

股票代碼：1456

怡華實業股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一一三年及一一二年第一季

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、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(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	9~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~31
(七)關係人交易	32~34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	35
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36
2.轉投資事業相關資訊	36
3.大陸投資資訊	37
4.主要股東資訊	37
(十四)部門資訊	37



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

會計師核閱報告

怡華實業股份有限公司董事會 公鑒：

前言

怡華實業股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至三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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註所述，怡華實業股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年三月三十一日採用權益法之投資分別為61,809千元及73,323千元，暨民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別為(4,622)千元及(1,719)千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達怡華實業股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

黃珮婷



邱世欽



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
民國一一三年五月八日

怡華實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	113.3.31		112.12.31		112.3.31	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 70,454	1	134,014	1	48,393	-
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3,957	-	2,938	-	3,920	-
1150 應收票據淨額(附註六(二)、(十五)及七)	5,669	-	5,144	-	5,422	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)、(十五)及七)	18,310	-	14,870	-	28,983	-
1200 其他應收款	20,317	-	24,089	-	24,375	-
1310 存貨－製造業	1,218	-	1,400	-	1,604	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八)	8,790,509	74	8,890,543	74	8,124,139	75
1476 其他金融資產－流動(附註八)	363,090	4	308,290	3	43,161	-
1479 其他流動資產－其他	56,711	-	54,640	-	61,637	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	29,828	-	13,976	-	30,757	-
流動資產合計	9,360,063	79	9,449,904	78	8,372,391	76
非流動資產：						
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	61,809	1	62,528	1	73,323	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	59,396	1	62,254	1	59,440	1
1755 使用權資產(附註七)	8,958	-	9,941	-	2,168	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	2,250,100	18	2,250,100	19	2,232,100	20
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(十一))	5,890	-	5,890	-	5,756	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	101,326	1	101,326	1	191,800	2
1990 其他非流動資產－其他	3,214	-	3,761	-	5,345	-
非流動資產合計	2,490,693	21	2,495,800	22	2,569,932	24
資產總計	\$ 11,850,756	100	11,945,704	100	10,942,323	100

怡華實業股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	113.3.31		112.12.31		112.3.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
負債及權益						
流動負債：						
2100	\$ 6,949,886	59	6,953,653	58	6,307,167	58
2130	86,691	1	52,983	-	167,540	2
2150	8,218	-	5,861	-	6,168	-
2170	54,017	-	54,135	-	54,755	-
2180	-	-	89,993	1	131,865	1
2200	100,645	1	70,048	1	83,530	1
2220	84,802	1	69,035	1	180,523	2
2230	-	-	-	-	2,157	-
2280	2,256	-	2,664	-	2,178	-
2321	300,000	3	300,000	3	-	-
	(附註六(九))					
2322	59,280	-	59,280	-	59,280	-
2399	13,225	-	8,546	-	11,693	-
	流動負債合計	65	7,666,198	64	7,006,856	64
非流動負債：						
2540	1,777,586	15	1,806,506	15	1,833,985	17
2530	787,413	7	785,512	7	497,225	4
2570	139,199	1	139,199	1	129,152	1
2580	6,812	-	7,367	-	67	-
2670	10,064	-	8,464	-	6,683	-
	非流動負債合計	23	2,747,048	23	2,467,112	22
	負債總計	88	10,413,246	87	9,473,968	86
權益(附註六(十三))：						
3100	937,200	8	937,200	8	937,200	9
3200	18,377	-	18,377	-	18,377	-
3310	74,040	1	74,040	1	74,040	1
3320	382,533	3	382,533	3	407,511	4
3350	58,512	-	120,308	1	31,227	-
	權益總計	12	1,532,458	13	1,468,355	14
	負債及權益總計	100	11,945,704	100	10,942,323	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

