

普通股股票代號：1456

查詢網址 <https://mops.twse.com.tw/>

怡華實業股份有限公司

I-HWA INDUSTRIAL CO., LTD.

一一一年度

年 報

中華民國一一二年四月三十日 刊印

一、發言人：李世豪

職稱：經理

聯絡電話：(02)8797-8780

e-mail：haul@ybworld.com.tw

二、代理發言人：黃經博

職稱：副理

聯絡電話：(06)698-5911

e-mail：hcpo@chgtex.com

三、總公司、分公司、工廠之住址及電話

(1)總公司

地址：台北市內湖區內湖路一段 392 號 12 樓之 1

電話：(02)8797-8100

傳真：(02)8797-8106

(2)官田廠

地址：台南市官田區二鎮里工業路十一號

電話：(06)698-5911

傳真：(06)698-4521

四、辦理股票過戶機構

名稱：群益金鼎證券股份有限公司

住址：台北市大安區(10601)敦化南路二段 97 號 B2

電話：(02)2702-3999

網址：www.capital.com.tw/agency

五、最近年度財務報告簽證

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：黃欣婷、池世欽

住址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

電話：(02)8101-6666

網址：www.kpmg.com.tw

六、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無

七、本公司網址：www.ihwa.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介.....	6
一、設立日期.....	6
二、公司沿革.....	6
參、公司治理報告.....	10
一、組織系統.....	10
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.....	12
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金.....	20
四、公司治理運作情形.....	25
五、簽證會計師公費資訊.....	49
六、更換會計師資訊.....	50
七、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：無此情形。.....	50
八、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.....	51
九、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.....	52
十、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.....	53
肆、募資情形.....	54
一、資本及股份.....	54
二、公司債辦理情形.....	58
三、特別股辦理情形.....	61
四、海外存託憑證辦理情形.....	61
五、員工認股權憑證辦理情形.....	61
六、限制員工權利新股辦理情形.....	61
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	61
八、資金運用計劃執行情形.....	61
伍、營運概況.....	62
一、業務內容.....	62
二、市場及產銷概況.....	66
三、從業員工資料.....	71
四、環保支出資訊.....	72
五、勞資關係.....	73
六、資通安全管理.....	74
陸、財務概況.....	77
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	77
二、最近五年度財務分析.....	81

三、最近年度財務報表之審計委員會審查報告	85
四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告	86
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	86
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	86
柒、財務狀況及財務業績之檢討分析與評估風險事項.....	87
一、財務狀況.....	87
二、財務績效.....	88
三、現金流量.....	89
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	89
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 89	
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項之分析評估	90
七、其他重要事項	91
捌、特別記載事項.....	92
一、關係企業相關資料	92
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	94
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	94
四、其他必要補充說明事項	94
五、最近年度及截至年報刊印日止，是否發生證券交易法第三十六條第三項第二款所 定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	94
《附錄一》一一二年度第一次有擔保普通公司債發行辦法.....	95
《附錄二》一一〇年度第一次有擔保普通公司債發行辦法.....	96
《附錄三》一〇九年度第一次有擔保普通公司債發行辦法.....	97
《附錄四》最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告.....	98
《附錄五》最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	159

壹、致股東報告書

一、一一一年度營業結果

111 年本公司營運主係銷售房地、紡織品銷售及加工、租賃收入，以不動產投資興建之營建產業為主，產品型態涵蓋集合住宅大樓、透天厝、園區式透天廠辦等商品。

開發區域自東北角宜蘭、桃園、苗栗、往南延伸至台南，取得相當數量營建用地，本年度因開發建案均於興建階段，營收以銷售各建案餘屋、固定廠房出租及紡織代工收入，保持一定程度毛利利益回收，因取得不動產存貨量較大致資金成本提升，建案預計於 112 年完工入帳，相對本期獲利較去年衰退，本公司持續穩定致力於銷售策略調整、成本管控、存貨及應收等各項管理效率提升，按計劃循序漸進開發經營以創造拓展多元獲利空間。

(一) 一一一年營業計劃實施成果

111 年度經會計師查核完竣之個體財務報告之營業額為 6.14 億元，較 110 年度 23.60 億元衰退 74%，營業毛利率由 110 年度之 28% 成長至 111 年度之 29%。111 年度營業利益 1.22 億元與財務成本 2.09 億元，111 年度稅後淨損(0.75)億元。

111 年度經會計師查核完竣之合併財務報告之營業額為 6.17 億元，較 110 年度 23.63 億元衰退 74%，營業毛利率由 110 年度之 28% 相同於 111 年度之 28%。111 年度營業利益 1.18 億元與財務成本 2.09 億元，111 年度稅後淨損(0.75)億元。

(二) 一一一年度本公司預算執行情形

單位：新台幣千元

項目	111年度實際數	111年度預算數	百分比%
營業收入	617,250	1,657,929	37.23
營業成本	442,849	1,342,943	32.98
營業毛利	174,401	314,986	55.37
營業費用	107,266	137,601	77.95
其他營業利益	50,700	0	
營業利益	117,835	177,385	66.43

(三) 一一一年度本公司財務收支概況

單位：新台幣千元

項目	111年度實際數	111年度預算數	110年度實際數
利息收入	688	0	226
財務成本	208,564	74,680	133,171
淨額	(207,876)	(74,680)	(132,945)

(四) 一一一年度本公司獲利能力分析

單位：新台幣千元

項目	111年度實際數	111年度預算數	110年度實際數
營業利益	117,835	177,385	584,374
營業外收入	24,185	6,975	8,344
營業外支出	216,580	74,680	135,917
稅前淨利	(74,560)	109,680	456,801

二、一一二年度營業計劃概要

(一) 當年度之經營方針：

1. 不動產事業：

112 年營建產業承受自 110 年起政府打房政策陸續推出、材料人工齊漲、通貨膨脹、貸款成數及利率調升等各種因素交錯參雜，總體經濟表現可能呈現負成長，投資面向應朝多元發展，不侷限於住宅建物，而須開拓企業需求之廠辦、都市老宅更新、綠能環境建設等市場以期能創造抗性經營利益。

本公司不動產事業秉持品質、信用之理念，以自住型住宅興建、配合推動都市更新及危老改建、餘屋銷售和機能型科技智慧廠辦投資項目，亦購入現成廠辦出租經營，均衡多元發展，不受限於特定地域區塊，自東北角宜蘭縣至南部台南市均可能延伸經營觸角，亦將陸續自本項主力經營事回收利益。

2. 紡織事業：

有鑑於紡織產業經營環境面臨物價通膨、經濟成長趨緩、政經局面緊張、極端氣候頻傳等不利因素，將影響我國紡織業接單狀況，台灣紡織業的生產與出口均出現大幅下滑。然而，台灣紡織業廠商迅速發揮過去在機能性產品所累積的技術與經驗，轉而投入醫療紡織產業，雖在全球紡織市場發揮影響力，又因疫情趨緩而亦逐漸減少成長幅度。本公司於營建產業轉型成熟後，已逐年降低紡織業代工接單量，所受衝擊相對亦趨減，未來仍會維持相當數量的紡織代工業務，主力仍持續以不動產投資興建開發及相關週邊產業為重點項目。

3. 轉投資事業：

(1). 轉投資能源事業經營體(持續投資)，藉由國內充沛太陽能產業鏈資源，透過自行或策略聯盟共同開發國內適當場址，或是由業界供應鏈轉介，租賃房舍屋頂、土地並委請優質設計採購施工工程公司(EPC)建置太陽光電發電系統，完工並聯後售電予台電公司，以收取長期售電收入為主要營收來源。

(2). 轉投資其他營建開發事務體(持續投資)，以擴展南台灣屏東地區之不動產營建及銷售業務，擬結合地區性具發展活力之公司，透過逐步穩健之參與投資方式，兼顧減少投資風險，及藉由原現有經營團隊之持續有效經營而分潤獲利。

(3). 本公司將停止投資網路電商子公司事業，致因於 109 年投入電商事業經營，歷經 2 年來檢視，經營團隊評估營建建材國內傳統交易型態堅固更不易，且與大型網路平台業者競爭困難。

(二)當年度之預期銷售數量及其依據:

1. 不動產事業:

本公司於 111 年度陸續積極取得數筆土地建物以利控制土地經通膨後提昇成本漲幅、109 年度取得台南新化區土地 17,991 坪，除已分割 115 戶單元土地銷售入帳外，規劃興建預售 58 戶廠辦(預計 112 年初完工交屋，目前預售戶數 22 戶)、預計總銷 10.3 億，另於宜蘭地區推透天住宅(31 戶)及廠辦(15 戶)、宜蘭三結段建案開發興建集合住宅(地下 2 樓及地上 13 樓共 123 戶、128 車位)。

截至 111 年底本公司完成建設收入共計 3.48 億，預算達成率 26%；建案已完工尚未銷售戶數，預計銷售餘屋計有：

①怡華-躍龍門 計 3 房 6 車位、②怡華-維多計 5 房 0 車位、③怡華-新天母透天計 10 戶、④法吉歐里計 169 房 182 車位，112 年度預計南霸天廠辦建案完工交屋並積極去化餘屋存貨及推案預售興建以活化公司營運，致力加速利益回收。

2. 紡織事業:

本公司除主力於營建事業體發展，仍以發揮官田廠產能資源，採代工方式與長期配合業者合作，預計本公司 112 年度紡織代工業務將減少 111 年度接單量能，但預估能維持同等毛利水準。

(三)重要之產銷政策:

1. 生產政策:

(1)不動產事業:

現行計劃:本公司已積極陸續取得台南、北部宜蘭多筆營建土地，並於取得後即進行開發規劃設計;台南玉井店面興建及商旅設計興建評估自營、宜蘭地區廠辦興建、透天住宅工程申請建照、台南新市廠辦暫時 持續現況出租；以求現有資產有效率的予以規劃運用。

未來開發計劃:持續完成取得已簽約土地及積極覓地，透過專業完善分析機制，審慎成本及獲利，採用高效益投資興建方式，為持續推展開發建案，不侷限任何土地資源及發展方式。

規劃設計、營建管理:建案規劃因地制宜，依當地環境條件思考規劃方向，採用適宜之建材及工法，溶入實用與文化美學因素設計，使建物更貼近客戶需求。工程興建採購以透明合理價格發包及建案施工品質及施工安全採高規格管理。

(2)紡織事業:本公司紡織事業已改為紡織代工，保持生產良率、整合廠內資源，加強採購物料成本之控管，與廠商充份配合，維持長久合作關係，以維持既有營業收入及毛利。

2. 行銷政策方面

(1)不動產事業:建案大多以預售方式行銷併同辦理銀行土建融資以活化公司資金運用，行銷採多元策略，涵蓋人員、多元媒體、文宣等。建置數位行銷和客戶服務平台，整合與消費者的多元溝通管道；在購屋階段，藉由自動化行銷平台傳遞物件訊息給消費者，方便消費者看屋及購屋；而在售後階段，透過客戶服務平台，可隨時提出問題或需求，以便公司即時提供售後服務，創造具附加價值的客戶體驗。

- (2)紡織事業：維持以既有設備及產能堅持服務、品質及價格等提高代工競爭力，並以公司長期合作優勢穩定客源，維持固定代工量能。

三、未來公司發展策略

(一)不動產部：

- 1.有鑑於土地、建材成本的壓力仍大，加上短期內政府打炒房尚無鬆綁的跡象，特別是銀行對建商購地貸款與建築融資明顯緊縮，業者自備款大幅提升，甚至總體經濟面臨貨幣政策持續緊縮、通膨不退等變數，本公司因應房市景氣的不確定性增高而快速採取應變策略，本公司持續取得不少土地庫存，分散以廠辦、南部科學園區周邊住宅需求、危老都更等多元開發效益。
- 2.本公司投資不動產開發、依國內各區域性市場需求興建規劃多元產品出售，提昇公司營業效益及獲取利潤。因應市場需求本公司未來建案商品主軸將分為住宅及智慧科廠辦興建或功能性規劃整地、取得具發展性廠辦以出租並待開發而兼顧短期、中長期利益回收。未來產品屬性之定位依客戶群不同而規劃，其技術之精進、品質之堅持、售後服務之周全，進而資訊平台之建置將成為開發推展的基本條件。
- 3.創造及定位企業優質特色品牌，以永續經營互利理念營造極大效益

(二)紡織部及其他：

本公司針對紡織業務已調整至全部以代工為主，對紡織部之市場規劃及客戶群暫不積極開發推展，未來公司市場規劃仍以我國國內為主，原留庫存已去化完成，因本公司近10年來逐漸推展不動產開發興建及銷售，故紡織業務項目逐年減量，未來本公司經營策略以不動產業務為主要，紡織代工仍以客戶需求而規劃產線進行代工，以兼營模式配合廠房出租效益為公司獲取較優勢之利益。

民國109年起持續進行轉投資事業，涵蓋電商科技、太陽能投資事業，112年將持續規劃推展相關太陽能電業事投資，計劃增加經營休旅事業體，以為公司展開多元事業體投資利益。

四、外部競爭環境

(一)不動產部：

當今不動產的住宅及土地市場，正面臨一波波幅度不少的震盪。由銀行選擇性金融管制，管制18個月內必須送建照的金箍咒，已經導致建商保守買地推案，加上政府祭出平均地權條例修正案，打房已打到不動產投資相關業者。商用不動產的市場則有相對樂觀及不同的情勢，隨著時空轉換與產業的變化，各類型不動產的走勢也各自有不同發展與走勢，未來商用之工業地產仍有其市場性發展，唯有開發多元性產品以區隔因應各方需求，本公司堅持高品質與服務的經營理念以提昇相對競爭力。

(二)紡織部：

雖然高通膨影響終端需求，使得不少紡織業者對後市看法抱持保守態度，但高機能產品需求不墜，現代紡織產品不僅講求時尚，更要具備舒適及全方位功能，「紡織現在是科技產品」。近來台灣紡織品受制於石油上漲、通膨成本提高壓力，但業者仍持續不斷調整功能性產品及掌握時尚與品牌趨勢，台灣應趁此機會鞏固自身優勢，並持續進行升級轉型，待景氣回升時可再創高峰。

五、法規環境

(一) 不動產部：

不動產業近年來歷經了政府多面向的政策要求；於居住環境提昇了防震、環保、課音的改善，陸續施行「實價登錄」更新版、「限縮銀貸」及新制「房地合一稅」，甚而 110 年推動「房地合一稅」2.0 等，限縮了建築投資者發展。又一波政策「平均地權條例修正案」立案通過影響包括：(1)預售市場的資金明顯降溫；(2)高單價住宅資金轉換。

政府以維持居住正義訂定政策雖不利房市，但本公司仍為落實誠信經營及社會責任，除保障投資者及降低管理風險，並配合主管機關法令修訂或頒布，使內部規範更加嚴謹，以達公司經營管理更落實法令規範，期能提升公司資訊之透明度及即時性。

(二) 紡織部：

2050 淨零轉型成為全世界目標，也是臺灣未來發展永續的主要目標；臺灣紡織產業亦將依循先大後小，且由國營事業以身作則逐步實施。依據「臺灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，臺灣紡織業淨零碳排將從「製程改善」、「能源轉換」和「循環經濟」開始推動，其中「製程改善」與「循環經濟產品研發」已成為長期以來的關注焦點，資源節約型染色方法、永續染整加工技術，以及其他突破性技術，都是相當實際可用的染整加工永續技術。

六、總體經營環境

(一) 不動產部：

《平均地權條例》修正通過後，除了首當其衝的預售屋及豪宅市場，整體房市會受到心理因素、買賣價格預期落差等影響，使買方出價變得保守；賣方價格則因成本、通膨因素及僵固特性，且整體經濟尚未見系統性風險的情況下，不會輕易調整售價。因此，短期內住宅市場交易量雖會減少，但價格尚不致受到大幅影響。又疫後解封帶來的零售、飯店商機，配合產業發展策略的工業土地儲備需求，都是今年值得關注的台灣市場亮點。

(二) 紡織部：

我國以上、中游紡織業為主力，同時扮演上、中游產業發展之驅動力角色，下游業者因需充裕勞動力，多已布局全球。近年臺灣紡織業者藉由發展各種不同高附加價值材料達成差異化之目的，並配合科技及潮流產製各種機能性布料與成衣，為企業創造更大的商機。

誠盼各位股東持續的給予本公司支持，全體董事與董事長帶領公司全體同仁將秉持兢業不懈、創新精進之理念，以營造企業最大價值，並回饋給各位股東，最後謹向各位股東致上最深謝意，並祝各位身體健康、萬事如意。

董事長：黃士豪



貳、公司簡介

一、設立日期

本公司於民國 57 年 8 月 2 日奉經濟部核准設立。

二、公司沿革

本公司設立於民國 57 年 8 月 2 日，初始登記資本額新台幣 3,000,000 元整，爾後歷經多次增減資及合併完成，至民國 110 年底，實收資本額達新台幣 937,200,000 元整。

民國五十七年：三峽毛紡廠成立。

民國六十四年：和慶染料廠成立。

民國七十二年：吸收合併怡鑫毛紡織股份有限公司。

民國七十三年：官田總廠棉紡廠及織布廠建廠完成並投入生產。

民國七十四年：官田總廠染整廠及染紗廠建廠完成並投入生產。

民國七十五年：與和慶染化工業股份有限公司合併成染料事業處。

民國七十八年：官田廠行政大樓正式啟用。

民國八十一年：染整廠為增加產品之高附加價值，提高毛織品品質、降低人工成本及增加產能，增置多層次定型烘乾機、浸染機、剪毛機及展布機等設備。

民國八十二年：1. 股票正式掛牌上市，資本總額為 2,321,000,000 元。

2. 棉紡廠增設清花、梳棉機設備，官田及和慶廠增設完成廢水處理設備並於年初開始運作。

民國八十三年：1. 染料事業處通過 ISO9002 品質認證，並成立成衣事業處至此怡華真正成為一貫化紡織作業廠。

2. 為擴充設備及汰舊換新，辦理盈餘轉增資 81,235,000 元，資本公積轉增資 150,865,000 元及現金增資 800,000,000 元，資本總額為 3,353,100,000 元。

民國八十四年：1. 官田廠通過 ISO9002 認證。

2. 棉紡廠增設清花、梳棉機設備，毛紡廠汰舊換新細紗機 12,000 錠，織布廠增設漿紗機、部份整經機設備，汰舊換新織布機 56 台，染整廠增設開幅式洗絨機、煮呢機、罐蒸機、縮絨機設備，並於年中試車正常運轉。

3. 辦理盈餘轉增資 67,062,000 元，資本公積轉增資 268,248,000 元，資本總額為 3,688,410,000 元。

民國八十五年：1. 經濟部投審會審核通過准予赴大陸上海投資怡中(上海)紡織實業投資額美金 931 萬元及投資蓉台實業(四川)有限公司投資額美金 500 萬元。

2. 資本公積轉增資 184,421,000 元，資本總額為 3,872,831,000 元。

民國八十六年：經濟部投審會審核通過准予赴大陸投資怡中太倉化工公司投資額美金 200 萬元。

民國八十七年：染紗廠擴廠，產能提升一倍，於 9 月份量產。

- 民國八十八年：棉紡廠為促進品質提升，機台改良，耗資 5 仟萬元，增加高速梳棉機 2 台、清花機一線、精梳機 6 台。
- 民國九十一年：為改善財務結構，辦理減資，減少 96,820,800 股，減資後實收資本額為 2,904,623,000 元。
- 民國九十三年：為改善財務結構，辦理減資，減少 66,806,300 股，減資後實收資本額為 2,236,560,000 元。
- 民國九十七年：為改善財務結構，分別處分出售和慶廠及三峽廠土地及廠房；辦理減資，減少 56,156,000 股，減資後實收資本額為 1,675,000 千元。
- 民國一〇一年：1. 為充實暨活絡運用營運資金以及償還借款，以私募方式辦理現金增資 2,400,000 千元，其發行價格以每股價格 1.305 元折價發行，增資後資本總額為 4,075,000 千元。
2. 為多角化經營，於年底成立不動產部門，跨足經營不動產土地開發營建領域。
- 民國一〇二年：1. 為改善財務結構，辦理減資，減少 244,500,000 股，減資後實收資本額為 1,630,000 千元。
2. 102 年 1 月首推『怡華-臻藏』小型建案及 102 年 4 月取得新北市三重區仁興段土地，投入開發並預售『怡華-躍龍門』中型建案。
- 民國一〇三年：1. 為充實暨活絡運用營運資金以及償還借款，以私募方式辦理現金增資 500,000 千元，其發行價格以每股價格 6.96 元折價發行，增資後資本總額為 2,130,000 千元。
2. 103 年 2 月及 7 月分別購入台中市西屯區民安段土地，投入開發並預售『怡華-豐采』。
3. 103 年 5 月購入宜蘭市六結段及七結小段土地。
- 民國一〇四年：為改善財務結構，辦理減資，減少 119,280,000 股，減資後實收資本額為 937,200 千元。
- 民國一〇五年：1. 103 年間因長期借款已全數償還，故因提列之外幣兌換利益轉列特別盈餘公積 2,172 千元於 105 年 6 月 17 日經股東會決議迴轉。
2. 101 年度向關係人購入台北市大同區雙連段土地及地上物，於 105 年 6 月 17 日經股東會決議，依證券交易法第 41 條第 1 項規定提列特別盈餘公積 75,678 千元。
3. 105 年 8 月及 11 月分別購入宜蘭縣五結鄉學進段土地，並於同年底動土開工，於 106 年 1 月預售定名為『維多時代』，另 105 年 12 月底台北市大同區雙連段建案開始預售，正式定名為『怡華-就·好』。
- 民國一〇六年：1. 106 年 4 月宜蘭市六結段及七結小段建案開始預售，正式定名為『法吉歐里』。
2. 106 年 5 月經董事會決議購入苗栗縣公館鄉麻齊寮段土地案。
3. 106 年 7 月經董事會決議購入宜蘭縣五結鄉三結段土地案。

4. 106年6月申請101年第一期2,400,000千元(私募有價證券交付日期102年1月10日)及102年第一期500,000千元(私募有價證券交付日期103年2月27日)私募股票上市，並於同年取得臺灣證券交易所同意函。

民國一〇七年：107年1月苗栗縣公館鄉麻齊寮段建案開始預售，正式定名為『怡華-新天母』。

民國一〇九年：1. 109年4月22日發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債200,000千元，固定年利率0.62%，五年期。

2. 109年6月12日獲准設立100%轉投資電商子公司「卡布可網路科技股份有限公司」，額定資本額30,000千元、實收資本額15,000千元，主要經營網路行銷服務以建置建築建材之採購、供應、工程、商業服務、中古及租賃等銷售與交易媒合平台及建築建材加盟代理等資訊平台，整合不動產相關業務之上中下游垂直資源，透過電子、行動商務新型營運模式，運用資訊帶來商機，增加企業經營效能。

3. 109年5月經董事會決議購入台南市新化區「嗶口段、太子廟小段」土地案，於109年8月完成過戶，正式定名為『南霸天高科技智慧園區』，以工業用地開發並依市場需求採多元規劃銷售(含蓋廠辦興建、規劃整地單元分割銷售)。

民國一一〇年：1. 110年7月8日發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債300,000千元，固定年利率1%，三年期。

2. 110年6月25日獲准設立100%轉投資子公司「城市發展綠能投資企業股份有限公司」，額定資本額100,000千元、實收資本額2,000千元，主要經營投資太陽能電業產業、續投資「城市發展綠能投資企業股份有限公司」40,000千元、實收資本額增至60,000千元(110年8月10日獲准變更登記)。子公司「城市發展綠能投資企業股份有限公司」轉投資應募取得力城一號能源股份有限公司48.73%股權(二次增資分別為1,950千股、1,900千股，投資金額共計38,500千元)

3. 110年10月4及110年12月2日二次應募轉投資城市發展美宅股份有限公司，取得股權48%、投資金額計26,400千元，以擴展建設事業體營運利益。

4. 110年5月經董事會決議購入宜蘭縣三星鄉尾塹二段525地號土地。

5. 110年6月經董事會決議購入(1)台南市玉井區福德段928地號等3筆土地、(2)台南市玉井區福德段778地號等13筆土地(3)台南市玉井區福德段736-2地號乙筆土地。

6. 110年6月經董事會決議購入台南市玉井區玉成段67地號等2筆、台南市玉井區佛聖段342地號等5筆土地。

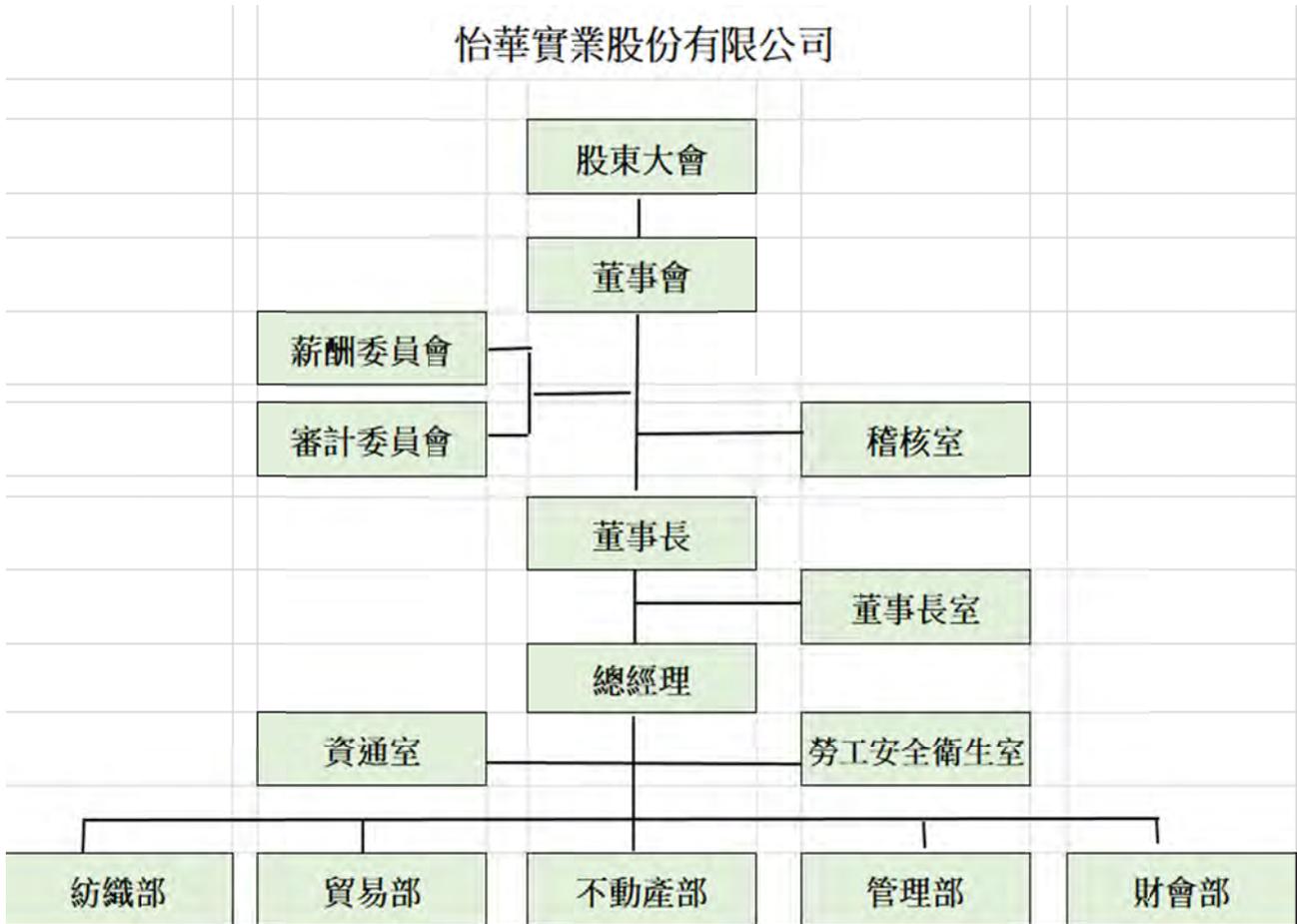
7. 110年7月經董事會決議購入台南市玉井區福德段288地號等5筆土地。

8. 110 年 8 月經董事會決議購入台南市玉井區中正段 813 地號、宜蘭縣三星鄉尾塹二段 464 等 2 筆地號土地。
 9. 110 年 9 月經董事會決議購入台南市新市區華美段 58、212、213、204、207、208、209、210 等 8 筆地號土地及其地上建物 410、413、417、418、419 等 5 筆建號與台南市新市區三德段 319、321、325 等 3 筆地號土地
 10. 110 年 10 月經董事會決議購入宜蘭縣五結鄉百福段 9、3-78 等 2 筆地號土地。
 11. 110 年 11 月經董事會決議購入台南市官田區福安段 993 地號等 17 筆地號土地之特定區域。
 12. 110 年 12 月經董事會決議購入台南市玉井區福德段 1272、1272-1、1275、1276 等 4 筆地號土地。
- 民國一十一年：
01. 111 年 01 月經董事會決議購入台南市新市區華美段 66、66-1、67、67-1、76-2 等 5 筆地號土地及其地上同段 48、48-1、48-2、48-3 等 4 筆建號建物。
 02. 111 年 03 月經董事會決議購入台南市玉井區福德段 1273、1273-1、1274、1368 等 4 筆地號土地及玉成段 145、146、205、214 等 4 筆地號土地。
 03. 111 年 04 月經董事會決議購入 台南市玉井區中正段 496、582、582-1 等 3 筆地號土地、福德段 1124-2 乙筆地號持分土地。
 04. 111 年 05 月經董事會決議購入桃園市觀音區忠愛段 2041 地號土地。
 05. 111 年 07 月購入台南市下營區大屯寮段 1075 地號 10 筆土地。
 06. 111 年 10 月經董事會決議標購台南地方法院 111 年度司執字第 28227 號拍賣案台南市山上區明北段/明南段 387 地號等土地及建物。
 07. 111 年 12 月經董事會決議購入台南市新化區新化段太子廟小段 26 地號等 20 筆土地及地上建物。
 08. 111 年 12 月玉井 2、3 期及玉井 5 期土地建案開始預售，訂名為怡華「天天」系列。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織圖



(二)各主要部門所營業務

怡華實業股份有限公司部門職掌

部門	主要業務
董事長室	1.掌理董事會召開之流程、提案及議事紀錄之保存。 2.綜理公司整體事業之經營策略、規劃與協調。 3.擬定公司整體業務目標及執行計劃、公司重大決策之核定等。
內部稽核室	1.負責全公司內部各項作業、制度之定期或不定期稽核，確保各項制度正常運作，防弊興利。 2.檢查及評估內部控制制度是否健全，並提供分析、評估等建議。
薪資報酬委員會	1.訂定並定期檢討董事、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。 2.定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。
勞工安全衛生室	綜理保障勞工安全與健康及防止職業災害等相關業務。
財會部	●財務：1.各項投資評估規劃。2.公司資金之管理及調度。3.長期資金籌措及財務結構改善。4.財務風險規避。5.股務相關業務及股東大會會務處理。●會計成本：1.會計成本制度之建立。2.財務報表之編製、分析。3.各項帳務、稅務處理。4.預算編製、執行與差異分析等事宜。5.適時提供經營數據，協助達成目標。
貿易部	●採購：主要負責紡織事業群各公司原物料、機械設備之詢價、議價及採購等事宜，並協助各公司適時取得適價、適量、適質之原物料及設備。●貿易：1.綜理開發新客戶、國內外市場情報收集及紡織產品銷售事宜。2.紡織產品相關研究、開發及設計。3.客戶服務及執行銷售計劃。
管理部	●總務：1.簡易修護。2.總務管理相關作業。3.福利事項協調及作業。4.外勞管理。 ●人力資源：1.全公司人力資源管理相關作業。2.勞資關係協調。 ●公用：1.全公司公用設施(水、電、蒸汽)之供應及保養管理。2.掌理環保、減廢之相關事務。
不動產部	1.不動產之開發、買賣、招商、投資興建、出租及企劃銷售事宜。2.住宅及大樓投資、興建及租售。3.廠房及特定專業區開發。4.工程施工進度(變更)、安全管控及驗收確認。5.租售規劃籌備、簽約收款及產權移轉登記辦理。6.客戶資料建立及相關作業之聯繫。
紡織部	1.綜理開發新客戶、國內外市場情報收集及紡織產品銷售事宜。 2.紡織產品相關研究、開發及設計。 3.負責各種紡織產品之生產事宜及其原物料成品之倉儲管理。

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(一)

112年04月02日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	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		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	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、董事及監察人			備註 (註4)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事長兼 總經理	台灣	招商物產管 理有限公司	-	111.05.30	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃士豪	男	111.05.30	三年	101.11.01	-	-	-	-	-	-	-	-	Boston University Master of Science Administrative Studies	怡華實業(股)公司董事長兼 總經理 新北市不動產(股)公司董事 萬家福(股)公司董事	董事 董事	葉素鑾 黃士鳴	二親等以 內之關係 二親等以 內之關係	註4
董事	台灣	天地人投資 企業股份有 限公司	-	111.05.30	三年	108.06.28	16,749,441	17.87%	16,749,441	17.87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃法舟	男	111.05.30	三年	105.06.17	-	-	150,000	0.16%	-	-	-	-	私立黎明工業專科學 校工業工程與管理科 畢業	新北市不動產(股)公司董事長 上豪租賃(股)公司董事長 元邦建設開發(股)公司董事 萊茵商旅名店(股)公司董事 新澤建設(股)公司董事 天地人投資企業(股)公司董事 將揚建設(股)公司董事 新億營造有限公司副總經理	董事	黃佳祺	二親等以 內之關係	-
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	-	111.05.30	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 陳玉堅	男	111.05.30	三年	101.09.13	-	-	-	-	-	-	-	-	私立東海大學統計系 學士 怡華實業(股)公司董 事長 樂士(股)公司獨立董事	怡華實業(股)公司財務副總 元邦建設開發(股)公司財務 經理 萬家福(股)公司財務經理	-	-	-	-

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	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		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	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、董事及監察人			備註 (註4)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事	台灣	天地人投資 企業股份有 限公司	-	111.05.30	三年	108.06.28	16,749,441	17.87%	16,749,441	17.87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃佳祺	男	111.05.30	三年	101.09.13	-	-	150,000	0.16%	-	-	-	-	Thompson Rivers University Associated of Science	新豪建設事業(股)公司董事長 新北市不動產(股)公司董事 萬家福(股)公司監察人 上豪租賃(股)公司監察人 天地人投資企業(股)公司監 察人	董事	黃法舟	二親等以 內之關係	-
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	-	111.05.30	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 李世豪	男	111.05.30	三年	102.05.20	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學法律系 學士 元炬科研(股)公司董 事(原:遠昇科研實業 (股)公司)	怡華實業(股)公司法務經理 兼發言人 萬家福(股)公司董事	-	-	-	-
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	-	111.05.30	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃士鳴	男	111.05.30	三年	108.06.28	-	-	-	-	-	-	-	-	Detroit Mercy University Master of Science in Coumputer and Information Systems	好幫手廣告有限公司董事 元邦租賃(股)公司董事 卡布可網路科技(股)公司董 事長	董事長 兼總經 理	黃士豪 葉素鑾	二親等以 內之關係 二親等以 內之關係	-
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	-	111.05.30	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 林麗娟 (註5)	女	111.05.30	三年	103.01.27	-	-	-	-	-	-	-	-	私立銘傳女子商業專科 學校會計統計科畢業 怡華實業(股)公司會 計主管	怡華實業(股)公司財會部經理 元邦建設開發(股)公司會計 經理 萬家福(股)公司會計經理	-	-	-	-

