

普通股股票代號：1456

查詢網址 <https://mops.twse.com.tw/>

怡華實業股份有限公司

I-HWA INDUSTRIAL CO., LTD.

一〇八年度

年 報

中華民國一〇九年四月二十八日 刊印

一、發 言 人：李世豪

職 稱：經理

聯絡電話：(02)8797-8780

e-mail：haul@ybworld.com.tw

二、代理發言人：黃經博

職 稱：副理

聯絡電話：(06)698-5911

e-mail：hcpo@chgtex.com

三、總公司、分公司、工廠之住址及電話

(1)總公司

地 址：台北市內湖區內湖路一段 392 號 12 樓之 1

電 話：(02)8797-8100

傳 真：(02)8797-8106

(2)官田廠

地 址：台南市官田區二鎮里工業路十一號

電 話：(06)698-5911

傳 真：(06)698-4521

四、辦理股票過戶機構

名 稱：群益金鼎證券股份有限公司

住 址：台北市大安區(10601)敦化南路二段 97 號 B2

電 話：(02)2702-3999

網 址：www.capital.com.tw/agency

五、最近年度財務報告簽證

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：張淑瑩、林琇宜

住 址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

電 話：(02)8101-6666

網 址：www.kpmg.com.tw

六、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無

七、本公司網址：www.ihwa.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	5
一、設立日期	5
二、公司沿革	5
參、公司治理報告	7
一、組織系統	7
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	9
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金	14
四、公司治理運作情形	19
五、會計師公費資訊	39
六、更換會計師資訊	40
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	40
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	41
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	41
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	42
肆、募資情形	43
一、資本及股份	43
二、公司債辦理情形	47
三、特別股辦理情形	48
四、海外存託憑證辦理情形	48
五、員工認股權憑證辦理情形	48
六、限制員工權利新股辦理情形	48
七、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形	48
八、資金運用計劃執行情形	48
伍、營運概況	49
一、業務內容	49
二、市場及產銷概況	53
三、從業員工資料	58
四、環保支出資訊	59
五、勞資關係	60
六、重要契約	61
陸、財務概況	63
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	63
二、最近五年度財務分析	67
三、最近年度財務報表之監察人審查報告	71

四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告	72
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個別財務報告	72
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響	72
柒、財務狀況及財務業績之檢討分析與評估風險事項	73
一、財務狀況	73
二、財務績效	74
三、現金流量	75
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	75
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	75
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項之分析評估	75
七、其他重要事項	77
捌、特別記載事項	78
一、關係企業相關資料	78
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	78
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	78
四、其他必要補充說明事項	79
五、最近年度及截至年報刊印日止，是否發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	79
〈附錄一〉一〇九年度第一次有擔保普通公司債發行辦法	80
〈附錄二〉最近年度經會計師查核簽證之公司個別財務報告	81

壹、致股東報告書

一、一〇八年度營業結果

108 年度本公司營運主係銷售房地、紡織品銷售、加工及租賃收入，本公司致力於銷售策略調整、持續成本管控、存貨及應收等各項管理效率提升，以加強改善獲利空間。

(一)一〇八年度營業計劃實施成果

108 年度經會計師查核完竣之財務報告之營業額為 10.68 億元，較 107 年度 4.74 億元增加 125%，營業毛利率由 107 年度之 22% 降低至 108 年度之 15%。108 年度營業利益 0.78 億元與財務成本 0.61 億元，108 年度稅後淨利 0.26 億元。

(二)一〇八年度本公司預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	108年度實際數	108年度預算數	百分比%
營業收入	1,067,517	801,148	33.25
營業成本	905,208	593,425	52.54
營業毛利	162,309	207,723	(21.86)
營業費用	84,130	87,163	(3.48)
營業利益	77,511	120,560	(35.71)

(三)一〇八年度本公司財務收支概況

單位：新台幣仟元

項目	108年度實際數	108年度預算數	107年度實際數
利息收入	487	0	795
財務成本	60,517	84,000	67,188
淨額	(60,030)	(84,000)	(66,393)

(四)一〇八年度本公司獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項目	108年度實際數	108年度預算數	107年度實際數
營業利益	77,511	120,560	88,384
營業外收入	8,547	0	1,858
營業外支出	60,517	87,900	68,545
稅前淨利	25,541	32,660	21,697

二、一〇九年度營業計劃概要

(一)當年度之經營方針：

1. 紡織事業：

由於近年來全球盛行運動休閒材質之機能性針織型布料，與本公司生產平織型布料有異，又因國內紡織品生產已多數大量產業外移，雖近年海外人力勞工成本有增加，仍未對本公司有其助益，且本公司近幾年跨足不動產開發等多角化經營，已逐漸減少紡織代工之接單量，預期 109 年度仍維持以不動產事業為主，紡織代工業務接單計量將減少，以降低成本增進獲利。

2. 不動產事業：

本公司經營方針以創新思維、嚴謹、積極、追求卓越著手，導入靈活行銷概念，創造產品價值與實用性，以客戶服務為導向，提高對顧客服務品質、規劃出符合顧客需求、精緻化生活、高品質產品，以建立公司良好的品牌形象和信譽，達到擴大營收規模的目標，且經營項目多角化，唯強化內部控制管理、公司治理及加強財務運作能力，並致力管理電腦化制度，使作業流程順暢，而提升工作與經營效率，並著重於內部員工的教育訓練，鼓勵員工創新、嚴謹、積極思維，在人力運用上，積極培育未來中長期發展所需人力需求、強化組織戰鬥力，讓公司能永續傳承經營。

本公司 109 年度仍持續開拓不動產業務，整合本集團土地、優質設備廠商，創造新穎業務服務模式，提供給客戶專業售屋服務品質，本公司 109 年度仍以中小型建案為發展方向，以小而精緻美化之建物為主要行銷產品，有助於繼續改善本公司財務結構，進而增加獲利以增進股東權益，並可望為全體股東創造價值。

(二)當年度之預期銷售數量及其依據：

1. 紡織事業：

109 年度持續因國內外民眾生活型態轉變，運動、戶外休閒與平價流行時尚熱潮不散，以及順應環保潮流等因素，帶動市場對上述服飾及紡織製成品的需求，有助於推升市場對具有機能、環保等特性的我國中上游紡織品訂單需求，亦挹注其他紡織品及服飾品供應鏈的外銷表現；惟本公司近年來跨足房地市場略有小成，紡織代工因代工產品仍維持舊有機台使用於平織型布料，與市場主流產品市場已有落差，在目前未有新進紡織機台使用情形下，紡織代工業務仍以 108 年度產能略減評估，代工業務接單計量將會略減，其獲利仍維持既有之毛利水準。

2. 不動產事業：

本公司截至 108 年底建案已完工尚未銷售戶數計有：①怡華-躍龍門計 6 房 13 車位、②怡華-就·好計 7 房 11 車位、③怡華-維多時代計 62 房 40 車位。本公司於當年度仍積極去化不動產存貨庫存，鑑於 108 年度不動產業景氣未有轉差情況，本公司仍有完成過戶程序認列建設收入共計 73 房 44 車位，109 年度預計仍以去化不動產存貨庫存及持續推出新案預售為主要計劃，以期目前已完工建案能順利完銷。

本公司近年度截至 108 年度為止已陸續購入土地，並已開始興建規劃預銷中：①宜蘭市金六結段七結小段土地（建案名稱：怡華-法吉歐里，目前規劃 253 房 274 車位）、②苗栗縣公館鄉麻齊寮段土地（建案名稱：怡華-新天母，目前規劃透天別墅 26 房、華廈 42 房 21 車位），積極預售熱銷中，以求獲得更多自有資金投入計劃生產。

另近年度取得土地尚在規劃：宜蘭縣五結鄉三結段土地（宜蘭縣五結鄉三結段 222、223、225、226 等地號土地共計四筆），將預計籌備預售。

(三)重要之產銷政策：

1. 生產政策：

(1)紡織事業：加強供應商供貨品質及紡織舊有庫存管理，以減少呆滯庫存發生，本公司自 102 年始營業轉改為紡織代工，積極提高生產良率、整合廠內資源，加強採購物料成本之控管，與廠商充份配合，維持長久合作關係，以維持既有營業及毛利。

(2)不動產事業：充份掌握土地來源資訊，積極拓展優質地段之土地，精研需求產品創造及施工管理機能，並嚴謹遵循法令，規劃永續安全優質建築，以達到產品精緻、品質卓越、成本控制、工期縮短目標。

2. 行銷政策方面

- (1)紡織事業：以服務、品質及價格等提高代工競爭力，並以公司優勢穩定客源，以低風險之商品增加營利、減少存貨庫存壓力。
- (2)不動產事業：本公司積極開創多角化經營，加強公司產品定位，建立企業品牌認同度，設計多元化行銷通路，強化顧客服務，以維護公司信譽。

三、未來公司發展策略

(一)紡織部：

本公司於 102 年始將紡織業務定型為紡織原物料、產品貿易買賣及紡織品工繳收入之代工，持續對紡織部之市場規劃及客戶群做調整，未來公司市場規劃仍以我國國內為主，並且持續去化存貨庫存，惟本公司自 102 年度始跨足不動產開發興建及銷售，故紡織業務項目逐年減量，未來本公司經營策略以不動產業務為主要，紡織代工仍以客戶所需而規劃產線進行代工，以賺取工繳收入。

(二)不動產部：

1. 以投資不動產開發、興建建物出售，增加公司營業效益及獲取利潤。
2. 整合各相關部門資源，持續不斷開發有利之案件，提升品質、精簡成本、加強安全，配合公司之經營團隊，推動不動產開發之長遠發展。
3. 打響建案的優質口碑，創造每一建案之最高效益。

四、外部競爭環境

(一)紡織部：

由於受中美貿易戰及新冠病毒之影響，未來台灣紡織業為維持產業競爭力及穩固全球重要紡織供應國地位，配合國際品牌永續環保政策，並結合新科技創新機能紡織品應用，鎖定戶外、休閒、運動、時尚風格之成衣市場及產業用紡織品等領域，持續開發獨特且具高附加價值的紡織品。

(二)不動產部：

台灣不動產市場之發展向以大台北地區為首，大部分建商集中在台北市及新北市爭搶土地，由於可供建築之土地愈來愈稀少，在土地供給有限下，精華區土地更是寸地難求，造成土地價格節節上揚，本公司目前在台北市、新北市及宜蘭及苗栗皆有建案銷售。

在此競爭環境下，本公司為因應不動產市場競爭，積極在各地評估可行的建案，本公司具有產品規劃之優勢，價格合理，能吸引需求者青睞，並開發工業不動產，與同業之經營模式有所不同，以區別外部市場競爭。

五、法規環境

(一)紡織部：

近年全球經貿環境快速變化，區域經濟整合盛行，特別是韓國與歐盟、美國及中國的自由貿易協定已陸續實施，在此，我國市場占有率有下滑現象，主要因自由貿易協定內的產品多能降低甚至免關稅，多少造成我國業者在外銷價格競爭力上面臨挑戰。

(二)不動產部：

政府雖大力推動都市更新，惟因法令欠周延致開發時程曠日廢時，難以推展；且陸續施行「實價登錄」、「調高房屋標準價格」、「限縮銀貸」及「房地合一實價課稅」等，限縮了建築投資業者發展。

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

六、總體經營環境

(一)紡織部：

展望109年產業景氣，因受中美貿易戰及新冠病毒影響，恐使復甦將面臨考驗，仍需持續觀察。對本公司紡織代工而言，影響雖不及重大，但亦仍影響紡織代工利潤的調整。

(二)不動產部：

近年來房地產市場受限於政策環境不利房市之因素，影響國內房市交投由濃轉淡，從房地產市場回顧中，可以發現「價格」是成交的關鍵，不論預售推案亦或成屋銷售以「讓利」之風態勢瀰漫，並且「價穩量增」現象明顯，潛在購屋人的購屋預算也有普遍增加的情形，因此108年度全國建物買賣移轉棟數提昇至30萬件。銀行持續的低利率仍有助於消費者購買房屋，本公司亦提供價格合理且品質優良之產品給消費者選擇，期望帶動整體銷售金額能夠穩定成長。

期盼各位股東持續的給予本公司支持，全體董事、監察人與董事長帶領公司全體同仁將一本初衷努力不懈，不斷地創新精進，以創造企業最大價值，並回饋給各位股東，最後謹向各位股東致上最深謝意，並祝各位身體健康、萬事如意。

董事長：黃士豪



貳、公司簡介

一、設立日期

本公司於民國 57 年 8 月 2 日奉經濟部核准設立。

二、公司沿革

本公司設立於民國 57 年 8 月 2 日，登記資本額新台幣參佰萬元整，其中歷經多次增減資及合併完成，至民國 97 年底，資本額達新台幣 1,675,000,000 元整。

民國五十七年：三峽毛紡廠成立。

民國六十四年：和慶染料廠成立。

民國七十二年：吸收合併怡鑫毛紡織股份有限公司。

民國七十三年：官田總廠棉紡廠及織布廠建廠完成並投入生產。

民國七十四年：官田總廠染整廠及染紗廠建廠完成並投入生產。

民國七十五年：與和慶染化工業股份有限公司合併成染料事業處。

民國七十八年：官田廠行政大樓正式啟用。

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

民國八十二年：1. 股票正式掛牌上市。

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

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

2. 為擴充設備及汰舊換新，辦理盈餘轉增資 81,235,000 元資本公積轉增資 150,865,000 元及現金增資 800,000,000 元，資本總額為參拾參億伍仟參佰壹拾萬元整。

民國八十四年：1. 官田廠通過 ISO9002 認證。

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

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

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

民國八十七年：染紗廠擴廠，產能提升一倍，於 9 月份量產。

民國八十八年：棉紡廠為促進品質提升，機台改良，耗資 5 仟萬元，增加高速梳棉機 2 台、清花機一線、精梳機 6 台。

民國九十一年：為改善財務結構，辦理減資，減少 96,820,762 股，減資後實收資本額為 2,904,622,880 元。

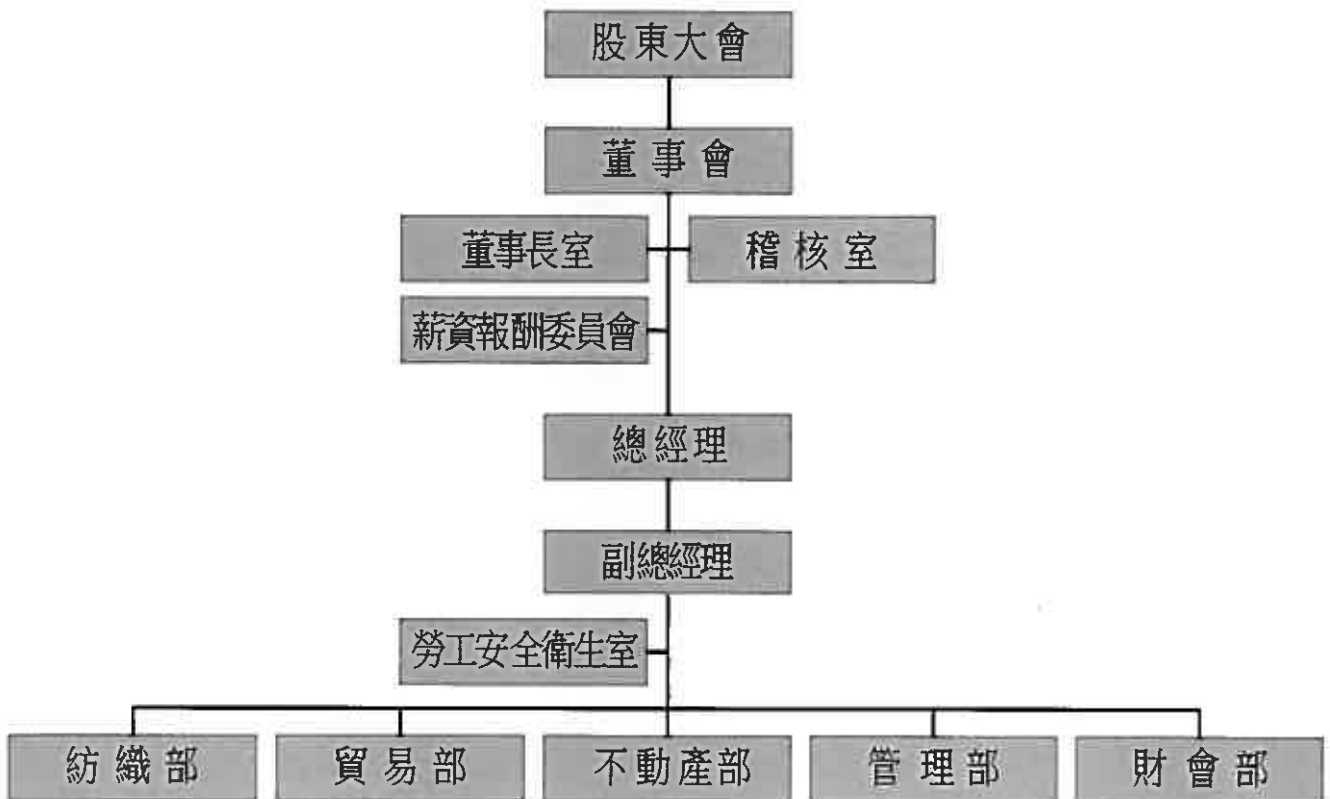
- 民國九十三年：為改善財務結構，辦理減資，減少 66,806,326 股，減資後實收資本額為 2,236,559,620 元。
- 民國九十七年：為改善財務結構，分別處分出售和慶廠及三峽廠土地及廠房；辦理減資，減少 56,155,962 股，減資後實收資本額為 1,675,000 仟元。
- 民國一〇一年：1. 為充實暨活絡運用營運資金以及償還借款，以私募方式辦理現金增資 2,400,000 仟元，其發行價格以每股價格 1.305 元折價發行，增資後資本總額為 4,075,000 仟元。
2. 為多角化經營，於年底成立不動產部門，跨足經營不動產土地開發營建領域。
- 民國一〇二年：1. 為改善財務結構，辦理減資，減少 244,500,000 股，減資後實收資本額為 1,630,000 仟元。
2. 102 年 1 月首推『怡華-臻藏』小型建案及 102 年 4 月取得新北市三重區仁興段土地，投入開發並預售『怡華-躍龍門』中型建案。
- 民國一〇三年：1. 為充實暨活絡運用營運資金以及償還借款，以私募方式辦理現金增資 500,000 仟元，其發行價格以每股價格 6.96 元折價發行，增資後資本總額為 2,130,000 仟元。
2. 103 年 2 月及 7 月分別購入台中市西屯區民安段土地，投入開發並預售『怡華-豐采』。
3. 103 年 5 月購入宜蘭市六結段及七結小段土地。
- 民國一〇四年：為改善財務結構，辦理減資，減少 119,280,000 股，減資後實收資本額為 937,200 仟元。
- 民國一〇五年：1. 103 年間因長期借款已全數償還，故因提列之外幣兌換利益轉列特別盈餘公積 2,172 仟元於 105 年 6 月 17 日經股東會決議迴轉。
2. 101 年度向關係人購入台北市大同區雙連段土地及地上物，於 105 年 6 月 17 日經股東會決議，依證券交易法第 41 條第 1 項規定提列特別盈公積 75,678 仟元。
3. 105 年 8 月及 11 月分別購入宜蘭縣五結鄉學進段土地，並於同年底動土開工，於 106 年 1 月預售定名為『維多時代』，另 105 年 12 月底台北市大同區雙連段建案開始預售，正式定名為『怡華-就·好』。
- 民國一〇六年：1. 106 年 4 月宜蘭市六結段及七結小段建案開始預售，正式定名為『法吉歐里』。
2. 106 年 5 月經董事會決議購入苗栗縣公館鄉麻齊寮段土地案。
3. 106 年 7 月經董事會決議購入宜蘭縣五結鄉三結段土地案。
4. 106 年 6 月申請 101 年第一期 2,400,000 仟元(私募有價證券交付日期 102 年 1 月 10 日)及 102 年第一期 500,000 仟元(私募有價證券交付日期 103 年 2 月 27 日)私募股票上市，並於同年取得臺灣證券交易所同意函。
- 民國一〇七年：107 年 1 月苗栗縣公館鄉麻齊寮段建案開始預售，正式定名為『怡華-新天母』。
- 民國一〇九年：109 年 4 月 22 日發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債 200,000 仟元，固定年利率 0.62%，五年期。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織圖

怡華實業股份有限公司



(二)各主要部門所營業務

怡華實業股份有限公司部門職掌

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料
 (一) 董事及監察人資料(一)