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	113年1月至3月		112年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 280,473	100	125,528	100
5000 營業成本(附註六(十一)及七)	191,177	68	74,758	60
5950 營業毛利	89,296	32	50,770	40
6000 營業費用(附註六(二)、(十一)、(十六)及七)：				
6100 推銷費用	21,006	8	13,573	11
6200 管理費用	17,400	6	16,747	13
6450 預期信用減損損失	3	-	86	-
營業費用合計	38,409	14	30,406	24
6900 營業利益	50,887	18	20,364	16
7000 營業外收入及支出(附註六(四)、(九)、(十七)及七)：				
7100 利息收入	20	-	39	-
7010 其他收入	220	-	454	-
7020 其他利益及損失	19	-	1,396	1
7050 財務成本	(88,477)	(31)	(79,334)	(63)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(4,622)	(2)	(1,719)	(1)
營業外收入及支出合計	(92,840)	(33)	(79,164)	(63)
7900 稅前淨損	(41,953)	(15)	(58,800)	(47)
7950 所得稅費用(附註六(十二))	1,099	-	156	-
8000 本期淨損	(43,052)	(15)	(58,956)	(47)
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (43,052)	(15)	(58,956)	(47)
每股虧損(元)(附註六(十四))				
9750 基本每股虧損	\$ (0.46)		(0.63)	

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
 合併權益變動表
 民國一一三年及一一二一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘				權益總計
	普通股 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	
民國一一二一年一月一日餘額	\$ 937,200	18,377	74,040	407,511	90,183	571,734	1,527,311
本期淨損	-	-	-	-	(58,956)	(58,956)	(58,956)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(58,956)	(58,956)	(58,956)
民國一一二一年三月三十一日餘額	\$ 937,200	18,377	74,040	407,511	31,227	512,778	1,468,355
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
本期淨損	-	-	-	-	(43,052)	(43,052)	(43,052)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(43,052)	(43,052)	(43,052)
盈餘指撥及分配：							
普通股現金股利	-	-	-	-	(18,744)	(18,744)	(18,744)
民國一一三年三月三十一日餘額	\$ 937,200	18,377	74,040	382,533	58,512	515,085	1,470,662

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

民國一十三年及一十二年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	113年1月至3月	112年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (41,953)	(58,800)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	3,841	3,740
攤銷費用	57	57
預期信用減損損失	3	86
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19)	(51)
利息費用	88,477	79,334
利息收入	(20)	(39)
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	4,622	1,719
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(1,345)
收益費損項目合計	<u>96,961</u>	<u>83,501</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	(525)	(1,404)
應收帳款	(3,443)	11,853
其他應收款	3,772	5,730
存貨	110,292	(228,541)
其他流動資產	(2,071)	(8,992)
其他金融資產	(31,853)	18,197
取得合約之增額成本	(15,852)	(2,261)
與營業活動相關之資產之淨變動	<u>60,320</u>	<u>(205,418)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	33,708	53,888
應付票據	2,357	(4,244)
應付帳款	(118)	(18)
應付帳款－關係人	(89,993)	74,687
其他應付款	19,818	11,279
其他應付款－關係人	15,506	6,230
其他流動負債	4,679	1,222
與營業活動相關之負債之淨變動	<u>(14,043)</u>	<u>143,044</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動	<u>46,277</u>	<u>(62,374)</u>
調整項目合計	<u>143,238</u>	<u>21,127</u>
營運產生之現金流入(流出)	101,285	(37,673)
收取之利息	20	39
支付之利息	(98,269)	(80,372)
支付之所得稅	(1,099)	(91)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>1,937</u>	<u>(118,097)</u>

怡華實業股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
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	(1,000)	-
取得採用權益法之投資	(3,903)	(11,103)
處分不動產、廠房及設備	-	1,345
其他金融資產(增加)減少	(22,947)	8,316
其他非流動資產減少(增加)	490	(393)
投資活動之淨現金流出	<u>(27,360)</u>	<u>(1,835)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	646,247	219,370
短期借款減少	(655,381)	(267,513)
償還長期借款	(29,640)	(29,640)
其他應付款—關係人增加	-	105,000
租賃本金償還	(963)	(1,170)
其他非流動負債—其他增加	1,600	900
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(38,137)</u>	<u>26,947</u>
本期現金及約當現金減少數	<u>(63,560)</u>	<u>(92,985)</u>
期初現金及約當現金餘額	<u>134,014</u>	<u>141,378</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 70,454</u>	<u>48,393</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
民國一一三年及一一二年第一季
(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。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年五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