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	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		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	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、董事及監察人			備註 (註4)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事	台灣	葉素鑾	女	111.05.30	三年	111.05.30	5,989,291	6.39%	5,989,291	6.39%	-	-	-	-	台中私立致用高級商 工職業學校畢業	董事	台灣	葉素鑾	女	108.06.28
獨立 董事	台灣	林森敏	男	111.05.30	三年	105.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學土木工 程學系碩士、法律系 學士 東吳大學法律碩士 佐臻(股)公司獨立董事	林森敏律師事務所負責人 佐臻股份有限公司 獨立董事	-	-	-	-
獨立 董事	台灣	李洙德	男	111.05.30	三年	105.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	中國文化大學中山學 術研究所法學博士 中國政法大學法學博士	實踐大學高雄校區會計暨稅 務學系副教授兼系主任 知行合一教育科技有限公司 負責人	-	-	-	-
獨立 董事	台灣	湯家良	男	111.05.30	三年	111.05.30	-	-	-	-	-	-	-	-	信邦會計師事務所執 業會計師 國立台北商業大學講師	信邦會計師事務所所長兼執 業會計師 雲豹能源科技股份有限公司 獨立董事	-	-	-	-

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

本公司董事長兼任總經理，係因本公司組織結構較為精簡，為提升經營效率與決策執行力，目前董事長兼任總經理尚有其必要性。本公司之因應措施如下：

- 1.配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，將於本屆董事任期屆滿時設置審計委員會。
- 2.每年度安排各董事參加主管機關認可之專業董事課程，以增進董事會之運作效能。
- 3.董事長平時密切與各董事充分溝通公司營運近況與計劃方針以落實公司治理。
- 4.現任獨立董事分別在財務會計與法律及土木工程領域學有專精，能有效發揮其監督職能。
- 5.董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人。

表一：法人股東之主要股東

112年04月02日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
招商物產管理有限公司	黃文程(持股比例100%)
天地人投資企業股份有限公司	林素霞(持股比例 6.68%) 黃福來(持股比例93.32%)

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，應再填列下表二。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

112年04月02日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
無	無

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

董事及監察人資料(二)

一、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件 專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
黃士豪 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任本公司董事長、總經理、新北市不動產(股)公司董事及萬家福(股)公司董事 歷任本公司董事。 未有公司法第30條各款情事。 	(不適用)	無
黃法舟 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任新北市不動產(股)公司董事長及上豪租賃(股)公司董事長、元邦建設開發(股)公司董事、新澤建設(股)公司董事、萊茵商名店(股)公司董事、天地人投資企業(股)公司董事、將揚建設(股)公司董事、新億營造有限公司副總經理。 歷任本公司董事。 未有公司法第30條各款情事 	(不適用)	無
陳玉堅 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任本公司財會副總經理、元邦建設開發(股)公司副總經理及萬家福(股)公司財務經理。 歷任本公司董事。 未有公司法第30條各款情事。 	(不適用)	無
黃佳祺 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任元邦建設開發(股)公司董事長及城市發展綠能投資企業(股)公司董事長、新北市不動產(股)公司董事、上豪租賃(股)公司監察人、萬家福(股)公司監察人、新豪建設事業(股)公司董事、天地人投資企業(股)公司監察人。 歷任本公司董事。 未有公司法第30條各款情事。 	(不適用)	無
李世豪 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任本公司法務經理兼發言人、萬家福(股)公司董事。 歷任本公司董事。 未有公司法第30條各款情事。 	(不適用)	無

黃士鳴 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任卡布可網路科技(股)公司董事長及好幫手廣告有限公司董事長、穩誠財務顧問有限公司董事長、元邦租賃(股)公司董事。 未有公司法第 30 條各款情事。 	(不適用)	無
林麗娟 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任本公司會計經理及元邦建設開發(股)公司會計經理、萬家福(股)公司會計經理。 歷任本公司董事。 未有公司法第 30 條各款情事。 	(不適用)	無
葉素鑾 (董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任萬家福(股)公司監察人、元邦租賃(股)公司董事、上豪租賃(股)公司董事。 未有公司法第 30 條各款情事。 	(不適用)	無
林森敏 (獨立董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任思齊法律事務所主持律師、 未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 本公司獨立董事，符合獨立性情形。 獨立董事本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 最近 2 年無提供本公司或其他關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬之情形。 	1
李洙德 (獨立董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任實踐大學高雄校區會計暨稅務學系副教授兼系主任、靜宜大學會計研究所兼任副教授。 未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 本公司獨立董事，符合獨立性情形。 獨立董事本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 最近 2 年無提供本公司或其他關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬之情形。 	無
湯家良 (獨立董事)	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗。 現任信邦會計師事務所所長兼執業會計師。 未有公司法第 30 條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 本公司獨立董事，符合獨立性情形。 獨立董事本人、其配偶、其二親等以內親屬未擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 最近 2 年無提供本公司或其他關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬之情形。 	1

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

二、董事會多元化及獨立性:

(一)董事會多元化:

本公司董事會成員多元化目標為提昇專業席次含有會計、法律、建築具執照專業背景人士，目前設有 11 席董事，全體董事落實多元化情形如下:

- ✓具專業執照董事含會計師、律師、土木技師。
- ✓具員工身份之董事占比為 33%、獨立董事占比為 22%。
- ✓董事年齡 60 歲以上 2 位、50~59 歲 3 位、50 歲以下 6 位。
- ✓董事任期年任期 3~9 年 11 位。
- ✓各董事多元化核心項目如下:

多元化核心項目		性別	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
董事	黃士豪	男	✓	✓	✓		
董事	黃法舟	男	✓	✓	✓		
董事	陳玉堅	男	✓	✓	✓	✓	
董事	黃佳祺	男	✓		✓		
董事	李世豪	男	✓		✓		✓
董事	黃士鳴	男	✓		✓		
董事	林麗娟	女	✓		✓	✓	
董事	葉素鑾	女	✓		✓	✓	
獨立董事	林森敏	男	✓		✓	✓	✓
獨立董事	李洙德	男	✓		✓	✓	✓
獨立董事	湯家良	男	✓		✓	✓	✓

(二)董事會獨立性:

本公司全體董事之選任程序依「公司章程」、「董事選舉辦法」、「公司治理實務守則」、「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」及「證券交易法第十四條之二」等各項法令規定且公開、公正辦理，現任董事會組成結構占比分別為 2 席獨立董事(22%)，7 席非獨立董事(78%)。

本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層及對公司、股東負責，在公司治理制度之各項作業與安排，董事會皆依照法令、公司章程或股東會決議等，據以行使職權。本公司董事會強調獨立運作及透明化之功能，董事及獨立董事皆屬獨立之個體，獨立行使職權。2 席獨立董事亦遵循相關法令規定，搭配監察人之職權，審度公司存在或潛在風險之管控等，據以確實監督公司內部控制之有效實施、簽證會計師之選(解)任及獨立性與財務報表之允當編製。此外，依本公司之「董事選舉辦法」訂定董事及獨立董事選任方式採行累積投票制與候選人提名制，鼓勵股東參與，持有一定股數以上之股東得提出候選人名單，該候選人資格條件審查及有無違反公司法第三十條所列各款情事之確認事項，相關受理作業皆依法進行及公告，保障股東權益，以避免提名權遭壟斷或過於浮濫，保持獨立性。

本公司已建立董事會績效評估制度，每年執行一次董事會內部自評及董成員考核自評，評估結果於提報董事會後，揭露於本公司年報及網站。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

112年04月02日

職稱 (註1)	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 (註2)	目前兼任其他公司之職 務	具配偶或二親等以 內關係之經理人			備註 (註3)
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
總裁	台灣	黃文程	男	106.06.01	—	—	5,989,291	6.39%	—	—	臺中致用高級 中學	萬家福(股)公司董事長 招商物產管理有限公司 董事 新億營造有限公司董事 元邦建設開發(股)公司 董事 元邦租賃(股)公司董事長 將富建設(股)公司董事 萊茵商旅名店(股)公司 董事 新澤建設(股)公司董事 將揚建設(股)公司董事長 疆蒙有限公司董事 城市發展有限公司董事	總經理	黃士豪	二親 等以 內之 關係	—
總經理	台灣	黃士豪	男	102.05.20	—	—	—	—	—	—	Boston University Master of Science Administrative Studies	新北市不動產(股)公司 董事 萬家福(股)公司董事	總裁	黃文程	二親 等以 內之 關係	註3
法務經 理兼發 言人	台灣	李世豪	男	103.09.25	—	—	—	—	—	—	國立台灣大學 法律系學士 元炬科研(股) 公司董事(原: 遠昇科研實業 (股)公司)	萬家福(股)公司董事	—	—	—	—
財務 副總	台灣	陳玉堅	男	101.09.13	—	—	—	—	—	—	私立東海大學 統計系學士 怡華實業(股) 公司董事長 樂士(股)公司 獨立董事	元邦建設開發(股)公司 財務經理 萬家福(股)公司財務經理	—	—	—	—
財會部 經理	台灣	林麗娟	女	109.09.24	—	—	—	—	—	—	私立銘傳女子 商業專科學校 怡華實業(股) 公司會計主管	元邦建設開發(股)公司 會計經理 萬家福(股)公司會計經理	—	—	—	—
管理部 經理	台灣	陳義欽	男	101.12.01	—	—	—	—	—	—	輔仁大學畢業	萬家福(股)公司人資經理	—	—	—	—
不動產 部開發 經理	台灣	林憶雯	女	103.01.10	—	—	—	—	—	—	台北商業技術 學院	萬家福(股)公司開發經理	—	—	—	—

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

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

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

本公司董事長兼任總經理，係因本公司組織結構較為精簡，為提升經營效率與決策執行力，目前董事長兼任總經理尚有其必要性。本公司之因應措施如下：

1. 配合主管機關推展及施行公司治理之相關政策，將於本屆董事任期屆滿時設置審計委員會。
2. 每年度安排各董事參加主管機關認可之專業董事課程，以增進董事會之運作效能。
3. 董事長平時密切與各董事充分溝通公司營運近況與計劃方針以落實公司治理。
4. 現任獨立董事分別在財務會計與法律及土木工程領域學有專精，能有效發揮其監督職能。
5. 董事會成員中過半數董事並未兼任員工或經理人。

三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1. 一般董事及獨立董事之酬金

111 年度 單位：新台幣千元

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(註8)		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(註8)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)				薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)						
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司		財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司	
董事長兼總經理	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士豪	-	-	-	-	-	-	444	444	-0.59%	-0.59%	2,050	2,050	-	-	-	-	-	-	-3.3%	-3.3%	無
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃法舟	-	-	-	-	-	-	160	160	-0.21%	-0.21%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.21%	-0.21%	無
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：陳玉堅	-	-	-	-	-	-	170	170	-0.23%	-0.23%	1,350	1,350	-	-	-	-	-	-	-2.01%	-2.01%	無
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃佳祺	-	-	-	-	-	-	160	160	-0.21%	-0.21%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.21%	-0.21%	無
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：李世豪	-	-	-	-	-	-	170	170	-0.23%	-0.23%	965	965	-	-	-	-	-	-	-1.5%	-1.5%	無
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士鳴	-	-	-	-	-	-	170	170	-0.23%	-0.23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.23%	-0.23%	無
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：林麗娟	-	-	-	-	-	-	170	170	-0.23%	-0.23%	810	810	-	-	-	-	-	-	-1.3%	-1.3%	無
董事	葉素鑾	-	-	-	-	-	-	102	102	-0.14%	-0.14%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.14%	-0.14%	無
獨立董事	林森敏	72	72	-	-	-	-	55	55	-0.17%	-0.17%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.17%	-0.17%	無
獨立董事	李洙德	72	72	-	-	-	-	55	55	-0.17%	-0.17%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.17%	-0.17%	無
獨立董事	湯家良	42	42	-	-	-	-	35	35	-0.10%	-0.10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.10%	-0.10%	無

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司獨立董事酬金係參酌董事、監察人及功能性委員酬金給付辦法，除依前述辦法酌定為月支之固定報酬，不參與年度獲利狀況所提撥之董監酬勞。

2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

- 註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表『總經理及副總經理之酬金』。
- 註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註 3：係填列最近年度經董事會通過分配之董事酬勞金額。112 年 03 月 08 日董事會決議不分派 111 年度董事酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告。
- 註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列「分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形」。
- 註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。
- 註 8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 9：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2. 監察人之酬金

111 年度 單位：新台幣千元

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(註 6)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註 7)
		報酬(A)(註 2)		酬勞(B)(註 3)		業務執行費用(C)(註 4)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司	財務報告內所有公司(註 5)			
監察人	葉素鑾	—	—	—	—	68	68	-0.09%	-0.09%	無
監察人	連啟良	—	—	—	—	68	68	-0.09%	-0.09%	無

- 註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。
- 註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註 3：係填列最近年度經董事會通過分配之監察人酬勞金額。111 年 05 月 30 日監察人已解任，改以設置審計委員會替代，故 111 年度起不再分派監察人酬勞。
- 註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。
- 註 6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註 7：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

3.總經理及副總經理之酬金

111 年度 單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註6)		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母公司 酬金 (註7)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告 內所有公 司(註5)		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			
總裁	黃文程	3,900	3,900	—	—	—	—	—	—	—	—	-5.17%	-5.17%	無
總經理	黃士豪	2,050	2,050	—	—	—	—	—	—	—	—	-2.72%	-2.72%	無
財務 副總	陳玉堅	1,350	1,350	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.79%	-1.79%	無

*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1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表「一般董事及獨立董事之酬金」。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列「分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形」。112年03月08日董事會決議不分派111年度員工酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註7：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

4.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

111 年度 單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註 3)		員工酬勞金額(D) (註 4)				A、B、C 及 D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註 6)		領取來自子公司 以外轉投資或 母子公司 酬金 (註 7)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司		財務報告 內所有公 司(註 5)		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			
總裁	黃文程	3,900	3,900	—	—	—	—	—	—	—	—	-5.17%	-5.17%	無
總經理	黃士豪	2,050	2,050	—	—	—	—	—	—	—	—	-2.72%	-2.72%	無
財務 副總	陳玉堅	1,350	1,350	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.79%	-1.79%	無
法務經理 兼發言人	李世豪	965	965	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.28%	-1.28%	無
會計主管	林麗娟	810	810	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.07%	-1.07%	無

註 1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即 A+B+C+D 四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列表及「一般董事及獨立董事之酬金」。

註 2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列「分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形」。112 年 03 月 08 日董事會決議不分派 111 年度員工酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註 6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

111年12月31日單位：新台幣千元

	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	總裁	黃文程	—	—	—	—
	總經理	黃士豪				
	財務副總	陳玉堅				
	法務經理兼發言人	李世豪				
	會計主管	林麗娟				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。112年03月08日董事會決議不分派111年度員工酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

5.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、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

單位：%

職稱	酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例			
	110年度		111年度	
	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	2.75%	2.75%	-9.34%	-9.34%
監察人	0.28%	0.28%	-0.18%	-0.18%
總經理及副總經理	1.74%	1.74%	-9.68%	-9.68%

本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金分配除依本公司章程第15條及第23條規定辦理外，並考量同業水準、經營績效及未來風險，且依所擔任之職位、責任及其對本公司貢獻度議定之。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

(1) 董事會運作情形資訊

最近(111 年度)年度董事會開會 11(A)次，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	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士豪	11	0	100%	連任
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃法舟	9	0	82%	連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：陳玉堅	11	0	100%	連任
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃佳祺	9	0	82%	連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士鳴	11	0	100%	連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：李世豪	11	0	100%	連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：林麗娟	11	0	100%	連任
董事	葉素鑾	6	1	100%	新任
獨立董事	林森敏	11	0	100%	連任
獨立董事	李洙德	11	0	100%	連任
獨立董事	湯家良	7	0	100%	新任
監察人	葉素鑾	4	0	100%	舊任
監察人	連啟良	4	0	100%	舊任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。請詳註 3。

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

請詳註 4。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列(2)董事會評鑑執行情形。

請詳下列(2)董事會評鑑執行情形。

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

本公司於 111 年 5 月 30 日設置審計委會，並自即日起審議各季財報、不動產取得與處分、關係人交易、會計師公費、內控制度審查修訂等各項議案後提報董事會。

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(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(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以填列，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(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

註 3：(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：本公司已設置審計委員會，故於 111.5.30 起不適用。

(2)其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

註 4：董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

董事會	議案內容	參與表決情形	迴避董事姓名級迴避原因
第 18 屆 第 1 次 111.5.30	1. 聘任本公司總經理案。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通過。	本案黃董事士豪為當事人、黃董事士鳴、葉董事素鑾與當事人有親屬關係，故應予迴避。
	2. 續聘任本公司總裁(資深執行長)案。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通過。	本案黃董事士豪、黃董事士鳴、葉董事素鑾與黃文程先生有親屬關係，因與當事人有親屬關係，故應予迴避。
第 18 屆 第 2 次 111.8.9	1. 本公司台南市新化區新化段太子廟小段土地新建承攬工程(建案名：南霸天高科技智慧園區)變更追加工程協議書案，提請 討論。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通過。	本案出席黃董事士豪、葉董事素鑾、黃董事法舟、黃董事佳祺、黃董事士鳴、林董事麗娟，因與關係人新億公司之負責人有親屬關係或任關係人新億公司之經理人職務，故應予迴避。
第 18 屆 第 6 次 111.11.8	1. 本公司宜蘭縣五結鄉百福段 9 地號土地新建工程承攬契約案，提請 討論。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通。	本案出席黃董事士豪、葉董事素鑾、黃董事法舟、黃董事佳祺、黃董事士鳴、林董事麗娟，因與關係人新億公司之負責人有親屬關係或任關係人新億公司之經理人職務，故應予迴避。
	2. 本公司宜蘭縣五結鄉三結段 222、223、225、226 地號土地新建工程(宜蘭六期)承攬契約(結構工程)案，提請 討論。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通。	本案出席黃董事士豪、葉董事素鑾、黃董事法舟、黃董事佳祺、黃董事士鳴、林董事麗娟，因與關係人新億公司之負責人有親屬關係或任關係人新億公司之經理人職務，故應予迴避。
	3. 本公司宜蘭縣三星鄉尾塹二段 525 地號土地新建工程(御東風)承攬契約案，提請 討論。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通。	本案出席黃董事士豪、葉董事素鑾、黃董事法舟、黃董事佳祺、黃董事士鳴、林董事麗娟，因與關係人新億公司之負責人有親屬關係或任關係人新億公司之經理人職務，故應予迴避。
第 18 屆 第 7 次 111.12.21	1. 本公司子公司「卡布可網路科技股份有限公司」經營發展案，提請 討論。		本案黃董事士鳴為子公司負責人有利害關係，故應予迴避。
	2. 本公司擬出售本公司宜蘭市「法吉歐里」建案之 1 戶房地及 2 個車子關係人。	1.由董事長指定陳董事玉堅暫代主席，提請獨立董事核議。 2.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均同意通。	本案董事長、葉董事素鑾、黃董事士鳴與交易對象屬親屬利害關係，故應予迴避。

(2) 董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年執行一次	111/01/01 - 111/12/31	董事會 個別董事成員 、薪資報酬委 員會	董事會內部自評 個別董事成員自評	1.董事會運作績效自評： 包括對本公司營運之參與程 度、提升董事會決策品質、董 事會組成與結構、董事之選任 及持續進修、內部控制。 2.個別董事會成員績效自評： 包括對本公司目標與任務之 掌握、董事職責認知、對本公 司營運之參與程度、內部關係 經營與溝通、董事之專業及持 續進修、內部控制。 3. 薪資報酬委員會運作績效自 評：包括對本公司營運之參與 程度、功能性委員會職責認 知、提升功能性委員會決策品 質、功能性委員會組成及成員 選任、內部控制。
<p>本公司已完成 111 年度董事會績效自評，評估結果提送 111 年第 2 次董事會報告，做為檢討及改進依據。董事會績效自評整體平均分數 4.87 分(滿分 5 分)，顯示董事會有善盡指導及監督公司策略、重大業務及風險管理之責，並能建立妥適之內部控制制度，雖進修時數程度尚須增進，但因非新任董事且成員均有各項技能、知識積極參與經營事項，整體運作情況完善，符合公司治理之要求；個別董事成員自評整體平均分數 4.89 分(滿分 5 分)，顯示董事對於各項指標運作之效率與效果，均有正面評價；薪資報酬委員會自評整體平均分數 4.97 分(滿分 5 分)，顯示薪資報酬委員會整體運作情況完善，符合公司治理之要求，有效增進董事會職能；審計委員會自評整體平均分數 4.97 分(滿分 5 分)，顯示審計委員會整體運作情況完善，符合公司治理之要求，有效增進董事會職能。</p>				

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 108 年 01 月 01 日至 108 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

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

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

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

註 6：臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心要求上市上櫃公司自 109 年度起應每年辦理董事會評鑑，上市上櫃公司於自 110 年起編製 109 年年報時，需揭露上開事項。

(3) 當年度及最近年度加強董事會職能之目標

加強董事會職能目標	執行情形評估
設置獨立董事	加強專業董事獨立客觀功能，監督董事會運作。
設立薪酬委員會	協助董事會執行與評估公司整體薪酬與福利制度，並定期檢討董事及經理人等之報酬是否合宜。
持續提升資訊透明度	本公司指定專責單位負責公司資訊揭露及公司網站訊息更新等。
積極建立與利害關係人之溝通	本公司設有發言人及代理發言人，利害關係人可藉此當作溝通管道。每年股東會依時程受理股東提案，有提案權之股東可於受理期間向公司提出申請，本公司將依相關規定召開董事會審查之。
提升董事會運作效率及決策能力	本公司已制定「董事會議事規範」，加強落實董事會之職能，促進董事會參與決策的良性發展。
加強專業知識	本公司董事每年進修時數需達主管機關之規定，且鼓勵董事會相關成員參加各項專業課程，並於董事會進行相關法令宣導，以符法令規定。
董事及經理人責任險	為使董事及經理於執行業務時所承擔風險得以獲得保障，本公司每年均為董事及經理人投保責任險，且定期檢討保單內容，以確保保險承保額度及承保範圍符合需
設置審計委會	協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

本公司依證券交易法第十四條之四規定設立審計委員會，由全體獨立董事組成。

1. 審計委員會成員專業資格及經驗

成員	專業資格與經驗
獨立董事 林森敏	參閱第12頁附表一董事資料(一)內容
獨立董事 李洙德	參閱第12頁附表一董事資料(一)內容
獨立董事 湯家良	參閱第12頁附表一董事資料(一)內容

2. 工作重點

審計委員會主要職責為審議或處理下列事項：

- (1). 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- (2). 內部控制制度有效性之考核。
- (3). 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
- (4). 涉及董事自身利害關係之事項。
- (5). 重大之資產或衍生性商品交易。
- (6). 重大之資金貸與、背書或提供保證。
- (7). 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
- (8). 簽證會計師之委任、解任或報酬。
- (9). 財務、會計或內部稽核主管之任免。
- (10). 年度財務報告及半年度財務報告。
- (11). 其他公司或主管機關規定之重大事項。

最近(111年度)年度董事會開會 11 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
獨立董事	林森敏	7	100%	111.05.30起設置審計委員會
獨立董事	李洙德	7	100%	111.05.30起設置審計委員會
獨立董事	湯家良	7	100%	111.05.30起設置審計委員會

其他應記載事項

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

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：

董事會日期	議案內容	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
111 年第 18 屆第 1 次 111.5.30	訂定 110 年度現金股息除息基準日案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
111 年第 18 屆第 2 次 111.8.9	本公司 111 年第二季合併財務報表 本公司台南市新化區新化段太子廟小段土地新建承攬工程(建案名：南霸天高科技智慧園區)變更追加工程協議書案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
111 年第 18 屆第 3 次 111.9.1	本公司擬購置台南市新化區新化段太子廟小段 26 地號等 20 筆土地及地上建物乙案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
111 年第 18 屆第 4 次 111.9.12	為授權董事長辦理投標台南地方法院 111 年度司執字第 28227 號拍賣案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
111 年第 18 屆第 6 次 111.11.8	本公司 111 年第三季合併財務報表	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司宜蘭縣五結鄉百福段 9 地號土地新建工程承攬契約案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司宜蘭縣五結鄉三結段 222、223、225、226 地號土地新建工程(宜蘭六期)承攬契約(結構工程)案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司宜蘭縣三星鄉尾塹二段 525 地號土地新建工程(御東風)承攬契約案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司擬購置桃園新屋區富九段 894、894-1、896-3、1140-1 地號等 4 筆土地乙案 111 年度會計師公費案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
111 年第 18 屆第 7 次 111.12.21	本公司一一二年度營運計劃及預算案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司「112 年度內部稽核之年度稽核計劃」	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司子公司「卡布可網路科技股份有限公司」經營發展案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司擬購置新北市新莊區鴻福段 441、442、449、450、463、464、465 地號等 7 筆土地及地上建物(73、74、84 建號)乙案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過
	本公司擬購置台南市玉井區福德段 5-1 地號等 7 筆土地乙案	無	全體出席委員 照案通過	全體出席董事 照案通過

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

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(一)獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通政策：

1. 內部稽核主管每月交付稽核報告及追蹤報告予獨立董事，獨立董事視需求要求內部稽主管補充資料及召集會議。
2. 內部稽核主管列席審計委員會及定期性董事會，向獨立董事報告內部稽核執行狀況。
3. 獨立董事視需求與內部稽核主管召開會談，每年至少召開一次，就內部控制運作情形及內部控制相關改善交換意見。
4. 會計師列席審計委員會或與獨立董事召開獨立會議，每年至少召開一次，會計師就本公司財務狀況及整體運作情形及內控查情形向獨立董事報告，及近期法令修訂對公司有無影響之說明，稽核主管及會計師得隨時召集不定期會議。

(二)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

日期	溝通方式	溝通重點	溝通結果
111.12.21	董事會前會	112年度內部稽核計劃	無反對意見
		稽核人員112年度專業訓練報告	無反對意見
		111年度內部稽核執行報告	無反對意見

(三)獨立董事與會計師溝通情形：

日期	溝通方式	溝通重點	溝通結果
112.03.08	董事會前會	會計師就111年度合併及個體財務報告查核結果、關鍵查核事項等進行說明。	無反對意見
		會計師就近期法令更新及公司治理重點措施等說明。	依法令施行

1-1.監察人參與董事會運作情形(註)

最近(111年度)年度董事會開會11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	葉素鑾	4	100%	111.05.30 解任改設置審計委員會
監察人	連啟良	4	100%	111.05.30 解任改設置審計委員會

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)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)。

監察人積極參與列席股東常會，提報監察人審查報告書向股東報告相關事宜，並與所有員工有直接聯繫之管道。

(二)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)。

監察人與內部稽核主管及簽證會計師間皆有直接聯繫之管道。

監察人及內部稽核主管皆有列席董事會達到與公司的溝通，必要時再與會計師聯絡；內部稽核主管並定期向監察人呈報稽核報告。

二、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：無。

註：本公司監察人於111.05.30屆期解任後，改設置審計委員會。

* 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。

* 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。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司於105年8月5日董事會通過「公司治理實務守則」，並落實恪守規定。	無顯著差異。
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？	✓		本公司設有專責人員及電子郵件信箱，處理股東建議或糾紛等問題。	無顯著差異。
(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？	✓		本公司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。	無顯著差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司與關係企業間之管理權責皆有明確劃分，彼此往來或交易皆依據法令規定辦理。	無顯著差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司已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。	無顯著差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司「公司治理實務守則」第二十條訂定董事會多元化方針。 本公司董事會成員組成具備多元化，其就公司營運、業務形態、組織發展之需求選派合適成員，考量條件除性別、年齡、國籍及文化外，尚考量其專業背景(例如法律、會計、財務及產業知識等等)、職業技能及經歷等，故具備執行職務所須知識、素養、專長，以達公司治理之理想目標。 本公司董事會具備營運判斷能力、領導決策能力、經營管理能力、會計財務分析能力、危機處理能力等。請詳註2。	無顯著差異。
(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？		✓	本公司已於111年5月30日設置審計委員會，其他各類功能性委員會仍於規劃評估中。	未來將配合法令辦理。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		本公司於111年度董事會決議通過訂定「董事會績效評估辦法」並執行董事會評鑑，111年度董事會評鑑結果於112年02月20日提報董事會在案，其將作為個別董事薪資報酬及提名續任之參考。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)			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) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司定期（每年至少一次）評估簽證會計師之獨立性及適任性，每年取得會計師獨立性聲明評估後提報董事會。111年12月21日董事會通過安侯建業聯合會計師事務所黃欣婷會計師及池世欽會計師，皆符合獨立性評估標準，足堪擔任本公司簽證會計師。請詳註3。	無顯著差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司配置適任及適當人數之公司治理人員，由財會部及管理部人員擔任，依法辦理董事會、審計委員會、薪酬委員會、股東會議相關事宜；協助董事就任及持續進修；以協助董事遵循法令等，未來將依法令設置公司治理主管。	無顯著差異。
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？	✓		本公司設有股務部門及專職人員處理股東事務，並設有職工福利委員會增進與員工之溝通，同時於公司官網設置利害關係人資訊／聯繫專區，供外部投資人以及客戶、供應商等查詢提問，亦派專人負責回覆協調。	無顯著差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任群益金鼎證券股務代理機構辦理股東會事務。	無顯著差異。
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？	✓		本公司已於網址 http://www.ihwa.com.tw 揭露財務業務資訊，但未揭露公司治理資訊。	未來會依規定辦理。
(二) 公司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)	✓		本公司訂有發言人及代理發言人作業程序，設發言人一人及代理發言人一人，另有專人負責公司資訊之蒐集及揭露，股東有關公司經營問題，隨時有專人回覆及接受任何表達意見。	無顯著差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	✓		本公司111年度財務報告已於會計年度終了後三個月內公告並申報，並於規定期限前完成公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。	未來會以此目標改善。

評估項目	運作情形(註1)			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	
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）？	✓		<p>(1)員工權益：本公司依勞基法規定辦理，另公司章程明定員工酬勞不低於當年度稅前淨利之0.5%，但公司尚有累積虧損時，應先予彌補，依部門別營收狀況提撥福利金予職工福利委員會，並提供三節獎金、子女獎助學金、婚喪喜慶禮金等。</p> <p>(2)僱員關係：提供增進員工生活之福利制度及完善的教育訓練，與員工建立互信互賴之良好關係。設立職工福利委員會，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例，提列及提撥退休金。</p> <p>(3)投資者關係：本公司依規定時間內於公開資訊觀測站申報財務業務資訊，並於法令允許情況下，接受法人或自然人股東電話或郵件詢問，提供投資者資訊以利其了解公司之營運情形。</p> <p>(4)供應商關係：本公司與供應商保持長期往來關係，穩定合作關係，以降低營運風險與成本，保障股東權益。</p> <p>(5)利害關係人之權利：本公司依公司法及證券交易法相關法規政令辦理。</p> <p>(6)董事及監察人進修之情形：本公司不定期函知董事及監察人參加相關單位舉辦之專業知識進修課程。</p> <p>(7)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：即時、公開、坦誠、恪守政府規定及法令，即為本公司基本風險管理原則。</p> <p>(8)客戶政策之執行情形：本公司皆有設置相關人員處理客訴問題，即時反應並解決問題，以維持公司優良形象。</p> <p>(9)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司每年定期為董事及監察人購買責任保險，並於公開資訊觀測站申報投保請形。</p>	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
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)			
(111年度)第九屆公司治理評鑑指標已改善項目			
編號	指標項目	改善情形	
2.10	公司是否揭露審計委員會成員專業資格與經驗、年度工作重點及運作情形？	本公司董事會預計於111年度股東常會後設置審計委員會，將遴選具專業資格與經驗之委員以因應後續財報監督審核作業。	
2.11	公司期中財務報告是否皆經審計委員會同意，並提董事會討論決議？	擬於111年成立審計委員會，建立執行相關監督、管理目理。	
(112年度)第十屆公司治理評鑑指標尚未改善優先加強項目			
編號	指標項目	優先加強事項與措施	
3.6	公司是否於中文版期中財務報告申報期限後兩個月內以英文揭露期中財務報告？	本公司於112年度已就111年度中文版期中財務報告申報期限後兩個月內以英文揭露期中財務報告。	
1.9	公司是否於股東常會開會30日前上傳英文版開會通知、議事手冊及會議補充資料？	本公司已完成於112年股東常會開會30日前上傳英文版開會通知、議事手冊及會議補充資料	

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：簽證會計師獨立性評估標準及評估結果：

項目	獨立性評估指標	符合獨立性評估	
		是	否
1	簽證會計師任期未逾7年。	✓	
2	非與本公司或其關係企業有直接或重大間接財務利益關係	✓	
3	非與本公司或其關係企業或本公司董事或其關係企業董事有融資或保證行為	✓	
4	非與本公司或其關係企業有密切之商業關係及潛在僱傭關係	✓	
5	會計師及其審計小組成員目前或最近二年未有在本公司或其關係企業擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務	✓	
6	未有對本公司或其關係企業提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目	✓	
7	未有仲介本公司或其關係企業所發行之股票或其他證券	✓	
8	未有擔任本公司或其關係企業之辯護人或代表本公司或其關係企業協調與其他第三人間發生的衝突	✓	
9	非與本公司或其關係企業之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係	✓	
10	每年是否取得會計師出具之獨立聲明	✓	

(四) 本公司設置薪資報酬委員會

1. 依據中華民國 100 年 3 月 18 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1000009747 號令所頒佈之「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」及本公司薪資報酬委員會組織規程規定聘任。

(1). 薪資報酬委員會成員資料

身份 (註 1)	姓名	條件	專業資格與經驗 (註 2)	獨立性情形 (註 3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事	林森敏		參閱第 12 頁附表一董事資料(一)內容		
獨立董事	李洙德		參閱第 12 頁附表一董事資料(一)內容		
獨立董事	湯家良		參閱第 12 頁附表一董事資料(一)內容		

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 00 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

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

(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：111 年 5 月 30 日至 114 年 5 月 29 日，最近(111 年度)年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	李洙德	2	0	100%	-
委員	林森敏	2	0	100%	-
委員	湯家良	2	0	100%	-

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

三、111 年度薪資報酬委員會開會議案與決議結果及公司對於成員意見之處理情形：

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第 4 屆 第 4 次 111.03.09	本公司經理人每月薪資結構及給付金額審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業經 111.03.09 董事會報告。
	本公司董事出席董事會等出席費審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業經 111.03.09 董事會報告。
	本公司 111 年度董事酬勞及員工酬勞分配案。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業經 111.03.09 董事會討論決議通過並提交股東會報告。
第 4 屆 第 5 次 111.12.21	本公司經理人每月薪資結構及給付金額審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業經 111.12.21 董事會報告。
	本公司董事及監察人出席董事會等出席費審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業經 111.12.21 董事會報告。