109年3月31日

職稱 (註1)	因籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之 職務	具配構或二親等以內關係之其 他主管、董事及監察人			備註 (註4)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
董事長 兼總經理	台灣	招商物產管 理有限公司	-	108.06.28	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃士豪	男	108.06.28	三年	101.11.01	-	-	-	-	-	-	-	-	Boston University Master of Science Administrative Studies	怡華實業(股)公司董事長兼總 經理 新北市不動產(股)公司董事 萬家福(股)公司董事	監察人	葉永傑	二親等以 內之關係	註4
董事	台灣	天地人投資 企業股份有 限公司	-	108.06.28	三年	108.06.28	16,749,441	17.87%	16,749,441	17.87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃法舟	男	108.06.28	三年	105.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	私立黎明工業專科 學校工業工程與管 理科畢業	新北市不動產(股)公司董事長 上榮租賃(股)公司董事長 元邦建設開發(股)公司董事 萊園商旅名店(股)公司董事 新澤建設(股)公司董事 天地人投資企業(股)公司董事 將揚建設(股)公司董事 新德營造有限公司副總經理	董事	黃法舟	二親等以 內之關係	-
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	-	108.06.28	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 陳玉堅	男	108.06.28	三年	101.09.13	-	-	-	-	-	-	-	-	私立東海大學統計 系學士 怡華實業(股)公司 董事長 傑士(股)公司獨立 董事	怡華實業(股)公司財務副總 元邦建設開發(股)公司財務經 理 萬家福(股)公司財務經理	-	-	-	-
董事	台灣	天地人投資 企業股份有 限公司	-	108.06.28	三年	108.06.28	16,749,441	17.87%	16,749,441	17.87%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 黃佳祺	男	108.06.28	三年	101.09.13	-	-	-	-	-	-	-	-	Thompson Rivers University Associated of Science	新榮建設事業(股)公司董事長 新北市不動產(股)公司董事 萬家福(股)公司監察人 上榮租賃(股)公司監察人 天地人投資企業(股)公司監察 人	董事	黃法舟	二親等以 內之關係	-
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	-	108.06.28	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	台灣	法人代表： 李世豪	男	108.06.28	三年	102.05.20	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學法律 系學士 元煜科研(股)公司 董事(原:遠昇科研 實業(股)公司)	怡華實業(股)公司法務經理兼 發言人 萬家福(股)公司董事	-	-	-	-

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(免)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之 職務	具配偶或二親等以內關係之其 他主管、董事及監察人		備註 (註4)
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	—	108.06.28	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
董事	台灣	法人代表： 黃士豪	男	108.06.28	三年	108.06.28	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
董事	台灣	招商物產管 理有限公司	—	108.06.28	三年	102.05.20	21,905,150	23.37%	21,905,150	23.37%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
董事	台灣	法人代表： 林麗娟(註5)	女	108.06.28	三年	103.01.27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立 董事	台灣	林森敏	男	108.06.28	三年	105.06.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立 董事	台灣	李沐德	男	108.06.28	三年	105.06.17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
監察人	台灣	葉素瑩	女	108.06.28	三年	102.05.20	5,989,291	6.39%	5,989,291	6.39%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
監察人	台灣	連敏良	男	108.06.28	三年	101.11.01	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前屆期間曾於該發證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職務及負責之職務。

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

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

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

註5：本公司於109.02.24董事會通過會計主管異動案，林麗娟因職務調整於109.03.01解任會計主管。

表一：法人股東之主要股東

109年3月31日

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

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

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

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

109年3月31日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
無	無

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

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

董事及監察人資料(二)

109年3月31日

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		商務、法務、財 務、會計或公 司業務所須相 關科系之公私立 大專院校講師 以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需 之國家考試及格 領有證書之專門 職業及技術人員	商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所須之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
招商物產管理有 限公司 法人代表:黃士豪				✓			✓			✓			✓		✓		-
天地人投資企業 股份有限公司 法人代表:黃法舟				✓			✓			✓			✓		✓		-
招商物產管理有 限公司 法人代表:陳玉堅				✓		✓	✓						✓	✓	✓		-
天地人投資企業 股份有限公司 法人代表:黃佳祺				✓			✓			✓			✓		✓		-
招商物產管理有 限公司 法人代表:李世豪				✓			✓						✓	✓	✓		-
招商物產管理有 限公司 法人代表:黃士鳴				✓			✓			✓	✓		✓		✓		-
招商物產管理有 限公司 法人代表:林麗娟				✓		✓	✓						✓	✓	✓		-
獨立董事:林森敏		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
獨立董事:李洙德	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
葉素瑩				✓									✓		✓	✓	-
連啟良				✓		✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	-

註1: 欄位多寡視實際數調整。

註2: 各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者,請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者,不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者,不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者,不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者,不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上,未超過50%,且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者,不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員,不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109年3月31日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司之職 務	具配偶或二親等以 內關係之經理人			備註 (註3)
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
總裁	台灣	黃文程	男	106.06.01	—	—	5,989,291	6.39%	—	—	臺中致用高級 中學	萬家福(股)公司董事長 招商物產管理有限公司 董事 新德營造有限公司董事 元邦建設開發(股)公司 董事 元邦租賃(股)公司董事 長 將富建設(股)公司董事 萊茵商旅名店(股)公司 董事 新澤建設(股)公司董事 將揚建設(股)公司董事 長 疆蒙有限公司董事 城市發展有限公司董事	總經理	黃士豪	二親 等以 內之 關係	—
總經理	台灣	黃士豪	男	102.05.20	—	—	—	—	—	—	Boston University Master of Science Administrative Studies	新北市不動產(股)公司 董事 萬家福(股)公司董事	總裁	黃文程	二親 等以 內之 關係	註3
法務經 理兼發 言人	台灣	李世豪	男	103.09.25	—	—	—	—	—	—	國立台灣大學 法律系學士 元炬科研(股) 公司董事(原: 遠昇科研實業 (股)公司)	萬家福(股)公司董事	—	—	—	—
財務 副總	台灣	陳玉堅	男	101.09.13	—	—	—	—	—	—	私立東海大學 統計系學士 怡華實業(股) 公司董事長 樂士(股)公司 獨立董事	元邦建設開發(股)公司 財務經理 萬家福(股)公司財務經 理	—	—	—	—
財會部 經理	台灣	林麗娟 (註4)	女	108.02.12	—	—	—	—	—	—	私立銘傳女子 商業專科學校 怡華實業(股) 公司會計主管	元邦建設開發(股)公司 會計經理 萬家福(股)公司會計經 理	—	—	—	—
財會部 經理	台灣	王瑞錦 (註4)	女	109.03.01	—	—	—	—	—	—	輔仁大學畢業 安侯建業聯合 會計師事務所 審計經理	—	—	—	—	—
管理部 經理	台灣	陳義欽	男	101.12.01	—	—	—	—	—	—	輔仁大學畢業	萬家福(股)公司人資經 理	—	—	—	—
不動產 部開發 經理	台灣	林憶雯	女	103.01.10	—	—	—	—	—	—	台北商業技術 學院	萬家福(股)公司開發經 理	—	—	—	—

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

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

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。
本公司董事長兼任總經理，係因本公司組織結構較為精簡，為提升經營效率與決策執行力，目前董事長兼任總經理尚有其必要性。本公司之因應措施如下：

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

註4：本公司於109.02.24董事會通過會計主管異動案，林麗娟因職務調整於109.03.01解任會計主管，改由王瑞錦接任。

三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1. 一般董事及獨立董事之酬金

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占親緣權益之比例(註8)				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)					
		報酬(A) (註2)		董事酬金(B)		退職退休金(C)		業務執行費用(D) (註4)		A、B、C及D第四項總額占親緣權益之比例(註8)		員工酬勞(G) (註6)			A、B、C、D、E、F及G等七項總額占親緣權益之比例(註8)				
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	現金金額	股票金額	本公司		現金金額	股票金額	本公司	現金金額	股票金額
董事長兼總經理	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士豪	-	-	52	52	434	434	1.89%	3,148	-	-	16	-	-	14.22%	-	-	無	
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃法舟	-	-	26	26	160	160	0.73%	-	-	-	-	-	-	0.73%	-	-	無	
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：陳玉堅	-	-	26	26	160	160	0.73%	1,180	-	-	13	-	-	5.38%	-	-	無	
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃廷謙	-	-	26	26	160	160	0.73%	-	-	-	-	-	-	0.73%	-	-	無	
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：李世豪	-	-	26	26	160	160	0.73%	805	-	-	11	-	-	3.90%	-	-	無	
董事	招商物產管理有限公司(註10) 法人代表：葉品卉	-	-	-	-	68	68	0.26%	161	-	-	-	-	-	0.89%	-	-	無	
董事	招商物產管理有限公司(註10) 法人代表：黃士鳴	-	-	26	26	93	93	0.46%	-	-	-	-	-	-	0.46%	-	-	無	
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：林麗娟	-	-	26	26	160	160	0.73%	755	-	-	10	-	-	3.71%	-	-	無	
獨立董事	林森欽	72	72	-	-	45	45	0.46%	-	-	-	-	-	-	0.46%	-	-	無	
獨立董事	李沐德	72	72	-	-	45	45	0.46%	-	-	-	-	-	-	0.46%	-	-	無	

108 年度 單位：新台幣仟元

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

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

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

- 註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。
若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表「總經理及副總經理之酬金」。
- 註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。109年2月24日董事會決議之108年度董事及監察人酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告及發放。
- 註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列「分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形」。
- 註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。
- 註8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註9：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- 註10：本公司108.06.28董事改選，法人代表由葉品卉變更為黃士鳴。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2. 監察人之酬金

108年度 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項 總額占稅後純益 之比例(註6)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註7)
		報酬(A)(註2)		酬勞(B)(註3)		業務執行費用(C) (註4)		本公司	財務報告 內所有公 司	
		本公司	財務報告 內所有公 司(註5)	本公司	財務報告 內所有公 司(註5)	本公司	財務報告 內所有公 司(註5)			
監察人	葉素鑾	-	-	26	26	160	160	0.73%	0.73%	無
監察人	連啟良	-	-	26	26	160	160	0.73%	0.73%	無

- 註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。
- 註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。109年2月24日董事會決議之108年度董事及監察人酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告及發放。
- 註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。
- 註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註7：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

3.總經理及副總經理之酬金

108年度 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註6)		領取來自子公司 以外轉投資事業或 母公司酬金 (註7)
		本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司		財務報告 內所有公 司(註5)		本公司	財務報 告內所有 公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總裁	黃文程	1,500	1,500	—	—	—	—	11	—	11	—	5.89%	5.89%	無
總經理	黃士豪	3,148	3,148	—	—	—	—	16	—	16	—	12.33%	12.33%	無
財務 副總	陳玉堅	1,180	1,180	—	—	—	—	13	—	13	—	4.65%	4.65%	無

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

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

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

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列「分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形」。109年2月24日董事會決議之108年度員工酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告及發放。

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

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

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

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

4.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

108年度 單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註6)		領取來自子公司 以外轉投資事業或 母公司酬金 (註7)
		本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註5)	本公司		財務報告 內所有公 司(註5)		本公司	財務報 告內所有 公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總裁	黃文程	1,500	1,500	—	—	—	—	11	—	11	—	5.89%	5.89%	無
總經理	黃士豪	3,148	3,148	—	—	—	—	16	—	16	—	12.33%	12.33%	無
財務 副總	陳玉堅	1,180	1,180	—	—	—	—	13	—	13	—	4.65%	4.65%	無
法務經理 兼發言人	李世豪	805	805	—	—	—	—	11	—	11	—	3.18%	3.18%	無
會計主管 (註8)	林麗娟	755	755	—	—	—	—	10	—	10	—	2.98%	2.98%	無

- 註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及「一般董事及獨立董事之酬金」。
- 註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。
- 註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列「分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形」。109年2月24日董事會決議之108年度員工酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告及發放。
- 註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。
- 註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
b.酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- 註8：本公司於109.02.24董事會通過會計主管異動案，林麗娟因職務調整於109.03.01解任會計主管。
*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

108年12月31日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總裁	黃文程	—	61	61	0.24%
	總經理	黃士豪				
	財務副總	陳玉堅				
	法務經理兼發言人	李世豪				
	會計主管(註5)	林麗娟				

- 註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。
- 註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。109年2月24日董事會決議之108年度員工酬勞，截至年報刊印日止尚未於股東會報告及發放。
- 註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：
(1)總經理及相當等級者
(2)副總經理及相當等級者
(3)協理及相當等級者
(4)財務部門主管
(5)會計部門主管
(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人
- 註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。
- 註5：本公司於109.02.24董事會通過會計主管異動案，林麗娟因職務調整於109.03.01解任會計主管。

4. 分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

單位：%

職稱	酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例			
	107 年度		108 年度	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
董事	67.55%	67.55%	30.94%	30.94%
監察人	2.71%	2.71%	1.46%	1.46%
總經理及副總經理	44.98%	44.98%	22.87%	22.87%

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

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

(1) 董事會運作情形資訊

最近(108年度)年度董事會開會 9 (A)次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出席(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】(註 2)	備註
董事長	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士豪	9	0	100%	108.06.28 改選連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：黃法舟	2	0	100%	108.06.28 改選解任
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃法舟	7	0	100%	108.06.28 改選新任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：陳玉堅	9	0	100%	108.06.28 改選連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：黃佳祺	2	0	100%	108.06.28 改選解任
董事	天地人投資企業股份有限公司 法人代表：黃佳祺	7	0	100%	108.06.28 改選新任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：葉品卉	2	0	100%	108.06.28 改選解任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：黃士鳴	7	0	100%	108.06.28 改選新任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：李世豪	9	0	100%	108.06.28 改選連任
董事	招商物產管理有限公司 法人代表：林麗娟	9	0	100%	108.06.28 改選連任
獨立董事	林森敏	8	1	89%	108.06.28 改選連任
獨立董事	李洙德	9	0	100%	108.06.28 改選連任
監察人	葉素璽	9	0	100%	108.06.28 改選連任
監察人	連啟良	9	0	100%	108.06.28 改選連任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

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

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

請詳註 4。

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

請詳下列(2)董事會評鑑執行情形。

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

無。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

註3：證券交易法第14條之3所列事項及其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

董事會開會日期	議案內容	決議結果	證券交易法第14條之3所列事項	獨立董事持反對或保留意見
第16屆第19次 108.03.15	1.本公司新任會計主管林麗娟任命案，提請審議。	1.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均無異議照案通過。	V	無
第17屆第3次 108.09.02	1.解除本公司與地主就宜蘭縣金六結段金結小段27-3、27-5、27-6、27-225等地號之土地買賣契約書案，提請討論。	1.全體出席董事同意通過。	V	無
	2.本公司擬與地主就基隆市中山區大德段184-2、184-21、184-23等3筆土地簽訂合作興建房屋契約書案，提請討論。	1.全體出席董事同意通過。	V	無
第17屆第4次 108.10.07	1.本公司擬向萬家福股份有限公司取得宜蘭縣五結鄉學新段720地號乙筆土地案，提請討論。	1.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均無異議照案通過。	V	無
第17屆第5次 108.10.28	1.本公司宜蘭縣五結鄉學進段土地新建工程(案名：維多時代)簽訂追加工程協議書案，提請討論。	1.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均無異議照案通過。	V	無

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

董事會開會日期	議案內容	參與表決情形	迴避董事姓名及迴避原因
第16屆第19次 108.03.15	1.本公司新任會計主管林麗娟任命案，提請審議。	1.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均無異議照案通過。	林董事麗娟因具當事人身份，故予迴避。
第17屆第1次 108.06.28	1.推選新任董事長案。	1.陳玉堅董事推舉黃士豪董事續任董事長，主席(黃董事士豪)指定陳董事玉堅暫代主席，並提請在場連監察人啟良核議。 2.除因利害關係董事迴避外，全體出席董事均無異議照案通過。	黃董事士豪因具當事人身份，故因予迴避。
	2.聘任本公司總經理案。	1.李世豪董事推荐黃士豪董事長續兼任總經理，主席(黃董事士豪)指定陳董事玉堅暫代主席，並提請在場連監察人啟良核議。 2.除因利害關係董事迴避外，全體出席董事均無異議照案通過。	黃董事士豪因具當事人身份，黃董事士鳴、葉監察人素鑾與當事人有親屬關係予迴避。
	3.續聘任本公司總裁(資深執行長)案。	1.主席(黃董事士豪)指定陳董事玉堅暫代主席，並提請在場連監察人啟良核議。 2.除因利害關係董事迴避外，全體出席董事均無異議照案通過。	黃董事士豪、黃董事士鳴、葉監察人素鑾與當事人黃文程先生有親屬關係，故予迴避。

董事會開會日期	議案內容	參與表決情形	迴避董事姓名及迴避原因
第 17 屆 第 2 次 108.08.12	1.聘任本公司第四屆薪資報酬委員會委員案，提請討論。	1.除因利害關係董事迴避外，其餘出席董事均無異議照案通過。	林董事森敏、李董事洙德因具當事人身分，故予迴避。
第 17 屆 第 4 次 108.10.07	1.本公司擬向萬家福股份有限公司取得宜蘭縣五結鄉學新段 720 地號乙筆土地案，提請討論。	1.主席(黃董事長士豪)指定陳董事玉堅暫代主席，並提請在場連監察人啟良核議。 2.除因利害關係董事迴避外，全體出席董事均無異議照案通過。	黃董事士豪、黃董事佳祺、李董事世豪、列席葉監察人素鑾，因擔任萬家福股份有限公司董事、監察人；黃董事士豪，因與萬家福股份有限公司負責人具二親等親屬關係故予迴避。
第 17 屆 第 5 次 108.10.28	1.本公司宜蘭縣五結鄉學進段土地新建工程(案名：維多時代)簽訂追加工程協議書案，提請討論。	1.主席(黃董事長士豪)指定陳董事玉堅暫代主席，並提請在場連監察人啟良核議。 2.除因利害關係董事迴避外，全體出席董事均無異議照案通過。	黃董事士豪、黃董事法舟、黃董事佳祺、黃董事士鳴、林董事麗娟、列席葉監察人素鑾，因與關係人新億公司之負責人有親屬關係或任關係人新億公司之經理人職務，故予迴避。

(2) 董事會評鑑執行情形

評估週期 (註 1)	評估期間 (註 2)	評估範圍 (註 3)	評估方式 (註 4)	評估內容 (註 5)
每年執行一次	註 6	註 6	註 6	註 6

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

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

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

(1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。

(2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。

(3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

註 6：臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心要求上市上櫃公司自 109 年度起應每年辦理董事會評鑑，上市上櫃公司於自 110 年起編製 109 年年報時，需揭露上開事項。本公司預計 109 年度董事會決議通過訂定「董事會績效評估辦法」及執行董事會評鑑。

(二) 監察人參與董事會運作情形

最近(108 年度)年度董事會開會 9 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
監察人	葉素鑾	9	100%	108.06.28 改選連任
監察人	連啟良	9	100%	108.06.28 改選連任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)。