合併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，且對合併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)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及子公司合併財務報告附註(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

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」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.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
			113.3.31	112.12.31	112.3.31	
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 %	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 %	100.00 %	本公司直接持股50%以上之子公司

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併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。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.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。

合併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。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.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。

(四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
零用金	\$ 550	550	550
支票存款	990	1,008	807
活期存款	68,914	132,456	47,036
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 70,454</u>	<u>134,014</u>	<u>48,393</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(十八)。

(二)應收票據及應收帳款

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 5,669	5,144	5,422
應收帳款—按攤銷後成本衡量	18,336	14,893	29,121
減：備抵損失	(26)	(23)	(138)
	<u>\$ 23,979</u>	<u>20,014</u>	<u>34,405</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	113.3.31		
	<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	\$ 23,587	0%~0.11%	20
逾期30天以下	209	0%~0.97%	2
逾期31~60天	-	-	-
逾期61~90天	209	0%~1.94%	4
逾期91天以上	-	-	-
	<u>\$ 24,005</u>		<u>26</u>
		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	\$ 20,037	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>\$ 20,037</u>		<u>23</u>
		112.3.31	
	<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	\$ 23,663	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	10,880	0%~1.06%	115
	<u>\$ 34,543</u>		<u>138</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. 合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
期初餘額	\$ 23	3,622
認列之減損損失	3	86
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(3,363)
本年度已收回	-	(207)
期末餘額	<u>\$ 26</u>	<u>138</u>

3. 上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三) 存貨－建設業

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
營建用地	\$ 4,688,118	4,671,658	3,254,181
待售房地	3,015,736	3,180,104	4,175,465
在建房地	1,093,183	1,043,839	491,800
預付土地款	<u>6,765</u>	<u>8,235</u>	<u>215,999</u>
合計	8,803,802	8,903,836	8,137,445
減：備抵存貨跌價損失	<u>(13,293)</u>	<u>(13,293)</u>	<u>(13,306)</u>
淨額	<u>\$ 8,790,509</u>	<u>8,890,543</u>	<u>8,124,139</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，民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日無因淨變現價值變動而認列營業成本之情形。

2. 民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日，利息資本化情形請詳附註六(十七)。

3. 民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司預期上列超過十二個月以後實現之金額分別為8,221,525千元、8,288,797千元及7,073,173千元。

4. 民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(四) 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：

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
關聯企業	<u>\$ 61,809</u>	<u>62,528</u>	<u>73,323</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：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
對個別不重大關聯企業之期末彙 總帳面金額	\$ 61,809	62,528	73,323

	113年1月至3月	112年1月至3月
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (4,622)	(1,719)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (4,622)	(1,719)

2.擔保

民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，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。

3.未經核閱之採用權益法之投資

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額係按未經會計師核閱之財務報告計算。

(五)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	316,471	161,822	806	3,228,660	3,745,270
民國113年3月31日餘額	\$ 16,221	21,290	316,471	161,822	806	3,228,660	3,745,270
民國112年1月1日餘額	\$ 16,221	21,290	331,738	162,444	806	3,355,070	3,887,569
處分	-	-	(3,725)	-	-	(118,555)	(122,280)
民國112年3月31日餘額	\$ 16,221	21,290	328,013	162,444	806	3,236,515	3,765,289
折舊及減損損失：							
民國113年1月1日餘額	\$ -	19,287	315,119	159,183	596	3,188,831	3,683,016
本年度折舊	-	94	105	126	9	2,524	2,858
民國113年3月31日餘額	\$ -	19,381	315,224	159,309	605	3,191,355	3,685,874
民國112年1月1日餘額	\$ -	18,910	329,834	159,039	558	3,317,174	3,825,515
本年度折舊	-	94	140	159	9	2,212	2,614
處分	-	-	(3,725)	-	-	(118,555)	(122,280)
民國112年3月31日餘額	\$ -	19,004	326,249	159,198	567	3,200,831	3,705,849
帳面價值：							
民國113年1月1日	\$ 16,221	2,003	1,352	2,639	210	39,829	62,254
民國113年3月31日	\$ 16,221	1,909	1,247	2,513	201	37,305	59,396
民國112年1月1日	\$ 16,221	2,380	1,904	3,405	248	37,896	62,054
民國112年3月31日	\$ 16,221	2,286	1,764	3,246	239	35,684	59,440

