怡華實業股份有限公司
一一五年股東常會議事錄

時間：中華民國 115 年 5 月 29 日（星期五）上午 10 時正

地點：114 台北市內湖區洲子街 12 號「內湖運動中心 2 樓 B 廳」

出席：出席股東及股東代理人所代表股份計 74,605,032 股(含電子投票股數 74,604,992 股)，佔本公司發行股份總數 93,720,000 股之 79.60%。

列席： 1.黃董事長士豪，2.陳董事玉堅，3.黃董事佳祺，4.林董事麗娟，5.李董事世豪，6.湯獨立董事家良，7 李獨立董事俊哲，8 鍾獨立董事慶禹，9 張立筠律師、10.安侯建業聯合會計師事務所黃欣婷會計師。

主席：黃董事長士豪　　紀錄：李世豪

一、主席宣佈開會：

出席股東及代表股份總數已達法定數額，怡華實業股份有限公司 115 年股東常會正式開始。

二、主席致詞：（略）

三、報告事項：

報告案一：本公司一一四年度營業報告書。(請參閱附件)

報告案二：本公司一一四年度審計委員會審查報告書。(請參閱附件)

報告案三：本公司一一四年度員工及董事酬勞分配情形報告。

說　明：

一、依公司章程第 25 條規定: 「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。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」。

二、本公司 114 年度獲利狀況 362,915,400 元，擬分派如下：

1.員工酬勞:新台幣 1,814,577 元，以現金發放。

2.董事酬勞:擬不發放。

報告案四：公司債募集發行情形報告。

說　明：

一、本公司為償還金融機構借款及改善財務結構，分別經董事會決議辦理 112 年度第一次、113 年度第一次、113 年度第二次，各次發行金額分別為新台幣六億元、新台幣四億元、新台幣八億元，發行資訊請參閱第二項之說明，其餘發行資訊請參閱公開資訊觀測站「募資計劃執行專區」。

二、本公司 112 年度第一次、113 年度第一次、113 年度第二次有擔保公司債發行資訊：(請參閱附件)

四、承認事項

【第一案】　　董事會提

案　由：本公司一一四年度營業報告書及財務報告，提請　承認。

說　明：

一、本公司 114 年度個體財務報告暨合併財務報告(包括：資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表)，業經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查核完竣。

二、本公司一一四年度營業報告書、會計師查核報告及上述財務報表，提請　承認。(請參閱附件)

決　議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東表決權數	贊成		反對	無效	無效/棄權/未投票
	權數	比例(%)	權數	權數	權數
74,605,032	74,173,499	99.42	408,587	0	22,946

【第二案】 董事會提

案　由：本公司一一四年度盈餘分配案，提請　承認。

說　明：

一、本公司截至 114 年 12 月 31 日止，114 年度稅後淨利為新台幣 3190372,501 元，以及期初未分配盈餘 0 元，可供分配盈餘為新台幣 319,372,501 元，減除提列 10%法定盈餘公積新台幣 31,937,250 元，提列特別盈餘公積－114 年度投資性不動產公允價值淨增加 287,534,251 元(尚餘不足提列數 159,564,749 元，將於以後獲利年度補提列)，本年度期末未分配盈餘為新台幣 0 元，故本年度擬不分配股利。

二、本公司民國一一四年度盈餘分配表如下，依法提出股東常會請求承認。(請參閱附件)

決　議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東	贊成		反對	無效	無效/棄權/未投票
表決權數	權數	比例(%)	權數	權數	權數
74,605,032	74,173,499	99.42	408,587	0	22,946

五、討論事項

【第一案】 董事會提

案　由：本公司與關係人新億營造有限公司間工程承攬契約同意案，提請討論。

說　明：

一、按公開發行公司取得或處分資產處理準則第 15、31 條規定，本公司與關係人新億營造有限公司間於年度期間所簽訂工程承攬契約(明細詳如附件)，就經董事會及審計委員會通過)後，應將規定之下列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。

二、依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定，提交報告資料，包括：1.取得或處分資產之目的、必要性及預計效益 2.選定關係人為交易對象之原因 3.向關係人取得不動產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。4.關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項 5.預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性 6.依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見 7.本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