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

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)。

監察人與內部稽核主管及簽證會計師間皆有直接聯繫之管道。

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

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理。

無。

註：

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

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

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司於105年8月5日董事會通過「公司治理實務守則」，並落實恪守規定。	無顯著差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		本公司設有專責人員及電子郵件信箱，處理股東建議或糾紛等問題。	無顯著差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		本公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。	無顯著差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司與關係企業間之管理權責皆有明確劃分，彼此往來或交易皆依據法令規定辦理。	無顯著差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司已訂定內部規範禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	無顯著差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司「公司治理實務守則」第二十條訂定多元化方針，本公司董事會成員組成多元化，並就公司運作、營運形態及發展選派其成員，其考量條件除了性別、年齡、國籍及文化外，尚考量專業背景(例如法律、會計、財務及產業等等)、專業技能及產業經歷等，並具備執行職務所須之知識、素養，以達公司治理之理想目標，使本公司董事會具備營運判斷能力、會計財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識及決策能力。請詳註2。	無顯著差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	本公司尚未設置其他各類功能性委員會。	未來將配合法令辦理。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名之參考？	✓		本公司預計109年度董事會決議通過訂定「董事會績效評估辦法」及執行董事會目前針對公司利益迴避、與公司財務及通利通等均有定期追蹤及記錄。	未來將配合法令辦理。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司定期(每年至少一次)評估簽證會計師之獨立性及聲譽，每年取得會計師獨立性聲明評估後提報董事會。108年8月12日董事會通過安建業聯合會計師事務所會計師及林琇宜會計師合獨立性評估標準，足堪擔任本公司簽證會計師。請詳註3。	無顯著差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令之辦法辦理董事會及股東會議相關事宜、製作股東會議事錄等)？	✓		本公司並無特別專職人員，但單位或人員，但會依功能兼任公司治理相關事務。	無顯著差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要社會責任議題？	✓		員工設有工會、股東有專人處、客戶有客訴管理，同時於公司官網設置利害關係人專區，亦派專人負責溝通及協調。	無顯著差異。
六、公司是否委任專業服務機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任群益金鼎證券服務代理機構辦理股東會事務。	無顯著差異。
七、資訊公開				
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		本公司已於網址http://www.ihwa.com.tw揭露財務業務資訊，但未揭露公司治理資訊。	未來會依規定辦理。
(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責蒐集及揭露、落實公司網站等)？	✓		本公司訂有發言人及代理人作業程序，設發言人一人，另有一人負責公司資訊之蒐集及揭露，股東有關公司經營問題，隨時有人回覆及接受任何意見。	無顯著差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提前公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	✓		本公司108年度財務報告已於會計年度終了後兩個月內公告並申報，並於規定期限前完成第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人進修情形、風險管理政策之執行情形、政策之執行情形、監察人購買責任保險情形等)?	✓	<p>(1)員工權益：本公司依勞基法規定行事，另有公司章程明定員工酬勞不低於當年度獲利狀況之0.5%，但公司尚有累積虧損時，應先予彌補，依部門別營收狀況提撥福利金予職工福利委員會，並提供三節福利、子女獎金、婚喪喜慶等。</p> <p>(2)僱員關係：提供增進員工生活之福利制度及良好的教育訓練，與員工建立互信互賴之良好關係。設立職工福利委員會，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例，提列及提撥退休金。</p> <p>(3)投資者關係：本公司依規定時限內於公開資訊觀測站更新財務業務資訊，於法令規定允許情況下，隨時接受法人或股東電話詢問，以了解公司營運情形。</p> <p>(4)供應商關係：本公司與供應商保持長期往來關係，穩定供貨關係，以降低營運風險與成本，保障股東權益。</p> <p>(5)利害關係人之權利：本公司依公司法及證券交易法相關法規政令行事。</p> <p>(6)董事及監察人進修之情形：本公司不定期函知董事及監察人參加相關單位舉辦之專業知識進修課程。</p> <p>(7)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：即時、公開、坦誠、恪守政府規定及法令，即為本公司基本风险管理原則。</p> <p>(8)客戶政策之執行情形：本公司皆有設置相關人員處理客訴問題，即時反應並解決問題，以維持公司優良形象。</p> <p>(9)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險，並於公開資訊觀測站報投保情形。</p>	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)			
(108年度)第六屆公司治理評鑑指標已改善項目			
編號	指標項目	改善情形	
1.3	公司是否有三分之一以上董事(含至少一席獨立董事)及設有監察人者至少一席監察人出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單？	108年6月28日股東常會已有三分之一以上董事(含至少一席獨立董事)及至少一席監察人出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單。	
1.7	公司是否於股東常會開會30日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料？	已於股東常會開會30日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料。	
2.12	公司是否設置薪資報酬委員會且半數以上成員為獨立董事？	已設置薪資報酬委員會且半數以上成員為獨立董事。	
(109年度)第七屆公司治理評鑑指標尚未改善優先加強項目			
編號	指標項目	優先加強事項與措施	
1.6	公司是否於五月底前召開股東常會？	109年度股東常會預計於109年5月29日召開。	
2.11	公司是否於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理？	於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理。	
2.25	公司之獨立董事是否均依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修？ 【符合評鑑指標基本得分要件者於本構面計分；若全體董事及監察人均依規範完成進修，則總分另加一分。】	109年度預計全體董事(含獨立董事)及監察人皆依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。	

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：個別董事落實董事會多元化政策之情形：

姓名	性別	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計法律
董事	黃士豪	男	✓	✓	✓
	黃法舟	男	✓	✓	✓
	陳玉堅	男	✓	✓	✓
	黃佳祺	男	✓	✓	✓
	李世豪	男	✓	✓	✓
	黃士鳴	男	✓	✓	✓
	林麗娟	女	✓	✓	✓
獨立董事	林森敏	男	✓	✓	✓
	李洙德	男	✓	✓	✓

註3：簽證會計師獨立性評估標準及評估結果：

項目	獨立性評估指標	符合獨立性評估	
		是	否
1	簽證會計師任期未逾7年。	✓	
2	非與本公司或其關係企業有直接或重大間接財務利益關係	✓	
3	非與本公司或其關係企業或本公司董事或其關係企業董事有融資或保證行為	✓	

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

(四)本公司設置薪資報酬委員會

1.依據中華民國 100 年 3 月 18 日行政院金融監督管理委員會金管證發字第 1000009747 號令所頒佈之「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」及本公司薪資報酬委員會組織規程規定聘任。

2.本公司擬聘任三位薪資報酬委員，委員名單如下。

姓名	簡歷
李洙德	實踐大學高雄校區會計暨稅務學系副教授兼系主任 靜宜大學會計研究所兼任副教授 中國文化大學中山學術研究所法學博士
林森敏	思齊法律事務所主持律師 德晶科技(股)公司獨立董事 華立捷科技(股)公司獨立董事 國立台灣大學土木工程學系碩士、法律系學士 東吳大學法律碩士
湯家良	信邦會計師事務所執業會計師 國立台北商業大學講師 國立中正大學會計學系碩士

3.薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形(註2)										兼任 其他 發行 公司 薪資 報酬 委員 家數	備註	
				1	2	3	4	5	6	7	9	8	10			
獨立董事	李洙德	商務、法官、檢察官、會計師或與公司業務相關之私立大專院校講師以上	具有商務、會計或業務之專業技術人員	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨立董事	林森敏	商務、法官、檢察官、會計師或與公司業務相關之私立大專院校講師以上	具有商務、會計或業務之專業技術人員	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
其他	湯家良	商務、法官、檢察官、會計師或與公司業務相關之私立大專院校講師以上	具有商務、會計或業務之專業技術人員	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

4.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：108年8月12日至111年6月27日，最近(108年度)年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	李洙德	2	0	100%	108.08.12改選連任
委員	陳尹章	1	0	100%	108.08.12改選解任
委員	林森敏	1	0	100%	108.08.12改選新任
委員	湯家良	2	0	100%	108.08.12改選連任

其他應記載事項：

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

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

三、108 年度薪資報酬委員會開會議案與決議結果及公司對於成員意見之處理情形：

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第 3 屆 第 6 次 108.03.15	本公司經理人每月薪資結構及給付金額審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業於 108.03.15 董事會報告。
	本公司董事及監察人出席董事會等出席費審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業於 108.03.15 董事會報告。
	本公司 107 年度董監事酬勞及員工酬勞分配案。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業於 108.03.15 董事會討論決議通過並提交股東會報告。
第 4 屆 第 1 次 108.10.28	本公司經理人每月薪資結構及給付金額審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業於 108.10.28 董事會報告。
	本公司董事及監察人出席董事會等出席費審查。	經主席徵詢全體出席委員無異議通過。	本案業於 108.10.28 董事會報告。

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

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

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓		本公司於103年11月12日董事會通過，已訂定「企業社會責任實務守則」，日常實務運作已參照規範安排進行。	無顯著差異。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		本公司之管理部門為推動企業社會責任專(兼)職單位。	無顯著差異。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		1.本公司紡織部門已建立作業環境測定實施管理標準，並有專責單位暨專有執照人員依法令及內部規定處理。 2.本公司工程發包予關係企業一新德營造有限公司，各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明(註2)
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		本公司致力於執行工廠廢棄物減量、資源分類回收及污水處理廠運作等，但並未使用再生物料等投入淨水或資源回收使用。	無顯著差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		1.本公司已建立作業環境測定實施管理標準。 2.本公司設有公用部門負責監督、管理相關環保業務，其專責人員皆具有相關合格證照。 3.公司依營運活動之影響，制定公司節能減碳策略，如隨手關燈及無紙化作業等，降低公司營運對自然環境之衝擊。	無顯著差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓		本公司109年2月17日及108年2月11日對台灣綠色生產力基金會申報108年及107年溫室氣體減量計劃，詳下述「七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊」之說明。	無顯著差異。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		1.恪遵各項勞動法令，保障員工合法權益，並提列退休金；且除法定勞工權益外，設有職工福利委員會辦理各項福利事項，公司亦為員工投保團體保險。 2.本公司已建置員工申訴機制及管道，並妥適處理相關申訴案件等。 3.平時透過定期或臨時工會會議召開及勞資會議之舉辦（舉辦日期：108年3月22日、6月21日、9月20日、12月27日）並宣導公司政策，以達勞資和諧。	無顯著差異。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		1.本公司訂有人事管理規則，其中包含合理「員工紅利分派點」及「薪資待遇管理辦法」，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度。 2.本公司訂有「工作規則」，並載明確之獎勵及懲戒制度。	無顯著差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		1.不定期辦理相關主題之教育訓練，並執行相關勞工福利措施。本公司於108年05月10日舉辦自衛消防編組教育訓練，增進員工消防認知及緊急應變能力，及於108年05月29日舉辦民防團教育訓練，以增進員工危機意識及緊急應變能力。 2.本公司依法規建立「勞工健康管理程序」，並有聘請台南奇美醫院駐點醫生定期提供	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因															
	是	否		摘要說明(註2)														
			工健康照護。108年度本公司台南官田廠區與枋寮醫院配合提供員工年度健檢。															
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	✓		公司提供相關內外部專業教育訓練，以充實員工職涯技能。公司定期舉辦員工職訓等活動，詳「伍、營運概況」五、勞資關係之進修及教育訓練。															
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際標準，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序?	✓		1.公司已訂定相關內控制度程序以確保研發、採購及生產等作業合理性，並與供應商間維持溝通管道，在互信互惠基礎下，維護雙方應有之合理權益。亦有客服單位處理相關客訴處理，使客戶與公司關係融洽。 2.本公司對產品及服務之行銷及標示，遵照相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺等破壞消費者信任、損害消費者權益及損及公司形象之行為。															
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，其實施情形?	✓		1.已建立「合格供應商評估作業準則」，經由與供應商互動，進行供應商評鑑，藉以評估繼續採購與否。 2.本公司與主要供應商之契約未包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款，惟本公司已建立「合格供應商評估作業準則」，並依其規定辦理。															
五、公司是否參考國際通用或報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司尚未有企業社會責任報告書。															
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司訂定企業社會責任守則，且公司遵行法令及章程之規定，並考量國內企業社會責任之發展趨勢、公司本身及其集團企業整體營運活動，推動各項企業社會活動。																		
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一)本公司設置環保處單位，設立情形如下：																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th> <th>專責人員名稱</th> <th>姓名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>廢水處理專責人員</td> <td>吳坤洋</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>毒性化學物質專業技術人員</td> <td>吳坤洋</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>廢棄物處理專責人員</td> <td>吳坤洋</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>空氣污染防制專責人員</td> <td>郭一郎</td> </tr> </tbody> </table>				序號	專責人員名稱	姓名	1	廢水處理專責人員	吳坤洋	2	毒性化學物質專業技術人員	吳坤洋	3	廢棄物處理專責人員	吳坤洋	4	空氣污染防制專責人員	郭一郎
序號	專責人員名稱	姓名																
1	廢水處理專責人員	吳坤洋																
2	毒性化學物質專業技術人員	吳坤洋																
3	廢棄物處理專責人員	吳坤洋																
4	空氣污染防制專責人員	郭一郎																

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	

- (二)本公司專營紡織及不動產開發建設業，經營房屋之興建與銷售，係由營造公司以包工包料承攬，承建過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包廠商負責，本公司負監督之責任，在紡織代工方面，本公司於官田廠區設置污水處理設備，並依『水污染防治法』、『流水標準』、『廢棄物處理法』、『事業廢棄物儲存清除處理方法及設施標準』及『公民營廢棄物清除處理機構許可管理辦法』，誠實地履行污水處理及廢棄物、污泥清除及處理，以落實環境保護工作。
- (三)本公司紡織部門於染整及染紗二大廠區多為化工投入製造，歷來重視員工職業上的安全與衛生，而不動產開發部門雖承攬工程為包工包料進行，但作業實施仍是重視外包廠商公共安全，皆以「安全第一」為最基本的要求，在選商過程及紡織部門製造時，作業環境上必要求安全的硬體設施，設置完善的防護措施(如圍籬、標示及防護等)，建立標準的工作程序書及招聘選商作業，以提供安全衛生與舒適作業環境，及品牌形象。對於員工定期實施職業安全衛生的教育訓練，以加強作業安全的意識與觀念，提高員工對安全認知，降低人為失誤。
- (四)員工為本公司最大資產，對員工健康與照護，本公司於台南官田廠區邀聘台南奇美醫院醫師定期駐點照護員工健康，除此之外，對於女性婦女權益，除依勞基法規定定期提供相關生產假及育嬰假外，本公司亦提供專有空間及設備予職場新生媽媽集哺乳專用室，對於員工及婦女權益充份照護，且董事及監察人派任也特別專設女性名額，以維護兩性工作平等。
- (五)本公司109年2月17日及108年2月11日對台灣綠色生產力基金會申報108年及107年溫室氣體減量計劃如下：

108年										
項次	預計採行之節約能源措施	節約能源措施代碼	預計執行之時間(起-迄)	預計投資金額(仟元)	減量績效監測方式		監測參數		洩漏	全年能源節約量 電力(度)
					績效量測方式	儀器量測項目	項目	其他		
1	公用 100hp 空壓機汰換 100hp 變頻空壓機	D01	2019.01~2019.12	1,070	推估計算		電力		無洩漏	96,882
2	棉紡 50hp 空壓機兩台汰換 100hp 變頻空壓機	D01	2019.01~2019.12	1,020	推估計算		電力		無洩漏	143,500
3	毛紡 50hp 空壓機汰換 50hp 變頻空壓機	D01	2019.01~2019.12	600	推估計算		電力		無洩漏	232,198
4	織布 350HP 無油螺旋空壓機汰換 270HP 微油螺旋空壓機	D01	2019.01~2019.12	2,810	推估計算		電力		無洩漏	481,680
5	蒸汽鍋爐 12T 三台燃油更改為天然氣燃燒	H02	2019.01~2019.12	4,870	推估計算		電力		無洩漏	29,100
6	染整浸染機汰換	B01	2019.01~2019.12	8,000	推估計算		電力		無洩漏	20,250
7	毛紡空調風俤增設變頻器	C02	2019.01~2019.12	440	推估計算		電力		無洩漏	76,800
排放係數(kgCO ₂ /單位)										0.554
自建係數(kgCO ₂ /單位)										0.95

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	

107年										
項次	預計採行之節約能源措施	節約能源措施代碼	預計執行之時間(起-迄)	預計投資金額(仟元)	減量績效監測方式		監測參數		洩漏	全年能源節約量 電力(度)
					績效量測方式	儀器量測項目	項目	其他		
1	熱煤鍋爐兩台重油更改天然氣燃燒機及加裝熱回收	H06	2018.1~2018.12	5,000	推估計算		電力		無洩漏	199,118
2	染整浸染機台47018 增設55kw 變頻器	F02	2018.1~2018.12	200	推估計算		電力		無洩漏	82,764
3	織布 350HP 無油螺旋空壓機汰換 200HP 微油螺旋變頻空壓機	D01	2018.1~2018.12	2,060	推估計算		電力		無洩漏	658,800
4	傳統 T8 日光燈更換 LED 日光燈	E02	2018.1~2018.12	226	推估計算		電力		無洩漏	324,000
排放係數(kgCO ₂ /單位)										0.554
自建係數(kgCO ₂ /單位)										0.95

(六)本公司於109年1月14日參與彰化縣春節慰問活動，捐獻慰問物資，於彰化縣芳苑鄉民生村芳漢路王功段2號(福海宮)舉辦「2020年度贈米活動」送發2,500包米，金額450,000元，以落實企業對社會責任運作。

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

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、訂定誠信經營政策及方案(一)公司是否制定經董董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		本公司基於公平、誠實、守信、透明原則從事商業活動，為落實誠信經營政策，本公司訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，明訂董事、監察人、經理人及受僱人不得有利益衝突，避免背信圖私利之情形，積極落實經營政策之承諾。董監事長期持有股權，務實專業，並積極防範不誠信行為。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則情形及原因
	是	否	
(二) 公司是否建立不誠信行為之防範措施？	✓	否	無顯著差異。
(三) 公司是否於防範不誠信行為之防範措施？	✓	否	無顯著差異。
二、落實誠信經營			
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其往來交易對象中明定誠信條款？	✓	否	無顯著差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向其誠信經營情形？	✓	否	未來將配合法令規定予以執行。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當管道，並落實執行？	✓	否	無顯著差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度、內部稽核單位行為風險擬訂相關誠信行為方案或委託會計師查核？	✓	否	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		請詳「伍、營運概況」五、勞資關係之進修及教育訓練。 無顯著差異。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		外部對於內部員工有違反誠信法則，可透過書信/電話檢舉申訴，並於公司管理規章內明訂通則性獎懲規範。 無顯著差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		公司未訂定受理檢舉事項調查標準作業程序及相關機制。 未來將配合法令規定予以執行。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		檢舉人受保護不因會檢舉而遭受不當處置。 無顯著差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		1. 本公司已架設網站並設有專門信箱揭露其誠信經營守則執行情形，公司依據相關法令將公司相關資訊及重大訊息資訊，公開於公開資訊觀測，並連結至公司網站： http://www.ihwa.com.tw 2. 公司網站由資訊人員專職負責。 無顯著差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 符合上市上櫃公司誠信經營守則，尚無顯著差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 公司重大工程發包予關係企業新億營造有限公司承造，遵循本公司訂定相關規章，與協力廠商間簽有防止行賄及收賄條款；本公司「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避制度，董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權；本公司亦訂有「防範內線交易」內部控制制度，明訂內部人(董事、監察人、經理人等)及受僱人應以善良管理人之注意忠實執行職務，不得洩露所知悉之內部重大消息。另公司訂有資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

怡華實業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：109年02月24日

本公司民國108年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國108年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國109年2月24日董事會通過，出席董事 9 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

怡華實業股份有限公司



董事長：黃士豪



簽章

總經理：黃士豪



簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1. 股東會之重要決議

會議日期	重要決議內容	決議及執行情形
108.06.28	<p>承認事項： 第一案：本公司一〇七年度營業報告書及財務報表承認案。 第二案：本公司一〇七年度盈餘分配表承認案。</p> <p>討論事項： 第一案：修訂本公司「公司章程」部份條文(增訂第14條之1、17條之1，修正第17、25-1、27條)案。 第二案：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。 第三案：修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 第四案：修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。</p> <p>選舉事項及其他議案： 第一案：選舉第17屆董事及監察人。 第二案：解除本公司新任董事競業禁止之限制討論案。</p>	<p>承認事項： 第一案：承認本公司一〇七年度營業報告書及財務報表。 第二案：承認一〇七年度盈餘分配表，不發放股利。</p> <p>討論事項： 第一案：已於108年7月18日取得經濟部核准登記在案，並公告於公司網站。 第二案：已於108年7月1日將修正後之「取得或處分資產處理程序」上傳至公開資訊觀測站並揭示於本公司網站，並依修訂後程序辦理。 第三案：已於108年7月4日將修正後之「資金貸與他人作業程序」上傳至公開資訊觀測站並揭示於本公司網站，並依修訂後程序辦理。 第四案：已於108年7月4日將修正後之「背書保證作業程序」上傳至公開資訊觀測站並揭示於本公司網站，並依修訂後程序辦理。</p> <p>選舉事項及其他議案： 第一案：當選董事9席(包含獨立董事2席)及監察人2席，已於108年7月18日取得經濟部核准登記在案。 第二案：解除本公司新任董事競業禁止之限制。</p>

