

股票代碼：1436



華友聯開發股份有限公司

一〇五年度

年 報

中 華 民 國 一 〇 六 年 四 月 二 十 四 日 刊 印

查詢本年報資料網址：<http://mops.twse.com.tw>

<http://huakai.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人：

發 言 人：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：林 紹 詳
職 稱：副總經理
電 話：(02)2397-3711
電子郵件信箱：steven@huakai.com.tw

二、總公司所在地：

公司地址：台北市愛國東路 22 號 14 樓
電 話：(02)2397-3711

三、辦理股票過戶機構：

名 稱：元大證券股份有限公司股務代理部
地 址：台北市承德路三段 210 號 B1
網 址：www.yuanta.com.tw
電 話：(02)2586-5859

四、最近年度財務報告簽證會計師：

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
地 址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓
網 址：www.deloitte.com.tw
電 話：(02)2545-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://huakai.com.tw>

華友聯開發股份有限公司

一〇五年度年報

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統圖	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	11
三、公司治理運作情形	21
四、會計師公費資訊	42
五、更換會計師資訊	43
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形	43
七、最近年度及截至年報刊印日止，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	43
八、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	44
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉 投資事業之持股數	44
肆、募資情形	
一、資本及股份	45
二、公司債辦理情形	50
三、特別股辦理情形	50
四、海外存託憑證辦理情形	50
五、員工認股權憑證辦理情形	50
六、限制員工權利新股辦理情形	50
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	50
八、資金運用計畫執行情形	50

伍、營運概況

一、業務內容.....	51
二、市場及產銷概況.....	53
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料.....	57
四、環保支出資訊.....	58
五、勞資關係.....	58
六、重要契約.....	60

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表.....	61
二、最近五年度財務分析.....	71
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書.....	81
四、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報表.....	82
五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報表.....	140
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響.....	200

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況之檢討與分析.....	201
二、財務績效之檢討與分析.....	202
三、現金流量之檢討與分析.....	203
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	203
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	203
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估.....	204
七、其他重要事項.....	204

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料.....	205
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形.....	207
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	207
四、其他必要補充說明事項.....	207

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項

207

壹、致股東報告書

各位股東大家好：

主計總處公布 106 年經濟成長率為 1.92%，因外需增溫，加上政府積極落實提振景氣措施，可望逐步帶動內需回溫，該數據顯示國內景氣正處於低度成長不甚樂觀，加上政府設定今年修法重頭戲在年金改革、兩稅合一、公司法等，恐更嚴重限縮經濟成長動能。

回顧過去，由於 103 年 7 月 1 日高雄市大幅調高房屋稅，造成持有稅暴增，尤其高級住宅稅賦更是驚人，之後各縣市也跟進大幅提高房屋稅、地價稅，加上 105 年實施房地合一稅，扼殺房市的信心，105 年購屋意願更掉到谷底，全台房屋買賣移轉棟數在 105 年只剩 24 萬 5,396 棟，創下 90 年以來的最低量，房屋仲介店頭也大量關門，造成內需市場景氣萎縮以及就業蕭條導致政府稅收的損失。

106 年房市挑戰還是很多，但根據調查，有 47% 的買家打算今年進場購屋，願意買房子的客戶陸續回流了。如果房地產持有稅暴增的問題可以透過政策檢討來緩和，那麼相信有好的產品，還是有一定的流動性和需求。

相對於換屋、置產族，首購族相對保守，如決定繼續等下去，建議仔細觀察幾項「落底訊號」，

第 1、央行信用管制全面鬆綁(目前尚有豪宅限貸)

第 2、持有稅重新檢討(進行中)

第 3、法拍屋、金拍屋數量大增(目前數量不多)

第 4、政府推出刺激房地產政策(目前尚未出現)

綜合以上指標，房市落底還要再等一段時間。

高雄購地成本高，加上地價稅上漲，高雄買方也多以首購族為市場，低總價的小宅，未來將會更受青睞，根據以上原因，目前因銀行利率尚低且貸款成數高，對首次購屋消費者尚屬有利階段，如能推出中小坪數產品，符合市場需求，頗受消費者接受，分析本公司 106 年推出個案，皆屬自住型首購市場主流產品，如高雄大豐段-博聞、高雄華鳳段-華悅、高雄華鳳段-H park、台南大山段-棕櫚灣，皆能符合市場需求，因此預估今年仍可保持穩定銷售目標及利潤，至於原持有台北市、新北市及桃園市之土地及建物資產，亦積極招商出租，讓公司資產活化，創造股東更高之利潤。

敬祝各位股東女士、先生

身體健康 萬事如意！

董事長：陸 炤 廷



一、一〇五年度營業結果

(一) 營業計畫實施成果

本公司 105 年度之經營狀況業經勤業眾信聯合會計師事務所劉裕祥會計師、郭麗園會計師查核簽證，查核後之營運狀況如下表所示。

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	105 年度	104 年度
營業收入	1,306,962	268,587
營業毛利	291,635	78,963
營業利益	139,856	7,314
綜合損益	43,045	(38,046)
稅後每股盈餘(虧損)(元)	0.57	(0.50)

(二) 預算執行情形

依現行法令規定，本公司 105 年度並未對外公開財務預測數，整體實際營運狀況與營業計畫大致相同。

(三) 財務收支情形及獲利能力分析

1. 財務收支情形

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	105 年度	104 年度
綜合損益	43,045	(38,046)
營業活動之淨現金流入(出)	176,258	(755,199)
投資活動之淨現金流出	(12,976)	(14,888)
籌資活動之淨現金流入	52,214	796,838
現金增加數	215,496	26,751
年初現金餘額	275,058	248,307
年底現金餘額	490,554	275,058

2. 獲利能力分析

項 目 \ 年 度	105 年度	104 年度
資產報酬率(%)	1.64	-0.03
股東權益報酬率(%)	1.90	-1.65
稅前損益占實收資本比率(%)	8.54	-3.33
純益率(%)	3.29	-14.17
每股盈餘(虧損)(元)(註)	0.57	-0.50

(四) 研究發展狀況

本公司將視實際經營狀況研發新技術，以延續並厚植公司經營的基礎。

二、一〇六年度營業計畫概要：

（一）經營方針

1.105 年國內房地產交易紀錄，結果是買賣移轉件數創下史上最低紀錄，全年只有 24.5 萬件，六都交易量也全數衰退，都創歷史新低量，算是夠慘烈的。如此慘烈的房市歸因於政府近幾年來的打房措施，及稅改對房市造成的殺傷力。不過，真實的原因應該是國內房市與房價早已脫離基本面支撐，進入資產泡沫階段；政府當時的打房政策只是壓抑其漲勢與熱度，而稅改推出時其實房市已是強弩之末，或許可稱之為「壓垮房市的最後一根稻草」。不過，經過了這次的大多頭市場，加上稅制與整體大環境的改變，未來很可能全盤改變了台灣房市的情勢。面臨此嚴峻之經營環境，公司除加速促銷完工的新成屋，也嚴格控管經營成本，未來市場將以自住及換屋為主流，如何嚴格控管成本及加速產品之去化，降低公司利息負擔，將是一項重要的經營方針。

2.購地策略：加速公司現有土地之開發，掌握市場趨勢，避開供給過量的地區，做好產品定位，區隔目標市場。

產品規劃策略：做好市場區隔，針對目標市場客戶做好產品定位，以符合市場需求為首要。

產品價格策略：針對自住及換屋客戶，控制總價及付款條件，讓房屋售價更親民。

3.加強組織改造，強化員工專業及競爭力，做好客服及品質管控，塑造公司品牌形象，建立公司的企業優良形象。

4.隨時掌握市場動態，注意政府政策及法令之變動，做好因應措施，降低經營所面臨的不確定風險。

5.休閒產業的開發：由於國內旅遊事業已有大幅度成長，且與不動產事業息息相關，可開發公司不動產活化運用，增加公司經營之靈活度，創造現金流。

（二）預期銷售與重要產銷政策

1.依據市場規劃評估，將公司現有不動產位於新北市土城區商場建物 2,365 坪，桃園市楊梅區 15,811 坪特定農業區丁種建築用地及台北市承德路四段 185 坪 1 樓店面進行租、售業務的事宜。

2.本著優質生活建築家之經營方向，將在高雄市鳳山區、左營區、三民區及台南市南區陸續推出數個優質住宅。

建案	基地面積	預計/實際開工日	預計/實際完工日	戶數
左營福山 202 大樓案	311.58 坪	102.09	104.07	26 戶
鳳山華鳳 43 大樓案	851.73 坪	102.11	104.12	115 戶
三民大豐 108 大樓案	716.32 坪	102.11	105.05	132 戶
鳳山華鳳 144 大樓案	1797.6 坪	103.05	105.07	234 戶
台南大山 116 大樓案	1604.21 坪	104.06	106.10	205 戶
台南大山 57 透天 4 樓案	554.62 坪	105.10	106.10	18 棟
鳳山華鳳 163-1 大樓案	1,931.62 坪	105.04	107.05	266 戶
鳳山華鳳 163 大樓案	1,879.71 坪	106.06	108.08	258 戶

以上為 106 年度陸續入帳或預計開工之個案。

3.產品之開發定位以合理價位之優質住宅為主，鎖定首購及首次換屋族。

(三) 公司未來的發展策略與願景

- 1.隨時掌握市場動態，持續經營住宅主流市場，以自住及換屋剛性需求為目標以符合市場需求，穩健經營、嚴控成本以創造公司利潤，審慎選擇精華地區土地，強化整體開發及規劃能力，確實做好投資效益評估，以創造客戶與公司的雙贏策略。
- 2.未來不動產業勢必進入服務與品牌之趨勢，如何做好客戶售後服務及品質控管，加強公司之經營管理，提高員工之工作效率，化危機為轉機。塑造公司企業形象，形成在地口碑，以建立公司優良品牌為重要經營策略。
- 3.加強存貨之處分：積極處分完工新成屋，降低負債比，減輕公司利息負擔，積極活化資產，創造股東最大價值。

(四) 總體經營環境之影響評估

1.外在競爭環境影響

台灣未來經濟進入低成長階段，民眾薪資與所得增長有限，即使再經過幾年，恐怕亦無力支撐高房價。台灣薪資陷入停滯已有 15 年之久，但這波房市榮景支撐的主要力量，先是來自過去累積的所得實力，97 年之後則是有大降遺贈稅率吸引資金回流的助力，及全球走入低利率、資金寬鬆的金融環境。這些條件未來恐怕很難再同時出現。而台灣人口結構改變，每年新生兒由當年的 40 多萬降到現在的 20 萬，甚至有越來越多人流向海外工作，這代表的也是未來中長期需求減少。

雖然五大都會區精華地段土地資源日漸稀少，但策略上仍應保守，加上市場推案量持續攀升，因此建商無論在土地成本或營建成本方面均保持觀望態度，以防市場供應過大造成多殺多的狀態，將壓縮推案利潤。未來必須對產業

景氣的走向及個案產品定位有更精準之判斷，輔以優良的建築規劃設計，提升產品價值與價格競爭力，並控制合理的推案量，方能在競爭激烈的市場中生存。

2.法規環境影響

台灣房市面對的現況與未來是：基本需求減少（少子化加人口外流），經濟低成長、所得與薪資停滯，投資需求不再（稅制影響），但國內空屋仍有百萬戶之多，短期內房市要再造榮景、出現房價狂飆熱況的可能性極低—除非有眾多資金回到台灣且流入房市，才能再次炒高、炒熱房市，目前整體交易動能減緩，價量表現皆不見起色。所以必須密切觀察不動產市場供需狀況，回歸自住型需求之基本盤，才能追求穩定獲利的機會。此外，政府政策及國土計畫法等相關法規，及各都會區都市計劃內容常有更新或變動，對土地開發的評估常有極大的影響，針對法規環境的變化，可以透過評選優秀的建築師、都市計劃專家與本公司經營團隊搭配，有效地降低這方面的影響。

3.總體經營環境之影響

隨著 105 年三度政黨輪替，順利取得國會穩定多數的民進黨，預期將會以「居住正義」為主導房市發展的主要基調。以目前的情況來看，「不打不救」或將成為新政府房市政策方向，回歸市場機制表現，若景氣狀況不能緩步回溫，則 106 年房市恐怕仍需面臨市況低迷的窘境。回顧 105 年房市變化，整體而言，受政策面之不確定性及推案量急速擴大之影響，市場買氣及來客狀況明顯下滑。展望 106 年，房市仍將面臨許多重大政策的衝擊，例如房地合一稅、政府的住宅政策、央行利率的態度等，都將牽動消費者之購屋心態。另就市場面而言，由於案量仍處於高峰且整體銷售速度明顯下滑，故整體銷售率仍舊難有明顯回升，在自住客層幾乎已到達其最高之總價壓力下，觀望氣氛依然濃厚。市場由過去的北冷南熱趨勢，出現全面反轉趨勢，特別是餘屋量較多的新北市、桃竹地區、台中市與高雄市，面對較大的銷售去化的壓力，市場以低總價的產品表現較佳，建商推案量也趨於保守。展望 106 年房市預估將呈現「價跌量縮」、「總價低、貸款高」的市場趨勢。『建立品牌、審慎評估、創新行銷、穩健經營』，將是 106 年我們重要的經營方針。

貳、公司簡介

一、設立登記日期：中華民國五十六年一月三十一日。

二、公司沿革：

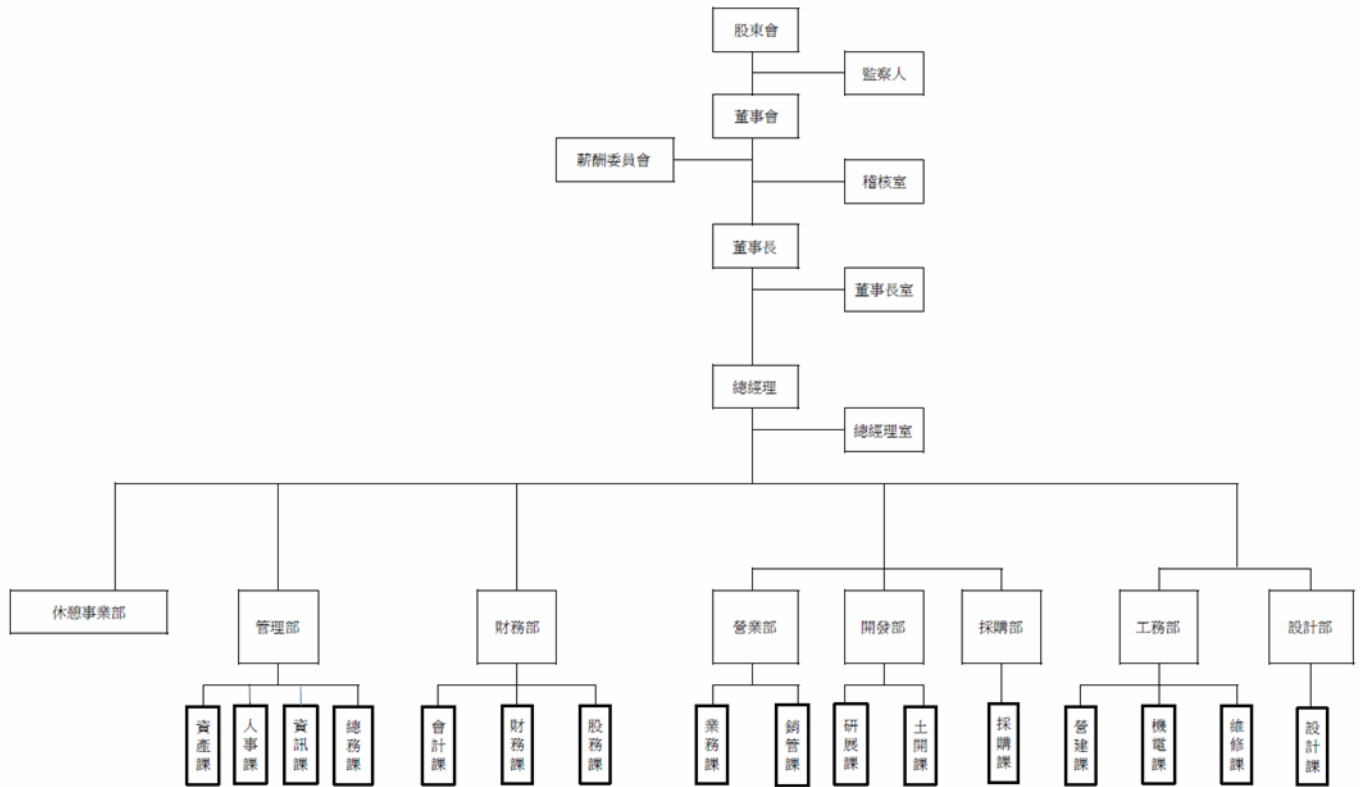
- 1.民國 56 年 1 月由董事長蘇天財先生設立，實收資本額新台幣肆佰萬元。
- 2.民國 59 年投資三仟六佰萬元在桃園縣楊梅鎮設置 10,400 錠棉紡廠及織布機 200 台之織布廠。
- 3.民國 61~62 年間增資至五仟萬元將紗廠增為 22,000 錠，布廠布機增至 400 台。
- 4.民國 63~67 年間為擴大經營規模，經數度增資為二億元，設備則擴增為環式紡錠 44,000 錠，空氣紡錠 1,000 錠，織布機 550 台。
- 5.民國 70 年起陸續增資至三億元，推動兩期汰舊更新計劃，擴充設備為 54,000 錠。
- 6.民國 76 年再增資為五億元，將原有傳統式布廠更新為自動化之無梭布廠一座，引進噴氣式布機 220 台。
- 7.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。
- 8.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。
- 9.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。
- 10.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。
- 11.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。
- 12.民國 86 年 5 月購物育樂中心 A 館開幕，公司正式跨入百貨育樂業。
- 13.民國 86 年增資為二十九億零四佰萬元。
- 14.民國 87 年以資本公積轉增資，增資後實收資本額為三十一億九仟四佰四十萬元。
- 15.民國 88 年於士林購買營建用地，以興建住宅辦公大樓。
- 16.民國 89 年士林藏峰案正式動工興建。
- 17.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。
- 18.民國 91 年士林藏峰案正式完工。
- 19.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。
- 20.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。
- 21.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。

- 22.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。
- 23.民國 100 年以盈餘轉增資，增資後實收資本為三十三億陸佰壹拾玖萬元。
- 24.民國 101 年辦理現金減資，減資後實收資本為六億元。
- 25.民國 101 年 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。
- 26.本公司於民國 102 年 2 月 19 日召開股東臨時會選任新任董事及監察人。
- 27.本公司經 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」。
- 28.本公司子公司「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。
- 29.民國 102 年年底台南大山段星月灣案正式完工。
- 30.民國 103 年 4 月高雄華鳳段文華匯案正式完工。
- 31.民國 104 年 5 月投資 100%持有之子公司-華慶營造工程有限公司
- 32.民國 104 年 7 月高雄福山段 LeMore 案正式完工。
- 33.民國 104 年以盈餘轉增資，增資後實收資本為六億九千萬元。
- 34.民國 104 年 12 月高雄華鳳段 H Park 案正式完工。
- 35.民國 105 年 5 月高雄大豐段博聞案正式完工。
- 36.民國 105 年 7 月高雄華鳳段華悅案正式完工。
- 37.民國 105 年 9 月以盈餘轉增資，增資後實收資本為七億五千九百萬元。

參、公司治理報告

一、組織系統圖

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務：

部門名稱	工作職掌
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。 定期向董事會及監察人提出稽核報告及說明執行成果。
董事長室 (董事會事務、法務)	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。
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。
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 (資產、人事、 資訊、總務)	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。 各項電腦化進度與效果協調、各項作業方案之建議及簽核。 軟硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護。 負責人力需求、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。

部門名稱	工作職掌
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)	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。
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。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

1.董事及監察人資料(一)

106年4月24日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用其他人名義持有股份		主要經歷(學)	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		
							股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	弘眾投資有限公司代表人陸昭廷	男	105.6.24	3年	102.2.19 102.2.19	13,800,000 3,450,000	20 5	15,180,000 3,795,000	20 5	-	-	-	-	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 華友聯休憩事業(股)公司董事 華友聯市地重劃(股)公司董事 承泰市地重劃(股)公司董事 弘眾投資有限公司董事	-	-	-
董事	中華民國	弘眾投資有限公司代表人陳建良	男	105.6.24	3年	102.2.19 102.6.10	13,800,000 0	20 0	15,180,000 0	20 0	-	-	-	-	崑山工專	聯筑廣告事業有限公司董事 良品創意策略有限公司董事 源美開發事業有限公司董事	-	-	-
董事	中華民國	弘眾投資有限公司代表人吳家德	男	105.6.24	3年	102.2.19 105.2.01	13,800,000 0	20 0	15,180,000 0	20 0	-	-	-	-	中山大學管理碩士	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	中華民國	陳良瀚	男	105.6.24	3年	102.2.19	0	0	0	0	-	-	-	-	台北科技大學土木防災研究所	新利虹科技(股)公司獨立董事	-	-	-
董事	中華民國	趙培宏	男	105.6.24	3年	102.2.19	0	0	0	0	-	-	-	-	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	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	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		主要經歷 (學)	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		
							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
獨立董事	中華民國	林仁益	男	105.6.24	3年	105.6.24	0	0	0	0	-	-	-	-	國立台灣科技大學營建工程博士	高雄銀行社會福利慈善基金會董事長 合發土地開發(股)公司董事 金屬工業研究發展中心董事長	-	-	-
獨立董事	中華民國	柯博昌	男	105.6.24	3年	105.6.24	0	0	0	0	-	-	-	-	國立中央大學資訊管理博士	國立高雄應用科技大學資訊管理系暨研究所教授	-	-	-
監察人	中華民國	明智國際有限公司代表人蔣國川(註2)	男	105.6.24	3年	105.6.24 105.6.24	558,000 148,800	1 0	613,800 163,680	1 0	-	-	-	-	淡江大學公共行政系	双美生物科技股份有限公司董事 旅東貿易股份有限公司董事	-	-	-
監察人	中華民國	呂水波	男	105.6.24	3年	103.6.11	227,700	0	250,470	0	-	-	-	-	台灣警察專科學校	華友聯休憩事業(股)公司董事長 光毅股份有限公司董事	-	-	-
監察人	中華民國	呂志雄	男	105.6.24	3年	105.6.24	0	0	0	0	-	-	-	-	高雄中學 華王大飯店總經理 蓮潭國際會館總經理 H會館總經理 華園大飯店總經理	-	-	-	

註：1.本公司第18屆董事及監察人任期為105年6月24日至108年6月23日，任期三年。

2.董事蔣國川於105年5月12日辭任。法人監察人代表人蔣國川於105年6月24日就任。

2.法人股東之主要股東

106 年 4 月 24 日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)	
	姓名	持股比例(%)
弘眾投資有限公司	陸韶廷	100.00
明智國際有限公司	蔣伯彥	17.86
	蔣國川	82.14

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表3。

3.主要股東為法人者其主要股東：無。

4.董事及監察人資料(二)

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 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 務、財 務、會計 或公司 業務所 須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
姓 名														
陸韶廷			✓				✓		✓	✓	✓	✓		0
陳建良			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
吳家德	✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
陳良瀚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
趙培宏		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	2
林仁益	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
柯博昌	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
蔣國川			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
呂水波			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	0
呂志雄			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