三、工程承攬契約明細表(請參閱附件)。

決　議：本案經投票表決照案通過，投票表決結果如下：

出席股東表決權數	贊成		反對	無效	無效/棄權/未投票
	權數	比例(%)	權數	權數	權數
74,605,032	74,175,496	99.42	409,590	0	19,946

六、臨時動議：經詢無其他臨時動議，主席宣布議畢散會。

七、散會：上午 11 點 01 分

(本次股東常會議事錄僅要領載明議事之經過及其結果，會議進行內容及程序等仍以會議影音紀錄為準)

【股東提問暨公司答覆情形】鑑於提問尚未及議案相關，故以摘要簡述記載。

股東戶號 78053 發言：【摘要】輝達（NVIDIA）台灣新總部落腳北投士林科技園區（北士科），直接為當地房市注入強大動能，帶動區域預售屋房價及區域房市交易量，請公司提早因應及規劃，期勉能掌握此商機，創造公司利益。

股東戶號 77740 發言：【摘要】請公司注意台南官田廠產能過低情況, 是否有另考量開發規劃，及其他土地開發案之存貨量比例是否有高位情形，有否提早啟動改善處理，準備因不動產市場變化可能之風險，使企業能面對多變之未來局勢，免除遭受不必要重大危害。

主席【董事長】回覆：略(逐一答詢)。

怡華實業股份有限公司
一一四年度營業報告書

一、一一四年度營業結果

114 年本合併公司營運主係銷售房地、紡織品加工、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、都更廠辦大樓等商品。

開發區域延續 113 年已開發區域，自東北角宜蘭、新北市、桃園、苗栗、往南延伸至台南，已取得相當數量營建用地，本年度主要以宜蘭「法吉歐里」餘屋銷售、台南「玉井天外天 2.3 期」&台南「玉井天外天 5 期」新建透天完工入帳、三重「躍龍門」S2 銷售及台南 3 筆、宜蘭 3 筆建案興建預售，營收以不動產事業為主及固定廠房出租、紡織代工收入，雖因取得不動產存貨量較大致資金成本提升影響本期獲利，仍保持一定程度毛利利益回收，另投資性不動產公允價值評價利益增加，相對本年度獲利較去年提升，本合併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)一一四年營業計劃實施成果

114 年度經委任會計師查核個體財務報告書稿之營業額為 8.29 億元，較 113 年度 10.42 億元衰退 20%，營業毛利率由 2024 年度之 34%微幅成長至 114 年度之 39%。114 年度營業利益 6.50 億元與財務成本 2.9 億元，114 年度稅後淨利 3.19 億元。

114 年度經委任會計師查核合併財務報告書稿之營業額為 8.29 億元，較 113 年度 10.42 億元衰退 20%，營業毛利率由 2024 年度之 34%成長至 114 年度之 39%。114 年度營業利益 6.49 億元與財務成本 2.9 億元，114 年度稅後淨利 3.19 億元。

(二)一一四年度本合併公司預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	114 年度實際數	114 年度預算數	百分比%
營業收入	828,991	4,238,121	19.56
營業成本	506,119	3,128,112	16.18
營業毛利	322,872	1,110,009	29.09
營業費用	123,324	345,079	35.74
其他營業利益	448,990	0	
營業利益	648,538	764,930	84.78

(三)一一四年度本合併公司財務收支概況

單位：新台幣仟元

項目	114 年度實際數	114 年度預算數	113 年度實際數
利息收入	2,538	0	2,646
財務成本	289,762	336,000	328,777
淨　　額	(287,224)	(336,000)	(326,131)

(四)一一四年度本合併公司獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項目	114 年度實際數	114 年度預算數	113 年度實際數
營業利益	648,538	764,930	483,176
營業外收入	4,332	3,701	4,919
營業外支出	291,770	338,500	354,975
稅前淨利	361,100	430,131	133,120

二、一一五年度營業計劃概要

(一)當年度之經營方針：

1. 不動產事業:

台灣營建業 2026 年將走向「量縮質升」，營建業重心在公共工程與科技廠房，房市則回歸自住，主軸是「綠色建設」與「數位轉型」，面對成本壓力與市場變化，需提升工程品質、導入新技術，並把握 AI、資料中心帶來的商機，實現永續發展。