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

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

(五) 推動永續發展執行情形與上市上櫃公司永續發展實務則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			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(註2)	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		本公司每年年初依企業社會責任重大議題篩選程序與結果，確定與環安衛議題相關之重大風險衝擊方向，經總經理核定相關環安衛議題之年度策略目標，並由各部門依其風險與機會評估結果據以研擬具體可行之工作目標加以執行。 以推行經營治理、環境永續及社會參與之相關計畫，由總經理擔任主席，每季召開一次，每年至少一次向董事會報告推動成果。	無顯著差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓		本公司於103年11月12日董事會通過，已訂定「企業社會責任實務守則」，日常實務運作已參照規範安排進行。因子公司為投資業務及銷售業務，故考量營運之攸關性及對重大主題之影響，相關風險評估邊界以本公司為主。依據永續報告書之重大性則進行分析，與內外部利害關係人溝通，並整合各部門評估資料，據以評估ESG重大議題，訂定相關管理策略及具體執行目標，以降低相關風險之影響。	無顯著差異。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		1.本公司紡織部門已建立作業環境測定實施管理標準，並有專責單位暨專有執照人員依法令及內部規定處理。 2.本公司工程發包予關係企業一新億營造有限公司，各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理。	無顯著差異。
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		本公司致力於執行工廠廢棄物減量、資源分類回收及污水廢水處理廠運作等，但並未使用再生物料等投入淨水或資源回收使用。	無顯著差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		1.本公司已建立作業環境測定實施管理標準。 2.本公司設有公用部門負責監督、管理相關環保業務，其專責人員皆具有相關合格證照。 3.公司依營運活動之影響，制定公司節能減碳策略，如隨手關燈及無紙化作業等，降低公司營運對自然環境之衝擊。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)			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(註2)	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		本公司112年 月 日及111年2月8日對台灣綠色生產力基金會申報111年及110年溫室氣體減量計劃，詳下述「七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊」之說明。	無顯著差異。
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		<ol style="list-style-type: none"> 1. 恪遵各項勞動法令，保障員工合法權益，並提列退休金；且除法定勞工權益外，設有職工福利委員會辦理各項福利事項，公司亦為員工投保團體保險。 2. 本公司已建置員工申訴機制及管道，並妥適處理相關申訴案件等。 3. 平時透過定期或臨時勞資會議之舉辦（舉辦日期：111年3月25日、6月24日、9月23日、12月23日）並宣導公司政策，以達勞資和諧。 	無顯著差異。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司訂有人事管理規則，其中包含合理「員工酬勞分派要點」及「薪資待遇管理辦法」，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。 2. 本公司訂有「工作規則」，並記載明確之獎勵及懲戒制度。 	無顯著差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		<ol style="list-style-type: none"> 1. 不定期辦理相關主題之教育訓練，並執行相關勞工福利措施。本公司於111年09月08日舉辦自衛消防編組教育訓練及，增進員工消防認知及緊急應變能力，及於111年09月08日舉辦民防團教育訓練，以增進員工危機意識及緊急應變能力。 2. 本公司依法規建立「勞工健康管理程序」，並有聘請台南奇美醫院駐點醫生定期提供員工健康照護。110年度本公司台南官田廠區與嘉義慶昇健康管理中心配合提供員工年度健檢。 	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)			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(註2)	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	✓		公司提供相關內外部專業教育訓練，以充實員工職涯技能。公司定期舉辦員工職訓等活動，請詳「伍、營運概況」五、勞資關係之進修及教育訓練。	無顯著差異。
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序?	✓		1. 公司已訂定相關內控制度程序以確保研發、採購及生產等作業合理性，並與供應商間亦維持溝通管道，在互信互惠基礎下，維護雙方應有之合理權益。亦有客服單位處理相關客訴處理，使客戶與公司關係更融洽。 2. 本公司對產品及服務之行銷及標示，遵照相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺等破壞消費者信任、損害消費者權益及損及公司形象之行為。	無顯著差異。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形?	✓		1. 已建立「合格供應商評估作業準則」，經由與供應商互動，進行供應商評鑑，藉以評估繼續採購與否。 2. 本公司與主要供應商之契約未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，惟本公司已建立「合格供應商評估作業準則」，並依其規定辦理。	無顯著差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司尚未有企業社會責任報告書。	擬配合未來法令制度之訂定，加強相關企業社會責任之揭露。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已訂定企業社會責任守則，且遵行法令及章程之規定。考量國內企業社會責任之發展趨勢、公司及集團整體之營運活動，來推動各項企業社會活動。				

評估項目	運作情形(註1)			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(註2)	

七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：

(一)本公司設置環保處單位，設立情形如下：

序號	專責人員名稱	姓名
1	廢水處理專責人員	吳坤洋
2	毒性化學物質專業技術人員	吳坤洋
3	廢棄物處理專責人員	吳坤洋
4	空氣污染防治專責人員	郭一郎

(二)本公司專營紡織及不動產開發建設業，經營房屋之興建與銷售，係由營造公司以包工包料承攬，承建過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包廠商負責，本公司負監督之責任，在紡織代工方面，本公司於官田廠區設置污水處理設備，並依『水汙染防治法』、『流水標準』、『廢棄物處理法』、『事業廢棄物儲存清除處理方法及設施標準』及『公民營廢棄物清除處理機構許可管理辦法』，誠實地履行汙水處理及廢棄物、污泥清除及處理，以落實環境保護工作。

(三)本公司紡織部門於染整及染紗二大廠區多為化工投入製造，歷來重視員工職業上的安全與衛生，而不動產開發部門雖承攬工程為包工包料進行，但作業實施仍是重視外包廠商公共安全，皆以「安全第一」為最基本的要求，在選商過程及紡織部門製造時，作業環境上必要求安全的硬體設施，設置完善的防護措施(如圍籬、標示及防護等)，建立標準的工作程序書及招聘選商作業，以提供安全衛生與舒適作業環境，維護品牌形象。對於員工定期實施職業安全衛生的教育訓練，以加強作業安全的意識與觀念，提昇員工對工安認知，降低人為失誤。

(四)員工為本公司最大資產，對員工健康與照護，本公司於台南官田廠區邀聘台南奇美醫院醫師定期駐點照護員工健康，除此之外，對於女性婦女權益，除依勞基法規定定期提供相關生產假及育嬰假外，本公司亦提供專有空間及設備予職場新生媽媽集哺乳專用室，對於員工及婦女權益充份照護，且董事及監察人派任也特別專設女性名額，以維護兩性工作平等。

(五)本公司112年 月 日及111年02月08日對台灣綠色生產力基金會就台南官田廠區申報111年度及110年度溫室氣體減量計劃如下：

111 年										
項次	預計採行之節約能源措施	節約能源措施代碼	預計執行之時間(起-迄)	預計投資金額(千元)	減量績效監測方式		監測參數		洩漏	全年能源節約量
					績效量測方式	儀器量測項目	項目	其他		電力(度)
1	本年度轉由主要生產設備使用承租方申報									
2										
3										
4										
5										
排放係數(kgCO ₂ /單位)										
自建係數(kgCO ₂ /單位)										

評估項目	運作情形(註1)			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(註2)	

110 年										
項次	預計採行之節約能源措施	節約能源措施代碼	預計執行之時間(起-迄)	預計投資金額(千元)	減量績效監測方式		監測參數		洩漏	全年能源節約量 電力(度)
					績效率測方式	儀器量測項目	項目	其他		
1	停用廠內燃煤蒸汽鍋爐全部改用汽電廠蒸汽	JD999	2021.01~2021.12	2,500	推估計算		電力		無洩漏	1,559,031
2	宿舍冷凍主機60噸一台水塔200RT更換100RT	BD01	2021.01~2021.12	50	推估計算		電力		無洩漏	16,436
3	製程改善溢流洗更改缸洗降低用水量	AZ04	2021.01~2021.12	50	推估計算		電力		無洩漏	99,555
4	染紗400KG染缸加裝75HP變頻器	AZ03	2021.01~2021.12	57	推估計算		電力		無洩漏	63,442
5	織布冷卻水塔499RT汰舊換新更換	BD01	2021.01~2021.12	500	推估計算		電力		無洩漏	87,914
排放係數(kgCO ₂ /單位)										0.502
自建係數(kgCO ₂ /單位)										1.0234

(六)本公司於112年01月11日參與彰化縣春節慰問活動，捐獻慰問物資，於彰化縣芳苑鄉民生村芳漢路王功段2號(福海宮)舉辦「2023年度贈米活動」送發2,550包米，金額497,250元，以落實企業對弱勢族群寒冬送暖盡一份應有的關懷。

- 註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。
- 註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。
- 註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		無顯著差異。
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		無顯著差異。
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		無顯著差異。
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		無顯著差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		未來將配合法令規定予以執行。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		
(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？	✓		本公司「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避制度，針對所列之議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之內容，如有影響公司利益之虞時，不得加入討論及表決，並予以迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事會與管理階層應承諾積極落實，並於內部管理及外部商業活動中確實執行。	無顯著差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		本公司建立有效之會計制度及內部控制制度，由稽核人員定期查核內部控制制度遵循情形，並列席董事會參加，並可直接向董事會報告及追蹤各單位改善情形，以確保誠信經營之落實及避免舞弊情形發生。稽核主管於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告並列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。	無顯著差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		請詳「伍、營運概況」五、勞資關係之進修及教育訓練。	無顯著差異。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		外部對於內部員工有違反誠信法則，可透過書信/電話檢舉申訴，並於公司管理規章內明訂通則性獎懲規範。	無顯著差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		公司未訂定受理檢舉事項調查標準作業程序及相關機制。	未來將配合法令規定予以執行。
(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？	✓		檢舉人受保護不因會檢舉而遭受不當處置。	無顯著差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		1. 本公司已架設網站並設有專門信箱揭露其誠信經營守則執行情形，公司依據相關法令將公司相關資訊及重大訊息資訊，公開於公開資訊觀測，並連結至公司網站： http://www.ihwa.com.tw 2. 公司網站由資訊人員專職負責。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 符合上市上櫃公司誠信經營守則，尚無顯著差異。			
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) 公司重大工程發包予關係企業新億營造有限公司承造，遵循本公司訂定相關規章，與協力廠商間簽有防止行賄及收賄條款；本公司「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避制度，董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權；本公司亦訂有「防範內線交易」內部控制制度，明訂內部人(董事、監察人、經理人等)及受僱人應以善良管理人之注意忠實執行職務，不得洩露所知悉之內部重大消息。另公司訂有資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序。			

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司已訂定「公司章程」、「公司治理實務守則」、「公司股東會議事規則」、「公司董事會議事規範」、「公司董事及監察人選任程序」、「公司獨立董事之職責範疇規則」、「公司訂定道德行為準則」、「公司誠信經營守則」、「公司薪資報酬委員會組織規程」及「公司企業社會責任實務守則」等規章辦法，且公司運作均遵循法令規定，並逐步強化公司治理，可至本公司網站、公開資訊觀測站或年報查詢。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：無。

(九) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

怡華實業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：112年03月08日

本公司民國111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111年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國112年03月08日董事會通過，出席董事11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。

怡華實業股份有限公司

董事長：黃士豪



簽章

總經理：黃士豪



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)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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)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

1.股東會之重要決議

會議日期	重要決議內容	決議及執行情形
111.05.30	<p>承認事項</p> <p>第一案：本公司一一〇年度營業報告書及財務報告承認案。</p> <p>第二案：本公司一一〇年度盈餘分配表承認案。</p> <p>討論事項</p> <p>第一案：修訂本公司「公司章程」部分條文(修正第四章章名及第2、9-1、14、14-1、15、19、25、25-1、27條，刪除第21、22條)案。</p> <p>第二案：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。</p> <p>第三案：修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。</p> <p>選舉及其他事項</p> <p>第一案：選舉第18屆董事。</p> <p>第二案：解除本公司新任董事及其代表人競業禁止之限制討論案。</p>	<p>承認事項：</p> <p>第一案：承認本公司一一〇年度營業報告書及財務報告。</p> <p>第二案：承認一一〇年度盈餘分配表，發放現金股利新臺幣 140,580 仟元。</p> <p>討論事項：</p> <p>第一案：已於 111 年 06 月 22 日取得經濟部核准登記在案，並公告於公司網站。</p> <p>第二案：修訂後遵循辦理。</p> <p>第三案：修訂後遵循辦理。</p> <p>第一案：當選董事 11 席(包含獨立董事 3 席)，已於 111 年 6 月 22 日取得經濟部核准登記在案。</p> <p>第三案：本公司新任董事及其代表人競業禁止之限制。</p>

2.董事會之重要決議

會議日期	重要決議內容
111.01.20	<p>【第1案】本公司擬購置台南市新市區華美段66、66-1、67、67-1、76-2等5筆地號土地及其地上同段48、48-1、48-2、48-3等4筆建號建物乙案，提請討論。</p> <p>【第2案】本公司擬提供三重「怡華躍龍門」建案之不動產為擔保品，向京城商業銀行股份有限公司申請貸款乙案，提請核議。</p>
111.03.09	<p>【第1案】本公司110年度員工及董事、監察人酬勞分配案，提請討論。</p> <p>【第2案】為造具本公司110年度營業報告書、財務報表案，提請討論。</p> <p>【第3案】本公司110年度財務報告，業經安侯建業聯合會計師事務所池世欽、黃欣婷會計師查核竣事，提請審議。</p> <p>【第4案】本公司110年度盈餘分配表案，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司110年度自行評估「內部控制聲明書」案，提請討論。</p> <p>【第6案】訂定111年股東常會召開日期、時間、地點及其他相關事宜，提請討論。</p> <p>【第7案】受理百分之以上股東提案相關事宜，提請討論。</p> <p>【第8案】本公司改選董事(含獨立董事)及受理百分之以上股東董事(含獨立董事)候選人提名相關事宜，提請討論。</p> <p>【第9案】提名111年選任董事(含獨立董事)候選人名單，提請討論。</p> <p>【第10案】解除本公司新任董事競業禁止之限制，提請討論案。</p> <p>【第11案】修訂本公司「公司章程」部分條文案，提請審議。</p> <p>【第12案】修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文案，提請審議。</p> <p>【第13案】訂定本公司「審計委員會組織規程」案，提請討論。</p> <p>【第14案】本公司購置台南市玉井區福德段1273、1273-1、1274、1368等4筆地號土地乙案，提請討論。</p> <p>【第15案】本公司購置台南市玉井區玉成段145、146、205、214等4筆地號土地乙案，提請討論。</p> <p>【第16案】本公司截至110年12月底無超過正常授信期限一定期間且金額重大之應收帳款，確認期末應收帳款無變相資金融通情事，提請審議。</p> <p>【第17案】本公司擬提供「台南新市區華美段」之不動產做為擔保品，向陽信商業銀行股份有限公司申請融資乙案，提請審議。</p>
111.04.18	<p>【第1案】修訂本公司「公司章程」部分條文案(修訂2、25-1條)，提請審議。</p> <p>【第2案】修訂本公司「股東會議事規則」部份條文案，提請審議。</p> <p>【第3案】本公司購置台南市玉井區中正段496、582、582-1等3筆地號土地乙案，提請討論。</p> <p>【第4案】本公司購置台南市玉井區福德段1124-2乙筆地號持分土地乙案，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司擬提供宜蘭縣五結鄉百福段9、3-78地號及其上建物等不動產為擔保品，向中泰租賃股份有限公司申請融資乙案，提請審議。</p> <p>【第6案】本公司擬投資海內外金融商品乙案，提請審議。</p>
111.05.09	<p>【第1案】本公司購置桃園市觀音區忠愛段2041地號土地乙案，提請討論。</p> <p>【第2案】擬修訂本公司「內部控制處理準則」部份條文，提請核議案。</p> <p>【第3案】本公司擬提供台南市玉井區福德段1276地號等6筆土地為擔保品，向中租迪和股份有限公司申請融資乙案，提請核議。</p> <p>【第4案】本公司擬提供台南市官田區福安段992地號等18筆土地及同地段241建號等4筆建物為擔保品，向台灣中小企業銀行申請融資乙案，提請核議。</p>
111.05.30	<p>【第1案】推選新任董事長案。</p> <p>【第2案】聘任本公司總經理案。</p> <p>【第3案】續聘任本公司總裁(資深執行長)案。</p> <p>【第4案】訂定110年度現金股息除息基準日案。</p>
111.08.09	<p>【第1案】本公司111年第二季合併財務報表，提請核議。</p> <p>【第2案】本公司台南市新化區新化段太子廟小段土地新建承攬工程(建案名：南霸天高科技智慧園區)變更追加工程協議書案，提請討論。</p> <p>【第3案】本公司溫室氣體資訊盤查及查證規劃內容乙案，提請討論。</p> <p>【第4案】本公司就購置「台南市玉井區佛聖段、福德段等土地」，向上海商業儲蓄銀行申請融資乙案，提請追認。</p> <p>【第5案】本公司就購置「桃園市觀音區忠愛段土地」，向板信商業銀行申請融資乙案，提請追認。</p> <p>【第6案】本公司就購置「台南市玉井區玉成段、中正段等土地」，向台中商業銀行申請融資乙案，提請追認。</p>
111.09.01	<p>【第1案】本公司擬購置台南市新化區新化段太子廟小段26地號等20筆土地及地上建物乙案，提請討論。</p>

會議日期	重要決議內容
111.09.12	【第1案】為授權董事長辦理投標台南地方法院111年度司執字第28227號拍賣案，提請討論。
111.10.24	<p>【第1案】為授權董事長辦理參與取得台北市中正區河堤段230地號等區塊土地開發案，提請討論</p> <p>【第2案】本公司就購置「宜蘭縣五結鄉三結段222地號等4筆土地」，擬向金融機構申請土建融資乙案，提請討論。</p> <p>【第3案】本公司就「臺南市新化區新化段太子廟小段工業區開發案」，擬向共同主辦銀行(台中商業銀行股份有限公司及安泰商業銀行)申請新台幣14.5億元聯合授信乙案，提請核議。</p> <p>【第4案】本公司擬向台中銀租賃事業股份有限公司申請融資乙案，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司就購置「台南市下營區大屯寮段1075地號等10筆土地」，擬向京城銀行申請融資乙案，提請討論。</p> <p>【第6案】本公司就宜蘭縣五結鄉百福段3-78、9等地號土地開發案，擬向中泰租賃股份有限公司申請建築融資乙案，提請討論。</p> <p>【第7案】本公司擬向安泰商業銀行股份有限公司(以下簡稱安泰銀行)申辦新台幣4.5億元融資乙案，提請討論。</p>
111.11.08	<p>【第1案】本公司111年第三季財務報表，提請核議。</p> <p>【第2案】本公司本公司宜蘭縣五結鄉百福段9地號土地開發興建案，提請討論。</p> <p>【第3案】本公司宜蘭縣五結鄉三結段222、223、225、226地號土地開發興建(宜蘭六期)案，提請討論。</p> <p>【第4案】本公司宜蘭縣三星鄉尾塹二段525地號土地開發興建(御東風)案，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司宜蘭縣五結鄉百福段9地號土地新建工程承攬契約案，提請討論。</p> <p>【第6案】本公司宜蘭縣五結鄉三結段222、223、225、226地號土地新建工程(宜蘭六期)承攬契約(結構工程)案，提請討論。</p> <p>【第7案】本公司宜蘭縣三星鄉尾塹二段525地號土地新建工程(御東風)承攬契約案，提請討論。</p> <p>【第8案】本公司擬購置桃園新屋區富九段894、894-1、896-3、1140-1地號等4筆土地乙案，提請討論。</p> <p>【第9案】111年度會計師公費案，提請審議。</p>
111.12.21	<p>【第1案】本公司一一二年度營運計劃及預算案，提請討論。</p> <p>【第2案】本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案，提請討論。</p> <p>【第3案】擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則，提請討論。</p> <p>【第4案】本公司「112年度內部稽核之年度稽核計劃」，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司子公司「卡布可網路科技股份有限公司」經營發展案，提請討論。</p> <p>【第6案】本公司擬購置新北市新莊區鴻福段441、442、449、450、463、464、465地號等7筆土地及地上建物(73、74、84建號)乙案，提請討論。</p> <p>【第7案】本公司擬購置台南市玉井區福德段5-1地號等7筆土地乙案，提請討論。</p> <p>【第8案】本公司擬出售本公司宜蘭市「法吉歐里」建案之1戶房地及2個車庫關係人。</p> <p>【第9案】本公司就三重「怡華躍龍門」建案之不動產，擬向京城商業銀行股份有限公司申請貸款乙案，提請核議。</p> <p>【第10案】本公司就台南玉井區「玉成段」及「中正段」等土地，向台中銀租賃事業股份有限公司申請融資乙案，提請核議。</p> <p>【第11案】本公司就宜蘭「維多時代」建案之不動產，擬向華南國際租賃股份有限公司申請貸款乙案，提請核議。</p> <p>【第12案】本公司擬向華開租賃股份有限公司申請融資乙案，提請討論。</p>
112.02.20	<p>【第1案】本公司擬向統籌主辦銀行台中商業銀行股份有限公司，申請「發行普通公司債保證新台幣6億元」聯合授信乙案，提請討論。</p> <p>【第2案】本公司就台中商業銀行股份有限公司統籌主辦「發行普通公司債保證新台幣6億元」聯合授信乙案，支付萬家福股份有限公司相關擔保手續費案，提請討論。</p> <p>【第3案】本公司擬發行112年度第一次有擔保普通公司債案，提請討論。</p> <p>【第4案】本公司「台南玉井區福德段5-1地號等7筆土地」案擬向金融機構申請融資乙案，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司「宜蘭三星鄉尾塹二段464、465等2筆地號土地」案擬向合作金庫資產管理(股)公司申請融資乙案，提請討論。</p> <p>【第6案】本公司擬參加城市發展美宅材股份有限公司辦理第3次增資案，認購股權金額新台幣720萬元乙案，提請討論。</p> <p>【第7案】子公司城市發展綠能投資企業股份有限公司擬參加力城一號股份有限公司辦理第3次增資案，認購股權金額新台幣3,902,400元乙案，提請討論。</p> <p>【第8案】本公司「台南玉井區天外天2-3期」土地開發興建案，提請討論。</p> <p>【第9案】本公司「台南玉井區天外天2-3期」新建工程承攬契約案，提請討論。</p> <p>【第10案】本公司「台南玉井區天外天5期」土地開發興建案，提請討論。</p> <p>【第11案】本公司「台南玉井區天外天5期」新建工程承攬契約案，提請討論。</p>

會議日期	重要決議內容
112.03.08	<p>【第1案】本公司111年度員工及董事酬勞分配案，提請討論。</p> <p>【第2案】為造具本公司111年度營業報告書、財務報表案，提請討論。</p> <p>【第3案】本公司111年度財務報告，業經安侯建業聯合會計師事務所池世欽、黃欣婷會計師查核竣事，提請審議。</p> <p>【第4案】本公司111年度盈餘分配表案，提請討論。</p> <p>【第5案】本公司111年度自行評估「內部控制聲明書」案，提請討論。</p> <p>【第6案】訂定112年股東常會召開日期、時間、地點及其他相關事宜，提請討論。</p> <p>【第7案】受理百分之以上股東提案相關事宜，提請討論。</p> <p>【第8案】本公司增選獨立董事一席名及受理百分之以上股東獨立董事候選人提名相關事宜，提請討論。</p> <p>【第9案】提名增選獨立董事一席候選人名單，提請討論。</p> <p>【第10案】本公司宜蘭縣五結鄉三結段(宜蘭六期)建築裝修工程承攬契約案，提請討論。</p> <p>【第11案】本公司與新億營造有限公司間簽訂工程承攬契約提交股東會同意案。</p> <p>【第12案】本公司擬與地主就新北市新莊區興化段土地以都更或危老合建方式進行合作開發。</p> <p>【第13案】本公司截至111年12月底無超過正常授信期限一定期間且金額重大之應收帳款，確認期末應收帳款無變相資金融通情事，提請審議。</p>

(十二)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：無此情形。

(十三)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、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情形。

五、簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費(註)	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	黃欣婷	111.01.01~111.12.31	2,510	170	2,680	
	池世欽	111.01.01~111.12.31				

註：非審計公費含；1.移轉訂價報告複核150千元。

2.非擔任主管職務人員全時薪資檢查表複核20千元。

(一)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，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

(二)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：

(一)關於前任會計師：

更換日期	110年03月10日		
更換原因及說明	安侯建業聯合會計師事務所依審計準則公報第四十六號規定執行內部會計師輪調		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	主動終止委任	-	-
	不再接受(繼續)委任	-	-
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務	
		財務報告之揭露	
		查核範圍或步驟	
		其他	
	無	✓	
其他揭露事項 (公開發行公司年報應行記載事項準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	前任會計師為張淑瑩會計師、林琇宜會計師		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	黃欣婷會計師、池世欽會計師
委任之日期	110年03月10日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對公開發行公司年報應行記載事項準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函：不適用。

七、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：無此情形。

八、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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱 (註1)	姓名	111 年度		當年度截至 04 月 30 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
無					

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「股權移轉資訊」。

(二)股權移轉資訊

單位：股；新台幣千元

姓名 (註1)	股權移轉 原因 (註2)	交易 日期	交易 相對人	交易相對人與公司、董事、 監察人、經理人及持股比例 超過百分之十股東之關係	股數	交易 價格
無						

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

(三)股權質押資訊

單位：股；新台幣千元

姓名 (註1)	質押變動 原因 (註2)	變動 日期	交易 相對人	交易相對人與公司、 董事、監察人、經理 人及持股比例超過百 分之十股東之關係	股數	持股 比率	質押 比率	質借 (贖回) 金額
無								

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回。

九、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

112年04月02日；單位：股；%

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義合 計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或 為配偶、二親等以內之親屬關係 者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱(或姓名)	關係	
萬家福股份 有限公司	25,585,409	27.30	—	—	—	—	招商物產管理有 限公司	雙方代表人為同一人	
代表人： 黃文程	—	—	5,989,291	6.39	—	—	天地人投資企業 股份有限公司 葉素鑾 黃福來	雙方代表人為二親等 旁系姻親關係 代表人之配偶 代表人之二親等旁系 血親關係	
招商物產 管理有限 公司	21,905,150	23.37	—	—	—	—	萬家福股份有限 公司	雙方代表人為同一人	
代表人： 黃文程	—	—	5,989,291	6.39	—	—	天地人投資企業 股份有限公司 葉素鑾 黃福來	雙方代表人為二親等 旁系姻親關係 代表人之配偶 代表人之二親等旁系 血親關係	
天地人投 資企業股 份有限公 司	16,749,441	17.87	—	—	—	—	黃福來	公司之董事 代表人與其為一親等 直系血親關係	
代表人： 黃法舟	150,000	0.16	—	—	—	—	林素霞	公司之董事 代表人與其為一親等 直系血親關係	
葉素鑾	5,989,291	6.39	—	—	—	—	萬家福股份有限 公司	與其代表人為配偶關 係	
							招商物產管理有 限公司	與其代表人為配偶關 係	
							天地人投資企業 股份有限公司 黃福來	與其代表人為二親等 旁系姻親關係 二親等旁系姻親關係	
黃福來	2,428,273	2.59	1,850,000	1.97	16,749,441	17.87	萬家福股份有限 公司	與其代表人為二親等 旁系血親關係	
							招商物產管理有 限公司	與其代表人為二親等 旁系血親關係	
							天地人投資企業 股份有限公司 葉素鑾 林素霞	與其代表人為一親等 直系血親 二親等旁系姻親關係 配偶	
林素霞	1,850,000	1.97	2,428,273	2.59			黃福來	配偶	
徐曉華	904,240	0.96	—	—	—	—	—	—	
翁茂鐘	740,307	0.79	117,245	0.13	—	—	—	—	
楊丕暄	450,136	0.48	—	—	—	—	—	—	
張大鵠	386,487	0.41	—	—	—	—	—	—	

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率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

十、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

111年12月31日 單位:股;%

轉投資事業 (註)	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
卡布可網路科技(股)公司	1,500,000	100%			1,500,000	100%
城市發展綠能投資企業(股)公司	6,000,000	100%			6,000,000	100%
城市發展美宅(股)公司	2,640,000	48%			2,640,000	48%
力城一號能源(股)公司			3,850,000	48.73%	3,850,000	48.73%

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		股本來源	備註	
		股數(股)	金額(千元)	股數(仟股)	金額(千元)		以現金以外之財產抵充股款者	其他
81年12月	10	211,000	2,110,000	211,000	2,110,000	盈餘增資75,336千元，資本公積轉增資75,336千元，現金增資452,608千元	無	無
82年12月	10	232,100	2,321,000	232,100	2,321,000	盈餘增資126,600千元，資本公積轉增資84,400千元	無	無
83年8月	10	450,000	4,500,000	335,310	3,353,100	盈餘增資81,235千元，資本公積轉增資150,865千元，現金增資800,000千元	無	無
84年8月	10	450,000	4,500,000	368,841	3,688,410	盈餘增資67,062千元，資本公積轉增資268,248千元	無	無
85年8月	10	450,000	4,500,000	387,283	3,872,831	資本公積轉增資184,421千元	無	無
91年9月	10	450,000	4,500,000	290,462	2,904,623	減少資本968,208千元	無	無
93年12月	10	450,000	4,500,000	223,655	2,236,559	減少資本668,063千元	無	無
97年11月	10	450,000	4,500,000	167,500	1,675,000	減少資本561,560千元	無	無
101年11月	1.305	450,000	4,500,000	407,500	4,075,000	現金增資2,400,000千元	無	本次發行係以私募方式，其發行價格以每股價格1.305元折價發行，於106年7月完成公開發行情序。
102年12月	10	450,000	4,500,000	163,000	1,630,000	減少資本2,445,000千元	無	無
103年1月	6.96	450,000	4,500,000	213,000	2,130,000	現金增資500,000千元	無	本次發行係以私募方式，其發行價格以每股價格6.96元折價發行，於106年7月完成公開發行情序。
104年11月	10	450,000	4,500,000	93,720	937,200	減少資本1,192,800千元	無	無

註1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註2：增資部分應加註生效(核准)日期與文號。

註3：以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

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	93,720,000 股	356,280,000 股	450,000,000 股	上市公司股票

註：請註明該股票是否屬上市或上櫃公司股票（如為限制上市或上櫃買賣者，應予加註）。

總括申報制度相關資訊

有價證券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行 目的及預期效益	未發行部分 預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			
無							

(二)股東結構

112 年 04 月 02 日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	本國法人	個人	外國機構及 外人	合計
人 數	0	0	19	10,677	14	10,710
持有股數	0	0	64,637,561	28,898,076	184,363	93,720,000
持股比例	0.00	0.00	68.97	30.83	0.20	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

112 年 04 月 02 日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	9105	709,406	0.76
1,000 至 5,000	1171	2,450,258	2.61
5,001 至 10,000	190	1,514,443	1.62
10,001 至 15,000	64	827,811	0.88
15,001 至 20,000	38	709,631	0.76
20,001 至 30,000	37	948,973	1.01
30,001 至 40,000	14	503,415	0.54
40,001 至 50,000	20	916,902	0.98
50,001 至 100,000	29	2,136,450	2.28
100,001 至 200,000	20	2,812,962	3
200,001 至 400,000	13	3,587,502	3.83
400,001 至 600,000	1	450,136	0.48
600,001 至 800,000	1	740,307	0.79
800,001 至 1,000,000	1	904,240	0.96
1,000,001 以上	6	74,507,564	79.5
合計	10,710	93,720,000	100

(四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

112年04月02日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
萬家福股份有限公司		25,585,409	27.30
招商物產管理有限公司		21,905,150	23.37
天地人投資企業股份有限公司		16,749,441	17.87
葉素鑾		5,989,291	6.39
黃福來		2,428,273	2.59
林素鑾		1,850,000	1.97
徐曉華		904,240	0.96
翁茂鍾		740,307	0.79
楊丕暄		450,136	0.48
張大鵠		386,487	0.41

(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

項目	年度		110年	111年	當年度截至 112年04月30日 (註8)
每股市價 (註1)	最高		31.95	22.40	16.05
	最低		14.25	14.65	14.90
	平均		20.65	18.01	15.22
每股淨值 (註2)	分配前		18.59	16.30	—
	分配後		17.09	(註9)	—
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		93,720	93,720	(註10)
	每股盈餘(註3)		4.85	(0.81)	(註10)
每股股利	現金股利		1.5	(註9)	—
	無償 配股	盈餘配股	—	(註9)	—
		資本公積配股	—	(註9)	—
	累積未付股利(註4)		—	(註9)	—
投資報酬 分析	本益比(註5)		4.26		—
	本利比(註6)		(註9)	(註9)	—
	現金股利殖利率(註7)		(註9)	(註9)	—

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

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：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註9：本公司111年度盈餘分派經112年03月8日董事會通過，俟股東會決議後定案。

註10：截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

(六)公司股利政策及執行狀況

1.本公司章程所訂之股利政策

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補歷年累積虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同期初未分配盈餘由董事會擬具盈餘分配案，提請股東會決議後分派之。

股利部分以不低於當年度可供分配盈餘 1% 提列，其中現金股利不得低於分配股利總數百分之十，但現金股利每股若低於 0.1 元則改以股票股利發放。

前項盈餘分配，得視未來資金需求及獲利狀況，保留全部或部分盈餘不予分配。

2.本次股東會擬議股利分派之情形

本公司 111 年度盈餘分派案業經 112 年 03 月 08 日董事會決議，累積可供分派盈餘為新台幣 90,182,345 元，減除提列特別盈餘公積新台幣 50,700,000 元及 10% 法定盈餘公積新台幣 0 元，於本次股東會擬議不分配盈餘，經 112 年 3 月 16 日金管會金管證發字第 1120333454 號函同意迴轉 104 年提列特別盈餘公積-非常規交易 75,678,216 元，期末累積未分配盈餘為新台幣 115,160,561 元。

3.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：無。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司章程規定應以不低於當年度獲利狀況之 0.5% 分派員工酬勞及應以不超過當年度獲利狀況之 5% 分派董事及監察人酬勞，但公司尚有累積虧損時，應予彌補。所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事、監察人酬勞前之利益。

員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。若員工酬勞以配發新股，則以董事會決議前一日之收盤價計算股數。

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

(1)本公司依公司章程所訂定之政策並參考以前年度之實際發放情形，估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。

(2)111 年度估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之基礎係以當年度獲利狀況乘上預計員工酬勞分派成數 0.5% 及董事、監察人酬勞分派成數 1%。以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之收盤價，惟因 111 年度稅前淨損擬議不分派員工酬勞。

(3)若董事會決議實際分派金額與估列數有差異時，視為會計估計變動，並將該差異認列為次年度損益，惟因 111 年度稅前淨損並擬議不分派員工酬勞。

3.董事會通過分派酬勞情形

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

(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配情形(包含分派股數、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

單位:新台幣元

項目	110 年度		
	實際分配數	認列數	差異
員工現金酬勞	2,321,978	2,321,978	0
員工股票酬勞	0	0	0
董事、監察人酬勞	4,643,959	4,643,959	0

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形

(一)尚未償還及辦理中之公司債

1. 112 年 4 月 21 日發行:

公司債種類 (註 2)	112 年度國內第一次有擔保普通公司債 (註 5)
發行(辦理)日期	112 年 4 月 21 日
面額	新臺幣壹佰萬元整
發行及交易地點(註 3)	臺灣
發行價格	依票面金額十足發行
總額	新臺幣陸億元整
利率	固定年利率 1.65%
期限	五年期 到期日：115 年 4 月 21 日
保證機構	台中商業銀行股份有限公司
受託人	臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師
償還方法	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金
未償還本金	新臺幣陸億元整
贖回或提前清償之條款	無
限制條款(註 4)	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	發行及轉換(交換或認股)辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱《附錄一》 並無重大不利影響
交換標的委託保管機構名稱	不適用

2. 110年7月8日發行:

公司債種類 (註2)	110年度國內第一次有擔保普通公司債 (註5)	
發行(辦理)日期	110年7月8日	
面額	新臺幣壹佰萬元整	
發行及交易地點(註3)	臺灣	
發行價格	依票面金額十足發行	
總額	新臺幣參億元整	
利率	固定年利率1%	
期限	五年期 到期日:113年7月8日	
保證機構	板信商業銀行股份有限公司	
受託人	台北富邦商業銀行股份有限公司	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師	
償還方法	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金	
未償還本金	新臺幣參億元整	
贖回或提前清償之條款	無	
限制條款(註4)	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱《附錄二》
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	並無重大不利影響	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

3.109 年 4 月 22 日發行:

公司債種類 (註 2)	109 年度國內第一次有擔保普通公司債 (註 5)	
發行(辦理)日期	109 年 4 月 22 日	
面額	新臺幣壹佰萬元整	
發行及交易地點(註 3)	臺灣	
發行價格	依票面金額十足發行	
總額	新臺幣貳億元整	
利率	固定年利率 0.62%	
期限	五年期 到期日: 114 年 4 月 22 日	
保證機構	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
受託人	台北富邦商業銀行股份有限公司	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 張淑瑩會計師	
償還方法	自發行日起屆滿五年 到期一次償還本金	
未償還本金	新臺幣貳億元整	
贖回或提前清償之條款	無	
限制條款(註 4)	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱《附錄三》
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	並無重大不利影響	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註 1: 公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者;辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註 2: 欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3: 屬海外公司債者填列。