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) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、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額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 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)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

106 年 4 月 24 日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	選(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		
					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	中 華 民 國	陸 昭 廷	男	104.3.16	3,795,000	5.00	0	0	0	0	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 華友聯休憩事業(股)公司董事 華友聯市地重劃(股)公司董事 承泰市地重劃(股)公司董事	-	-	-
副總經理 (註 1)	中 華 民 國	吳家德	男	105.01.30	0	0	0	0	0	0	皇普建設股份有限公司 董事長兼總經理 同興開發股份有限公司總經理 國立中山大學管理學院管理學碩士	華慶營造工程有限公司董事	-	-	-
財務部兼 管理部 副總經理	中 華 民 國	林紹詳	男	102.08.01	1,265	0	0	0	0	0	日月光半導體製造(股)公司會計主任 淡江大學會計系	無	-	-	-
設計部經理	中 華 民 國	蘇敬琇	女	102.09.09	0	0	0	0	0	0	皇苑建設股份有限公司設計師 樹德科技大學建築及環境設計系	無	-	-	-
稽核室副理	中 華 民 國	曾秀玲	女	103.01.01	0	0	0	0	0	0	海光企業(股)公司課長 國立中山大學企管研究所碩士	無	-	-	-

註 1：吳家德先生於 104 年 12 月 1 日到職，於 105 年 1 月 30 日擔任副總經理之職務。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事(含獨立董事)之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

105 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 以外轉 投資事 業酬金
		報酬(A)		退職退休金		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	
董事長	弘眾投資有限公司 代表人：陸昭廷	-	345	-	-	1,466	1,466	195	195	3.86%	4.66%	4,397	4,397	-	-	40	-	40	-	14.17%	14.97%	-
董事	弘眾投資有限公司 代表人：陳建良																					
董事	光毅股份有限公司 (註 1)																					
董事	蔣國川 (註 2)																					
董事	弘眾投資有限公司 代表人：吳家德(註 3)																					
董事	陳良瀚																					
董事	趙培宏																					
獨立董事	柯博昌(註 4)																					
獨立董事	林仁益(註 4)																					

*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：

註：106 年 3 月 16 日本公司董事會決議通過 105 年董監酬勞新台幣 2,006 仟元及員工酬勞新台幣 67 仟元分配案(均以現金發放)，員工酬勞分派案依法報告股東會。

註 1：105 年 2 月 01 日法人董事光毅公司代表人薛志宏解任，改派代表人吳家德，同年 6 月 24 日法人董事光毅公司任期屆滿。

註 2：105 年 5 月 12 日董事蔣國川辭職。

註 3：105 年 6 月 24 日新任法人董事弘眾公司指派代表人吳家德。

註 4：105 年 6 月 24 日新任獨立董事柯博昌、林仁益就任。

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 2,000,000 元	弘眾投資有限公司 代表人：陸昭廷、 弘眾投資有限公司 代表人：陳建良、 弘眾投資有限公司 代表人：吳家德、 光毅股份有限公司、 陳良瀚、趙培宏、 蔣國川、柯博昌、 林仁益	弘眾投資有限公司 代表人：陸昭廷、 弘眾投資有限公司 代表人：陳建良、 弘眾投資有限公司 代表人：吳家德、 光毅股份有限公司、 陳良瀚、趙培宏、 蔣國川、柯博昌、 林仁益	弘眾投資有限公司 代表人：陳建良、 弘眾投資有限公司 代表人：吳家德、 光毅股份有限公司、 陳良瀚、趙培宏、 蔣國川、柯博昌、 林仁益	弘眾投資有限公司 代表人：陳建良、 弘眾投資有限公司 代表人：吳家德、 光毅股份有限公司、 陳良瀚、趙培宏、 蔣國川、柯博昌、 林仁益
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	-	-	弘眾投資有限公司 代表人：陸昭廷	弘眾投資有限公司 代表人：陸昭廷
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	9	9	9	9

2.監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

105 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	黃翠薰(註1)	-	-	540	540	95	95	1.48%	1.48%	-
監察人	曹明雄(註1)									
監察人	呂水波									
監察人	呂志雄(註2)									
監察人	明智國際有限公司 代表人：蔣國川 (註2)									

註1：105 年 6 月 24 日監察人黃翠薰、曹明雄任期屆滿解任。

註2：105 年 6 月 24 日新任監察人呂志雄、明智國際有限公司代表人：蔣國川就任。

註3：詳第 15 頁註之說明。

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 2,000,000 元	黃翠薰.曹明雄.呂水波.呂志雄. 明智國際有限公司代表人：蔣國川	黃翠薰.曹明雄.呂水波.呂志雄. 明智國際有限公司代表人：蔣國川
2,000,000 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	5	5

3.總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

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酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	陸炤廷	5,983	5,983	-	-	-	-	60	-	60	-	14.04	14.04	-
副總經理	吳家德(註 1)													
副總經理	林紹詳(註 2)													
副總經理	詹德祐(註 3)													
副總經理	薛志宏(註 4)													

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

註：106年3月16日本公司董事會決議通過105年董監酬勞新台幣2,006仟元及員工酬勞新台幣67仟元分配案(均以現金發放)，員工酬勞分派案依法報告股東會。

註1：自105年1月30日起接任。

註2：自105年11月1日起升任。

註3：自104年5月7日起接任，於105年9月22日辭任。

註4：自103年1月17日起接任，於105年1月30日辭任。

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 2,000,000 元	吳家德、林紹詳、詹德祐、薛志宏	吳家德、林紹詳、詹德祐、薛志宏
2,000,000 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	5	5

4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

105 年 12 月 31 日 單位：仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例 (%)
經 理 人	總經理	陸炤廷	-	60	60	0.14%
	副總經理	吳家德				
	副總經理	林紹詳				

註：本公司董事會於 106 年 3 月 16 日決議通過 105 年員工酬勞新台幣 67 仟元分配案(均以現金發放)，員工酬勞分派案依法報告股東會。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二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、與經營績效及未來風險之關聯性：本公司各董監事於參加董事會時支領車馬費，總經理、副總經理酬勞係依人事規章給付。茲將最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理酬金總額說明如下：

1.最近二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稅後純益比例之分析

職 稱	105 年				104 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	1,661	3.86	2,006	4.66	694	-1.82	694	-1.82
監察人	635	1.48	635	1.48	100	-0.26	100	-0.26
總經理	2,991	6.94	2,991	6.94	2,648	-6.96	2,648	-6.96
副總經理	3,052	7.09	3,052	7.09	1,922	-5.05	1,922	-5.05

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

(1)董事及監察人

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參酌年度盈餘情況，即依章程之規定分派之。

(2)總經理及副總經理

總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金，係依所擔任之職位、所承擔之責任及對本公司之貢獻度，並參酌同業水準議定之。

(3)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、公司經營績效及未來風險之關聯合理性，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。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

最近年度(105 年度)董事會開會 6 次(A)，董事監察人出席情形如下：

職 稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註 2)	備註
董事長	弘眾投資有限公司 代表人陸昭廷	6	0	100.00%	105.6.24 連任，任職期間應開會次數 6 次。
董事	弘眾投資有限公司 代表人陳建良	5	0	83.30%	105.6.24 連任，任職期間應開會次數 6 次。
董事	光毅(股)公司 代表人薛志宏	1	0	100.00%	舊任，105.2.1 解任，任職期間應開會次數 1 次。
董事	光毅(股)公司 代表人吳家德	2	0	100.00%	舊任，105.2.1 新任，任職期間應開會次數 2 次。
董事	弘眾投資有限公司 代表人吳家德	3	0	100.00%	105.6.24 新任，任職期間應開會次數 3 次。
董事	陳良瀚	5	0	83.30%	105.6.24 連任，任職期間應開會次數 6 次。
董事	趙培宏	6	0	100.00%	105.6.24 連任，任職期間應開會次數 6 次。
董事	蔣國川	3	0	100.00%	舊任，任職期間應開會次數 3 次。
獨立董事	林仁益	3	0	100.00%	105.6.24 新任，任職期間應開會次數 3 次。
獨立董事	柯博昌	3	0	100.00%	105.6.24 新任，任職期間應開會次數 3 次。
監察人	黃翠薰	3	0	100.00%	舊任，任職期間應開會次數 3 次。
監察人	明智國際有限公司 代表人蔣國川	3	0	100.00%	105.6.24 新任，任職期間應開會次數 3 次。
監察人	呂水波	6	0	100.00%	105.6.24 連任，任職期間應開會次數 6 次。
監察人	呂志雄	3	0	100.00%	105.6.24 新任，任職期間應開會次數 3 次。

其他應記載事項：

1.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：

(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

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

董事會(日期及期別)	議案內容	證交法第14-3條所列事項	獨董持反對或保留一意見
105年3月24日 第17屆第31次	本公司為子公司華慶營造工程有限公司背書保證案	V	本公司尚未設置獨立董事
105年3月24日 第17屆第31次	本公司高雄市鳳山區華鳳段163-1地號新建工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案	V	本公司尚未設置獨立董事
105年5月9日 第17屆第32次	修訂本公司『內部控制制度』部分內容案	V	本公司尚未設置獨立董事
105年5月9日 第17屆第32次	高雄市大港段四小段2092地號土地購地評估案	V	本公司尚未設置獨立董事
105年8月4日 第18屆第2次	委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員案	V	-
105年8月4日 第18屆第2次	本公司擬進行桃園市楊梅區上田段土地開發案	V	-
105年11月7日 第18屆第3次	本公司台南市南區大山段57地號新建工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案	V	-
105年11月7日 第18屆第3次	本公司為子公司華慶營造工程有限公司之本票發票人案	V	-
105年11月7日 第18屆第3次	高雄市大港段四小段2092地號土地購地評估案	V	-
106年3月16日 第18屆第4次	修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案	V	-

2.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
林仁益	委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員案。	獨立董事林仁益先生因與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。
柯博昌	委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員案。	獨立董事柯博昌先生因與本議案有自身利害關係。	不參與討論及表決。

3.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：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，應能提升董事會職能。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。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。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：本公司未設置審計委員會。

(三)監察人參與董事會運作情形如下：

監察人參與董事會運作情形

最近年度(105 年度)董事會開會 6 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) 【B/A】(註)	備註
監察人	明智國際有限公司 代表人蔣國川	3	100.00%	105.6.24 新任，任職期 間應開會次數 3 次。
監察人	呂水波	6	100.00%	105.6.24 連任，任職期 間應開會次數 6 次。
監察人	呂志雄	3	100.00%	105.6.24 新任，任職期 間應開會次數 3 次。
監察人	黃翠薰	3	100.00%	舊任，任職期間應開會 次數 3 次。
監察人	曹明雄	3	100.00%	舊任，任職期間應開會 次數 3 次。

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，並於董事會議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。

註：(1) 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(2) 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(四)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，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)本公司隨時掌握董事、經理人及持股10%以上之大股東持股情形，並按時申報依股務代理提供之主要股東之持股。	
(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。	
(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」，以防範內線交易之發生。	
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)本公司董事均在各領域有不同專長，對公司發展與營運有一定幫助。	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，於公司治理運作均由各部門依其職掌負責，未設置其他功能性委員會，未來將視需要評估設置。	
(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？	V		(三)本公司定期檢討董事會效能，逐期提高公司治理程度，惟尚未訂定正式董事會績效評估辦法及其評估方式，未來將視需要評估訂定之。	
(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105.11.7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郭麗園會計師及劉裕祥會計師，皆符合本公司獨立性評估標準(註1)，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2)。	

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	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司安排由財務部相關負責人員整合財務、管理、工務等，並由具備會計師資格之財務部主管負責督導分工及推動提升公司治理相關業務。	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之重要企業社會責任議題？	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。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任元大證券股份有限公司股務代理部協助辦理。	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)本公司網站已揭露公司概況及業務相關資訊。	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。	
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 V V		(一)員工權益及僱員關懷：本公司訂有退休辦法，並提供節慶禮品、舉辦聯歡晚會、教育訓練等。 (二)投資者關係：本公司秉持永續經營之理念，對公司營運決策皆考量股東權益。本公司資訊透明，所有相關資訊皆可至公開資訊觀測站及本公司網站查詢，本公司並設有發言人制度，投資者可及時瞭解經營狀況。 (三)供應商關係：本公司依相關之內部控制制度對供應商徵信，並與供應商保持良好關係。 (四)利害關係人之權利：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	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	
	V		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。 (五)董事及監察人進修情形：詳下列附表。 (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。 (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服及處理相關問題，以提供良好的各項服務及問題的解決。 (八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司目前業務單純，財務健全透明，營運皆依法令規定辦理，經評估目前尚無購買責任保險之必要，未來將視公司營運狀況，評估辦理。	
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104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.已改善者： A.公司是否於股東常會開會30前上傳股東會議事手冊及會議補充資料？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 B.公司是否已設置獨立董事，且其人數是否符合相關規定？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 C.公司是否設置薪資報酬委員會且半數以上成員為獨立董事？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 D.公司之董事、監察人是否均依「上市櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 E.公司是否揭露其所訂定之誠信經營守則及企業社會責任實務守則？	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	
			本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 F.公司董事會是否定期(至少一年一次)評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 G.公司網站是否揭露公司簡介，至少包括公司沿革、所製造的產品或提供服務之介紹、組織架構與經營團隊？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 H.公司是否設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ 本公司已於105年度第三階段評鑑達成。 2.未改善者： A.公司章程是否規定董事/監察人選舉全面採候選人提名制度？ 改善措施：本公司已於106年3月16日董事會通過章程修改議案，將於106年6月22日股東會列案決議。 B.股東會是否採行電子投票方式？ 改善措施：本公司已於105年12月22日與臺灣集中保管結算所股份有限公司簽訂電子投票委任合約，本公司106年度股東常會將採行電子投票方式。 C.公司於受評年度經股東會決議發放股息者，是否於除息基準日起30日內發放完畢？ 改善措施：本公司預計106年度將於除息基準日起30日內發放完畢。	

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

民國 105 年度董監事進修情形：本屆董監事任期起訖期間：105/6/24~108/6/23

職稱	姓名	進修日期	課程名稱	進修時數	合計	主辦單位(註)
法人董事 代表人	陸焜廷	105/09/22	企業風險管理及台灣家族企業傳承現況與挑戰	3	6	C
		105/11/04	企業法務作業之稽核管理與案例探討	3		A
法人董事 代表人	陳建良	105/07/01	公司治理與證券法規	3	6	B
		105/11/04	企業法務作業之稽核管理與案例探討	3		A
法人董事 代表人	吳家德	105/07/01	公司治理與證券法規	3	6	B
		105/12/13	企業對現金流量之掌握與運用實務	3		A
董事	陳良瀚	105/01/26	內線交易與企業社會責任座談會	3	6	B
		105/07/12	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3		B
董事	趙培宏	105/07/12	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	6	B
		105/08/19	企業併購之法律教戰守則	3		D
獨立董事	林仁益	105/07/01	公司治理與證券法規	3	12	B
		105/08/05	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3		B
		105/12/01	內部稽核人員如何成為企業診斷高手	6		E
獨立董事	柯博昌	105/08/05	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	12	B
		105/11/03	內稽人員對合併編表作業的內控內稽要點與財報不實法律風險探討	6		A
		105/12/13	企業對現金流量之掌握與運用實務	3		A
法人監察 人 代表人	蔣國川	105/01/26	內線交易與企業社會責任座談會	3	6	B
		105/07/12	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3		B
監察人	呂水波	105/09/01	誠信經營與企業社會責任座談會	3	6	B
		105/11/04	企業法務作業之稽核管理與案例探討	3		A
監察人	呂志雄	105/07/01	公司治理與證券法規	3	12	B
		105/08/05	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3		B
		105/09/21	法律自保之道-如何面對偵查審判程序	6		E

註：A 係為財團法人中華民國會計研究發展基金會

B 係為財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會

C 係為台灣董事協會

D 係為社團法人中華公司治理協會

E 係為中華民國內部稽核協會

註1：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長工作，支領固定薪給或擔任董事、監察人。	否	是
2.非曾任本公司之董事、監察人、經理人或對簽證工作有重大影響之職員，而離職未滿二年。	否	是
3.非與本公司之負責人或經理人有配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親之關係。	否	是
4.會計師或其配偶、未成年子女非與本公司有投資或分享財務利益之關係。	否	是
5.會計師或其配偶、未成年子女未曾與本公司有資金借貸。	否	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。	否	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。	否	是

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
80661 高雄市成功二路88號3樓

Deloitte & Touche
3rd Floor, ChinaSteel Building
88 Chengong 2nd Road
Kaohsiung 80661, Taiwan

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

105.09.30 勤高 10501237 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 105 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



(五)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(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 需相關料 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		
其他	古木琴		v	v	v	v	v	v	v	v	v	v	0	
獨立董事	林仁益	v			v	v	v	v	v	v	v	v	0	
獨立董事	柯博昌	v			v	v	v	v	v	v	v	v	0	

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) 非為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。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 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）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。
- (8) 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

一、本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

二、本屆委員任期：105年8月4日起至董監事108年任期屆滿全部改選完成，重新委任薪資報酬委員會成員為止，最近年度薪資報酬委員會開會3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	古木琴	1	0	100	105.8.3 解任，任職期間應開會次數1次。
委員	霍玲玲	1	0	100	105.8.3 解任，任職期間應開會次數1次。
委員	薛雅之	1	0	100	105.8.3 解任，任職期間應開會次數1次。
召集人	林仁益	2	0	100	105.8.4 新任，任職期間應開會次數2次。
委員	柯博昌	2	0	100	105.8.4 新任，任職期間應開會次數2次。
委員	古木琴	1	1	50	105.8.4 新任，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)。 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。					

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。

(六)履行社會責任情形：

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、落實公司治理 (一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三) 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？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	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)-105年捐贈。 (二)本公司提供員工多元化內外部教育訓練及良好在職教育，並配合相關協會、公會產業人才訓練活動，鼓勵員工向學，發展潛能，提升員工素質，建立組織學習與分享。 並安排董事、監察人參與主管機關舉辦之相關訓練課程。對於員工之企業倫理、社會責任概念，透過定期及不定期之週例會或部門會議加以宣導，且輔以員工獎懲辦法，落實公司治理、企業社會責任政策。 (三)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。 (四)本公司已訂定董事、經理人薪酬辦法及有效之獎懲制度並且每季進行員工績效考核，未來將視實際需要加強績效考核與企業社會責任政策作結合。	無重大差異
二、發展永續環境 (一) 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		(一)本公司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，降低電能耗用，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。	

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	
(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		(二) 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。 (三) 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
三、維護社會公益 (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？ (二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (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？ (四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V	V	(一) 本公司依據勞基法及相關勞動法令訂定相關規則辦法，提供管理階層及員工遵循，以保障員工合法權益。 (二) 本公司已建置員工申訴機制及舉報程序，並且都已妥適處理。 (三) 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。(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) 本公司不定期會向員工說明公司營運的情況，勉勵員工依公司年度營運指標努力。 (五) 本公司訂定教育訓練辦法，並鼓勵員工配合公司營運發展，執行相關職能訓練。 (六) 本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。 (七) 本公司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。 (八) 本公司對於新供應商都會進行評估作業，未來將視實際需要加強考察供應商有無影響環境與社會之紀錄。	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	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九) 本公司未來將視實務狀況加強與主要供應商簽訂包含供應商如涉及違反企業社會責任政策且對環境與社會有顯著影響時，得終止或解除契約之條款。	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		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，以利相關人員參閱。並於公司網站設立落實誠信經營情形專區，揭露本公司定期向董事會報告之實際推動情形。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司係完全依據「上市上櫃誠信經營守則」訂定本公司之「誠信經營作業程序及行為指南」及「誠信經營守則」，運作上並無差異。				
六、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，針對105年台南大地震捐贈新台幣5萬元。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

註：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 105 年度捐贈項目及金額如下：

受 贈 單 位	金 額
台南市不動產開發商業同業公會	50,000元
財團法人高雄市建築經營協會	30,000元
高雄市大高雄不動產開發商業同業公會	65,000元
聖約翰科技大學	3,000元
國立高雄應用科技大學	50,000元
高雄市政府	300,000元
合 計	<u>498,000元</u>

(七)公司履行誠信經營情形及採行措施：

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？ (二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？ (三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		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。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。 (二)本公司依據相關法令訂定誠信經營守則，建立公司誠信經營之企業文化及健全發展。 (三)本公司訂定之誠信經營守則中，已對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄、禁止非法政治獻金等措施。	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訂誠信行為條款？ (二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (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？ (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，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(一)本公司於商業契約中皆有訂定誠信行為之相關條款，以免有不誠信行為。 (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，並定期向董事會報告執行情形。 (三)本公司於日常管理中即設有防止利益衝突相關機制，並設有員工申訴機制。 (四)本公司已建立有效之會計制度，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，落實監督機制及風險控管。 (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。	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	
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？ (二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (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		(一)員工可透過電話或信件檢舉相關違反誠信經營規定。 (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。 (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
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂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，以利相關人員參閱。並於公司網站設立落實誠信經營情形專區，揭露本公司定期向董事會報告之實際推動情形。	無
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：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) 無。				

(八)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://huakai.com.tw>)

(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：

董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管的溝通管道多元且順暢，內部稽核主管就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告，董事(含獨立董事)及監察人得視稽核報告內容或隨時視需要，與內部稽核主管進行溝通與討論。

- 1.內部稽核主管依年度稽核計畫按月將上月之「稽核報告」彙整成「稽核報告摘要」，連同稽核報告電子檔交付獨立董事、監察人查閱。
- 2.獨立董事、監察人查閱稽核報告後若有疑問或指示，會來電或電子郵件方式向內部稽核主管詢問或告知辦理。
- 3.每件稽核報告均需追蹤其內控缺失及異常事項改善情形，並按季作成「追蹤報告」交付獨立董事、監察人查閱。
- 4.內部稽核主管依規定列席董事會，向董事及監察人報告內部稽核業務執行狀況。
- 5.內部稽核主管與獨立董事每年至少一次開會溝通討論稽核業務並作成書面「會議紀錄」。

(十)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

華友聯開發股份有限公司

內部控制制度聲明書



日期：106年03月16日

本公司民國一〇五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，認為本公司於民國一〇五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一〇六年三月十六日董事會通過，出席董事7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）