2. 董事會之重要決議

會議日期	重要決議內容
108.03.15	<p>【第1案】本公司新任會計主管林麗娟任命案，提請 審議。</p> <p>【第2案】本公司107年度員工及董事、監察人酬勞分配，提請 討論案。</p> <p>【第3案】為造具本公司107年度營業報告書、財務報表，提請 討論案。</p> <p>【第4案】本公司107年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩、林琇宜會計師查核竣事，提請 審議。</p> <p>【第5案】本公司107年度盈餘分配表，提請 討論案。</p> <p>【第6案】本公司107年度自行評估「內部控制聲明書」，提請 討論。</p> <p>【第7案】修訂本公司「公司章程」部份條文(增訂第14條之1、17條之1，修正第17、25-1、27條)，提請 討論案。</p> <p>【第8案】修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部份條文，提請 討論案。</p> <p>【第9案】修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文，提請 討論案。</p> <p>【第10案】修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文，提請 討論案。</p> <p>【第11案】訂定本公司「處理董事要求之標準作業程序」案，提請 討論。</p> <p>【第12案】訂定108年股東常會召開日期、時間、地點及其他相關事宜，提請 討論。</p> <p>【第13案】受理百分之以上股東提案相關事宜，提請 討論。</p> <p>【第14案】本公司改選董事(含獨立董事)、監察人及受理百分之以上股東董事(含獨立董事)、監察人候選人提名相關事宜，提請 討論。</p> <p>【第15案】解除本公司新任董事競業禁止之限制，提請 討論案。</p> <p>【第16案】提名108年選任董事(含獨立董事)、監察人候選人名單，提請 討論。</p> <p>【第17案】本公司擬向和潤企業股份有限公司申請融資乙案，提請 核議。</p>
108.05.10	<p>【第1案】撤銷本公司108年3月15日董事會決議通過擬向和潤企業股份有限公司申請融資乙案，提請 核議。</p> <p>【第2案】本公司擬向台中銀租賃事業股份有限公司申請融資乙案，提請 核議。</p> <p>【第3案】本公司擬向(裕融企業)新鑫股份有限公司申請融資乙案，提請 核議。</p> <p>【第4案】本公司擬向合庫資產管理股份有限公司-租賃業務部申請融資乙案，提請 核議。</p>
108.06.28	<p>【第1案】推選新任董事長案。</p> <p>【第2案】聘任本公司總經理案。</p> <p>【第3案】續聘本公司總裁(資深執行長)案。</p>
108.08.12	<p>【第1案】聘任本公司第四屆薪資報酬委員會委員案。</p> <p>【第2案】本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。</p> <p>【第3案】本公司宜蘭縣五結鄉「維多時代」建案餘屋及停車位，擬向金融機構申請融資乙案。</p>
108.09.02	<p>【第1案】解除本公司與地主就宜蘭縣金六結段金結小段27-3、27-5、27-6、27-225等地號之土地買賣契約書案。</p> <p>【第2案】本公司擬與地主就基隆市中山區大德段184-2、184-21、184-23等3筆土地簽訂合作興建房屋契約書案。</p> <p>【第3案】本公司宜蘭縣三結段等9筆地號土地，擬提供為抵押擔保向金融機構申請融資案。</p>
108.10.07	<p>【第1案】本公司擬向萬家福股份有限公司取得宜蘭縣五結鄉學新段720地號乙筆土地案。</p>
108.10.28	<p>【第1案】廢止本公司所屬歡樂城員林民族分公司及歡樂城台東大同分公司案。</p> <p>【第2案】本公司宜蘭縣五結鄉學進段土地新建工程(案名：維多時代)簽訂追加工程協議書案。</p> <p>【第3案】本公司「怡華躍龍門」建案餘屋及停車位擬向京城商業銀行股份有限公司申請餘屋貸款展期乙案。</p> <p>【第4案】本公司「怡華躍龍門」建案餘屋及停車位擬向日盛國際商業銀行股份有限公司申請餘屋貸款展期乙案。</p>

會議日期	重要決議內容
108.11.11	【第1案】本公司「怡華就·好」建案餘屋及停車位擬向王道商業銀行股份有限公司申請餘屋貸款展期乙案。
108.12.20	【第1案】本公司一〇九年度營運計劃及預算案，提請討論。 【第2案】本公司「109年度內部稽核之年度稽核計劃」，提請討論。
109.02.07	【第1案】本公司擬向京城商業銀行股份有限公司申請融資乙案，提請核議。 【第2案】本公司擬向陽信商業銀行申請融資乙案，提請核議。
109.02.24	【第1案】本公司108年度員工及董事、監察人酬勞分配，提請審議。 【第2案】本公司108年度營業報告書及個別財務報表，提請審議。 【第3案】本公司108年度財務報告，業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師及林琇宜會計師查核竣事，提請審議。 【第4案】本公司108年度盈餘分配案，提請審議。 【第5案】本公司虧損達實收資本額二分之一，擬依規定於本公司109年股東常會提出報告案，提請審議。 【第6案】本公司108年度自行評估內部控制聲明書，提請審議。 【第7案】本公司新任會計主管異動案，提請審議。 【第8案】修訂本公司「公司章程」部分條文(修正第7條及第27條)，提請審議。 【第9案】訂定109年股東常會召開日期、時間、地點及其他相關事宜，提請審議。 【第10案】受理持有本公司已發行股份總數百分之一以上股份之股東提案相關事宜，提請審議。 【第11案】本公司擬向臺灣工銀租賃股份有限公司申請融資乙案，提請審議。
109.04.06	【第1案】本公司擬向台中商業銀行股份有限公司申請融資貸款(新台幣2億元範圍內)乙案，提請核議。 【第2案】本公司辦理109年度第一次普通公司債發行，擬委請臺灣中小企業銀行股份有限公司出具保證函案，提請核議。 【第3案】本公司擬發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案，提請討論。 【第4案】本公司擬向新鑫股份有限公司(裕融企業)申請融資展期案，提請核議。
109.04.17	【第1案】擬購置台南市新化區啞口段1371地號等2筆、同區新化段太子廟小段1938地號等12筆，共14筆土地及其地上物(含建物，台南市新化區新化段太子廟小段8建號等7筆建物)案，提請討論。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

109年4月28日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	林麗娟	108年2月12日	109年3月1日	109.02.24 董事會通過會計主管異動案，林麗娟因職務調整於109.03.01解任會計主管。

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

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表(請勾選符合之級距或填入金額)

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	林琇宜	108.01.01-108.12.31	

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		—	—	—
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		2,330	150	2,480
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

會計師公費資訊(請填入金額)

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩 林琇宜	2,330	—	—	—	150	150	108.01.01 ~ 108.12.31	其他為移轉訂價報告 150 千元。

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

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

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

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

六、更換會計師資訊

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：

(一)關於前任會計師：

更換日期			
更換原因及說明			
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情況	當事人	會計師 委任人
	主動終止委任		
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因			
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	說明	
其他揭露事項 (公開發行公司年報應行記載事項準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	
會計師姓名	
委任之日期	
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	

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

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者

無此情形。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱 (註1)	姓名	108 年度		當年度截至 4 月 28 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
無					

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表「股權移轉資訊」。

(二)股權移轉資訊

單位：股；新台幣仟元

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

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

(三)股權質押資訊

單位：股；新台幣仟元

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

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

109年3月31日；單位：股；%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義合 計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或 為配偶、二親等以內之親屬關係 者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱(或姓名)	關係	
萬家福股 份有限公 司	25,585,409	27.30	—	—	—	—	招商物產管理有 限公司	雙方代表人為同一 人	
代表人： 黃文程	—	—	5,989,291	6.39	—	—	天地人投資企業 股份有限公司 葉素嫻 黃福來	雙方代表人為二親 等旁系姻親關係 代表人之配偶 代表人之二親等旁 系血親關係	
招商物產 管理有限 公司	21,905,150	23.37	—	—	—	—	萬家福股份有限 公司	雙方代表人為同一 人	
代表人： 黃文程	—	—	5,989,291	6.39	—	—	天地人投資企業 股份有限公司 葉素嫻 黃福來	雙方代表人為二親 等旁系姻親關係 代表人之配偶 代表人之二親等旁 系血親關係	

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
天地人投資股份有限公司	16,749,441	17.87	—	—	—	—	萬家福股份有限公司 招商物產管理有限公司 葉素鑾	雙方代表人為二親等旁系姻親關係 雙方代表人為二親等旁系姻親關係 代表人二親等旁系姻親關係	
代表人： 林素霞	—	—	4,578,273	4.89	—	—	黃福來	代表人之配偶	
葉素鑾	5,989,291	6.39	—	—	—	—	萬家福股份有限公司 招商物產管理有限公司 天地人投資企業股份有限公司 黃福來	與其代表人為配偶關係 與其代表人為配偶關係 與其代表人為二親等旁系姻親關係 二親等旁系姻親關係	
黃福來	4,578,273	4.89	—	—	16,749,441	17.87	萬家福股份有限公司 招商物產管理有限公司 天地人投資企業股份有限公司 葉素鑾	與其代表人為二親等旁系血親關係 與其代表人為二親等旁系血親關係 代表人之配偶 二親等旁系姻親關係	
成昌投資股份有限公司	1,041,560	1.11	—	—	—	—	無	無	
代表人： 李世聰	—	—	—	—	—	—			
翁茂鍾	740,307	0.79	117,245	0.13	—	—	無	無	
王佳樟	495,000	0.53	—	—	—	—	無	無	
張大鵠	386,487	0.41	—	—	—	—	無	無	
蔡滿足	385,000	0.41	—	—	—	—	無	無	

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

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

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

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

單位：股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
無						

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		股本來源	備註	
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)		以現金以外之財產抵充股款者	其他
81年12月	10	211,000	2,110,000	211,000	2,110,000	盈餘增資75,336仟元，資本公積轉增資75,336仟元，現金增資452,608仟元	無	無
82年12月	10	232,100	2,321,000	232,100	2,321,000	盈餘增資126,600仟元，資本公積轉增資84,400仟元	無	無
83年8月	10	450,000	4,500,000	335,310	3,353,100	盈餘增資81,235仟元，資本公積轉增資150,865仟元，現金增資800,000仟元	無	無
84年8月	10	450,000	4,500,000	368,841	3,688,410	盈餘增資67,062仟元，資本公積轉增資268,248仟元	無	無
85年8月	10	450,000	4,500,000	387,283	3,872,831	資本公積轉增資184,421仟元	無	無
91年9月	10	450,000	4,500,000	290,462	2,904,623	減少資本968,208仟元	無	無
93年12月	10	450,000	4,500,000	223,655	2,236,559	減少資本668,063仟元	無	無
97年11月	10	450,000	4,500,000	167,500	1,675,000	減少資本561,560仟元	無	無
101年11月	1.305	450,000	4,500,000	407,500	4,075,000	現金增資2,400,000仟元	無	本次發行係以私募方式，其發行價格以每股折價1.305元發行，於106年7月完成公開發行程序。
102年12月	10	450,000	4,500,000	163,000	1,630,000	減少資本2,445,000仟元	無	無
103年1月	6.96	450,000	4,500,000	213,000	2,130,000	現金增資500,000仟元	無	本次發行係以私募方式，其發行價格以每股折價6.96元發行，於106年7月完成公開發行程序。
104年11月	10	450,000	4,500,000	93,720	937,200	減少資本1,192,800仟元	無	無

註1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註2：增資部分應加註生效(核准)日期與文號。

註3：以低於票面金額發行股票者，應以顯著方式標示。

註4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
普通股	(上市)93,720,000 股	356,280,000 股	450,000,000 股	無

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

總括申報制度相關資訊

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

(二)股東結構

109年3月31日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他法人	個人	外國機構及 外人	合計
人數	1	0	18	10,809	13	10,841
持有股數	18	0	65,581,439	28,019,319	119,224	93,720,000
持股比例	0.00	0.00	69.97	29.90	0.13	100.00

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

(三)股權分散情形

109年3月31日；單位：人；股；%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	9,723	839,388	0.90
1,000 至 5,000	697	1,526,205	1.63
5,001 至 10,000	163	1,286,343	1.37
10,001 至 15,000	59	754,250	0.80
15,001 至 20,000	46	837,010	0.89
20,001 至 30,000	40	997,315	1.07
30,001 至 40,000	18	638,957	0.68
40,001 至 50,000	19	854,612	0.91
50,001 至 100,000	35	2,511,836	2.68
100,001 至 200,000	20	2,722,604	2.91
200,001 至 400,000	13	3,667,049	3.91
400,001 至 600,000	1	495,000	0.53
600,001 至 800,000	1	740,307	0.79
800,001 至 1,000,000	0	0	0.00
1,000,001 以上	6	75,849,124	80.93
合計	10,841	93,720,000	100.00

(四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

109年3月31日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
萬家福股份有限公司		25,585,409	27.30
招商物產管理有限公司		21,905,150	23.37
天地人投資企業股份有限公司		16,749,441	17.87
葉素鑾		5,989,291	6.39
黃福來		4,578,273	4.89
成昌投資股份有限公司		1,041,560	1.11
翁茂鍾		740,307	0.79
王佳樟		495,000	0.53
張大鵠		386,487	0.41
蔡滿足		385,000	0.41

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項目		年度	107年	108年	當年度截至 109年4月28日(註8)
每股市價 (註1)	最高		12.00	13.45	12.20
	最低		6.30	6.31	5.63
	平均		8.96	9.11	9.32
每股淨值 (註2)	分配前		12.44	13.01	(註10)
	分配後		12.44	(註9)	不適用
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		93,720	93,720	(註10)
	每股盈餘(註3)		0.13	0.27	(註10)
每股股利	現金股利		0	(註9)	不適用
	無償 配股	盈餘配股	0	(註9)	不適用
	資本公積配股		0	(註9)	不適用
	累積未付股利(註4)		0	(註9)	不適用
投資報酬 分析	本益比(註5)		68.92	33.74	不適用
	本利比(註6)		—	(註9)	不適用
	現金股利殖利率(註7)		—	(註9)	不適用

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

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

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註9：本公司108年度盈餘分配經109年2月24日董事會通過，俟股東會決議後定案。

註10：截至年報刊印日止最近一季(109年第1季)尚未經會計師核閱。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 本公司章程所訂之股利政策

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

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

前項盈餘分配，得視未來資金需求及獲利狀況，保留全部或部分盈餘不予分配。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形

本公司 108 年度盈餘分派案業經 109 年 2 月 24 日董事會決議，累積可供分派盈餘為新台幣 96,478,837 元，減除提列 10% 法定盈餘公積新台幣 2,566,208 元，於本次股東會擬議不分配盈餘，期末累積未分配盈餘為新台幣 93,912,629 元。

3. 預期股利政策將有重大變動之說明：無。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

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

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

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

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

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

(2) 108 年度估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之基礎係以當年度獲利狀況乘上預計員工酬勞分派成數 0.5% 及董事、監察人酬勞分派成數 1%。以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之收盤價，惟 108 年度並未分派員工股票酬勞。

(3) 若董事會決議實際分派金額與估列數有差異時，視為會計估計變動，並將該差異認列為次年度損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

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

董事會決議分派 108 年度員工酬勞及董事、監察人酬勞分別為 129,650 元及 259,299 元，皆以現金分派之。

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

- 4.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分配情形(包含分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

單位:新台幣元

項目	107 年度		
	實際分配數	認列數	差異
員工現金酬勞	110,136	110,136	0
員工股票酬勞	0	0	0
董事、監察人酬勞	220,271	220,271	0

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形

(一)尚未償還及辦理中之公司債

公司債種類 (註2)	109 年度國內第一次有擔保普通公司債 (註5)	
發行(辦理)日期	109年4月22日	
面額	新臺幣壹佰萬元整	
發行及交易地點(註3)	臺灣	
發行價格	依票面金額十足發行	
總額	新臺幣貳億元整	
利率	固定年利率0.62%	
期限	五年期 到期日:114年4月22日	
保證機構	臺灣中小企業銀行股份有限公司	
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 張淑瑩會計師	
償還方法	自發行日起屆滿五年 到期一次償還本金	
未償還本金	新臺幣貳億元整	
贖回或提前清償之條款	無	
限制條款(註4)	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債 評等結果	無	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或 認股)普通股、海外存託憑證或其他 有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱《附錄一》
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條 件對股權可能稀釋情形及對現有股東權 益影響	並無重大不利影響	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

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

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

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

(二)轉換公司債資料：無此情形。

(三)交換公司債資料：無此情形。

(四)總括申報發行公司債情形：無此情形。

(五)附認股權公司債資料：無此情形。

三、特別股辦理情形

無。

四、海外存託憑證辦理情形

無。

五、員工認股權憑證辦理情形

無。

六、限制員工權利新股辦理情形

無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無。

八、資金運用計劃執行情形

資金募集					資金運用
方式	募集金額	款項收足日期	募集目的	募集對象	執行情形
國內 109 年度 第 1 次有擔保 普通公司債	新臺幣貳億元整	109 年 4 月 22 日	償還銀行借款	100%委由承 銷商對外公 開銷售	109 年 4 月 24 日已全數償還 銀行借款

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營業務之主要內容

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

2. 營業比重

項目	107年度營業比重	108年度營業比重
紡織部—商品銷售	2%	1%
紡織部—加工收入	41%	17%
不動產部—商品銷售	38%	74%
不動產部—租賃收入	19%	8%
合計	100%	100%

3. 公司目前之商品(服務)項目

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

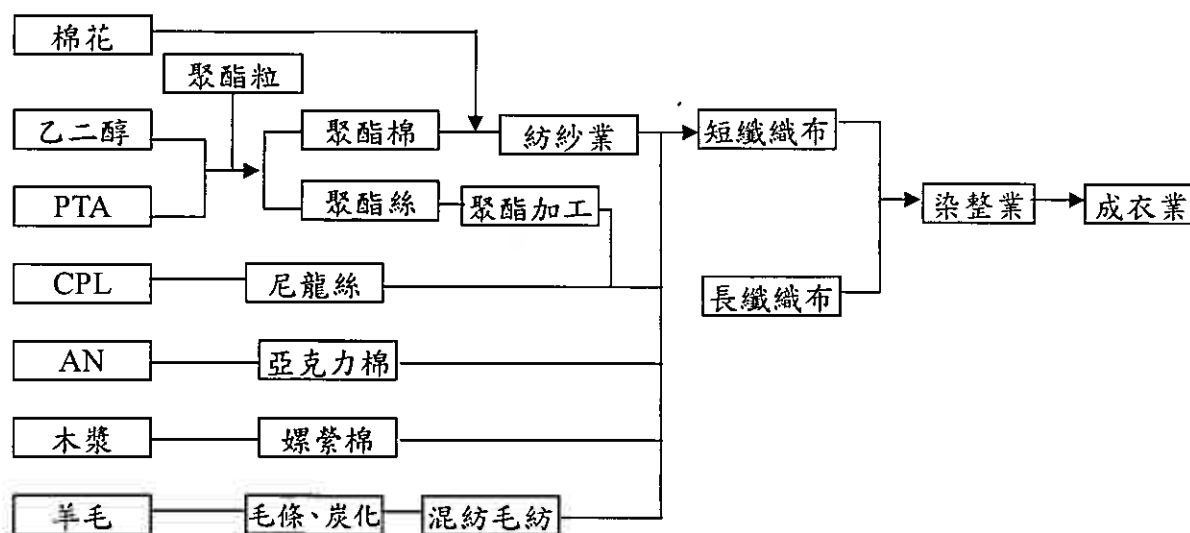
4. 計畫開發之新商品(服務)

增加商業辦公室及工業廠房等開發租售。

(二) 產業概況

A. 紡織部：

1. 產業結構圖



2. 紡織產業發展趨勢

(1) 往產業用紡織品發展

受到新興國家低價競爭壓力之下，先進國家除了在原先衣著用紡織品朝附加價值持續投入研發之外，亦投入家飾及產業用紡織品生產能量的建構，其中尤以產業用紡織品成長率幅度最高。

(2) 新素材、新技術

隨著消費者需求的改變，纖維的演進從彈性、穿著度的基本要求，演變成具備智慧機能的階段，光是透濕、保溫、抗菌、除臭等設計外，在安全、安心、少子、節能、環保等社會潮流下，產品設計研發將朝向環境淨化、記憶型態、電磁波遮蔽、環境感應、自我修護等機能性產品。

因此台灣紡織產業應朝「創新差異化」或「跨業升級與轉型」等方向發展。

- i. 結合新科技及新材料發展新纖維及紡織品。
- ii. 結合異業發展創新產業用纖維及紡織品。
- iii. 建構機能性暨產業用紡織品之檢測與驗證能量。
- iv. 結合通路或品牌發展整合服務體系。
- v. 建立全方位解決方案或全球運籌體系。