註 4: 如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註 5: 屬私募者,應以顯著方式標示。

註 6: 屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債,應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

- (二)轉換公司債資料：無此情形。
- (三)交換公司債資料：無此情形。
- (四)總括申報發行公司債情形：無此情形。
- (五)附認股權公司債資料：無此情形。

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、資金運用計劃執行情形

資金募集					資金運用 執行情形
方式	募集金額	款項收足日期	募集目的	募集對象	
國內 109 年度 第 1 次有擔保 普通公司債	新臺幣貳億元 整	109 年 4 月 22 日	償還銀行 借款	100%委由承 銷商對外公 開銷售	截至 109 年 6 月底 已依原訂計畫全 數執行完畢。
國內 110 年度 第 1 次有擔保 普通公司債	新臺幣參億元 整	110 年 7 月 8 日	償還銀行 借款、充實 營運資	100%委由承 銷商對外公 開銷售	截至 110 年 12 月 底已依原訂計畫 全數執行完畢。
國內 112 年度 第 1 次有擔保 普通公司債	新臺幣陸億元 整	112 年 4 月 21 日	償還銀行 借款、充實 營運資	100%委由承 銷商對外公 開銷售	預計於 112 年 9 月底依原訂計 畫全數執行完畢。

(一)前各次發行或私募有價證券尚未完成者之執行情形:無。

(二)最近三年度發行或私募有價證券已完成且計劃效益尚未顯現者:無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.所營業務之主要內容

- (1) C301010 紡紗業
- (2) C302010 織布業
- (3) C305010 印染整理業
- (4) C801120 人造纖維製造業
- (5) C801010 基本化學工業
- (6) C802120 工業助劑製造業
- (7) F107020 染料、顏料批發業
- (8) F107170 工業助劑批發業
- (9) F207020 染料、顏料零售業
- (10) F207170 工業助劑零售業
- (11) C801100 合成樹脂及塑膠製造業
- (12) C805070 強化塑膠製品製造業
- (13) C307010 服飾品製造業
- (14) F301020 超級市場業
- (15) J799990 其他休閒服務業
- (16) D101050 汽電共生業
- (17) H701020 工業廠房開發租賃業
- (18) H701040 特定專業區開發業
- (19) H701050 投資興建公共建設業
- (20) H701060 新市鎮、新社區開發業
- (21) H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
- (22) E801020 門窗安裝工程業
- (23) I301010 資訊軟體服務業
- (24) CC01080 電子零組件製造業
- (25) F119010 電子材料批發業
- (26) F219010 電子材料零售業
- (27) CZ99990 未分類其他工業製品製造業
- (28) CC01070 無線通信機械器材製造業
- (29) CC01030 電器及視聽電子產品製造業
- (30) EZ05010 儀器、儀表安裝工程業
- (31) C306010 成衣業
- (32) F104110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業
- (33) F204110 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業
- (34) F107190 塑膠膜、袋批發業
- (35) F114030 汽、機車零件配備批發業
- (36) F211010 建材零售業
- (37) F117010 消防安全設備批發業
- (38) F107990 其他化學製品批發業
- (39) F207190 塑膠膜、袋零售業
- (40) F401010 國際貿易業
- (41) F106010 五金批發業
- (42) F206010 五金零售業
- (43) F106020 日常用品批發業
- (44) F203010 食品什貨、飲料零售業
- (45) JB01010 會議及展覽服務業
- (46) F301010 百貨公司業
- (47) F399990 其他綜合零售業
- (48) F102170 食品什貨批發業
- (49) F206020 日常用品零售業
- (50) F208040 化粧品零售業
- (51) F108040 化粧品批發業
- (52) F105050 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業
- (53) F111090 建材批發業
- (54) F113010 機械批發業
- (55) F113020 電器批發業
- (56) F113050 電腦及事務性機器設備批發業
- (57) F113070 電信器材批發業
- (58) F114040 自行車及其零件批發業
- (59) F118010 資訊軟體批發業
- (60) F120010 耐火材料批發業
- (61) F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業
- (62) F213010 電器零售業
- (63) F213030 電腦及事務性機器設備零售業
- (64) F213060 電信器材零售業
- (65) F213080 機械器具零售業
- (66) F214010 汽車零售業
- (67) F214030 汽、機車零件配備零售業
- (68) F214040 自行車及其零件零售業
- (69) F218010 資訊軟體零售業
- (70) F220010 耐火材料零售業
- (71) H701010 住宅及大樓開發租賃業
- (72) H703100 不動產租賃業
- (73) I102010 投資顧問業
- (74) I103060 管理顧問業
- (75) I301020 資料處理服務業
- (76) I301030 電子資訊供應服務業
- (77) IZ12010 人力派遣業
- (78) J101010 建築物清潔服務業
- (79) J101030 廢棄物清除業
- (80) J101040 廢棄物處理業
- (81) J101090 廢棄物清理業
- (82) CC01040 照明設備製造業
- (83) CC01060 有線通信機械器材製造業
- (84) CC01110 電腦及其週邊設備製造業
- (85) CC01120 資料儲存媒體製造及複製業
- (86) CD01030 汽車及其零件製造業
- (87) CD01040 機車及其零件製造業
- (88) CD01050 自行車及其零件製造業
- (89) E603090 照明設備安裝工程業
- (90) E605010 電腦設備安裝業
- (91) E801010 室內裝潢業
- (92) E801030 室內輕鋼架工程業
- (93) E801040 玻璃安裝工程業
- (94) E801070 廚具、衛浴設備安裝工程業
- (95) I501010 產品設計業
- (96) J901020 一般旅館業
- (97) H201010 一般投資業
- (98) D101060 再生能源自用發電設備業。
- (99) D401010 熱能供應業。
- (100) E599010 配管工程業。
- (101) E601020 電器安裝業。
- (102) E603010 電纜安裝工程業。
- (103) E603050 自動控制設備工程業。
- (104) E607010 太陽熱能設備安裝工程業。
- (105) EZ05010 儀器、儀表安裝工程業。
- (106) EZ99990 其他工程業。
- (107) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.營業比重

項目	110年度營業比重	111年度營業比重
不動產部－商品銷售	87.76%	56.32%
不動產部－租賃收入	3.64%	18.30%
紡織部－商品銷售	0.42%	0.56%
紡織部－加工收入	8.07%	24.52%
電 商－廣告收入	0.11%	0.30%
合計	100.00%	100.00%

3.公司目前之商品(服務)項目

- A.不動產部：住宅及停車位、工業廠房之開發租售。
 B.紡織部：紡織品之銷售及加工。

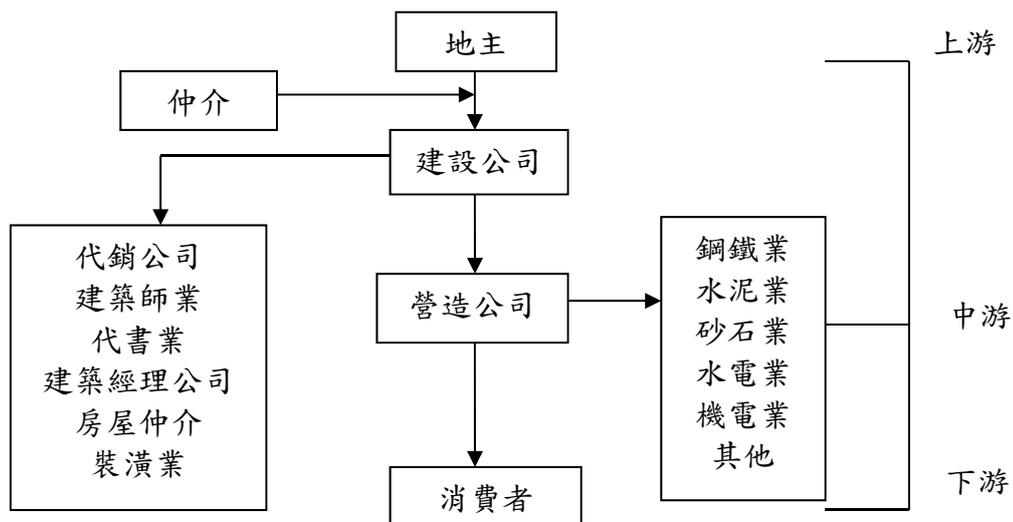
4.計畫開發之新商品(服務)

增加商業辦公室、工廠廠辦開發租售、環保綠能及太陽能產業投資。

(二)產業概況

A. 不動產部：

1.不動產產業結構圖



2.不動產產業發展趨勢

111 年疫情持續第三年，已邁入與病毒共存的後新冠時代，烏俄戰爭、通膨、升息，政府打房信用管制及新台海危機等利空因素，自下半年起商用不動產交易大幅萎縮，整體成交量減少 3~5 成，投資型客戶保守觀望，自用型的需求仍有穩定的買盤。

在土地開發部分，由於成本增、升息循環、打炒房政策增添住宅市場的不確定性，住宅開發商將採取多元化策略以分散風險，包括增加商業和工業不動產投資比重的產品多樣化策略，以及與地主、品牌建商或公部門合作的土地開發多元化模式。

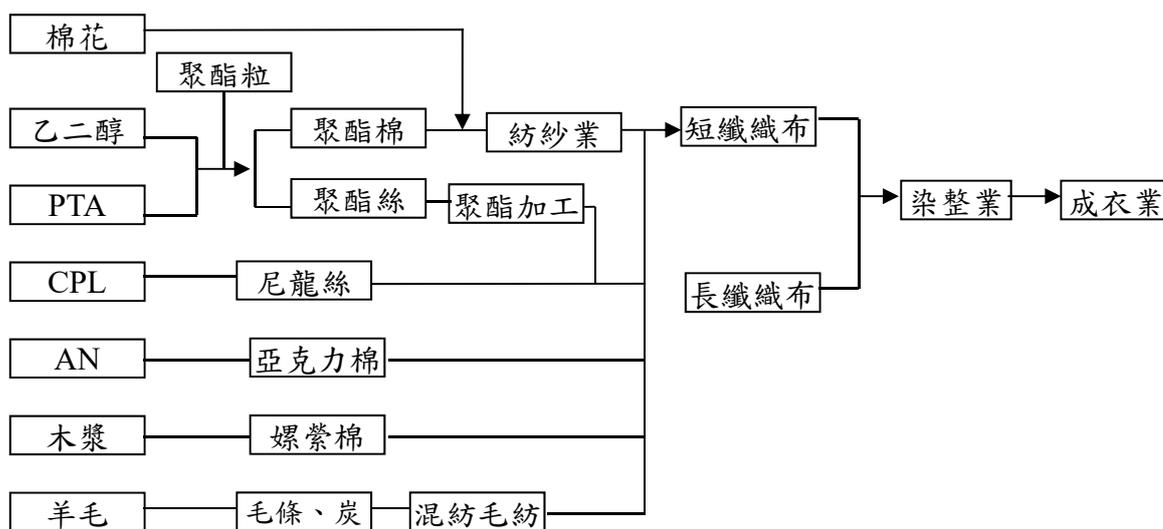
3. 不動產產業競爭情形

不動產產業面臨缺工、料漲雙重夾殺，整個經濟、金融、產業面形成完美風暴，政府又要回應民眾對高房價必須處理的問題，壓力相當大。

對於財務健全、資金雄厚的中大型建商來說，「平均地權條例」修法影響程度不大，但對中小型建商就不同，一旦出現倒閉就是金融業將出現系統系風險，在競爭者較少之下，大建商對房價將更堅持，價格就更難下跌。

B. 紡織部：

1. 產業結構圖



2. 紡織產業發展趨勢

(1) 往產業用紡織品發展

國內紡織供應鏈快速將既有產品線轉往生產防疫相關紡織品，藉以填補部分訂單損失。面對後疫情時代，業者將加速往高值化產品發展、擴展新領域、爭取新客戶進行策略布局，藉此放棄低毛利產品。延續臺灣機能性紡織品的比較利益，短期以「不把病毒帶回家」刻劃生活情境、強化安全防護機能，首重超高機能技術如抗菌防臭、安全防護，甚至將防護衣時尚化，結合防護布料與街頭時裝概念重新定義戶外機能服裝，朝向防疫服裝生活化發展。

(2) 新素材、新技術

近年發展了「智慧紡織」、「智慧製造」，環保永續技術包括易分解、易回用、與生質材料等，皆是需要持續投入的技術，在創造永續議題的同時結合品牌營運策略，達到永續行銷的效果。若將時間軸拉長來看，短、中、長期皆面臨承擔永續發展的使命，故生物防護、人體舒適、永續發展三者都須兼顧。

3. 紡織產業競爭分析

紡織業者上中下游廠皆已明顯感受到景氣回溫。然而值得注意的是，近年來國際品牌開始積極縮減供應鏈，在疫情衝擊下，更加速供應鏈洗牌，面對不確定性，品牌更重視供應商管理，短交期、彈性生產、多樣化的產品成為常態，使回流的訂單集中在體質佳、能迅速反應、且生產據點分散的大廠，呈現「大者恆大」的縮減 K 型復甦。對於體質不佳、無差異化產品開發能力的純代工業者，未來營運恐仍有壓

(三)技術及研發概況

A.不動產部：

在全球追求淨零碳排風潮下，「ESG」也將成為台灣不動產業重要元素，而不動產上中下游的產業鏈，從建設營造、仲介、代銷、經紀業、估價師、地政士、建築經理、建築師、土木技師…等等，都必須參與政府推動的 2050 淨零碳排。

- 1.土地開發能力：充分掌握市場情報，透過準確之判斷，以整合土地資源。
- 2.產品規劃能力：洞悉市場產品需求及定位，以達人性化之訴求規劃。
- 3.銷售誠信能力：以誠信為原則，廣告行銷平實化，建立客戶認同感與信任感。
- 4.施工管理能力：保證工程品質，工期與工進規定，以高品質節省成本為追求目標。
- 5.交屋能力：以客為尊，提供真誠服務，有效管控交期，使資金迅速回流。
- 6.品牌形象：重視後續之客服管理，以提升客戶之滿意度，期許塑造清新、健康的市場口碑。

B.紡織部：

本公司近年紡織部門逐漸轉型為紡織品買賣及織品代工生產，近年來除了加強環保防污染設備以外，已不再投入相關研究發展支出及專案研究。

(四)長、短期業務發展計畫

A. 不動產部：

1.短期發展：

本公司在拓展營建業務採取整合各方資源，貫徹提高品質及精簡成本，在短期開發評估，現階段除以都會區土地開發為主並積極開闢工廠、商辦用地，規劃設計建案以人性化、實用性、便利性、符合市場需求等物超所值的產品，並尋求可快速推出之建案為主，創造個案之最高效益，以快速銷售為首要目標，無餘屋之行銷策略，讓資金儘快回流，短期上以多元化行銷方式建立通路和策略，打響「品牌建案」的優質口碑。

2.長期發展：

未來本公司秉持品牌首重「企業社會責任」的理念，以土地資源屬於社會大眾之觀念，關心大眾生活空間為前題，營建百年建築，並以打造「自己住的房子」為規劃設計之指導原則，針對不同類型之住宅、商辦建案設計，把永續、創新經營落實於每個建案中，以達成公司未來永續經營之目標。本公司採取「以客為尊」做好產品規劃定位，以符合市場多樣之需求，訂定銷售策略以提升顧客忠誠度，建立品牌新形象，重視後續客戶服務和滿意度，利用公司已建立之經營團隊與智能，持續推動公司長遠發展目標。

B. 紡織部：

1.短期發展：

因紡織自紡紗至織布製程階段，其製造人力及製造費用甚高，且原料、在製品及成品之庫存壓力，使本公司評估仍以部份廠房設備出租獲取租金收益及採以代工方式承接染整、織品等業務，得以節省工費開銷及庫存成本。

2.長期發展：

本公司擁有近 6 萬坪廠房，目前雖以部份出租，未來仍將朝紡織原物料買賣及各種紡紗業務等高附加價值的產品生產製造發展，以爭取高毛利商品、低庫存量的方式增加營業收入。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

主要產品之銷售地區（包含紡織部）：

單位：新台幣千元

地區		年度	110 年度		111 年度	
			金額	%	金額	%
內銷	銷售房地		2,074,024	87.76	347,633	56.32%
	銷售紡織商品		9,911	0.42	3,454	0.56%
	加工收入		190,646	8.07	151,354	24.52%
	租賃收入		86,152	3.64	112,960	18.30%
	廣告收入		2,503	0.11	1,849	0.30%
外銷		—	—	—	—	
合計			2,363,236	100.00	617,250	100.00

A. 不動產部：

1. 主要產品之銷售地區：

本公司不動產業務開發興建以國內台南、宜蘭、苗栗、雙北、桃園等地區為主，成屋及預售屋銷售情況如下：

成屋：請詳上表：1. 主要產品之銷售地區（包含紡織部）之銷售房地。

預售屋(含住宅和廠辦)：截至 111 年底仍以台南及宜蘭縣市為主。

2. 不動產市場未來之供需狀況：

(1) 供給面：基於通貨膨脹壓力和國內疫情穩定，帶動各地房市趨於去熱絡，建商紛紛搶購土地，興建多元化商品，包含廠辦、商辦、小單元住宅等建築物，使得市場供給起了一波熱潮，自南至北，為因應不同階層的需求，產品將朝「多元化、精緻化」。

(2) 需求面：

A. 基本性需求市場：近兩年房市因持續低利率和資金充裕、預期物價調漲，房市需求量明顯提昇，自北往南的市場成交量均呈現大幅度成長，本公司推案政策亦跟著趨勢同步，本年度推於台南新化廠辦建案創立優良成績。

B. 投資性需求市場：此種市場需求有兩種類型，第一種為投資型市場需求，將房地產視為投資工具，遇有獲利空間時，即進場購入做為中長期投資標的，享受租金收入或增值收入；第二種為投機型市場需求，此種通常為假性需求，常發生於房地產景氣熱絡的時期。

(3) 展望 112 年房市景氣，短期間受政府打房縮放款及法令政策影響，投資客縮手應在預料中，而工商業廠辦的需求仍可期待增加，另自住型住宅亦能穩住相當市場需求，業者以落實經營不哄抬投機仍可創造利潤。

3. 影響公司不動產部門未來發展之有利、不利因素與因應對策：

(1) 有利因素

A. 國內相對處於低利率階段，資金相當充裕，人們基於保值的心態，取得不動產相對是抗通膨的利器，且國內經濟、股市狀況良好，國內仍有不少的首購族、都更、廠辦市場需求量，不動產市場目前仍為國內民眾的重要投資工具。

B. 經濟市場於通貨膨脹、疫情漫延時代，仍不見明顯衰退，後市必然可期。

C. 市場盤整過程中，將汰弱留強，搶地競爭將會緩和。

(2)不利因素

- A.政策持續不斷推出打房，建商面對土建融資成數調降、利率調升等壓力。
- B.建商取得土地成本居高不下，人工短缺，材料上漲。
- C.大坪數或豪宅市場明顯不振，致相關餘屋存貨去化困難。
- D.政府陸續推出不利政策，投資客縮手。

(3)因應對策

本公司堅定秉持「打響建案的優質口碑，創造每一建案之最高效益」的經營理念，且推出的案場力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加以良好的售後服務，定能持續吸引購屋及換屋之消費者。

B.紡織部：

1.主要產品之銷售地區：

(1)毛紗、混紡紗及棉紗

毛紗及混紡紗主要生產細支精梳毛紗，毛紗、混紡紗及棉紗以供應國內其他布廠為銷售對象。

(2)先染成品布及後染成品布

主要布種為全棉及混紡高級成衣布料之庫存布料，目前仍續以出清去化庫存存貨為主要銷售。

(3)染料

染料銷售以內、外銷去化庫存存貨為主。

2.紡織品市場未來之供需狀況：

- (1)目前全球紡織業發展趨勢大變，消費者要求質精價廉、少量多樣化，且產品生命週期縮短，機能性產品需求增加。
- (2)面臨全球經濟成長呈現下滑與國際原物料價格上漲，以及全球氣候變化與環保意識高漲的衝擊，將會影響紡織產品之供需，進而影響產品之市場價格與生產成本。
- (3)本公司紡織部門目前以代工為主，惟因製造費用等成本因大環境影響，餘不影響本公司之工繳收入。

3.影響公司紡織部門未來發展之有利、不利因素與因應對策：

(1)有利因素

- 短纖產品素材為天然材質，符合目前環保意識及高品質之產品，為未來紡織品之主流。製造生產力及技術商品化能力強有利於本公司未來承接代工業務之發展。
- 由於各國受新冠肺炎疫情影響，相對國內情況較受控制，部分訂單將發生移轉回台現象，再加上機能性紡織品的競爭優勢，將有利未來承接代工市場之發展。

(2)不利因素

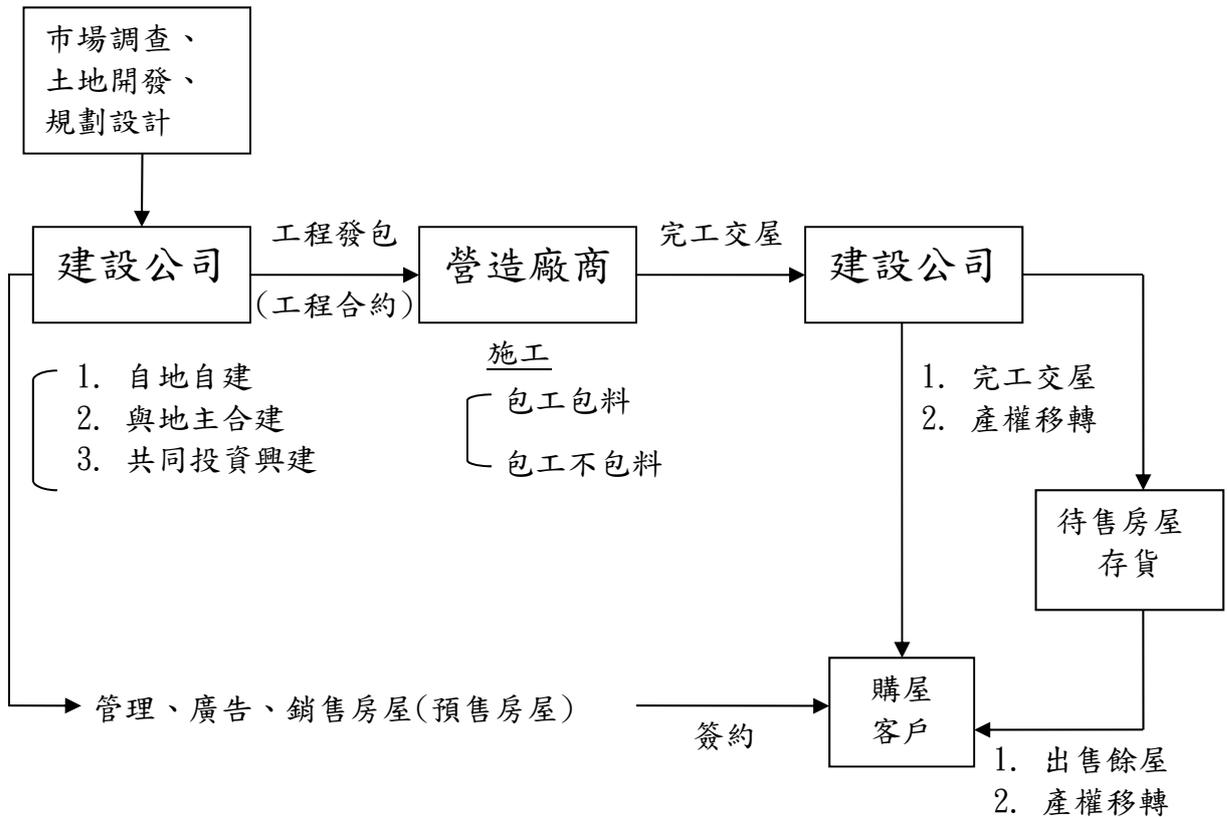
- 經營成本日益高漲，例如工資、環保、電力運輸等增加，使得代工之毛利率降低。
- 本公司毛、棉紗主要原料係對進口依存度高，價格深受國際行情及匯率波動影響，區域經濟成型，我國被排除在各項協定之外。

(3)因應對策

本公司紡織代工，積極提高生產良率、整合廠內資源，加強採購物料成本之控管，與廠商充分配合，維持長久合作關係，以維持既有營業及毛利。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

A.不動產部：



B.紡織部：

1.重要用途：

- (1)毛紗方面：用於西裝布料、日本和服、毛衣、針織布。
- (2)棉紗方面：供梭織布及針織布料使用。
- (3)成品布方面：供各類成衣使用。
- (4)染料方面：供各類纖維、皮革及紙張染色用。

2.產製過程

(1)棉紡工程：(1,2,3 道)

人造纖維→清花→梳棉→預併 → 併條 →粗紡→精紡→筒子→蒸紗→成品
 ↑
 原棉 →清花→梳棉→預併→條捲→精梳

(2)毛紡工程：(1,2 道)

精梳毛條 → 針梳 → 精梳 → 成球 → 再精梳毛條

再精梳毛條：(1,2,3 道)

————→ 針梳 →粗紡→精紡→筒子→合紗→複紗 →蒸紗→成品
 人造纖維

(3)染整工程：分為前處理、染色、整理加工三個步驟

(a)前處理：

胚布→燒毛→水洗→退漿→蒸氣→水洗→漂白→蒸氣→水洗→烘乾
精練 處理 處理
└──────────冷練漂──────────┘↑

(b)染色：

染液壓吸→紅外線預乾→乾燥→熱熔固色→化學壓吸→蒸氣處理→水洗
┌→冷染→迴轉→水洗烘乾┐
→烘乾└──────────────────┘→在製品中間檢驗

(c)整理加工：

樹脂液壓吸→熱定型→烘培→壓光→防縮→成檢→捲取包裝→成品布
┌→磨毛┐
└→起毛┘

(4)染料工程：

基本原料 → 中間體 → 染料半成品 → 成品
(a) (b) (c)

(a)基本原料經過一次或多次化學變化後製成中間體。

(b)中間體再經多次化學變化轉變成染料的半成品。

(c)染料半成品經烘乾、粉碎、配合、噴霧而成染料成品

(三)主要原料及物料之供應狀況

A.不動產部：

本公司不動產開發主要係以購置桃竹苗地區、中南部都會區及宜蘭地區精華之土地、物件為主，另有開闢南部工業廠房用地及住宅土地，為求工程品質和工期控管，工程承攬多採簽定合約再以統包方式予關係企業承攬建造或由關係企業承攬再委外發包建造，亦有規劃廠辦用地依客製需求興建、或興建大型賣場及超商店舖等多元產品銷售。

B.紡織部：

本公司紡織部業務目前以代工為主，產品原料主要為棉花、毛條、棉紗，供應貨源主要為代工業主，而相關物料供應廠商均為長期配合之對象，故原物料之供應無慮。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例

1.最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣千元

項目	110年				111年				112年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	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	新億營造有限公司(在建工程)	315,045	39.5	其他關係人	南元紡織股份有限公司	1,821,965	45.73	其他關係人	—	—	—	—
2	陳○勇等10人	95,665	11.99	—	仙宗興業(地院拍賣)	685,890	17.21	—	—	—	—	—
3	其他	386,892	48.51	—	其他	1,476,620	37.06	—	—	—	—	—
	進貨淨額	797,602	100.00		進貨淨額	3,984,475	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，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

註3：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商係以不動產事業部及紡織事業部合併計算。

2.最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	110年				111年				112年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率[%]	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	東野精機股份有限公司	423,530	17.94	—	佳和實業股份有限公司	233,647	38.03	—	—	—	—	—
2	昱奕科技股份有限公司	374,500	15.87	—	其他	380,710	61.97	—	—	—	—	—
3.	佳和實業股份有限公司	280,597	11.89	—				—				
4	宏進金屬科技股份有限公司	260,530	11.04	—				—				
5	其他	1,021,303	43.26	—				—				
	銷貨淨額	2,360,460	100.00		銷貨淨額	614,357	100.00		—	—	—	—

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶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，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

註3：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶係以不動產事業部及紡織事業部合併計算。

(五)最近二年度生產量值表

單位：產值；新台幣千元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度		110 年度			111 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值		
紡織部－棉紗(產能&產量－公噸)	9,720	0	0	9,720	0	0		
紡織部－毛紗(產能&產量－公噸)	2,430	0	0	2,430	0	0		
紡織部－成品布(產能&產量－仟碼)	69,600	0	0	69,600	0	0		
不動產部－房地建物(產能&產量－坪)	2,800	9,920	1,882,704	2,800	2,809	579,808		
合計	—	9,920	1,882,704	—	2,809	579,808		

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。

註2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

註3：紡織部無生產量值係已轉型為加工型態。

註4：不動產部興建採全部完工法。

註5：房屋產量係於完工年度認列總可銷售坪數。

註6：房屋產值係於完工年度計入個案之總成本：110年度則為宜蘭「法吉歐里」建案完工結轉、111年「南霸天」廠辦建案取得使照。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：值；新台幣千元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度		110 年度				111 年度			
			內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值		
紡織部－棉紗(量－公噸)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
紡織部－毛紗(量－公噸)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
紡織部－成品布(量－仟碼)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
紡織部－染料(量－公噸)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
不動產部－房地銷售(量－坪)	14,384.78	2,074,024	0	0	1,128.46	347,633	0	0		
其他(註1)	—	86,152	—	0	—	266,724	—	0		
合計	—	2,360,460	—	0	—	614,357	—	0		

註1：其他主要為租金、加工及出售原物料收入。

註2：不動產部－房地銷售之銷值係以各該年度認列之營業收入計之。

註3：銷量係於完工後年度認列個案之總銷售坪數。

三、從業員工資料

年度		110 年度	111 年度	當年度截至 112年03月31日
員工 人數	職員	25	28	28
	工人	7	7	7
	合計	32	35	35
平均年歲		49	47	47
平均服務年資		7	6	6
學歷 分布 比率	博士	3%	3%	3%
	碩士	11%	9%	9%
	大專	66%	68%	68%
	高中	20%	20%	20%
	高中以下	0%	0	0

註1：以上各年度資料不含契約人數。

四、環保支出資訊

A. 紡織部：

本公司 106 年度因違反水污染防治法第 14 條第 1 項，水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法第 24 條第 1 項，遭受裁罰新台幣 81,000 元處分。

本公司 109 年度因違反廢棄物清理法第 28 條第 1 項，遭受裁罰新台幣 12,000 元處分。

B. 不動產部：

本公司主要係經營房屋之興建與銷售，興建之個案由營造公司以包工包料承攬，承建過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包廠商負責，本公司負監督之責。

本公司分別於 106 年 4 月及 107 年 5 月，因「維多時代」違反「水污染防治法」第 18 條暨「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」第 10 條第 1 項規定，及「空氣污染防制法」第 23 條第 2 項規定，遭受宜蘭縣政府環境保護局分別裁罰新台幣 13,000 元及新台幣 100,000 元。

(二)未來因應對策

A. 紡織部：

本公司於官田廠區設置污水處理設備，並依環保相關法令規定，依法處理汗水、廢棄物及污泥清除，事業廢棄物請信宇環保工程有限公司或金匱企業行清運至台南市永康垃圾資源回收(焚化)廠焚化處理，污泥由清除者永潔資源有限公司或介旺有限公司清運至處理者龍璞綠能企業有限公司進行再利用處理，並遵照環保署規定，定期據實呈報主管機關。

本公司官田廠區設置環保處單位，設立情形如下：

序號	專責人員名稱	姓名
1	廢水處理專責人員	吳坤洋
2	毒性化學物質專業技術人員	吳坤洋
3	廢棄物處理專責人員	吳坤洋
4	空氣污染防制專責人員	郭一郎

B. 不動產部：

本公司與營造廠於工程合約中訂定於營造期間環境污染屬營造廠之責任，而本公司負監督之責。在防範污染上本公司措施如下：

1. 視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動。
2. 建物四週搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。
3. 廢棄物定點置放，僱工定期運棄。
4. 定期清理基地排水，以保持順暢維護四週環境衛生。

(三)最近二年度實際及未來一年度預計之重大環保支出

A. 紡織部：

項	目	110 年度	111 年度	單位：新台幣千元 112 年度
水	處理改善	271	340	
廢水	處理擴建		428	
空	壓系統改善	92	—	
污	泥清理	4,234	5,551	6,000
鍋	爐系統改善	96	271	
合	計	12,135	6,590	6,000

B.不動產部：

本公司與營造廠已訂定工程合約，其工程款項已含蓋所有包工包料之金額，承如上列(二)未來因應對策所述，該環境污染屬營造廠之責任，故無須估計未來重大環保支出金額，而相關環保建材將依建築型態設計規劃提出發包需求。

五、勞資關係

本公司員工之福利措施係依據政府相關福利法規實施，公司政策及員工需求由職工福利委員會統籌規劃。

(一)各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1.員工福利措施

(1)公司福利措施

包括伙食津貼、服務滿一定年資之員工出國旅遊、全體參加勞工保險及公司團保、提供制服及員工酬勞分配等。

(2)福利委員會福利措施

生日及結婚禮金、勞動節及中秋節禮金、生育及喪葬補助等。

2.進修及訓練

本公司針對同仁之需求，提供人員訓練、專業技術訓練等各類教育訓練，員工可主動提出或由主管視業務需要派往各項教育訓練，提供員工完整的專業技能養成及自我成長啟發。

111 年度教育訓練實施情形：

教育訓練總人次	教育訓練總班次	教育訓練總時數
28 人次	14 班次	129 小時

3.退休制度與其實施情形

(1)依「勞動基準法」之規定，訂有員工退休辦法，適用於民國 94 年 07 月 01 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工，凡服務滿一定年資之員工均得依辦法支領退休金，退休金給付係按員工工作年資及其核准退休前六個月平均工資計算。

(2)自民國 94 年 07 月 01 日起，依法實施勞工退休金新制。本公司依「勞工退休金條例」，訂有員工退休辦法，適用於勞基法之勞工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部份，每月按薪資 6%提繳勞工退休金。

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司設有勞資雙方代表定期或臨時召開會議，會議中宣導公司政策、員工權益及福利政策等各項協調溝通；設有職工福利委員會辦理各項福利事項

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失

本公司分別於 104 年 9 月、106 年 4 月及 112 年 01 月 03 日，因違反「勞動基準法」第 36 條、「勞工退休金條例」第 11 條第 2 項及「勞動基準法」第 24 條規定，遭受台南市政府勞工局分別裁罰新台幣 20,000 元、新台幣 20,000 元及新台幣 20,000 元。

六、資通安全管理

(一) 本公司資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源情形。

1. 資通安全風險管理架構

本公司設立資訊管理單位，專責維護公司資訊管理安全、風險評估、檢視設備資源之運用、員工資安資訊及法令之教育訓練，強化資訊安全管理，確保所屬資訊資產之機密性、完整性及可用性，以提供本公司之業務持續運作之資訊環境，不定期進行資安檢查。

2. 資通安全政策：

(1) 本公司資訊安全政策，包含下列三項面向：

- I. 制度規範：依循本公司已訂定內控作業辦法-資訊系統管理作業標準(107.8.9董事會修訂)。
- II. 科技管理運用：建置資訊安全管理設，落實資安管理措施。
- III. 人員訓練：進行資訊安全教育訓練，提昇公司同仁資安意識及法令認知、遵循。

(2) 管理實施說明如下：

- I. 制度規範：本公司將落實每年定期檢視調整修訂「資訊系統管理作業辦法」並提報董事會，訂定多項資安規範與制度，以規範本公司人員資訊安全行為，每年定期執行內部稽核、會計師資訊查核、以強化本公司機密資料之作業管理。
- II. 科技管理運用：本公司為防範各種外部資安威脅，除採多層式網路架構設計外，更建置各式資安防護系統，以提昇整體資訊環境之安全性。
- III. 人員訓練：本公司實施人員資訊安全教育訓練實務課程，並建置線教育資訊，藉以提昇內部人員資訊安全知識及專業技能。