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

日 期	會議性質	重要決議事項
105.1.30	董事會	1.通過向大眾商業銀行以台南市南區大山段 466-470 地號、472 地號，共 6 筆土地擔保，申請土地融資續約額度新台幣 1.45 億元案。 2.通過向第一商業銀行高雄分行申請高雄市鳳山區華鳳段 144 地號建案預售屋之履約擔保額度新台幣 3.6 億元案。 3.通過高雄市鳳山區華鳳段 163 地號，擬申請變更興建計劃案。 4.通過台南市南區大山段 57 地號，擬申請變更興建計劃案。 5.通過本公司簽證會計師之獨立性評估案。 6.通過本公司 104 年度「內部控制制度聲明書」案。 7.通過修訂本公司「公司章程」案。 8.通過修訂本公司「員工職等及薪資管理辦法」，四職等以上主管人員適用規範案。 9.通過 104 年度經理人年終獎金發放案。 10.通過本公司自行編製財務報表能力評估案。 11.通過解除業務副總經理薛志宏之經理人及發言人職務案。 12.通過本公司新任副總經理人事案。 13.通過解除本公司新任副總經理吳家德先生競業禁止之限制案。
105.3.24	董事會	1.報告本公司辦理國內第一次私募有擔保轉換公司債案。 2.通過本公司 104 年度決算表冊案。 3.通過本公司 104 年度盈餘分配案。 4.通過本公司 104 年度盈餘轉增資發行新股案。 5.通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。 6.通過本公司為子公司華慶營造工程有限公司背書保證案。 7.通過本公司向兆豐票券金融股份有限公司以台南市大山段 284 等 4 筆地號之土地擔保，申請委任保證發行商業本票案。 8.通過本公司向兆豐票券金融股份有限公司以高雄市左營區福山段 202 地號建案，申請委任保證發行商業本票案。 9.通過本公司高雄市鳳山區華鳳段 163-1 地號新建工程，擬發包予子公司華慶營造工程有限公司案。 10.通過本公司之子公司華慶營造工程有限公司『內部控制制度』（工程承攬循環）案。 11.通過全面改選董事及監察人案。 12.通過解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。 13.通過股東常會受理股東提名獨立董事候選人之相關事宜案。 14.通過本公司訂定召開 105 年股東常會召集事由及受理提案期間等相關事宜案。

日 期	會議性質	重要決議事項
105.5.9	董事會	1.通過向銀行以台北市愛國東路 22 號 14 樓之土地及建物擔保，申請營運週轉金額度新台幣三億元案。 2.通過擬向銀行以新北市土城區廷寮段 489 地號土地及建築物 2823、2824、2825 建號建物擔保，申請融資額度案。 3.通過修訂本公司『內部控制制度』部分內容案。 4.通過本公司之子公司華慶營造工程有限公司『內部控制制度』(施工生產循環、採購及付款循環)案。 5.通過股東提名獨立董事候選人名單案。 6.通過訂定本公司『企業社會責任實務守則』、『企業社會責任架構』案。 7.通過修訂本公司召開 105 年股東常會召集事由及受理提案期間等相關事宜案。 8.通過高雄市大港段四小段 2092 地號土地購地評估案。 9.通過修訂本公司「核決權限表」。 10.通過本公司之子公司華慶營造工程有限公司變更負責人案。
105.6.24	股東會	1.通過修訂本公司「公司章程」部份條文案。 2.承認本公司 104 年度營業報告書及財務報表案。 3.承認本公司 104 年度盈餘分配案。 4.通過本公司 104 年度盈餘轉增資發行新股案。 5.全面改選董事及監察人案。 6.通過解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。
105.6.24	董事會	1.通過本公司第十八屆董事推選董事長案。
105.8.4	董事會	1.通過向全國農業金庫以高雄市鳳山區華鳳段 163 及 163-1 地號之土地擔保，申請展期土地融資額度新台幣 743,000 仟元案。 2.通過向全國農業金庫以臺南市南區大山段 259、260、261 地號之土地擔保，申請展期土地融資額度新台幣 153,600 仟元案。 3.通過本公司 105 年除權基準日及股利發放款案。 4.通過委任本公司第四屆薪資報酬委員會成員案。 5.通過本公司簽證會計師變更案。 6.通過修訂本公司各項作業「核決權限表」案。 7.通過本公司進行桃園市楊梅區上田段土地開發案。 8.通過修訂『企業社會責任實務守則』案。 9.通過本公司向大中票券金融股份有限公司以高雄市鳳山區華鳳段 144 地號建案，申請委任保證發行商業本票案。
105.11.7	董事會	1.通過本公司向華泰商業銀行高雄分行申請台南市南區大山段 352 地號之土地融資，總金額新台幣 1 億 7 百萬元，申請展期案。 2.通過本公司向第一商業銀行前鎮分行申請桃園市楊梅區上田段 229、230、231、233、271、272、274、276、277、278、274-2 地號之土地擔保融資，總金額新台幣 8 億元，申請展期案。

日 期	會議性質	重要決議事項
		3.通過本公司向台灣中小企業銀行南台北分行以台北市士林區承德路四段 89 號、91 號、95 號不動產擔保，申請續約額度新台幣 2 億元案。 4.通過本公司向大眾商業銀行以台南市大山段 466 等 6 筆地號之土地擔保，申請營業週轉金額度新台幣 1 億 4 千 5 百萬元到期展期案。 5.通過本公司向陽信銀行左營分行以本公司台南市大山段 259、260、261 等 3 筆地號之土地擔保，申請土地融資案。 6.通過陽信銀行左營分行邀請本公司參與其現金增資認股案。 7.通過本公司台南市南區大山段 57 地號新建工程，發包予子公司華慶營造工程有限公司案。 8.通過本公司取消為子公司華慶營造工程有限公司之背書保證案。 9.通過本公司為子公司華慶營造工程有限公司之本票發票人案。 10.通過本公司簽證會計師之獨立性評估案。 11.通過 105 年度經理人年終獎金發放款案。 12.通過本公司 106 年度預算案。 13.通過 106 年度稽核計劃案。 14.通過修訂子公司華慶營造工程有限公司「內部控制制度」部分內容案。 15.通過修訂本公司各項作業「核決權限表」案。 16.通過修訂本公司「公司治理實務守則」案。 17.通過高雄市大港段四小段 2092 地號土地購地評估案。
106.3.16	董事會	1.通過本公司向大中票券金融股份有限公司以高雄市鳳山區華鳳段 43 地號之建案擔保，申請委任保證發行商業本票案。 2.通過本公司向第一商業銀行高雄分行以高雄市三民區大港段四小段 2092 地號之土地擔保，申請土地融資及建築融資案。 3.通過本公司向第一商業銀行前鎮分行以台北市愛國東路 22 號 14 樓之土地及建物擔保，申請營運週轉金融資到期展期案。 4.通過本公司向全國農業金庫股份有限公司以新北市土城區廷察段 489 地號之土地擔保及建築物 2823、2824、2825 建號之建物擔保，申請增加營業週轉金融資案。 5.通過本公司 105 年度「內部控制制度聲明書」案。 6.通過 105 年度董監事酬勞及員工酬勞分配案。 7.通過本公司 105 年度決算表冊案。 8.通過本公司 105 年度盈餘分配案。 9.通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。 10.通過修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。 11.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 12.通過修訂本公司「員工職等及薪資管理辦法」案。

日 期	會議性質	重要決議事項
		13.通過本公司訂定召開 106 年股東常會召集事由及受理提案期間等相關事宜案。

(十三)最近年度及截至年報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。

(十四)最近年度及截至年報刊印日止，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：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

106 年 4 月 24 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
副總經理	薛志宏	103.1.17	105.1.30	辭職

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

(十五)股東會決議事項執行情形及檢討：

會議日期	會議名稱	重大決議事項	執行情形
105.6.24	股東會	1. 通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。	已依修正後內容運作。
		2. 承認本公司104年度營業報告書及財務報表案。	已完成。
		3. 承認本公司104年度盈餘分配案。	已完成。 訂定105年8月28日為分配基準日，105年10月7日為發放日。 (每股分配股票股利1元)
		4. 通過本公司104年度盈餘轉增資發行新股案。	已完成。盈餘轉增資發行新股6,900,000股。
		5. 全面改選董事及監察人案。	已完成。 董事當選名單： (1)法人董事：弘眾投資有限公司 代表人：陸炤廷 (2)法人董事：弘眾投資有限公司 代表人：陳建良 (3)法人董事：弘眾投資有限公司 代表人：吳家德 (4)自然人董事：陳良瀚 (5)自然人董事：趙培宏 (6)獨立董事：林仁益 (7)獨立董事：柯博昌 (8)法人監察人：明智國際有限公司 (9)自然人監察人：呂水波 (10)自然人監察人：呂志雄
		6. 通過解除本公司新任董事及其代表人之競業禁止限制案。	已完成。

四、會計師公費資訊

(一)會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、郭麗園	105年度	

金額單位：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000仟元	1,900	80	1,980
2	2,000仟元(含)~4,000仟元	-	-	-
3	4,000仟元(含)~6,000仟元	-	-	-
4	6,000仟元(含)~8,000仟元	-	-	-
5	8,000仟元(含)~10,000仟元	-	-	-
6	10,000仟元(含)以上	-	-	-

(二)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者：

會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所 名 稱	會計師姓 名	審計公 費	非審計公費					會計師 查核期間	備 註
			制度 設計	工商 登記	人力 資源	其他 (註2)	小 計		
勤業眾信聯合 會計師事務所	劉裕祥	1,900	0	0	0	80	80	105 年度	其他係代墊打 字印刷費等 80 仟元
	郭麗園								

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

(三)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：本年度無此情事，故不適用。

(四)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：本年度無此情事，故不適用。

五、更換會計師資訊：本公司並無在最近兩年度及截至年報刊印日之期間更換會計師情形。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過 10%之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)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	105 年度		106 年度截至 4 月 24 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
董事長	弘眾投資有限公司	1,380,000	(4,200,000)	-	-
代表人	陸炤廷	345,000	-	-	-
董事	弘眾投資有限公司	1,380,000	(4,200,000)	-	-
代表人	陳建良	-	-	-	-
董事	弘眾投資有限公司	1,380,000	(4,200,000)	-	-
代表人	吳家德	-	-	-	-
董事	陳良瀚	-	-	-	-
董事	趙培宏	-	-	-	-
獨立董事	林仁益	-	-	-	-
獨立董事	柯博昌	-	-	-	-
監察人	明智國際有限公司	55,800	-	-	-
代表人	蔣國川	14,880	-	-	-
監察人	呂水波	22,770	-	-	-
監察人	呂志雄	-	-	-	-
經理人	陸炤廷	345,000	-	-	-
經理人	吳家德	-	-	-	-
經理人	林紹詳	115	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(二)股權移轉之相對人為關係人資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人資訊：無。

八、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：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

106年4月24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財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、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 代表人：陸昭廷	15,180,000 3,795,000	20.00 5.00	- -	- -	- -	- -	陸昭廷 陸昭文	代表人 互為二等親	
陸昭文	6,073,265	8.00	-	-	-	-	弘眾公司 陸昭廷	為弘眾代表人之二等親 互為二等親	
金皇投資有限公司 代表人：張晉誠	6,281,469 3,036,000	8.28 4.00	- -	- -	- -	- -	弘高投資 -	代表人相同 -	
冠金投資有限公司 代表人：呂碧瑞	5,313,000 1,250,835	7.00 1.65	- -	- -	- -	- -	吉野投資 -	代表人相同 -	
弘高投資有限公司 代表人：張晉誠	5,313,000 3,036,000	7.00 4.00	- -	- -	- -	- -	金皇投資 -	代表人相同 -	
良益投資有限公司 代表人：呂水波	4,446,475 250,470	5.86 0.33	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
陸昭廷	3,795,000	5.00	-	-	-	-	弘眾公司 陸昭文	為弘眾之代表人 互為二等親	
禾舜投資有限公司 代表人：陸昭文	4,002,000 6,073,265	5.27 8.00	- -	- -	- -	- -	陸昭文 陸昭廷	代表人 互為二等親	
吉野投資有限公司 代表人：呂碧瑞	3,759,580 1,250,835	4.95 1.65	- -	- -	- -	- -	冠金投資 -	代表人相同 -	
張晉誠	3,036,000	4.00	-	-	-	-	金皇投資 弘高投資	為金皇之代表人 為弘高之代表人	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數、並合併計算綜合持股比例：

綜合持股比例

單位：股；%

轉投資事業 （註1）	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	(註2)	100%	-	-	-	-

註1：係公司採用權益法之投資。

註2：係有限公司未發行股份。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股本來源

106 年 4 月 24 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
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

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

2. 股份種類

106 年 4 月 24 日(單位：股)

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未 發 行 股 份	合 計	
普通股	75,900,000	264,100,000	340,000,000	

註：上市股票。

3. 總括申報制度相關資訊：無。

(二) 股東結構

106 年 4 月 24 日

股東結構 數 量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構 及外國人	合 計
人 數	0	1	36	12,898	13	12,948
持有股數(股)	0	250	49,057,359	26,759,630	82,761	75,900,000
持股比例(%)	0.00	0.00	64.63	35.26	0.11	100.00

註：第一上市(櫃)公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三)股權分散情形

1.普通股

每股面額十元；106 年 4 月 24 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持有股數（股）	持股比例（%）
1 至 999	12,279	1,696,735	2.24
1,000 至 5,000	505	893,663	1.18
5,001 至 10,000	61	416,188	0.55
10,001 至 15,000	21	254,685	0.34
15,001 至 20,000	12	201,904	0.27
20,001 至 30,000	9	223,557	0.29
30,001 至 40,000	9	325,889	0.43
40,001 至 50,000	3	134,453	0.18
50,001 至 100,000	13	887,831	1.17
100,001 至 200,000	6	868,522	1.14
200,001 至 400,000	9	2,644,734	3.48
400,001 至 600,000	3	1,585,908	2.09
600,001 至 800,000	2	1,322,015	1.74
800,001 至 1,000,000	2	1,680,665	2.21
1,000,001 以上	14	62,763,251	82.69
合計	12,948	75,900,000	100.00

2.特別股：無。

(四)主要股東名單：持有股權比例占前十名之股東

106 年 04 月 24 日

股 份	持有股數（股）	持股比例（%）
主要股東名稱		
弘眾投資有限公司	15,180,000	20.00
金皇投資有限公司	6,281,469	8.28
陸炤文	6,073,265	8.00
冠金投資有限公司	5,313,000	7.00
弘高投資有限公司	5,313,000	7.00
良益投資有限公司	4,446,475	5.86
禾舜投資有限公司	4,002,000	5.27
陸炤廷	3,795,000	5.00
吉野投資有限公司	3,759,580	4.95
張晉誠	3,036,000	4.00

(五)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/股

年 度			104 年	105 年	當 年 度 截 至 106 年 3 月 31 日
每 股 市 價 (註 1)	最 高		49.00	44.55	39.25
	最 低		37.00	36.60	37.30
	平 均		44.55	40.00	38.38
每股淨值 (註 2)	分 配 前		32.45	30.07	(註 8)
	分 配 後		29.50	(註 9)	(註 8)
每 股 盈 餘	加權平均股數(股)		69,000,000	75,900,000	(註 8)
	每股盈餘 (註 3)	調 整 前	(0.55)	0.57	(註 8)
		調 整 後	(0.50)	(註 9)	(註 8)
每 股 股 利	現 金 股 利		0	1(註 9)	(註 8)
	無償配股	盈餘配股	1	0	(註 8)
		資本公積配股	0	0	(註 8)
	累積未付股利(註 4)		0	0	(註 8)
投資報酬 分 析	本益比(註 5)		不適用	70.18	(註 8)
	本利比(註 6)		不適用	40	不適用
	現金股利殖利率(註 7)		不適用	2.5	不適用

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

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

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

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

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：截至年報刊印日前，本公司 106 年第 1 季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註 9：105 年度盈餘分配案，業經 106 年 3 月 16 日董事會通過，尚待 106 年 6 月 22 日股東常會決議。

註 10：以盈餘增資配股時，按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊如下：

每股市價：

單位：新台幣元

年 度			104 年	105 年
項 目				
每股市價	最高	調整前之每股市價	49	44.55
		追溯調整後之每股市價	44.55	44.55
	最低	調整前之每股市價	37	36.60
		追溯調整後之每股市價	33.64	36.60
	平均	調整前之每股市價	44.55	40.19
		追溯調整後之每股市價	40.5	40.19

現金股利：

單位：新台幣元

年 度			104 年	105 年
項 目				
現金股利	調整前之現金股利		0	1
	追溯調整後之現金股利		0	1

(六)公司股利政策及執行狀況

1、本公司章程之股利政策相關規定如下：

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監事酬勞前之利益)，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監事酬勞。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，董監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。其給付對象得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。

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。

3、本次股東會擬議股利分派之情形：

本次股東會擬議股利分配情形係依董事會決議提案，擬撥股東現金紅利新台幣75,900,000元，符合公司章程所訂之股利政策，惟尚待106年6月22日股東常會決議通過。

4、預期股利政策將有重大變動之說明：無。

(七)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。

(八)員工酬勞及董事、監察人酬勞：

1、依公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

(1)董事、監察人酬勞：不高於百分之三。

(2)員工酬勞：不低於千分之一。

2、本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際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、監察人酬勞，若股東會決議實際配發金額與估計數有差異時，則視為會計估計變動，列為一〇六年度之損益。

3、董事會通過分配酬勞情形：

(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者，應揭露差異數、原因及處理情形：無。

單位：新台幣元

	現金員工酬勞	現金董監事酬勞
106年3月16日董事會決議 配發金額	\$ 66,869	\$2,006,070
105年度財務報表認列金額	\$ 66,869	\$2,006,070
差異數	\$ 0	\$ 0

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

4、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：不適用。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

(一)計畫內容：無。

(二)執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.公司目前所經營業務之主要內容及商品項目：

(1)購地，並委託營造廠商興建商業大樓、住宅等業務。

如：高雄市鳳山區、高雄市左營區、高雄市三民區及台南市南區大樓住宅之營建與出售業務。

(2)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.本公司 105 年度主要產品及其營業比重：

產品項目	金額(仟元)	百分比
銷售房地收入	1,297,620	99.29%
出租房地收入	9,342	0.71%
合計	1,306,962	100.00%

3.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。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展及上、中、下游之關聯性

觀察近 10 年的房地產市場，因預售屋的不當炒作、不動產稅負低、大幅調降國人資金匯回與遺贈稅，以及公共建設廣建下，別說是房地產的需求量大量提升，房屋價格也瞬間飆升幾倍以上，像是不動產稅負、擴建平價宅、限制外國人購屋等三大因素，加上實施上不夠積極，導致房價 10 年來居高不下。

近年國內先後受到奢侈稅、總統大選、立委選舉、實價登錄、房地合一稅、歐債風暴等之影響，加以國內出口不順，使國內經濟成長率連番調降，惟台灣中南部房地產市場，卻異軍突起，在土地價格相對北部較低之有利情況，及資金轉入下，中南部房地產業普遍均較北部熱絡，故近年度中北部知名建商亦積極南下高雄、台南購地，造成南部地區另一波之房地產熱潮。

104~105 年台灣房地市場，雖在全球經濟緊縮跡象，國內出口貿易大幅衰退，加上國內政治及政策面之影響，其中以房地合一稅及九合一選舉之不確定因素，導致消費者觀望心態濃厚，影響整體銷售速度，惟首購型自住性買盤尚屬穩定，故對本公司影響層面相較為小。

展望 106 年，預期市場不致有打壓情況下大致與 105 年度相差不大，亦即屬於「自住型首購產品」之個案表現。

本公司營業項目，係以「委託營造廠商興建大樓、住宅之租售為主」，故以購

買建築土地自建，委託依法設立之營造廠商興建，再自售或委託代銷公司出售予不特定之個人或法人。

2. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

- (1) 捷運住宅，大台北地區捷運網路逐漸成形，在市區房價高漲無力負擔之下，捷運往郊區延伸的便捷性，使得捷運沿線住宅也成為購屋選擇之主要因素之一。高雄目前亦有類似情形產生，橋頭、鳳山及小港皆是。
- (2) 溫泉住宅或渡假休閒住宅，由於國人生活品質提昇，寓居住與休閒合一的溫泉住宅或休閒住宅，正可舒緩緊張忙碌的生活步調，飯店式管理的溫泉住宅或休閒住宅更是其中的主流。
- (3) 豪宅，只要是基地條件好、地段佳、建築有品味、具稀有性的豪宅，一直深獲特定族群的喜愛，惟一般性的豪宅似乎有供過於求的現象，且土地取得相當不易，近來受實價登錄之影響，在豪宅價格真實反應下，已對交易產生衝擊。
- (4) 好宅，以規劃設計豪宅的精神，深入考量居住者的需求，蓋出具有人性化的貼心產品，同時兼顧品質與服務，將會是未來的主流產品。
- (5) 中小住宅，在社會越來越多元、生活壓力越來越大的情況之下，台灣不僅進入一個少子化的社會，單親家庭、適齡不婚的現象也越趨普遍，這些社會現象都在塑造一種中小住宅產品需求市場，在總價考量前提下。多了解單親、不婚及不生頂客族對家之需求與渴望，就能推出符合他們需求的好產品。
- (6) 老人住宅，由於老年人口日趨成長，銀髮族的住宅將成為 21 世紀之不動產主流產品之一。銀髮族居住之環境大約可分為傳統住宅（公寓、大樓、透天）、傳統安養院（安養中心、仁愛之家）、高級退休住宅（老人住宅、養生村）。因醫藥衛生的進步、整體生活條件改善，人民的壽命普遍延長，所以銀髮住宅或是養生住宅將具有很大的商機，但這類產品一定要符合一定經濟規模，而且牽涉到後續之經營與管理，進入門檻較高，將會是財團型或是擁有龐大土地資源企業的投資新標的。
- (7) 地上權住宅，「地上權住宅」有兩種，一是購屋者可取得建物所有，如「台北花園」，一種則只僅有使用權證明，如台北火車站之個案「京站」即屬後者。一般俗稱買屋不買地，買方只擁有建物所有權，未取得土地所有權，有房屋權狀沒有土地權狀，所以總價低比一般住宅行情低 2 到 4 成，但要繳房屋稅，地租是以公告地價的 2% 至 10% 來計算，不需負擔地價稅，住戶需繳納權利金，賣出房子時也不用繳土地增值稅，卻仍須支付「地租」給建商，且貸款成數也低，使用期滿須拆屋還地且無增值性，都是購買地上權住宅的特徵。

(三) 技術及研發概況

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之研發費用：無。
2. 開發成功之技術或產品：無。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期計畫：

- (1) 為因應中南部房市短期仍較北部熱絡，故 102 年起，已在高雄市及台南市購地，開發興建多筆建案，且均為興建大樓產品。

(2)原「藏峰大樓」建案及土城 A 館商業大樓目前仍出租中；楊梅工業地及農地部分，則規劃整地後興建廠房出租。

2.長期計畫：

(1)建立公司品牌，提供優質建物，以滿足客戶需求，提昇市場地位，強化品牌價值與信譽。

(2)努力降低成本，達到利潤分享的目的。

(3)多角化經營，從事與房地產相關之行業

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

本公司 101 年營收以房地銷售為主，101 年起國內先後受到奢侈稅、政府持續打房政策、實價登錄之影響，經濟成長率連番調降，台灣房地產市場自 101 年下半年起買氣觀望氣氛較濃，市況較為保守，惟中南部相對北部熱絡，主係 106 年初起受到景氣緩步復甦，相對吸引自住客南遷購屋，預期中南部房地產價格，相較北部合理。

整體房地產供需方面，103 年台灣房市整體表現，雖為謹慎樂觀、個案表現，惟仍受政府政策、國際經濟情況等影響，就供給方面，根據內政部統計 105 年全台移轉棟數 24.5396 萬棟，寫下史上新低，去年房市冷颼颼，全台家戶購屋比僅 2.9%，每百戶中不到 3 戶購屋，創下 24 年來的歷史新低，比次低點 104 年的 3.5%還少了 0.6 個百分點，買氣低迷不振。