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(六)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		總計
	土地	房屋及建築	
成本或認定成本：			
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	160	(160)	-
民國113年3月31日餘額	<u>\$ 2,129,355</u>	<u>120,745</u>	<u>2,250,100</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 2,098,897	133,203	2,232,100
因公允價值調整產生之淨(損)益	5,825	(5,825)	-
民國112年3月31日餘額	<u>\$ 2,104,722</u>	<u>127,378</u>	<u>2,232,100</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。

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：113/3/31：180個月 112/12/31：180個月 112/3/31：180個月
	3. 出租人未來每年負擔稅費總額： 113/3/31：6,624千元~6,868千元 112/12/31：6,624千元~6,868千元 112/3/31：6,457千元~6,662千元
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	113/3/31：4.315% 112/12/31：4.315% 112/3/31：4.260%
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

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

標 的	重要契約條款說明
估價師姓名	113/3/31：張宏楷、張譯之 112/12/31：張宏楷、張譯之 112/3/31：張宏楷、張譯之
估價日期	113/3/31、112/12/31、112/3/31
委外估價公允價值	113/3/31：2,237,000千元 112/12/31：2,237,000千元 112/3/31：2,219,000千元

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。

(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，民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為2.345%、2.345%及2.22%，另加計風險溢酬分別為1.97%、1.97%及2.04%，決定折現率分別為4.315%、4.315%及4.26%。

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

期末不動產處分價格，土地期末處分價格於民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為3,152,590千元、3,152,590千元及3,099,485千元；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三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為120,039千元、120,039千元及119,893千元。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三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為3,272,629千元、3,272,629千元及3,219,378千元。

(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>113/3/31：4.315%</p> <p>112/12/31：4.315%</p> <p>112/3/31：4.260%</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：112年：1,183元/坪/月</p> <p>111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>112/12/31：15千元~16千元</p> <p>111/12/31：16千元~17千元</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

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

標 的	重要契約條款說明
折現率	112/12/31：3.645% 111/12/31：3.52%
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	112/12/31：張譯之 111/12/31：張譯之
估價日期	112/12/31、111/12/31
委外估價公允價值	112/12/31：13,100千元 111/12/31：13,100千元

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1.03%。

(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，民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為2.345%、2.345%及2.22%，另加計風險溢酬分別為1.30%、1.30%及1.30%，決定折現率分別為3.645%、3.645%及3.52%。

(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三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為743千元/坪、743千元/坪及738千元/坪，計算之期末不動產處分價格於民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為15,707千元、15,707千元及15,601千元。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三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日分別為15,543千元、15,543千元及15,441千元。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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
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 112年：3.645% 111年：3.520%	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)。

- 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。
- 民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(七)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
擔保銀行借款	\$ 5,821,755	5,823,626	5,019,612
其他短期借款	63,063	82,150	66,941
擔保其他短期借款	1,088,952	1,077,128	1,253,975
減：授信成本	(23,884)	(29,251)	(33,361)
合計	<u>\$ 6,949,886</u>	<u>6,953,653</u>	<u>6,307,167</u>
尚未使用額度	<u>\$ 14,610</u>	<u>14,610</u>	<u>14,610</u>
利率區間	<u>3.1%~6.486%</u>	<u>2.975%~5.787%</u>	<u>2.8%~5.32%</u>

1.借款之發行及償還

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日新增金額分別為646,247千元及219,370千元；償還之金額分別為655,381千元及267,513千元。

2.銀行借款之擔保品

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)

