

股票代碼：1456

怡華實業股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市內湖區內湖路一段392號12樓之一
電話：(02)87978100

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	10~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22~23
(六)重要會計項目之說明	23~48
(七)關係人交易	48~50
(八)質押之資產	51
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	51
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其 他	52
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	53
2.轉投資事業相關資訊	54
3.大陸投資資訊	54
4.主要股東資訊	54
(十四)部門資訊	54
九、重要會計項目明細表	55~60



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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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一一三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(四)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75%；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(七)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20%；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一一三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：

黃以婷
邗世欽



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

民國一一四年三月十日

怡華實業股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31		112.12.31	
	金額	%	金額	%
資 產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 131,970	1	125,203	1
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,259	-	2,938	-
1150 應收票據淨額(附註六(二)及(十七))	3,448	-	5,120	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及(十七))	57,940	-	14,868	-
1200 其他應收款(附註六(三))	21,196	-	24,080	-
1310 存貨－製造業	270	-	274	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	9,398,393	75	8,890,543	74
1476 其他金融資產－流動(附註八)	201,305	2	308,290	3
1479 其他流動資產－其他	38,556	-	54,267	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	58,523	1	13,976	-
	<u>9,914,860</u>	<u>79</u>	<u>9,439,559</u>	<u>78</u>
非流動資產：				
1550 採用權益法之投資(附註六(五))	47,063	-	73,603	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	51,902	1	62,197	1
1755 使用權資產(附註七)	12,054	-	9,941	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	2,520,500	20	2,250,100	19
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(十三))	-	-	5,890	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	46,000	-	101,326	1
1990 其他非流動資產－其他	3,138	-	2,946	-
	<u>2,680,657</u>	<u>21</u>	<u>2,506,003</u>	<u>22</u>
資產總計	\$ <u>12,595,517</u>	<u>100</u>	<u>11,945,562</u>	<u>100</u>

怡華實業股份有限公司

資產負債表(續)

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31		112.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(八))	\$ 6,986,350	55	6,953,653	58
2110 應付短期票券(附註(九))	34,000	-	-	-
2130 合約負債—流動(附註六(十七))	217,553	2	52,983	-
2150 應付票據	7,422	-	5,861	-
2170 應付帳款	62,579	-	54,135	-
2180 應付帳款—關係人(附註七)	153,896	1	89,993	1
2200 其他應付款	84,788	1	69,908	1
2220 其他應付款項—關係人(附註七)	240,832	2	69,035	1
2280 租賃負債—流動(附註七)	4,363	-	2,664	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十一))	200,000	2	300,000	3
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	94,280	1	59,280	-
2399 其他流動負債—其他	9,641	-	8,544	-
	<u>8,095,704</u>	<u>64</u>	<u>7,666,056</u>	<u>64</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十))	1,715,107	14	1,806,506	15
2530 應付公司債(附註六(十一))	982,551	8	785,512	7
2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	164,594	1	139,199	1
2580 租賃負債—非流動(附註七)	7,930	-	7,367	-
2670 其他非流動負債—其他	12,324	-	8,464	-
	<u>2,882,506</u>	<u>23</u>	<u>2,747,048</u>	<u>23</u>
負債總計	<u>10,978,210</u>	<u>87</u>	<u>10,413,104</u>	<u>87</u>
權益(附註六(十五))：				
3100 股本	937,200	7	937,200	8
3200 資本公積	18,377	-	18,377	-
3310 法定盈餘公積	74,555	1	74,040	1
3320 特別盈餘公積	400,533	3	382,533	3
3350 未分配盈餘	186,642	2	120,308	1
權益總計	<u>1,617,307</u>	<u>13</u>	<u>1,532,458</u>	<u>13</u>
負債及權益總計	<u>\$ 12,595,517</u>	<u>100</u>	<u>11,945,562</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

綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度		112年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 1,042,023	100	1,684,019	100
5000 營業成本(附註(四)、(十二)、(十三)及七)	688,413	66	1,121,490	67
5950 營業毛利	353,610	34	562,529	33
6000 營業費用(附註六(二)、(十三)、(十八)及七)：				
6100 推銷費用	75,838	7	116,430	7
6200 管理費用	64,568	6	66,106	4
6450 預期信用減損損失(迴轉利益)	45	-	(29)	-
營業費用合計	140,451	13	182,507	11
6500 其他收益及費損淨額(附註六(七)及(二十))	270,400	25	18,000	1
6900 營業利益	483,559	46	398,022	23
7000 營業外收入及支出(附註六(五)、(十一)、(十三)、(十九)及七)：				
7100 利息收入	2,612	-	2,662	-
7010 其他收入	1,368	-	11,032	1
7020 其他利益及損失	898	-	(12,677)	(1)
7050 財務成本	(328,777)	(32)	(362,858)	(22)
7070 採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(26,540)	(2)	(17,633)	(1)
	(350,439)	(34)	(379,474)	(23)
7900 稅前淨利	133,120	12	18,548	-
7950 所得稅費用(附註六(十四))	29,527	(2)	13,464	(1)
8000 本期淨利	103,593	10	5,084	(1)
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))	-	-	63	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	-	-	63	-
8300 本期其他綜合損益	-	-	63	-
本期綜合損益總額	\$ 103,593	10	5,147	(1)
每股盈餘(元)(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘	\$ 1.11		0.05	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 1.10		0.05	

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

權益變動表

民國一十三年及一十二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				權益總計
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	
民國一十二年一月一日餘額	\$ 937,200	18,377	74,040	407,511	90,183	571,734	1,527,311
本期淨利	-	-	-	-	5,084	5,084	5,084
本期其他綜合損益	-	-	-	-	63	63	63
本期綜合損益總額	-	-	-	-	5,147	5,147	5,147
盈餘指撥及分配：							
提列特別盈餘公積	-	-	-	50,700	(50,700)	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(75,678)	75,678	-	-
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 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)
民國一十三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