需求方面，在全球經濟仍為緩慢復甦下，世界主要國家對利率政策，預期仍將維持低利政策或僅微調利率，大台北地區，由於房價已高，似乎已遠超出一般民眾的負擔能力，房價與國民一般所能負擔能力差距加大，又受到奢侈稅等不利影響，投資客縮手，致需求轉趨保守；中南部房地產市場，則具房價較低優勢，建商推案較為積極，預期 106 年度仍維持「個案表現」的市場型態。面對 106 年的新政局與房市新稅制，台灣房地產面臨轉型，告別隨便買都「喜洋洋」的年代，買賣「猴急」不得。未來房市將會有如下的重大的改變。

1.階段換屋成顯學：房地合一稅制依持有時間設定階梯式稅率，並提供 6 年、400 萬元的免稅門檻，相對鼓勵「階段換屋」規畫，未來換屋頻率會以 6 至 10 年為趨勢，因此「先求有再換好」、「先買小再換大」購買規畫更加明顯，小宅將更受到首購族歡迎。

2.置產投報率為王：過去投資族「錢進」不動產，主搶短線增值，但受到稅制限制，新稅時代不動產投資則走「長抱路線」，投資報酬率佳的物件能消弭房價波動，整體房價下修氛圍中，出租投資報酬率可望提高，學區或大型就業市場周邊的住宅及穩定商圈的店面，仍是置產族群眼中的優質產品。

另外受到房地合一稅上路影響，加上地價稅、房屋稅等持有稅提高，豪宅市場短期內仍無法解凍。

本公司經營團隊對南部房市需求及建案地點選擇等，均有多年實務經驗，自住及換屋族群應是本公司積極開拓市場之良機。

發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

1.有利因素

營建業：

- (1)國內資金充沛又面臨全球通膨緊縮，房價的修正，有利於自住及換屋族群的進場，加上台灣地區最近地震頻頻發生，可加速老屋之更新，預期會帶動購屋保值型的客戶及換屋族群之購屋潮進場。
- (2)目前房市交易而言，自住需求仍在，且總統大選底定、房地合一稅上路執行，已無其他重大因素干擾，買方看屋、詢價轉趨積極。
- (3)物價、匯率、利率皆會影響購屋率，全球金融市場仍維持低利政策，中央銀行也不斷調降利率，低利率的維持或微調，可減輕購屋者負擔增加需求。

2.不利因素及因應對策

營建業：

- (1)歷經金融風暴襲擊後，各國競相採取貨幣寬鬆政策以拯救經濟，近期全球經濟數據明顯走緩，中國大陸、日本與南韓等國經濟成長率也衰退，通縮氣氛的疑慮不退，投資信心不足，加上目前台灣開始實施房地合一稅，恐怕也是造成投資者觀望的因素之一。

幸而首購市場之接棒力道仍在，不致全面受到影響。面臨即將到來的全球通貨緊縮，加上政府打房及消費低迷、投資萎縮，亦對國內建築業造成衝擊，因應對策為慎選開發投資標的，加速產品之周轉率，著重產品市場定位，並兼顧品質及服務，才能提升產品的競爭力及受到消費者的青睞。

- (2)房地產之榮枯，還是與政府的政策與態度息息相關，例如優惠房貸額度，未來是否繼續增加，將會直接影響到市場買氣。另外政府各項建設是否能夠順利執行，經濟是否持續成長，政治紛爭是否能夠趨於平息，兩岸關係能否有所突破，大陸人士來台購買房地產之限制能否鬆綁，及未來稅制是否會加稅，這些不確定項目都是造成房地產市場不利的因素。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

本公司主要係採自購土地或標售政府土地以興建店舖、商場、住宅、辦公場所、住家、停車位等，供應客戶不同需求。

(三)主要原料之供應狀況

土地及建材等：購買土地、國內外水泥、鋼鐵、建材等，或以委託國內優良營造廠商營建。

(四)最近二年度任一年度中曾占進、銷貨總額百分之十以上客戶資料：

1.最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

年度 項目	104 年				105 年				106 年第一季(註 2)			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 率〔%〕	與發行人之 關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 率〔%〕	與發行人之 關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止進貨 淨額比率 〔%〕	與發行人之 關係
1	在建工程-永達營造(華鳳段等)	463,102	72.87	無	營建用地-南和興(大港段)	384,306	46.38	無	-	-	-	-
2	-	-	-	-	在建材料-萬大禾鋼鐵(大山段等)	86,095	10.39	無	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	172,373	27.13	-	其他	358,147	43.23	-	-	-	-	-
	進貨淨額	635,475	100.00	-	進貨淨額	828,548	100.00	-	-	-	-	-

註 1：列明最近二年度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，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：截至年報刊印日前，本公司 106 年第 1 季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

2.最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

年度 項目	104 年(註 2)				105 年(註 2)				106 年第一季(註 3)			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 率〔%〕	與發行人之 關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 率〔%〕	與發行人之 關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止銷貨 淨額比率 〔%〕	與發行人之 關係
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	268,587	100.00	-	其他	1,306,962	100.00	-	-	-	-	-
	銷貨淨額	268,587	100.00	-	銷貨淨額	1,306,962	100.00	-	-	-	-	-

註 1：本公司產品係直接銷售予一般購屋大眾，故無特定之銷售對象。

註 2：104 及 105 年度因與個人之交易皆不超過銷售總額百分之十，故不揭露。

註 3：截至年報刊印日前，本公司 106 年第 1 季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產 量值 主要 商品(或部門別)	年 度	104 年度			105 年度		
		產能	產量 (戶)	產值	產能	產量 (戶)	產值
房屋		-	141	1,025,898	-	366	1,995,373
合 計		-	141	1,025,898	-	366	1,995,373

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

註 2：產量係個案於完工年度之戶數合計數。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年 度	104 年度				105 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
商場出租收入		600.91(坪)	9,556	-	-	600.91(坪)	9,342	-	-
銷售房屋		27(戶)	259,031	-	-	198(戶)	1,297,620	-	-
合 計		-	268,587	-	-	-	1,306,962	-	-

註：本公司最近二年度並無外銷。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

106 年 4 月 24 日

年 度		104 年度	105 年度	當年度截至 106 年 4 月 24 日
員工 人數	母 公 司	33	39	38
	子 公 司	10	14	16
	合 計	43	53	54
平 均 年 歲		40.26	38	38.9
平 服 務 年 資		1.8	2.1	2.3
學歷 分布 比率	博 士	0	0	0
	碩 士	25.58	24.53	24.07
	大 專	65.12	69.81	70.37
	高 中	9.30	5.66	5.56
	高 中 以 下	0	0	0

四、環保支出資訊：

(一)最近年度及截至年報刊印日止，本公司因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額
單位：新台幣仟元

項 目	105 年度	截至 106.4.24 止
違反廢棄物清理法罰款	無	無
空氣污染罰款	無	無
水污染罰款	55	55

(二)具體措施如下：

1.廢棄物處理

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

2.空氣污染處理

工地周邊設置圍籬，建築物周邊設鷹架，防塵網，及靠鄰房側加裝帆布等防止粉塵飛散。

3.水污染處理

工地設置環保型臨時廁所，定期由專業廠商清除，不排放污水。

4.教育訓練

本公司對工地之施工人員定期灌輸環保觀念，減少打石及重工情事，加強事先規劃作業，及配合政府機關宣導派員參加。

5.協力廠商管理

(1)設置勞工休息區，提供中午休憩地方。

(2)定期邀集廠商召開會議，建立整理整頓之清潔環境。

五、勞資關係

(一)現行重要勞資協議及實施情形

1.員工福利措施

本公司員工福利措施包括如下：辦理勞工保險、意外責任險、提撥退休金、致贈婚、喪禮金、提供三大節慶禮品、員工購買房屋優惠、特約飯店住宿優惠、不定期聚餐及舉辦年終大型聯歡晚會、訂有「員工旅遊辦法」，明訂內容舉辦定期國內外旅遊、平時員工人才培訓、定期或不定期舉辦員工教育訓練。

2.進修訓練

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，配合法令，財務及稽核人員皆取得規定之進修時數，以提昇專業職能，另有工務部門參加相關公會團體之教育課程等，105 年員工之教育訓練支出總計為 62,867 元。

3.退休制度

本公司對正式聘用員工訂有退休辦法。依該辦法規定，退休金之支付係根據服務年資及退休時六個月之平均工資計算。自九十四年七月一日起，員工選擇適

用勞工退休金條例之退休金制度者，按其每月薪資 6%提撥至勞保局勞工退休金個人專戶。

4.證照取得相關證照情形

(1)最近(105)年度會計主管持續進修情形

主辦單位	課程名稱	時數
臺灣證券交易所股份有限公司	上市公司業務宣導會	2.5
經濟部國際貿易局高雄辦事處	「臺灣外銷拓展新思維」研討會	4.5
成功大學	會計主管持續進修	12
勤業眾信聯合會計師事務所	「2016 年第一季稅務、證管、會審法令更新暨當季雙率變動分析	3

(2)取得國際內部稽核師證照：稽核室 1 人。

5.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，不僅配合法令訂有合理之薪給、休假、退休制度，並施行安全衛生、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。

6.員工行為或倫理守則

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，使員工清楚瞭解其行為或倫理應遵循之守則，並依此標準做為員工獎懲之依據，主要規範如下：

- (1)員工對內應認真工作、愛惜公物、減少損耗、提高品質、增加生產，對外應保守業務或職務上之機密。
- (2)員工在職期間不得經營或受聘於本公司業務性質類似之工商業。
- (3)員工不得接受客戶或廠商金錢或財務之贈與，如有這種情況，應即拒絕並告知部門主管。

7.工作環境與員工人身安全之保護措施

(1)本公司提供所屬員工人身安全之保護措施：

- A.派駐工地人員，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僱主意外責任險、並每年定期實施健康檢查。

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

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

鞋、高架作業配掛安全帶等安全措施。

(3)各建案之工程係採議價發包，工程承攬廠商於簽訂工程合約時，明確規範廠商：

A.遵守勞工安全衛生相關法令。

B.要求承攬廠商所屬員工進入工地應配戴安全帽、使用電纜線應具良好絕緣效果、使用吊運機器設備不得超載超重等，

C.簽訂「勞工安全衛生守則」，要求承攬廠商遵守勞安守則所有規範，備齊相關安全防護配備如安全帽、安全帶等。

8.其他重要協議：無。

(二)最近年度及截至一〇六年四月二十四日止因勞資糾紛所遭受之損失：無。

(三)目前及未來可能發生之損失估計金額與因應措施：無。

六、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	104.8.7~至符合合約規定之工程保固期滿為止	建築工程	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	105.3.24~至符合合約規定之工程保固期滿為止	建築工程	無
工程契約	華慶營造工程有限公司	105.11.11~至符合合約規定之工程保固期滿為止	建築工程	無
借款契約	第一商業銀行前鎮分行	106.05.04~107.05.04	短期融資額度，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	第一商業銀行前鎮分行	104.02.10~109.01.19	中期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	第一商業銀行高雄分行	106.03.30~110.03.30	中期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	第一商業銀行路竹分行	103.09.19~106.09.19	土地及建物融資，以土地為抵押品	無
借款契約	台灣中小企業銀行南台北分行	105.11.25~106.11.25	短期融資額度，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	華泰商業銀行高雄分行	103.06.27~109.02.17	土地及建物融資，以土地為抵押品	無
借款契約	華泰商業銀行高雄分行	105.09.12~106.09.12	短期融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	大眾商業銀行	105.11.01~106.10.31	土地融資額度，以土地為抵押品	無
借款契約	農業金庫高雄分行	105.12.23~108.12.23	長期融資額度，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	農業金庫高雄分行	102.05.29~109.01.20	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	105.11.11~108.11.11	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	106.03.28~107.03.28	短期融資，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	大中票券高雄分公司	105.12.26~106.10.25	短期融資，以土地及建物為抵押品	無
借款契約	大中票券高雄分公司	105.12.26~106.09.25	短期融資，以土地及建物為抵押品	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表、簽證會計師姓名及其查核意見

(一)簡明資產負債表

(1-1) 簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併報表)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (經會計師查核簽證)					當年度截至 106年3月31日 財務資料 (註2)
		105年	104年	103年 (註1)	102年	101年	
流 動 資 產		6,002,732	6,167,363	-	4,426,943	1,499,242	-
不動產、廠房及設備		23,322	24,947	-	28,338	26,489	-
無 形 資 產		-	341	-	1,264	-	-
其 他 資 產		677,043	352,042	-	357,630	612,617	-
資 產 總 額		6,703,097	6,544,693	-	4,814,175	2,138,348	-
流 動 負 債	分 配 前	3,067,425	4,038,923	-	2,764,520	77,034	-
	分 配 後	(註3)	-	-	-	-	-
非 流 動 負 債		1,353,277	266,420	-	3,341	3,689	-
負 債 總 額	分 配 前	4,420,702	4,305,343	-	2,767,861	80,993	-
	分 配 後	(註3)	-	-	-	-	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		2,282,395	2,239,350	-	2,046,314	2,057,355	-
股 本		759,000	690,000	-	600,000	600,000	-
資 本 公 積		245,201	245,201	-	245,201	245,201	-
保 留 盈 餘	分 配 前	1,278,194	1,304,149	-	1,204,113	1,212,154	-
	分 配 後	(註3)	-	-	-	-	-
其 他 權 益		-	-	-	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	2,282,395	2,239,350	-	2,046,314	2,057,355	-
	分 配 後	(註3)	-	-	-	-	-

註1：103年度財務報表係個別財務報表，故不適用。

註2：截至年報刊印日前，本公司106年第1季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註3：105年度盈餘分配案，尚待106年度股東常會決議之。

(1-2) 簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體報表)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (經會計師查核簽證)				
		105 年	104 年	103 年 (註 1)	102 年	101 年
流 動 資 產		5,943,559	6,070,362	-	4,426,943	1,499,242
不 動 產、廠 房 及 設 備		23,322	24,947	-	28,338	26,489
無 形 資 產		-	341	-	1,264	-
其 他 資 產		750,294	434,209	-	357,630	612,617
資 產 總 額		6,717,175	6,529,859	-	4,814,175	2,138,348
流 動 負 債	分 配 前	3,081,503	4,024,089	-	2,764,520	77,304
	分 配 後	(註 2)	-	-	-	-
非 流 動 負 債		1,353,277	266,420	-	3,341	3,689
負 債 總 額	分 配 前	4,434,780	4,209,509	-	2,767,861	80,993
	分 配 後	(註 2)	-	-	-	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		2,282,395	2,239,350	-	2,046,314	2,057,355
股 本		759,000	690,000	-	600,000	600,000
資 本 公 積		245,201	245,201	-	245,201	245,201
保 留 盈 餘	分 配 前	1,278,194	1,304,149	-	1,201,113	1,212,154
	分 配 後	(註 2)	-	-	-	-
其 他 權 益		-	-	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	2,282,395	2,239,350	-	2,046,314	2,057,355
	分 配 後	(註 2)	-	-	-	-

註1：103年度財務報表係個別財務報表，故不適用。

註2：105年度盈餘分配案，尚待106年度股東常會決議之。

(1-3) 簡明資產負債表-國際財務報導準則(個別報表)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (經會計師查核簽證)(註1)				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
流 動 資 產		-	-	5,520,099	-	-
不 動 產、廠 房 及 設 備		-	-	29,377	-	-
無 形 資 產		-	-	910	-	-
其 他 資 產		-	-	340,838	-	-
資 產 總 額		-	-	5,891,224	-	-
流 動 負 債	分 配 前	-	-	3,508,461	-	-
	分 配 後	-	-	3,598,461	-	-
非 流 動 負 債		-	-	15,367	-	-
負 債 總 額	分 配 前	-	-	3,523,828	-	-
	分 配 後	-	-	3,613,828	-	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		-	-	2,367,396	-	-
股 本		-	-	600,000	-	-
資 本 公 積		-	-	245,201	-	-
保 留 盈 餘	分 配 前	-	-	1,522,195	-	-
	分 配 後	-	-	1,432,195	-	-
其 他 權 益		-	-	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 分 配 前		-	-	2,367,396	-	-
總 額 分 配 後		-	-	2,277,396	-	-

註1：101、102、104及105年度係合併及個體財報，故不適用。

(2-1)簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併報表)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度		最近五年度財務資料（經會計師查核簽證）（註1）				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
流 動 資 產		-	-	-	-	1,499,242
基 金 及 投 資		-	-	-	-	-
固 定 資 產		-	-	-	-	14,932
無 形 資 產		-	-	-	-	-
其 他 資 產		-	-	-	-	624,174
資 產 總 額		-	-	-	-	2,138,348
流 動 負 債	分 配 前	-	-	-	-	77,304
	分 配 後	-	-	-	-	-
長 期 負 債		-	-	-	-	1,000
其 他 負 債		-	-	-	-	2,689
負 債 總 額	分 配 前	-	-	-	-	80,993
	分 配 後	-	-	-	-	-
股 本		-	-	-	-	600,000
資 本 公 積		-	-	-	-	343,983
保 留 盈 虧	分 配 前	-	-	-	-	1,113,372
	分 配 後	-	-	-	-	-
金 融 商 品 未 實 現 損 失		-	-	-	-	-
未 實 現 重 估 增 值		-	-	-	-	-
累 積 換 算 調 整 數		-	-	-	-	-
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		-	-	-	-	-
股 東 權 益 總 額	分 配 前	-	-	-	-	2,057,355
	分 配 後	-	-	-	-	-

註1：本公司102年度起採用國際財務報導準則，故不適用。

(2-2)簡明資產負債表-我國財務會計準則(母公司報表)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最近五年度財務資料（經會計師查核簽證）（註1）				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
流 動 資 產		-	-	-	-	1,499,242
基 金 及 投 資		-	-	-	-	-
固 定 資 產		-	-	-	-	14,932
無 形 資 產		-	-	-	-	-
其 他 資 產		-	-	-	-	624,174
資 產 總 額		-	-	-	-	2,138,348
流 動 負 債	分 配 前	-	-	-	-	77,304
	分 配 後	-	-	-	-	-
長 期 負 債		-	-	-	-	1,000
其 他 負 債		-	-	-	-	2,689
負 債 總 額	分 配 前	-	-	-	-	80,993
	分 配 後	-	-	-	-	-
股 本		-	-	-	-	600,000
資 本 公 積		-	-	-	-	343,983
保 留 盈 虧	分 配 前	-	-	-	-	1,113,372
	分 配 後	-	-	-	-	-
金 融 商 品 未 實 現 損 益		-	-	-	-	-
未 實 現 重 估 增 值		-	-	-	-	-
累 積 換 算 調 整 數		-	-	-	-	-
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		-	-	-	-	-
股 東 權 益 總 額	分 配 前	-	-	-	-	2,057,355
	分 配 後	-	-	-	-	-

註1：本公司102年度起採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)簡明綜合損益表

(1-1)簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併報表)

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘(虧損)為元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (經會計師查核簽證)					當年度截至 106年3月31日 財務資料 (註2)
	105年	104年	103年 (註1)	102年	101年	
營業收入	1,306,962	268,587	-	93,268	5,036	-
營業毛利	291,635	78,963	-	16,483	2,768	-
營業(損)益	139,856	7,314	-	(19,801)	(43,190)	-
營業外收入及支出	(75,061)	(30,317)	-	8,733	51,967	-
稅前淨(損)利	64,795	(23,003)	-	(11,068)	8,777	-
繼續營業單位 本期淨(損)利	43,045	(38,046)	-	(11,068)	8,777	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨(損)利	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)	-
淨利(損)歸屬於 母 公 司 業 主	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)	-
淨利(損)歸屬於非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘(虧損)(註3)	0.57	(0.50)	-	(0.15)	(0.29)	-

註1：103年度財務報表係個別財務報表，故不適用。

註2：截至年報刊印日前，本公司106年第1季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註3：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(1-2)簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體報表)

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘(虧損)為元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (經會計師查核簽證)				
	105 年	104 年	103 年 (註 1)	102 年	101 年
營 業 收 入	1,306,962	268,587	-	93,268	5,036
營 業 毛 利	291,635	78,963	-	16,483	2,768
營 業 (損) 益	147,581	11,529	-	(19,801)	(42,868)
營業外收入及支出	(82,786)	(34,476)	-	8,733	48,954
稅 前 淨 (損) 利	64,795	(22,947)	-	(11,068)	6,086
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 (損) 利	43,045	(38,046)	-	(11,068)	6,086
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 (損) 利	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)
淨 (損) 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	43,045	(38,046)	-	(11,041)	(67,190)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每股盈餘(虧損)(註 2)	0.57	(0.50)	-	(0.15)	(0.29)

註1：103年度財務報表係個別財務報表，故不適用。

註2：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(1-3)簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個別報表)

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘(虧損)為元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (經會計師查核簽證)(註1)				
	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
營 業 收 入	-	-	1,581,330	-	-
營 業 毛 利	-	-	466,930	-	-
營 業 損 益	-	-	330,578	-	-
營業外收入及支出	-	-	(222)	-	-
稅 前 淨 利	-	-	330,356	-	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	-	-	330,356	-	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	-	-	321,082	-	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	321,082	-	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	-	-	321,082	-	-
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	-	-	321,082	-	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每股盈餘(虧損)(註2)	-	-	4.23	-	-

註1：101、102、104及105年度係合併及個體財報，故不適用。

註2：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(2-1)簡明損益表-我國財務會計準則(合併報表)

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘(虧損)為元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料（經會計師查核簽證）（註1）				
	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
營 業 收 入	-	-	-	-	5,036
營 業 毛 利	-	-	-	-	2,768
營 業（損 失）利 益	-	-	-	-	(48,928)
營業外收入及利益	-	-	-	-	136,582
營業外費用及損失	-	-	-	-	183,539
繼 續 營 業 部 門 稅 前（損）益	-	-	-	-	(95,885)
繼 續 營 業 部 門 （損）益	-	-	-	-	(171,852)
停 業 部 門（損）益	-	-	-	-	-
非 常（損）益	-	-	-	-	-
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	-	-	-	-	-
本 期（損）益	-	-	-	-	(171,852)
每股盈餘(虧損)(註2)	-	-	-	-	(0.75)

註1：本公司102年度起採用國際財務報導準則，故不適用。

註2：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(2-2)簡明損益表-我國財務會計準則(母公司報表)

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘(虧損)為元

年 度 項 目	最近五年度財務資料（經會計師查核簽證）（註1）				
	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
營業收入	-	-	-	-	5,036
營業毛利	-	-	-	-	2,768
營業利益(損失)	-	-	-	-	(48,606)
營業外收入及利益	-	-	-	-	140,178
營業外費用及損失	-	-	-	-	190,148
繼續營業部門 稅前(損)益	-	-	-	-	(98,576)
繼續營業部門 (損)益	-	-	-	-	(171,852)
停業部門(損)益	-	-	-	-	-
非常(損)益	-	-	-	-	-
會計原則變動之 累積影響數	-	-	-	-	-
本期(損)益	-	-	-	-	(171,852)
每股盈餘(虧損)(註2)	-	-	-	-	(0.75)

註1：本公司102年度起採用國際財務報導準則，故不適用。

註2：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	會計師事務所名稱	簽證會計師	審查意見
101 年	勤業眾信聯合會計師事務所	陳招美 何瑞軒	無保留意見
102 年	勤業眾信聯合會計師事務所	陳招美 謝建新	無保留意見
103 年	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園 龔俊吉	無保留意見
104 年	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	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥 郭麗園	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1-1) 財務分析-國際財務報導準則(合併報表)