3. 資通安全具體管理方案

- 電腦設備安全管理。
- 網路安全管理。
- 系統存取控制、發展及維護安全管理。
- 資安宣導與教育訓練。
- 資訊資產安全管理。

4. 投入資通安全管理之資源

- 設置網路防火牆，加裝防毒軟體，設定資料夾存取權限，並且資料加密。
- 外包專業電腦資訊廠商做維護服務網路及電腦系統安全管理。
- 檢視汰換老舊機器、電腦及周邊設備。
- 每月定期維護掃毒公司電腦設備、網路設備及伺服器。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施；無此情形。

七、重要契約

112年04月30日

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
借款合同	板信銀行	109.07.31~112.08.06	新化「南霸天」建案土地借款	無
借款合同-中期	台中商業銀行營業部(6銀行聯貸)	107.11.22~112.11.21 (借新還舊) 111.03.22~116.03.22	官田廠土地、廠房擔保借款	無
借款合同-中期	台中商業銀行	110.11.23~115.12.23	台南新市華美段不動產-擔保抵押	無
借款合同-中期	陽信銀行	111.04.28~118.04.28	華美段2期-國際路1號不動產-擔保抵押	無
借款合同-中期	台中商銀(2銀行聯貸)	111.12.21~114.12.24	台南市新化區新化段太子廟小段26等不動產-擔保借款	無
借款合同-中期	安泰銀行	111.10.28~114.04.28	企業周轉金	無
公司債承銷契約	合作金庫證券股份有限公司	109.04.21~114.04.22	募集109年第1之有擔保普通公司債委託承銷	無
公司債承銷契約	合作金庫證券股份有限公司	110.07.08~113.07.08	募集110年第1之有擔保普通公司債委託承銷	無
受益權轉讓契約	中租迪合(股)公司	110.07.16~113.07.16	宜蘭「法吉歐里」餘屋擔保借款	無
代銷契約	新北市不動產(股)公司	110.08.01~113.12.31	怡華「法吉歐里」案廣告企劃製作及房地代理銷售	無
代銷契約	新北市不動產(股)公司	105.12.01~108.06.30 展期	怡華「維多時代」案房屋銷售	無
代銷契約	新北市不動產(股)公司	107.01.01~109.06.30 展期	怡華「新天母」案房屋銷售	無
代銷契約	新北市不動產(股)公司	109.07.01~111.12.31 展期	新化「南霸天」案房屋銷售	無
工程契約	新億營造有限公司	110.02.23~開工後 40個月內	新化「南霸天」案營造工程	無
委任契約	陳尚志建築師事務所	109.08.12~完工	新化「南霸天」建案建築師設計、監造	無
加工契約	佳和實業(股)公司	106.12.01~111.11.30 續約~116.11.30	佳和提供原料委託製造加工	無
委任契約	林裕豐, 謝侑達建築師事務所(各50%)	110.10.02~完工	玉井2,3期-福德段-建築師設計、監造	無
委任契約	張嘉哲建築師事務所	110.10.19~完工	宜蘭三星尾塹段1期-建築師設計、監造	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	新億營造有限公司	111.11.15~完工	宜蘭三星尾塹段1期-營造工程	無
委任合約	陳明偉建築師事務所	111.05.24~完工	宜蘭三星尾塹段2期-建築師設計、監造	無
工程合約	新億營造有限公司	111.11.15~完工	宜蘭五結百福段-營造工程	無
委任合約	陳明偉建築師事務所	110.11.17~完工	宜蘭五結百福段-建築師設計、監造	無
固定資產與設備租賃合約	佳和實業(股)公司	101.12.01~111.11.30 續約~116.11.30	出租台南廠房、基地及設備予佳和	無
供水合約	經濟部水利署南區水資源局	112.01.01~116.12.31	官田廠製造加工所需用水	無
租賃契約	中租迪和(股)公司	106.04.18 太陽能發電系統商業運轉日起算至20年屆滿止	官田廠建築屋頂出租供建置太陽能光電發電	無
不動產買賣合約	黃00等人	111.04.26	桃園市觀音區忠愛段2041地號	無
不動產買賣合約	陳00	111.11.02	桃園新屋富九段894, 894-1, 1140-1, 896-3地號	無
委任合約	陳明偉建築師事務所	112.01.06~完工	桃園新屋富九段建案-建築師設計、監造	無
不動產買賣合約	劉0瑞等6人	111.12.23	台南市玉井區福德段5-1, 5-2, 6-1, 7, 13, 13-1, 20地號	無
委任契約	林裕豐建築師事務所	111.06.10	玉井4期建案-建築師設計、監造	無
委任契約	大豐建築師事務所	111.10.24	玉井6期-佛聖段-建築師設計、監造	無
委任契約	張嘉哲建築師事務所	111.10.01	新化太子廟26等地號-建築師設計、監造	無
不動產買賣合約	南元紡織股份有限公司	111.09.01	台南市新化區新化段太子廟小段26等20筆地號及144等4筆建號	無
不動產買賣合約	永隆鋁業股份有限公司等45名地主	111.12.21	新莊鴻福段工業用地	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至
		107年 (註6)	108年 (註6)	109年 (註6)	110年 (註6)	111年 (註6)	112年03月31日 財務資料(註3及6)
流動資產				4,489,368	4,634,888	8,259,496	—
不動產、廠房及設備 (註2)				69,570	68,382	62,054	—
投資性不動產				2,037,600	2,181,400	2,232,100	—
無形資產				643	871	929	—
其他資產(註2)				114,542	240,025	268,869	—
資產總額				6,711,723	7,125,566	10,823,448	—
流動負債	分配前			3,049,030	3,049,030	6,801,132	—
	分配後			3,049,030	3,189,610	(註4)	—
非流動負債				2,354,423	2,333,859	2,495,005	—
負債總額	分配前			5,382,889	5,382,889	9,296,137	—
	分配後			5,382,889	5,523,469	(註4)	—
歸屬於母公司業主之 權益				1,288,189	1,742,677	1,527,311	—
股本				937,200	937,200	937,200	—
資本公積				18,377	18,377	18,377	—
保留盈餘	分配前			333,612	787,100	571,734	—
	分配後			333,612	646,520	(註4)	—
其他權益				—	—	—	—
庫藏股票				—	—	—	—
非控制權益				—	—	—	—
權益總額	分配前			1,288,189	1,742,677	1,527,311	—
	分配後			1,288,189	1,602,097	(註4)	—

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日期，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核或核閱之財務資料，應併予揭露。截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。111年度數字截至年報刊登日止尚未經股東會決議。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：本公司107年至108年為個別財務報表，不適用合併財務報表；自109年06月起設立100%控股子公司-卡布可網路科技股份有限公司。

(二)簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至
		107 年度 (註 5)	108 年度 (註 5)	109 年度 (註 5)	110 年度 (註 5)	111 年度 (註 5)	112 年 03 月 31 日 財務資料(註 2 及 5)
營業收入				716,457	2,363,236	617,250	—
營業毛利				126,527	651,969	174,402	—
營業損益				150,968	584,374	117,835	—
營業外收入及支出				(80,947)	(127,573)	(192,395)	—
稅前淨利				70,021	456,801	(74,560)	—
繼續營業單位 本期淨利		不 適 用		68,064	454,432	(75,463)	—
停業單位損失(註 3)				—	—	—	—
本期淨利(損)				68,064	454,432	(75,463)	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)				744	56	677	—
本期綜合損益總額				68,808	454,488	(74,786)	—
淨利歸屬於母公司 業主			68,064	454,432	(75,463)	—	
淨利歸屬於非控制 權益			—	—	—	—	
綜合損益總額歸屬 於母公司業主			68,808	454,488	(74,786)	—	
綜合損益總額歸屬 於非控制權益			—	—	—	—	
每股盈餘			0.73	4.85	(0.81)	—	

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：截至年報刊印日期，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核或核閱之財務資料，應併予揭露。截至年報刊印日止最近一季(112 年第 1 季)尚未經會計師核閱。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註 5：本公司 107 年度至 108 年度為個別財務報表，不適用合併財務報表；自 109 年 06 月起設立 100% 持股子公司-卡布可網路科技股份有限公司。

(三)簡明資產負債表-個別及個體

單位：新台幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 112年03月31日 財務資料(註3及7)
		107年 (註7)	108年 (註7)	109年 (註7)	110年 (註7)	111年 (註7)	
流動資產		3,030,875	3,150,796	4,477,959	4,605,872	8,244,114	—
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(註6)		66,998	5,734	—	—	—	—
不動產、廠房及設備(註2)		64,700	56,501	69,392	68,244	61,957	—
投資性不動產		1,866,000	1,880,000	2,037,600	2,181,400	2,232,100	—
無形資產		—	—	—	—	—	—
其他資產(註2)		7,507	16,331	125,672	268,924	284,136	—
資產總額		5,036,080	5,109,362	6,710,623	7,124,440	10,822,307	—
流動負債	分配前	1,806,616	1,876,558	3,068,011	3,047,904	6,799,991	—
	分配後	1,806,616	1,876,558	3,068,011	3,188,484	(註4)	—
非流動負債		2,063,754	2,013,423	2,354,423	2,333,859	2,495,005	—
負債總額	分配前	3,870,370	3,889,981	5,422,434	5,381,763	9,294,996	—
	分配後	3,870,370	3,889,981	5,422,434	5,522,343	(註4)	—
歸屬於母公司業主之權益		1,165,710	1,219,381	1,288,189	1,742,677	1,527,311	—
股本		937,200	937,200	937,200	937,200	937,200	—
資本公積		18,377	18,377	18,377	18,377	18,377	—
保留盈餘	分配前	1,183,584	274,370	332,612	787,100	571,734	—
	分配後	1,183,584	274,370	332,612	646,520	(註4)	—
其他權益		(973,451)	(10,566)	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	1,165,710	1,219,381	1,288,189	1,742,677	1,527,311	—
	分配後	1,165,710	1,219,381	1,288,189	1,602,097	(註4)	—

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日期，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核或核閱之財務資料，應併予揭露。截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。111年度數字截至年報刊登日止尚未經股東會決議。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數序列編，並註明其情形及理由。

註6：106年係為備供出售金融資產—非流動及以成本衡量之金融資產—非流動。

註7：本公司107年至108年為個別財務報表；自109年06月起設立100%持股子公司-卡布可網路科技股份有限公司，109年起為個體財務報表。

(四)簡明綜合損益表-個別及個體

單位：新台幣千元

項目	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 112年03月31日 財務資料(註 2 及 5)
	107 年度 (註 5)	108 年度 (註 5)	109 年度 (註 5)	110 年度 (註 5)	111 年度 (註 5)	
營業收入	474,359	1,067,517	714,016	2,360,460	614,357	—
營業毛利	104,145	162,309	127,174	654,384	177,295	—
營業損益	88,384	77,511	154,683	588,597	121,709	—
營業外收入及支出	(66,687)	(51,970)	(84,662)	(131,796)	(196,269)	—
稅前淨利	21,697	25,541	70,021	456,801	(74,560)	—
繼續營業單位 本期淨利	12,352	25,663	68,064	454,432	(75,463)	—
停業單位損失(註 3)	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	12,352	25,663	68,064	454,432	(75,463)	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(16,221)	28,008	744	56	677	—
本期綜合損益總額	(3,869)	53,671	68,808	454,488	(74,786)	—
淨利歸屬於母公司 業主	12,352	25,663	68,064	454,432	(75,463)	—
淨利歸屬於非控制 權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(3,869)	53,671	68,808	454,488	(74,786)	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	0.13	0.27	0.73	4.85	(0.81)	—

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：截至年報刊印日期，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核或核閱之財務資料，應併予揭露。截至年報刊印日止最近一季(112 年第 1 季)尚未經會計師核閱。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註 5：本公司 107 年度至 108 年度為個別財務報表；自 109 年 06 月起設立 100% 持股子公司-卡布可網路科技股份有限公司，自 109 年度起為個體財務報表。

(五)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	簽證會計師姓名	查核意見
107 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見加關鍵查核事項段及強調事項段
108 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見加關鍵查核事項段及強調事項段
109 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	黃欣婷、池世欽	無保留意見
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	黃欣婷、池世欽	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析-合併

分析項目 (註3)	年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 112年03月31日 財務資料(註2)
		107年 (註9)	108年 (註9)	109年	110年	111年	
財務結構 (%)	負債占資產比率			80.81	75.54	85.89	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率			5,235.89	5961.42	6481.93	—
償債能力 (%)	流動比率			146.28	152.01	121.44	—
	速動比率			11.81	15.40	5.1	—
	利息保障倍數(倍)			1.83	4.43	0.64	—
經營能力	應收款項週轉率(次)			5.23	25.19	10.19	—
	平均收現日數(日)			69.78	14.48	35.81	—
	存貨週轉率(次)			0.17	0.42	0.07	—
	應付款項週轉率(次)			11.14	179.68	11.72	—
	平均銷貨日數(日)			2,147.05	869.04	5,214.28	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)			11.37	34.26	9.46	—
	總資產週轉率(次)			0.12	0.34	0.07	—
獲利能力	資產報酬率(%)			2.29	8.11	1.02	—
	權益報酬率(%)			5.43	29.99	-4.62	—
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)			7.47	48.74	-7.96	—
	純益率(%)			9.50	19.23	-12.23	—
現金流量	每股盈餘(元)			0.73	4.85	(0.81)	—
	現金流量比率(%)			(註8)	5.93	(註8)	—
	現金流量允當比率(%)			3.66	14.35	3.34	—
槓桿度	現金再投資比率(%)			(註8)	2.25	(註8)	—
	營運槓桿度			0.89	0.97	1.56	—
	財務槓桿度			2.27	1.3	(1.30)	—

不適用

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- (1) 流動比率減少：主係111年度流動資產增加的幅度小於流動負債增加的幅度所致。
- (2) 速動比率減少：主係111年度流動資產減存貨及預付費用增加之幅度小於流動負債增加之幅度所致。
- (3) 利息保障倍數減少，主係111年度本期虧損增加。
- (4) 應收款項週轉率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (5) 應收款項平均收現日數增加：主係111年度應收款項週轉率降低所致。
- (6) 存貨週轉率降低：主係111年度營業成本減少所致。
- (7) 應付款項週轉率降低：主係111年度銷貨成本減少所致。
- (8) 平均銷貨日數增加：主係111年度存貨週轉率降低所致。
- (9) 不動產、廠房及設備週轉率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (10) 總資產週轉率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (11) 資產報酬率降低：主係111年度稅後虧損增加所致。
- (12) 權益報酬率降低：主係111年度稅後虧損增加所致。
- (13) 稅前損期益佔實收資本額比率降低：主係111年度稅前虧損增加所致。
- (14) 純益率降低：主係111年度稅後虧損增加所致。
- (15) 每股盈餘減少：主係111年度本期虧損增加所致。
- (16) 現金流量比率降低：主係111年度營業收入減少現金流入所致。
- (17) 現金流量允當比率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (18) 現金再投資比率降低：主係111年度營業活動現金減少所致。
- (19) 營運槓桿度增加：主係111年度營業利益減少相對固定成本增加所致。
- (20) 財務槓桿度負數：主係111年度利息費用增加所致。

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併序分析。截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

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：營業活動產生現金流量淨流出，且營業係為損失，均為負值。營運槓桿度及財務槓桿度之計算，其營業利益為負數時不予計算。

註9：本公司107年至108年為個別財務報表，不適用合併財務報表；自109年06月起設立100%控股子公司-卡布可網路科技股份有限公司。

(二)財務分析-個別及個體

分析項目 (註3)	年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 112年03月31日 (註2)
		107年 (註9)	108年 (註9)	109年 (註9)	110年 (註9)	111年 (註9)	
財務結構 (%)	負債占資產比率	76.85	76.13	80.80	75.54	85.89	—
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	4,991.44	5,721.68	5,249.33	5,973.47	6,492.11	—
償債能力 (%)	流動比率	167.77	167.90	145.96	151.12	121.24	—
	速動比率	17.95	21.94	11.78	14.50	4.91	—
	利息保障倍數(倍)	132.29	142.20	1.83	4.43	0.64	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.23	6.69	5.23	25.36	10.18	—
	平均收現日數(日)	163.67	54.55	69.78	14.39	35.85	—
	存貨週轉率(次)	0.15	0.33	0.17	0.41	0.07	—
	應付款項週轉率(次)	11.03	13.60	11.11	165.08	6.50	—
	平均銷貨日數(日)	2,433.33	1,106.06	2,147.05	890.24	5,214.28	—
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	6.75	17.62	11.34	34.30	9.44	—
	總資產週轉率(次)	0.10	0.21	0.12	0.34	0.07	—
獲利能力	資產報酬率(%)	1.36	1.46	2.29	8.11	1.02	—
	權益報酬率(%)	1.06	2.15	5.43	29.99	-4.62	—
	稅前純益占實收資本 額比率(%) (註7)	2.32	2.73	7.47	48.74	-7.96	—
	純益率(%)	2.60	2.40	9.53	19.25	-12.28	—
	每股盈餘(元)	0.13	0.27	0.73	4.85	(0.81)	—
現金流量	現金流量比率(%)	(註8)	3.28	(註8)	6.08	(註8)	—
	現金流量允當比率 (%)	(註8)	9.59	3.66	14.62	4.45	—
	現金再投資比率(%)	(註8)	0.86	(註8)	2.33	(註8)	—
槓桿度	營運槓桿度	1.48	2.15	0.87	0.96	1.49	—
	財務槓桿度	4.17	4.56	2.20	1.29	(1.4)	—

- (1)流動比率減少：主係111年度流動資產增加的幅度小於流動負債增加的幅度所致。
- (2)速動比率減少：主係111年度流動資產減存貨及預付費用增加之幅度小於流動負債增加之幅度所致。
- (3)付息保障倍數減少，主係111年度本期虧損增加。
- (4)應收款項週轉率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (5)應收款項平均收現日數增加：主係111年度應收款項週轉率降低所致。
- (6)存貨週轉率降低：主係111年度營業成本減少所致。
- (7)應付款項週轉率降低：主係111年度銷貨成本減少所致。
- (8)平均銷貨日數增加：主係111年度存貨週轉率降低所致。
- (9)不動產、廠房及設備週轉率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (10)總資產週轉率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (11)資產報酬率降低：主係111年度稅後虧損增加所致。
- (12)權益報酬率降低：主係111年度稅後虧損增加所致。
- (13)稅前損期益佔實收資本額比率降低：主係111年度稅前虧損增加所致。
- (14)純益率降低：主係111年度稅後虧損增加所致。
- (15)每股盈餘減少：主係111年度本期虧損增加所致。
- (16)現金流量比率降低：主係111年度營業收入減少現金流入所致。
- (17)現金流量允當比率降低：主係111年度營業收入減少所致。
- (18)現金再投資比率降低：主係111年度營業活動現金減少所致。
- (19)營運槓桿度增加：主係111年度營業利益減少相對固定成本增加所致。
- (20)財務槓桿度負數：主係111年度利息費用增加所致。

公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併序分析。截至年報刊印日止最近一季(112年第1季)尚未經會計師核閱。

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：營業活動產生現金流量淨流出，且營業係為損失，均為負值。營運槓桿度及財務槓桿度之計算，其營業利益為負數時不予計算。

註9：本公司107年至108年為個別財務報表；自109年06月起設立100%持股子公司-卡布可網路科技股份有限公司，109年至119年為個體財務報表。

三、最近年度財務報表之審計委員會審查報告

怡華實業股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一一年度營業報告書、合併財務報表、個體財務報表及盈虧撥補議案等，業經安侯建業聯合會計師事務所黃欣婷、池世欽二位會計師查核完竣，並出具查核報告。上開營業報告書、合併財務報表、個體財務報表及盈虧撥補案等經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定，繕具報告，敬請鑒核。

此 致

怡華實業股份有限公司一一二年股東常會

審計委員會

召集人：



中 華 民 國 一 一 二 年 三 月 八 日

四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告

請參閱《附錄三》。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

請參閱《附錄四》。

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

未有發生財務週轉困難之情事。

柒、財務狀況及財務業績之檢討分析與評估風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣千元

項目	年度	111 年	110 年	二期變動	
				金額	%
流動資產		8,259,496	4,634,888	3,624,608	78.20
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		—	—	—	—
不動產、廠房及設備		62,054	68,382	(6,328)	(9.25)
投資性不動產		2,232,100	2,181,400	50,700	2.32
無形資產及其他資產		269,798	240,896	28,902	18.68
資產總額		10,823,448	7,125,566	3,697,882	51.90
流動負債		6,801,132	3,049,030	3,752,102	123.06
非流動負債		2,495,005	2,333,859	161,146	6.90
負債總額		9,296,137	5,382,889	3,913,248	72.70
股本		937,200	937,200	—	—
資本公積		18,377	18,377	—	—
法定盈餘公積		74,040	28,591	45,449	158.96
特別盈餘公積		407,511	254,824	152,687	59.92
未分配盈餘		90,183	503,685	(413,502)	(82.10)
其他權益		—	—	—	—
權益總額		1,527,311	1,742,677	(215,366)	(12.36)
最近二年度資產、負債及權益發生重大變動項目（二期增減變動達百分之二十以上，且變動金額達一仟萬元以上者）之主要原因及其影響及未來因應計畫：					
(1) 流動資產增加：主係111年度不動產存貨增加。特別盈餘公積增加：主係110年度提列					
(2) 資產總額增加：主係111年度不動產存貨增加。					
(3) 流動負債增加：主係111年度借款增加。					
(4) 負債總額增加：主係111年度總借款增加。					
(5) 法定盈餘公積增加：主係因110年度損益提列10%法定盈餘公積。					
(6) 特別盈餘公積增加：主係提列特別盈餘公積—投資性不動產公允價值淨增加					
(7) 未分配盈餘減少：主係111年度本期淨損增加。					

二、財務績效

單位：新台幣千元

項目	年度	111 年度	110 年度	二期變動	
				金額	%
營業收入		617,250	2,363,236	(1,745,986)	(73.88)
營業成本		(442,848)	(1,711,267)	1,268,419	(74.12)
營業毛利		174,402	651,969	(477,567)	(73.25)
營業費用		107,267	211,395	(104,128)	(49.26)
其他收益及費損淨額		50,700	143,800	(93,100)	(64.74)
營業利益		117,835	584,374	(466,539)	(79.84)
營業外收入及支出		(192,395)	(127,573)	(64,822)	50.81
稅前淨利(損)		(74,560)	456,801	(531,361)	(116.32)
所得稅利益(費用)		(903)	(2,369)	1,466	(61.88)
本期淨利(損)		(75,463)	454,432	(529,895)	(116.61)
本期其他綜合損益		677	56	621	1108.93
本期綜合損益總額		(74,786)	454,488	(529,274)	(116.45)

二期增減變動達百分之二十以上，且變動金額達一仟萬元以上者，分析如下：

- (1) 營業收入減少：主係111年度銷售房地收入減少所致。
- (2) 營業成本減少：主係111年度營業收入減少，故營業成本亦相對減少所致。
- (3) 營業毛利減少：主係111年度銷售房地之毛利減少所致。
- (4) 營業費用減少：主係111年度營業收入減少，故營業費用亦相對減少所致。
- (5) 其他收益及費損淨額減少：主係111年度認列投資性不動產評價利益減少所致。
- (6) 營業淨利減少：主係111年度房地收益及認列投資性不動產評價利益減少所致。
- (7) 營業外收入及支出(淨損)增加：主係111年度取得不動產存貨土地增加借款而財務成本亦相對增加所致。
- (8) 稅前淨利減少：主係111年度營業利益減少及營業外收支負數增加所致。
- (9) 本期淨利減少：主係111年度營業利益減少及營業外收支負數增加所致。
- (10) 本期綜合損益總額減少：主係111年度營業利益減少及營業外收支負數增加所致。

三、現金流量

(一)最近年度現金流動變動之分析說明

單位：新台幣千元

111年01月01日 期初現金餘額	全年來自營業活 動淨現金流量	全年來自投資活 動淨現金流量	全年來自籌資活 動淨現金流量	112年12月31日 期末現金餘額
267,980	(3,677,716)	(79,707)	3,630,821	141,378
增減變動分析說明：				
(1) 營業活動淨現金流(出)入：主係111年度營業收入減少而存貨增加所致。				
(2) 投資活動淨現金流出：主係111年度增加提撥發行公司債提存備償金所致。				
(3) 籌資活動淨現金流入：主係增加借款所致。				

(二)流動性不足之改善計劃：無流動性不足之情形。

(三)未來一年現金流動性分析(112年度)

單位：新台幣千元

期初現金 餘額	預計全年來自 營業活動淨現 金流量	預計全年因投 資及籌資活動 現金流量	預計現金剩餘 (不足)數額	預計現金不足額 之補救借施	
				投資計畫	理財計畫
141,378	(1,898,845)	(1,872,958)	115,140	—	—

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二)預期可能產生收益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

(一)轉投資分析表：

項目	說明	投資金額	轉投資政策	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來一年 投資計畫
卡布可網路科技股 份有限公司		15,000 千元	多角化經營	投入電商營運因規 模不敵大型競爭市 場，主力經營之建 材網路行銷未獲 利。	先出清存 貨、減少 人力，規 劃轉型。	暫緩投 資，籌劃轉 型。
城市發展綠能投資 企業股份有限公司		60,000 千元	因應政府推 動，投資綠 電產業	110年6月設立，因 轉資太陽能事於資 本支出投入階段， 尚未獲利。	—	因應後續 發展，配 合擴充
權益法投資事業		26,400 千元	多角化經營	均於110年初投資	—	配合擴充

(二)未來一年投資計劃：投資太陽能發電及儲能產業、其他不動產開發事業體。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項之分析評估

(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：

1. 利率變動影響方面：本公司採取定期評估銀行借款利率，與銀行密切聯繫以取得較優惠之借款利率方式，並按期支付利息與本金，以保有良好債信記錄。
2. 匯率變動影響方面：本公司並無重大外幣資產及負債，且無重大外幣交易，故匯率變動對本公司無重大影響。
3. 通貨膨脹影響方面：最近年度及截至年報刊印日止之通貨膨脹，對本公司提早取得較大數量之營建及待售存貨，另以發包營造統包並建置下游合作網絡以穩固材材人工價格過度波動，儘量控制成本，致降低建案損益之影響。但面對全球經濟情況不確定，本公司無法保證未來通貨膨脹或緊縮是否發生重大變化，而對本公司營運結果產生重大不利影響。

(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：

本公司專注於本業之發展，最近年度及截至年報刊印日止，並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易。未來若因業務需要而遇有需進行資金融通、為他人背書保證或衍生性金融商品交易之必要，亦將依本公司訂定之『取得或處分資產處理程序』、『背書保證作業程序』、『資金貸與他人作業程序』辦理，並依法令規定及時且正確公告各項資訊。

(三)未來研發計劃及預計投入之研發費用：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：

本公司之法務、財會、股務及管理人員等，隨時注意並負責蒐集國內外重要市場資訊及法律變動，並適時諮詢法律及財會專家之意見，以對國內外重大政策及法律變動提出因應措施。

針對政府修訂「平地地權條例」以維護居住正義及所得稅法新修訂自 105 年始適用房地合一稅制至今之「房地合一稅」2.0、預售案實價登錄之各項規定，目前本公司建案除怡華-就·好、怡華-法吉歐里、怡華-躍龍門、宜蘭縣五結鄉三結段土地外，餘怡華-維多時代及怡華-新天母、新化「南霸天高科技智慧園區」,陸續推出各型態建案，均適用新制房地合一稅制，就所有新制法令規定，本公司一貫遵循法令規定作業。

(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：

本公司為創造公司價值活動，則善用紡織公司之優勢，結合與佳和實業(股)公司集團紡織事業群進行策略性合作，將胚布、平織布、染整等製造等委由本公司加工生產製造，以創造彼此之間最大效益，提高公司代工之毛利，銷貨之關係甚為密切，惟因彼此為策略合作對象，均以如何創造雙贏為策略考量，本公司雖然紡織業務專為佳和實業(股)公司代工，但公司整體銷貨不僅只有紡織業務，另有不動產部門銷售房地業務，而不動產部門有廣大客戶群且未集中與單一客戶進行交易，故本公司之銷售房地收入，銷貨集中度並未過於集中。

本公司不動產部門主要進貨—土地多為非關係人，係由本公司審慎評估開發效益後，依法令相關規定辦理，由董事會決議取得素地開發，其相關發包工程亦係由本公司工務部門於市場上進行詢比議價程序及由估價師出具公正造價報告後，經由董事會決議發包進行開發予關係企業—新億營造有限公司。

上述進銷貨狀況並無異常，故影響公司財務及業務之風險不高。

(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：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)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：無此情形。

(十三)其他重要風險及因應措施：無此情形。

七、其他重要事項

無。

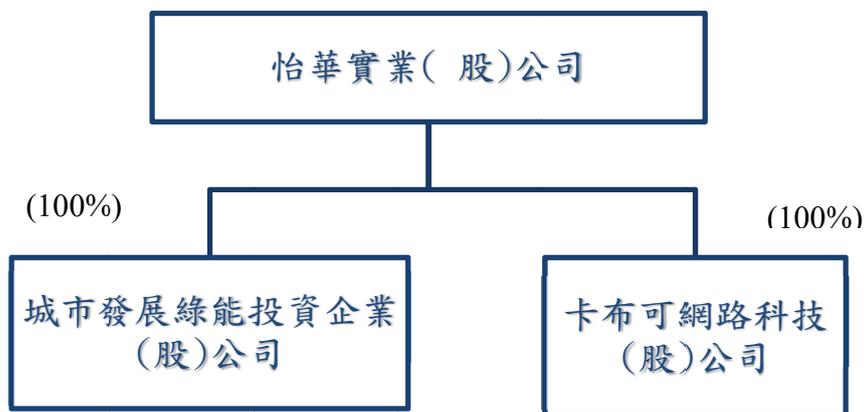
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業組織圖：

112.04.02



2.各關係企業基本資料

單位：新台幣千元

事業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
卡布可網路科技股份有限公司	109.06.12	臺北市內湖區內湖路1段392號12樓之1	15,000	網路行銷服務以建置建築建材之採購、供應、工程、商業服務、中古及租賃等銷售與交易媒合平台及建築建材加盟代理等資訊平台。
城市發展綠能投資企業有限公司	110.06.25	臺南市官田區工業路11號	60,000	投資太陽能電業產業。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新台幣千元；股；%

推定原因	名稱或姓名	持有股份		設立日期	地址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比率				
不適用	—	—	—	—	—	—	—

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

(1) 卡布可網路科技股份有限公司—電腦設備安裝業、五金批發業、水器材料批發業、建材批發業、電器批發業、電信器材批發業、消防安全設備批發業、資訊軟體批發業、電子材料批發業、資訊軟體零售業、無店面零售業、醫療器材批發及零售、國際貿易業、智慧財產權業、管理顧問業、其他顧問服務業、資訊軟體服務業、資料處理服務業、電子資訊供應服務業、第三方支付服務業、一般廣告服務業、產品設計業、翻譯業、網路認證服務業、其他工商服務業、圖書出版業、會議及展覽服務業。

(2) 城市發展綠能投資企業股份有限公司—一般投資業、再生能源自用發電設備業、能源技術服務業、投資顧問業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、不動產買賣業、再生能源自動發電設備業、熱能供應業、配管工程業、電器安裝業、電纜安裝工程業、自動控制設備工程業、太陽熱能安裝工程業、儀器儀表安裝工程業。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣千元；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			出資額	持股比例
卡布可網路科技股份有限公司	董事長	怡華實業股份有限公司代表人：黃士鳴	15,000	100.00
城市發展綠能投資企業股份有限公司	董事長	怡華實業股份有限公司代表人：黃佳祺	60,000	100.00

6. 各關係企業營運概況(111年度)

單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產總額	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)
卡布可網路科技股份有限公司	15,000	4,984	1,041	3,943	2,893	(4,062)	(3,674)	(2.43)
城市發展綠能投資企業股份有限公司	60,000	49,958	100	49,858	0	(199)	(7,828)	(1.30)

(二) 關係企業合併財務報表：與111年度本公司合併財務報告應納入編製之合併個體相同，故未另行編製，請參閱合併財務報告。

(三) 關係報告書：不適用。

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

(一)本公司向關係人取得台北市大同區土地案報告

本案於 101 年 12 月 12 日董事會，依本公司「取得或處分資產處理程序」之規定及「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 14 條第 1 項之規定，經董事會決議通過，並經監察人承認，已於 101 年度股東年報中揭露。

本案四筆土地已於 102 年 2 月 6 日全數移轉登記予本公司。有關會計師就土地交易價格與評估成本間之差額金額，將依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 17 條規定，提列特別盈餘公積。

本案於 111 年度銷售完畢，符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第 18 條第 2 項之資產已處分規定，本公司已於 112 年 3 月 16 日獲金管會金管證發字第 1120333454 號函同意迴轉本案所提列之特別盈餘公積至保留盈餘。

五、最近年度及截至年報刊印日止，是否發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並未發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項。

《附錄一》一一二年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

怡華實業股份有限公司

112年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

怡華實業股份有限公司（以下簡稱「本公司」）經呈奉 財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 11200028581 號函申報生效發行公司債，訂定發行辦法如下：

- 一、債券名稱：怡華實業股份有限公司 112 年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額新臺幣陸億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為三年期，自民國 112 年 4 月 21 日發行，至民國 115 年 4 月 21 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 1.65%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每年單利計付息乙次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債委由台中商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託台中商業銀行股份有限公司林口分行代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發予債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站（<http://mops.twse.com.tw>）公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：怡華實業股份有限公司

負責人：黃士豪

日期：112年4月14日



《附錄二》一一〇年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

怡華實業股份有限公司

一一〇年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

- 一、債券名稱：怡華實業股份有限公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新臺幣參億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為三年期，自民國110年7月8日發行，至民國113年7月8日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率1.125%。
- 七、還本方式：本公司債為自發行日起屆滿三年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不再計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債委由板信商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由台北富邦商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託板信商業銀行股份有限公司丹鳳分行代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發予債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站 (<http://mops.twse.com.tw>) 公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：怡華實業股份有限公司

負責人：黃士豪

日期：112年04月28日



《附錄三》一〇九年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

怡華實業股份有限公司

一〇九年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

- 一、債券名稱：怡華實業股份有限公司一〇九年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額新臺幣貳億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為五年期，自民國 109 年 4 月 22 日發行，至民國 114 年 4 月 22 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.62%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由台北富邦商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託合作金庫商業銀行股份有限公司新湖分行代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發予債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站（<http://mops.twsc.com.tw>）公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：怡華實業股份有限公司

負責人：黃士豪

日期：112 年 04 月 28 日



《附錄四》最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告

聲 明 書

本公司民國一一一年度(自民國一一一年一月一日至民國一一一年十二月三十一日止)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表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十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表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表。

特此聲明

公司名稱：怡華實業



董 事 長：黃士豪



日 期：民國一一二年三月八日

關鍵查核事項之說明：

怡華集團銷售房地收入為營運之主要收入來源，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行怡華集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊之情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估收入是否認列於適當期間；
- 執行收入認列之測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售資料與總帳分錄進行核對，以評估怡華集團之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(一)；存貨明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨－建設業。

關鍵查核事項之說明：

怡華集團不動產部門之存貨為營運之重要資產，其金額占合併資產總額之73%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於怡華集團不動產部門存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行怡華集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得怡華集團存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成預付土地款、營建用地、待售房地存貨之淨變現價值重新評估；對於在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

三、投資性不動產之公允價值評價

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(十)投資性不動產；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五(二)；投資性不動產明細請詳合併財務報告附註六(八)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