董事長：黃士豪



經理人：黃士豪

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司

現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 133,120	18,548
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	14,732	14,913
攤銷費用	113	112
預期信用減損損失(迴轉利益)	45	(29)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(388)	931
利息費用	328,777	362,858
利息收入	(2,612)	(2,662)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失之份額	26,540	17,633
處分不動產、廠房及設備利益	(510)	(1,905)
投資性不動產公允價值調整利益	(270,400)	(18,000)
其他	(614)	13,652
收益費損項目合計	95,683	387,503
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	67	-
應收票據	1,672	(1,151)
應收帳款	(43,117)	25,992
其他應收款	2,884	6,016
存貨	(429,762)	(979,946)
其他流動資產	15,900	(11,918)
其他金融資產	(44,487)	(11,377)
取得合約之增額成本	(44,547)	14,520
淨確定福利資產	6,504	(71)
與營業活動相關之資產之淨變動	(534,886)	(957,935)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	164,570	(60,475)
應付票據	1,561	(4,551)
應付帳款	8,444	(529)
應付帳款－關係人	63,903	32,815
其他應付款	14,410	(11,526)
其他應付款－關係人	35,449	(200)
其他流動負債	1,097	(1,912)
與營業活動相關之負債之淨變動	289,434	(46,378)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動	(245,452)	(1,004,313)
調整項目合計	(149,769)	(616,810)
營運產生之現金流出	(16,649)	(598,262)
收取之利息	2,612	2,662
支付之利息	(404,818)	(360,971)
支付之所得稅	(4,321)	(5,731)
營業活動之淨現金流出	(423,176)	(962,302)

怡華實業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十三年及一十二年七月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(12,000)
取得不動產、廠房及設備	(133)	(12,027)
處分不動產、廠房及設備	546	2,954
其他金融資產減少(增加)	206,798	(136,765)
其他非流動資產(增加)減少	(186)	992
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>207,025</u>	<u>(156,846)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,455,916	2,792,870
短期借款減少	(3,419,664)	(2,198,637)
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	400,000	582,587
償還公司債	(300,000)	-
償還長期借款	(59,280)	(59,280)
其他應付款-關係人	131,000	-
租賃本金償還	(4,170)	(4,206)
其他非流動負債-其他	3,860	2,681
發放現金股利	(18,744)	-
籌資活動之淨現金流入	<u>222,918</u>	<u>1,116,015</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	6,767	(3,133)
期初現金及約當現金餘額	<u>125,203</u>	<u>128,336</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 131,970</u>	<u>125,203</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
個體財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(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一一四年三月十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

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關國際財務報導準則第九號第4.1節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定

(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>
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	<ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 	2027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
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關國際財務報導準則第九號第3.1及3.3節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

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

本公司對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(如國際會計準則第7號所定義)，除非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限制。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(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。

(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損益按公允價值衡量之金融資產。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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)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之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。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。

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。

(3)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；

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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。

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。

(4)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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(九)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。

(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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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當期損益，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，客戶能完全裁決產品之銷貨通路及價格，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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)政府補助

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。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(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。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，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報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 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，並已反映所得稅相關不確定性。

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。

(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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

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(七)。

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，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，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

(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(七)。

【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會計準則之規定，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。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(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(七)，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>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
零用金	\$ 550	550
支票存款	1,000	1,008
活期存款	<u>130,420</u>	<u>123,645</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 131,970</u>	<u>125,203</u>

- 1.上列現金及約當現金均無提供作質押擔保之情形。
- 2.提供質押之銀行存款業已轉列其他金融資產(含流動及非流動)項下，請詳附註八。
- 3.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

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 3,448	5,120
應收帳款—按攤銷後成本衡量	58,008	14,891
減：備抵損失	<u>(68)</u>	<u>(23)</u>
	<u>\$ 61,388</u>	<u>19,988</u>

- 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：

	<u>113.12.31</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>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 61,456	0%~0.11%	68
逾期30天以下	-	-	-
逾期31~60天	-	-	-
逾期61~90天	-	-	-
逾期91天以上	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 61,456</u>		<u>68</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	112.12.31		
	<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>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ 20,011	0%~0.12%	23
逾期30天以下	-	-	-
逾期31~60天	-	-	-
逾期61~90天	-	-	-
逾期91天以上	-	-	-
	<u>\$ 20,011</u>		<u>23</u>

2.本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
期初餘額	\$ 23	3,622
認列之減損損失	45	-
減損損失迴轉	-	(29)
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(3,363)
本年度已收回之金額	-	(207)
期末餘額	<u>\$ 68</u>	<u>23</u>

3.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
其他應收款—其他	\$ 21,196	24,080
減：備抵損失	-	-
合計	<u>\$ 21,196</u>	<u>24,080</u>

1.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之其他應收款均未有提供作質押擔保之情形。

2.其餘信用風險資訊請詳附註六(二十一)。

(四)存貨—建設業

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
營建用地	\$ 3,700,097	4,671,658
待售房地	2,595,506	3,180,104
在建房地	2,954,037	1,043,839
預付土地款	<u>161,392</u>	<u>8,235</u>
合計	9,411,032	8,903,836
減：備抵存貨跌價損失	<u>(12,639)</u>	<u>(13,293)</u>
淨額	<u>\$ 9,398,393</u>	<u>8,890,543</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，民國一一三年及一一二年度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回升利益，致營業成本減少，備抵存貨跌價損失變動表如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
1月1日餘額	\$ 13,293	13,306
認列之回升利益	<u>(654)</u>	<u>(13)</u>
12月31日餘額	<u>\$ 12,639</u>	<u>13,293</u>

2.民國一一三年及一一二年度利息資本化情形，請詳附註六(十九)。

3.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司預期上列超過十二個月以後實現之金額分別為7,159,211千元及8,288,797千元。

4.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(五)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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
子公司	\$ 11,869	36,986
關聯企業	<u>35,194</u>	<u>36,617</u>
	<u>\$ 47,063</u>	<u>73,603</u>