(八)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,845,440	1,875,080	1,904,720
減：授信成本	(8,574)	(9,294)	(11,455)
減：一年內到期部分	(59,280)	(59,280)	(59,280)
合 計	<u>\$ 1,777,586</u>	<u>1,806,506</u>	<u>1,833,985</u>
尚未使用額度	\$ -	-	-
利率區間	<u>3.29%~3.69%</u>	<u>3.293%~3.693%</u>	<u>3.16%~3.56%</u>
到期日	113年9月、114年3月及116年3月	113年3月及116年3月	112年9月、113年3月及116年3月

1.借款之動撥及償還

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日新增金額均為零元；償還之金額均為29,640千元。

2.合併公司因營運規劃，於民國一一一年四月與銀行重新簽訂聯貸案契約，擔保品及借款利率不變，到期日展延至民國一一六年三月。

3.銀行借款之擔保品

合併公司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八。

(九)應付公司債

1.合併公司發行公司債資訊如下：

	<u>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
發行國內普通公司債	\$ 1,100,000	1,100,000	500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(12,587)	(14,488)	(2,775)
減：一年內到期部分	(300,000)	(300,000)	-
發行普通公司債金額	<u>\$ 787,413</u>	<u>785,512</u>	<u>497,225</u>
利息費用		<u>\$ 3,516</u>	<u>1,045</u>

2.合併公司分別於民國一〇九年四月、民國一一〇年七月及民國一一二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	合併公司債為自發行日起屆滿五年，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。

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	合併公司債為自發行日起屆三年，到期一次還本。

(十)營業租賃

合併公司出租部分資產，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(五)不動產、廠房及設備及附註六(六)投資性不動產。

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>113.3.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.3.31</u>
低於一年	\$ 138,760	122,472	84,600
一至二年	121,792	118,422	84,600
二至三年	99,679	100,872	84,600
三至四年	65,722	82,392	84,600
四至五年	<u>3,074</u>	<u>5,376</u>	<u>58,200</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 429,027</u>	<u>429,534</u>	<u>396,600</u>

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)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一一二年及一一一年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日認列退休金費用皆為零元，其他相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十二)。

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
營業成本及營業費用	\$ <u>242</u>	<u>262</u>

(十二)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ <u>1,099</u>	<u>156</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>1,099</u>	<u>156</u>

2.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	民國一一一年度
卡布可網路科技股份有限公司	民國一一一年度
城市發展綠能投資企業股份有限公司	民國一一一年度

(十三)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十四)。

1.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。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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末分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，民國一一一年度分配民國一一〇年度盈餘時自當期損益與前期末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末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，則自前期末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。

於民國一一二年五月三十一日及民國一一一年五月三十日經股東常會決議，就投資性不動產公允價值增加數分別提列特別盈餘公積50,700千元及152,687千元。民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三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382,533千元、382,533千元及331,833千元。

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。

(3)盈餘分配

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，有關分派予業主股利之金額如下：

	112年度
分派予普通股業主之股利：	
現 金(註)	\$ 18,744

註：民國一一三年三月三十一日之應付股利18,744千元，帳列其他應付款項下。

另本公司於民國一一二年五月三十一日經股東常會決議民國一一一年度盈餘分配案，除提列(迴轉)特別盈餘公積外，不擬分派股利。

(十四)每股虧損

	113年1月至3月	112年1月至3月
基本每股虧損		
歸屬於本公司之本期淨損	\$ (43,052)	(58,956)
普通股加權平均流通在外股數(千股)	93,720	93,720
基本每股虧損(元)	\$ (0.46)	(0.63)

合併公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日均為淨損，因潛在普通股屬反稀釋效果，故僅揭露基本每股虧損。

(十五)客戶合約之收入

1.收入之細分

	113年1月至3月		
	紡織部	不動產部	合 計
主要地區市場：			
臺 灣	\$ 18,477	261,996	280,473
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	228,515	228,515
商品銷售(製造業)	157	-	157
加工收入	18,320	-	18,320
租賃收入(註)	-	33,481	33,481
	\$ 18,477	261,996	280,473