怡華集團之投資性不動產為營運之重要資產，其金額合併占資產總額之21%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於怡華集團使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由怡華集團提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性；若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行怡華集團合併財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

- 評估怡華集團委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀性與經驗。
- 訪談該不動產估價師，並對其於投資性不動產鑑價過程中所採用之重大假設及關鍵判斷事項提出專業上之質疑。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計記錄，確認會計處理之正確性。

其他事項

怡華實業股份有限公司已編製民國一一一年度及一一〇年度之個體財務報告，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告之責任

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告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估怡華集團繼續經營之能力、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怡華集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

怡華集團之治理單位(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告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告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告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估合併財務報告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，故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。
- 2.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，惟其目的非對怡華集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.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。
- 4.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，以及使怡華集團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告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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怡華集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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，決定對怡華集團民國一一一年度合併財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

黃欣婷



會計師：

張世欽



證券主管機關：金管證審字第1100333824號
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號
民國一一二年三月八日

怡華實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十一年及一十〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31		
	金額	%	金額	%	
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 141,378	1	267,980	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,869	-	4,829	-
1150	應收票據淨額(附註六(二)、(十七)及七)	4,018	-	1,373	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二)、(十七)及七)	40,922	-	74,820	1
1200	其他應收款(附註六(三))	30,105	-	52,121	1
1310	存貨—製造業(附註六(四))	1,960	-	1,486	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	7,886,364	73	4,126,976	58
1476	其他金融資產—流動(附註八)	69,674	1	42,129	-
1479	其他流動資產—其他	52,710	-	48,586	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註七)	28,496	-	14,588	-
		<u>8,259,496</u>	<u>75</u>	<u>4,634,888</u>	<u>65</u>
非流動資產：					
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	63,939	1	62,155	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	62,054	1	68,382	1
1755	使用權資產	3,294	-	7,346	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	2,232,100	21	2,181,400	31
1975	淨確定福利資產—非流動(附註六(十三))	5,756	-	5,054	-
1980	其他金融資產—非流動(附註八)	191,800	2	161,289	2
1990	其他非流動資產—其他	5,009	-	5,052	-
		<u>2,563,952</u>	<u>25</u>	<u>2,490,678</u>	<u>35</u>
	資產總計	\$ 10,823,448	100	7,125,566	100

怡華實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一十一年及一十年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(九))	\$ 6,349,919	59	2,636,880	38
2130 合約負債—流動(附註六(十七))	113,652	1	52,962	1
2150 應付票據	10,412	-	8,610	-
2170 應付帳款	54,773	-	1,765	-
2180 應付帳款—關係人(附註七)	57,178	-	-	-
2200 其他應付款	72,205	1	98,849	1
2220 其他應付款—關係人(附註七)	68,165	1	8,431	-
2230 本期所得稅負債(附註(十四))	2,157	-	-	-
2280 租賃負債—流動(附註七)	2,920	-	4,404	-
2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十))	59,280	-	226,597	3
2399 其他流動負債—其他	10,471	-	10,532	-
	<u>6,801,132</u>	<u>62</u>	<u>3,049,030</u>	<u>43</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十))	1,862,905	17	1,700,410	24
2530 應付公司債(附註六(十一))	496,670	5	494,450	7
2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	129,152	1	131,774	2
2580 租賃負債—非流動(附註七)	495	-	3,147	-
2670 其他非流動負債—其他	5,783	-	4,078	-
	<u>2,495,005</u>	<u>23</u>	<u>2,333,859</u>	<u>33</u>
	<u>9,296,137</u>	<u>85</u>	<u>5,382,889</u>	<u>76</u>
負債總計				
權益(附註六(十五))：				
3100 股本	937,200	9	937,200	13
3200 資本公積	18,377	-	18,377	-
3310 法定盈餘公積	74,040	1	28,591	-
3320 特別盈餘公積	407,511	4	254,824	4
3350 未分配盈餘	90,183	1	503,685	7
	<u>1,527,311</u>	<u>15</u>	<u>1,742,677</u>	<u>24</u>
負債及權益總計	\$ 10,823,448	100	7,125,566	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：黃士豪



經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 617,250	100	2,363,236	100
5000 營業成本(附註六(四)、(五)、(十二)、(十三)及七)	442,848	72	1,711,267	72
5950 營業毛利	174,402	28	651,969	28
6000 營業費用(附註六(二)、(十三)、(十八)及七)：				
6100 推銷費用	48,083	8	151,699	6
6200 管理費用	59,276	10	60,826	3
6450 預期信用減損損失	(92)	-	(1,130)	-
營業費用合計	107,267	18	211,395	9
6500 其他收益及費損淨額(附註六(八)及(二十))	50,700	8	143,800	6
6900 營業利益	117,835	18	584,374	25
7000 營業外收入及支出(附註六(六)、(十一)、(十九)及七)：				
7100 利息收入	688	-	226	-
7010 其他收入	18,924	3	8,363	-
7020 其他利益及損失	4,573	1	(246)	-
7050 財務成本	(208,564)	(34)	(133,171)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(8,016)	(1)	(2,745)	-
	(192,395)	(31)	(127,573)	(6)
7900 稅前淨(損)利	(74,560)	(13)	456,801	19
7950 所得稅費用(附註六(十四))	903	-	2,369	-
8000 本期淨(損)利	(75,463)	(13)	454,432	19
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(十三))	677	-	56	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益	677	-	56	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (74,786)	(13)	454,488	19
每股(虧損)盈餘(元)(附註六(十六))				
9750 基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.81)		4.85	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.81)		4.84	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：黃士豪



經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇一一年一月一日及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

股 本	保留盈餘					權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	
\$ 937,200	18,377	22,767	157,690	152,155	332,612	1,288,189
-	-	-	-	454,432	454,432	454,432
-	-	-	-	56	56	56
-	-	-	-	454,488	454,488	454,488
-	-	5,824	-	(5,824)	-	-
-	-	-	107,701	(107,701)	-	-
-	-	-	(10,567)	10,567	-	-
937,200	18,377	28,591	254,824	503,685	787,100	1,742,677
-	-	-	-	(75,463)	(75,463)	(75,463)
-	-	-	-	677	677	677
-	-	-	-	(74,786)	(74,786)	(74,786)
-	-	45,449	-	(45,449)	-	-
-	-	-	152,687	(152,687)	-	-
-	-	-	-	(140,580)	(140,580)	(140,580)
\$ 937,200	18,377	74,040	407,511	90,183	571,734	1,527,311

民國一〇一〇年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

特別盈餘公積迴轉

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

民國一〇一一年十二月三十一日餘額



董事長：黃士豪

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：黃士豪

會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (74,560)	456,801
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	15,251	13,758
攤銷費用	214	124
預期信用減損迴轉利益	(92)	(1,130)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(636)	171
利息費用	208,564	133,171
利息收入	(688)	(226)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	8,016	2,745
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(3,945)	69
投資性不動產公允價值調整利益	(50,700)	(143,800)
收益費損項目合計	<u>175,984</u>	<u>4,882</u>
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(2,645)	5,266
應收帳款	33,990	31,144
其他應收款	22,016	(43,638)
存貨	(3,737,201)	35,037
其他流動資產	(4,084)	20,938
其他金融資產	12,805	6,380
取得合約之增額成本	(13,908)	50,779
淨確定福利資產	(25)	(26)
與營業活動相關之資產之淨變動	<u>(3,689,052)</u>	<u>105,880</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	60,690	(173,732)
應付票據	1,802	3,316
應付帳款	53,008	(1,614)
應付帳款－關係人	57,178	-
其他應付款	(33,376)	17,409
其他應付款－關係人	19,875	(28,747)
其他流動負債	(61)	300
與營業活動相關之負債之淨變動	<u>159,116</u>	<u>(183,068)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動	<u>(3,529,936)</u>	<u>(77,188)</u>
調整項目合計	<u>(3,353,952)</u>	<u>(72,306)</u>
營運產生之現金(流出)流入	(3,428,512)	384,495
收取之利息	688	226
支付之利息	(248,484)	(198,206)
支付之所得稅	(1,408)	(5,730)
營業活動之淨現金流(出)入	<u>(3,677,716)</u>	<u>180,785</u>

怡華實業股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一年及一〇年十一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(30,000)	(5,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	31,596	-
取得採用權益法之投資	(9,800)	(64,900)
取得不動產、廠房及設備	(4,137)	(8,691)
處分不動產、廠房及設備	4,411	137
其他金融資產	(70,861)	(75,940)
其他非流動資產	(916)	(2,548)
投資活動之淨現金流出	<u>(79,707)</u>	<u>(156,942)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,652,605	2,489,069
短期借款減少	(919,219)	(2,429,466)
發行公司債	-	293,340
舉借長期借款	1,964,000	-
償還長期借款	(1,963,099)	(212,043)
其他應付款－關係人	40,000	-
租賃本金償還	(4,591)	(4,060)
其他非流動負債－其他	1,705	4,028
發放現金股利	(140,580)	-
籌資活動之淨現金流入	<u>3,630,821</u>	<u>140,868</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(126,602)	164,711
期初現金及約當現金餘額	<u>267,980</u>	<u>103,269</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 141,378</u>	<u>267,980</u>

董事長：黃士豪



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一一年度及一一〇年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

怡華實業股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國五十七年八月二日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市內湖區內湖路一段392號12樓之1。本公司及子公司(以下併稱「合併公司」)主要營業項目為土地開發興建房屋、住宅及大樓開發租售及成品布、毛紗、棉紗、染料製造買賣、一般廣告服務業及電子商務等，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一二年三月八日提報董事會後發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	現行IAS 1規定，企業未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。 修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三有關會計變動之說明外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(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(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產；
- (2)依公允價值衡量之投資性不動產；及

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)淨確定福利資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			111.12.31	110.12.31	
本公司	卡布可網路科技(股)公司	一般廣告服務業 及電子商務	100.00 %	100.00 %	本公司直接持股50% 以上之子公司
本公司	城市發展綠能投資企業 (股)公司	一般投資業	100.00 %	100.00 %	本公司直接持股50% 以上之子公司

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外幣

外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。合併公司除不動產開發相關業務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債。合併公司除不動產開發相關債務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

應收帳款係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4) 金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收租賃款、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

合併公司合約款項依性質訂定，逾期超過30天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，若逾期超過180天，合併公司視為該金融資產發生違約。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過180天時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，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，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為按攤銷後成本衡量。金融負債後續採有效利率法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存 貨

紡織部門存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計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。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

不動產部門存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎，或依最近期市場價值為基礎。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，合併公司將權益變動按持股比例認列為資本公積。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失(以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算)係認列於損益。若出售之投資性不動產先前係分類為不動產、廠房及設備，任何相關「其他權益-不動產重估增值」係轉列保留盈餘。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租金收益之一部分。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	15~45年
(2)機器設備	5~10年
(3)運輸設備及其他設備	3~10年
(4)租賃資產及改良	15年
(5)出租資產	2~45年

出租資產之重大組成部分主要有主建物、機器設備、電器設備及空調設備及自動化設備塵潔淨室系統等，並分別按其耐用年限45年、3~15年、5~15年及10年予以計提折舊。

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、遞延所得稅資產及以公允價值衡量之投資性不動產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且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。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

合併公司售後服務準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史資料及所有可能結果衡量。

(十五)收入之認列

1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1) 銷售商品

合併公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或合併公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

合併公司係於交付商品時認列應收帳款，因合併公司在該時點具無條件收取對價之權利。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)加工服務

合併公司提供企業棉紗、毛紗、色紗、胚布及成品布代工服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係以已履行作業決定。

若合約依提供勞務之時數計價，係以合併公司有權開立發票之金額認列收入。合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於勞務提供完畢時認列相關收入。

(4)勞務服務

合併公司提供平台使用服務及廣告服務予客戶，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係已履行勞務量占全部應履行勞務量之百分比決定。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(5)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)政府補助及政府補助

合併公司係於可收到與公司營運相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。針對其他與資產有關之補助，合併公司係於可合理確信將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列於遞延收入，並於資產耐用年限內依有系統之基礎將該遞延收益認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2.確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

合併公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)租賃之分類

合併公司對於倉庫及工廠的出租係併同於土地與建物之租賃簽訂。由於土地所有權並未移轉、建物之租金定期調增至市場租金，且承租人未承擔該建物之剩餘價值，故判定該建物所有權之幾乎所有風險及報酬仍由合併公司承擔，依此認定該租賃係營業租賃，請詳附註六(八)。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

(一)存貨－建設業之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

(二)投資性不動產之公允價值

合併公司之投資性不動產續後衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。公允價值評估情形請詳附註六(八)。

【評價流程】

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。其中包括財務部門負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務主管報告。財務部門定期複核重大不可觀察之輸入值及調整，如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如外部專家)，財務部門將評估外部專家所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定，投資性不動產亦由本公司財務部門依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價及委由外部估價師鑑價。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(八)，投資性不動產
- 2.附註六(二十一)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
零用金	\$ 550	550
支票存款	-	767
活期存款	140,828	266,579
外幣存款	-	84
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 141,378</u>	<u>267,980</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十一)。

(二)應收票據及應收帳款

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 4,018	1,373
應收帳款—按攤銷後成本衡量	44,544	78,534
減：備抵損失	(3,622)	(3,714)
	<u>\$ 44,940</u>	<u>76,193</u>

- 1.合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>111.12.31</u>	
	<u>應收票據及 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>
未逾期	\$ 34,112	0%~0.13%
逾期30天以下	-	-
逾期31~60天	-	-
逾期61~90天	-	-
逾期91天以上	14,450	1.12%~100%
	<u>\$ 48,562</u>	<u>3,570</u>
		<u>3,622</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	110.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 62,250	0%~0.14%	102
逾期30天以下	2	0%	-
逾期31~60天	810	1.22%	10
逾期61~90天	-	-	-
逾期91天以上	16,845	1.22%~100%	3,602
	<u>\$ 79,907</u>		<u>3,714</u>

2. 合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
期初餘額	\$ 3,714	4,844
減損損失迴轉	(92)	(1,130)
期末餘額	<u>\$ 3,622</u>	<u>3,714</u>

3. 上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三) 其他應收款

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
其他應收款—土地解約款	\$ -	44,350
其他應收款—其他	30,105	7,771
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$ 30,105</u>	<u>52,121</u>

1. 合併公司於民國一一〇年九月與非關係人簽訂土地買賣契約，購買台南市華美段土地，並依約支付44,350千元之簽約款以現金匯入買賣價金信託專戶，惟部份標的未依約完成所有權狀限制移轉之塗銷，故雙方於民國一一〇年十二月合意無條件解除買賣契約，該筆土地簽約款業已於民國一一一年一月三日全數收回。

2. 民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司之其他應收款均未有提供作質押擔保之情形。

3. 其餘信用風險資訊請詳附註六(二十一)。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)存貨－製造業

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
製成品	\$ 3,779	3,305
減：備抵損失	<u>(2,093)</u>	<u>(2,093)</u>
	1,686	1,212
原料	15,157	15,157
減：備抵損失	<u>(15,157)</u>	<u>(15,157)</u>
	-	-
物料	14,151	14,157
減：備抵損失	<u>(13,877)</u>	<u>(13,883)</u>
	274	274
	<u>\$ 1,960</u>	<u>1,486</u>

1.民國一一一年度及一一〇年度因存貨回升沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為6千元及17千元，並已列報為銷貨成本之減項；主要係因出售原已提列部分備抵存貨跌價損失之存貨，進而迴轉先前認列之跌價損失。

2.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司之存貨均未提供作質押擔保之情形。

(五)存貨－建設業

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
營建用地	\$ 3,341,928	629,660
待售房地	3,564,803	2,844,846
在建房地	948,025	612,760
預付土地款	<u>44,914</u>	<u>53,269</u>
合計	7,899,670	4,140,535
減：備抵存貨跌價損失	<u>(13,306)</u>	<u>(13,559)</u>
淨額	<u>\$ 7,886,364</u>	<u>4,126,976</u>

1.備抵存貨跌價損失

係合併公司對營建用地、待售房地及在建房地期末評價調整帳列備抵存貨跌價損失之合計數，民國一一一年因先前導致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而認列營業成本減少，備抵存貨跌價損失變動表如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
1月1日餘額	\$ 13,559	13,559
認列之回升利益	<u>(253)</u>	<u>-</u>
12月31日餘額	<u>\$ 13,306</u>	<u>13,559</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 2.民國一一一年度及一一〇年度，利息資本化情形請詳附註六(十九)。
- 3.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司預期上列超過十二個月以後實現之金額分別為6,960,731千元及3,259,214千元。
- 4.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司不動產部門之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

- 1.合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	111.12.31	110.12.31
關聯企業	<u>\$ 63,939</u>	<u>62,155</u>

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	111.12.31	110.12.31
對個別不重大關聯企業之期末彙總帳面金額	<u>\$ 63,939</u>	<u>62,155</u>

	111年度	110年度
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (8,016)	(2,745)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (8,016)</u>	<u>(2,745)</u>

2.擔保

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋 及建築</u>	<u>機器設備</u>	<u>運輸及 其他設備</u>	<u>租賃資產 及改良</u>	<u>出租資產</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：							
民國111年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	331,382	160,851	806	3,484,358	4,014,908
增添	-	-	356	1,014	-	2,767	4,137
轉入	-	-	-	-	-	745	745
處分	-	-	-	-	-	(132,221)	(132,221)
重分類	-	-	-	579	-	(579)	-
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>331,738</u>	<u>162,444</u>	<u>806</u>	<u>3,355,070</u>	<u>3,887,569</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	330,232	159,912	806	3,480,788	4,009,249
增添	-	-	1,150	1,475	-	6,066	8,691
處分	-	-	-	(536)	-	(2,496)	(3,032)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>331,382</u>	<u>160,851</u>	<u>806</u>	<u>3,484,358</u>	<u>4,014,908</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	機 器 設 備	運 輸 及 其 他 設 備	租 賃 資 產 及 改 良	出 租 資 產	總 計
折舊及減損損失：							
民國111年1月1日餘額	\$ -	18,534	329,383	157,543	520	3,440,546	3,946,526
本年度折舊	-	376	451	917	38	8,962	10,744
處分	-	-	-	-	-	(131,755)	(131,755)
重分類	-	-	-	579	-	(579)	-
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,910</u>	<u>329,834</u>	<u>159,039</u>	<u>558</u>	<u>3,317,174</u>	<u>3,825,515</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	18,158	329,099	157,077	483	3,434,862	3,939,679
本年度折舊	-	376	284	997	37	7,979	9,673
處分	-	-	-	(531)	-	(2,295)	(2,826)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,534</u>	<u>329,383</u>	<u>157,543</u>	<u>520</u>	<u>3,440,546</u>	<u>3,946,526</u>
帳面價值：							
民國111年12月31日	<u>\$ 16,221</u>	<u>2,380</u>	<u>1,904</u>	<u>3,405</u>	<u>248</u>	<u>37,896</u>	<u>62,054</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 16,221</u>	<u>3,132</u>	<u>1,133</u>	<u>2,835</u>	<u>323</u>	<u>45,926</u>	<u>69,570</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 16,221</u>	<u>2,756</u>	<u>1,999</u>	<u>3,308</u>	<u>286</u>	<u>43,812</u>	<u>68,382</u>

民國一一年及一〇年十二月三十一日，合併公司以不動產、廠房及設備作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

成本或認定成本：	自有資產		總 計
	土 地	房 屋 及 建 築	
民國111年1月1日餘額	\$ 2,063,719	117,681	2,181,400
因公允價值調整產生之淨(損)益	<u>35,178</u>	<u>15,522</u>	<u>50,700</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 2,098,897</u>	<u>133,203</u>	<u>2,232,100</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 1,844,619	192,981	2,037,600
因公允價值調整產生之淨(損)益	<u>219,100</u>	<u>(75,300)</u>	<u>143,800</u>
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 2,063,719</u>	<u>117,681</u>	<u>2,181,400</u>

合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出至公允價值層級第三等級之情形。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1. 台南官田廠土地及建物

標 的	重要契約條款說明
重要契約條款	1. 租金：132元/坪/月 2. 租期：111年：180個月 110年：180個月 3. 出租人未來每年負擔稅費總額： 111年：6,457千元~6,662千元 110年：6,921千元~7,234千元
當地租金行情	145元~160元/坪/月
相似標的租金行情	145元~160元/坪/月
目前狀態	正常使用
過去收益數額	132元/坪/月
折現率	111年：4.260% 110年：4.235%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
估價師姓名	111年：張宏楷、張譯之 110年：張宏楷、張譯之
估價日期	111/12/31、110/12/31
委外估價公允價值	111/12/31：2,219,000千元 110/12/31：2,168,000千元

本投資性不動產公允價值之估價其未來各期現金流入與現金流出之變動狀態及決定之依據係依上述簽訂租約相關合約精神，其相關資訊如下：

(1) 實質租金及租金年成長率

依據合併公司提供租約資料，廠房及廠房屋落基地部分月租金為5,000千元（不含動產設備的部分），換算建坪單價約為132元/坪/月。訪查當地工業區內廠房出租情況，租賃期間多1~5年，平均建坪單價145~160元/坪/月，依據廠房新舊程度、車輛進出方便程度等等有不同的租金差距。勘估標的租期長、出租面積大，故換算建坪平均租金應屬合理情況。

租金成長方面，合併公司提供契約第7條租金之調整「本租賃期間，雙方不得依實際出租使用面積、通貨膨脹及物價指數，以及房舍與機器設備之折舊，調整租金」，故營運期間租金無調整成長率。租約到期後，本公司評估契約租金調整可能性低、續租可能性高，故仍以現況契約租金預估。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)投資性不動產使用現況：

勘估標的位於台南市官田區官田工業區內，該工業區係屬經濟部工業局編定工業區，廠區範圍包含22筆土地(含3筆道路用地)及17筆建物(含1筆未辦保存登記建物)現況廠區正常使用中。

(3)折現率推估：

依證券發行人財務報告編製準則第九條之規定，收益法下之折現率限採風險溢酬法，其係以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，本案係考量中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金加三碼，民國一一年及一〇年十二月三十一日分別為2.22%及1.595%，另加計風險溢酬分別為2.04%及2.64%，決定折現率分別為4.260%及4.235%。

(4)期末處分價值推估

期末不動產處分價格，土地期末處分價格於民國一一年及一〇年十二月三十一日分別為3,099,485千元及3,028,165千元；建物價格部分以建物的殘餘價格計算之推估期末建物價格於民國一一年及一〇年十二月三十一日分別為119,893千元及133,558千元。扣除估計處分時之土地增值稅及仲介佣金，預計租期結束時之處分淨現金流入於民國一一年及一〇年十二月三十一日分別為3,219,378千元及3,108,642千元。

(5)前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間關係
<p>採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以合併公司提供之契約租金評估，租期屆滿後則以市場租金評估。</p> <p>收益法之折現現金流量分析：係指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，該方法適用於以投資為目的之不動產投資評估。</p>	<p>·風險調整後之折現率</p> <p>111年：4.260%</p> <p>110年：4.235%</p>	<p>估計之公允價值將增加(或減少)若：</p> <p>·風險調整後之折現率將降低(提升)。</p>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.怡華躍龍門土地及建物

標 的	重要契約條款說明
重要契約條款	1.租金：111年：1,183元/坪/月 110年：1,183元/坪/月
	2.租期：60個月
	3.出租人未來每年負擔稅費總額：
	111年：16千元~17千元
	110年：15千元~16千元
當地租金行情	1,050元~1,450元/坪/月
相似標的租金行情	1,050元~1,450元/坪/月
目前狀態	正常使用
過去收益數額	1,183元/坪/月
折現率	111年：3.520% 110年：3.095%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
估價師姓名	111/12/31：張譯之 110/12/31：張譯之
估價日期	111/12/31、110/12/31
委外估價公允價值	111/12/31：13,100千元 110/12/31：13,400千元

本投資性不動產公允價值之估價其未來各期現金流入與現金流出之變動狀態及決定之依據係依上述簽訂租約相關合約精神，其相關資訊如下：

(1)實質租金及租金年成長率

根據收益法評估勘估標的一樓之合理租金水準為1,280元/坪/月。另根據當前市場交易慣例，假設在未來租金水準以過去十年消費者物價指數平均變動率每年均向上調整0.93%。

(2)投資性不動產使用現況：

勘估標的位於地面層，目前出租予寵物美容院使用，整體維護情形良好。

(3)折現率推估：

依證券發行人財務報告編製準則第九條之規定，收益法下之折現率限採風險溢酬法，其係以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，本案係考量中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金加三碼，民國一一年及一〇年十二月三十一日分別為2.22%及1.595%，另加計風險溢酬分別為1.3%及1.5%，決定折現率分別為3.520%及3.095%。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)期末處分價值推估

期末處分不動產時之收益價格於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為738千元/坪及727千元/坪，計算之期末不動產處分價格於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為15,601千元及15,369千元。扣除估計處分時之土地增值稅及仲介佣金，預計租期結束時之處分淨現金流入於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為15,441千元及15,211千元。

(5)前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間關係
採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以合併公司提供之契約租金評估，租期屆滿後則以市場租金評估。 收益法之折現現金流量分析：係指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，該方法適用於以投資為目的之不動產投資評估。	·風險調整後之折現率 111年：3.520% 110年：3.095%	估計之公允價值將增加(或減少)若： ·風險調整後之折現率將降低(提升)。

- 3.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。台南官田廠及怡華躍龍門租賃合約均包括原始不可取消之租期分別為10年及5年，其後續租期則與承租人協商。另台南官田廠已簽訂延長合約之租期為5年，且未收取或有租金。
- 4.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(九)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	111.12.31	110.12.31
擔保銀行借款	\$ 5,059,936	1,381,738
其他短期借款	55,238	37,990
擔保其他短期借款	1,273,497	1,235,557
減：授信成本	(38,752)	(18,405)
合 計	\$ 6,349,919	2,636,880
尚未使用額度	\$ 14,610	-
利率區間	2.3%~6%	2.29%~5.75%

合併公司及其他關係人以資產設定抵押供合併公司銀行借款之擔保情形請詳附註七及八。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

111.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	台幣	2.5%~4.47%	112~116	\$ 1,934,360
減：授信成本				(12,175)
減：一年內到期部分				(59,280)
合 計				<u>\$ 1,862,905</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

110.12.31				
幣 別	利率區間	到期年度	金 額	
擔保銀行借款	台幣	2.47%~4.47%	112~114	\$ 1,933,459
減：授信成本				(6,452)
減：一年內到期部分				(226,597)
合 計				<u>\$ 1,700,410</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)應付公司債

1.合併公司發行公司債資訊如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
發行國內普通公司債	\$ 500,000	500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(3,330)	(5,550)
減：一年內到期部分	-	-
發行普通公司債金額	<u>\$ 496,670</u>	<u>494,450</u>

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
利息費用	<u>\$ 4,240</u>	<u>2,695</u>

2.合併公司分別於民國一〇九年四月及民國一一〇年七月發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債
發行總額	200,000千元
發 行 日	109.4.22
發行期間	109.4.22~114.4.22
票面利率	0.62%
保證機構	台灣中小企業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	合併公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項 目	一一〇年第一次有擔保普通公司債
發行總額	300,000千元
發 行 日	110.7.8
發行期間	110.7.8~113.7.8
票面利率	1.00%
保證機構	板信商業銀行股份有限公司
受託機構	合作金庫證券股份有限公司
償還方式	合併公司債為自發行日起屆三年到期一次還本。

(十二)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產及部分機器設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(七)及(八)。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	111.12.31	110.12.31
低於一年	\$ 79,918	79,486
一至二年	79,786	79,486
二至三年	79,200	79,462
三至四年	79,200	79,200
四至五年	72,600	79,200
五年以上	-	72,600
未折現租賃給付總額	<u>\$ 390,704</u>	<u>469,434</u>

民國一一一年度及一一〇年度由投資性不動產及出租機器設備產生之租金收入分別為112,960千元及86,152千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用(列報於「營業成本」)如下：

	111年度	110年度
產生租金收入者	<u>\$ 27,127</u>	<u>27,434</u>

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	111.12.31	110.12.31
確定福利義務之現值	\$ 2,556	2,604
計畫資產之公允價值	(8,312)	(7,658)
淨確定福利資產	<u>\$ (5,756)</u>	<u>(5,054)</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1) 計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計8,312千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

合併公司民國一一一年度及一一〇年度確定福利義務現值變動如下：

	111年度	110年度
1月1日確定福利義務	\$ 2,604	3,142
當期服務成本及利息	12	14
淨確定福利資產再衡量數		
－經驗損(益)	(60)	77
退休金支付數	-	(629)
12月31日確定福利義務	\$ 2,556	2,604

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一一年度及一一〇年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	111年度	110年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 7,658	8,114
利息收入	37	40
淨確定福利資產再衡量數		
－計畫資產報酬(不含當期利息)	617	133
退休金支付數	-	(629)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 8,312	7,658

(4) 認列為損益之費用

合併公司民國一一一年度及一一〇年度列報為費用之明細如下：

	111年度	110年度
淨確定福利資產之淨利息	\$ (25)	(26)
營業費用	\$ (25)	(26)

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (10,382)	(10,326)
本期認列	(677)	(56)
12月31日累積餘額	<u>\$ (11,059)</u>	<u>(10,382)</u>

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
折現率	1.25 %	0.50 %
未來薪資增加	0.50 %	0.50 %

合併公司預計於民國一一一年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為3.01年。

(7)敏感度分析

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
111年12月31日		
折現率	\$ (16)	16
未來薪資增加	13	(13)
110年12月31日		
折現率	(18)	18
未來薪資增加	15	(15)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一一一年度及一一〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,232千元及1,032千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.合併公司之民國一一一年度及一一〇年度所得稅費用明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	1,368	5,730
未分配盈餘加徵	\$ <u>2,157</u>	<u>-</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(2,622)</u>	<u>(3,361)</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ <u>903</u></u>	<u><u>2,369</u></u>

合併公司民國一一一年度及一一〇年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨利	\$ <u>(74,560)</u>	<u>456,801</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (14,912)	91,360
財稅認列時點差異	3,739	3,675
未分配盈餘加徵	2,157	-
土地增值稅	1,368	5,730
認列前期未認列之課稅損失	-	(58,235)
未認列暫時性差異之變動	(3,115)	(3,066)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	22,259	772
土地免稅所得	(324)	(5,332)
投資性不動產未實現公允價值變動損益	(10,140)	(28,760)
投資損失-權益法	1,604	549
其他	<u>(1,733)</u>	<u>(4,324)</u>
合 計	<u>\$ <u>903</u></u>	<u><u>2,369</u></u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一一年及一〇年十二月三十一日投資性不動產採用公允價值衡量之折舊調整相關之暫時性差異，因合併公司可控制該項暫時性差異迴轉之時點，且確信於可預見之未來不會迴轉，故未認列遞延所得稅負債。其相關金額如下：

	111.12.31	110.12.31
應課稅暫時性差異	<u>\$ 26,215</u>	<u>23,152</u>

(2)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	111.12.31	110.12.31
可減除暫時性差異	\$ 8,886	8,938
課稅損失	187,536	171,303
未認列為遞延所得稅資產之稅額	<u>\$ 196,422</u>	<u>180,241</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇一年度	\$ 162,504	民國一一年度
民國一〇二年度	61,590	民國一二年度
民國一〇三年度	273,862	民國一三年度
民國一〇五年度	70,545	民國一五年度
民國一〇六年度	53,535	民國一六年度
民國一〇七年度	82,581	民國一七年度
民國一〇八年度	29,525	民國一八年度
民國一〇九年度	88,386	民國一九年度
民國一一〇年度	3,857	民國二〇年度
民國一一一年度	111,294	民國二一年度
	<u>\$ 937,679</u>	

若產生的實際未來應課稅所得少於或多於預期者，則可能需大幅迴轉或認列遞延所得稅資產，並於該迴轉或認列期間當期認列所得稅費用或利益。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)已認列之遞延所得稅負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>遞延所得稅負債</u> <u>土地增值稅</u>
遞延所得稅負債：	
民國111年1月1日餘額	\$ 131,774
借記(貸記)損益表	<u>(2,622)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 129,152</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 135,135
借記(貸記)損益表	<u>(3,361)</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 131,774</u>

3.合併公司最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

<u>公司名稱</u>	<u>核定年度</u>
本公司	民國一〇八年度
卡布可網路科技股份有限公司	民國一〇九年度
城市發展綠能投資企業股份有限公司	(註)

註：城市發展綠能投資企業股份有限公司於民國一一〇年六月二十五日設立登記，截至民國一一一年十二月三十一日尚未取得民國一一〇年度之核定。

(十五)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本均為937,200千元，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

庫藏股票交易	<u>111.12.31</u> <u>\$ 18,377</u>	<u>110.12.31</u> <u>18,377</u>
--------	--------------------------------------	-----------------------------------

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補歷年累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額再加計以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一年五月三十日股東會決議本公司分配股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如其以現金分派者，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

股利部分以不低於當年度可供分配盈餘1%提列，其中現金股利不得低於分配股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於0.1元則改以股票股利發放。

前項盈餘分配，得視未來資金需求及獲利狀況，保留全部或部分盈餘不予分配。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於民國一〇一年度向關係人購入台北市大同區雙連段土地及地上物，依證券交易法第四十一條第一項應提列75,678千元之特別盈餘公積，惟以往年度為虧損，本公司已於民國一〇五年六月十七日經股東常會決議全數提列。

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，惟本公司於轉換日之保留盈餘為負數，免依規定予以提列，嗣後亦得免予補提此部分之特別盈餘公積，本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，民國一一〇年度分配民國一〇九年度盈餘時自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。於民國一一年五月三十日經股東常會決議及民國一一〇年五月二十五日經電子投票已達法定決議門檻並於民國一一〇年八月二日股東常會決議，就投資性不動產公允價值增加數分別提列特別盈餘公積152,687千元及107,701千元。民國一一年及一一〇年十二月三十一日本公司就投資性不動產公允價值增加數累積已依規定提列特別盈餘公積分別為331,833千元及179,146千元。
- B.就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

C.就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與因首次採用國際財務報導準則所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。於民國一一〇年五月二十五日經電子投票已達法定決議門檻並於民國一一〇年八月二日召開股東常會決議迴轉特別盈餘公積10,567千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一一年五月三十日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘分配案。民國一一〇年五月二十五日經電子投票已達法定決議門檻並於民國一一〇年八月二日召開股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案，除提列法定盈餘公積及提列(迴轉)特別盈餘公積外，不擬分派股利。民國一一〇年度有關分派予業主股利之金額如下：

	110年度
分派予普通股業主之股利：	
現 金	\$ 140,580

(十六)每股(虧損)盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1.基本每股盈餘

	111年度	110年度
歸屬於本公司之本期淨(損)利	\$ (75,463)	454,432
普通股加權平均流通在外股數(千股)	93,720	93,720
每股盈餘(元)	\$ (0.81)	4.85

2.稀釋每股盈餘

	111年度	110年度
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之本期淨(損)利	\$ (75,463)	454,432
普通股加權平均流通在外股數(千股)	93,720	93,720
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響(千股)	-(註)	110
普通股加權平均流通在外股數	93,720	93,830
(調整稀釋潛在普通股影響數後)(千股)		
稀釋每股盈餘(元)	\$ (0.81)	4.84

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合約類型：	110年度		
	紡織部	不動產部	合計
固定價格合約	\$ 9,911	2,162,679	2,172,590
依工時計價合約	190,646	-	190,646
	<u>\$ 200,557</u>	<u>2,162,679</u>	<u>2,363,236</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 9,911	2,074,024	2,083,935
隨時間逐步移轉之勞務	190,646	88,655	279,301
	<u>\$ 200,557</u>	<u>2,162,679</u>	<u>2,363,236</u>