1.子公司

請參閱民國一一三年度合併財務報告。

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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 35,194</u>	<u>36,617</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (1,423)	(819)
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ (1,423)</u>	<u>(819)</u>

3.擔保

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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)

(六)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113年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	316,472	161,621	806	3,228,661	3,745,071
增添	-	-	-	154	-	-	154
處分	-	-	-	-	-	(50,080)	(50,080)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>316,472</u>	<u>161,775</u>	<u>806</u>	<u>3,178,581</u>	<u>3,695,145</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	331,738	162,242	806	3,355,070	3,887,367
增添	-	-	-	583	-	11,444	12,027
處分	-	-	(15,266)	(1,204)	-	(137,853)	(154,323)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>316,472</u>	<u>161,621</u>	<u>806</u>	<u>3,228,661</u>	<u>3,745,071</u>
折舊及減損損失：							
民國113年1月1日餘額	\$ -	19,286	315,119	159,041	596	3,188,832	3,682,874
本年度折舊	-	348	266	468	38	9,293	10,413
處分	-	-	-	-	-	(50,044)	(50,044)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>19,634</u>	<u>315,385</u>	<u>159,509</u>	<u>634</u>	<u>3,148,081</u>	<u>3,643,243</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	18,910	329,834	158,934	558	3,317,174	3,825,410
本年度折舊	-	376	551	508	38	9,265	10,738
處分	-	-	(15,266)	(401)	-	(137,607)	(153,274)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>19,286</u>	<u>315,119</u>	<u>159,041</u>	<u>596</u>	<u>3,188,832</u>	<u>3,682,874</u>
帳面價值：							
民國113年12月31日	<u>\$ 16,221</u>	<u>1,656</u>	<u>1,087</u>	<u>2,266</u>	<u>172</u>	<u>30,500</u>	<u>51,902</u>
民國112年1月1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112年12月31日	<u>\$ 16,221</u>	<u>2,004</u>	<u>1,353</u>	<u>2,580</u>	<u>210</u>	<u>39,829</u>	<u>62,197</u>

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(七)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113年1月1日餘額	\$ 2,129,195	120,905	2,250,100
因公允價值調整產生之淨(損)益	291,174	(20,774)	270,400
民國113年12月31日期餘額	<u>\$ 2,420,369</u>	<u>100,131</u>	<u>2,520,500</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	自有資產		總計
	土地	房屋及建築	
民國112年1月1日期初餘額	\$ 2,098,897	133,203	2,232,100
因公允價值調整產生之淨(損)益	30,298	(12,298)	18,000
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 2,129,195</u>	<u>120,905</u>	<u>2,250,100</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：113/12/31：180個月 112/12/31：180個月 3. 出租人未來每年負擔稅費總額： 113年：6,790千元~6,959千元 112年：6,624千元~6,868千元
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	113年：4.830% 112年：4.315%
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	113/12/31：張宏楷、張譯之 112/12/31：張宏楷、張譯之
估價日期	113/12/31、112/12/31
委外估價公允價值	113/12/31：2,507,000千元 112/12/31：2,237,000千元

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

依據本公司提供租約資料，廠房及廠房座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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，民國一一三年及一一二年度分別為2.470%及2.345%，另加計風險溢酬分別為2.360%及1.970%，決定折現率分別為4.830%及4.315%。

(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一一三年及一一二年十二月三十一日分別為3,798,820千元及3,152,590千元；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一一三年及一一二年十二月三十一日分別為89,333千元及120,039千元。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一一三年及一一二年十二月三十一日分別為3,888,153千元及3,272,629千元。

(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 113年：4.830% 112年：4.315%	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)。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(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：113年：1,419元/坪/月 112年：1,183元/坪/月
	2.租期：36個月
	3.出租人未來每年負擔稅費總額：
	113年：15千元~17千元
	112年：15千元~16千元
當地租金行情	1,150元~1,500元/坪/月
相似標的租金行情	1,150元~1,500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	113年：3.645% 112年：3.645%
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	113/12/31：張譯之 112/12/31：張譯之
估價日期	113/12/31、112/12/31
委外估價公允價值	113/12/31：13,500千元 112/12/31：13,100千元

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之合理租金水準為1,320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1.02%。

(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，民國一一三年及一一二年度分別為2.470%及2.345%，另加計風險溢酬分別為1.175%及1.300%，決定折現率分別為3.645%及3.645%。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(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一一三年及一一二年十二月三十一日分別為768千元/坪及743千元/坪，計算之期末不動產處分價格於民國一一三年及一一二年十二月三十一日分別為16,236千元及15,707千元。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一一三年及一一二年十二月三十一日分別為16,071千元及15,543千元。

(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 113年：3.645% 112年：3.645%	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不可取消之租期分別為15年及3年，其後續租期則與承租人協商。

4.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 5,998,453	5,823,626
其他短期借款	89,861	82,150
擔保其他短期借款	930,841	1,077,128
減：授信成本	<u>(32,805)</u>	<u>(29,251)</u>
合計	<u>\$ 6,986,350</u>	<u>6,953,653</u>
尚未使用額度	<u>\$ 617,991</u>	<u>14,610</u>
利率區間	<u>3.100%~7.031%</u>	<u>2.975%~5.787%</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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

	113.12.31
應付商業本票	\$ 34,000
減：未攤銷折價	-
合計	<u>\$ 34,000</u>
利率區間	<u>1.47%</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	113.12.31			
	<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	3.425%~3.826%	114~116	\$ 1,815,800
減：授信成本				(6,413)
減：一年內到期部分				(94,280)
合計				<u>\$ 1,715,107</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

	112.12.31			
	<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	3.293%~3.693%	113~116	\$ 1,875,080
減：授信成本				(9,294)
減：一年內到期部分				(59,280)
合計				<u>\$ 1,806,506</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。