本合併公司 2026 年維持南部延伸發展不動產事業，採多元型態發展，積極整合取得興建廠辦規模較大量體、及成屋廠辦、住宅用地，以南科為軸心地緣相連之區域為計劃開發興建目標，於新北市亦以捷運便利性方向取得老舊廠辦規劃改建現代式高樓廠辦且祇租不售，創造較長久穩定價值回收，另於東北部宜蘭地區亦以多元開發興建廠辦、高樓及透天住宅。

綜上，本合併公司秉持品質、信用之理念，以機能型科技智慧廠辦、自住型住宅興建、配合推動都市更新及危老改建、餘屋銷售等多元項目，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，自東北角宜蘭縣至北部、南部台南市均可能延伸經營觸角，亦已陸續展獲不動產事業利益回收。

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。由於紡織染整事業之高碳排需支付碳稅費相關問題，本合併公司於營建產業轉型成熟後，將更減少紡織業代工接單量，所受衝擊相對亦趨減，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)，因為投資力城一號公司於屏東高樹申請太陽能電力設備建置受當地政府退件，產生不小損失，致本項投資已暫停，並已估列投資損失。

(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).本合併公司已停止投資網路電商子公司事業，因評估營建建材國內傳統交易型態堅固更異不易,且與大型網路平台業者競爭困難，未來規劃轉型經營商旅相關服務事業。

(二)當年度之預期銷售數量及其依據:

1.不動產事業:

本合併公司於 2025 年簽約取得數筆土地（含玉井 20 期、台南那拔段及西港區土地)，2026 年度預計可完工入帳建案有宜蘭地區「御東風」透天住宅(31 戶）及「怡華富庄」廠辦(15 戶)、玉井「天外天 4 期」(透天 20 戶)、官田「怡華綻」(透天 56 戶)、下營「怡華好美」(透天 32 戶)，另餘屋尚有「南霸天廠辦」(餘 2 戶)、「法吉歐里建案」(餘 52 房、60 車)、「天外天 23 期」(透天 4 戶）、「天外天 5 期」(透天 12 戶)，2024 年已簽約新北市新莊鴻福段舊廠房房地出售解約再洽詢承購方後並沒收原違約金 2.2 億元，預計 2025 年度不動產總銷(含租賃收入)$3,990,035 千元。

2026 年度在建工程(未完工程)推案預售建案有:宜蘭「艾菲爾住宅大樓」132 戶、「怡華有樂-尾墊 2 期」1,474.35 坪、「利成段透天宅」92 戶、「玉井 13 期-透天 2-3F」計 20 戶、「玉井 4 期-透天 2-3F」計 20 戶、「新化太子廟豹南科廠辦」規劃興建 1 樓透天廠辦 計 132 戶。

2024 年已簽約土地座落於:新北市五股區御史段 538~591 地號共 25 筆 5,995.88 坪土地及建物門牌:新北市五股區成泰路三段 41 號 3,590.2244 坪建物(1479~1489 等 7 筆建號)，於 113.6.24 簽約，總價 3,117,860 千元，買賣雙方協議同意期約賣方辦理原工廠生產營運結束作業完成後（約 2.5 年）再進行產權移轉過戶、付款事宜。開發計劃：申請都更及工業立體化，預計以地下 3 樓、地上 15 樓規格(371 戶、1200 車位)興建租售科技廠辦大樓，預估可獲取較大利益。

2.紡織事業:

本合併公司除主力於營建事業體發展，官田廠紡織產能亦因合作方量產配合減少碳排因素，預計本合併公司 2026 年度紡織代工業務較 2025 年度加工量能遞減，預估仍維持相當毛利水準。

(三)重要之產銷政策:

1. 生產政策:

(1)、短期強化計畫：就公司目前資本規模、人力資源條件及個案投資報酬率、資金週轉效率，短期業務發展仍以投資興建出售市場需求穩定之小、中型個案為主，並同時擴大新北市新興重劃區之土地開發 ，讓公司得以持續不斷成長。