註：合併公司之租賃收入係適用國際財務報導準則公報第十六號之規定。

2. 合約餘額

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據及應收帳款	\$ 48,562	79,907	116,317
減：備抵損失	(3,622)	(3,714)	(4,844)
合計	<u>\$ 44,940</u>	<u>76,193</u>	<u>111,473</u>
合約負債－銷售房地	\$ 113,458	52,579	226,265
合約負債－廣告服務	194	383	429
	<u>\$ 113,652</u>	<u>52,962</u>	<u>226,694</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一一一年度及一一〇年度一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為8,762千元及199,209千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，於民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動之情形。

(十八) 員工及董事酬勞

本公司應以不低於當年度獲利狀況之0.5%分派員工酬勞及應以不超過當年度獲利狀況之5%分派董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應予彌補。民國一一一年五月三十日股東會決議董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定。

前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。民國一一一年五月三十日股東會決議員工酬勞分配之對象，得包括符合董事會或其授權之人所訂條件之從屬公司員工。

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。若員工酬勞以配發新股，則以董事會決議前一日之收盤價計算股數。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一一年度為稅前淨損，故不擬估列員工及董事酬勞。本公司民國一一〇年度員工酬勞提列金額為2,322千元，董事及監察人酬勞提列金額為4,644千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為2,322千元及355千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為4,644千元及711千元，與實際分派數並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$ 573	193
其他利息收入	115	33
利息收入合計	\$ 688	226

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
沖銷逾期應付款利益	\$ 3,191	-
其他收入－解約補償金	14,095	-
其他收入－退戶解約違約金	-	5,356
其他收入－其他	1,638	3,007
	\$ 18,924	8,363

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ 3,945	(69)
外幣兌換損失	(6)	(5)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	636	(171)
其他	(2)	(1)
其他利益及損失淨額	\$ 4,573	(246)

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
利息費用(含關係人)	\$ 194,784	177,540
公司債利息	4,240	2,695
其他財務成本	32,005	18,111
租賃負債之利息費用	196	285
減：利息資本化	<u>(22,661)</u>	<u>(65,460)</u>
財務成本淨額	<u>\$ 208,564</u>	<u>133,171</u>
資本化利率	<u>2.60%~4.04%</u>	<u>3.13%~4.47%</u>

(二十)其他收益及費損淨額

合併公司之其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
公允價值調整利益－投資性不動產	<u>\$ 50,700</u>	<u>143,800</u>

(二十一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司紡織部門之客戶集中在A客戶，於民國一一一年度及一一〇年度之收入分別佔37.85%及11.87%，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵損失，而減損損失總在管理階層預期之內。合併公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有36.86%及65.00%係A客戶組成，使合併公司有信用風險顯著集中之情形。另合併公司營建部門預售房地業務，有廣大客戶群且未集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險無顯著集中之虞；且銷售房地價金部分為預收期款，其餘價金由房屋貸款支應，故合併公司之應收帳款並無重大信用風險。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請參閱附註四(七))。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6~12個月	1-2年	2-5年	超過5年
111年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 6,943,369	7,628,373	289,030	1,444,366	501,725	5,236,030	157,222
固定利率工具	1,865,405	1,955,097	273,741	228,771	1,251,345	201,240	-
無附息負債	228,516	228,516	222,733	4,041	72	1,670	-
租賃負債	3,415	3,475	2,076	901	498	-	-
	<u>\$ 9,040,705</u>	<u>9,815,461</u>	<u>787,580</u>	<u>1,678,079</u>	<u>1,753,640</u>	<u>5,438,940</u>	<u>157,222</u>
110年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 4,349,060	4,668,008	229,818	345,142	2,649,507	1,443,541	-
固定利率工具	709,277	737,931	42,184	70,194	120,073	505,480	-
無附息負債	121,733	121,733	118,996	-	2,687	50	-
租賃負債	7,551	7,792	2,317	2,274	2,742	459	-
	<u>\$ 5,187,621</u>	<u>5,535,464</u>	<u>393,315</u>	<u>417,610</u>	<u>2,775,009</u>	<u>1,949,530</u>	<u>-</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款及非金融機構融資對合併公司而言為重要流動性來源，合併公司之借款係以存貨與投資性不動產設定抵押作擔保，請詳附註八；及由關係人提供不動產予合併公司作為抵押借款擔保，請詳附註七。另依據過去經驗，合併公司係於融資額度到期前再申請額度展延，並以前述資產做擔保。合併公司管理階層隨時監督融資額度使用狀況，並確保借款合同條款之遵循及編製未來之現金收支預測表，且本公司亦取得大股東支持函，預期將不致產生令合併公司有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

3. 匯率風險

合併公司無暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債。

4. 利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併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1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一一年度及一一〇年度之稅後淨利將分別減少或增加52,329千元及31,032千元，主因係合併公司之變動利率借款及銀行存款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

111.12.31					
帳面金額	公允價值			合計	
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
-流動					
非衍生金融資產					
受益憑證—開放型基金	\$ 3,869	3,869	-	-	3,869
按攤銷後成本衡量之金融負債					
有擔保普通公司債	\$ 496,670	-	491,497	-	491,497
110.12.31					
帳面金額	公允價值			合計	
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
非衍生金融資產					
受益憑證—開放型基金	\$ 4,829	4,829	-	-	4,829
按攤銷後成本衡量之金融負債					
有擔保普通公司債	\$ 494,450	-	500,730	-	500,730

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之權益工具公允價值之基礎。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

開放型基金受益憑證等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可類比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可類比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)民國一一一年度及一一〇年度各等級金融資產之公允價值等級並無任何移轉。

(二十二)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。董事會則由董事會室及集團營運中心發展及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司之董事會監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司董事會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司紡織銷售及代工已建立授信政策，針對主要重大之客戶，個別分析其信用評等，並不定期經董事會核准評估。銷售房地因行業特性，出售房地採先行預收房地款，待款項收訖房地之產權才移轉予買方，故應收房地帳款之信用風險不大，合併公司尚無須承擔重大信用風險。

合併公司設置有備抵損失帳戶以反映對應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

由於合併公司之現金存放於不同銀行及金融機構；合併公司之交易對象係國內信譽良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故預期無重大之信用風險。合併公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，並且認為合併公司之銀行存款不會有重大信用風險顯著集中之虞。

(3)保證

截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理人員監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。本公司亦取得大股東支持函，以彈性籌措資金。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為14,610千元及零元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

合併公司之功能性貨幣以新台幣為主。一般而言，合併公司借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣，整體而言，匯率變動對合併公司無重大影響。

(2)利率風險

合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，使其與利率觀點及既是之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十三) 資本管理

合併公司董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展，董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。合併公司係以負債資本比率為基礎控管資本。

資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資公本積、保留盈餘及其他權益)加上債務淨額。債務淨額係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。

民國一一一年度合併公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	111.12.31	110.12.31
負債總額	\$ 9,296,137	5,382,889
減：現金及約當現金	(141,378)	(267,980)
淨負債	9,154,759	5,114,909
權益總額	1,527,311	1,742,677
資本總額	\$ 10,682,070	6,857,586
負債資本比率	85.70%	74.59%

民國一一一年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因土地開發目的，持續購置土地，而購地款多由土地擔保借款支應，故淨負債增加，負債資本比率上升。

(二十四) 非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一一年度及一一〇年度之非現金交易之投資及籌資活動如下：以租賃方式取得使用權資產。

合併公司於民國一一一年度及一一〇年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	111.1.1	現金流量	其 他	111.12.31
長期借款(含一年內到期)	\$ 1,927,007	901 (註1)	(5,723)	1,922,185
短期借款	2,636,880	3,733,386 (註1)	(20,347)	6,349,919
應付公司債	494,450	-	2,220	496,670
租賃負債	7,551	(4,591) (註2)	455	3,415
來自籌資活動之負債總額	\$ 5,065,888	3,729,696	(23,395)	8,772,189
	110.1.1	現金流量	其 他	110.12.31
長期借款(含一年內到期)	\$ 2,135,641	(212,043) (註1)	3,409	1,927,007
短期借款	2,583,160	59,603 (註1)	(5,883)	2,636,880
應付公司債	200,000	293,340	1,110	494,450
租賃負債	7,120	(4,060) (註2)	4,491	7,551
來自籌資活動之負債總額	\$ 4,925,921	136,840	3,127	5,065,888

註1：係長期及短期借款授信成本新增或攤銷數。

註2：係民國一一一年度及一一〇年度新增租約之影響。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
新億營造有限公司	該公司負責人為本公司董事長之二親等內親屬
元邦建設開發(股)公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
招商物產管理有限公司	該公司負責人為本公司董事長之二親等內親屬
新澤建設(股)公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
新北市不動產(股)公司	該公司董事為本公司董事長
萬家福(股)公司	該公司法人代表董事為本公司董事長
元邦租賃股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等內親屬
疆蒙有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等內親屬
萊茵商旅名店(股)公司	該公司董事為本公司法人代表董事
穩誠財務顧問有限公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
上豪租賃(股)公司	該公司董事長為本公司法人代表董事
黃文程	為本公司董事長之二親等內親屬
黃意涵	為本公司董事長之二親等內親屬
黃士鳴	為本公司董事長之二親等內親屬
林素霞	為本公司法人董事之董事長
葉素鑾	為本公司之董事

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人重大銷售金額如下：

	111年度	110年度
其他關係人	\$ <u>21,924</u>	<u>2,071</u>

合併公司銷售予關係人之銷售條件與一般銷售價格無顯著不同。

2.進貨(發包工程)

合併公司向關係人計價金額如下：

	111年度	110年度
新億營造有限公司	\$ <u>124,642</u>	<u>315,045</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款，並無非關係人交易條件可供比較。合併公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日發包予關係人之合約總價及已支付價款情形，請詳附註九。

3. 應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
應收票據	其他關係人	\$ <u>21</u>	<u>341</u>
應收帳款	其他關係人	\$ <u>6,778</u>	<u>2</u>

4. 應付關係人款項(未含資金貸與)

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
應付帳款	新億營造有限公司	\$ 57,178	-
其他應付款	招商物產管理有限公司	142	84
"	元邦建設開發(股)公司	-	600
"	新北市不動產(股)公司	27,622	7,747
"	上豪租賃(股)公司	<u>401</u>	-
		<u>\$ 85,343</u>	<u>8,431</u>

5. 合併公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日向關係人借款金額分別40,000千元及零元。合併公司向關係人借款係依各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率2.616%計息，且均為無擔保放款。合併公司於民國一一一年度及一一〇年度對關係人之利息支出分別為142千元及零元，帳列財務成本項下。

6. 合併公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日借款額度分別為18,000千元及零元，向關係人借款金額皆為零元。合併公司向關係人借款係依各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率2.616%計息，且均為無擔保放款。合併公司於民國一一一年度及一一〇年度對關係人之利息支出皆為零元，帳列財務成本項下。

7. 代銷服務費

合併公司為所推出工程及待售房地與其他關係人簽訂廣告製作及房地銷售委託書，支付金額如下：

帳列項目	關係人類別	111年度	110年度
取得合約之增額成本、推銷費用	新北市不動產(股)公司	\$ <u>30,294</u>	<u>73,994</u>

上述與關係人之交易條件，無非關係人交易可供參考。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

8.營業租賃

合併公司向其他關係人承租土地及建築物作為營業場所，租金依雙方合約議定按月支付，合約總價值為10,857千元。於民國一一一年度及一一〇年度分別認列利息支出75千元及151千元，截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為897千元及2,993千元。

9.其他

合併公司於民國一一一年度，其他關係人提供基隆市中正區日新段房地及萬家福(股)公司股票予合併公司作為抵押長期借款擔保，並由母公司董事長及其他關係人作為連帶保證人，擔保額度為450,000千元。

合併公司於民國一一〇年度，其他關係人提供台北市中山區金泰段房地及基隆市中正區日新段房地予合併公司作為抵押長期借款擔保，並由母公司董事長及其他關係人作為連帶保證人，擔保額度分別為120,000千元及100,000千元。

民國一一一年度及一一〇年度對關係人提供擔保之手續費分別為620千元及1,864千元，帳列財務成本項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員薪酬包括：

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 10,876	16,447

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	111.12.31	110.12.31
存貨－建設業	銀行借款及其他短期 借款	\$ 7,596,578	3,523,257
其他金融資產－流動	銀行借款及其他短期 借款	51,177	10,444
其他金融資產－流動	信託專戶	18,497	31,685
不動產、廠房及設備	銀行借款	18,586	38,421
投資性不動產	銀行借款	2,232,100	2,181,400
其他金融資產－非流動	發行公司債之擔保	191,800	161,289
		<u>\$ 10,108,738</u>	<u>5,946,496</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

	111.12.31	110.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 573,900	307,130
建案開發活動發包工程合約	1,058,590	302,528
購置土地	2,487,046	951,822
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	113,458	52,579
建案開發活動發包工程合約	231,132	160,945
購置土地	44,914	53,269

(二)民國一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司因借款開立之還款票據分別為773,028千元及273,140千元。

(三)民國一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司因借款開立之保證票據分別為1,445,082千元及1,363,849千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一十二年二月二十日經董事會決議，為償還金融機構借款及充實營運資金，擬發行民國一十二年第一次有擔保普通公司債，發行期間三年，發行總面額以600,000千元為上限，票面金額為1,000千元，依面額十足發行。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	111年度			110年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	7,267	24,805	32,072	6,662	25,719	32,381
勞健保費用	894	1,587	2,481	760	1,346	2,106
退休金費用	406	801	1,207	329	677	1,006
其他員工福利費用	406	1,153	1,559	388	3,431	3,819
折舊費用	9,494	5,757	15,251	8,484	5,274	13,758
攤銷費用	-	214	214	74	50	124

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	期 末				期中最高持股或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	摩根中國A股基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	205,339	3,869	- %	3,869	-	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市桃園區會稽段	110.7.28	526,463	3,639	蔡君、廖君等	非關係人				-	估價報告	營建開發	
本公司	台南市新市區華美段	111.1.20	224,720	224,720	黃君	非關係人				-	"	"	
本公司	桃園縣觀音區忠愛段	111.5.20	296,594	243,657	黃君、沈君等	非關係人				-	"	"	
本公司	台南市山上區明南段	111.9.14	685,890	685,890	臺灣臺南地方法院	非關係人				-	"	"	
本公司	台南新化區新化段太子廟小段	111.9.1	1,824,167	1,824,167	南元紡織股份有限公司	非關係人				-	"	"	
本公司	桃園新屋區富九段	111.11.2	258,338	26,000	陳君	非關係人				-	"	"	
本公司	新北市新莊區鴻福段	111.12.21	1,550,000	-	永隆鋁業股份有限公司、郭君等人	非關係人				-	"	"	

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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	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	新德營造有限公司	其他關係人	進貨	124,642	3.13%	依合約逐期付款	註	註	57,178	46.73 %	-

註：相關交易說明請詳附註七(二)。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股 或出資情形	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	卡布可網路科技(股)公司	台北市	一般廣告服務業及電子商務	15,000	15,000	1,500,000	100.00 %	3,943	100.00 %	(3,645)	(3,645)	子公司
本公司	城市發展綠能投資企業(股)公司	台南市	一般投資業	60,000	60,000	6,000,000	100.00 %	49,857	100.00 %	(7,828)	(7,828)	子公司
本公司	城市發展美宅(股)公司	屏東縣	營造及工程業	26,400	26,400	2,640,000	48.00 %	25,436	48.00 %	(780)	(374)	關聯企業
城市發展綠能投資企業(股)公司	力城一號能源(股)公司	屏東縣	能源技術服務業	48,300	38,500	4,830,000	48.79 %	38,503	48.79 %	(15,669)	(7,642)	關聯企業

註：子公司部分於編製合併財務報表時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
萬家福(股)公司		25,585,409	27.29 %
招商物產管理有限公司		21,905,150	23.37 %
天地人投資企業(股)公司		16,749,441	17.87 %
葉素鑾		5,989,291	6.39 %

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有二個應報導部門：紡織部門及不動產部門，紡織部門係紡織品製造、加工及銷售。不動產部門係投資興建不動產之租售。

(二)應報導部門損益及其衡量基礎與調節之資訊

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	111年度				
	紡織部	不動產部	其他	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 154,808	462,442	-	-	617,250
利息收入	-	2	686	-	688
收入總計	<u>\$ 154,808</u>	<u>462,444</u>	<u>686</u>	<u>-</u>	<u>617,938</u>
利息費用	\$ -	208,564	-	-	208,564
折舊與攤銷	837	10,586	4,042	-	15,465
應報導部門損益	<u>\$ 32,820</u>	<u>(54,732)</u>	<u>(52,648)</u>	<u>-</u>	<u>(74,560)</u>
應報導部門資產	<u>\$ 73,167</u>	<u>10,624,260</u>	<u>126,021</u>	<u>-</u>	<u>10,823,448</u>
應報導部門負債	<u>\$ 40,922</u>	<u>8,747,268</u>	<u>507,947</u>	<u>-</u>	<u>9,296,137</u>
	110年度				
	紡織部	不動產部	其他	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 200,557	2,162,679	-	-	2,363,236
利息收入	-	1	225	-	226
收入總計	<u>\$ 200,557</u>	<u>2,162,680</u>	<u>225</u>	<u>-</u>	<u>2,363,462</u>
利息費用	\$ -	133,171	-	-	133,171
折舊與攤銷	892	9,417	3,573	-	13,882
應報導部門損益	<u>\$ 13,676</u>	<u>545,070</u>	<u>(101,945)</u>	<u>-</u>	<u>456,801</u>
應報導部門資產	<u>\$ 43,514</u>	<u>6,925,694</u>	<u>156,358</u>	<u>-</u>	<u>7,125,566</u>
應報導部門負債	<u>\$ 84,542</u>	<u>4,776,251</u>	<u>522,096</u>	<u>-</u>	<u>5,382,889</u>

(三)主要客戶資訊

	111年度	110年度
A客戶	<u>\$ 233,647</u>	<u>280,597</u>

《附錄五》最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

怡華實業股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

怡華實業股份有限公司民國一一年及一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體財務報告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，足以允當表達怡華實業股份有限公司民國一一年及一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告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，與怡華實業股份有限公司保持超然獨立，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，對怡華實業股份有限公司民國一一年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

怡華實業股份有限公司銷售房地收入為營運之主要收入來源，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊之情形；
- 對銷售房地之收入執行截止測試，評估收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售資料與總帳分錄進行核對，以評估怡華實業股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五(一)；存貨明細請詳個體財務報告附註六(五)存貨－建設業。

關鍵查核事項之說明：

怡華實業股份有限公司不動產部門之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額之73%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於怡華實業股份有限公司不動產部門存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得怡華實業股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成預付土地款、營建用地及待售房地存貨之淨變現價值重新評估；對於在建之土地及房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

三、投資性不動產之公允價值評價

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(十)投資性不動產；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五(二)；投資性不動產明細請詳個體財務報告附註六(八)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

怡華實業股份有限公司之投資性不動產為營運之重要資產，其金額占資產總額之21%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於怡華實業股份有限公司使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由怡華實業股份有限公司提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性；若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

- 評估怡華實業股份有限公司委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀性與經驗。
- 訪談該不動產估價師，並對其於投資性不動產鑑價過程中所採用之重大假設及關鍵判斷事項提出專業上之質疑。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計記錄，確認會計處理之正確性。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估怡華實業股份有限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怡華實業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

怡華實業股份有限公司之治理單位(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告之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報告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，故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。
2. 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，惟其目的非對怡華實業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 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。
4. 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，以及使怡華實業股份有限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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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怡華實業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成怡華實業股份有限公司之查核意見。

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，決定對怡華實業股份有限公司民國一一一年度個體財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

黃欣婷



張世欽



證券主管機關：金管證審字第1100333824號

核准簽證文號：金管證審字第1020000737號

民國一十二年三月八日

怡華實業股份有限公司

資產負債表

民國一十一年及一十年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%
資 產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 128,336	1	241,020	3
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	3,869	-	4,829	-
1150 應收票據淨額(附註六(二)及(十七))	3,969	-	1,121	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)、(十七)及七)	40,831	-	74,760	1
1200 其他應收款(附註六(三))	30,096	-	52,121	1
1310 存貨—製造業(附註六(四))	274	-	274	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	7,886,364	73	4,126,976	58
1476 其他金融資產—流動(附註八)	69,674	1	42,129	1
1479 其他流動資產—其他	52,205	-	48,054	1
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	28,496	-	14,588	-
	<u>8,244,114</u>	<u>75</u>	<u>4,605,872</u>	<u>65</u>
非流動資產：				
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	79,236	1	91,083	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	61,957	1	68,244	1
1755 使用權資產	3,294	-	7,346	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	2,232,100	21	2,181,400	31
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十三))	5,756	-	5,054	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	191,800	2	161,289	2
1990 其他非流動資產—其他	4,050	-	4,152	-
	<u>2,578,193</u>	<u>25</u>	<u>2,518,568</u>	<u>35</u>
資產總計	\$ 10,822,307	100	7,124,440	100

怡華實業股份有限公司
 資產負債表(續)

民國一十一年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		110.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(九))	\$ 6,349,919	59	2,636,880	37
2130 合約負債—流動(附註六(十七))	113,458	1	52,579	1
2150 應付票據	10,412	-	8,610	-
2170 應付帳款	54,664	-	3,716	-
2180 應付帳款—關係人(附註七)	57,178	1	-	-
2200 其他應付款	71,382	1	96,180	2
2220 其他應付款項—關係人(附註七)	68,165	1	8,431	-
2230 本期所得稅負債(附註六(十四))	2,157	-	-	-
2280 租賃負債—流動(附註七)	2,920	-	4,404	-
2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十))	59,280	-	226,597	3
2399 其他流動負債—其他	10,456	-	10,507	-
	<u>6,799,991</u>	<u>63</u>	<u>3,047,904</u>	<u>43</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十))	1,862,905	17	1,700,410	24
2530 應付公司債(附註六(十一))	496,670	4	494,450	7
2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	129,152	1	131,774	2
2580 租賃負債—非流動(附註七)	495	-	3,147	-
2670 其他非流動負債—其他	5,783	-	4,078	-
	<u>2,495,005</u>	<u>22</u>	<u>2,333,859</u>	<u>33</u>
	<u>9,294,996</u>	<u>85</u>	<u>5,381,763</u>	<u>76</u>
負債總計				
權益(附註六(十五))：				
3100 股本	937,200	9	937,200	13
3200 資本公積	18,377	-	18,377	-
3310 法定盈餘公積	74,040	1	28,591	-
3320 特別盈餘公積	407,511	4	254,824	4
3350 未分配盈餘	90,183	1	503,685	7
	<u>1,527,311</u>	<u>15</u>	<u>1,742,677</u>	<u>24</u>
	<u>\$ 10,822,307</u>	<u>100</u>	<u>7,124,440</u>	<u>100</u>

董事長：黃士豪



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司



民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 614,357	100	2,360,460	100
5000 營業成本(附註六(四)、(五)、(十二)、(十三)及七)	437,062	71	1,706,076	72
5950 營業毛利	177,295	29	654,384	28
6000 營業費用(附註六(二)、(十三)、(十八)及七)：				
6100 推銷費用	47,541	8	150,722	6
6200 管理費用	58,837	10	59,995	3
6450 預期信用減損(利益)損失	(92)	-	(1,130)	-
營業費用合計	106,286	18	209,587	9
6500 其他收益及費損淨額(附註六(八)及(二十))	50,700	8	143,800	6
6900 營業利益	121,709	19	588,597	25
7000 營業外收入及支出(附註六(六)、(十一)、(十九)及七)：				
7100 利息收入	672	-	225	-
7010 其他收入	18,897	3	7,999	-
7020 其他利益及損失	4,573	1	(246)	-
7050 財務成本	(208,564)	(34)	(133,171)	(6)
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(11,847)	(2)	(6,603)	-
	(196,269)	(32)	(131,796)	(6)
7900 稅前淨(損)利	(74,560)	(13)	456,801	19
7950 所得稅費用(附註六(十四))	903	-	2,369	-
8000 本期淨(損)利	(75,463)	(13)	454,432	19
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數(附註六(十三))	677	-	56	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	677	-	56	-
8300 本期其他綜合損益	677	-	56	-
本期綜合損益總額	\$ (74,786)	(13)	454,488	19
每股盈餘(元)(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘	\$ (0.81)		4.85	
9850 稀釋每股盈餘	\$ (0.81)		4.84	

董事長：黃士豪



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟





怡華實業股份有限公司

董事會

民國一〇一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股 本	保留盈餘				合 計	權益總計
	普通 股	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積		
\$ 937,200	18,377	22,767	157,690	152,155	332,612	1,288,189
-	-	-	-	454,432	454,432	454,432
-	-	-	-	56	56	56
-	-	-	-	454,488	454,488	454,488
-	-	5,824	-	(5,824)	-	-
-	-	-	107,701	(107,701)	-	-
-	-	-	(10,567)	10,567	-	-
937,200	18,377	28,591	254,824	503,685	787,100	1,742,677
-	-	-	-	(75,463)	(75,463)	(75,463)
-	-	-	-	677	677	677
-	-	-	-	(74,786)	(74,786)	(74,786)
-	-	45,449	-	(45,449)	-	-
-	-	-	152,687	(152,687)	-	-
-	-	-	-	(140,580)	(140,580)	(140,580)
\$ 937,200	18,377	74,040	407,511	90,183	571,734	1,527,311

民國一〇一〇年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

特別盈餘公積迴轉

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

民國一〇一一年十二月三十一日餘額



董事長：黃士豪



(請詳閱後附個體財務報表附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟

怡華實業股份有限公司

現金流量表

民國一十一年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前(淨損)淨利	\$ (74,560)	456,801
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	15,210	13,718
攤銷費用	113	47
預期信用減損(利益)損失數	(92)	(1,130)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(636)	171
利息費用	208,564	133,171
利息收入	(672)	(225)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失之份額	11,847	6,603
處分不動產、廠房及設備(利益)損失	(3,945)	69
投資性不動產公允價值調整利益	(50,700)	(143,800)
收益費損項目合計	<u>179,689</u>	<u>8,624</u>
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(2,848)	5,518
應收帳款	34,021	30,008
其他應收款	22,025	(43,638)
存貨	(3,736,727)	36,249
其他流動資產	(4,111)	21,370
其他金融資產	12,805	6,380
取得合約之增額成本	(13,908)	50,779
淨確定福利資產	(25)	(26)
與營業活動相關之資產之淨變動	<u>(3,688,768)</u>	<u>106,640</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	60,879	(173,686)
應付票據	1,802	3,316
應付帳款	50,948	666
應付帳款－關係人	57,178	-
其他應付款	(31,530)	13,434
其他應付款－關係人	19,875	(28,747)
其他流動負債	(51)	285
與營業活動相關之負債之淨變動	<u>159,101</u>	<u>(184,732)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動	<u>(3,529,667)</u>	<u>(78,092)</u>
調整項目合計	<u>(3,349,978)</u>	<u>(69,468)</u>
營運產生之現金(流出)流入	<u>(3,424,538)</u>	<u>387,333</u>
收取之利息	672	225
支付之利息	(248,484)	(196,568)
支付之所得稅	(1,408)	(5,730)
營業活動之淨現金流(出)入	<u>(3,673,758)</u>	<u>185,260</u>

怡華實業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(30,000)	(5,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	31,596	-
取得採用權益法之投資	-	(86,400)
取得不動產、廠房及設備	(4,137)	(8,691)
處分不動產、廠房及設備	4,411	137
其他金融資產	(70,861)	(75,940)
其他非流動資產	(756)	(2,370)
投資活動之淨現金流出	(69,747)	(178,264)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,652,605	2,489,069
短期借款減少	(919,219)	(2,429,466)
發行公司債	-	293,340
舉借長期借款	1,964,000	-
償還長期借款	(1,963,099)	(212,043)
其他應付款-關係人	40,000	-
租賃本金償還	(4,591)	(4,060)
其他非流動負債-其他	1,705	4,028
發放現金股利	(140,580)	-
籌資活動之淨現金流入	3,630,821	140,868
本期現金及約當現金(減少)增加數	(112,684)	147,864
期初現金及約當現金餘額	241,020	93,156
期末現金及約當現金餘額	\$ 128,336	241,020

董事長：黃士豪



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一一年度及一一〇年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

怡華實業股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國五十七年八月二日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市內湖區內湖路一段392號12樓之1。本公司主要營業項目為土地開發興建房屋、住宅及大樓開發租售及成品布、毛紗、棉紗、染料製造買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一二年三月八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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一一年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一二年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	現行IAS 1規定，企業未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。 修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三有關會計變動之說明外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(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

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2)依公允價值衡量之投資性不動產；及
- (3)淨確定福利資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。本公司除不動產開發相關業務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債。本公司除不動產開發相關債務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

該等資產後續按公允價值衡量，其利益或損失(包含任何股利收入及利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收租賃款及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

本公司合約款項依性質訂定，逾期超過30天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，若逾期超過180天，本公司視為該金融資產發生違約。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過180天時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，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，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為按攤銷後成本衡量。金融負債後續採有效利率法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)存 貨

紡織部門存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計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。

不動產部門存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎，或依最近期市場價值為基礎。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將權益變動按持股比例認列為資本公積。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算）係認列於損益。若出售之投資性不動產先前係分類為不動產、廠房及設備，任何相關「其他權益-不動產重估增值」係轉列保留盈餘。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租金收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	15~45年
(2)機器設備	5~10年
(3)運輸設備及其他設備	3~10年
(4)租賃資產及改良	15年
(5)出租資產	2~45年

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

出租資產之重大組成部分主要有主建物、機器設備、電器設備及空調設備及自動化設備塵潔淨室系統等，並分別按其耐用年限45年、3~15年、5~15年及10年予以計提折舊。

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1. 承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

(十三) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、遞延所得稅資產及以公允價值衡量之投資性不動產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且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。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

本公司售後服務準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史資料及所有可能結果衡量。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)銷售商品

本公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或本公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

本公司係於交付商品時認列應收帳款，因本公司在該時點具無條件收取對價之權利。

(2)加工服務

本公司提供企業棉紗、毛紗、色紗、胚布及成品布代工服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。固定價格合約係以截至報導日實際已提供服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係以已履行作業決定。

若合約依提供勞務之時數計價，係以本公司有權開立發票之金額認列收入。本公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於勞務提供完畢時認列相關收入。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

(十六)政府補助及政府輔助

本公司係於可收到與公司營運相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。針對其他與資產有關之補助，本公司係於可合理確信將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列於遞延收入，並於資產耐用年限內依有系統之基礎將該遞延收益認列為其他收益。補償本公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)租賃之分類

本公司對於倉庫及工廠的出租係併同於土地與建物之租賃簽訂。由於土地所有權並未移轉、建物之租金定期調增至市場租金，且承租人未承擔該建物之剩餘價值，故判定該建物所有權之幾乎所有風險及報酬仍由本公司承擔，依此認定該租賃係營業租賃，請詳附註六(八)。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

(一)存貨－建設業之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

(二)投資性不動產之公允價值

本公司之投資性不動產續後衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。公允價值評估情形請詳附註六(八)。

【評價流程】

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。其中包括財務部門負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務主管報告。財務部門定期複核重大不可觀察之輸入值及調整，如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如外部專家)，財務部門將評估外部專家所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定，投資性不動產亦由本公司財務部門依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價及委由外部估價師鑑價。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(八)，投資性不動產
- 2.附註六(二十一)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111.12.31	110.12.31
零用金	\$ 550	550
支票存款	-	767
活期存款	127,786	239,619
外幣存款	-	84
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 128,336	241,020

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十一)。

(二)應收票據及應收帳款

	111.12.31	110.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 3,969	1,121
應收帳款—按攤銷後成本衡量	44,453	78,474
減：備抵損失	(3,622)	(3,714)
	\$ 44,800	75,881

- 1.本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	111.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 33,972	0%~0.13%	52
逾期30天以下	-	-	-
逾期31~60天	-	-	-
逾期61~90天	-	-	-
逾期91天以上	14,450	1.12%~100%	3,570
	<u>\$ 48,422</u>		<u>3,622</u>
	110.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 61,940	0%~0.14%	102
逾期30天以下	-	-	-
逾期31~60天	810	1.22%	10
逾期61~90天	-	-	-
逾期91天以上	16,845	1.22%~100%	3,602
	<u>\$ 79,595</u>		<u>3,714</u>

2.本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	111年度	110年度
期初餘額	\$ 3,714	4,844
減損損失迴轉	(92)	(1,130)
期末餘額	<u>\$ 3,622</u>	<u>3,714</u>

3.民國一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保之情形。

4.其餘信用風險資訊請詳附註六(二十一)。

(三)其他應收款

	111.12.31	110.12.31
其他應收款—土地解約款	\$ -	44,350
其他應收款—其他	30,096	7,771
減：備抵損失	-	-
合計	<u>\$ 30,096</u>	<u>52,121</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.本公司於民國一一〇年九月與非關係人簽訂土地買賣契約，購買台南市華美段土地，並依約將44,350千元之簽約款以現金匯入買賣價金信託專戶，惟部份標的未依約完成所有權狀限制移轉之塗銷，故雙方於民國一一〇年十二月合意無條件解除部分買賣契約。另，該筆土地簽約款業已於期後民國一一一年一月三日全數收回。
- 2.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之其他應收款均未有提供作質押擔保之情形。
- 3.其餘信用風險資訊請詳附註六(二十一)。

(四)存貨－製造業

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
製成品	\$ 2,093	2,093
減：備抵損失	<u>(2,093)</u>	<u>(2,093)</u>
	-	-
原料	15,157	15,157
減：備抵損失	<u>(15,157)</u>	<u>(15,157)</u>
	-	-
物料	14,151	14,157
減：備抵損失	<u>(13,877)</u>	<u>(13,883)</u>
	<u>274</u>	<u>274</u>
	<u>\$ 274</u>	<u>274</u>

- 1.民國一一一年度及一一〇年度因存貨回升沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為6千元及17千元，並已列報為銷貨成本之減項；主要係因出售原已提列部分備抵存貨跌價損失之存貨，進而迴轉先前認列之跌價損失。
- 2.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之紡織部門存貨均未有提供作質押擔保之情形。

(五)存貨－建設業

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
營建用地	\$ 3,341,928	629,660
待售房地	3,564,803	2,844,846
在建房地	948,025	612,760
預付土地款	<u>44,914</u>	<u>53,269</u>
合計	7,899,670	4,140,535
減：備抵存貨跌價損失	<u>(13,306)</u>	<u>(13,559)</u>
淨額	<u>\$ 7,886,364</u>	<u>4,126,976</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 備抵存貨跌價損失

係本公司對營建用地、待售房地及在建房地期末評價調整帳列備抵存貨跌價損失之合計數，民國一一一年因先前導致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而認列營業成本減少，備抵存貨跌價損失變動表如下：

	111年度	110年度
1月1日餘額	\$ 13,559	13,559
認列之回升利益	(253)	-
12月31日餘額	\$ 13,306	13,559

2. 民國一一一年度及一一〇年度利息資本化情形，請詳附註六(十九)。

3. 民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司預期上列超過十二個月以後實現之金額分別為6,960,731千元及3,259,214千元。

4. 民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司不動產部門之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(六) 採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	111.12.31	110.12.31
子公司	\$ 53,800	65,273
關聯企業	25,436	25,810
	\$ 79,236	91,083

1. 子公司

請參閱民國一一一年度合併財務報告。

2. 關聯企業

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	111.12.31	110.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 25,436	25,810

	111年度	110年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (374)	(590)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (374)	(590)