(十一)應付公司債

1.本公司發行公司債資訊如下：

	113.12.31	112.12.31
發行國內普通公司債	\$ 1,200,000	1,100,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(17,449)	(14,488)
減：一年內到期部分	(200,000)	(300,000)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 982,551</u>	<u>785,512</u>
	113年度	112年度
利息費用	<u>\$ 17,721</u>	<u>11,669</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.本公司分別於民國一〇九年四月、民國一一〇年七月、民國一一二年四月及民國一一三年四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	台北富邦商業銀行股份有限公司(原「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滿三年，到期一次還本。

項 目	一一二年第一次有擔保普通公司債
發行總額	600,000千元
發 行 日	112.4.21
發行期間	112.4.21~115.4.21
票面利率	1.65%
保證機構	台中商業銀行股份有限公司
受託機構	臺灣新光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三年，到期一次還本。

項 目	一一三年第一次有擔保普通公司債
發行總額	400,000千元
發 行 日	113.4.22
發行期間	113.4.22~116.4.22
票面利率	1.80%
保證機構	台中商業銀行股份有限公司

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

項 目	一一三年第一次有擔保普通公司債
受託機構	臺灣新光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(六)及(七)。

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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
低於一年	\$ 134,238	122,472
一至二年	117,393	118,422
二至三年	96,146	100,872
三至四年	18,376	82,392
四至五年	<u>9,900</u>	<u>5,376</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 376,053</u>	<u>429,534</u>

民國一一三年及一一二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140,278千元及123,677千元。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：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
產生租金收入者	\$ <u>27,525</u>	<u>29,127</u>

(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劃資產公允價值之調節如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ -	-
計畫資產之公允價值	<u>-</u>	<u>5,890</u>
淨確定福利資產	<u>\$ -</u>	<u>5,890</u>

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

另，本公司於民國一一三年五月註銷台灣銀行勞工退休準備金專戶，並於民國一一三年五月三十一日經北市勞資第11360215888號函收得結清帳戶之退休準備金支出6,504千元，故截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額已為零元。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

本公司民國一一三年及一一二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ -	2,556
當期服務成本及利息	-	28
淨確定福利資產再衡量數		
—經驗利益	-	(7)
退休金支付數	-	(2,577)
12月31日確定福利義務	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一三年及一一二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 5,890	8,312
利息收入	614	99
淨確定福利資產再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	-	56
退休金支付數	-	(2,577)
結清退回公司之金額	(6,504)	-
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ -</u>	<u>5,890</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一一三年及一一二年度列報為收入之明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
淨確定福利資產之淨利息	<u>\$ 614</u>	<u>71</u>
其他收入	<u>\$ 614</u>	<u>71</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利資產之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利資產之再衡量數如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (11,122)	(11,059)
本期認列	-	(63)
12月31日累積餘額	<u>\$ (11,122)</u>	<u>(11,122)</u>

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。

本公司民國一一三年及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為962千元及1,059千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.本公司之民國一一三年及一一二年度所得稅費用明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 4,132	3,056
調整前期之當期所得稅	-	361
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>25,395</u>	<u>10,047</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 29,527</u>	<u>13,464</u>

本公司民國一一三年及一一二年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
稅前淨利	\$ 133,120	18,548
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 26,624	3,710
財稅認列時點差異	51,291	46,291
土地增值稅	4,132	3,056
認列前期未認列之課稅損失	(18,479)	(42,489)
未認列暫時性差異之變動	(2,813)	(3,039)
土地免稅所得	(9,070)	(5,195)
前期低估	-	361
投資性不動產未實現公允價值變動損益	(54,080)	(3,600)
投資損失－權益法	5,308	3,527
其他	<u>26,614</u>	<u>10,842</u>
合 計	<u>\$ 29,527</u>	<u>13,464</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅負債

民國一一三年及一一二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>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
應課稅暫時性差異	\$ <u>31,931</u>	<u>29,252</u>

(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>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 8,750	8,884
課稅損失	<u>71,942</u>	<u>126,916</u>
未認列為遞延所得稅資產之稅額	\$ <u>80,692</u>	<u>135,800</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。

截至民國一一三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>38,851</u>	民國一二一年度
	\$ <u>359,709</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

民國一一三年及一一二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113年1月1日餘額	\$ 139,199
借記(貸記)損益表	<u>25,395</u>
民國113年12月31日餘額	\$ <u>164,594</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>遞延所得稅負債</u>
	<u>土地增值稅</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 129,152
借記(貸記)損益表	<u>10,047</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 139,199</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一一一年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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>113.12.31</u>	<u>112.12.31</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。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

民國一一二年三月十六日金管證發字第1120333454號函核准本公司迴轉於民國一〇一年度依證交法第四十一條第一項提列之特別盈餘公積75,678千元，本公司業已於民國一一二年五月三十一日經股東會決議全數迴轉。

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，民國一一二年度分配民國一一一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，民國一一三年度分配民國一一二年度盈餘時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；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。

於民國一一三年五月三十日及民國一一二年五月三十一日經股東常會決議，就投資性不動產公允價值增加數分別提列特別盈餘公積18,000千元及50,700千元。民國一一三年及一一二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400,533千元及382,533千元。

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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司於民國一一四年三月十日經董事會決議民國一一三年度盈餘分配案，除提列法定盈餘公積及特別盈餘公積外，不擬分派股利。

本公司於民國一一三年三月五日經董事會決議民國一一二年度盈餘分配案，有關民國一一二年度分派予業主股利之金額如下：

現 金	<u>112年度</u> <u>\$ 18,744</u>
-----	----------------------------------

本公司於民國一一二年三月八日經董事會決議民國一一一年度盈餘分配案，除提列特別盈餘公積外，不擬分派股利。

(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

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 103,593</u>	<u>5,084</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>\$ 1.11</u>	<u>0.05</u>

2.稀釋每股盈餘

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 103,593</u>	<u>5,084</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)	44	7
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>93,764</u>	<u>93,727</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.10</u>	<u>0.05</u>