分析項目(註3)		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 106年3月31日 (註2)
		105年	104年	103年	102年	101年	
財務結構(%)	負債占資產比率	65.95	65.78	-	57.49	3.79	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	15,589.02	10,444.37	-	7,232.78	8,024.26	-
償債能力(%)	流動比率	195.69	152.70	-	160.13	1,939.41	-
	速動比率	18.30	7.97	-	11.48	1,379.99	-
	利息保障倍數	140.07	20.07	-	-123.88	1,193.98	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	510.63	91.90	-	38.68	0.11	-
	平均收現日數	0.71	3.97	-	9.00	3,318.00	-
	存貨週轉率(次)	0.18	0.03	-	0.03	0.01	-
	應付款項週轉率(次)	4.86	0.67	-	1.15	9.30	-
	平均銷貨日數	2,027.77	12,166.66	-	10,735	73,000	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	54.15	9.89	-	3.29	0.19	-
	總資產週轉率(次)	0.20	0.04	-	0.02	0	-
獲利能力	資產報酬率(%)	1.64	-0.03	-	-0.32	-1.94	-
	權益報酬率(%)	1.90	-1.65	-	-0.54	-2.33	-
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	8.54	-3.33	-	-1.84	23.86	-
	純益率(%)	3.29	-14.17	-	-11.84	-1,334.19	-
	每股盈餘(虧損)(元) (註8)	0.57	-0.50	-	-0.15	-0.29	-
現金流量	現金流量比率(%)	5.75	-18.70	-	-129.78	998.8	-
	現金流量允當比率(%)	-75.40	-57.79	-	-68.19	1,245.92	-
	現金再投資比率(%)	4.82	-33.50	-	-173.76	37.18	-
槓桿度	營運槓桿度	1.36	5.73	-	-0.10	0.24	-
	財務槓桿度	2.31	-0.20	-	1.00	1.00	-

1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：因105年度銀行徵信後授信條件變更，導致銀行借款由短借重分類至長借及營運獲利權益增加所致。

2.流動比率及速動比率：105年度較104年度增加，主要係105年度較104年度銷售增加並以自有資金償還銀行短期借款所致。

3.利息保障倍數、應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、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、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率、純益率、每股盈餘、現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率、營運槓桿度及財務槓桿度：105年度較104年度增減變化大，主要係105年度較104年度銷售額增加所致。

註1：本公司103年度財務報表係個別財務報表，故不適用。

註2：截至年報刊印日前，本公司106年第1季財務資料未經會計師核閱，故不揭露。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。（註4）

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）。（註5）

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（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註8：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(1-2) 財務分析-國際財務報導準則(個體報表)

年 度 分析項目(註3)		最近五年度財務分析(註1)				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
財務結構(%)	負債占資產比率	66.02	65.71	-	57.49	3.79
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	15,589.02	10,444.37	-	7,232.78	8,024.26
償債能力(%)	流動比率	192.88	150.85	-	160.13	1,939.41
	速動比率	15.16	6.12	-	11.48	1,379.99
	利息保障倍數	140.12	20.12	-	-123.88	1,171.55
經營能力	應收款項週轉率(次)	510.63	91.90	-	38.68	0.11
	平均收現日數	0.71	3.97	-	9.00	3,318.00
	存貨週轉率(次)	0.18	0.03	-	0.03	0.01
	應付款項週轉率(次)	4.80	0.68	-	1.15	9.30
	平均銷貨日數	2027.77	12,166.67	-	10,735	73,000
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	54.15	9.89	-	3.29	0.19
	總資產週轉率(次)	0.20	0.04	-	0.02	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	1.64	-0.03	-	-0.32	-1.94
	權益報酬率(%)	1.90	-1.65	-	-0.54	-2.33
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註6)	8.54	-3.33	-	-1.84	23.41
	純益率(%)	3.29	-14.17	-	-11.84	1,334.19
	每股盈餘(虧損)(元) (註7)	0.57	-0.50	-	-0.15	-0.29
現金流量	現金流量比率(%)	5.22	-18.48	-	-131.13	976.44
	現金流量允當比率(%)	-80.16	-56.32	-	-69.23	1,211.51
	現金再投資比率(%)	4.40	-33.04	-	-175.56	36.34
	營運槓桿度	1.3	3.72	-	-0.10	0.24
槓桿度	財務槓桿度	2.16	-0.36	-	1.00	1.00

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：因105年度銀行徵信後授信條件變更，導致銀行借款由短借重分類至長借及營運獲利權益增加所致。
- 2.流動比率及速動比率：105年度較104年度增加，主要係105年度較104年度銷售增加並以自有資金償還銀行短期借款所致。
- 3.利息保障倍數、應收款項週轉率、平均收現日數、存貨週轉率、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、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率、純益率、每股盈餘、現金流量比率、現金流量允當比率、現金再投資比率、營運槓桿度及財務槓桿度：105年度較104年度增減變化大，主要係105年度較104年度銷售額增加所致。

註1：103年度財務報表係個別財務報表，故不適用。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。（註3）

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）。（註4）

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（註5）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註7：每股盈餘(虧損)按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(1-3) 財務分析-國際財務報導準則(個別報表)

年 度 分析項目(註3)		最近五年度財務分析(註1)				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
財務結構(%)	負債占資產比率	-	-	59.81	-	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	8,110.96	-	-
償債能力(%)	流動比率	-	-	157.34	-	-
	速動比率	-	-	7.40	-	-
	利息保障倍數	-	-	40.01	-	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	569.80	-	-
	平均收現日數	-	-	0.64	-	-
	存貨週轉率(次)	-	-	0.24	-	-
	應付款項週轉率(次)	-	-	4.60	-	-
	平均銷貨日數	-	-	1,515	-	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	-	-	53.83	-	-
	總資產週轉率(次)	-	-	0.27	-	-
獲利能力	資產報酬率(%)	-	-	6.13	-	-
	權益報酬率(%)	-	-	14.55	-	-
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	-	-	55.06	-	-
	純益率(%)	-	-	20.30	-	-
	每股盈餘(元) (註2)	-	-	4.23	-	-
現金流量	現金流量比率(%)	-	-	-16.34	-	-
	現金流量允當比率(%)	-	-	-46.26	-	-
	現金再投資比率(%)	-	-	-23.85	-	-
槓桿度	營運槓桿度	-	-	1.13	-	-
	財務槓桿度	-	-	1.03	-	-

註1：101年度、102年度、104年度及105年度財務報表係合併及個體財務報表，故不適用。

註2：103年度每股盈餘按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。（註4）

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）。（註5）

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（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(2-1) 財務分析-我國財務會計準則(合併報表)

分析項目(註2)		最近五年度財務分析(經會計師查核簽證)(註1)				
		105 年度	104 年度	103 年度	102 年度	101 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	-	-	-	-	3.79
	長期資金占固定資產比率	-	-	-	-	13,784.38
償債能力	流動比率(%)	-	-	-	-	1,939.42
	速動比率(%)	-	-	-	-	1,380.00
	利息保障倍數	-	-	-	-	-797.02
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	-	0.11
	平均收現日數	-	-	-	-	3,318
	存貨週轉率(次)	-	-	-	-	0.01
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	-	9.29
	平均銷貨日數	-	-	-	-	73,000
	固定資產週轉率(次)	-	-	-	-	0.34
	總資產週轉率(次)	-	-	-	-	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	-	-	-	-	-4.96
	股東權益報酬率(%)	-	-	-	-	-5.12
	占實收資本比率(%)	營業損益	-	-	-	-8.15
		稅前損益	-	-	-	-15.98
	純益率(%)	-	-	-	-	-3,412.63
	每股盈餘(虧損)(註3及7)	-	-	-	-	-0.75
現金流量(%)	現金流量比率	-	-	-	-	1,000.92
	現金流量允當比率	-	-	-	-	2,508.84
	現金再投資比率	-	-	-	-	37.25
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	-	0.34
	財務槓桿度	-	-	-	-	1.0

註1：本公司102年度起採用國際財務報導準則，故102年~105年不適用。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。（註3）

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）。（註4）

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（註5）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註7：每股盈餘（虧損）按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

(2-2) 財務分析-我國財務會計準則(母公司報表)

年 度 分析項目(註 2)		最近五年度財務分析(經會計師查核簽證)(註 1)				
		105 年度	104 年度	103 年度	102 年度	101 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	-	-	-	-	3.79
	長期資金占固定資產比率	-	-	-	-	13,784.38
償債能力	流動比率(%)	-	-	-	-	1,939.42
	速動比率(%)	-	-	-	-	1,380.00
	利息保障倍數	-	-	-	-	(819.42)
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	-	0.11
	平均收現日數	-	-	-	-	3,318
	存貨週轉率(次)	-	-	-	-	0.01
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	-	9.29
	平均銷貨日數	-	-	-	-	73,000
	固定資產週轉率(次)	-	-	-	-	0.34
	總資產週轉率(次)	-	-	-	-	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	-	-	-	-	(4.96)
	股東權益報酬率(%)	-	-	-	-	(5.12)
	占實收資本比率(%)	營業損益	-	-	-	(8.10)
		稅前損益	-	-	-	(16.43)
	純益率(%)	-	-	-	-	(3,412.63)
現金流量(%)	每股盈餘(虧損)(註 3 及 7)	-	-	-	-	(0.75)
	現金流量比率	-	-	-	-	978.56
	現金流量允當比率	-	-	-	-	2,394.82
槓桿度	現金再投資比率	-	-	-	-	36.42
	營運槓桿度	-	-	-	-	0.33
財務槓桿度	財務槓桿度	-	-	-	-	1.00

註 1：本公司 102 年度起採用國際財務報導準則，故 102 年~105 年不適用。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。（註3）

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）。（註4）

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（註5）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註7：每股盈餘（虧損）按追溯調整盈餘轉增資後之股數計算。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告書

華友聯開發股份有限公司

監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇五年度之財務報告(含個體及合併財務報告,業經勤業眾信聯合會計師事務所劉裕祥會計師、郭麗園會計師查核完竣,並出具無保留意見查核報告)、營業報告書及盈餘分配案等,業經本監察人審核完竣,認為符合相關法令規定,爰依照公司法第二百十九條及證券交易法第三十六條之規定備具報告,敬請 鑒核。

此 致

華友聯開發股份有限公司一〇六年股東常會

監察人：明智國際有限公司

代表人：蔣國川



監察人：呂水波

監察人：呂志雄

中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 十 六 日

四、最近年度經會計師查核簽證之財務報表

Deloitte

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

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

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

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

華友聯開發股份有限公司（華友聯開發公司）民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 及 104 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 及 104 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 105 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 105 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（含營建用地、在建房地及待售房地）為華友聯開發公司之重要資產，民國 105 年 12 月 31 日餘額為新台幣 5,385,486 千元，佔總資產 80%，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。

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更新、複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 105 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



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 1 0 6 年 3 月 1 6 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
		金	%	金	%	金	%	金	%
1100	流動資產								
1110	現金 (附註六)	\$ 401,292	5	\$ 201,431	3	\$ 1,048,086	16	\$ 2,858,243	44
1111	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)	5,818	-	3,009	-	88,823	1	26,752	-
1170	應收帳款 (附註四及九)	2,395	-	2,724	-	1,057,480	16	-	-
1200	其他應收款	24	-	64	-	-	-	-	-
1220	本期所得稅資產 (附註二五)	8	-	84	-	-	-	-	-
1320	存貨 (附註四、五、十及三二)	5,385,486	80	5,739,013	88	137,921	2	169,902	3
1476	其他金融資產 (附註十一及三二)	56,105	1	30,238	1	36,279	1	18,276	-
1478	存出保證金 (附註十六及三二)	1,625	-	8,739	-	-	-	10,897	-
1479	其他流動資產 (附註十二)	90,806	1	85,060	1	627,000	9	908,966	14
111XX	流動資產總計	<u>5,943,559</u>	<u>87</u>	<u>6,070,362</u>	<u>93</u>	<u>85,914</u>	<u>1</u>	<u>31,053</u>	<u>1</u>
						<u>3,081,503</u>	<u>46</u>	<u>4,024,089</u>	<u>62</u>
1523	非流動資產								
1523	備供出售金融資產—非流動 (附註四及八)	20,000	1	-	-	1,305,043	19	263,760	4
1550	採用權益法之投資 (附註四、十三及二七)	86,621	1	95,537	2	48,234	1	2,660	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及三二)	23,322	1	24,947	-	<u>1,353,277</u>	<u>20</u>	<u>266,420</u>	<u>4</u>
1760	投資性不動產 (附註四、五、十五及三二)	619,639	9	314,652	5	4,434,780	66	4,290,509	66
1821	其他無形資產 (附註四)	-	-	341	-	-	-	-	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及二五)	20,000	1	20,000	-	759,000	11	690,000	10
1920	存出保證金	3,263	-	3,855	-	245,201	4	245,201	4
1981	人壽保險現金解約價值 (附註四)	771	-	165	-	256,214	4	256,214	4
15XX	非流動資產總計	<u>773,616</u>	<u>13</u>	<u>459,497</u>	<u>7</u>	<u>268,658</u>	<u>4</u>	<u>268,658</u>	<u>4</u>
						<u>753,322</u>	<u>11</u>	<u>779,277</u>	<u>12</u>
						<u>1,278,194</u>	<u>19</u>	<u>1,304,149</u>	<u>20</u>
						<u>2,282,395</u>	<u>34</u>	<u>2,239,350</u>	<u>34</u>
XXXX	資產總計	<u>\$ 6,717,175</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,529,859</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,717,175</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,529,859</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸詒廷

經理人：陸焯廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		105年度		104年度	
		金	額 %	金	額 %
4000	營業收入淨額（附註四及二三）	\$1,306,962	100	\$ 268,587	100
5000	營業成本（附註十、二四及三一）	<u>1,015,327</u>	<u>78</u>	<u>189,624</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>291,635</u>	<u>22</u>	<u>78,963</u>	<u>30</u>
	營業費用（附註二四及三一）				
6100	推銷費用	82,441	6	16,614	6
6200	管理費用	<u>61,613</u>	<u>5</u>	<u>50,820</u>	<u>19</u>
6000	營業費用合計	<u>144,054</u>	<u>11</u>	<u>67,434</u>	<u>25</u>
6900	營業利益	<u>147,581</u>	<u>11</u>	<u>11,529</u>	<u>5</u>
	營業外收入及支出（附註二四）				
7010	其他收入（附註三一）	7,344	1	14,431	5
7020	其他利益及損失	(1,920)	-	(97)	-
7050	財務成本	(79,294)	(6)	(43,784)	(16)
7070	採用權益法認列之子公司損失之份額	(<u>8,916</u>)	(<u>1</u>)	(<u>5,026</u>)	(<u>2</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>82,786</u>)	(<u>6</u>)	(<u>34,476</u>)	(<u>13</u>)
7900	稅前淨利（損）	64,795	5	(22,947)	(8)
7950	所得稅費用（附註四、五及二五）	<u>21,750</u>	<u>2</u>	<u>15,099</u>	<u>6</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 43,045</u>	<u>3</u>	<u>(\$ 38,046)</u>	<u>(14)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		105年度			104年度		
		金	額	%	金	額	%
	每股盈餘(虧損)(附註二六)						
9750	基 本	\$	0.57		(\$	0.50)	
9850	稀 釋	\$	0.57		(\$	0.50)	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸炤廷

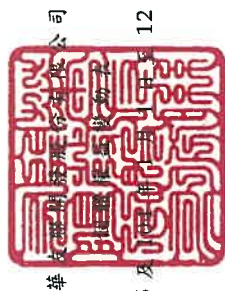


經理人：陸炤廷



會計主管：林紹詳





華友麗興股份有限公司

民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	104 年 1 月 1 日餘額	普 通 股 本	實 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 特 別 盈 餘 公 積	盈 未 分 配 盈 餘	合 計	權 益 總 額
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 481,195	\$ 816,894	\$ 1,522,195	\$ 2,367,396
B1	103 年度盈餘指撥及分配 (附註二二)	-	-	32,108	-	(32,108)	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	(90,000)
B9	現金股利-15%	90,000	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-
	股票股利-15%	90,000	-	32,108	-	(212,108)	(180,000)	(90,000)
B17	迴轉特別盈餘公積 (附註二二)	-	-	-	(212,537)	212,537	-	-
D1	104 年度淨損	-	-	-	-	(38,046)	(38,046)	(38,046)
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	690,000	245,201	256,214	268,658	779,277	1,304,149	2,239,350
B9	104 年度盈餘分配 (附註二二)	69,000	-	-	-	(69,000)	(69,000)	-
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	43,045	43,045	43,045
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	\$ 759,000	\$ 245,201	\$ 256,214	\$ 268,658	\$ 753,322	\$ 1,278,194	\$ 2,282,395

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：陸昭延



經理人：陸昭延



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 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利（損）	\$ 64,795	(\$ 22,947)
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	4,963	5,873
A20200	攤 銷	341	569
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失（利益）	191	(180)
A20900	財務成本	79,294	43,784
A21200	利息收入	(281)	(362)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(449)
A22400	採用權益法認列之子公司損失之 份額	8,916	5,026
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(3,000)	(2,829)
A31130	應收票據	-	515
A31150	應收帳款	329	(118)
A31180	其他應收款	40	(64)
A31200	存 貨	68,996	(476,077)
A31240	其他流動資產	(5,746)	(27,760)
A31250	其他金融資產	(25,867)	(30,238)
A32130	應付票據	62,071	(4,188)
A32150	應付帳款	(31,981)	(148,776)
A32180	其他應付款	18,591	(7,226)
A32230	其他流動負債	<u>54,861</u>	<u>28,286</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	296,513	(637,161)
A33100	收取之利息	281	362
A33300	支付之利息	(103,424)	(102,715)
A33500	支付之所得稅	<u>(32,571)</u>	<u>(4,070)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>160,799</u>	<u>(743,584)</u>
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(20,000)	-
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(100,563)
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(253)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	\$ -	\$ 1,619
B03800	存出保證金減少(增加)	7,706	(768)
B05400	取得投資性不動產	(252)	-
B09900	人壽保險現金解約價值	(606)	(165)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(13,152)	(100,130)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	605,936	1,106,805
C00200	短期借款減少	(1,599,910)	(1,379,986)
C00500	應付短期票券增加	5,172,873	-
C00600	應付短期票券減少	(4,115,393)	-
C01600	舉借長期借款	615,000	1,172,726
C01700	償還長期借款	(671,866)	-
C03100	存入保證金增加(減少)	45,574	(12,707)
C04500	發放現金股利	-	(90,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	52,214	796,838
EEEE	現金淨增加(減少)	199,861	(46,876)
E00100	年初現金餘額	201,431	248,307
E00200	年底現金餘額	\$ 401,292	\$ 201,431

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：陸昭廷



經理人：陸昭廷



會計主管：林紹詳



華友聯開發股份有限公司

個體財務報告附註

民國 105 及 104 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 106 年 3 月 16 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可將於 106 年適用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）

依據金管會發布金管證審字第 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，本公司將自 106 年度開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）且經金管會認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日（註 1）
「2010～2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日（註 2）
「2011～2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012～2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

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

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

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」之修正

「2010～2012 週期之年度改善」修正 IFRS 13 之結論基礎，說明 106 年追溯適用該修正時，折現之影響不重大之無設定利率短期應收款及應付款將按原始發票金額衡量。

「2011～2013 週期之年度改善」修正 IFRS 13，釐清包含於 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義，亦可適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外規定（即「組合例外」）。

2. IAS 36「資產減損」之修正

「非金融資產可回收金額之揭露」修正 IAS 36，釐清本公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當年度揭露其可回收金額。此外，已認列／迴轉減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司將揭露公允價值層級，對屬第 2 或 3 等級公允價值衡量，並將額外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正將於 106 年追溯適用。

3. IAS 40「投資性不動產」之修正

「2011～2013 週期之年度改善」修正 IAS 40，釐清本公司應同時依 IAS 40 及 IFRS 3 判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。前述修正將適用於 106 年以後之投資性不動產取得交易。

4. 證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合 106 年適用之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，除 IFRS 9 及 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發 布 之生效日（註 1）
「2014～2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之 認列」	2017 年 1 月 1 日

（接次頁）

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布 之生效日(註1)
IAS 40之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018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：IFRS 12之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；IAS 28之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

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

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

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

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

金融資產之減損

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

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

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟本公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

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

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

3. IFRS 16「租賃」

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

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

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

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

4. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本公司得選擇自首次適用之年度期間開始日推延適用上述修正，並依首次適用日存在之情況於必要時將不動產重分類，重分類時帳面金額之調整將認列於該日保留盈餘，本公司亦須額外揭露重分類金額，並將首次適用日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。本公司亦得選擇在不使用後見之明之前提下追溯適用該修正。

除上述影響外，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) 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）衡量，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

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) 無形資產

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

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額認列於當年度損益。

(十) 有形及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司

估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

(十一) 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

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

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。

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

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

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

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

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

銷售房地收入係按本公司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

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依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. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設，實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設，若估計之修正僅影響當年度，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。

(一) 存貨之評價

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

(二) 投資性不動產之減損

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

(三) 所得稅

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

六、現金

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 126	\$ 190
銀行支票及活期存款	<u>401,166</u>	<u>201,241</u>
	<u>\$401,292</u>	<u>\$201,431</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
持 有 供 交 易		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	<u>\$ 5,818</u>	<u>\$ 3,009</u>

八、備供出售金融資產

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
非 流 動		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>

105 年 11 月本公司參與陽信銀行現金增資，以 20,000 千元取得 2,000 股，公允價值以評價方式估計，截至 105 年 12 月 31 日，並未提供設定擔保或質押。

九、應收帳款

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
應收帳款	<u>\$ 2,395</u>	<u>\$ 2,724</u>

本公司應收帳款主係應收租賃款。

本公司之應收租賃款依合約規定為次月收款，105 年及 104 年 12 月 31 日之應收帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

十、存 貨

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
待售房地		
華 悅	\$ 931,875	\$ -
博 聞	461,823	-
H Park	314,052	561,724
土城綜合育樂 A 館	-	308,073
Le More	172,136	328,060
土城清水段土地	7,194	7,194
文 華 匯	-	4,609
	<u>1,887,080</u>	<u>1,209,660</u>
在建房地		
高雄華鳳段 163-1 等地號	785,570	-
棕 櫚 灣	528,926	214,389
台南大山段 57 地號	57,365	-
華 悅	-	1,279,077
博 聞	-	614,988
	<u>1,371,861</u>	<u>2,108,454</u>

（接次頁）

(承前頁)

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
營建用地		
高雄華鳳段 163 等地號	\$ 612,312	\$ 612,259
高雄大港段四小段 2092 地號	387,144	-
台南大山段 284~287 地號	259,010	259,010
台南大山段 259 等地號	239,161	239,161
台南大山段 466~470、472 等地號	225,515	225,515
台南大山段 94 地號	208,557	208,454
台南大山段 352 地號	193,802	193,802
台南大山段 57 地號	-	55,555
高雄華鳳段 163-1 等地號	-	626,099
容積率移轉用地	<u>1,044</u>	<u>1,044</u>
	<u>2,126,545</u>	<u>2,420,899</u>
	<u>\$5,385,486</u>	<u>\$5,739,013</u>