(2)、中長期強化計畫：以確保長期土地案源，大部份資本用於投資興建可快速回收的項目並持續投入數位行銷及大數據分析應用，為公司股東創造最大利潤。

(3)、長期業務發展計畫：以打造低碳、智慧、永續的營建生態系為核心。呼應台灣 205 年淨零碳排政策之國家發展計畫，逐步落實碳管理、低碳材料應用與再生能源導入，配合台灣 AI 產業推動方案，導入人工智慧技術提升設計、施工與營運效率。

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：維持承接原客戶委託代工業務至合約終止，不積極開發業務。

董事長： 　　經理人： 　　會計主管：

怡華實業股份有限公司

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一四年度營業報告書、合併財務報表、個體財務報表及盈餘分派議案等，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、個體財務報表及盈餘分派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一一五年股東常會

審計委員會

召集人：

中　　華　　民　　國　　一一五　　年　　三　　月　十　日

公司債種類		112 年度國內第一次 有擔保普通公司債	2024 年度國內第一次 有擔保普通公司債	2024 年度國內第二次 有擔保普通公司債
發行（辦理）日期		112 年 4 月 21 日	2024 年 4 月 22 日	114 年 1 月 8 日
面額		新臺幣壹佰萬元整	新臺幣壹佰萬元整	新臺幣壹佰萬元整
發行及交易地點		臺灣	臺灣	臺灣
發行價格		依票面金額十足發行	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額		新臺幣陸億元整	新臺幣肆億元整	新臺幣捌億元整
利率		固定年利率 1.65%	固定年利率 1.8%	固定年利率 2.07%
期限		三年期 到期日：115 年 4 月 21 日	三年期 到期日：116 年 4 月 22 日	三年期 到期日：117 年 1 月 8 日
保證機構		台中商業銀行股份有限公司	台中商業銀行股份有限公司	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	臺灣新光商業銀行 股份有限公司信託部	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	合作金庫證券股份有限公司	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	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	世紀聯合法律事務所 王雅雯律師
簽證會計師		安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師	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	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金	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	新臺幣肆億元整	新臺幣捌億元整
贖回或提前清償之條款		無	無	無
限制條款		無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用	不適用	不適用
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	不適用	不適用
	發行及轉換（交換或認股）辦法	詳 112 年度國內第一次有擔保普通公司債發行辦法	詳 2024 年度國內第一次有擔保普通公司債發行辦法	詳 2024 年度國內第二次有擔保普通公司債發行辦法
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		並無重大不利影響	並無重大不利影響	並無重大不利影響
交換標的委託保管機構名稱		不適用	不適用	不適用

怡華實業股份有限公司

盈餘分配表

民國一一四年度

單位：新台幣元

項　　目	金　　額
期初累積未分配盈餘	$ 0
加：114 年度稅後淨利(損)	319,372,501
可供分配盈餘	319,372,501
減：提列 10%法定盈餘公積	(31,937,250)
減：提列特別盈餘公積－114 年度投資性不動產公允價值淨增加(註 1)	(287,435,251)
分配項目：	
股東股息	-
期末累積未分配盈餘	$ 0
註 1. 依法提列特別盈餘公積，以累積可供分配盈餘提列，不足提列數將於未來獲利年度補提列。	

董事長：　　經理人：　　會計主管：

本公司與關係人新億營造有限公司間工程承攬契約明細表 時間範圍；114.3.11 至 115.3.10

序號	承攬工程案由	承攬契約性質	承攬金額 新台幣：元(含稅)	審計委員會 通過日期 (年/月/日)	董事會 通過日期 (年/月/日)	取得專業估價報告	是否依法提交相關資料於審計委員會及董事會審議(註 1)
1	本公司宜蘭縣三星鄉尾塹二段(怡華有樂)新建工程承攬契約案，提請 討論。	自地委建	442,337,068	114/11/11	114/11/1	寶源不動產估價師事務所，不動產估價報告書案號：114 寶源字第 114011005，不動產估價師：葉紫光，不動產估價師開業證照字號：(113)宜縣估字第 000051 號。估價總金額：新台幣 444,107,670 元。	已提交
	累計金額		442,337,068				