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	113年1月至3月		
	紡織部	不動產部	合計
合約類型：			
固定價格合約	\$ 157	261,996	262,153
依工時計價合約	18,320	-	18,320
	<u>\$ 18,477</u>	<u>261,996</u>	<u>280,473</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 157	228,515	228,672
隨時間逐步移轉之勞務	18,320	33,481	51,801
	<u>\$ 18,477</u>	<u>261,996</u>	<u>280,473</u>
	112年1月至3月		
	紡織部	不動產部	合計
主要地區市場：			
臺灣	<u>\$ 18,686</u>	<u>106,842</u>	<u>125,528</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	77,306	77,306
商品銷售(製造業)	412	-	412
加工收入	18,274	-	18,274
租賃收入(註)	-	29,290	29,290
廣告收入	-	246	246
	<u>\$ 18,686</u>	<u>106,842</u>	<u>125,528</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ 412	106,842	107,254
依工時計價合約	18,274	-	18,274
	<u>\$ 18,686</u>	<u>106,842</u>	<u>125,528</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 412	77,306	77,718
隨時間逐步移轉之勞務	18,274	29,536	47,810
	<u>\$ 18,686</u>	<u>106,842</u>	<u>125,528</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

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
應收票據及應收帳款	\$ 24,005	20,037	34,543
減：備抵損失	(26)	(23)	(138)
合計	<u>\$ 23,979</u>	<u>20,014</u>	<u>34,405</u>
合約負債－銷售房地	<u>\$ 86,691</u>	<u>52,983</u>	<u>167,540</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為17,297千元及15,546千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品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一月一日至三月三十一日並無其他重大變動之情形。

(十六)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。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。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日均為稅前淨損，故不擬估列員工及董事酬勞。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。

本公司民國一二二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為111千元及零元，董事酬勞提列金額均為零元，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。

(十七)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：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
銀行存款利息	\$ 18	33
其他利息收入	2	6
利息收入合計	<u>\$ 20</u>	<u>39</u>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
其他收入—其他	<u>\$ 220</u>	<u>454</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	1,345
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損益	19	51
其他利益及損失淨額	<u>\$ 19</u>	<u>1,396</u>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
利息費用(含關係人)	\$ 84,623	78,705
公司債利息	3,516	1,045
其他財務成本	10,324	8,437
租賃負債之利息費用	89	25
減：利息資本化	(10,075)	(8,878)
財務成本淨額	<u>\$ 88,477</u>	<u>79,334</u>
資本化利率	<u>3.76%~3.91%</u>	<u>3.93%~4.06%</u>

(十八)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十)。

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

無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十)。

(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民國一一二年度合併財務報告附註四(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
113年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 7,578,237	8,433,555	589,294	314,774	2,168,433	3,356,625	2,004,429
固定利率工具	2,335,928	2,421,028	1,159,589	236,164	293,877	731,398	-
無附息負債	217,746	217,746	207,682	-	-	10,064	-
租賃負債	9,068	9,770	1,310	1,243	2,486	4,731	-
	<u>\$ 10,140,979</u>	<u>11,082,099</u>	<u>1,957,875</u>	<u>552,181</u>	<u>2,464,796</u>	<u>4,102,818</u>	<u>2,004,429</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	257,536	257,536	249,072	-	-	8,464	-
租賃負債	10,031	10,823	1,742	1,243	2,486	5,352	-
	<u>\$ 10,212,518</u>	<u>11,166,495</u>	<u>1,095,297</u>	<u>1,656,182</u>	<u>2,491,143</u>	<u>4,161,071</u>	<u>1,762,802</u>
112年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 6,879,516	7,542,453	961,949	740,321	498,167	5,191,629	150,387
固定利率工具	1,963,141	2,043,998	230,454	396,043	1,216,261	201,240	-
無附息負債	318,524	318,524	311,841	4,041	72	1,670	900
租賃負債	2,245	2,279	1,330	882	67	-	-
	<u>\$ 9,163,426</u>	<u>9,907,254</u>	<u>1,505,574</u>	<u>1,141,287</u>	<u>1,714,567</u>	<u>5,394,539</u>	<u>151,287</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，且合併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。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一三年及一一二年一月一日至三月三十一日之稅後淨利將分別減少或增加14,100千元及13,195千元，主因係合併公司之變動利率借款及銀行存款。