105 年及 104 年 12 月 31 日之預收房地款（列入其他流動負債項下，參閱附註十九）明細如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預收房地款		
棕 櫚 灣	\$ 55,270	\$ 27,455
華 悅	14,245	-
H Park	5,852	2,350
博 聞	<u>3,701</u>	<u>100</u>
	<u>\$ 79,068</u>	<u>\$ 29,905</u>

105 及 104 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,011,989 千元及 187,264 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，參閱附註二四；本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註三二。

十一、其他金融資產－流動

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預售房屋價金信託專戶	\$ 56,105	\$ 21,136
補償性存款	<u>-</u>	<u>9,102</u>
	<u>\$ 56,105</u>	<u>\$ 30,238</u>

本公司設定質押作為金融機構借款擔保及預售房屋履約保證之金額，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 69,013	\$ 74,061
暫 付 款	9,078	347
預付佣金	7,499	4,551
預付租金	3,997	1,548
其 他	1,219	4,553
	<u>\$ 90,806</u>	<u>\$ 85,060</u>

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	105 年 12 月 31 日	104 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>\$ 86,621</u> 100	<u>\$ 95,537</u> 100

本公司收購華慶公司相關資訊之揭露，請參閱本公司 105 年度合併財務報告附註二七。

105 及 104 年度採用權益法認列之子公司之損失份額，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

105 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						
105 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 22,740</u>	<u>\$ 462</u>	<u>\$ 6,049</u>	<u>\$ 2,419</u>	<u>\$ 42,695</u>
累 計 折 舊						
105 年 1 月 1 日餘額	-	11,946	128	4,263	1,411	17,748
折 舊	-	<u>422</u>	<u>77</u>	<u>488</u>	<u>638</u>	<u>1,625</u>
105 年 12 月 31 日餘額	-	<u>12,368</u>	<u>205</u>	<u>4,751</u>	<u>2,049</u>	<u>19,373</u>
105 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 10,372</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 1,298</u>	<u>\$ 370</u>	<u>\$ 23,322</u>

104 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	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 6,942	\$ 5,857	\$ 2,419	\$ 48,983	
增 添	-	-	-	253	-	253	
處 分	-	-	(6,480)	(61)	-	(6,541)	
104 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>6,049</u>	<u>2,419</u>	<u>42,695</u>	
累 計 折 舊							
104 年 1 月 1 日餘額	-	10,649	5,091	3,458	408	19,606	
折 舊	-	1,297	347	866	1,003	3,513	
處 分	-	-	(5,310)	(61)	-	(5,371)	
104 年 12 月 31 日餘額	-	<u>11,946</u>	<u>128</u>	<u>4,263</u>	<u>1,411</u>	<u>17,748</u>	
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 11,025</u>	<u>\$ 10,794</u>	<u>\$ 334</u>	<u>\$ 1,786</u>	<u>\$ 1,008</u>	<u>\$ 24,947</u>	

105 及 104 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。

十五、投資性不動產

105 年度

	土	房	屋	建造中	合 計
成 本	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築	地 及 建 築
105 年 1 月 1 日餘額	\$212,878	\$115,025	\$ -	\$327,903	
增 添	-	-	252	252	
重 分 類	<u>59,793</u>	<u>248,280</u>	-	<u>308,073</u>	
105 年 12 月 31 日餘額	<u>272,671</u>	<u>363,305</u>	<u>252</u>	<u>636,228</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房	屋	建	造	中	性	合	計
累	計	折	舊	不	動	產	合	計		
105 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$	13,251	\$	-	\$	13,251		
折 舊		-		3,338		-		3,338		
105 年 12 月 31 日餘額		-		16,589		-		16,589		
105 年 12 月 31 日淨額				<u>\$272,671</u>				<u>\$346,716</u>		<u>\$ 252</u>

104 年度

成	本	土	地	房	屋	及	建	築	合	計
104 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額										
累	計	折	舊							
104 年 1 月 1 日餘額				-		10,891		10,891		
折 舊				-		2,360		2,360		
104 年 12 月 31 日餘額				-		13,251		13,251		
104 年 12 月 31 日淨額						<u>\$212,878</u>		<u>\$101,774</u>		<u>\$314,652</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

105 年及 104 年 12 月 31 日投資性不動產部份係以非關係人之獨立評價公司京瑞及歐亞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：

公允價值	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
	<u>\$2,716,014</u>	<u>\$2,005,794</u>

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益，本公司設定抵押作為金融機構借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十六、借 款

(一) 短期借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
擔保借款		
銀行借款—105 年及 104 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 1.7% ~ 2.75% 及 1.93%~3.18%	\$ 998,086	\$2,747,968
無擔保借款		
中租迪和週轉性借 款—103 年 4 月至 105 年 4 月，按月 償還本金，年利率 為 5.9794%，此借 款提存 8,000 千元 保證金(列入存出 保證金—流動項 下)	-	10,400
減：未攤銷折價	-	125
	-	10,275
信用借款—105 年及 104 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 2.09% ~ 2.32% 及 2.30%~2.53%	50,000	100,000
	<u>\$1,048,086</u>	<u>\$2,858,243</u>

(二) 應付短期票券

105 年 12 月 31 日尚未到期之應付短期票券如下：

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 337,300	(\$ 410)	\$ 336,890	2.54~2.79
大中票券	721,400	(810)	720,590	2.41
	<u>\$ 1,058,700</u>	<u>(\$ 1,220)</u>	<u>\$ 1,057,480</u>	

(三) 長期借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款	\$1,932,043	\$1,172,726
減：列為一營業週期內到期部分	<u>627,000</u>	<u>908,966</u>
	<u>\$1,305,043</u>	<u>\$ 263,760</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	有 效 利 率 (%)	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
浮動利率借款				
第一銀行	將於 107 年 2 月到期前償還	2.50	\$ 350,000	\$ 350,000
第一銀行	已於 105 年 10 月提前償還	2.75	-	7,236
第一銀行	已於 105 年 10 月提前償還	2.75	-	311,600
第一銀行	將於 108 年 11 月到期前償還	2.60	50,000	-
第一銀行	將於 107 年 11 月到期前償還	2.75	260,000	260,000
第一銀行	已於 105 年 6 月提前償還	2.87	-	120,060
華泰銀行	將於 107 年 6 月到期前償還	2.47	17,000	17,000
農金高雄	已於 105 年 1 月提前償還	2.93	-	44,976
農金高雄	已於 105 年 1 月提前償還	2.93	-	58,094
農金高雄	將於 109 年 1 月到期前償還	2.72	690,043	3,760
農金高雄	將於 108 年 7 月到期前償還	2.72	400,000	-
陽信左營	將於 108 年 11 月到期前償還	2.50	165,000	-
			<u>\$1,932,043</u>	<u>\$1,172,726</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。

十七、應付票據及應付帳款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 88,823</u>	<u>\$ 26,752</u>
應付帳款	<u>\$137,921</u>	<u>\$169,902</u>

105 年及 104 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 41,138 千元及 130,476 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。

十八、其他應付款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 15,271	\$ 7,909
應付薪資及獎金	8,500	3,797
應付利息	3,147	3,735
應付土地仲介費	2,600	-
應付員工及董監事酬勞	2,073	-
其 他	4,688	2,835
	<u>\$ 36,279</u>	<u>\$ 18,276</u>

十九、其他流動負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預收房地款（附註十）	\$ 79,068	\$ 29,905
代收 款	6,787	1,090
其 他	59	58
	<u>\$ 85,914</u>	<u>\$ 31,053</u>

二十、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。

二一、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：

	105 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合計
資 產				
存 貨	\$ 2,466,177	\$ 2,919,309	\$ 5,385,486	
其他金融資產－流動	56,105	-	56,105	
預付佣金（列入其他流動資產項下）	7,499	-	7,499	
存出保證金－流動	1,409	216	1,625	
	<u>\$ 2,531,190</u>	<u>\$ 2,919,525</u>	<u>\$ 5,450,715</u>	
百分比（%）	<u>46</u>	<u>54</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 872,000	\$ 176,086	\$ 1,048,086	
應付短期票券	1,057,480	-	1,057,480	
應付票據	86,997	1,826	88,823	
應付帳款	109,927	27,994	137,921	
預收房地款（列入其他流動負債項下）	79,068	-	79,068	
一營業週期內到期之長期借款	-	627,000	627,000	
	<u>\$ 2,205,472</u>	<u>\$ 832,906</u>	<u>\$ 3,038,378</u>	
百分比（%）	<u>73</u>	<u>27</u>	<u>100</u>	
104 年 12 月 31 日				
資 產				
存 貨	\$ 2,258,350	\$ 3,480,663	\$ 5,739,013	
其他金融資產－流動	9,102	21,136	30,238	
預付佣金（列入其他流動資產項下）	-	4,551	4,551	
存出保證金－流動	8,739	-	8,739	
	<u>\$ 2,276,191</u>	<u>\$ 3,506,350</u>	<u>\$ 5,782,541</u>	
百分比（%）	<u>39</u>	<u>61</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,803,291	\$ 1,054,952	\$ 2,858,243	
應付票據	26,522	230	26,752	
應付帳款	104,033	65,869	169,902	
預收房地款（列入其他流動負債項下）	2,450	27,455	29,905	
一營業週期內到期之長期借款	-	908,966	908,966	
	<u>\$ 1,936,296</u>	<u>\$ 2,057,472</u>	<u>\$ 3,993,768</u>	
百分比（%）	<u>48</u>	<u>52</u>	<u>100</u>	

二二、權 益

(一) 普通股股本

	105 年 12 月 31 日	104 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>75,900</u>	<u>69,000</u>
已發行股本	<u>\$ 759,000</u>	<u>\$ 690,000</u>

105 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 69,000 千元轉增資，是項增資案業以 105 年 8 月 28 日為配股基準日，業已完成變更登記。

(二) 資本公積

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

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月之股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，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。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二四(六)員工福利費用。

修正前章程之盈餘分派政策規定，本公司每年決算如有盈餘，除先完納稅捐及彌補虧損外，應提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。次依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，再提員工紅利不低於 1%，董監酬勞不高於 3%後，如尚有盈餘，併同以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。

另本公司股利政策，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。

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

本公司於 105 年及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 32,108		
股票股利	69,000	90,000	\$ 1	\$ 1.5
現金股利	-	90,000	-	1.5

本公司 106 年 3 月董事會擬議 105 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	\$ 4,305	
現金股利	75,900	\$ 1

有關 105 年度之盈餘分配案尚待 106 年 6 月召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

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

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

二三、收 入

	105 年度	104 年度
營建收入	\$1,297,620	\$ 259,031
租金收入	<u>9,342</u>	<u>9,556</u>
	<u>\$1,306,962</u>	<u>\$ 268,587</u>

二四、稅前淨利（損）

稅前淨利（損）係包含以下項目：

(一) 其他收入

	105 年度	104 年度
租金收入	\$ 3,472	\$ 3,464
利息收入	281	362
人壽保險現金解約價值	-	6,294
其他（附註三一）	<u>3,591</u>	<u>4,311</u>
	<u>\$ 7,344</u>	<u>\$14,431</u>

(二) 其他利益及損失

	105 年度	104 年度
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ 449
透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益(損 失)	(191)	180
其 他	(1,729)	(726)
	<u>(\$ 1,920)</u>	<u>(\$ 97)</u>

(三) 財務成本

	105 年度	104 年度
銀行借款利息	\$ 90,589	\$103,519
票券利息費用	12,206	-
押金設算息	41	46
	<u>102,836</u>	<u>103,565</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>23,542</u>	<u>59,781</u>
	<u>\$ 79,294</u>	<u>\$ 43,784</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105 年度	104 年度
利息資本化金額	<u>\$ 23,542</u>	<u>\$59,781</u>
利息資本化利率（%）	2.47~2.73	2.74~2.80

(四) 折舊及攤銷

	105 年度	104 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,625	\$ 3,513
投資性不動產	<u>3,338</u>	<u>2,360</u>
	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 5,873</u>
攤銷費用		
無形資產	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 569</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,338	\$ 2,360
營業費用	<u>1,625</u>	<u>3,513</u>
	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 5,873</u>

(接次頁)

(承前頁)

	105 年度	104 年度
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 569</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	105 年度	104 年度
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$ 3,664</u>	<u>\$ 3,151</u>

(六) 員工福利費用

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
短期員工福利		
薪 資	\$ 29,296	\$ 23,912
勞 健 保	2,430	2,286
其 他	<u>1,554</u>	<u>2,106</u>
	33,280	28,304
退職福利（附註二十）		
確定提撥計畫	<u>1,187</u>	<u>1,196</u>
	<u>\$ 34,467</u>	<u>\$ 29,500</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 34,467	\$ 27,568
存貨－在建房地	<u>-</u>	<u>1,932</u>
	<u>\$ 34,467</u>	<u>\$ 29,500</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司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 105 年度員工及董監事酬勞估列如下。104 年度因產生虧損，是以未估列員工及董監事酬勞。

	金 額	估 列 比 例
105 年度		
員工酬勞	\$ 67	1‰
董監事酬勞	2,006	3%

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 105 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

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。

本公司 104 年 6 月股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

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

上述差異調整為 104 年度之損益。

有關本公司董事會及股東常會決議之員工酬勞（紅利）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。

二五、所得稅

（一）認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	105 年度	104 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 25,555	\$ 4,202
以前年度所得稅調整	(3,805)	-
未分配盈餘加徵	<u>-</u>	<u>10,897</u>
	<u>21,750</u>	<u>15,099</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	5,928	4,279
本年度產生之虧損扣抵	(<u>5,928</u>)	(<u>4,279</u>)
	<u>\$ 21,750</u>	<u>\$ 15,099</u>

會計所得（虧損）與所得稅費用之調節如下：

	105 年度	104 年度
稅前淨利（損）	<u>\$ 64,795</u>	(<u>\$ 22,947</u>)

（接次頁）

(承前頁)

	105 年度	104 年度
稅前淨利(損)按法定稅率(17%)計算之所得		
稅費用(扣抵利益)	\$ 11,015	(\$ 3,901)
土地增值稅	25,555	4,202
免稅所得	(21,958)	(2,984)
未認列之可減除暫時性差異	5,014	2,516
稅上不可減除之費損	1	90
未分配盈餘加徵	-	10,897
以前年度所得稅調整	<u>2,123</u>	<u>4,279</u>
	<u>\$ 21,750</u>	<u>\$ 15,099</u>

由於 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 105 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 84</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,897</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
105 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
104 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

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ 48,179	\$ 48,179
108 年度到期	50,869	50,869
109 年度到期	12,291	12,291
110 年度到期	<u>346,333</u>	<u>312,193</u>
	<u>\$457,672</u>	<u>\$423,532</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$ 51,495	\$ 22,003
遞延行銷費用	<u>6,801</u>	<u>6,801</u>
	<u>\$ 58,296</u>	<u>\$ 28,804</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 105 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
\$ 48,179	107
50,869	108
12,291	109
396,448	110
5,924	112
2,297	113
24,437	114
<u>34,874</u>	115
<u>\$ 575,319</u>	

(六) 兩稅合一相關資訊

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$753,322</u>	<u>\$779,277</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 78,914</u>	<u>\$ 79,522</u>
	105 年度（預計）	104 年度（實際）
盈餘分配適用之稅額扣抵比率（%）	10.48	11.11

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

東可扣抵稅額，實際分配予股東之可扣抵稅額應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準。

(七) 所得稅核定情形

本公司截至 103 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。

二六、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利（損）

	105 年度	104 年度
計算基本及稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>\$43,045</u>	<u>(\$38,046)</u>

股 數

單位：千股

	105 年度	104 年度
計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	75,900	69,000
加：盈餘轉增資追溯調整	<u>-</u>	<u>6,900</u>
計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	75,900	75,900
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	<u>2</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	<u>75,902</u>	<u>75,900</u>

104 年度因產生虧損，是以無須計算潛在普通股之稀釋效果。

計算每股虧損時，無償配股之影響業已追溯調整，因追溯調整，104 年度基本及稀釋每股虧損變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股虧損	<u>(\$ 0.55)</u>	<u>(\$ 0.50)</u>
稀釋每股虧損	<u>(\$ 0.55)</u>	<u>(\$ 0.50)</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。

二七、投資子公司－取得控制

	主要營運活動	收 購 日	收購比例(%)	移 轉 對 價
華慶營造工程有限公司(華慶公司)	土木建築營造工程	104年5月29日	100	<u>\$ 30,563</u>

本公司收購華慶公司 100%之股權係為因應產業發展趨勢及集團未來策略發展，以統合資源提供更全面之產品服務、擴大營運規模及增加市場競爭力。取得華慶公司之說明，請參閱本公司 105 年度合併財務報告附註二七。本公司係按子公司同期間經會計師查核的財務報表認列損益。

二八、營業租賃協議

本公司以營業租賃方式承租高雄、台南辦事處、公務車及事務機，租賃期間為 102 年 5 月至 108 年 10 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：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 2,228	\$ 1,983
1~5 年	<u>1,898</u>	<u>994</u>
	<u>\$ 4,126</u>	<u>\$ 2,977</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，不須遵守其他外部資本規定。

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>105 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	\$ 5,818	\$ -	\$ -	\$ 5,818
備供出售金融資產 未上市（櫃）股 票	\$ -	\$ -	\$ 20,000	\$ 20,000
<u>104 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	\$ 3,009	\$ -	\$ -	\$ 3,009

105 及 104 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. 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

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
金 融 資 產		
透過損益按公允價值衡 量之金融資產	\$ 5,818	\$ 3,009
備供出售金融資產－非 流動	20,000	-
放款及應收款（註 1）	464,704	247,051
金 融 負 債		
以攤銷後成本衡量（註 2）	4,348,866	4,248,559

註 1：餘額係包含現金、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金（流動及非流動）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、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、應收帳款、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：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 447,558	\$ 231,448
金融負債	2,980,129	4,020,694

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 105 年度稅前淨利將減少／增加 7,450 千元，104 年度稅前淨損將增加／減少 10,052 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%，105 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 582 千元，104 年度稅前淨損將減少／增加 301 千元。

3. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險，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及本公司提供財務保證所產生之或有負債金額。本公司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 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為 1,953,847 千元及 2,452,867 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。

105 年 12 月 31 日

	1 年 內	2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 301,589	\$ 9,668	\$ -	\$ 311,257
浮動利率工具	938,611	2,186,689	-	3,125,300
固定利率工具	1,058,700	-	-	1,058,700
財務保證負債	35,000	-	-	35,000
	<u>\$2,333,900</u>	<u>\$2,196,357</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,530,257</u>

104 年 12 月 31 日

	1 年 內	2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
非衍生負債				
無附息負債	\$ 148,914	\$ 66,676	\$ 2,000	\$ 217,590
浮動利率工具	1,878,821	2,299,272	-	4,178,093
固定利率工具	10,400	-	-	10,400
	<u>\$2,038,135</u>	<u>\$2,365,948</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$4,406,083</u>

(2) 融資額度

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 50,000	\$ 110,275
未動用金額	-	-
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 110,275</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$3,988,829	\$3,920,694
未動用金額	1,953,847	2,452,867
	<u>\$5,942,676</u>	<u>\$6,373,561</u>

三一、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 進 貨

105 年度本公司委由子公司華慶承包建案，本年度按合約進度估驗之進貨為 211,233 千元。

(二) 其他收入

本公司提供部分管理及工程保險等服務予子公司華慶，105 及 104 年度收入金額分別為 2,165 千元及 1,050 千元。

(三) 年底餘額

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付帳款	<u>\$59,307</u>	<u>\$ -</u>

(四) 保 證

105 年及 104 年 12 月 31 日，本公司銀行借款及短期票券係由董事長提供其個人連帶保證；本公司為子公司華慶提供背書保證之資訊，請參閱附表一。

(五) 主要管理階層之薪酬

	105 年度	104 年度
短期員工福利	\$ 7,509	\$ 8,334
退職後福利	<u>211</u>	<u>307</u>
	<u>\$ 7,720</u>	<u>\$ 8,641</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及預售房屋之履約保證：

	105 年度	104 年度
(一) 銀行借款擔保品		
存 貨		
待售房地	\$1,879,886	1,197,857
營建用地	1,738,357	2,160,845
在建房地	1,371,861	2,108,454
投資性不動產	619,387	314,652
不動產、廠房及設備	21,397	21,820
其他金融資產－流動	-	9,102
存出保證金	<u>-</u>	<u>8,000</u>
	<u>\$5,630,888</u>	<u>\$5,820,730</u>
(二) 預售房屋價金信託專戶 (列入其他金融資產－ 流動項下)	<u>\$ 56,105</u>	<u>\$ 21,136</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 105 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 832,814 千元，尚未估列入帳金額為 536,391 千元。

三四、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、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：附表一。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊

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
為他人背書保證
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱關係	對單一企業 背書保證限額(註2)	本年度 最高背書保證餘額	年底 背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額(註1)	累計背書保證 金額佔最近期 財務報告淨值 之比率(%)	背書保證 最高限額(註2)	屬母公司對子公司 背書保證	屬子公司對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
0	本公司	華慶營造工程有限公司 子公司	\$ 684,719	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ -	\$ 3,500	1.53	\$ 1,141,198	Y	N	N	

註 1： 融資核貸條件係按動用金額提供一成活期存款設質作為擔保品。

註 2： 本公司對單一企業背書保證之限額為最近期報表淨值之 30%；最高限額為最近期報表淨值之 50%。

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 105 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	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							
	第一金人民幣高收益債券基金 (累積型)	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	\$ 2,845	-	\$ 2,845	
	土銀富蘭克林華美多重收益平 衡基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	2,973	-	2,973	
					<u>\$ 5,818</u>	-	<u>\$ 5,818</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	備供出售金融資產－非流動	2,000,000	<u>\$ 20,000</u>	-	<u>\$ 20,000</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 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（高雄大港段四小段2092地號）	105.11.18	\$ 384,300	付訖	南和興產股份有限公司	無	-	-	-	\$ -	鑑價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

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 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元

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（%）	進（銷）貨金額（%）	佔總進（銷）貨之比率	授信期間			應收（付）票據、帳款	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	\$211,233	38	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 59,307)	(26)	

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 105 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	\$ 86,621	\$ 3,786	(\$ 8,916)	

註 1：華慶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 3,786 千元減除未實現銷貨利益 12,702 千元。

五、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報表：

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

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

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

會計師查核報告

華友聯開發股份有限公司 公鑒：

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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 及 104 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 及 104 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 105 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 105 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（含營建用地、在建房地及待售房地）為華友聯開發公司及其子公司之重要資產，民國 105 年 12 月 31 日餘額為新台幣 5,349,590 千元，佔總資產 80%，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。

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更新、複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 105 及 104 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，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 105 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 106 年 3 月 16 日