註 1：依公開發行公司取得或處分資產處理準則§15 ，應將下列資料提交董事會通過及監察人承認後，始得簽訂交易契約及支付款項：

一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。

二、選定關係人為交易對象之原因。

三、向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評 估預定交易條件合理性之相關資料。

四、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事 項。

五、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之 必要性及資金運用之合理性。

六、依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。

七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

註 2：114Q4 財報總資產 13,279,932 千元*10%=1,327,993.2 千元

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一一四年及一一三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三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一一四年及一一三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報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一一四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(十六)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。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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(三)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74%；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等，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(六)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22%；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之一。

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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體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一一四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：

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 一一五 年 三 月 十 日

怡華實業股份有限公司

資產負債表

民國一一四年及一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31	
	資　　產	金　　額	%	金　　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 48,725	-	131,970	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	3,259	-
1150	應收票據淨額(附註六(二)及(十六))	750	-	3,448	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二)及(十六))	26,596	-	57,940	-
1200	其他應收款	15,576	-	21,196	-
1310	存貨－製造業	269	-	270	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)、七、八及九)	9,858,328	74	9,398,393	75
1476	其他金融資產－流動(附註八)	104,395	1	201,305	2
1479	其他流動資產－其他	60,182	1	38,556	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	61,663	1	58,523	1
		10,176,484	77	9,914,860	79
	非流動資產：				
1550	採用權益法之投資(附註六(四))	44,038	-	47,063	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	47,324	1	51,902	1
1755	使用權資產(附註七)	7,626	-	12,054	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	2,954,000	22	2,520,500	20
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	46,293	-	46,000	-
1990	其他非流動資產－其他	4,027	-	3,138	-
		3,103,308	23	2,680,657	21
	資產總計	**$ 13,279,792**	**100**	**12,595,517**	**100**

怡華實業股份有限公司

資產負債表(續)

民國一一四年及一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七))	$ 6,908,609	52	6,986,350	55
2110	應付短期票券(附註六(八))	34,000	-	34,000	-
2130	合約負債－流動(附註六(十六)及九)	378,372	3	217,553	2
2150	應付票據	19,378	-	7,422	-
2170	應付帳款	9,447	-	62,579	-
2180	應付帳款－關係人(附註七)	106,070	1	153,896	1
2200	其他應付款	81,517	1	84,788	1
2220	其他應付款項－關係人(附註七)	80,314	-	240,832	2
2280	租賃負債－流動(附註七)	4,323	-	4,363	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十))	600,000	5	200,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	129,280	1	94,280	1
2399	其他流動負債－其他	8,443	-	9,641	-
		8,359,753	63	8,095,704	64
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(九))	1,588,708	12	1,715,107	14
2530	應付公司債(附註六(十))	1,176,974	9	982,551	8
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	203,586	1	164,594	1
2580	租賃負債－非流動(附註七)	3,608	-	7,930	-
2670	其他非流動負債－其他	10,484	-	12,324	-
		2,983,360	22	2,882,506	23
	負債總計	11,343,113	85	10,978,210	87
	權益(附註六(十四))：				
3100	股本	937,200	7	937,200	7
3200	資本公積	18,377	-	18,377	-
3310	法定盈餘公積	84,914	1	74,555	1
3320	特別盈餘公積	576,816	4	400,533	3
3350	未分配盈餘	319,372	3	186,642	2
	權益總計	1,936,679	15	1,617,307	13
	負債及權益總計	**$ 13,279,792**	**100**	**12,595,517**	**100**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

綜合損益表

民國一一四年及一一三年十月二日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114年度		113年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十六))	$ 828,988	100	1,042,023	100
5000	營業成本(附註六(三)、(十一)、(十二)及七)	505,984	61	688,413	66
5950	營業毛利	323,004	39	353,610	34
6000	營業費用(附註六(二)、(十二)、(十七)及七)：				
6100	推銷費用	59,726	7	75,838	7
6200	管理費用	62,665	8	64,568	6
6450	預期信用減損損失(迴轉利益)	18	-	45	-
	營業費用合計	122,409	15	140,451	13
6500	其他收益及費損淨額(附註六(六)及(十九))	448,990	54	270,400	25
6900	營業利益	649,585	78	483,559	46
7000	營業外收入及支出(附註六(四)、(十)、(十二)、(十八)及七)：				
7100	利息收入	2,508	-	2,612	-
7010	其他收入	1,240	-	1,368	-
7020	其他利益及損失	554	-	898	-
7050	財務成本	(289,762)	(35)	(328,777)	(32)
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(3,025)	-	(26,540)	(2)
		(288,485)	(35)	(350,439)	(34)
7900	稅前淨利	361,100	43	133,120	12
7950	所得稅費用(附註六(十三))	41,728	(5)	29,527	(2)
8000	本期淨利	319,372	38	103,593	10
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
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	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	**$ 319,372**	**38**	**103,593**	**10**
	每股盈餘(元)(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘	**$ 3.41**		**1.11**	
9850	稀釋每股盈餘	**$ 3.40**		**1.10**	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