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

<u>報導日證券價格</u>	<u>113年1月至3月</u>	<u>112年1月至3月</u>
	<u>稅後損益</u>	<u>稅後損益</u>
上漲1%	\$ <u>40</u>	<u>39</u>
下跌1%	\$ <u>(40)</u>	<u>(39)</u>

6.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-流動及應付公司債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：

	<u>113.3.31</u>				
	<u>帳面金額</u>	<u>公允價值</u>			<u>合計</u>
		<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	
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	\$ <u>3,957</u>	<u>3,957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,957</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
有擔保普通公司債	\$ <u>1,087,413</u>	<u>-</u>	<u>1,085,973</u>	<u>-</u>	<u>1,085,973</u>
	<u>112.12.31</u>				
	<u>帳面金額</u>	<u>公允價值</u>			<u>合計</u>
		<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	
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	\$ <u>2,938</u>	<u>2,938</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,938</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
有擔保普通公司債	\$ <u>1,085,512</u>	<u>-</u>	<u>1,083,663</u>	<u>-</u>	<u>1,083,663</u>

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112.3.31				
	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	\$ 3,920	3,920	-	-	3,920
按攤銷後成本衡量之金融負債					
有擔保普通公司債	\$ 497,225	-	494,356	-	494,356

(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。

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。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日各等級金融資產之公允價值等級並無任何移轉。

(十九)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十一)所揭露者無重大變動。

(二十)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十二)。

(二十一)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日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。

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>113.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>其</u>	<u>他</u>	<u>113.3.1</u>
長期借款(含一年內到期)	\$ 1,865,786	(29,640)	(註1)	720	1,836,866
短期借款	6,953,653	(9,134)	(註1)	5,367	6,949,886
應付公司債(含一年內到期)	1,085,512	-		1,901	1,087,413
租賃負債	<u>10,031</u>	<u>(963)</u>		-	<u>9,068</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 9,914,982</u>	<u>(39,737)</u>		<u>7,988</u>	<u>9,883,233</u>
	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>其</u>	<u>他</u>	<u>112.3.1</u>
長期借款(含一年內到期)	\$ 1,922,185	(29,640)	(註1)	720	1,893,265
短期借款	6,349,919	(48,143)	(註1)	5,391	6,307,167
應付公司債	496,670	-		555	497,225
租賃負債	<u>3,415</u>	<u>(1,170)</u>		-	<u>2,245</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 8,772,189</u>	<u>(78,953)</u>		<u>6,666</u>	<u>8,699,902</u>

註1：係長期及短期借款授信成本新增或攤銷數。

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)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
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：

	113年1月至3月	112年1月至3月
其他關係人	\$ 55	30

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：

		113年1月至3月		
關係人類別	帳列項目	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	\$ 2,021,415	33,333	220,759

		112年1月至3月		
關係人類別	帳列項目	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	\$ 1,038,377	74,687	360,274

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。合併公司於民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三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	113.3.31	112.12.31	112.3.31
應付帳款	新億營造有限公司	\$ -	89,993	131,865
其他應付款	萬家福(股)公司	250	501	-
—關係人				
"	招商物產管理有限公司	621	360	442
"	元邦建設開發(股)公司	-	-	274
"	新北市不動產(股)公司	43,743	27,422	33,683
"	上豪租賃(股)公司	188	752	955
"	新億營造有限公司	-	-	169
		<u>\$ 44,802</u>	<u>119,028</u>	<u>167,388</u>

4.合併公司於民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日向招商物產管理有限公司借款金額分別為40,000千元、40,000千元及60,000千元。合併公司向其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。合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日對其之利息支出分別為261千元及300千元，帳列財務成本項下。

5.合併公司於民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日向元邦建設開發(股)公司借款金額分別為零元、零元及85,000千元。合併公司向其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。合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日對其之利息支出分別為零元及274千元，帳列財務成本項下。

6.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	113年1月至3月	112年1月至3月
取得合約之增額成本、 推銷費用	新北市不動產(股)公司	\$ 29,718	6,061