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

主要地區市場：	<u>113年度</u>		
	<u>紡織部</u>	<u>不動產部</u>	<u>合 計</u>
臺 灣	<u>\$ 72,733</u>	<u>969,290</u>	<u>1,042,023</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	113年度		
	紡織部	不動產部	合計
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	829,012	829,012
加工收入	72,733	-	72,733
租賃收入(註)	-	140,278	140,278
	<u>\$ 72,733</u>	<u>969,290</u>	<u>1,042,023</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ -	969,290	969,290
依投入計價合約	72,733	-	72,733
	<u>\$ 72,733</u>	<u>969,290</u>	<u>1,042,023</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ -	829,012	829,012
隨時間逐步移轉之勞務	72,733	140,278	213,011
	<u>\$ 72,733</u>	<u>969,290</u>	<u>1,042,023</u>
	112年度		
	紡織部	不動產部	合計
主要地區市場：			
臺灣	<u>\$ 71,900</u>	<u>1,612,119</u>	<u>1,684,019</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	1,488,442	1,488,442
加工收入	71,900	-	71,900
租賃收入(註)	-	123,677	123,677
	<u>\$ 71,900</u>	<u>1,612,119</u>	<u>1,684,019</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ -	1,612,119	1,612,119
依投入計價合約	71,900	-	71,900
	<u>\$ 71,900</u>	<u>1,612,119</u>	<u>1,684,019</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ -	1,488,442	1,488,442
隨時間逐步移轉之勞務	71,900	123,677	195,577
	<u>\$ 71,900</u>	<u>1,612,119</u>	<u>1,684,019</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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.1.1</u>
應收票據及應收帳款	\$ 61,456	20,011	48,422
減：備抵損失	(68)	(23)	(3,622)
合 計	<u>\$ 61,388</u>	<u>19,988</u>	<u>44,800</u>
合約負債－銷售房地	<u>\$ 217,553</u>	<u>52,983</u>	<u>113,458</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年度認列為收入之金額分別為17,297千元及108,933千元。

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，於民國一一三年及一一二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。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。另，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。

本公司民國一一三年及一一二年度員工酬勞估列金額分別為669千元及111千元，董事酬勞估列金額均為零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事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。

本公司民國一一二年及一一一年度員工酬勞提列金額分別為111元及零元，董事酬勞提列金均為零元，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。

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一三年及一一二年度之利息收入明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
銀行存款利息	\$ 2,490	2,518
其他利息收入	122	144
合計	<u>\$ 2,612</u>	<u>2,662</u>

2.其他收入

本公司民國一一三年及一一二年度之其他收入明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
沖銷逾期應付款利益	\$ -	158
其他收入－銷售退戶解約違約金	-	3,936
其他收入－台灣汽電解約補償金	-	4,148
其他收入－其他	1,368	2,790
合計	<u>\$ 1,368</u>	<u>11,032</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一一三年及一一二年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 510	1,905
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	388	(931)
建案停止開發損失	-	(13,652)
其他	-	1
其他利益及損失淨額	<u>\$ 898</u>	<u>(12,677)</u>

4.財務成本

本公司民國一一三年及一一二年度之財務成本明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
利息費用(含關係人)	\$ 343,893	336,267
公司債利息	17,721	11,669
其他財務成本	44,781	42,547
租賃負債之利息費用	466	247
減：利息資本化	(78,084)	(27,872)
財務成本淨額	<u>\$ 328,777</u>	<u>362,858</u>
資本化利率區間	<u>2.975%~7.03%</u>	<u>2.975%~5.787%</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)其他收益及費損淨額

本公司民國一一三年及一一二年度之其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
公允價值調整利益－投資性不動產	\$ <u>270,400</u>	<u>18,000</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

本公司紡織部門之客戶集中在A客戶，於民國一一三年及一一二年度之收入分別佔營業收入之14.64%及9.00%，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。本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有12.39%及51.55%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。

(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
113年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 7,775,034	8,605,583	226,681	1,161,196	791,479	4,486,072	1,940,155
固定利率工具	2,408,254	2,502,003	423,706	625,361	1,024,111	428,825	-
無附息負債	390,841	390,841	378,517	-	-	12,324	-
租賃負債	12,293	13,002	2,379	2,379	4,548	3,696	-
	<u>\$ 10,586,422</u>	<u>11,511,429</u>	<u>1,031,283</u>	<u>1,788,936</u>	<u>1,820,138</u>	<u>4,930,917</u>	<u>1,940,155</u>
112年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 7,660,161	8,529,201	362,063	668,867	2,237,837	3,497,632	1,762,802
固定利率工具	2,284,790	2,368,935	482,420	986,072	250,820	649,623	-
無附息負債	257,396	257,396	248,932	-	-	8,464	-
租賃負債	10,031	10,822	1,741	1,243	2,486	5,352	-
	<u>\$ 10,212,378</u>	<u>11,166,354</u>	<u>1,095,156</u>	<u>1,656,182</u>	<u>2,491,143</u>	<u>4,161,071</u>	<u>1,762,802</u>

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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，本公司民國一一三年及一一二年度之稅後淨利將分別減少或增加59,178千元及57,015千元，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：

透過損益按公允價值衡量之金融資產	113.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
-流動					
非衍生金融資產					
受益憑證－開放型基金	\$ 3,259	3,259	-	-	3,259

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	112.12.31				
	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					
受益憑證—開放型基金	\$ 2,938	2,938	-	-	2,938

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)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。

(3)民國一一三年及一一二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，待大部份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

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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及資產管理公司等金融機構之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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為617,991千元及14,610千元。

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。

民國一一三年度本公司之資本管理策略與民國一一二年度一致，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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	113.12.31	112.12.31
負債總額	\$ 10,978,210	10,413,104
減：現金及約當現金	(131,970)	(125,203)
淨負債	10,846,240	10,287,901
權益總額	1,617,307	1,532,458
資本總額	\$ 12,463,547	11,820,359
負債資本比率	87.02%	87.04%