權益變動表

民國一一四年及一一三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				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	權益總計
民國一一三年一月一日餘額	$ 937,200	18,377	74,040	382,533	120,308	576,881	1,532,458
本期淨利	-	-	-	-	103,593	103,593	103,593
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	103,593	103,593	103,593
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	515	-	(515)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	18,000	(18,000)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(18,744)	(18,744)	(18,744)
民國一一三年十二月三十一日餘額	937,200	18,377	74,555	400,533	186,642	661,730	1,617,307
本期淨利	-	-	-	-	319,372	319,372	319,372
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	319,372	319,372	319,372
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	10,359	-	(10,359)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	176,283	(176,283)	-	-
民國一一四年十二月三十一日餘額	**$ 937,200**	**18,377**	**84,914**	**576,816**	**319,372**	**981,102**	**1,936,679**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

現金流量表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 361,100	133,120
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	12,232	14,732
攤銷費用	112	113
預期信用減損損失	18	45
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(428)	(388)
利息費用	289,762	328,777
利息收入	(2,508)	(2,612)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失之份額	3,025	26,540
處分不動產、廠房及設備利益	(126)	(510)
處分待出售非流動資產利益	(1,990)	-
投資性不動產公允價值調整利益	(447,000)	(270,400)
其他	-	(614)
收益費損項目合計	(146,903)	95,683
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,687	67
應收票據	2,698	1,672
應收帳款	31,326	(43,117)
其他應收款	5,620	2,884
存貨	(330,297)	(429,762)
其他流動資產	(21,627)	15,900
其他金融資產	(4,545)	(44,487)
取得合約之增額成本	(3,140)	(44,547)
淨確定福利資產	-	6,504
與營業活動相關之資產之淨變動	(316,278)	(534,886)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	160,819	164,570
應付票據	11,956	1,561
應付帳款	(53,132)	8,444
應付帳款－關係人	(47,826)	63,903
其他應付款	(18,281)	14,410
其他應付款－關係人	(4,658)	35,449
其他流動負債	(1,198)	1,097
與營業活動相關之負債之淨變動	47,680	289,434
與營業活動相關之資產及負債之淨變動	(268,598)	(245,452)
調整項目合計	(415,501)	(149,769)
營運產生之現金流出	(54,401)	(16,649)
收取之利息	2,508	2,612
支付之利息	(404,874)	(404,818)
支付之所得稅	(2,735)	(4,321)
營業活動之淨現金流出	(459,502)	(423,176)

怡華實業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	114年度	113年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(3,107)	(133)
處分不動產、廠房及設備	126	546
處分待出售非流動資產	15,490	-
其他金融資產減少(增加)	101,162	206,798
其他非流動資產(增加)減少	(1,120)	(186)
投資活動之淨現金流入	112,551	207,025
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,640,143	3,455,916
短期借款減少	(1,724,955)	(3,419,664)
應付短期票券增加	-	101,155
應付短期票券減少	-	(67,155)
發行公司債	800,000	400,000
償還公司債	(200,000)	(300,000)
償還長期借款	(94,280)	(59,280)
其他應付款－關係人	(151,000)	131,000
租賃本金償還	(4,362)	(4,170)
其他非流動負債-其他	(1,840)	3,860
發放現金股利	-	(18,744)
籌資活動之淨現金流入	263,706	222,918
本期現金及約當現金(減少)增加數	(83,245)	6,767
期初現金及約當現金餘額	131,970	125,203
期末現金及約當現金餘額	**$ 48,725**	**131,970**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：黃士豪　　經理人：黃士豪　　會計主管：林麗娟