3. 擔保

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋 及建築	機器設備	運輸及 其他設備	租賃資產 及改良	出租資產	總 計
成本或認定成本：							
民國111年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	331,382	160,649	806	3,484,358	4,014,706
增添	-	-	356	1,014	-	2,767	4,137
轉入	-	-	-	-	-	745	745
處分	-	-	-	-	-	(132,221)	(132,221)
重分類	-	-	-	579	-	(579)	-
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>331,738</u>	<u>162,242</u>	<u>806</u>	<u>3,355,070</u>	<u>3,887,367</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	330,232	159,710	806	3,480,788	4,009,047
增添	-	-	1,150	1,475	-	6,066	8,691
處分	-	-	-	(536)	-	(2,496)	(3,032)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>331,382</u>	<u>160,649</u>	<u>806</u>	<u>3,484,358</u>	<u>4,014,706</u>
折舊及減損損失：							
民國111年1月1日餘額	\$ -	18,534	329,383	157,479	520	3,440,546	3,946,462
本年度折舊	-	376	451	876	38	8,962	10,703
處分	-	-	-	-	-	(131,755)	(131,755)
重分類	-	-	-	579	-	(579)	-
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,910</u>	<u>329,834</u>	<u>158,934</u>	<u>558</u>	<u>3,317,174</u>	<u>3,825,410</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	18,158	329,099	157,053	483	3,434,862	3,939,655
本年度折舊	-	376	284	957	37	7,979	9,633
處分	-	-	-	(531)	-	(2,295)	(2,826)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,534</u>	<u>329,383</u>	<u>157,479</u>	<u>520</u>	<u>3,440,546</u>	<u>3,946,462</u>
帳面價值：							
民國111年12月31日	<u>\$ 16,221</u>	<u>2,380</u>	<u>1,904</u>	<u>3,308</u>	<u>248</u>	<u>37,896</u>	<u>61,957</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 16,221</u>	<u>3,132</u>	<u>1,133</u>	<u>2,657</u>	<u>323</u>	<u>45,926</u>	<u>69,392</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 16,221</u>	<u>2,756</u>	<u>1,999</u>	<u>3,170</u>	<u>286</u>	<u>43,812</u>	<u>68,244</u>

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司以不動產、廠房及設備作為質押擔保之情形，請詳附註八。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

成本或認定成本：	自有資產		總計
	土地	房屋及建築	
民國111年1月1日餘額	\$ 2,063,719	117,681	2,181,400
因公允價值調整產生之淨(損)益	35,178	15,522	50,700
民國111年12月31日期餘額	<u>\$ 2,098,897</u>	<u>133,203</u>	<u>2,232,100</u>
民國110年1月1日期初餘額	\$ 1,844,619	192,981	2,037,600
因公允價值調整產生之淨(損)益	219,100	(75,300)	143,800
民國110年12月31日期餘額	<u>\$ 2,063,719</u>	<u>117,681</u>	<u>2,181,400</u>

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1. 台南官田廠土地及建物

標的	重要契約條款說明
重要契約條款	1. 租金：132元/坪/月 2. 租期：111年：180個月 110年：180個月 3. 出租人未來每年負擔稅費總額： 111年：6,457千元~6,662千元 110年：6,921千元~7,234千元
當地租金行情	145元~160元/坪/月
相似標的租金行情	145元~160元/坪/月
目前狀態	正常使用
過去收益數額	132元/坪/月
折現率	111年：4.26% 110年：4.235%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
估價師姓名	111/12/31：張宏楷、張譯之 110/12/31：張宏楷、張譯之
估價日期	111/12/31、110/12/31
委外估價公允價值	111/12/31：2,219,000千元 110/12/31：2,168,000千元

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本投資性不動產公允價值之估價其未來各期現金流入與現金流出之變動狀態及決定之依據係依上述簽訂租約相關合約精神，其相關資訊如下：

(1)實質租金及租金年成長率

依據本公司提供租約資料，廠房及廠房屋落基地部分月租金為5,000千元(不含動產設備的部分)，換算建坪單價約為132元/坪/月。訪查當地工業區內廠房出租情況，租賃期間多1~5年，平均建坪單價145~160元/坪/月，依據廠房新舊程度、車輛進出方便程度等等有不同的租金差距。勘估標的租期長、出租面積大，換算建坪平均租金應屬合理情況。

租金成長方面，本公司提供契約第7條租金之調整「本租賃期間，雙方不得依實際出租使用面積、通貨膨脹及物價指數，以及房舍與機器設備之折舊，調整租金」，故營運期間租金無調整成長率。租約到期後，本公司評估契約租金調整可能性低、續租可能性高，故仍以現況契約租金預估。

(2)投資性不動產使用現況：

勘估標的位於台南市官田區官田工業區內，該工業區係屬經濟部工業局編定工業區，廠區範圍包含22筆土地(含3筆道路用地)及17筆建物(含1筆未辦保存登記建物)現況廠區正常使用中。

(3)折現率推估：

依證券發行人財務報告編製準則第九條之規定，收益法下之折現率限採風險溢酬法，其係以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，本案係考量中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼，民國一一一年度及一一〇年度分別為2.22%及1.595%，另加計風險溢酬分別為2.04%及2.64%，決定折現率分別為4.260%及4.235%。

(4)期末處分價值推估

期末不動產處分價格，土地期末處分價格於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為3,099,485千元及3,028,165千元；建物價格部分以建物的殘餘價格計算之推估期末建物價格於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為119,893千元及133,558千元。扣除估計處分時之土地增值稅及仲介佣金，預計租期結束時之處分淨現金流入於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為3,219,378千元及3,108,642千元。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間關係
<p>採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以合併公司提供之契約租金評估，租期屆滿後則以市場租金評估。</p> <p>收益法之折現現金流量分析：係指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，該方法適用於以投資為目的之不動產投資評估。</p>	<p>·風險調整後之折現率</p> <p>111年：4.26%</p> <p>110年：4.235%</p>	<p>估計之公允價值將增加(或減少)若：</p> <p>·風險調整後之折現率將降低(提升)。</p>

2.怡華躍龍門土地及建物

標的	重要契約條款說明
重要契約條款	<p>1.租金：111年：1,183元/坪/月</p> <p>110年：1,183元/坪/月</p> <p>2.租期：60個月</p> <p>3.出租人未來每年負擔稅費總額：</p> <p>111年：16千元~17千元</p> <p>110年：15千元~16千元</p>
當地租金行情	1,050元~1,450元/坪/月
相似標的租金行情	1,050元~1,450元/坪/月
目前狀態	正常使用
過去收益數額	1,183元/坪/月
折現率	111年：3.52%
	110年：3.095%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所
估價師姓名	111/12/31：張譯之
	110/12/31：張譯之
估價日期	111/12/31、110/12/31
委外估價公允價值	111/12/31：13,100千元
	110/12/31：13,400千元

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本投資性不動產公允價值之估價其未來各期現金流入與現金流出之變動狀態及決定之依據係依上述簽訂租約相關合約精神，其相關資訊如下：

(1)實質租金及租金年成長率

根據收益法評估勘估標的之合理租金水準為1,280元/坪/月。另根據當前市場交易慣例，假設在未來租金水準以過去十年消費者物價指數平均變動率每年均向上調整0.93%。

(2)投資性不動產使用現況：

勘估標的位於地面層，目前出租予寵物美容院使用，整體維護情形良好。

(3)折現率推估：

依證券發行人財務報告編製準則第九條之規定，收益法下之折現率限採風險溢酬法，其係以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，本案係考量中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼，民國一一一年度及一一〇年度分別為2.220%及1.595%，另加計風險溢酬分別為1.300%及1.5%，決定折現率分別為3.520%及3.095%。

(4)期末處分價值推估

期末處分不動產時之收益價格於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為738千元/坪及727千元/坪，計算之期末不動產處分價格於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為15,601千元及15,369千元。扣除估計處分時之土地增值稅及仲介佣金，預計租期結束時之處分淨現金流入於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日分別為15,441千元及15,211千元。

(5)前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間關係
<p>採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以合併公司提供之契約租金評估，租期屆滿後則以市場租金評估。</p> <p>收益法之折現現金流量分析：係指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，該方法適用於以投資為目的之不動產投資評估。</p>	<p>·風險調整後之折現率</p> <p>111年：3.520%</p> <p>110年：3.095%</p>	<p>估計之公允價值將增加(或減少)若：</p> <p>·風險調整後之折現率將降低(提升)。</p>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。台南官田廠及怡華躍龍門租賃合約均包括原始不可取消之租期分別為10年及5年，其後續租期則與承租人協商。另台南官田廠已簽訂延長合約之租期為5年，且未收取或有租金。
- 4.民國一一年及一〇年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	111.12.31	110.12.31
擔保銀行借款	\$ 5,059,936	1,381,738
其他短期借款	55,238	37,990
擔保其他短期借款	1,273,497	1,235,557
減：授信成本	(38,752)	(18,405)
合 計	<u>\$ 6,349,919</u>	<u>2,636,880</u>
尚未使用額度	<u>\$ 14,610</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.3%~6%</u>	<u>2.29%~5.75%</u>

本公司及其他關係人以資產設定抵押供本公司銀行借款之擔保情形請詳附註七及八。

(十)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	111.12.31			
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	2.5%~4.47%	112~116	\$ 1,934,360
減：授信成本				(12,175)
減：一年內到期部分				(59,280)
合 計				<u>\$ 1,862,905</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

	110.12.31			
	<u>幣 別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
擔保銀行借款	台幣	2.47%~4.47%	112~114	\$ 1,933,459
減：授信成本				(6,452)
減：一年內到期部分				(226,597)
合 計				<u>\$ 1,700,410</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)應付公司債

1.本公司發行公司債資訊如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
發行國內普通公司債	\$ 500,000	500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(3,330)	(5,550)
減：一年內到期部分	-	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 496,670</u>	<u>494,450</u>
利息費用	<u>\$ 4,240</u>	<u>2,695</u>

2.本公司分別於民國一〇九年四月及一一〇年七月發行之有擔保普通公司債主要權利義務如下：

項 目	一〇九年第一次有擔保普通公司債
發行總額	200,000千元
發 行 日	109.4.22
發行期間	109.4.22~114.4.22
票面利率	0.62%
保證機構	台灣中小企業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司債為自發行日起屆滿第五年，到期一次還本。

項 目	一一〇年第一次有擔保普通公司債
發行總額	300,000千元
發 行 日	110.7.8
發行期間	110.7.8~113.7.8
票面利率	1.00%
保證機構	板信商業銀行股份有限公司
受託機構	合作金庫證券股份有限公司
償還方式	本公司債為自發行日起屆三年到期一次還本。

(十二)營業租賃

本公司出租其投資性不動產及部分機器設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(七)及(八)。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	111.12.31	110.12.31
低於一年	\$ 79,918	79,486
一至二年	79,786	79,486
二至三年	79,200	79,462
三至四年	79,200	79,200
四至五年	72,600	79,200
五年以上	-	72,600
未折現租賃給付總額	\$ 390,704	469,434

民國一一一年度及一一〇年度由投資性不動產及出租機器設備產生之租金收入分別為112,960千元及86,152千元。投資性不動產所發生之維護費、保養費及稅費等(列報於「營業成本」)如下：

	111年度	110年度
產生租金收入者	\$ 27,127	27,434

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	111.12.31	110.12.31
確定福利義務之現值	\$ 2,556	2,604
計畫資產之公允價值	(8,312)	(7,658)
淨確定福利資產	\$ (5,756)	(5,054)

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計8,312千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一一一年度及一一〇年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 2,604	3,142
當期服務成本及利息	12	14
淨確定福利資產再衡量數		
—經驗損(益)	(60)	77
退休金支付數	-	(629)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 2,556</u>	<u>2,604</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一一年度及一一〇年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 7,658	8,114
利息收入	37	40
淨確定福利資產再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	617	133
退休金支付數	-	(629)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 8,312</u>	<u>7,658</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一一一年度及一一〇年度列報為費用之明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
淨確定福利資產之淨利息	<u>\$ (25)</u>	<u>(26)</u>
營業費用	<u>\$ (25)</u>	<u>(26)</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (10,382)	(10,326)
本期認列	(677)	(56)
12月31日累積餘額	<u>\$ (11,059)</u>	<u>(10,382)</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
折現率	1.25 %	0.50 %
未來薪資增加	0.50 %	0.50 %

本公司預計於民國一一一年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為3.01年。

(7)敏感度分析

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
111年12月31日		
折現率	\$ (16)	16
未來薪資增加	13	(13)
110年12月31日		
折現率	(18)	18
未來薪資增加	15	(15)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一一年度及一一〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,050千元及889千元，已提撥至勞工保險局。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.本公司之民國一一一年度及一一〇年度所得稅費用明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 1,368	5,730
未分配盈餘	2,157	-
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(2,622)	(3,361)
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 903</u>	<u>2,369</u>

本公司民國一一一年度及一一〇年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨利	\$ (74,560)	456,801
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (14,912)	91,360
財稅認列時點差異	3,739	3,675
土地增值稅	1,368	5,730
認列前期未認列之課稅損失	-	(58,235)
未認列暫時性差異之變動	(3,115)	(3,066)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	21,493	-
土地免稅所得	(324)	(5,332)
未分配盈餘加徵	2,157	-
投資性不動產未實現公允價值變動損益	(10,140)	(28,760)
投資損失－權益法	2,370	1,320
其他	(1,733)	(4,323)
合 計	<u>\$ 903</u>	<u>2,369</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日投資性不動產採用公允價值衡量之折舊調整相關之暫時性差異，因本公司可控制該項暫時性差異迴轉之時點，且確信於可預見之未來不會迴轉，故未認列遞延所得稅負債。其相關金額如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應課稅暫時性差異	<u>\$ 26,215</u>	<u>23,152</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 8,886	8,938
課稅損失	<u>185,255</u>	<u>166,754</u>
未認列為遞延所得稅資產之稅額	<u>\$ 194,141</u>	<u>175,692</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇一年度	\$ 162,504	民國一一一年度
民國一〇二年度	61,590	民國一一二年度
民國一〇三年度	273,862	民國一一三年度
民國一〇五年度	70,545	民國一一五年度
民國一〇六年度	53,535	民國一一六年度
民國一〇七年度	82,581	民國一一七年度
民國一〇八年度	29,525	民國一一八年度
民國一〇九年度	84,672	民國一一九年度
民國一一一年度	<u>107,463</u>	民國一二一年度
	<u>\$ 926,277</u>	

若產生的實際未來應課稅所得少於或多於預期者，則可能需大幅迴轉或認列遞延所得稅資產，並於該迴轉或認列期間當期認列所得稅費用或利益。

(3)已認列之遞延所得稅負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>遞延所得稅負債</u>
	<u>土地增值稅</u>
遞延所得稅負債：	
民國111年1月1日餘額	\$ 131,774
借記(貸記)損益表	<u>(2,622)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 129,152</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 135,135
借記(貸記)損益表	<u>(3,361)</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 131,774</u>

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)資本及其他權益

民國一一年及一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本均為937,200千元，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
庫藏股票交易	<u>\$ 18,377</u>	<u>18,377</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補歷年累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額再加計以前年度累積未分配盈餘由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

民國一一年五月三十日股東會決議本公司分配股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如其以現金分派者，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

股利部分以不低於當年度可供分配盈餘1%提列，其中現金股利不得低於分配股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於0.1元則改以股票股利發放。

前項盈餘分配，得視未來資金需求及獲利狀況，保留全部或部分盈餘不予分配。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司於民國一〇一年度向關係人購入台北市大同區雙連段土地及地上物，依證券交易法第四十一條第一項應提列75,678千元之特別盈餘公積，惟以往年度為虧損，本公司已於民國一〇五年六月十七日經股東常會決議全數提列。

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，惟本公司於轉換日之保留盈餘為負數，免依規定予以提列，嗣後亦得免予補提此部分之特別盈餘公積，本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積民國一一〇年度分配民國一〇九年度盈餘時自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。於民國一一一年五月三十日股東常會決議及民國一一〇年五月二十五日經電子投票已達法定決議門檻並於民國一一〇年八月二日股東常會決議，就投資性不動產公允價值增加數分別提列特別盈餘公積152,687千元及107,701千元。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日本公司就投資性不動產公允價值增加數累積已依規定提列特別盈餘公積分別為331,833千元及179,146千元。
- B.就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。
- C.就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與因首次採用國際財務報導準則所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。於民國一一〇年五月二十五日經電子投票已達法定決議門檻並於民國一一〇年八月二日召開股東常會決議迴轉特別盈餘公積10,567千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一一年五月三十日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘分配案。民國一一〇年五月二十五日經電子投票已達法定決議門檻並於民國一一〇年八月二日召開股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案，除提列法定盈餘公積及提列(迴轉)特別盈餘公積外，不擬分派股利。民國一一〇年度有關分派予業主股利之金額如下：

分派予普通股業主之股利：

現 金

110年度

\$ 140,580

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1.基本每股盈餘

	111年度	110年度
歸屬於本公司之本期淨(損)利	\$ <u>(75,463)</u>	<u>454,432</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>93,720</u>	<u>93,720</u>
每股盈餘(元)	\$ <u>(0.81)</u>	<u>4.85</u>

2.稀釋每股盈餘

	111年度	110年度
歸屬於本公司之本期淨(損)利	\$ <u>(75,463)</u>	<u>454,432</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	93,720	93,720
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響(千股)	<u>-(註)</u>	<u>110</u>
普通股加權平均流通在外股數 (調整稀釋潛在普通股影響數後)(千股)	<u>93,720</u>	<u>93,830</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>(0.81)</u>	<u>4.84</u>

註：具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111年度		
	紡織部	不動產部	合 計
主要地區市場：			
臺 灣	\$ <u>153,764</u>	<u>460,593</u>	<u>614,357</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	347,633	347,633
商品銷售(製造業)	2,410	-	2,410
加工收入	151,354	-	151,354
租賃收入(註)	-	112,960	112,960
	\$ <u>153,764</u>	<u>460,593</u>	<u>614,357</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ 2,410	460,593	463,003
依工時計價合約	<u>151,354</u>	<u>-</u>	<u>151,354</u>
	\$ <u>153,764</u>	<u>460,593</u>	<u>614,357</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 2,410	347,633	350,043
隨時間逐步移轉之勞務	<u>151,354</u>	<u>112,960</u>	<u>264,314</u>
	\$ <u>153,764</u>	<u>460,593</u>	<u>614,357</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	110年度		
	紡織部	不動產部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ <u>200,284</u>	<u>2,160,176</u>	<u>2,360,460</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	2,074,024	2,074,024
商品銷售(製造業)	9,638	-	9,638
加工收入	190,646	-	190,646
租賃收入(註)	-	86,152	86,152
	\$ <u>200,284</u>	<u>2,160,176</u>	<u>2,360,460</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ 9,638	2,160,176	2,169,814
依工時計價合約	190,646	-	190,646
	\$ <u>200,284</u>	<u>2,160,176</u>	<u>2,360,460</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 9,638	2,074,024	2,083,662
隨時間逐步移轉之勞務	190,646	86,152	276,798
	\$ <u>200,284</u>	<u>2,160,176</u>	<u>2,360,460</u>

註：本公司之租賃收入係適用國際財務報導準則公報第十六號之規定。

2. 合約餘額

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據及應收帳款	\$ 48,422	79,595	115,121
減：備抵損失	(3,622)	(3,714)	(4,844)
合計	\$ <u>44,800</u>	<u>75,881</u>	<u>110,277</u>
合約負債－銷售房地	\$ <u>113,458</u>	<u>52,579</u>	<u>226,265</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一一一年及一一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一一年度及一一〇年度認列為收入之金額分別為8,762千元及199,209千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，於民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動之情形。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)員工及董事、監察人酬勞

本公司應以不低於當年度獲利狀況之0.5%分派員工酬勞及應以不超過當年度獲利狀況之5%分派董事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應予彌補。民國一一一年五月三十日股東會決議董事酬勞依董事會訂定之相關辦法決定。

前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。民國一一一年五月三十日股東會決議員工酬勞分配之對象，得包括符合董事會或其授權之人所訂條件之從屬公司員工。

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。若員工酬勞以配發新股，則以董事會決議前一日之收盤價計算股數。

本公司民國一一一年為稅前淨損，故不擬估列員工及董事酬勞。本公司民國一一〇年員工酬勞估列金額為2,322千元，董事及監察人酬勞估列金額為4,644千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為2,322千元及355千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為4,644千元及711千元，與實際分派數並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之利息收入明細如下：

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$ 557	192
其他利息收入	115	33
合計	\$ 672	225

2.其他收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
沖銷逾期應付款利益	3,191	-
其他收入－退戶解約違約金	\$ -	5,356
其他收入－解約補償金	14,095	-
其他收入－其他	1,611	2,643
合計	\$ 18,897	7,999

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他利益及損失明細如下：

	111年度	110年度
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	\$ 3,945	(69)
外幣兌換損失	(6)	(5)
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	636	(171)
其他	(2)	(1)
其他利益及損失淨額	\$ 4,573	(246)

4.財務成本

本公司民國一一一年度及一一〇年度之財務成本明細如下：

	111年度	110年度
利息費用(含關係人)	\$ 194,784	177,540
公司債利息	4,240	2,695
其他財務成本	32,005	18,111
租賃負債之利息費用	196	285
減：利息資本化	(22,661)	(65,460)
財務成本淨額	\$ 208,564	133,171
資本化利率	2.6%~4.04%	3.13%~4.47%

(二十)其他收益及費損淨額

本公司之其他收益及費損淨額明細如下：

	111年度	110年度
公允價值調整利益－投資性不動產	\$ 50,700	143,800

(二十一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司紡織部門之客戶集中在A客戶，於民國一一一年度及一一〇年度之收入分別佔營業收入之38.03%及11.89%，為減低應收帳款信用風險，本公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。本公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵損失，而減損損失總在管理階層預期之內。本公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有36.94%及65.05%係A客戶組成，使本公司有信用風險顯著集中之情形。另本公司營建部門預售房地業務，有廣大客戶群且未集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險無顯著集中之虞；且銷售房地價金部分為預收期款，其餘價金由房屋貸款支應，故本公司之應收帳款並無重大信用風險。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(二)。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請參閱附註四(六))。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6~12個月	1-2年	2-5年	超過5年
111年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 6,943,369	7,628,373	289,030	1,444,366	501,725	5,236,030	157,222
固定利率工具	1,865,405	1,955,097	273,741	228,771	1,251,345	201,240	-
無附息負債	227,584	227,584	221,801	4,041	72	1,670	-
租賃負債	3,415	3,475	2,076	901	498	-	-
	<u>\$ 9,039,773</u>	<u>9,814,529</u>	<u>786,648</u>	<u>1,678,079</u>	<u>1,753,640</u>	<u>5,438,940</u>	<u>157,222</u>
110年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 4,349,060	4,668,008	229,818	345,142	2,649,507	1,443,541	-
固定利率工具	709,277	737,931	42,184	70,194	120,073	505,480	-
無附息負債	121,015	121,015	118,278	-	2,687	50	-
租賃負債	7,551	7,792	2,317	2,274	2,742	459	-
	<u>\$ 5,186,903</u>	<u>5,534,746</u>	<u>392,597</u>	<u>417,610</u>	<u>2,775,009</u>	<u>1,949,530</u>	<u>-</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款及非金融機構融資對本公司而言為重要流動性來源，本公司之借款係以存貨與投資性不動產設定抵押作擔保，請詳附註八；及由關係人提供不動產予本公司作為抵押借款擔保，請詳附註七。另依據過去經驗，本公司係於融資額度到期前再申請額度展延，並以前述資產做擔保。本公司管理階層隨時監督融資額度使用狀況，並確保借款合同條款之遵循及編製未來之現金收支預測表，且本公司亦取得大股東支持函，預期將不致產生令本公司有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

3.匯率風險

本公司無暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.利率風險

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。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1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一一年度及一一〇年度之稅後淨利將分別減少或增加52,433千元及31,248千元，主因係本公司之變動利率借款及銀行存款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		111.12.31				
		公允價值				
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計		
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
-流動						
非衍生金融資產						
受益憑證-開放型基金	\$ 3,869	3,869	-	-	3,869	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
有擔保普通公司債	\$ 496,670	-	491,497	-	491,497	
		110.12.31				
		公允價值				
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計		
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
-流動						
非衍生金融資產						
受益憑證-開放型基金	\$ 4,829	4,829	-	-	4,829	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
有擔保普通公司債	\$ 494,450	-	500,730	-	500,730	

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之權益工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

開放型基金受益憑證係其標準與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值系參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)民國一一一年度及一一〇年度各等級金融資產之公允價值等級並無任何移轉。

(二十二)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。董事會則由董事會室及集團營運中心發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之董事會監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司董事會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及銀行存款。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司紡織銷售及代工已建立授信政策，針對主要重大之客戶，個別分析其信用評等，並不定期經董事會核准評估。銷售房地因行業特性，出售房地採先行預收房地款，待款項收訖房地之產權才移轉予買方，故應收房地帳款之信用風險不大，本公司尚無須承擔重大信用風險。

本公司設置有備抵損失帳戶以反映對應收帳款及其他應收款已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

由於本公司之現金存放於不同銀行及金融機構；本公司之交易對象係國內信譽良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故預期無重大之信用風險。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，並且認為本公司之銀行存款不會有重大信用風險顯著集中之虞。

(3)保 證

民國一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理人員監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。本公司亦取得大股東支持函，以彈性籌措資金。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為14,610千元及零元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1) 匯率風險

本公司之功能性貨幣以新台幣為主。一般而言，本公司借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，主要係新台幣，整體而言，匯率變動對本公司無重大影響。

(2) 利率風險

本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，使其與利率觀點及既是之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

(二十三) 資本管理

本公司董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展，董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。本公司係以負債資本比率為基礎控管資本。

資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資公本積、保留盈餘及其他權益)加上債務淨額。債務淨額係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。

民國一一一年度本公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	111.12.31	110.12.31
負債總額	\$ 9,294,996	5,381,763
減：現金及約當現金	(128,336)	(241,020)
淨負債	9,166,660	5,140,743
權益總額	1,527,311	1,742,677
資本總額	\$ 10,693,971	6,883,420
負債資本比率	85.72%	74.68%

民國一一一年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因土地開發目的，持續購置土地，而購地款多由土地擔保借款支應，故淨負債增加，負債資本比率上升。

(二十四) 非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一一年度及一一〇年度之非現金交易之投資及籌資活動如下：以租賃方式取得使用權資產。

本公司於民國一一一年度及一一〇年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	111.1.1	現金流量	其 他	111.12.31
長期借款	\$ 1,927,007	901 (註1)	(5,723)	1,922,185
短期借款	2,636,880	3,733,386 (註1)	(20,347)	6,349,919
應付公司債	494,450	-	2,220	496,670
租賃負債	7,551	(4,591) (註2)	455	3,415
來自籌資活動之負債總額	\$ 5,065,888	3,729,696	(23,395)	8,772,189

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>其 他</u>	<u>110.12.31</u>
長期借款	\$ 2,135,641	(212,043)	(註1) 3,409	1,927,007
短期借款	2,583,160	59,603	(註1) (5,883)	2,636,880
應付公司債	200,000	293,340	1,110	494,450
租賃負債	<u>7,120</u>	<u>(4,060)</u>	<u>(註2) 4,491</u>	<u>7,551</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 4,925,921</u>	<u>136,840</u>	<u>3,127</u>	<u>5,065,888</u>

註1：係長期及短期借款授信成本新增或攤銷數。

註2：係民國一一一年度及一一〇年度新增租約之影響。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
卡布可網路科技(股)公司	本公司之子公司
城市發展綠能投資企業(股)公司	本公司之子公司
新億營造有限公司	該公司負責人為本公司董事長之二親等內親屬
元邦建設開發(股)公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
招商物產管理有限公司	該公司負責人為本公司董事長之二親等內親屬
新澤建設(股)公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
新北市不動產(股)公司	該公司董事為本公司董事長
萬家福(股)公司	該公司法人代表董事為本公司董事長
元邦租賃股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等內親屬
彊蒙有限公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等內親屬
萊茵商旅名店(股)公司	該公司董事為本公司法人代表董事
穩誠財務顧問有限公司	該公司董事為本公司董事長之二親等內親屬
上豪租賃(股)公司	該公司董事長為本公司法人代表董事
黃文程	為本公司董事長之二親等內親屬
黃意涵	為本公司董事長之二親等內親屬
黃士鳴	為本公司董事長之二親等內親屬
林素霞	為本公司法人董事之董事
葉素鑾	為本公司之董事

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人重大銷售金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
其他關係人	\$ <u>20,399</u>	<u>-</u>

本公司銷售予關係人之銷售條件與一般銷售價格無顯著不同。

2.進貨(發包工程)

本公司向關係人計價金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
新億營造有限公司	\$ <u>124,642</u>	<u>315,045</u>

本公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款，並無非關係人交易條件可供比較。本公司於民國一一年及一一〇年十二月三十一日發包予關係人之合約總價及已支付價款情形，請詳附註九。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應收票據	其他關係人	\$ -	341
應收帳款	其他關係人	6,778	2
		<u>\$ 6,778</u>	<u>343</u>

4.應付關係人款項(未含資金貸與)

本公司應付關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應付帳款	新億營造有限公司	\$ 57,178	-
其他應付款	招商物產管理有限公司	142	84
"	元邦建設開發(股)公司	-	600
"	新北市不動產(股)公司	27,622	7,747
"	上豪租賃(股)公司	401	-
		<u>\$ 85,343</u>	<u>8,431</u>

5.本公司於民國一一年及一一〇年十二月三十一日向關係人借款金額分別為40,000千元及零元。本公司向關係人借款係依各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率2.616%計息，且均為無擔保放款。本公司於民國一一年度及一一〇年度對關係人之利息支出分別為142千元及零元，帳列財務成本項下。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.本公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日借款額度分別為18,000千元及零元，向關係人借款金額皆為零元。本公司向關係人借款係依各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率2.616%計息，且均為無擔保放款。本公司於民國一一一年度及一一〇年度對關係人之利息支出皆為零元，帳列財務成本項下。

7.代銷服務費

本公司為所推出工程及待售房地與其他關係人簽訂廣告製作及房地銷售委託書，支付金額如下：

帳列項目	關係人類別	111年度	110年度
取得合約之增額成本、推銷費用	新北市不動產(股)公司	\$ <u>30,294</u>	<u>73,994</u>

上述與關係人之交易條件，無非關係人交易可供參考。

8.營業租賃

本公司向其他關係人承租土地及建築物作為營業場所，租金依雙方合約議定按月支付，合約總價值為10,857千元。於民國一一一年度及一一〇年度分別認列利息支出75千元及151千元，截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為897千元及2,993千元。

9.於民國一一一年度，其他關係人提供基隆市中正區日新段房地及萬家福(股)公司股票予本公司作為抵押長期借款擔保，並由本公司董事長及其他關係人作為連帶保證人，擔保額度為450,000千元。

於民國一一〇年度，其他關係人提供台北市中山區金泰段房地及基隆市中正區日新段房地予本公司作為抵押長期借款擔保，並由本公司董事長及其他關係人作為連帶保證人，擔保額度分別為120,000千元及100,000千元。

民國一一一年度及一一〇年度對關係人提供擔保之手續費分別為620千元及1,864千元，帳列財務成本項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員薪酬包括：

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ <u>10,876</u>	<u>16,447</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	111.12.31	110.12.31
存貨－建設業	銀行借款及其他短期借款	\$ 7,596,578	3,523,257
其他金融資產－流動	銀行借款及其他短期借款	51,177	10,444
其他金融資產－流動	信託專戶	18,497	31,685
不動產、廠房及設備	銀行借款	18,586	38,421
投資性不動產	銀行借款	2,232,100	2,181,400
其他金融資產－非流動	發行公司債之擔保	191,800	161,289
		<u>\$ 10,108,738</u>	<u>5,946,496</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

	111.12.31	110.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 573,900	307,130
建案開發活動發包工程合約	1,058,590	302,528
購置土地	2,487,046	951,822
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	113,458	52,579
建案開發活動發包工程合約	231,132	160,945
購置土地	44,914	53,269

(二)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司因借款開立之還款票據分別為773,028千元及273,140千元。

(三)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司因借款開立之保證票據分別為1,445,082千元及1,363,849千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一二年二月二十日經董事會決議，為償還金融機構借款及充實營運資金，擬發行民國一一二年第一次有擔保普通公司債，發行期間三年，發行總面額以600,000千元為上限，票面金額為1,000千元，依面額十足發行。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	111年度			110年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	4,384	22,915	27,299	4,273	21,847	26,120
勞健保費用	514	1,587	2,101	449	1,346	1,795
退休金費用	224	801	1,025	186	677	863
董事酬金	-	1,878	1,878	-	5,434	5,434
其他用人費用	229	1,153	1,382	218	1,856	2,074
折舊費用	9,453	5,757	15,210	8,444	5,274	13,718
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	113	113	-	47	47

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	111年度	110年度
員工人數	<u>41</u>	<u>40</u>
未兼任員工之董事人數	<u>7</u>	<u>5</u>
平均員工福利費用	\$ <u>936</u>	\$ <u>881</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>803</u>	\$ <u>746</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>7.64 %</u>	
監察人酬金	\$ <u>136</u>	\$ <u>1,269</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

- 1.本公司董事及監察人薪資報酬政策係董事及監察人執行本公司職務時，不論公司盈虧，如出席董事會公司均給付車馬費(董監事固定每月10千元，獨立董事固定每月6千元，一般董事及監察人出席一次車馬費為5千元)，其報酬授權董事會比照同業水準及相關法令規定辦理，另董事、監察人酬勞規定請詳附註六(十八)。
- 2.本公司一般經理人及員工因工作性質不同，除本薪外，訂定以下薪酬制度，以便管理與計算。另員工酬勞規定請詳附註六(十八)。
 - 津貼：按員工個人之職務內容、年資、工作地點、工作性質、專業技術及環境等因素支給。
 - 獎金(含員工酬勞)：按員工之工作績效、貢獻度及公司盈餘狀況等因素支給。
 - 伙食費：每人每月2,400元為伙食津貼。
 - 加班費：按照勞動基準法第24條計算及支付加班費。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	摩根中國A股基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	205,339	3,869	- %	3,869	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市桃園區會稽段	110.7.28	526,463	3,639	蔡君、廖君等	非關係人				-	估價報告	營建開發	
本公司	台南市新市區華美段	111.1.20	224,720	224,720	黃君	非關係人				-	"	"	
本公司	桃園縣觀音區忠愛段	111.5.20	296,594	243,657	黃君、沈君等	非關係人				-	"	"	
本公司	台南市山上區明南段	111.9.14	685,890	685,890	臺灣臺南地方法院	非關係人				-	"	"	
本公司	台南市新化區新化段太子廟小段	111.9.1	1,824,167	1,824,167	南元紡織股份有限公司	非關係人				-	"	"	
本公司	桃園市新屋區富九段	111.11.2	258,338	26,000	陳君	非關係人				-	"	"	
本公司	新北市新莊區鴻福段	111.12.21	1,550,000	-	永隆鋁業股份有限公司、郭君等人	非關係人				-	"	"	

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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	估總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	估總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	新德營造有限公司	其他關係人	進貨	124,642	3.13%	依合約逐期付款	註	註	57,178	46.77 %	-

註：相關交易說明請詳附註七(二)。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9. 從事衍生工具交易：無。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	卡布可網路科技(股)公司	台北市	一般廣告服務業及電子商務	15,000	15,000	1,500,000	100.00 %	3,943	(3,645)	(3,645)	子公司
本公司	城市發展綠能投資企業(股)公司	台南市	一般投資業	60,000	60,000	6,000,000	100.00 %	49,857	(7,828)	(7,828)	子公司
本公司	城市發展美宅(股)公司	屏東縣	營造及工程業	26,400	26,400	2,640,000	48.00 %	25,436	(780)	(374)	關聯企業
城市發展綠能投資企業(股)公司	力城一號能源(股)公司	屏東縣	能源技術服務業	48,300	38,500	4,830,000	48.79 %	38,503	(15,669)	(7,642)	關聯企業

註：子公司部分於編製合併財務報表時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
萬家福(股)公司		25,585,409	27.29 %
招商物產管理有限公司		21,905,150	23.37 %
天地人投資企業(股)公司		16,749,441	17.87 %
葉素鑾		5,989,291	6.39 %

十四、部門資訊

請詳民國一一年度合併財務報告。

怡華實業股份有限公司



董事長：黃士豪