(二十四) 非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一三年及一一二年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	113.1.1	現金流量	其 他	113.12.31
長期借款(含一年內到期)	\$ 1,865,786	(59,280) (註1)	2,881	1,809,387
短期借款	6,953,653	36,252 (註1)	(3,555)	6,986,350
應付公司債(含一年內到期)	1,085,512	82,315	14,724	1,182,551
租賃負債	10,031	(4,170) (註2)	6,433	12,294
應付短期票券	-	34,000	-	34,000
來自籌資活動之負債總額	\$ 9,914,982	89,117	20,483	10,024,582

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>其 他</u>	<u>112.12.31</u>
長期借款(含一年內到期)	\$ 1,922,185	(59,280)(註1)	2,881	1,865,786
短期借款	6,349,919	594,233 (註1)	9,501	6,953,653
應付公司債	496,670	582,587	6,255	1,085,512
租賃負債	3,415	(4,206)(註2)	10,822	10,031
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 8,772,189</u>	<u>1,113,334</u>	<u>29,459</u>	<u>9,914,982</u>

註1：係長期及短期借款授信成本新增或攤銷數。

註2：係當期新增租約之影響。

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)公司	該公司董事長為本公司董事長之二親等內親屬
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
黃士鳴	為本公司董事長之二親等內親屬
黃士豪	為本公司之董事長

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨(發包工程)

本公司向關係人計價金額如下：

<u>關係人類別</u>	<u>帳列項目</u>	<u>113年度</u>		
		<u>合約總價(未稅)</u>	<u>本期計價金額</u>	<u>累計計價金額</u>
新億營造有限公司	存貨—建設業	\$ 2,892,182	378,772	566,198

怡華實業股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人類別	帳列項目	112年度		
		合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
新億營造有限公司	存貨—建設業	\$ 2,188,680	262,113	547,700

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。本公司於民國一一三年及一一二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。

2.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：

帳列項目	關係人類別	113.12.31	112.12.31
應付帳款	新億營造有限公司	\$ 153,896	89,993
其他應付款	招商物產管理有限公司	1,388	360
"	元邦建設開發(股)公司	1,641	-
"	萬家福(股)公司	3,933	501
"	新北市不動產(股)公司	62,870	27,422
"	上豪租賃(股)公司	-	752
		<u>\$ 223,728</u>	<u>119,028</u>

3.本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日向招商物產管理有限公司借款金額均為40,000千元。本公司向其借款係參考各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率，民國一一三年及一一二年度實際利率分別依2.616%、3.119%及2.616%計息，且均為無擔保放款。本公司於民國一一三年及一一二年度對關係人之利息支出分別為1,028千元及1,096千元，帳列財務成本項下。

4.本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日向元邦建設開發(股)公司借款金額分別為131,000千元及零元。本公司向其借款係參考各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率，民國一一三年及一一二年度實際利率分別依3.119%、3.244%及2.616%計息，且均為無擔保放款。本公司於民國一一三年及一一二年度對關係人之利息支出分別1,641千元及1,052元，帳列財務成本項下。

5.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	113年度	112年度
取得合約之增額成本、推銷費用	新北市不動產(股)公司	\$ 88,386	66,164

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個體財務報告附註(續)

6.財產交易

本公司於民國一一二年度出售運輸設備予其他關係人，處分總價款為803千元(未稅)，處分損益為零元，截至民國一一二年十二月三十一日相關設備款業已收回。

7.營業租賃

本公司分別於民國一一二年五月及民國一〇七年五月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，合約總價值分別為9,927千元及10,857千元。於民國一一三年及一一二年度分別認列利息支出296千元及182千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為6,958千元及8,834千元。

8.其他

本公司於民國一一三年十二月三十一日將部分存貨土地7,000千元暫以主要管理階層名義李OO為所有權登記，並以保管所有權正本及設定他項權利等作為保全措施。

本公司於民國一一三年十二月三十一日，其他關係人提供新北市三重區永德段房地予本公司作為發行普通公司債擔保，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1,017,100千元。

本公司於民國一一二年十二月三十一日，其他關係人提供基隆市中正區日新段房地、萬家福(股)公司股票及新北市三重區永德段房地予本公司作為抵押短期借款及發行普通股公司債擔保，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1,059,900千元。

民國一一三年及一一二年度對關係人提供擔保之手續費分別為4,983千元及4,346千元，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：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
短期員工福利	\$ <u>12,064</u>	<u>11,570</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	113.12.31	112.12.31
存貨－建設業	銀行借款、短期票券及其他短期借款	\$ 9,168,830	8,585,420
其他金融資產－流動	銀行借款、其他短期借款及發行公司債之擔保	126,561	278,033
其他金融資產－流動	信託專戶	74,744	30,257
不動產、廠房及設備	銀行借款	17,864	19,249
投資性不動產	銀行借款	2,520,500	2,250,100
其他金融資產－非流動	發行公司債之擔保	46,000	101,326
		<u>\$ 11,954,499</u>	<u>11,264,385</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：

	113.12.31	112.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地(含稅)	\$ 3,266,600	428,560
建案開發活動發包工程合約(含稅)	3,036,791	1,828,406
購置土地	3,153,361	52,259
<u>已收取或支付價款</u>		
銷售房地	217,553	52,983
建案開發活動發包工程合約	432,916	97,433
購置土地	161,392	8,235

(二)民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司因借款開立之還款票據分別為1,009,213千元及868,058千元。

(三)民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司因借款開立之保證票據分別為311,786千元及1,397,916千元。

(四)本公司於民國一一三年十二月十八日經董事會決議，為償還金融機構借款及充實營運資金，擬發行民國一一三年第二次有擔保普通公司債，發行期間三年，發行總面額為800,000千元，票面金額為1,000千元，依面額十足發行，已於民國一一四年一月八日全數發行。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	113年度			112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	3,275	22,953	26,228	3,701	24,366	28,067
勞健保費用	361	1,444	1,805	404	1,561	1,965
退休金費用	195	767	962	202	786	988
董事酬金	-	1,963	1,963	-	1,913	1,913
其他用人費用	194	1,470	1,664	180	1,689	1,869
折舊費用	9,616	5,116	14,732	9,757	5,156	14,913
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	113	113	-	112	112