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及其子公司(怡華集團)民國一一四年及一一三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，上開合併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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達怡華集團民國一一四年及一一三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報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，與怡華集團保持超然獨立，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，對怡華集團民國一一四年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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合併財務報告附註四(十五)收入之認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十六)客戶合約之收入。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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(三)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74%；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等，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(六)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22%；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一一四年度及一一三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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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一一四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

會計師：

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
民國一一五年三月十日

怡華實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一四年及一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31	
	資　　產	金　　額	%	金　　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 53,135	-	137,059	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	3,259	-
1150	應收票據淨額(附註六(二)及(十六))	750	-	3,448	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二)及(十六))	26,596	-	57,940	-
1200	其他應收款	15,576	-	21,204	-
1310	存貨－製造業	1,063	-	1,067	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)、七、八及九)	9,858,328	74	9,398,393	75
1476	其他金融資產－流動(附註八)	104,395	1	201,305	2
1479	其他流動資產－其他	60,345	1	38,915	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	61,663	1	58,523	1
	流動資產合計	10,181,851	77	9,921,113	79
	非流動資產：				
1550	採用權益法之投資(附註六(四))	38,226	-	40,234	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	47,324	1	51,919	1
1755	使用權資產(附註七)	7,626	-	12,054	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	2,954,000	22	2,520,500	20
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	46,293	-	46,000	-
1990	其他非流動資產－其他	4,612	-	3,837	-
	非流動資產合計	3,098,081	23	2,674,544	21
	資產總計	**$ 13,279,932**	**100**	**12,595,657**	**100**

怡華實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一四年及一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七))	$ 6,908,609	52	6,986,350	55
2111	應付短期票券(附註六(八))	34,000	-	34,000	-
2130	合約負債－流動(附註六(十六)及九)	378,372	3	217,553	2
2150	應付票據	19,378	-	7,422	-
2170	應付帳款	9,447	-	62,579	-
2180	應付帳款－關係人(附註七)	106,070	1	153,896	1
2200	其他應付款	81,657	1	84,928	1
2220	其他應付款－關係人(附註七)	80,314	-	240,832	2
2280	租賃負債－流動(附註七)	4,323	-	4,363	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十))	600,000	5	200,000	2
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	129,280	1	94,280	1
2399	其他流動負債－其他	8,443	-	9,641	-
	流動負債合計	8,359,893	63	8,095,844	64
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(九))	1,588,708	12	1,715,107	14
2530	應付公司債(附註六(十))	1,176,974	9	982,551	8
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	203,586	1	164,594	1
2580	租賃負債－非流動(附註七)	3,608	-	7,930	-
2670	其他非流動負債－其他	10,484	-	12,324	-
	非流動負債合計	2,983,360	22	2,882,506	23
	負債總計	11,343,253	85	10,978,350	87
	權益(附註六(十四))：				
3100	股本	937,200	7	937,200	7
3200	資本公積	18,377	-	18,377	-
3310	法定盈餘公積	84,914	1	74,555	1
3320	特別盈餘公積	576,816	4	400,533	3
3350	未分配盈餘	319,372	3	186,642	2
	權益總計	1,936,679	15	1,617,307	13
	負債及權益總計	**$ 13,279,932**	**100**	**12,595,657**	**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

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114年度		113年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十六)及七)	$ 828,991	100	1,042,275	100
5000	營業成本(附註六(三)、(十一)、(十二)及七)	506,119	61	688,897	66
5950	營業毛利	322,872	39	353,378	34
6000	營業費用(附註六(二)、(十二)、(十七)及七)：				
6100	推銷費用	59,874	7	75,849	8
6200	管理費用	63,432	8	64,708	6
6450	預期信用減損損失(迴轉利益)	18	-	45	-
	營業費用合計	123,324	15	140,602	14
6500	其他收益及費損淨額(附註六(六)及(十九))	448,990	54	270,400	26
6900	營業利益	648,538	78	483,176	46
7000	營業外收入及支出(附註六(四)、(十)、(十二)、(十八)及七)：				
7100	利息收入	2,538	-	2,646	-
7010	其他收入	1,240	-	1,375	-
7020	其他利益及損失	554	-	898	-
7050	財務成本	(289,762)	(35)	(328,777)	(31)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(2,008)	-	(26,198)	(2)
	營業外收入及支出合計	(287,438)	(35)	(350,056)	(33)
7900	稅前淨利	361,100	43	133,120	13
7950	所得稅費用(附註六(十三))	41,728	5	29,527	3
8000	本期淨利	319,372	38	103,593	10
8300	本期其他綜合損益	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	**$ 319,372**	**38**	**103,593**	**10**
	每股盈餘(元)(附註六(十五))				
9750	基本每股盈餘	**$ 3.41**		**1.11**	
9850	稀釋每股盈餘	**$ 3.40**		**1.10**	