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)

7.營業租賃

合併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一月一日至三月三十一日分別認列利息支出80千元及7千元，截至民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日止租賃負債餘額分別為8,372千元、8,834千元及360千元。

8.其他

合併公司於民國一一三年三月三十一日，其他關係人提供基隆市中正區日新段房地、新北市三重區永德段房地及萬家福(股)公司股票予合併公司作為抵押長期借款及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1,059,900千元。

合併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、新北市三重區永德段房地及萬家福(股)公司股票予合併公司作為抵押長期借款及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1,059,900千元。

合併公司於民國一一二年三月三十一日，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。

民國一一三年及一一二年一月一日至三月三十一日對關係人提供擔保之手續費分別為743千元及554千元，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：

	113年1月至3月	112年1月至3月
短期員工福利	\$ <u>3,676</u>	<u>3,203</u>

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	113.3.31	112.12.31	112.3.31
存貨－建設業	銀行借款及其他短期 借款	\$ 8,678,272	8,585,420	7,655,925
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	300,980	278,033	42,861
其他金融資產－流動	信託專戶	62,110	30,257	300
不動產、廠房及設備	銀行借款	19,000	19,249	18,492
投資性不動產	銀行借款	2,250,100	2,250,100	2,232,100
其他金融資產－非流動	發行公司債之擔保	101,326	101,326	191,800
		\$ 11,411,788	11,264,385	10,141,478

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：

	113.3.31	112.12.31	112.3.31
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地(含稅)	\$ 691,470	428,560	604,470
建案開發活動發包工程合約	2,021,415	1,828,406	1,055,320
購置土地	36,008	52,259	2,486,531
<u>已收取或支付價款</u>			
銷售房地	86,691	52,983	167,540
建案開發活動發包工程合約	220,759	97,433	231,132
購置土地	6,765	8,235	215,999

(二)民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司因借款開立之還款票據分別為970,211千元、868,058千元及791,531千元。

(三)民國一一三年三月三十一日、一一二年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司因借款開立之保證票據分別為1,054,734千元、1,397,916千元及1,412,046千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一一三年三月二十七日經董事會決議，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一次有擔保普通公司債，發行期間三年，發行總面額為400,000千元，票面金額為1,000千元，依面額十足發行，並於民國一一三年四月十五日經證櫃債字第11300024501號函核准申報生效。

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1月至3月			112年1月至3月		
	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	964	6,555	7,519	1,033	8,541	9,574
勞健保費用	98	361	459	105	435	540
退休金費用	51	191	242	45	217	262
其他員工福利費用	54	357	411	50	264	314
折舊費用	2,625	1,216	3,841	2,345	1,395	3,740
攤銷費用	29	28	57	29	28	57

(二)營運之季節性：

合併公司營建部門之營運受建案營建週期之影響(一般約二年至三年)。

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

民國一一三年一月一日至三月三十一日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				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	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	2,953	- %	2,953	
本公司	摩根台灣增長基金	"	"	5,650	504	- %	504	
本公司	富蘭克林華美全球醫療保健基金	"	"	58,754	500	- %	500	

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	243,657	黃君、沈君等	非關係人				-	估價報告	營建開發	

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：無。
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：

民國一一三年一月一日至三月三十一日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			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 %	3,686	(69)	(69)	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 %	28,899	(4,332)	(4,332)	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 %	36,327	(604)	(290)	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	56,106	52,203	5,610,640	48.79 %	25,482	(8,879)	(4,332)	關聯企業

註：子公司部分於編製合併財務報表時，業已沖銷。

怡華實業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	113年1月至3月				
	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	\$ 18,477	261,996	-	-	280,473
收入總計	\$ 18,477	261,996	-	-	280,473
應報導部門損益	\$ 8,845	(33,391)	(17,407)	-	(41,953)
	112年1月至3月				
	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	\$ 18,686	106,842	-	-	125,528
收入總計	\$ 18,686	106,842	-	-	125,528
應報導部門損益	\$ 8,608	(53,673)	(13,735)	-	(58,800)