3. 紡織產業競爭分析

紡織產業可分為上、中、下游，由於本公司代工生產之產品係屬於中游之產品，屬工業品，故產業競爭分析將以此作為切入點。

(1) 潛在新進入者的威脅

紡織產業之進入障礙並不高，但受到新興市場的崛起，國內之紡織廠業者紛紛外移至其他國家或關廠結束營業，對於以內銷市場為主之紡織產業，將有其利基點。

(2) 上游供應商的議價能力

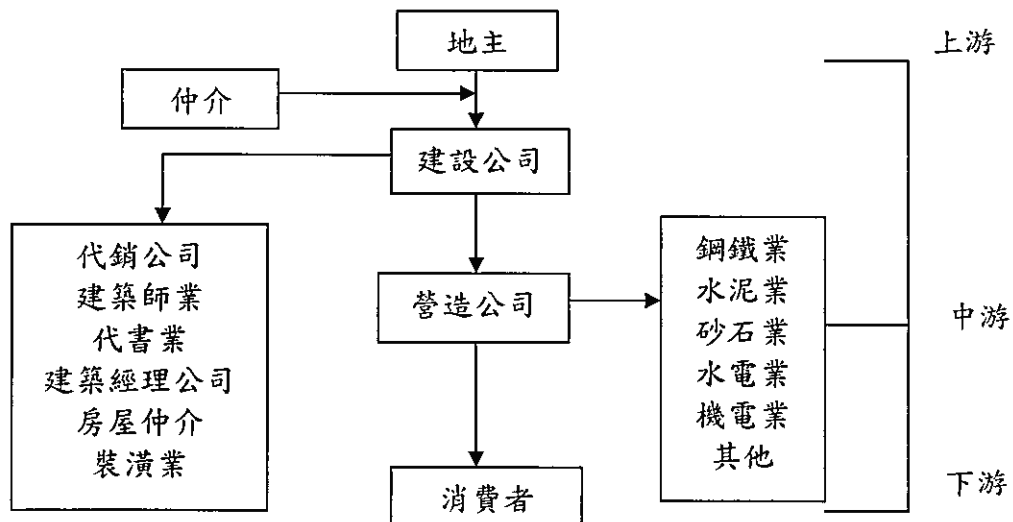
紡織品之原料主要來自於棉花、毛條及化纖，由於棉花及毛條均屬於期貨性質之產品，化纖則受到石油價格波動影響，故價格受到外在環境影響甚劇，且由於原料佔紡織品產品結構約 70%-80%之比重，影響產品之成本結構甚高，本公司從事紡織品代工事業，採取不帶料加工政策，可降低原物料價格波動、庫存存貨壓力及匯率影響。

(3) 下游客戶的議價能力

由於紡織中游段之紡織產業家數眾多，除非掌握特殊技術，否則對於下游客戶之能取得之議價籌碼是相當有限，因本公司係為中上游客戶代工生產，故下游客戶對於商品議價能力，對本公司代工收入之影響不大。

B. 不動產部：

1. 不動產產業結構圖



2. 不動產產業發展趨勢

不動產與黃金、股票或期貨並列為國人前三大重要的投資工具，高於基金及債券、外國貨幣、海外不動產、投資型保單、新台幣定存等，顯示國內民眾仍將不動產視為重要的投資工具，隨購屋者對區域性住宅或商用不動產需求多樣化，加上政府積極推動各項都市計劃及改善交通建設，以拉近縮短城鄉差距，又北部地區土地取得不易且價格昂貴，使建商漸以跨區推案藉以分散風險，降低生產成本，故本公司亦於國內各區尋找可投資建設之土地，產品趨向

多元化及人性化外，維持本公司堅守之品質，建造精緻化產品，以滿足各區或不同階層客戶之需求。

3. 不動產產業競爭情形

隨著購屋者對居住品質的日漸重視，個案產品的規劃、空間的利用度及所選擇之土地地段已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，且施工品質更建立品牌口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，因此建案設計之精緻化、人性化與實用性、綠色建築及土地開發方式多元化等為未來之發展趨勢。

(三) 技術及研發概況

A. 紡織部：

本公司自 102 年度始已轉型為紡織品買賣及織品代工生產，故 103 年度始已不再投入任何研究發展支出及專案研究。

B. 不動產部：

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

(四) 長、短期業務發展計畫

A. 紡織部：

1. 短期發展：

因紡織自紡紗至織布製程階段，其製造人力及製造費用甚高，且原料、在製品及成品之庫存壓力，使本公司評估採以代工方式承接染整、織品等業務，得以節省工費開銷及庫存成本。

2. 長期發展：

本公司未來將著重在紡織原物料買賣及各種紡紗業務等高附加價值的產品生產製造發展，以爭取高毛利商品、低庫存量的方式增加營業收入。

B. 不動產部：

1. 短期發展：

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

2. 長期發展：

未來本公司秉持取之於社會，用之於社會的理念，以土地資源屬於社會大眾之觀念，關心大眾生活空間為前題，營建百年建築，並以打造「自己住的房子」為規劃設計之指導原則，針對不同類型之住宅、辦公建案進行設計，把永續、創新經營落實於每個建案中，以達成公司未來永續經營之目標。本公司採取「以客為尊」

做好產品規劃定位，以符合市場多樣之需求，訂定銷售策略以提升顧客忠誠度，建立品牌新形象，重視後續客戶服務和滿意度，利用公司已建立之經營團隊與智能，持續推動公司長遠發展目標。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

A. 紡織部：

1. 主要產品之銷售地區（包含不動產部）：

單位：新台幣仟元

地區		107 年度		108 年度	
		金額	%	金額	%
內銷	銷售房地	180,781	38	795,018	74
	銷售紡織商品	11,173	2	8,952	1
	加工收入	193,751	41	176,372	17
	租賃收入	88,654	19	87,175	8
外銷		—	—	—	—
合計		474,359	100	1,067,517	100

(1)毛紗、混紡紗及棉紗

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

(2)先染成品布及後染成品布

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

(3)染料

染料銷售以內、外銷去化庫存存貨為主。

2. 紡織品市場未來之供需狀況：

(1)目前全球紡織業發展趨勢大變，消費者要求質精價廉、少量多樣化，且產品生命週期縮短，機能性產品需求增加。

(2)面臨全球經濟成長呈現下滑與國際原物料價格上漲，以及全球氣候變化與環保意識高漲的衝擊，將會影響紡織產品之供需，進而影響產品之市場價格與生產成本。

(3)本公司紡織部門目前以代工為主，惟因製造費用等成本因大環境影響，餘不影響本公司之工繳收入。

3. 影響公司紡織部門未來發展之有利、不利因素與因應對策：

(1)有利因素

●短纖產品素材為天然材質，符合目前環保意識及高品質之產品，為未來紡織品之主流。製造生產力及技術商品化能力強有利於本公司未來承接代工業務之發展。

●由於中國對環保及勞動規範日趨嚴格，增加營運成本，部分台商訂單將發生移轉回台現象，再加上機能性紡織品的競爭優勢，將有利未來承接代工市場之發展。

(2)不利因素

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

(3)因應對策

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

B. 不動產部：

1. 主要產品之銷售地區：

本公司不動產業務開發興建以國內新北市、台北市、台中市、苗栗縣及宜蘭縣市等地區為主，成屋及預售屋銷售情況如下：

成屋：請詳上列 A. 紡織部：1. 主要產品之銷售地區（包含不動產部）之銷售房地。

預售屋：截至 108 年底以苗栗縣及宜蘭縣市為主。

2. 不動產市場未來之供需狀況：

(1)供給面：近年來新屋層面之投資型需求降溫，各地區亦有餘屋去化壓力浮現，使得市場供給漸趨觀望。而隨著資訊流通及國民所得的提高，民眾對於居住品質的意識抬頭、要求提高，為因應不同階層的需求，產品將朝『多元化、精緻化』邁進。

(2)需求面：

A. 基本性需求市場：此一市場為自住自用類，係屬於因人口增加，換屋移居或新購房屋，此種類型為真正房地產的需求者，較不受景氣波動的影響，也是本公司一直致力開發的對象客層。

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

(3)展望 109 年房市景氣，普遍認為整體市場價穩量溫築底，交易量可望較 108 年回溫，本公司將積極進行新案銷售，再擇機開發新案源。

3. 影響公司不動產部門未來發展之有利、不利因素與因應對策：

(1)有利因素

A. 國內仍處於低利率階段，資金相當充裕，央行主導的資金有於房市，加上國內外金融市場動盪，且利率不斷下調，極低利率環境恐成常態，此皆對於不動產市場具有正面助益，不動產市場目前仍為國內民眾的重要投資工具。

B. 政策上從打房逐漸調整為友善，都市更新效率提升。

C. 市場盤整過程中，同業間將汰弱留強，搶地競爭將會緩和。

(2)不利因素

A. 房地合一實價課稅，營業稅及營利事業所得稅大幅增加，將侵蝕稅後淨利。

B. 土地價格短期尚未反應房價修正，再加上都市更新整合困難，雙北市土地開發難度未減，需要時間來調整地主心態。

(c)整理加工：

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

(4)染料工程：

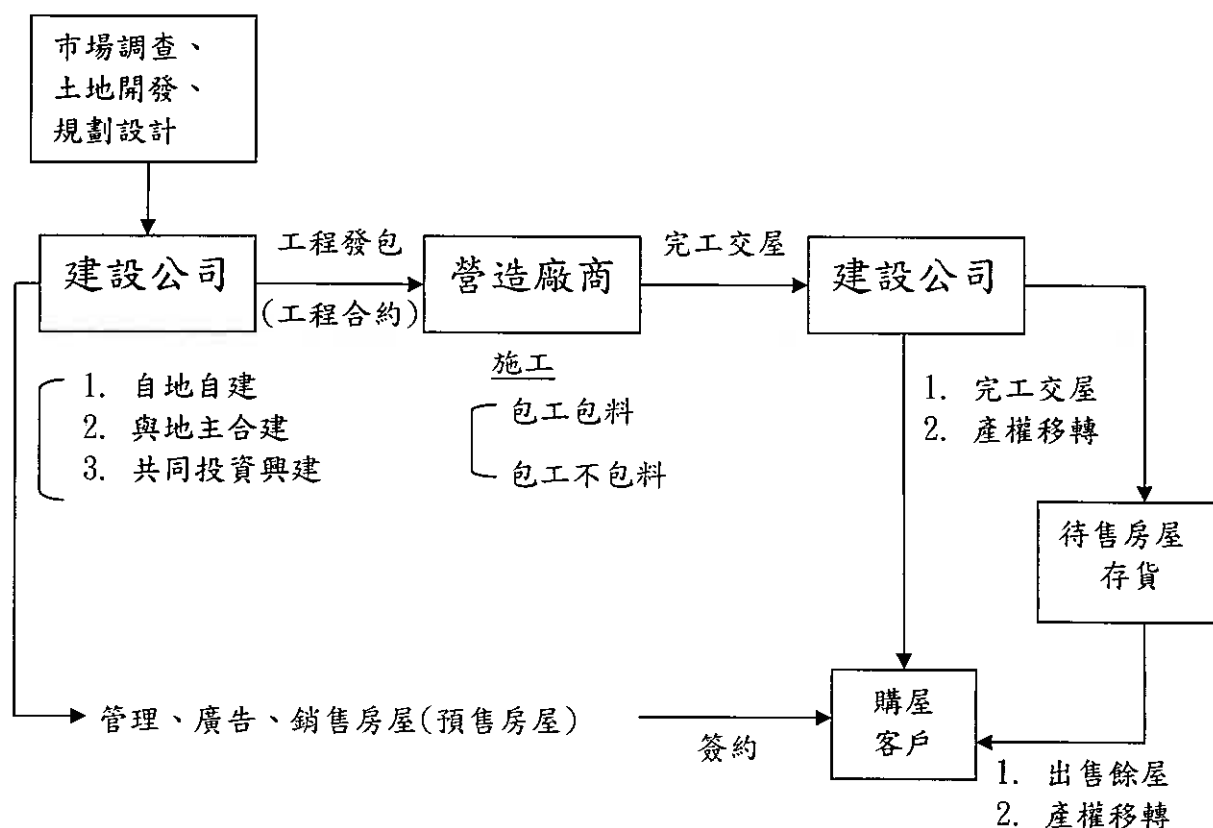
基本原料 → 中間體 → 染料半成品 → 成品
(a) (b) (c)

(a)基本原料經過一次或多次化學變化後製成中間體。

(b)中間體再經多次化學變化轉變成染料的半成品。

(c)染料半成品經烘乾、粉碎、配合、噴霧而成染料成品

B. 不動產部：



(三)主要原料及物料之供應狀況

A. 紡織部：

本公司紡織部業務目前以代工為主，產品原料主要為棉花、毛條、棉紗，供應貨源廠商多，主要供應廠商為國內大廠如中和、聯成、南亞、豪紳、新光等，故原物料之供應無慮。

B. 不動產部：

本公司不動產開發主要係以購置大台北地區、中南部都會區及宜蘭地區精華之土地、物件為主，為求工程品質和工期控管，工程承攬多採簽定合約再以統包方式予關係企業承攬建造或由關係企業承攬再委外發包建造。

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

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	107年				108年				109年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率[%]	與發行人之關係
1	新億營造有限公司(在建工程)	468,763	95.28	其他關係人	新億營造有限公司(在建工程)	642,811	98.17	其他關係人	-	-	-	-
2	其他	23,247	4.72	-	其他	11,953	1.83	-	-	-	-	-
	進貨淨額	492,010	100.00		進貨淨額	654,764	100.00		-	-	-	-

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。截至年報刊印日止最近一季(109年第1季)尚未經會計師核閱。

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

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	107年				108年				109年度截至前一季止(註2)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係
1	佳和實業股份有限公司	289,105	60.95	-	佳和實業股份有限公司	269,571	25.25	-	-	-	-	-
2	其他	185,254	39.05	-	其他	797,946	74.75	-	-	-	-	-
	銷貨淨額	474,359	100.00		銷貨淨額	1,067,517	100.00		-	-	-	-

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。截至年報刊印日止最近一季(109年第1季)尚未經會計師核閱。

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

(五)最近二年度生產量值表

單位：產值—新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	107 年度			108 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
紡織部—棉紗(產能&產量—公噸)		9,720	0	0	9,720	0	0
紡織部—毛紗(產能&產量—公噸)		2,430	0	0	2,430	0	0
紡織部—成品布(產能&產量—仟碼)		69,600	0	0	69,600	0	0
不動產部—房地建物(產能&產量—坪)		2,800	868.97	454,092	2,800	3,591	556,234
合計			868.97	454,092		3,591	556,234

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

註2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

註3：紡織部無生產量值係已轉型為加工型態。

註4：不動產部興建採全部完工法。

註5：房屋產量係於完工年度認列總可銷售坪數。

註6：房屋產值係於完工年度計入個案之總成本；107 年度係「怡華就·好」建案完工結轉，108 年度則為宜蘭「維多時代」建案完工結轉。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：值—新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	107 年度				108 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
紡織部—棉紗(量—公噸)		0	0	0	0	0	0	0	0
紡織部—毛紗(量—公噸)		0	0	0	0	0	0	0	0
紡織部—成品布(量—仟碼)		398.14	2,335	0	0	263.82	696	0	0
紡織部—染料(量—公噸)		0	0	0	0	0	0	0	0
不動產部—房地銷售(量—坪)		397.17	180,781	0	0	2,464.76	795,018	0	0
其他(註1)		—	291,243	—	0	—	271,803	—	0
合計			474,359		0		1,067,517		0

註1：其他主要為租金、加工及出售原物料收入。

註2：不動產部—房地銷售之銷值係以各該年度認列之營業收入計之。

註3：銷量係於完工後年度認列個案之總銷售坪數。

三、從業員工資料

年度		107 年度	108 年度	當年度截至 109年3月31日
員工 人數	職員	27	30	27
	工人	30	18	13
	合計	57	48	40
平均年歲		45	49	48
平均服務年資		12	11	9
學歷 分布 人數	博士	0	1	1
	碩士	2	3	3
	大專	27	25	23
	高中	25	17	11
高中以下		3	2	2

註1：以上各年度資料不含契約人數。

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失

A. 紡織部：

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

B. 不動產部：

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

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

(二)未來因應對策

A. 紡織部：

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

本公司官田廠區設置環保處單位，設立情形如下：

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

B. 不動產部：

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

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

(三)最近二年度實際及未來一年度預計之重大環保支出

A. 紡織部：

項	目	單位：新台幣仟元		
		107 年度	108 年度	109 年度
水	處理改善	—	—	—
廢水	處理擴建	1,000	1,000	1,000
空	壓系統改善	—	5,500	600
熱	煤系統改善	5,000	—	—
鍋	爐系統改善	—	4,870	—
合	計	6,000	11,370	1,600

B. 不動產部：

本公司與營造廠已訂定工程合約，其工程款項已含蓋所有包工包料之金額，承如上列(二)未來因應對策所述，該環境污染屬營造廠之責任，故無須估計未來重大環保支出金額。

五、勞資關係

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

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

1. 員工福利措施

(1)公司福利措施

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

(2)福利委員會福利措施

生日及結婚禮金、勞動節及中秋節禮金、生育及喪葬補助等。

2. 進修及訓練

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

108 年度教育訓練實施情形：

教育訓練總人次	教育訓練總班次	教育訓練總時數
44 人次	23 班次	189.50 小時

3. 退休制度與其實施情形

本公司訂有員工退休辦法，凡服務滿一定年資之員工均得依辦法支領退休金，退休金給付係按員工工作年資及其核准退休前六個月平均工資計算。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

於 103 年 12 月 16 日與怡華實業股份有限公司企業工會簽訂團體契約，以維護員工權益。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失

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

六、重要契約

109年4月28日

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
借款合同 -短期	京城銀行雙和分行	108.11.18~109.11.18(舊約) 109.02.18~110.02.18(新約)	三重「怡華躍龍門」餘屋擔保借款	無
借款合同 -短期	和潤企業	106.05.16~108.05.16 -已結案	存貨借款	無
借款合同 -短期	合作金庫資產管理股份有限公司	107.01.25~108.07.25(舊約) 108.07.31~109.10.31(新約)	存貨借款	無
借款合同 -短期	安泰商業銀行營業部	105.11.22~109.11.22(土融) -已結案 107.06.21~109.11.22(建融) -已結案	宜蘭「維多時代」建案土地及建築融資	無
借款合同 -短期	安泰商業銀行營業部	106.06.03~109.12.03(土融) 108.02.27~109.12.03(建融)	宜蘭「法吉歐里」建案土地及建築融資	無
借款合同 -短期	陽信銀行苗栗分行	106.09.29~109.09.29(土融) 106.09.29~109.09.29(建融)	苗栗「怡華新天母」建案土地及建築融資	無
借款合同 -短期	全球人壽保險(股)公司	108.11.26~110.11.26	宜蘭「維多時代」建案餘屋擔保借款	無
借款合同 -短期	高雄銀行板橋分行	108.10.30-111.10.30	宜蘭三結段218地號建案土地融資	無
借款合同 -短期	日盛銀行土城分行	107.09.28~108.09.27-已結案 108.10.01~109.10.01-已結案	三重「怡華躍龍門」餘屋擔保借款	無
借款合同 -中期	台中商業銀行營業部(4銀行聯貸)	107.11.22~112.11.22	官田廠土地、廠房及動產設備擔保	無
借款合同 -中期	台灣企銀新莊分行(4銀行聯貸)	107.11.22~112.11.22	官田廠土地、廠房及動產設備擔保	無
借款合同 -中期	安泰銀行營業部(4銀行聯貸)	107.11.22~112.11.22	官田廠土地、廠房及動產設備擔保	無
借款合同 -中期	高雄銀行營業部(4銀行聯貸)	107.11.22~112.11.22	官田廠土地、廠房及動產設備擔保	無
借款合同 -短期	王道銀行營業部	108.11.01~109.10.30	歸綏「怡華就·好」建案餘屋擔保借款	無
借款合同 -短期	新鑫股份有限公司	108.05.10~109.05.10	存貨借款	無
借款合同 -短期	台中銀租賃股份有限公司	108.06.03~110.06.03	存貨借款	無
借款合同 -中期	陽信銀行內湖分行	109.02.07~114.02.07	大直金泰段土地、明水路568號建物-擔保抵押	無
借款合同	台中商業銀行林口	109.04.14~112.04.14	三重愛買店永德1375-0003	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
-中期	分行		等地號-擔保抵押	
公司債承銷契約	合作金庫證券股份有限公司	109.04.21~109.04.21	募集 109 年第 1 之有擔保普通公司債委託承銷	無
公司債保證契約	臺灣中小企業銀行股份有限公司	109.04.22~114.04.22	發行 109 年第 1 之有擔保普通公司債-委任保證	無
公司債受託契約	日盛商業銀行股份有限公司	109.04.22~114.04.22	發行 109 年第 1 之有擔保普通公司債-委任為債權人之受託人	無
代銷合約	新北市不動產(股)公司	102.11.01~108.01.30 得續約至全銷	「怡華躍龍門」案房屋銷售	無
代銷合約	新北市不動產(股)公司	106.04.10~110.04.20 得續約至全銷	怡華「法吉歐里」案廣告企劃製作及房地代理銷售	無
代銷合約	新北市不動產(股)公司	105.12.01~108.06.30 得續約至全銷	「怡華就·好」案房屋銷售	無
代銷合約	新北市不動產(股)公司	105.12.01~108.06.30 得續約至全銷	怡華「維多時代」案房屋銷售	無
代銷合約	新北市不動產(股)公司	107.01.01~109.06.30	怡華「新天母」案房屋銷售	無
工程合約	新億營造有限公司	106.05.05~開工日起 40 個月內-已結案	怡華「維多時代」案營造工程	無
工程合約	新億營造有限公司	106.11.03~開工日起 40 個月內	怡華「法吉歐里」案營造工程	無
工程合約	新億營造有限公司	107.05.07~開工後 19 個月內	怡華「新天母」案營造工程	無
加工合約	佳和實業(股)公司	106.12.01~111.11.30	佳和提供原料委託製造加工	無
固定資產與設備租賃合約	佳和實業(股)公司	101.12.01~111.11.30	出租台南廠房、基地及設備予佳和	無
電能.蒸汽合約	台灣汽電共生(股)公司	106.03.14~111.11.30	官田廠製造加工所需電汽	無
供水合約	經濟部水利署南區水資源局	107.01.01~111.12.31	官田廠製造加工所需用水	無
採購合約	佳和實業(股)公司	109.02.06	官田廠機器設備購置	無
租賃契約	中租迪和(股)公司	106.04.18 太陽能發電系統商業運轉日起算至 20 年屆滿止	官田廠建築屋頂出租供建置太陽能光電發電	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表-合併