華友聯興實業股份有限公司

民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	資產	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日		代碼	負債及權益	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
1100	流動資產					2100	流動負債				
1110	現金 (附註六)	\$ 490,554	7	\$ 275,058	4	2110	短期借款 (附註十六、三一及三二)	\$ 1,048,086	16	\$ 2,858,243	44
1170	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)	5,818	-	3,009	-	2150	應付短期票券 (附註十六、三一及三二)	1,057,480	16	-	-
1200	應收帳款 (附註四及九)	2,395	-	2,724	-	2170	應付票據 (附註十七)	95,323	1	31,219	1
1220	其他應收款	24	-	64	-	2200	應付帳款 (附註十七)	112,959	2	178,480	3
1320	本期所得稅資產 (附註二五)	69	-	142	-	2230	其他應付款 (附註十八)	40,638	1	20,014	-
1476	存貨 (附註四、五、十及三二)	5,349,590	80	5,758,966	88	2320	本期所得稅負債 (附註二五)	-	-	10,897	-
1478	其他金融資產 (附註十六及三二)	59,606	1	30,523	1	2399	一營業週期內到期之長期借款 (附註十六、三一及三二)	627,000	9	908,966	14
1479	存出保證金 (附註十二)	2,958	-	10,248	-	21XX	其他流動負債 (附註十及十九)	85,939	1	31,104	-
11XX	其他流動資產 (附註十二)	91,718	2	86,629	1		流動負債總計	3,067,425	46	4,038,923	62
	流動資產總計	6,002,732	90	6,167,363	94						
1523	非流動資產										
1600	備供出售金融資產-非流動 (附註四及八)	20,000	-	-	-	2540	長期借款 (附註十六、三一及三二)	1,305,043	19	263,760	4
1760	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及三二)	23,322	1	24,947	1	2645	存入保證金	48,234	1	2,660	-
1805	投資性不動產 (附註四、五、十及三二)	619,639	9	314,652	5	25XX	非流動負債總計	1,353,277	20	266,420	4
1821	商譽 (附註四及二七)	13,370	-	13,370	-	2XXX	負債總計	4,420,702	66	4,305,343	66
1840	其他無形資產 (附註四)	-	-	341	-						
1920	遞延所得稅資產 (附註四、五及二五)	20,000	-	20,000	-		權益 (附註二二)				
1981	存出保證金	3,263	-	3,855	-	3110	普通股股本	759,000	11	690,000	10
15XX	人壽保險現金解約價值 (附註四)	771	-	165	-	3200	資本公積	245,201	4	245,201	4
	非流動資產總計	700,365	10	377,330	6	3310	保留盈餘	256,214	4	256,214	4
						3320	法定盈餘公積	268,658	4	268,658	4
						3350	特別盈餘公積	753,322	11	779,277	12
						3300	未分配盈餘	1,278,194	19	1,304,149	20
							保留盈餘總計				
1XXX	資產總計	\$ 6,703,097	100	\$ 6,544,693	100	3XXX	權益總計	2,282,395	34	2,239,350	34
							負債及權益總計	\$ 6,703,097	100	\$ 6,544,693	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：陸昭廷

經理人：陸昭廷

會計主管：林紹詳

華友聯開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		105 年度		104 年度	
		金	%	金	%
4000	營業收入淨額（附註四及二 三）	\$1,306,962	100	\$ 268,587	100
5000	營業成本（附註十及二四）	<u>1,015,327</u>	<u>78</u>	<u>189,624</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>291,635</u>	<u>22</u>	<u>78,963</u>	<u>30</u>
	營業費用（附註二四）				
6100	推銷費用	82,441	6	16,614	6
6200	管理費用	<u>69,338</u>	<u>5</u>	<u>55,035</u>	<u>21</u>
6000	營業費用合計	<u>151,779</u>	<u>11</u>	<u>71,649</u>	<u>27</u>
6900	營業利益	<u>139,856</u>	<u>11</u>	<u>7,314</u>	<u>3</u>
	營業外收入及支出（附註二 四）				
7010	其他收入	6,331	-	13,564	5
7020	其他利益及損失	(2,098)	-	(97)	-
7050	財務成本	(79,294)	(6)	(43,784)	(16)
7000	營業外收入及支出 合計	(75,061)	(6)	(30,317)	(11)
7900	稅前淨利（損）	64,795	5	(23,003)	(8)
7950	所得稅費用（附註四、五及 二五）	<u>21,750</u>	<u>2</u>	<u>15,043</u>	<u>6</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 43,045</u>	<u>3</u>	<u>(\$ 38,046)</u>	<u>(14)</u>
	每股盈餘（虧損）（附註二六）				
9750	基 本	<u>\$ 0.57</u>		<u>(\$ 0.50)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.57</u>		<u>(\$ 0.50)</u>	

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



民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	104 年 1 月 1 日餘額	普通股	股本	公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	留	盈	餘
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 600,000	\$ 245,201	\$ 245,201	\$ 224,106	\$ 481,195	\$ 816,894	\$ 1,522,195	\$ 2,367,396
B1	103 年度盈餘指撥及分配 (附註二二)	-	-	-	32,108	-	(32,108)	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	(90,000)
B9	現金股利 - 15%	90,000	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-
	股票股利 - 15%	90,000	-	-	32,108	-	(212,108)	(180,000)	(90,000)
B17	迴轉特別盈餘公積 (附註二二)	-	-	-	-	(212,537)	212,537	-	-
D1	104 年度淨損	-	-	-	-	-	(38,046)	(38,046)	(38,046)
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	690,000	245,201	245,201	256,214	268,658	779,277	1,304,149	2,239,350
B9	104 年度盈餘分配 (附註二二)	69,000	-	-	-	-	(69,000)	(69,000)	-
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	-	43,045	43,045	43,045
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	759,000	245,201	245,201	256,214	268,658	753,322	1,278,194	2,282,395

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：陸昭延



經理人：陸昭延



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 105 及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利（損）	\$ 64,795	(\$ 23,003)
A20010	收益費損項目		
A20100	折 舊	4,963	5,873
A20200	攤 銷	341	569
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失（利益）	191	(180)
A20900	財務成本	79,294	43,784
A21200	利息收入	(356)	(446)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(449)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(3,000)	(2,829)
A31130	應收票據	-	515
A31150	應收帳款	329	(118)
A31180	其他應收款	40	(62)
A31200	存 貨	124,879	(496,030)
A31240	其他流動資產	(5,089)	(29,082)
A31250	其他金融資產	(29,083)	(30,523)
A32130	應付票據	64,104	216
A32150	應付帳款	(65,521)	(140,198)
A32180	其他應付款	21,212	(5,496)
A32230	其他流動負債	<u>54,835</u>	<u>28,334</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	311,934	(649,125)
A33100	收取之利息	356	446
A33300	支付之利息	(103,458)	(102,715)
A33500	支付之所得稅	(<u>32,574</u>)	(<u>3,805</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>176,258</u>	(<u>755,199</u>)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(20,000)	-
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(15,314)
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(253)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	1,619
B03800	存出保證金減少（增加）	7,882	(775)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
B05400	取得投資性不動產	(\$ 252)	\$ -
B09900	人壽保險現金解約價值	(606)	(165)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(12,976)	(14,888)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	620,836	1,106,805
C00200	短期借款減少	(1,614,810)	(1,379,986)
C00500	應付短期票券增加	5,172,873	-
C00600	應付短期票券減少	(4,115,393)	-
C01600	舉借長期借款	615,000	1,172,726
C01700	償還長期借款	(671,866)	-
C03100	存入保證金增加(減少)	45,574	(12,707)
C04500	發放現金股利	-	(90,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	52,214	796,838
EEEE	現金淨增加	215,496	26,751
E00100	年初現金餘額	275,058	248,307
E00200	年底現金餘額	\$ 490,554	\$ 275,058

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 105 及 104 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 106 年 3 月 16 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可將於 106 年適用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）

依據金管會發布金管證審字第 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，本公司及子公司將自 106 年度開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）且經金管會認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日（註 1）
「2010～2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日（註 2）
「2011～2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012～2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

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

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

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」之修正

「2010～2012 週期之年度改善」修正 IFRS 13 之結論基礎，說明 106 年追溯適用該修正時，折現之影響不重大

之無設定利率短期應收款及應付款將按原始發票金額衡量。

「2011~2013 週期之年度改善」修正 IFRS 13，釐清包含於 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義，亦可適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外規定（即「組合例外」）。

2. IAS 36「資產減損」之修正

「非金融資產可回收金額之揭露」修正 IAS 36，釐清本公司及子公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當年度揭露其可回收金額。此外，已認列／迴轉減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司及子公司將揭露公允價值層級，對屬第 2 或 3 等級公允價值衡量，並將額外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正將於 106 年追溯適用。

3. IAS 40「投資性不動產」之修正

「2011~2013 週期之年度改善」修正 IAS 40，釐清本公司及子公司應同時依 IAS 40 及 IFRS 3 判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。前述修正將適用於 106 年以後之投資性不動產取得交易。

4. 證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合 106 年適用之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司及子公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係

者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司及子公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司及子公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，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修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司及子公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，除 IFRS 9 及 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之生效日（註 1）
「2014～2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

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

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

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

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

他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

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

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

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟本公司及子公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

本公司及子公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；

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

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

3. IFRS 16「租賃」

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

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

對於本公司及子公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

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

4. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司及子公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本公司及子公司得選擇自首次適用之年度期間開始日推延適用上述修正，並依首次適用日存在之情況於必要時將不動產重分類，重分類時帳面金額之調整將認列於該日保留盈餘，本公司及子公司亦須額外揭露重分類金額，並

將首次適用日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。本公司及子公司亦得選擇在不使用後見之明之前提下追溯適用該修正。

除上述影響外，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、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及

3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司及子公司從事委託營造廠商興建房屋出售業務部分，其營業週期長於 12 個月，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表六。

(五) 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。

(六) 存 貨

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

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

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，係認列於損益。

(九) 商 譽

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

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

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

面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

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

(十) 無形資產

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

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額認列於當年度損益。

(十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本公司及子公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額，倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司及子公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額，共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

(十二) 人壽保險解約價值

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

(十三) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司及子公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、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

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。

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

本公司及子公司所持有之金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十四) 收入認列

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

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

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

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

(十五) 租 賃

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

1. 本公司及子公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 本公司及子公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十六) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當年度認列為損益。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 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. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司及子公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設，實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設，若估計之修正僅影響當年度，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。

(一) 存貨之評價

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

(二) 投資性不動產之減損

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

(三) 所得稅

遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定，若未來實際產生之獲利少於預期，

可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 205	\$ 209
銀行支票及活期存款	<u>490,349</u>	<u>274,849</u>
	<u>\$490,554</u>	<u>\$275,058</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
持有供交易		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	<u>\$ 5,818</u>	<u>\$ 3,009</u>

八、備供出售金融資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
非流動		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>

105 年 11 月本公司參與陽信銀行現金增資，以 20,000 千元取得 2,000 股，公允價值以評價方式估計，截至 105 年 12 月 31 日，並未提供設定擔保或質押。

九、應收帳款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應收帳款	<u>\$ 2,395</u>	<u>\$ 2,724</u>

本公司及子公司應收帳款主係應收租賃款。

本公司及子公司之應收租賃款依合約規定為次月收款，105 年及 104 年 12 月 31 日之應收帳款均無逾期及提列備抵呆帳之情事。

十、存貨

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
待售房地		
華悅	\$ 931,875	\$ -
博聞	461,823	-
H Park	314,052	561,724

（接次頁）

(承前頁)

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
土城綜合育樂 A 館	\$ -	\$ 308,073
Le More	172,136	328,060
土城清水段土地	7,194	7,194
文 華 匯	-	4,609
	<u>1,887,080</u>	<u>1,209,660</u>
在建房地		
高雄華鳳段 163-1 等地號	776,419	-
棕 櫚 灣	499,230	234,342
台南大山段 57 地號	60,316	-
華 悅	-	1,279,077
博 聞	-	614,988
	<u>1,335,965</u>	<u>2,128,407</u>
營建用地		
高雄華鳳段 163 等地號	612,312	612,259
高雄大港段四小段 2092 地號	387,144	-
台南大山段 284~287 地號	259,010	259,010
台南大山段 259 等地號	239,161	239,161
台南大山段 466~470、472 等地號	225,515	225,515
台南大山段 94 地號	208,557	208,454
台南大山段 352 地號	193,802	193,802
台南大山段 57 地號	-	55,555
高雄華鳳段 163-1 等地號	-	626,099
容積率移轉用地	1,044	1,044
	<u>2,126,545</u>	<u>2,420,899</u>
	<u>\$ 5,349,590</u>	<u>\$ 5,758,966</u>

105 年及 104 年 12 月 31 日之預收房地款（列入其他流動負債項下，參閱附註十九）明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
預收房地款		
棕 櫚 灣	\$ 55,270	\$ 27,455
華 悅	14,245	-
H Park	5,852	2,350
博 聞	3,701	100
	<u>\$ 79,068</u>	<u>\$ 29,905</u>

105 及 104 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,011,989 千元及 187,264 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，參閱附註二四；本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之存貨金額，參閱附註三二。

十一、其他金融資產－流動

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預售房屋價金信託專戶	\$ 56,105	\$ 21,136
補償性存款	3,501	9,387
	<u>\$ 59,606</u>	<u>\$ 30,523</u>

本公司及子公司設定質押作為金融機構借款擔保品及預售房屋履約保證之金額，參閱附註三二。

十二、其他流動資產

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
留抵稅額	\$ 69,013	\$ 75,204
暫付款	9,078	347
預付佣金	7,499	4,551
預付租金	4,071	1,548
其他	2,057	4,979
	<u>\$ 91,718</u>	<u>\$ 86,629</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	
			105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
本公司	華慶營造工程有限 公司(華慶公司)	土木工程	100	100

本公司收購華慶公司相關資訊之揭露，參閱附註二七。

十四、不動產、廠房及設備

105 年度

	土	房 地及建	屋 築運輸設備	生財器具	租賃改良	合 計
成 本						
105 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 462	\$ 6,049	\$ 2,419	\$ 42,695
累 計 折 舊						
105 年 1 月 1 日餘額	-	11,946	128	4,263	1,411	17,748
折 舊	-	422	77	488	638	1,625
105 年 12 月 31 日餘額	-	12,368	205	4,751	2,049	19,373
105 年 12 月 31 日淨額	\$ 11,025	\$ 10,372	\$ 257	\$ 1,298	\$ 370	\$ 23,322

104 年度

	土	房	屋	運輸設備	生財器具	租賃改良	合	計
成	地	及	建	築				
本								
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,025	\$ 22,740	\$ 6,942	\$ 5,857	\$ 2,419	\$ 48,983		
增 添	-	-	-	253	-	253		
處 分	-	-	(6,480)	(61)	-	(6,541)		
104 年 12 月 31 日餘額	<u>11,025</u>	<u>22,740</u>	<u>462</u>	<u>6,049</u>	<u>2,419</u>	<u>42,695</u>		
累 計 折 舊								
104 年 1 月 1 日餘額	-	10,649	5,091	3,458	408	19,606		
折 舊	-	1,297	347	866	1,003	3,513		
處 分	-	-	(5,310)	(61)	-	(5,371)		
104 年 12 月 31 日餘額	<u>-</u>	<u>11,946</u>	<u>128</u>	<u>4,263</u>	<u>1,411</u>	<u>17,748</u>		
104 年 12 月 31 日淨額	\$ <u>11,025</u>	\$ <u>10,794</u>	\$ <u>334</u>	\$ <u>1,786</u>	\$ <u>1,008</u>	\$ <u>24,947</u>		

105 及 104 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。

十五、投資性不動產

105 年度

	土	地	房屋及建築	建造中投資 性不動產	合 計
成 本					
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 212,878		\$ 115,025	\$ -	\$ 327,903
增 添	-		-	252	252
重 分 類	59,793		248,280	-	308,073
105 年 12 月 31 日餘額	272,671		363,305	252	636,228
累 計 折 舊					
105 年 1 月 1 日餘額	-		13,251	-	13,251
折 舊	-		3,338	-	3,338
105 年 12 月 31 日餘額	-		16,589	-	16,589
105 年 12 月 31 日淨額	\$ 272,671		\$ 346,716	\$ 252	\$ 619,639

104 年度

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

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

105 年及 104 年 12 月 31 日投資性不動產部份係以非關係人之獨立評價公司京瑞及歐亞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：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
公允價值	\$ 2,716,014	\$ 2,005,794

本公司及子公司之所有投資性不動產皆係自有權益，本公司及子公司設定抵押作為金融機構借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三二。

十六、借 款

(一) 短期借款

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
擔保借款		
銀行借款－105 年及 104 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 1.7%～2.75% 及 1.93%～3.18%	<u>\$ 998,086</u>	<u>\$2,747,968</u>
無擔保借款		
中租迪和週轉性借 款－103 年 4 月至 105 年 4 月，按月 償還本金，年利率 為 5.9794%，此借 款提存 8,000 千元 保證金（列入存出 保證金－流動項 下）	-	10,400
減：未攤銷折價	<u>-</u>	<u>125</u>
	<u>-</u>	<u>10,275</u>
信用借款－105 年及 104 年 12 月 31 日 年 利 率 分 別 為 2.09%～2.32% 及 2.30%～2.53%	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$1,048,086</u>	<u>\$2,858,243</u>

(二) 應付短期票券

105 年 12 月 31 日尚未到期之應付短期票券如下：

保 證 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	年 利 率 (%)
兆豐票券	\$ 337,300	(\$ 410)	\$ 336,890	2.54～2.79
大中票券	<u>721,400</u>	<u>(810)</u>	<u>720,590</u>	2.41
	<u>\$ 1,058,700</u>	<u>(\$ 1,220)</u>	<u>\$ 1,057,480</u>	

(三) 長期借款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
擔 保 借 款		
銀行借款	\$1,932,043	\$1,172,726
減：列為一營業週期內到期部分	<u>627,000</u>	<u>908,966</u>
	<u>\$1,305,043</u>	<u>\$ 263,760</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	有 效 利 率 (%)	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
浮動利率借款				
第一銀行	將於 107 年 2 月到期前償還	2.50	\$ 350,000	\$ 350,000
第一銀行	已於 105 年 10 月提前償還	2.75	-	7,236
第一銀行	已於 105 年 10 月提前償還	2.75	-	311,600
第一銀行	將於 108 年 11 月到期前償還	2.60	50,000	-
第一銀行	將於 107 年 11 月到期前償還	2.75	260,000	260,000
第一銀行	已於 105 年 6 月提前償還	2.87	-	120,060
華泰銀行	將於 107 年 6 月到期前償還	2.47	17,000	17,000
農金高雄	已於 105 年 1 月提前償還	2.93	-	44,976
農金高雄	已於 105 年 1 月提前償還	2.93	-	58,094
農金高雄	將於 109 年 1 月到期前償還	2.72	690,043	3,760
農金高雄	將於 108 年 7 月到期前償還	2.72	400,000	-
陽信左營	將於 108 年 11 月到期前償還	2.50	165,000	-
			<u>\$1,932,043</u>	<u>\$1,172,726</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。

十七、應付票據及應付帳款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付票據		
因營業而發生	<u>\$ 95,323</u>	<u>\$ 31,219</u>
應付帳款	<u>\$112,959</u>	<u>\$178,480</u>

105 年及 104 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 38,439 千元及 134,640 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。

十八、其他應付款

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
應付廣告佣金	\$ 15,271	\$ 7,909
應付薪資及獎金	11,623	5,259
應付利息	3,147	3,735
應付土地仲介費	2,600	-
應付員工及董監事酬勞	2,073	-
其 他	5,924	3,111
	<u>\$ 40,638</u>	<u>\$ 20,014</u>

十九、其他流動負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
預收房地款（附註十）	\$ 79,068	\$ 29,905
代 收 款	6,812	1,141
其 他	59	58
	<u>\$ 85,939</u>	<u>\$ 31,104</u>

二十、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。

二一、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：

	105 年 12 月 31 日	12 個月內	12 個月後	合 計
資 產				
存 貨	\$ 2,439,432	\$ 2,910,158	\$ 5,349,590	
其他金融資產－流動	59,606	-	59,606	
預付佣金（列入其他流動資產項下）	7,499	-	7,499	
存出保證金－流動	2,586	372	2,958	
	<u>\$ 2,509,123</u>	<u>\$ 2,910,530</u>	<u>\$ 5,419,653</u>	
百分比（%）	<u>46</u>	<u>54</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 872,000	\$ 176,086	\$ 1,048,086	
應付短期票券	1,057,480	-	1,057,480	
應付票據	93,473	1,850	95,323	
應付帳款	87,664	25,295	112,959	
預收房地款（列入其他流動負債項下）	79,068	-	79,068	
一營業週期內到期長期借款	-	627,000	627,000	
	<u>\$ 2,189,685</u>	<u>\$ 830,231</u>	<u>\$ 3,019,916</u>	
百分比（%）	<u>73</u>	<u>27</u>	<u>100</u>	
104 年 12 月 31 日				
資 產				
存 貨	\$ 2,278,303	\$ 3,480,663	\$ 5,758,966	
其他金融資產－流動	9,387	21,136	30,523	
預付佣金（列入其他流動資產項下）	-	4,551	4,551	
存出保證金－流動	8,923	1,325	10,248	
	<u>\$ 2,296,613</u>	<u>\$ 3,507,675</u>	<u>\$ 5,804,288</u>	
百分比（%）	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>100</u>	
負 債				
短期借款	\$ 1,803,291	\$ 1,054,952	\$ 2,858,243	
應付票據	30,989	230	31,219	
應付帳款	108,447	70,033	178,480	
預收房地款（列入其他流動負債項下）	2,450	27,455	29,905	
一營業週期內到期之長期借款	-	908,966	908,966	
	<u>\$ 1,945,177</u>	<u>\$ 2,061,636</u>	<u>\$ 4,006,813</u>	
百分比（%）	<u>49</u>	<u>51</u>	<u>100</u>	

二二、權 益

(一) 普通股股本

	105 年 12 月 31 日	104 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>75,900</u>	<u>69,000</u>
已發行股本	<u>\$ 759,000</u>	<u>\$ 690,000</u>

105 年 6 月本公司股東常會決議以股東紅利 69,000 千元轉增資，是項增資案以 105 年 8 月 28 日為配股基準日，業已完成變更登記。

(二) 資本公積

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

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月之股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，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。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二四(六)員工福利費用。

修正前章程之盈餘分派政策規定，本公司每年決算如有盈餘，除先完納稅捐及彌補虧損外，應提撥百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。次依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，再提員工紅利不低於 1%，董監酬勞不高於 3%後，如尚有盈餘，併同以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。

另本公司股利政策，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。

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

本公司於 105 年及 104 年 6 月股東常會分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案 每 股 股 利 (元)			
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 32,108		
股票股利	69,000	90,000	\$ 1	\$ 1.5
現金股利	-	90,000	-	1.5

本公司 106 年 3 月董事會擬議 105 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	\$ 4,305	
現金股利	75,900	\$ 1

有關 105 年度之盈餘分配案尚待 106 年 6 月召開之股東常會決議。

(四) 特別盈餘公積

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

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

二三、收 入

	105 年度	104 年度
營建收入	\$1,297,620	\$ 259,031
租金收入	9,342	9,556
	<u>\$1,306,962</u>	<u>\$ 268,587</u>

二四、稅前淨利（損）

稅前淨利（損）係包含以下項目：

(一) 其他收入

	105 年度	104 年度
租金收入	\$ 3,472	\$ 3,464
利息收入	356	446
人壽保險現金解約價值	-	6,294
其 他	2,503	3,360
	<u>\$ 6,331</u>	<u>\$13,564</u>