本公司民國一一三年及一一二年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工人數	<u>38</u>	<u>38</u>
未兼任員工之董事人數	<u>8</u>	<u>8</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,022</u>	\$ <u>1,096</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>874</u>	\$ <u>936</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(6.62)%</u>	
監察人酬金	\$ <u>-</u>	<u>-</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3,000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

民國一一三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	3,259	- %	3,259	

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	桃園縣觀音區忠愛段	111.5.20	296,594	245,657	黃君、沈君等	非關係人				-	估價報告	營建開發	
本公司	新北市五股區御史段	113.6.24	3,117,863	155,893	台灣理研公會(股)公司	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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項

註：預計後續處分利益約220,000千元(已扣除相關稅費及其他必要交易成本)。

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	378,772	38.98%	依合約逐期付款	無顯著不同	依合約逐期付款	(153,896)	69 %	-

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：

民國一一三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 %	3,489	(266)	(266)	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 %	8,380	(24,851)	(24,851)	子公司
本公司	城市發展美宅(股)公司	屏東縣	營造及工程業	38,400	38,400	3,840,000	48.00 %	35,194	(2,965)	(1,423)	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	56,107	52,203	5,610,640	48.79 %	5,040	(50,778)	(24,775)	關聯企業

註：子公司部分於編製合併財務報告時，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

請詳民國一一三年度合併財務報告。

怡華實業股份有限公司

存貨—建設業明細表

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註 (質抵押情形)	淨變現價值 之決定方式	
		成 本	淨變現價值			
預付土地款	五股區御史段	\$ 156,063	157,497	—	鑑價報告	
	玉井16期-佛聖段	1,661	2,494	—	最近成交價	
	玉井17期-福德段	1,808	1,808	—	"	
	台南鹽水仁光段	1,860	1,860	—	"	
		<u>161,392</u>	<u>163,659</u>			
營建用地	道路用地	21,020	29,248	未質押, 高雄銀行	鑑價報告	
	新莊鴻福段-工業地	1,563,654	1,895,175	陽信內湖	"	
	宜蘭五結利成段	151,487	171,367	華南租賃	"	
	台南新化南霸天	194,024	217,179	未質押, 陽信內湖	鄰近市價	
	玉井2.3期-福德段	2,486	2,486	未質押	"	
	玉井4期-福德段	308	308	未質押	"	
	玉井6期-佛聖段	136,213	152,269	未質押, 上海北三重	"	
	玉井7期-福德段	45,123	117,349	上海北三重	"	
	玉井9期-福德段	128,219	217,179	未質押, 中租迪和	"	
	玉井10期-玉成段	46,938	64,879	台中商銀林口	"	
	玉井11期-中正段	100,036	160,577	台中商銀林口	"	
	玉井12期-福德段	6,785	7,047	未質押	"	
	玉井13期-福德段	164,951	258,551	未質押, 中泰租賃	"	
	玉井14期-福德段	25,414	34,879	台灣歐力士	"	
	玉井15期-玉成段	22,240	41,546	合庫租賃	"	
	玉井18期-中正段	11,728	11,728	未質押	"	
	玉井19期-佛聖段	118,610	118,610	台灣歐力士	"	
	玉井17期-福德段	24,070	27,395	合庫租賃, 和勁	"	
	怡華豹南科	440,275	471,622	台中銀, 安泰銀聯貸	"	
	桃園觀音區	330,402	466,063	板信丹鳳	"	
	官田區福安段	69,208	111,968	台企新莊	"	
	台南新化那拔段	67,828	68,419	中泰租賃	"	
	台南鹽水仁光段	28,956	28,956	合庫租賃	"	
	台南下營區	122	281	京城營行	"	
		減：備抵存貨跌價損失	-	-		
		淨額	<u>3,700,097</u>	<u>4,675,081</u>		
	在建房地	豹南科南元新化	1,458,377	2,086,973	台中銀, 安泰銀聯貸	開發分析法
宜蘭三結		413,426	553,449	高雄銀行	"	
官田區福安段		187,363	246,399	台企新莊	"	
三星尾塹段1期		184,479	240,803	台中銀租賃	"	
三星尾塹段2期		166,672	216,967	合庫租賃	"	
五結鄉百福段		176,898	293,074	中泰租賃	"	
台南市下營區		116,219	145,785	京城雙和	"	
玉井2-3期福德段		132,100	139,550	日盛全能源	"	
玉井5期玉成段		59,208	69,465	台中銀租賃	"	
玉井4期福德段		34,064	38,088	一銀租賃	"	
玉井8期中正段		25,231	34,267	台中銀租賃	"	
		減：備抵存貨跌價損失	-	-		
		淨額	<u>2,954,037</u>	<u>4,064,820</u>		

怡華實業股份有限公司

存貨－建設業明細表(續)

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註 (質抵押情形)	淨變現價值 之決定方式
		成 本	淨變現價值		
待售房地	台南山上區	703,653	731,552	聯邦銀行	鑑價報告
	宜蘭法吉歐里	984,826	1,277,219	永豐銀行, 京城銀行	鄰近市價
	台南新化華美段1期	609,670	698,583	台中商銀林口	"
	台南新化華美段2期	228,620	266,004	陽信內湖	"
	怡華躍龍門	29,358	16,725	京城銀行	"
	台南新化南霸天	24,765	34,624	未質押	"
	官田福安段	12,003	12,003	台企新莊	"
	五結鄉百福段	2,611	2,611	中泰租賃	"
	減：備抵存貨跌價損失	(12,639)	-		
	淨額	2,582,867	3,039,321		
合 計		\$ 9,398,393	11,942,881		