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109 年 3 月 31 日 財務資料(註 3 及 6)
		104 年	105 年 (註 6)	106 年 (註 6)	107 年 (註 6)	108 年 (註 6)	
流動資產		2,507,017					
不動產、廠房及設備 (註2)		136,038					
投資性不動產		1,812,500					
無形資產		—					
其他資產(註2)		4,992					
資產總額		4,553,193					
流動負債	分配前	3,150,845					
	分配後	3,150,845					
非流動負債		305,028					
負債總額	分配前	3,455,873					
	分配後	3,455,873					
歸屬於母公司業主之 權益		1,097,320					
股本		937,200					
資本公積		18,377					
保留盈餘	分配前	101,854					
	分配後	0					
其他權益		37,717					
庫藏股票		—					
非控制權益		—					
權益總額	分配前	1,097,320					
	分配後	1,097,320					

不
適
用

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

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

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

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

註 6：本公司自 105 年第 4 季起不再編製合併財務報告。

(二)簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109年3月31日 財務資料(註 2 及 5)
		104年	105年 (註 5)	106年 (註 5)	107年 (註 5)	108年 (註 5)	
營業收入		566,693					
營業毛利		80,670					
營業損益		9,049					
營業外收入及支出		107,079					
稅前淨利		116,128					
繼續營業單位 本期淨利		115,747					
停業單位損失(註 3)		—					
本期淨利(損)		115,747					
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		16,107					
本期綜合損益總額		131,854					
淨利歸屬於母公司 業主		115,747					
淨利歸屬於非控制 權益		—					
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		131,854					
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		—					
每股盈餘		1.24					

不適用

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

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

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

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

註 5：本公司自 105 年第 4 季起不再編製合併財務報告。

(三)簡明資產負債表-個體(105年始為個別)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 109年3月31日 財務資料(註3)
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		2,507,017	2,548,350	2,671,546	3,030,875	3,150,796	—
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產-非流動(註6)		92,646	77,125	88,390	66,998	5,734	—
不動產、廠房及設備 (註2)		136,038	103,337	75,827	64,700	56,501	—
投資性不動產		1,812,500	1,814,000	1,814,000	1,866,000	1,880,000	—
無形資產		—	—	—	—	—	—
其他資產(註2)		4,992	1,568	7,360	7,507	16,331	—
資產總額		4,553,193	4,544,380	4,657,123	5,036,080	5,109,362	—
流動負債	分配前	3,150,845	1,264,408	1,737,297	1,806,616	1,876,558	—
	分配後	3,150,845	1,264,408	1,737,297	1,806,616	(註4)	—
非流動負債		305,028	2,154,608	1,744,330	2,063,754	2,013,423	—
負債總額	分配前	3,455,873	3,419,016	3,481,627	3,870,370	3,889,981	—
	分配後	3,455,873	3,419,016	3,481,627	3,870,370	(註4)	—
歸屬於母公司業主之 權益		1,097,320	1,125,364	1,175,496	1,165,710	1,219,381	—
股本		937,200	937,200	937,200	937,200	937,200	—
資本公積		18,377	18,377	18,377	18,377	18,377	—
保留盈餘	分配前	104,026	147,591	186,458	1,183,584	274,370	—
	分配後	104,026	147,591	186,458	1,183,584	(註4)	—
其他權益		37,717	22,196	33,461	(973,451)	(10,566)	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	1,097,320	1,125,364	1,175,496	1,165,710	1,219,381	—
	分配後	1,097,320	1,125,364	1,175,496	1,165,710	(註4)	—

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

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日期，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核或核閱之財務資料，應併予揭露。截至年報刊印日止最近一季(109年第1季)尚未經會計師核閱。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。108年度數字截至年報刊登日止尚未經股東會決議。

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

註6：104年~106年係為備供出售金融資產-非流動及以成本衡量之金融資產-非流動。

(四)簡明綜合損益表-個體(105 年始為個別)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 109 年 3 月 31 日 財務資料(註 2)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營業收入		566,693	976,107	1,008,696	474,359	1,067,517	—
營業毛利		80,670	178,412	151,747	104,145	162,309	—
營業損益		9,049	99,123	65,641	88,384	77,511	—
營業外收入及支出		107,079	(41,426)	(24,341)	(66,687)	(51,970)	—
稅前淨利		116,128	57,697	41,300	21,697	25,541	—
繼續營業單位 本期淨利		115,747	47,178	38,456	12,352	25,663	—
停業單位損失(註 3)		—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)		115,747	47,178	38,456	12,352	25,663	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		16,107	(19,134)	11,676	(16,221)	28,008	—
本期綜合損益總額		131,854	28,044	50,132	(3,869)	53,671	—
淨利歸屬於母公司 業主		115,747	47,178	38,456	12,352	25,663	—
淨利歸屬於非控制 權益		—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		131,854	28,044	50,132	(3,869)	53,671	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		—	—	—	—	—	—
每股盈餘		1.24	0.50	0.41	0.13	0.27	—

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

註 1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：截至年報刊印日期，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核或核閱之財務資料，應併予揭露。截至年報刊印日止最近一季(109 年第 1 季)尚未經會計師核閱。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

(五)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
104 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見
105 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見
106 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見
107 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見加強調段落或其他事項段落
108 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、林琇宜	無保留意見加強調段落或其他事項段落

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析-合併

分析項目 (註3)	年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 109年3月31日 (註2及9)
		104年	105年 (註9)	106年 (註9)	107年 (註9)	108年 (註9)	
財務結構 (%)	負債占資產比率	75.90					
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	1,030.85					
償債能力 %	流動比率	79.57					
	速動比率	8.44					
	利息保障倍數	3					
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.36					
	平均收現日數	154.37					
	存貨週轉率(次)	0.24					
	應付款項週轉率(次)	7.46					
	平均銷貨日數	1,520.83					
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	3.70					
	總資產週轉率(次)	0.13					
獲利能力	資產報酬率(%)	3.74					
	權益報酬率(%)	11.20					
	稅前純益占實收資本 額比率(%) (註7)	12.39					
	純益率(%)	20.42					
	每股盈餘(元)	1.24					
現金流量	現金流量比率(%)	註8					
	現金流量允當比率 (%)	註8					
	現金再投資比率(%)	註8					
槓桿度	營運槓桿度	53.38					
	財務槓桿度	(0.18)					
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析) 不適用。							

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

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

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註5）

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

註8：營業活動產生現金流量淨流出，且營業係為損失，均為負值。營運槓桿度及財務槓桿度之計算，其營業利益為負數時不予計算。

註9：本公司自105年第4季起不再編製合併財務報告。

(二)財務分析-個體(105年始為個別)

分析項目 (註3)	年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 109年3月31日 (註2)
		104年	105年	106年	107年	108年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	75.90	75.24	74.76	76.85	76.13	-
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	1,030.85	3,174.05	3,850.64	4,991.44	5,721.68	-
償債能力 %	流動比率	79.57	201.54	153.78	167.77	167.90	-
	速動比率	8.44	24.63	19.74	17.95	21.94	-
	利息保障倍數	296.84	194.42	165.21	132.29	142.20	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.36	3.95	3.64	2.23	6.69	-
	平均收現日數	154.66	92.40	100.27	163.67	54.55	-
	存貨週轉率(次)	0.24	0.36	0.38	0.15	0.33	-
	應付款項週轉率(次)	7.46	8.44	14.32	11.03	13.60	-
	平均銷貨日數	1,520.83	1,013.88	960.52	2,433.33	1,106.06	-
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	3.70	8.16	11.26	6.75	17.62	-
	總資產週轉率(次)	0.13	0.21	0.22	0.10	0.21	-
獲利能力	資產報酬率(%)	3.74	2.15	1.98	1.36	1.46	-
	權益報酬率(%)	11.20	4.25	3.34	1.06	2.15	-
	稅前純益占實收資本 額比率(%) (註7)	12.39	6.16	4.41	2.32	2.73	-
	純益率(%)	20.42	4.83	3.81	2.60	2.40	-
	每股盈餘(元)	1.24	0.50	0.41	0.13	0.27	-
現金流量	現金流量比率(%)	註8	註8	註8	註8	3.28	-
	現金流量允當比率 (%)	註8	註8	註8	註8	9.59	-
	現金再投資比率(%)	註8	註8	註8	註8	0.86	-
槓桿度	營運槓桿度	22.85	2.85	4.21	1.48	2.15	-
	財務槓桿度	(0.18)	2.61	(52.45)	4.17	4.56	-

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- (1) 速動比率增加，主係108年流動資產減存貨及預付費用增加之幅度大於流動負債增加之幅度所致。
- (2) 應收款項週轉率增加，主係108年營業收入增加所致。
- (3) 應收款項平均收現日數減少，主係應收款項週轉率增加所致。
- (4) 存貨週轉率增加，主係108年營業成本增加所致。
- (5) 應付款項週轉率增加，主係108年銷貨成本增加所致。
- (6) 平均銷貨日數減少，主係存貨週轉率增加所致。
- (7) 不動產、廠房及設備週轉率增加，主係108年營業收入增加所致。
- (8) 總資產週轉率增加，主係108年營業收入增加所致。
- (9) 權益報酬率增加，主係108年稅後損益增加所致。
- (10) 每股盈餘增加，主係108年獲利增加所致。
- (11) 營運槓桿度增加，主係108年營業收入增加所致。

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併序分析。截至年報刊印日止最近一季(109年第1季)尚未經會計師核閱。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。
- (2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。
- (3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註4)

5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。(註5)

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註6)。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

註8：營業活動產生現金流量淨流出，且營業係為損失，均為負值。營運槓桿度及財務槓桿度之計算，其營業利益為負數時不予計算。

三、最近年度財務報表之監察人審查報告

怡華實業股份有限公司
監察人審查報告書

茲准 董事會造送本公司一〇八年度個別財務書表之營業報告書、資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及盈餘分配表等，業經本監察人審查完竣，認為尚無不合，爰依公司法第二一九條之規定，報請鑒察。

此 上

本公司一〇九年股東常會

監察人：葉素鑾



監察人：連啟良



中 華 民 國 一 〇 九 年 二 月 二 十 四 日

四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報告

無。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個別財務報告

請參閱《附錄二》。

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

未有發生財務週轉困難之情事。

柒、財務狀況及財務業績之檢討分析與評估風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

項目	年度	108 年度	107 年度	二期變動	
				金額	%
流動資產		3,150,796	3,030,875	119,921	3.96
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		5,734	66,998	(61,264)	(91.44)
不動產、廠房及設備		56,501	64,700	(8,199)	(12.67)
投資性不動產		1,880,000	1,866,000	14,000	0.75
無形資產及其他資產		16,331	7,507	8,824	117.54
資產總額		5,109,362	5,036,080	73,282	1.46
流動負債		1,876,558	1,806,616	69,942	3.87
非流動負債		2,013,423	2,063,754	(50,331)	(2.44)
負債總額		3,889,981	3,870,370	19,611	0.51
股本		937,200	937,200	0	0.00
資本公積		18,377	18,377	0	0.00
法定盈餘公積		20,201	18,966	1,235	6.51
特別盈餘公積		1,120,574	95,123	1,025,451	1078.03
未分配盈餘		(866,405)	1,069,495	(1,935,900)	(181.01)
其他權益		(10,566)	(973,451)	962,885	(98.91)
權益總額		1,219,381	1,165,710	53,671	4.60
最近二年度資產、負債及權益發生重大變動項目（二期增減變動達百分之二十以上，且變動金額達一仟萬元以上者）之主要原因及其影響及未來因應計畫：					
(1) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動減少：主係108年度處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動所致。					
(2) 特別盈餘公積增加：主係107年度盈餘分配依規定提列之特別盈餘公積。					
(3) 未分配盈餘減少：主係107年度盈餘分配依規定提列之特別盈餘公積及處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動所致。					
(4) 其他權益增加：主係108年度處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動所致。					

二、財務績效

單位：新台幣仟元

項目	年度	108 年度	107 年度	二期變動	
				金額	%
營業收入		1,067,517	474,359	593,158	125.04
營業成本		905,208	370,214	534,994	144.51
營業毛利		162,309	104,145	58,164	55.85
營業費用		84,130	67,761	16,369	24.16
其他收益及費損淨額		(668)	52,000	(52,668)	(101.28)
營業淨利		77,511	88,384	(10,873)	(12.30)
營業外收入及支出		(51,970)	(66,687)	14,717	(22.07)
稅前淨利		25,541	21,697	3,844	17.72
所得稅費用(利益)		(122)	9,345	(9,467)	(101.31)
本期淨利		25,663	12,352	13,311	107.76
本期其他綜合損益		28,008	(16,221)	44,229	(272.67)
本期綜合損益總額		53,671	(3,869)	57,540	(1,487.21)

二期增減變動達百分之二十以上，且變動金額達一仟萬元以上者，分析如下：

- (1) 營業收入增加：主係108年度銷售房地收入較107年度增加614,237仟元所致。
- (2) 營業成本增加：主係108年度營業收入較107年度增加，故營業成本亦相對增加所致。
- (3) 營業毛利增加：主係108年度銷售房地之毛利較107年度增加所致。
- (4) 營業費用增加：主係108年度銷售房地收入較107年度增加，故代銷服務費亦相對增加所致。
- (5) 其他收益及費損淨額減少：主係107年度認列投資性不動產評價利益所致。
- (6) 營業外收入及支出減少：主係108年度處分不動產、廠房及設備利益增加及財務成本減少所致。
- (7) 本期淨利增加：主係108年度財務成本減少及所得稅費用減少所致。
- (8) 本期其他綜合損益增加：主係108年度認列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益所致。
- (9) 本期綜合損益總額增加：主係108年度本期淨利增加及認列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益所致。

三、現金流量

(一)最近年度現金流動變動之分析說明

單位：新台幣仟元

108年1月1日期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年來自投資活動淨現金流量	全年來自籌資活動淨現金流量	108年12月31日期末現金餘額
25,033	61,597	123,432	(112,396)	97,666
增減變動分析說明：				
(1) 營業活動：主係108年11月份維多時代完工房地收入增加所致。				
(2) 投資活動：主係處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動所致。				
(3) 籌資活動：主係償還銀行借款所致。				

(二)流動性不足之改善計劃：無流動性不足之情形。

(三)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	預計全年來自營業活動淨現金流量	預計全年因投資及籌資活動現金流量	預計現金剩餘(不足)數額	預計現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
97,666	(191,319)	142,058	48,405	—	—

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

- (一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
 (二)預期可能產生收益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

(一)轉投資分析表：

項目	說明	投資金額	轉投資政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來一年投資計畫
—		—	—	—	—	—

(二)未來一年投資計劃：107年7月6日董事會決議本公司擬設立建築建材交易及代理資訊應用增值服務平台入口乙案，預計於109年度成立。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項之分析評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率變動影響方面：本公司採取定期評估銀行借款利率，與銀行密切聯繫以取得較優惠之借款利率方式，並按期支付利息與本金，以保有良好債信記錄。
2. 匯率變動影響方面：本公司並無重大外幣資產及負債，且無重大外幣交易，故匯率變動對本公司無重大影響。
3. 通貨膨脹影響方面：最近年度及截至年報刊印日止之通貨膨脹，對本公司之損益並無重大影響。但面對全球經濟情況不確定，本公司無法保證未來通貨膨脹或緊縮是否發生重大變化，而對本公司營運結果產生重大不利影響。

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

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

(三)未來研發計劃及預計投入之研發費用：無。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

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

針對所得稅法新修訂105年始適用房地合一稅制，目前本公司建案除怡華-就·好、怡華-法吉歐里、怡華-躍龍門、怡華-豐采、宜蘭縣五結鄉三結段土地外，餘怡華-維多時代及怡華-新天母適用房地合一稅制，本公司遵循法令規定未來完工交屋時依法申報。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

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

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

上述進銷貨狀況並無異常，故影響公司財務及業務之風險不高。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項

無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖：無。

2. 各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

事業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
不適用	—	—	—	—

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新台幣仟元；股；%

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

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：無。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：新台幣仟元；股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例
不適用	—	—	—	—

6. 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益(稅後)	每股盈餘(元)
不適用	—	—	—	—	—	—	—	—

(二)關係企業合併財務報表：無。

(三)關係報告書：不適用。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形

無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形

無。

四、其他必要補充說明事項

(一)本公司向關係人取得台北市大同區土地案報告

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

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

(二)本公司虧損達實收資本額二分之一報告(依IFRS 9之規定處理所造成之累積虧損，非本業營運所造成之累積虧損)

本公司於 107 年 1 月 1 日首次適用 IFRS 9「金融工具」，追溯適用新準則之調整數：未分配盈餘增加 985,520 仟元，其他權益項目減少 991,437 仟元，於 108 年 6 月 28 日經股東會決議就其他股東權益減項提列特別盈餘公積 973,451 仟元。本公司於 108 年第 4 季處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具時，依規定將其他權益項目減項轉列未分配盈餘減項，造成累積虧損達實收資本額二分之一。

本公司截至 108 年 12 月 31 日止待彌補虧損為新台幣 866,405 仟元（未計入特別盈餘公積迴轉數），已達實收資本額二分之一，依公司法第 211 條規定提交最近期（109 年）股東常會報告。

俟 109 年股東常會決議通過 108 年度盈餘分配案後，迴轉其他權益減項提列之特別盈餘公積新台幣 962,884 仟元後，已無前述公司法第 211 條規定虧損達實收資本額二分之一之情形。

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

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

《附錄一》一〇九年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

怡華實業股份有限公司

一〇九年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

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

發行人：怡華實業股份有限公司

負責人：黃士豪

日期：一〇九年四月十三日



《附錄二》最近年度經會計師查核簽證之公司個別財務報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，上開財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達怡華實業股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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一〇八年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核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財務報告附註四(十三)收入之認列；收入明細請詳財務報告附註六(十八)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；
- 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，並針對銷售系統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財務報告附註四(七)存貨；存貨明細請詳財務報告附註六(六)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54%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於怡華實業股份有限公司不動產部門存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

取得怡華實業股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值重新評估；對於營建用地、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財務報告附註四(八)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，請詳財務報告附註五(二)；投資性不動產明細請詳財務報告附註六(九)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37%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於怡華實業股份有限公司使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由怡華實業股份有限公司提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性；若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行怡華實業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

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

強調事項

如財務報告附註三(一)所述，怡華實業股份有限公司於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」，並採用修正式追溯法無須重編比較期間資訊。本會計師未因此修正查核意見。

管理階層與治理單位對財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報告，且維持與財務報告編製有關之必要內部控制，以確保財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估怡華實業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算怡華實業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

怡華實業股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之金額或彙總數可合理預期將影響財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估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財務報告使用者注意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.評估財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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一〇八年度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：