(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

民國一一四年及一一三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				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	權益總計
民國一一三年一月一日餘額	$ 937,200	18,377	74,040	382,533	120,308	576,881	1,532,458
本期淨利	-	-	-	-	103,593	103,593	103,593
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	103,593	103,593	103,593
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	515	-	(515)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	18,000	(18,000)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(18,744)	(18,744)	(18,744)
民國一一三年十二月三十一日餘額	937,200	18,377	74,555	400,533	186,642	661,730	1,617,307
本期淨利	-	-	-	-	319,372	319,372	319,372
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	319,372	319,372	319,372
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	10,359	-	(10,359)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	176,283	(176,283)	-	-
民國一一四年十二月三十一日餘額	**$ 937,200**	**18,377**	**84,914**	**576,816**	**319,372**	**981,102**	**1,936,679**

(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

合併現金流量表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 361,100	133,120
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	12,249	14,772
攤銷費用	226	229
預期信用減損損失	18	45
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(428)	(388)
利息費用	289,762	328,777
利息收入	(2,538)	(2,646)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	2,008	26,198
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(126)	(510)
處分待出售非流動資產利益	(1,990)	-
投資性不動產公允價值調整利益	(447,000)	(270,400)
其他	-	(614)
收益費損項目合計	(147,819)	95,463
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,687	67
應收票據	2,698	1,696
應收帳款	31,326	(43,115)
其他應收款	5,628	2,885
存貨	(330,294)	(429,433)
其他流動資產	(21,431)	15,914
其他金融資產	(4,545)	(44,487)
取得合約之增額成本	(3,140)	(44,547)
淨確定福利資產	-	6,504
與營業活動相關之資產之淨變動	(316,071)	(534,516)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	160,819	164,570
應付票據	11,956	1,561
應付帳款	(53,132)	8,444
應付帳款－關係人	(47,826)	63,903
其他應付款	(18,281)	14,410
其他應付款－關係人	(4,658)	35,449
其他流動負債	(1,198)	1,095
與營業活動相關之負債之淨變動	47,680	289,432
與營業活動相關之資產及負債之淨變動	(268,391)	(245,084)
調整項目合計	(416,210)	(149,621)
營運產生之現金流出	(55,110)	(16,501)
收取之利息	2,538	2,646
支付之利息	(404,874)	(404,818)
支付之所得稅	(2,735)	(4,321)
營業活動之淨現金流出	(460,181)	(422,994)

怡華實業股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	114年度	113年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(3,904)
取得不動產、廠房及設備	(3,107)	(133)
處分不動產、廠房及設備	126	546
處分待出售非流動資產	15,490	-
其他金融資產減少	101,162	206,798
其他非流動資產增加	(1,120)	(186)
投資活動之淨現金流入	112,551	203,121
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,640,143	3,455,916
短期借款減少	(1,724,955)	(3,419,664)
應付短期票券增加	-	101,155
應付短期票券減少	-	(67,155)
發行公司債	800,000	400,000
償還公司債	(200,000)	(300,000)
償還長期借款	(94,280)	(59,280)
其他應付款－關係人	(151,000)	131,000
租賃本金償還	(4,362)	(4,170)
其他非流動負債－其他	(1,840)	3,860
發放現金股利	-	(18,744)
籌資活動之淨現金流入	263,706	222,918
本期現金及約當現金(減少)增加數	(83,924)	3,045
期初現金及約當現金餘額	137,059	134,014
期末現金及約當現金餘額	**$ 53,135**	**137,059**

(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