註：估算開發或建築總銷售金額，扣除完工前尚須投入之直、間接成本、資本利息及銷售費用後得知。

怡華實業股份有限公司

短期借款明細表

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
上海商業銀行	抵押借款	\$ 44,982	111.07.14~118.07.14	3.100%	68,700	營建用地
板信銀行	抵押借款	232,530	111.07.25~114.07.25	3.910%~4.160%	237,000	營建用地
高雄銀行	抵押借款	150,442	111.10.30~114.10.30	3.450%~3.500%	504,000	營建用地、在建房地
陽信銀行	抵押借款	1,801,037	112.05.31~120.03.18	3.315%~4.190%	1,829,000	營建用地、待售房地
台灣歐力士	擔保借款	74,330	112.07.05~115.12.13	4.223%~4.276%	77,000	營建用地
聯邦銀行	擔保借款	478,000	112.08.04~119.08.04	3.910%	510,000	待售房地
永豐金租賃	信用借款	14,266	112.12.15~114.05.15	5.000%	50,000	
合庫租賃	抵押借款	122,171	113.02.27~115.09.19	3.750%~4.431%	124,000	營建用地、在建房地
一銀租賃	擔保借款	21,500	113.03.20~116.02.20	4.250%~4.500%	100,000	在建房地
日盛全能源	擔保借款	125,000	113.03.23~114.08.23	6.480%~6.933%	125,000	在建房地
中租迪和	抵押借款	60,021	113.06.01~115.05.16	5.750%	78,090	營建用地
永豐銀行	抵押借款	197,470	113.07.12~114.07.12	3.175%	255,634	待售房地
和勁企業	抵押借款	27,459	113.11.28~115.11.27	7.031%	30,000	營建用地
台中商業銀行	抵押借款	523,783	110.11.23~115.11.23	3.530%~4.275%	541,500	營建用地、在建房地、待售房地
台企銀行	抵押借款	84,180	111.06.28~115.06.28	3.750%	90,180	營建用地、在建房地、待售房地
中泰租賃	抵押借款	255,927	113.01.02~115.09.28	4.741%~5.694%	307,000	營建用地、在建房地、待售房地
京城銀行	抵押借款	405,029	113.01.05~116.06.25	3.275%~3.800%	574,075	營建用地、在建房地、待售房地
台中銀租賃	信用及抵押借款	197,293	112.01.13~115.09.28	5.057%~5.849%	243,710	在建房地
華南租賃	信用及抵押借款	122,735	112.07.11~114.12.20	4.200%~4.701%	200,000	營建用地
台中商業銀行 (聯貸主辦行)	抵押借款	700,000	111.03.22~116.03.22	4.175%	700,000	投資性不動產、不動產、廠房及設備
台中商業銀行 (聯貸主辦行) 減：授信成本	抵押借款	1,381,000 (32,805)	113.12.20~116.12.20	4.133%~4.397%	1,900,000	營建用地、在建房地
合計		<u>\$ 6,986,350</u>				

怡華實業股份有限公司

長期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	契約期限	金額	利率區間	融資額度	抵押或擔保
台中商業銀行 (聯貸主辦行)	抵押借款	111.03.22~116.03.22	\$ 1,815,800	3.425%~3.826%	\$ 1,970,000	投資性不動產、 不動產、廠房及 設備
	減：授信成本		(6,413)			
	減：一年內到期之長期借款		(94,280)			
	合 計		<u>\$ 1,715,107</u>			

營業收入明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額
加工收入		\$ 72,733
租賃收入		140,278
營建收入		
房屋收入		516,372
土地收入		312,640
小計		829,012
合計		<u>\$ 1,042,023</u>

怡華實業股份有限公司

營業成本明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
期初原料	\$ 15,157
減：期末原料	(15,157)
小 計	-
期初物料	14,151
加：本期進料	12,215
減：期末物料	(14,131)
轉列費用及加工成本	(12,235)
小 計	-
製成品成本	-
加：期初製成品	2,093
減：期末製成品	(2,093)
銷貨成本—自行生產	-
加工成本	36,223
租賃成本	39,767
房屋成本	446,813
土地成本	165,610
合計	<u>\$ 688,413</u>

怡華實業股份有限公司

推銷及管理費用明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ 353	24,563	24,916
佣金支出	29,029	-	29,029
廣告費	21,819	-	21,819
折舊	662	4,454	5,116
稅捐	14,642	10,568	25,210
勞務費	-	5,716	5,716
其他費用(註)	9,333	19,267	28,600
合 計	<u>\$ 75,838</u>	<u>64,568</u>	<u>140,406</u>

註：單一項目金額未達5%以上。

不動產、廠房及設備變動明細表，相關資訊請參閱附註六(六)。

投資性不動產變動明細表，相關資訊請參閱附註六(七)。

應付短期票券明細表，相關資訊請參閱附註六(九)。

應付公司債明細表，相關資訊請參閱附註六(十一)。

財務成本明細表，相關資訊請參閱附註六(十九)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140296 號

會員姓名：
(1) 黃欣婷
(2) 池世欽

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所



事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666 委託人統一編號： 33144175

會員書字號：
(1) 北市會證字第 4299 號
(2) 北市會證字第 3530 號

印鑑證明書用途： 辦理 怡華實業股份有限公司

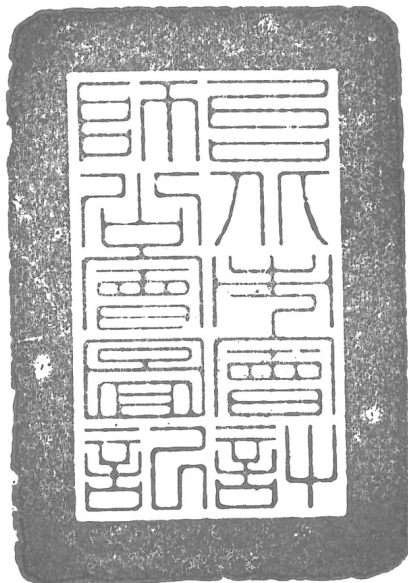
113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	黃欣婷	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	池世欽	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 01 月 13 日