張永瑩
林璿宜



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證六字第0960069825號
民國一〇九年二月二十四日

怡華實業股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%
資 產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 97,666	2	25,033	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(十八))	9,789	-	2,383	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(十八))	152,813	3	154,131	3
1200 其他應收款(附註六(二)、(四)及七)	22,158	-	14,004	-
1310 存貨—製造業(附註六(五))	291	-	304	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(六)、七及八)	2,730,924	54	2,699,015	55
1476 其他金融資產—流動(附註八)	36,073	1	66,716	1
1479 其他流動資產—其他	30,049	1	20,803	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	71,033	1	48,486	1
	<u>3,150,796</u>	<u>62</u>	<u>3,030,875</u>	<u>60</u>
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	5,734	-	66,998	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	56,501	1	64,700	1
1755 使用權資產(附註六(八)及七)	7,670	-	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	1,880,000	37	1,866,000	38
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(十四))	4,214	-	2,956	-
1990 其他非流動資產—其他	4,447	-	4,551	-
	<u>1,958,566</u>	<u>38</u>	<u>2,005,205</u>	<u>40</u>
資產總計	<u>\$ 5,109,362</u>	<u>100</u>	<u>5,036,080</u>	<u>100</u>

怡華實業股份有限公司

資產負債表(續)

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十))	\$ 1,509,196	29	1,552,351	31
2130 合約負債—流動(附註六(十八))	130,384	3	96,917	2
2150 應付票據	6,155	-	4,138	-
2170 應付帳款	570	-	806	-
2180 應付帳款—關係人(附註七)	90,538	2	30,900	1
2200 其他應付款(附註六(十九))	44,700	1	45,269	1
2220 其他應付款項—關係人(附註七)	52,282	1	55,878	1
2280 租賃負債—流動(附註六(十二)及七)	2,771	-	-	-
2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十一))	31,800	1	9,000	-
2230 本期所得稅負債	-	-	3,502	-
2399 其他流動負債—其他	8,162	-	7,855	-
	<u>1,876,558</u>	<u>37</u>	<u>1,806,616</u>	<u>36</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十一))	1,873,130	37	1,923,057	38
2570 遞延所得稅負債(附註六(十五))	135,229	3	140,697	3
2580 租賃負債—非流動(附註六(十二)及七)	5,014	-	-	-
2670 其他非流動負債—其他	50	-	-	-
	<u>2,013,423</u>	<u>40</u>	<u>2,063,754</u>	<u>41</u>
負債總計	<u>3,889,981</u>	<u>77</u>	<u>3,870,370</u>	<u>77</u>
權益(附註六(十六))：				
3100 股本	937,200	18	937,200	19
3200 資本公積	18,377	-	18,377	-
3310 法定盈餘公積	20,201	-	18,966	-
3320 特別盈餘公積	1,120,574	22	95,123	2
3350 未分配盈餘(或待彌補虧損)	(866,405)	(17)	1,069,495	21
3400 其他權益	(10,566)	-	(973,451)	(19)
權益總計	<u>1,219,381</u>	<u>23</u>	<u>1,165,710</u>	<u>23</u>
負債及權益總計	<u>\$ 5,109,362</u>	<u>100</u>	<u>5,036,080</u>	<u>100</u>

董事長：黃士豪



(請詳閱後附財務報告附註)

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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三)及(十八))	\$ 1,067,517	100	474,359	100
5000 營業成本(附註六(五)、(六)、(十三)、(十四)及七)	905,208	85	370,214	78
5950 營業毛利	162,309	15	104,145	22
6000 營業費用(附註六(三)、(十三)、(十四)、(十九)及七)：				
6100 推銷費用	42,208	4	14,891	3
6200 管理費用	42,039	4	48,556	10
6450 預期信用減損(利益)損失	(117)	-	4,314	1
營業費用合計	84,130	8	67,761	14
6500 其他收益及費損淨額(附註六(九)及(廿一))	(668)	-	52,000	11
6900 營業利益	77,511	7	88,384	19
7000 營業外收入及支出(附註六(十二)、(二十)及七)：				
7010 其他收入	4,142	-	1,858	-
7020 其他利益及損失	4,405	-	(1,357)	-
7050 財務成本	(60,517)	(5)	(67,188)	(14)
	(51,970)	(5)	(66,687)	(14)
7900 稅前淨利	25,541	2	21,697	5
7950 所得稅利益(費用)(附註六(十五))	122	-	(9,345)	(2)
8000 本期淨利	25,663	2	12,352	3
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(十四))	1,233	-	(746)	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益(附註六(十六))	26,775	3	(15,475)	(3)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	28,008	3	(16,221)	(3)
本期綜合損益總額	\$ 53,671	5	(3,869)	-
每股盈餘(元)(附註六(十七))				
9750 基本每股盈餘	\$ 0.27		0.13	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.27		0.13	

董事長：黃士豪



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟





怡聲實業股份有限公司

董事黃士豪

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股 本	資本公積			保留盈餘			合 計	其他權益項目 透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益	權益總計
	普通 股	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	特 計	未 計			
\$ 937,200	18,377	15,121	95,123	1,061,734	1,171,978	1,169,579			
-	-	-	-	12,352	12,352	12,352			
-	-	-	-	(746)	(746)	(16,221)			
-	-	-	-	11,606	11,606	(3,869)			
-	-	3,845	-	(3,845)	-	-			
937,200	18,377	18,966	95,123	1,069,495	1,183,584	1,165,710			
-	-	-	-	25,663	25,663	25,663			
-	-	-	-	1,233	1,233	28,098			
-	-	-	-	26,896	26,896	53,671			
-	-	1,235	-	(1,235)	-	-			
-	-	-	1,025,451	(1,025,451)	-	-			
-	-	-	-	(936,110)	(936,110)	936,110			
\$ 937,200	18,377	20,201	1,120,574	(866,405)	274,370	1,219,381			

民國一〇七年一月一日重編後餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

民國一〇七年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具

民國一〇八年十二月三十一日餘額



董事長：黃士豪

(請詳閱後附財務報告附註)



經理人：黃士豪

會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 25,541	21,697
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	17,960	15,595
攤銷費用	275	275
預期信用減損(迴轉利益)損失	(117)	4,314
利息費用	60,517	67,188
利息收入	(487)	(795)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(4,900)	(24)
處分投資損失	-	521
投資性不動產公允價值調整損失(利益)	668	(52,000)
收益費損項目合計	<u>73,916</u>	<u>35,074</u>
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(7,406)	2,232
應收帳款	1,435	3,728
應收帳款－關係人	-	102,972
其他應收款	1,185	(5,597)
存貨	19,094	(334,416)
其他流動資產	(9,181)	(14,407)
其他金融資產	(11,000)	(736)
取得合約之增額成本	(22,547)	(27,093)
淨確定福利資產	(25)	(138)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(28,445)</u>	<u>(273,455)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	33,467	63,758
應付票據	2,017	(26,491)
應付帳款	(236)	169
應付帳款－關係人	59,638	30,900
其他應付款	(825)	5,262
其他應付款－關係人	27,160	-
其他流動負債	307	2,004
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>121,528</u>	<u>75,602</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>93,083</u>	<u>(197,853)</u>
調整項目合計	<u>166,999</u>	<u>(162,779)</u>
營運產生之現金流入(流出)	192,540	(141,082)
收取之利息	1,137	795
支付之利息	(123,167)	(140,072)
支付之所得稅	(8,913)	(5,364)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>61,597</u>	<u>(285,723)</u>

怡華實業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(76)	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	83,126	-
取得不動產、廠房及設備	(6,247)	(4,468)
處分不動產、廠房及設備	6,265	24
其他應收款	-	34,994
取得投資性不動產	(668)	-
其他金融資產	41,643	(52,527)
其他非流動資產	(611)	(1,030)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>123,432</u>	<u>(23,007)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	931,012	1,449,898
短期借款減少	(976,234)	(1,370,305)
舉借長期借款	-	1,939,210
償還長期借款	(31,800)	(1,654,000)
存入保證金增加	50	-
其他應付款—關係人	(31,100)	(46,900)
租賃本金償還	(4,324)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(112,396)</u>	<u>317,903</u>
本期現金及約當現金增加數	72,633	9,173
期初現金及約當現金餘額	25,033	15,860
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 97,666</u>	<u>25,033</u>

董事長：黃士豪



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：黃士豪



會計主管：林麗娟



怡華實業股份有限公司
財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(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、染料製造買賣等，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇九年二月二十四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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額衡量：

- a. 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- c. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，本公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額皆為12,109千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為3.68%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 12,908
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	12,109
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ 12,109

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對本財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三及四(十)有關會計變動之說明外，下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之投資性不動產；及
- (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(十四)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)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。本公司除不動產開發相關業務之營業週期通常長於一年外，餘營業週期為一年；
2. 主要為交易目的而持有該資產；

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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

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

(五)現金及約當現金

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

(六)金融工具

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

1.金融資產

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

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

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)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：

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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

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，依銷售比例估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。
- 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)投資性不動產

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

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

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

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(九)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。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

出租資產之重大組成部分主要有機器設備、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)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

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。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：

- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。
- 於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部分。

2. 承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

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

3.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。

民國一〇八年一月一日以前適用

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。

2.承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。

(十一)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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

(十二)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。

(十三)收入之認列

1.客戶合約之收入

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

(1)銷售商品

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

本公司係於交付商品時認列應收帳款，因本公司在該時點具無條件收取對價之權利。

(2)加工服務

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

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

怡華實業股份有限公司財務報告附註(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，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

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，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

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

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

(十四)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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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.離職福利

離職福利係當本公司不再能撤銷該等福利之邀約或於認列相關重組成本之孰早者認為費用。當離職福利不預期於報導日後十二個月內全部清償時，應予折現。

4.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。

(十五)所得稅

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

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

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性後，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財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

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

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(若有)。

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

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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。

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十六)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。

本公司之潛在稀釋普通股包括得以股票發放之員工酬勞。

(十七)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本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(九)。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於此一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(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。

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

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

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

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- 1.附註六(九)，投資性不動產
- 2.附註六(廿二)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
零用金	\$ 550	550
支票存款	550	566
活期存款	96,428	23,777
外幣存款	<u>138</u>	<u>140</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 97,666</u>	<u>25,033</u>

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(廿二)。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內上市(櫃)公司股票－佳和實業(股)公司	\$ -	41,557
國內非上市(櫃)公司股票－佳益投資(股)公司	-	16,684
國內非上市(櫃)公司股票－怡裕投資(股)公司	<u>5,734</u>	<u>8,757</u>
合 計	<u>\$ 5,734</u>	<u>66,998</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

2.本公司民國一〇八年十一月取得佳和實業(股)公司10千股，取得成本為76千元。

3.本公司於民國一〇八年十一月及十二月陸續出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之佳和實業(股)公司、佳益投資(股)公司及永炬光電科技(股)公司，處分時之公允價值分別為75,377千元、12,737千元及1千元，累積處分損失分別計919,935千元、13,874千元及2,301千元，故已將前述累積處分損失共計936,110千元自其他權益移轉至保留盈餘。於民國一〇八年十二月三十一日前項價款尚有12,738千元尚未收回，帳列其他應收款，後於民國一〇九年二月十五日收回。

4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

5.本公司之上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據－因營業而發生	\$ 9,789	2,383
應收帳款－按攤銷後成本衡量	157,010	158,445
減：備抵損失	<u>(4,197)</u>	<u>(4,314)</u>
	<u>\$ 162,602</u>	<u>156,514</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：

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

	108.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 102,590	0.12%	109
逾期30天以下	20,102	0.96%	193
逾期31~60天	12,347	0.96%	119
逾期61~90天	12,177	0.96%	117
逾期91天以上	19,583	0.96%-100%	3,659
	<u>\$ 166,799</u>		<u>4,197</u>

註：應收票據及應收帳款期後收款計45,546千元。

	107.12.31		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 109,488	0.00%	-
逾期31~60天	12,897	1.00%	129
逾期61~90天	16,615	1.50%	249
逾期91天以上	21,828	2.00%~100%	3,936
	<u>\$ 160,828</u>		<u>4,314</u>

2.本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 4,314	-
認列之減損損失	-	4,314
減損損失迴轉	(117)	-
期末餘額	<u>\$ 4,197</u>	<u>4,314</u>

3.上述金融資產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(廿三)。

(四)其他應收款

	108.12.31	107.12.31
其他應收款—利息	\$ -	650
其他應收款—處分投資	-	7,749
其他應收款—處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產(附註六(二))	12,738	-
其他應收款—土地解約款(註)	5,000	-
其他	4,420	5,605
	<u>\$ 22,158</u>	<u>14,004</u>

註：本公司應收土地解約款資訊請詳附註九。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

本公司於民國一〇三年三月二十六日和其他五方共同為賣方簽訂股份轉讓協議，擬轉讓持有之子公司I-CHUNG INVESTMENT (B.V.I.) LTD之股權，亦即間接轉讓子公司I-CHUNG INVESTMENT (B.V.I.) LTD及關聯企業CHIA HEIR GROUP (B.V.I.) LTD.間接持有之得力(上海)紡織有限公司股權，分別為3.82%及4.59%，協議總轉讓價款為人民幣368,355千元，本公司佔其中之8.41%，即人民幣30,979千元(157,491千元)。本公司已於民國一〇三年五月二十九日完成子公司I-CHUNG (B.V.I.) LTD.及關聯企業CHIA HEIR GROUP (B.V.I.) LTD.之股權交割程序，由於交易內容相關協議之重要約定事項迄民國一〇四年度才成就，故扣除相關手續及仲介稅費等18,869千元及其他權益減項迴轉11千元，認列130,311千元之處分投資利益，後於民國一〇六年度結算相關費用，本公司尚可多收回7,748千元，並同額認列處分投資利益，列報於綜合損益表之其他利益及損失項下，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，尚有餘額分別為零元及7,749千元尚未收回，列報於其他應收款項下。

其餘信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

(五)存貨－製造業

	108.12.31	107.12.31
製成品	\$ 31,201	48,221
減：備抵損失	(31,201)	(48,221)
	-	-
原料	15,157	15,157
減：備抵損失	(15,157)	(15,157)
	-	-
物料	14,358	14,597
減：備抵損失	(14,067)	(14,293)
	291	304
	\$ 291	304

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度因存貨回升沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為17,246千元及25,591千元，並已列報為銷貨成本，民國一〇八年度及一〇七年度則因出售原已提列部分備抵存貨跌價損失之存貨，進而迴轉先前認列之跌價損失。
- 2.本公司紡織部門之存貨均未提供作質押擔保之情形。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(六)存貨－建設業

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
營建用地	\$ 183,306	181,626
待售房地	645,519	793,152
在建房地	1,916,139	1,737,916
預付土地款	-	5,185
合計	2,744,964	2,717,879
減：備抵存貨跌價損失	(14,040)	(18,864)
淨額	<u>\$ 2,730,924</u>	<u>2,699,015</u>

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，民國一〇八年度及一〇七年度因先前導致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失(主係出售原已提列部分備抵存貨跌價損失之待售房地)，致淨變現價值增加而認列營業成本減少，備抵存貨跌價損失變動表如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日餘額	\$ 18,864	19,619
認列之減損回升利益	(4,824)	(755)
12月31日餘額	<u>\$ 14,040</u>	<u>18,864</u>

2.民國一〇八年度及一〇七年度，利息資本化情形，請詳附註六(二十)。

3.民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司預期上列超過十二個月以後實現之金額分別為2,193,408千元及2,606,060千元。

4.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

(七)不動產、廠房及設備

成本或認定成本：	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>機器設備</u>	<u>運輸及其他設備</u>	<u>租賃資產及改良</u>	<u>出租資產</u>	<u>總計</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 17,573	21,290	329,560	159,114	806	3,470,272	3,998,615
增添	-	-	-	-	-	6,247	6,247
轉入	-	-	-	-	-	440	440
處分	(1,352)	-	-	-	-	(20,552)	(21,904)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 16,221</u>	<u>21,290</u>	<u>329,560</u>	<u>159,114</u>	<u>806</u>	<u>3,456,407</u>	<u>3,983,398</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 17,573	20,890	329,560	159,030	806	3,468,221	3,996,080
增添	-	400	-	84	-	3,984	4,468
處分	-	-	-	-	-	(1,933)	(1,933)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 17,573</u>	<u>21,290</u>	<u>329,560</u>	<u>159,114</u>	<u>806</u>	<u>3,470,272</u>	<u>3,998,615</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

	土 地	房屋 及建築	機器設備	運輸及 其他設備	租賃資產 及改良	出租資產	總 計
折舊及減損損失：							
民國108年1月1日餘額	\$ -	17,406	328,605	153,946	382	3,433,576	3,933,915
本年度折舊	-	376	227	2,235	63	10,620	13,521
處分	-	-	-	-	-	(20,539)	(20,539)
民國108年12月31日餘額	\$ -	<u>17,782</u>	<u>328,832</u>	<u>156,181</u>	<u>445</u>	<u>3,423,657</u>	<u>3,926,897</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	17,063	328,246	151,645	310	3,422,989	3,920,253
本年度折舊	-	343	359	2,301	72	12,520	15,595
處分	-	-	-	-	-	(1,933)	(1,933)
民國107年12月31日餘額	\$ -	<u>17,406</u>	<u>328,605</u>	<u>153,946</u>	<u>382</u>	<u>3,433,576</u>	<u>3,933,915</u>
帳面價值：							
民國108年12月31日	\$ <u>16,221</u>	<u>3,508</u>	<u>728</u>	<u>2,933</u>	<u>361</u>	<u>32,750</u>	<u>56,501</u>
民國107年12月31日	\$ <u>17,573</u>	<u>3,884</u>	<u>955</u>	<u>5,168</u>	<u>424</u>	<u>36,696</u>	<u>64,700</u>
民國107年1月1日	\$ <u>17,573</u>	<u>3,827</u>	<u>1,314</u>	<u>7,385</u>	<u>496</u>	<u>45,232</u>	<u>75,827</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

(八)使用權資產

本公司承租房屋及建築及運輸設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	房 屋 及建築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS 16之影響數	<u>8,867</u>	<u>3,242</u>	<u>12,109</u>
民國108年1月1日重編後餘額	<u>8,867</u>	<u>3,242</u>	<u>12,109</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>8,867</u>	<u>3,242</u>	<u>12,109</u>
使用權資產之累計折舊：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
提列折舊	<u>2,007</u>	<u>2,432</u>	<u>4,439</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>2,007</u>	<u>2,432</u>	<u>4,439</u>
帳面價值：			
民國108年12月31日	\$ <u>6,860</u>	<u>810</u>	<u>7,670</u>

本公司於民國一〇七年度以營業租賃承租辦公室及運輸設備，請詳附註六(十三)。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產		總計
	土地及改良物	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 1,692,956	173,044	1,866,000
購買增添	-	668	668
自存貨(建設業)轉入	10,138	3,862	14,000
因公允價值調整產生之淨(損)益	5,865	(6,533)	(668)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>1,708,959</u>	<u>171,041</u>	<u>1,880,000</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 1,616,846	197,154	1,814,000
因公允價值調整產生之淨(損)益	76,110	(24,110)	52,000
民國107年12月31日餘額	\$ <u>1,692,956</u>	<u>173,044</u>	<u>1,866,000</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之調節請詳上開變動明細表，本期自存貨(建設業)轉入14,000千元至公允價值層級第三等級。

本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. 台南官田廠等土地及建物

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：120個月 3.出租人未來每年負擔稅費總額： 108年：5,417千元~5,591千元 107年：5,528千元~5,654千元
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	4.485%
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	108/12/31：張宏楷、張譯之 107/12/31：張宏楷、張譯之
估價日期	108/12/31、107/12/31
委外估價公允價值	108/12/31：1,866,000千元 107/12/31：1,866,000千元

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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

(1)實質租金及租金年成長率

依據本公司提供租約資料，廠房及廠房屋落基地部分月租金為5,000千元(不含動產設備的部分)，換算建坪單價約為132元/坪/月。訪查當地工業區內廠房出租情況，租賃期間多1~3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，本公司提供契約第8條規範於「第6年租期起，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」，然考量官田工業區內以傳統產業、鋼鐵等重工業為主，相對付租能力有限，工業區內租金近年幾乎無明顯變動，故假設營運期間租金無調整成長率。

(2)投資性不動產使用現況：

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

(3)折現率推估：

依證券發行人財務報告編製準則第九條之規定，收益法下之折現率限採風險溢酬法，其係以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，本案係考量中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金加三碼(1.845%)，另加計風險溢酬2.64%，決定折現率為4.485%。