(二) 其他利益及損失

	105 年度	104 年度
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ 449
透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益(損 失)	(191)	180
其 他	(1,907)	(726)
	<u>(\$ 2,098)</u>	<u>(\$ 97)</u>

(三) 財務成本

	105 年度	104 年度
銀行借款利息	\$ 90,623	\$103,519
票券利息費用	12,206	-
押金設算息	41	46
	<u>102,870</u>	<u>103,565</u>
減：列入符合要件資產成 本之金額	<u>23,576</u>	<u>59,781</u>
	<u>\$ 79,294</u>	<u>\$ 43,784</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105 年度	104 年度
利息資本化金額	<u>\$ 23,576</u>	<u>\$ 59,781</u>
利息資本化利率(%)	2.47~2.73	2.74~2.80

(四) 折舊及攤銷

	105 年度	104 年度
折舊費用		
不動產、廠房及設備	\$ 1,625	\$ 3,513
投資性不動產	<u>3,338</u>	<u>2,360</u>
	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 5,873</u>
攤銷費用		
無形資產	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 569</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,338	\$ 2,360
營業費用	<u>1,625</u>	<u>3,513</u>
	<u>\$ 4,963</u>	<u>\$ 5,873</u>

(接次頁)

(承前頁)

	105 年度	104 年度
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 569</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	105 年度	104 年度
產生租金收入之投資性		
不動產之直接營運費用	<u>\$ 3,664</u>	<u>\$ 3,151</u>

(六) 員工福利費用

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
短期員工福利		
薪資	\$ 38,973	\$ 27,562
勞健保	3,235	2,565
其他	<u>2,061</u>	<u>2,481</u>
	44,269	32,608
退職後福利（附註二十）		
確定提撥計畫	<u>1,579</u>	<u>1,324</u>
	<u>\$ 45,848</u>	<u>\$ 33,932</u>
依功能別彙總		
營業費用	\$ 40,977	\$ 31,130
存貨－在建房地	<u>4,871</u>	<u>2,802</u>
	<u>\$ 45,848</u>	<u>\$ 33,932</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司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 105 年度員工及董監事酬勞估列如下。104 年度因產生虧損，是以未估列員工及董監事酬勞。

	金 額	估 列 比 例
105 年度		
員工酬勞	\$ 67	1%
董監事酬勞	2,006	3%

105 年度員工及董監事酬勞之經董事會決議以現金配發之實際金額與 105 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

本公司 104 年 6 月股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

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

上述差異調整為 104 年度之損益。

有關本公司董事會及股東常會決議之員工酬勞（紅利）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。

二五、所得稅

（一）認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	105 年度	104 年度
當期所得稅費用		
本年度產生	\$ -	(\$ 56)
土地增值稅	25,555	4,202
以前年度調整	(3,805)	-
未分配盈餘加徵	<u>-</u>	<u>10,897</u>
	<u>21,750</u>	<u>15,043</u>
遞延所得稅		
以前年度之調整	5,928	4,279
本年度產生之虧損		
扣抵	(<u>5,928</u>)	(<u>4,279</u>)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 21,750</u>	<u>\$ 15,043</u>

會計所得（虧損）與所得稅費用之調節如下：

	105 年度	104 年度
稅前淨利（損）	<u>\$ 64,795</u>	<u>(\$ 23,003)</u>

（接次頁）

(承前頁)

	105 年度	104 年度
稅前淨利(損)按法定稅率(17%)計算之所得		
稅費用(扣抵利益)	\$ 11,659	(\$ 4,494)
土地增值稅	25,555	4,202
未認列之可減除暫時性差異	5,014	2,516
以前年度所得稅調整	2,123	4,279
免稅所得	(21,958)	(2,984)
抵用以前年度虧損扣抵	(648)	-
稅上不可減除之費損	5	90
未分配盈餘加徵	-	10,897
未認列之虧損扣抵	-	537
	<u>\$ 21,750</u>	<u>\$ 15,043</u>

由於 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，因此 105 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 69</u>	<u>\$ 142</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,897</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
105 年度			
遞延所得稅資產			
虧損扣抵	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,000</u>
104 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

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ 48,179	\$ 48,179
108 年度到期	50,869	50,869
109 年度到期	12,291	12,291
110 年度到期	346,333	312,193
112 年度到期	902	1,550
114 年度到期	<u>3,972</u>	<u>3,972</u>
	<u>\$462,546</u>	<u>\$429,054</u>
可減除暫時性差異		
遞延利息費用	\$ 51,495	\$ 22,003
遞延行銷費用	<u>6,801</u>	<u>6,801</u>
	<u>\$ 58,296</u>	<u>\$ 28,804</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至 105 年 12 月 31 日止，本公司及子公司虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 48,179	107
50,869	108
12,291	109
396,448	110
6,826	112
2,297	113
28,409	114
<u>34,874</u>	115
<u>\$ 580,193</u>	

(六) 兩稅合一相關資訊

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$753,322</u>	<u>\$779,277</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 78,914</u>	<u>\$ 79,522</u>
	105 年度（預計）	104 年度（實際）
盈餘分配適用之稅額扣抵比率（%）	10.48	11.11

依所得稅法規定，本公司分配屬 87 年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額，實際分配予股東之可扣抵稅額應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準。

(七) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 103 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。

二六、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利（損）

	105 年度	104 年度
計算基本及稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>\$43,045</u>	<u>(\$38,046)</u>

股 數

	105 年度	104 年度
計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	75,900	69,000
加：盈餘轉增資追溯調整	<u>-</u>	<u>6,900</u>
計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	75,900	75,900
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	<u>2</u>	<u>-</u>
計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	<u>75,902</u>	<u>75,900</u>

104 年度因產生虧損，是以無須計算潛在普通股之稀釋效果。

計算每股虧損時，無償配股之影響業已追溯調整，因追溯調整，104 年度基本及稀釋每股虧損變動如下：

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股虧損	<u>(\$ 0.55)</u>	<u>(\$ 0.50)</u>
稀釋每股虧損	<u>(\$ 0.55)</u>	<u>(\$ 0.50)</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。

二七、企業合併

(一) 收購子公司

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

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

(二) 移轉對價

	華	慶
現金		<u>\$30,563</u>

本公司依據股權轉讓契約書之約定付款方式及條件。

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

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

(四) 因收購產生之商譽

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

(五) 取得子公司之淨現金流出

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

(六) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起至 104 年 12 月 31 日止，來自被收購公司之經營成果如下：

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

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

二八、營業租賃協議

本公司及子公司以營業租賃方式承租高雄、台南辦事處、公務車及事務機，租賃期間為 102 年 5 月至 108 年 10 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：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
不超過 1 年	\$ 2,274	\$ 2,008
1~5 年	<u>1,923</u>	<u>994</u>
	<u>\$ 4,197</u>	<u>\$ 3,002</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，不須遵守其他外部資本規定。

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>105 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	\$ 5,818	\$ -	\$ -	\$ 5,818
備供出售金融資產 未上市（櫃）股票	\$ -	\$ -	\$ 20,000	\$ 20,000
<u>104 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	\$ 3,009	\$ -	\$ -	\$ 3,009

105 及 104 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. 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

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u>		
透過損益按公允價值衡		
量之金融資產	\$ 5,818	\$ 3,009
備供出售金融資產－非		
流動	20,000	-
放款及應收款（註1）	558,800	322,472
<u>金 融 負 債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	4,334,763	4,263,342

註 1：餘額係包含現金、應收帳款、其他應收款、其他金融資產及存出保證金（流動及非流動）等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、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、應收帳款、應付帳款及借款，財務部門監督及管理本公司及子公司營運有關之財務風險。該等風險包括利率風險、其他價格風險、信用風險及流動性風險。

1. 利率風險

本公司及子公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
<u>具現金流量利率風險</u>		
金融資產	\$ 540,160	\$ 305,341
金融負債	2,980,129	4,020,694

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 105 年度稅前淨利將減少／增加 7,450 千元，104 年度稅前淨損將增加／減少 10,052 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%，105 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 582 千元，104 年度稅前淨損將減少／增加 301 千元。

3. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司及子公司財務損失之風險，截至資產負債表日，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 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司及子公司未動用之長短期銀行融資額度分別為 1,988,847 千元及 2,452,867 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	2 至 5 年	5 年 以 上	合 計
105 年 12 月 31 日				
非衍生負債				
無附息負債	\$ 267,981	\$ 29,173	\$ -	\$ 297,154
浮動利率工具	938,611	2,186,689	-	3,125,300
固定利率工具	<u>1,058,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,058,700</u>
	<u>\$2,265,292</u>	<u>\$2,215,862</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,481,154</u>
104 年 12 月 31 日				
非衍生負債				
無附息負債	\$ 159,533	\$ 70,840	\$ 2,000	\$ 232,373
浮動利率工具	1,878,821	2,299,272	-	4,178,093
固定利率工具	<u>10,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,400</u>
	<u>\$2,048,754</u>	<u>\$2,370,112</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$4,420,866</u>

(2) 融資額度

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 50,000	\$ 110,275
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 110,275</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$3,988,829	\$3,920,694
未動用金額	<u>1,988,847</u>	<u>2,452,867</u>
	<u>\$5,977,676</u>	<u>\$6,373,561</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) 保證

105 年及 104 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其個人連帶保證。

(二) 主要管理階層之薪酬

	105 年度	104 年度
短期員工福利	\$10,012	\$ 9,879
退職後福利	288	347
	<u>\$10,300</u>	<u>\$10,226</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及預售房屋之履約保證：

	105 年度	104 年度
(一) 銀行借款擔保品		
存貨		
待售房地	\$1,879,886	\$1,197,857
營建用地	1,738,357	2,160,845
在建房地	1,160,628	2,108,454
投資性不動產	619,387	314,652
不動產、廠房及設備	21,397	21,820
其他金融資產－流動	3,501	9,387
存出保證金	-	8,000
	<u>\$5,423,156</u>	<u>\$5,821,015</u>
(二) 預售房屋價金信託專戶 (列入其他金融資產－ 流動項下)	<u>\$ 56,105</u>	<u>\$ 21,136</u>

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至 105 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 634,653 千元，尚未估列入帳金額為 364,850 千元。

三四、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

三五、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：附表一。
3. 年底持有有價證券情形：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：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：附表五。
11. 被投資公司資訊：附表六。

(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－主要從事業務參閱附註一說明。
- 華慶－主要從事業務參閱附註十三說明。

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（註）	調整及沖銷	合 併
105 年度				
來自外部客戶之收入合計	<u>\$1,306,962</u>	<u>\$ 168,085</u>	<u>(\$ 168,085)</u>	<u>\$1,306,962</u>
部門利益	\$ 147,581	\$ 2,812	(\$ 10,537)	\$ 139,856
利息收入	281	75	-	356
其他收入	7,063	1,077	(2,165)	5,975
其他利益及損失	(1,920)	(178)	-	(2,098)
採用權益法認列之子公司損失之份額	(8,916)	-	8,916	-
財務成本	(79,294)	-	-	(79,294)
稅前淨利	64,795	3,786	(3,786)	64,795
所得稅費用	21,750	-	-	21,750
本年度淨利	<u>\$ 43,045</u>	<u>\$ 3,786</u>	<u>(\$ 3,786)</u>	<u>\$ 43,045</u>
104 年度				
來自外部客戶之收入合計	<u>\$ 268,587</u>	<u>\$ 21,550</u>	<u>(\$ 21,550)</u>	<u>\$ 268,587</u>
部門利益（損失）	\$ 11,529	(\$ 3,669)	(\$ 546)	\$ 7,314
利息收入	362	84	-	446
其他收入	14,069	99	(1,050)	13,118
其他利益及損失	(97)	-	-	(97)
採用權益法認列之子公司損失之份額	(5,026)	-	5,026	-
財務成本	(43,784)	-	-	(43,784)
稅前淨損	(22,947)	(3,486)	3,430	(23,003)
所得稅費用（利益）	(15,099)	56	-	(15,043)
本年度淨損	<u>(\$ 38,046)</u>	<u>(\$ 3,430)</u>	<u>\$ 3,430</u>	<u>(\$ 38,046)</u>

註：華慶自 104 年 5 月 29 日成為子公司，是以無須揭露 104 年 1 月 1 日至 5 月 29 日之部門資訊。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董監事酬勞、採用權益法之子公司損益之份額、利息收入、財務成本以及所得稅費用（利益）等。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

部門總資產與負債

	<u>105 年 12 月 31 日</u>	<u>104 年 12 月 31 日</u>
<u>部 門 資 產</u>		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$6,717,175	\$6,529,859
華 慶	157,418	98,597
調整及沖銷	(171,496)	(83,763)
合併資產總額	<u>\$6,703,097</u>	<u>\$6,544,693</u>
<u>部 門 負 債</u>		
繼續營業部門		
華友聯開發	\$4,434,780	\$4,290,509
華 慶	69,869	14,834
調整及沖銷	(83,947)	-
合併負債總額	<u>\$4,420,702</u>	<u>\$4,305,343</u>

華友聯開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額(註2)	本年度 最高背書保證餘額	年底 背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額(註1)	累計背書保證 金額佔最近期 財務報告淨值 之比率(%)	背書保證 最高限額(註2)	屬母公司對子公司 背書保證	屬子公司對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	本公司	華慶營造工程有限公司	子公司	\$ 684,719	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ -	\$ 3,500	1.53	\$ 1,141,198	Y	N	N	

註 1： 融資核貸條件係按動用金額提供一成活期存款設質作為擔保品。

註 2： 本公司對單一企業背書保證之限額為最近期報表淨值之 30%；最高限額為最近期報表淨值之 50%。

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 105 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	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							
	第一金人民幣高收益債券基金 (累積型)	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	\$ 2,845	-	\$ 2,845	
	土銀富蘭克林華美多重收益平 衡基金	-	透過損益按公允價值衡量之 金融資產	300,000	2,973	-	2,973	
					<u>\$ 5,818</u>	-	<u>\$ 5,818</u>	
	股票－普通股							
	陽信商業銀行	-	備供出售金融資產－非流動	2,000,000	<u>\$ 20,000</u>	-	<u>\$ 20,000</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 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	存貨－營建用地（高雄大港段四小段2092地號）	105.11.18	\$ 384,300	付訖	南和興產股份有限公司	無	-	-	-	\$ -	鑑價報告	取得目的：興建房屋出售 使用情形：規劃興建中	-

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 105 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)

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	\$211,233	38	月結 15 天	未向非關係人購買同類產品致無法比較	-	(\$ 59,307)	(26)	

註：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
母子公司間之業務關係及重要交易往來情形
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元
(除另註明外)

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			
				項 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 %
0	本公司	華慶公司	母公司對子公司	其他收入	\$ 2,165	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	168,085	依合約按工程實作數量估驗 請款	13.00
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應付建造合約款	21,598	依合約按工程實作數量估驗 請款	-
1	華慶公司	本公司	子公司對母公司	應收帳款	59,307	依合約按工程實作數量估驗 請款	-

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

華友聯開發股份有限公司及子公司
被投資公司相關資訊
民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持股情形			被投資公司本年度淨利	本年度認列之投資損失(註)	備註
				本年年底	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	\$ 100,563	\$ 100,563	-	100.00	\$ 86,621	\$ 3,786	(\$ 8,916)	註3

註 1：華慶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 3,786 千元減除未實現銷貨利益 12,702 千元。

註 3：編製合併財務報告時皆已沖銷。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況之檢討與分析

最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動之主要原因及其影響：

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	105 年度	104 年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	6,002,732	6,167,363	-164,631	-2.67
不動產、廠房及設備	23,322	24,947	-1,625	-6.51
無形資產	-	341	-341	-100.00
其他資產	677,043	352,042	325,001	92.32
資產總額	6,703,097	6,544,693	158,404	2.42
流動負債	3,067,425	4,038,923	-971,498	-24.05
非流動負債	1,353,277	266,420	1,086,857	407.95
負債總額	4,420,702	4,305,343	115,359	2.68
股 本	759,000	690,000	69,000	10.00
資本公積	245,201	245,201	-	-
保留盈餘	1,278,194	1,304,149	-25,955	-1.99
股東權益總額	2,282,395	2,239,350	43,045	1.92

說 明：(變動達 20% 以上且變動金額達新臺幣 1 千萬元者)

105 年度其他資產增加，係因土城綜合育樂啟動租賃招商，因資產用途已改變，故本年度將存貨重分類至投資性不動產所致。

105 年度流動負債減少及非流動負債增加，係因 105 年度銀行徵信後授信條件變更，導致銀行借款由短借重分類至長借所致。

以上差異係屬正常營業變動，對本公司財務狀況並無重大影響。

二、財務績效之檢討與分析

(一)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	105 年度	104 年度	增（減）金額	變動比例（%）
營業收入淨額	1,306,962	268,587	1,038,375	386.61
營業成本	1,015,327	189,624	825,703	435.44
營業毛利	291,635	78,963	212,672	269.33
營業費用	151,779	71,649	80,130	111.84
營業利益	139,856	7,314	132,542	1,812.17
營業外收入及支出	(75,061)	(30,317)	(44,744)	(147.59)
稅前淨(損)益	64,795	(23,003)	87,798	381.68
所得稅費用	21,750	15,043	6,707	44.59
純益(損)	43,045	(38,046)	81,091	213.14
說 明：(變動達 20% 以上且變動金額達新臺幣 1 千萬元者)				
營業收入淨額、營業成本及營業費用：105 年度較 104 年度增加，主要係房屋買氣回升影響所致。				
營業外收入及支出：105 年度較 104 年度減少，主要係建案完工停止利息資本化，致財務成本增加所致。				

(二)預期銷售數量及其依據

本公司係考量產業現況與趨勢及過去經營績效為依據，訂定年度銷售目標。

(三)公司主要營業內容改變之原因，營運政策、市場狀況、經濟環境或其他內外因素已發生或預期將發生重大之變動，其事實及影響變動與對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：無此情事，故不適用。

三、現金流量之檢討與分析

(一)最近二年度流動性分析

項 目 \ 年 度	105 年	104 年	增（減）比例 （ % ）
現金流量比率（%）	5.75	(18.70)	130.75
現金流量允當比率（%）	(75.40)	(57.79)	(30.47)
現金再投資比率（%）	4.82	(33.50)	114.39
增（減）比例變動分析說明： 現金流量比率及現金再投資比率：因 105 年度房屋買氣回升，導致該年度營業活動之淨現金流入，使得上述比率呈現增加趨勢。 現金流量允當比率：該比率係考量 5 年度財務資訊，因 100 年度營業活動淨現金流量流入金額 1,054,178 仟元大於 105 年度營業活動淨現金流量流入金額 176,258 仟元，導致現金流量允當比率 105 年度較 104 年度呈現減少趨勢。			

(二)流動性不足之改善計劃：不適用。

(三)未來一年現金流動性分析：本公司未來一年之現金流出主要為購買土地及支付營建工程款等，將以自有資金、銀行借款或資本市場籌資方式等支應。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：105 年度購買坐落於高雄市三民區大港段四小段 2092 地號土地，交易總金額：新台幣 384,300,000 元。

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劃：

(一)本公司轉投資政策：104 年 5 月轉投資華慶營造工程有限公司(原名金億晟營造工程有限公司)，為持股 100%之轉投資公司，主要為專注於營造相關業務，目前已承攬本公司台南大山段 116 地號(棕櫚灣)、高雄華鳳段 163-1 地號、台南大山段 57 地號工程，未來將陸續承攬各建案工程，讓公司在營建上下游產業中，地位更加穩固，並能產生最大之綜效。

(二)獲利或虧損之主要原因：

轉 投 資 名 稱	被投資公司本年度淨利	獲利或虧損之主要原因
華慶營造工程有限公司	3,786	承攬棕櫚灣，高雄華鳳段 163-1 地號，台南大山段 57 地號等工程，依照施工進度認列利益。

(三)改善計劃及未來一年投資計劃：本公司將視市場之需求，掌握投資機會，擴大公司的營業規模。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估

(一)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：

項 目	105 年度(仟元)
利息支出	79,294
兌換損失	-

本公司主要業務為房地出租、興建國內商業大樓及國民住宅，較不受匯率及通貨膨脹之影響。本公司會定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫以取得較優惠之借款利率。至於匯率依照明確的外匯操作策略及嚴密控管流程以監視外匯變動情形。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1.高風險、高槓桿投資：本公司未從事高風險、高槓桿投資等業務。

2.資金貸與他人：本公司未從事資金貸與他人業務，有關交易均應依本公司所訂「資金貸與他人作業程序」辦理。

3.背書保證：本公司之子公司華慶營造工程有限公司為增加營業週轉金，已向台灣銀行前鎮分行申請信用融資額度，授信總金額為新台幣 3,500 萬元，該銀行已於 105 年 11 月 28 日核定通過。該銀行核貸條件提到本公司必須針對此融資額度背書保證。

4.衍生性商品交易：本公司未從事衍生性商品交易，本公司於 98 年 6 月 16 日股東會決議，公司不再從事衍生性商品交易。

(三)未來研發計劃及預計投入研發費用：無。

(四)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：無。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司興建之住宅，銷售對象為社會大眾，並無進銷貨集中問題。

(十)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：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、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已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、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，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

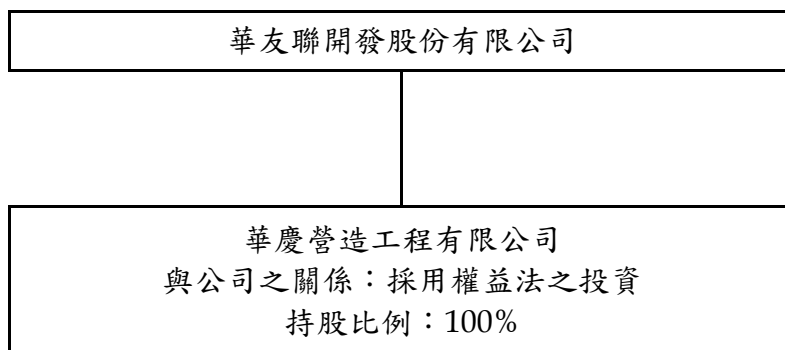
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)最近年度關係企業合併營業報告書：

1、關係企業組織圖：



本公司於 104 年 5 月底收購華慶（原名金億晟營造工程有限公司，嗣於 104 年 6 月更名）100% 股權。

2、關係企業基本資料：

單位：新臺幣千元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或 生產項目
華慶營造工程 有限公司	86.07.01	高雄市三民區建國一路 458 號 13 樓	92,500	土木建築 營造工程

3、依公司法第三百六十九條之三推定為有控制與從屬關係者，其相同股東資料：無。

4、整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：同 2。

5、關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：新臺幣千元；%

企業名稱	職 稱	姓名或代表人	持有股份	
			出資額	出資比例
華慶營造工程 有限公司	董 事	華友聯開發股份有限公司 (代表人：吳家德)	92,500	100%

6、關係企業營業概況：

單位：新臺幣千元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總額	淨 值	營業 收入	營業 利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘(元) (稅後)
華慶營造 工程有限 公司	92,500	344,011	256,462	87,549	168,085	2,812	3,786	註

註：有限公司未發行股份，故無法計算每股盈餘。

(二)最近年度關係企業合併財務報表：

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 105 年度（自 105 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 106 年 3 月 16 日

(三)最近年度關係企業報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、重大影響事項

最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

華友聯開發股份有限公司



負責人 陸 炤 廷