(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一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別為2,315,489千元及2,204,226千元；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一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別為172,457千元及170,942千元。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一〇八年及一〇七年十二月三十一日分別為2,446,134千元及2,339,094千元。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(5)前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間關係
<p>採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以本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 4.485%。</p>	<p>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)。</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：1,240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： 108年：14千元~15千元</p>
當地租金行情	1,100元~1,500元/坪/月
相似標的租金行情	1,100元~1,500元/坪/月
目前狀態	正常使用
過去收益數額	1,240元/坪/月
折現率	3.345%
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	108/12/31：張譯之
估價日期	108/12/31
委外估價公允價值	108/12/31：14,000千元

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

根據收益法評估勘估標的一樓之合理租金水準為1,240元/坪/月。另根據當前市場交易慣例，假設在未來租金水準以過去十年消費者物價指數平均變動率每年均向上調整0.85%。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(2)投資性不動產使用現況：

勘估標的位於地面層，目前出租予寵物美容院使用，整體維護情形良好。

(3)折現率推估：

依證券發行人財務報告編製準則第九條之規定，收益法下之折現率限採風險溢酬法，其係以一定利率為基準，加計投資性不動產之個別特性估算。所稱一定利率為基準，本案係考量中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金加三碼(1.845%)，另加計風險溢酬1.5%，決定折現率為3.345%。

(4)期末處分價值推估

期末處分不動產時之收益價格為768千元/坪，計算之期末不動產處分價格為16,236千元。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一〇八年十二月三十一日為16,116千元。

(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，於租期內以本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 3.345%。</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>

3.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。台南官田廠及怡華躍龍門租賃合約均包括原始不可取消之租期分別為10年及5年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金。

4.截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(十)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,462,566	1,537,402
其他短期借款	50,107	20,493
減：授信成本	<u>(3,477)</u>	<u>(5,544)</u>
合 計	<u>\$ 1,509,196</u>	<u>1,552,351</u>
尚未使用額度	<u>\$ 368,070</u>	<u>735,774</u>
利率區間	<u>2.6%~4.672%</u>	<u>2.6%~6.03%</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)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>			
	<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	3.3%~3.71%	112	\$ 1,918,200
減：授信成本				(13,270)
減：一年內到期部分				<u>(31,800)</u>
合 計				<u>\$ 1,873,130</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

	<u>107.12.31</u>			
	<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	3.30%~3.71%	108~112	\$ 1,950,000
減：授信成本				(17,943)
減：一年內到期部分				<u>(9,000)</u>
合 計				<u>\$ 1,923,057</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。

(十二)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>108.12.31</u>
流動	\$ <u>2,771</u>
非流動	\$ <u>5,014</u>

到期分析請詳附註六(廿二)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>335</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

租賃之現金流出總額	108年度 \$ <u>4,659</u>
-----------	--------------------------

本公司民國一〇八年十二月三十一日承租辦公處所及運輸設備，租賃期間通常為五年及三年。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

本公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

一年內	107.12.31 \$ 4,659
一年至五年	<u>8,249</u>
	\$ <u>12,908</u>

本公司以營業租賃承租辦公室及辦公設備。租賃期間通常為二至七年。

民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為4,706千元。

2.出租人租賃

本公司出租其投資性不動產及部分機器設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(七)及(九)。

民國一〇八年十二月三十一日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：

低於一年	108.12.31 \$ 79,486
一至二年	79,486
二至三年	72,886
三至四年	285
四至五年	<u>262</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>232,405</u>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

一年內	107.12.31 \$ 79,200
一年至五年	<u>224,400</u>
	\$ <u>303,600</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七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87,175千元及88,654千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用(列報於「營業成本」)如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
產生租金收入者	\$ <u>21,225</u>	<u>17,045</u>

(十四)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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 7,645	15,854
計畫資產之公允價值	<u>(11,859)</u>	<u>(18,810)</u>
淨確定福利資產	\$ <u>(4,214)</u>	<u>(2,956)</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。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計11,859千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 15,854	27,548
當期服務成本及利息	286	426
淨確定福利資產再衡量數		
—經驗損(益)	(336)	1,727
退休金支付數	<u>(8,159)</u>	<u>(13,847)</u>
12月31日確定福利義務	\$ <u>7,645</u>	<u>15,854</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 18,810	31,112
利息收入	183	305
淨確定福利資產再衡量數		
一計畫資產報酬(不含當期利息)	898	981
已提撥至計畫之金額	127	259
退休金支付數	<u>(8,159)</u>	<u>(13,847)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 11,859</u>	<u>18,810</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度列報為費用之明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期服務成本	\$ 134	161
淨確定福利資產之淨利息	<u>(31)</u>	<u>(39)</u>
	<u>\$ 103</u>	<u>122</u>
營業費用	<u>\$ 103</u>	<u>122</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (8,332)	(9,078)
本期認列	<u>(1,233)</u>	<u>746</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (9,565)</u>	<u>(8,332)</u>

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
折現率	0.75 %	1.00 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

本公司預計於民國一〇八年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為80千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為5.46年。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(7)敏感度分析

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
108年12月31日		
折現率	\$ (84)	85
未來薪資增加	75	(74)
107年12月31日		
折現率	(190)	194
未來薪資增加	174	(172)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,232千元及1,498千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.本公司之民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	\$ -	3,502
土地增值稅	5,346	1,629
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(5,468)	4,214
繼續營業單位之所得稅費用	\$ (122)	9,345

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 25,541	21,697
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 5,108	4,339
財稅認列時點差異	(6,416)	(4,841)
土地增值稅	5,346	1,629
未認列暫時性差異之變動	(7,220)	(8,099)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	5,800	17,737
土地免稅所得	3,142	1,264
未分配盈餘加徵	-	3,502
其他	(5,882)	(6,186)
合計	<u>\$ (122)</u>	<u>9,345</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅負債

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日投資性不動產採用公允價值衡量之評價利益及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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應課稅暫時性差異	\$ 17,228	14,398

(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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 14,916	19,307
課稅損失	238,566	288,521
未認列為遞延所得稅資產之稅額	<u>\$ 253,482</u>	<u>307,828</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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

截至民國一〇八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：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十九年度	\$ 148,620	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	218,747	民國一一〇年度
民國一〇一年度	254,350	民國一一一年度
民國一〇二年度	61,590	民國一一二年度
民國一〇三年度	273,862	民國一一三年度
民國一〇五年度	70,545	民國一一五年度
民國一〇六年度	53,535	民國一一六年度
民國一〇七年度	82,581	民國一一七年度
民國一〇八年度	29,000	民國一一八年度
	<u>\$ 1,192,830</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

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅負債之變動如下：

	遞延所得稅負債	
	土地	增值稅
遞延所得稅負債：		
民國108年1月1日餘額	\$ 140,697	
借記(貸記)損益表		(5,468)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 135,229</u>	
民國107年1月1日餘額	\$ 136,483	
借記(貸記)損益表		4,214
民國107年12月31日	<u>\$ 140,697</u>	

3. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇六年度。

(十六) 資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為4,500,000千元，每股面額10元，實收股本均為937,200千元，所有已發行股份之股款均已收取。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

庫藏股票交易	108.12.31	107.12.31
	<u>\$ 18,377</u>	<u>18,377</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

前項盈餘分配，得視未來資金需求及獲利狀況，保留全部或部分盈餘不予分配。

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，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，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。於民國一〇八年六月二十八日及民國一〇六年四月十二日股東會決議，就投資性不動產公允價值增加數分別提列特別盈餘公積52,000千元及1,500千元；截至民國一〇八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71,445千元。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

B.依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，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.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，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，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。於民國一〇八年六月二十八日經股東會決議就其他股東權益減項金額，提列特別盈餘公積973,451千元。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月二十八日及民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，除提列法定盈餘公積及提列特別盈餘公積外，不擬分派股利。

3.其他權益(稅後淨額)

	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益
民國108年1月1日餘額	\$ (973,451)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	26,775
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	<u>936,110</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (10,566)</u>
民國107年1月1日重編後餘額	\$ (957,976)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損失	<u>(15,475)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (973,451)</u>

(十七)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

	108年度	107年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>25,663</u>	<u>12,352</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>93,720</u>	<u>93,720</u>
每股盈餘(元)	<u>\$ 0.27</u>	<u>0.13</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

	108年度	107年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>25,663</u>	<u>12,352</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	93,720	93,720
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響(千股)	<u>14</u>	<u>21</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>93,734</u>	<u>93,741</u>
(調整稀釋潛在普通股影響數後)(千股)		
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.27</u>	<u>0.13</u>

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年度		
	紡織部	不動產部	合 計
主要地區市場：			
臺 灣	\$ <u>185,324</u>	<u>882,193</u>	<u>1,067,517</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	795,018	795,018
商品銷售(製造業)	8,952	-	8,952
加工收入	176,372	-	176,372
租賃收入(註)	<u>-</u>	<u>87,175</u>	<u>87,175</u>
	\$ <u>185,324</u>	<u>882,193</u>	<u>1,067,517</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ 8,952	882,193	891,145
依工時計價合約	<u>176,372</u>	<u>-</u>	<u>176,372</u>
	\$ <u>185,324</u>	<u>882,193</u>	<u>1,067,517</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 8,952	795,018	803,970
隨時間逐步移轉之勞務	<u>176,372</u>	<u>87,175</u>	<u>263,547</u>
	\$ <u>185,324</u>	<u>882,193</u>	<u>1,067,517</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

	107年度		
	紡織部	不動產部	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 204,924	269,435	474,359
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	180,781	180,781
商品銷售(製造業)	11,173	-	11,173
加工收入	193,751	-	193,751
租賃收入(註)	-	88,654	88,654
	\$ 204,924	269,435	474,359
合約類型：			
固定價格合約	\$ 11,173	269,435	280,608
依工時計價合約	193,751	-	193,751
	\$ 204,924	269,435	474,359
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 11,173	180,781	191,954
隨時間逐步移轉之勞務	193,751	88,654	282,405
	\$ 204,924	269,435	474,359

註：本公司之租賃收入係適用國際財務報導準則公報第十六號之規定。

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.01.01
應收票據及應收帳款	\$ 166,799	160,828	269,760
減：備抵損失	(4,197)	(4,314)	-
合計	\$ 162,602	156,514	269,760
合約負債－銷售房地	\$ 130,384	96,917	33,159

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為40,145千元及1,560千元。

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，於民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(十九)員工及董事、監察人酬勞

本公司應以不低於當年度獲利狀況之0.5%分派員工酬勞及應以不超過當年度獲利狀況之5%分派董事及監察人酬勞，但公司尚有累積虧損時，應予彌補。

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、監察人酬勞前之利益。員工酬勞及董事、監察人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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為130千元及110千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為260千元及220千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業成本或營業費用。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為110千元及240千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為220千元及480千元，民國一〇六年度實際分派金額與估列數之差異分別為31千元及61千元，則依會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一〇七年度之損益，民國一〇七年度估列數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。

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入(關係人)	\$ -	545
銀行存款利息	57	27
其他利息收入	430	223
利息收入小計	487	795
其他收入－其他	3,655	1,063
其他收入合計	\$ 4,142	1,858

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 4,900	24
處分投資損失	-	(521)
外幣兌換損失	(59)	(860)
其他損失	(436)	-
其他利益及損失淨額	\$ 4,405	(1,357)

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

3.財務成本

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用(含關係人)	\$ 122,897	119,596
其他財務成本	7,275	11,733
租賃負債之利息費用	335	-
減：利息資本化	<u>(69,990)</u>	<u>(64,141)</u>
財務成本淨額	<u>\$ 60,517</u>	<u>67,188</u>
資本化利率	<u>3.25%~4.67%</u>	<u>2.86%~3.69%</u>

(廿一)其他收益及費損淨額

本公司之其他收益及費損淨額明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
公允價值調整(損失)利益—投資性不動產	\$ <u>(688)</u>	<u>52,000</u>

(廿二)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，於民國一〇八年度及一〇七年度之收入分別佔25.25%及59.40%，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。本公司於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有81.55%及95.72%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(三)。

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))。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(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
108年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 3,364,017	3,674,680	185,034	1,087,518	321,923	2,080,205	-
固定利率工具	55,109	56,300	33,794	14,673	7,833	-	-
無附息負債	189,295	189,295	189,245	-	-	50	-
租賃負債	7,785	8,248	1,915	1,086	2,171	3,076	-
	<u>\$ 3,616,206</u>	<u>3,928,523</u>	<u>409,988</u>	<u>1,103,277</u>	<u>331,927</u>	<u>2,083,331</u>	<u>-</u>
107年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 3,353,915	3,772,594	83,280	639,089	1,004,040	2,046,185	-
固定利率工具	166,593	171,321	3,138	168,183	-	-	-
無附息負債	100,891	100,891	100,891	-	-	-	-
	<u>\$ 3,621,399</u>	<u>4,044,806</u>	<u>187,309</u>	<u>807,272</u>	<u>1,004,040</u>	<u>2,046,185</u>	<u>-</u>

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

3.市場風險

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

金融資產	108.12.31			107.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
貨幣性項目						
美金	\$ -	29.98	-	256	30.72	7,854

(2)敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及其他應收款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇八年度及一〇七年度稅後淨利將分別增加或減少零元及63千元。兩期分析係採相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目換算至功能性貨幣新台幣（即本公司表達貨幣），民國一〇八年度及一〇七年度之外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為(59)千元及(860)千元。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

4.利率風險

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別減少或增加25,891千元及26,106千元，主因係本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：

報導日證券價格	108年度		107年度	
	其他綜合損益		其他綜合損益	
	稅後金額	稅後損益	稅後金額	稅後損益
上漲5%	\$ -	-	2,078	-
下跌5%	\$ -	-	(2,078)	-

6.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及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產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：

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 5,734	-	-	5,734	5,734
	107.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 66,998	41,557	-	25,441	66,998

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(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債務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。

本公司持有之上市公司股票屬活絡市場交易之金融資產，其公允價值係參照市場報價決定。

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

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

(4)第三等級之變動明細表

	透過其他 綜合損益按 公允價值衡量 無公開報價之 權益工具
民國108年1月1日	\$ 25,441
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	(6,969)
處分	(12,738)
民國108年12月31日	\$ <u>5,734</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

	透過其他 綜合損益按 公允價值衡量 無公開報價之 權益工具
民國107年1月1日	\$ -
追溯適用新準則之調整數	36,994
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	<u>(11,553)</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 25,441</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	108年度	107年度
總利益或損失		
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	<u>\$ (3,023)</u>	<u>(11,553)</u>

(5)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產資一權益證券。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	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關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	• 缺乏市場流通性折價(108.12.31及107.12.31皆為30%)	• 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於 本期損益		公允價值變動反應於 其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
民國108年12月31日						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	1%	-	-	82	(82)
民國107年12月31日						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	1%	-	-	363	(364)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(7)民國一〇八年度及一〇七年度各等級金融資產之公允價值等級並無任何移轉。

(廿三)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。

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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

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

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

(2)保 證

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理人員監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為368,070千元及735,774千元。

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。

(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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(廿四)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(包含本公司之股本、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。

民國一〇八年度本公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，即維持負債資本比率於60%至80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 3,889,981	3,870,370
減：現金及約當現金	<u>(97,666)</u>	<u>(25,033)</u>
淨負債	3,792,315	3,845,337
權益總額	<u>1,219,381</u>	<u>1,165,710</u>
資本總額	<u>\$ 5,011,696</u>	<u>5,011,047</u>
負債資本比率	<u>75.67%</u>	<u>76.74%</u>

(廿五)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度之非現金交易之投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。
- 2.自存貨(建設業)轉入投資性不動產，請詳附註六(九)。

本公司於民國一〇八年度及一〇七年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>其 他</u>	<u>108.12.31</u>
長期借款	\$ 1,932,057	(31,800)	(註) 4,673	1,904,930
短期借款	1,552,351	(45,222)	(註) 2,067	1,509,196
租賃負債	12,109	(4,324)	-	7,785
其他應付款—關係人	<u>36,100</u>	<u>(31,100)</u>	-	<u>5,000</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,532,617</u>	<u>(112,446)</u>	<u>6,740</u>	<u>3,426,911</u>

註：係本期長期及短期借款授信成本攤銷4,673千元及2,067千元。

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>其 他</u>	<u>107.12.31</u>
長期借款	\$ 1,646,847	285,210	-	1,932,057
短期借款	1,472,758	79,593	-	1,552,351
其他應付款—關係人	<u>83,000</u>	<u>(46,900)</u>	-	<u>36,100</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 3,202,605</u>	<u>317,903</u>	<u>-</u>	<u>3,520,508</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
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
元邦租賃(股)公司	該公司負責人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
黃文程	為本公司董事長之二親等內親屬

(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：

	108年度	107年度
新億營造有限公司	\$ <u>642,811</u>	<u>468,763</u>

本公司發包予關係人之工程價格，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。本公司於民國一〇八年及一〇七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.進貨(營建用地)

本公司向關係人進貨金額如下：

	108年度	107年度
萬家福(股)公司	\$ <u>1,654</u>	<u>-</u>

本公司對上述公司之進貨價格與本公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。

3.應收關係人款項(未含資金貸與)

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
其他應收款	新北市不動產(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>650</u>

註：本公司於民國一〇六年度資金貸與關係人，借款金額按月計息，借款利率2.616%，為擔保借款，本金已於民國一〇七年度全數清償。本公司於民國一〇七年度對關係人之利息收入為545千元，帳列其他收入項下。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

4.應付關係人款項(未含資金貸與)

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應付帳款	新億營造有限公司	\$ 90,538	30,900
其他應付款	招商物產管理有限公司	221	68
"	萬家福(股)公司	-	62
"	元邦建設開發(股)公司	253	-
"	新北市不動產(股)公司	46,808	19,648
		<u>\$ 137,820</u>	<u>50,678</u>

5.本公司向關係人借款金額如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
其他應付款	招商物產管理有限公司	\$ -	13,000
"	萬家福(股)公司	-	23,100
"	元邦建設開發(股)公司	5,000	-
		<u>\$ 5,000</u>	<u>36,100</u>

註：本公司向關係人借款係依各該關係人撥款當年度一月一日台灣銀行基準利率2.616%計息，且均為無擔保放款。本公司於民國一〇八年度及一〇七年度對關係人之利息支出分別為446千元及2,175千元，帳列財務成本項下。

6.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	108年度	107年度
取得合約之增額成本、推銷費用	新北市不動產(股)公司	<u>\$ 57,226</u>	<u>32,532</u>

7.顧問費

本公司於民國一〇七年度為不動產開發與其他關係人簽訂專業諮詢顧問合約，帳列費用如下：

	108年度	107年度
管理顧問費	<u>\$ -</u>	<u>1,200</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

8.營業租賃

本公司向其他關係人承租土地及建築物作為營業場所，租金依雙方合約議定按月支付，合約總價值為10,857千元，民國一〇七年度租金費用為2,171千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產8,867千元及租賃負債8,867千元。於民國一〇八年一月一日至十二月三十一日認列利息支出267千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額為6,962千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員薪酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 9,446	9,544

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	108.12.31	107.12.31
存貨－建設業	銀行借款	\$ 2,710,684	2,657,782
其他金融資產－流動	銀行借款	20,437	62,080
其他金融資產－流動	信託專戶	15,636	4,636
不動產、廠房及設備	銀行借款	45,413	44,662
投資性不動產	銀行借款	1,880,000	1,866,000
		<u>\$ 4,672,170</u>	<u>4,635,160</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：

	108.12.31	107.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
預付土地款(註)	\$ -	269,467
銷售房地(含稅)	1,174,360	1,076,340
建案開發活動發包工程合約	1,500,000	1,833,333
<u>已收取或支付價款</u>		
預付土地款(註)	-	5,000
銷售房地	130,384	96,917
建案開發活動發包工程合約	849,336	544,858

註：本公司於民國一〇八年九月十一日已經雙方合意無條件解除買賣契約，相關應退回土地投資款帳列其他應收款項下。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(二)截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司因銀行借款開立之保證票據為319,139千元。

(三)截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，本公司因借款開立之還款票據分別為51,355千元及20,493千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	108年度			107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	10,334	16,244	26,578	13,944	17,604	31,548
勞健保費用	1,287	1,153	2,440	1,753	1,301	3,054
退休金費用	590	745	1,335	790	830	1,620
董事酬金	-	1,836	1,836	-	1,670	1,670
其他員工福利費用	747	1,243	1,990	1,083	1,692	2,775
折舊費用	11,118	6,842	17,960	13,023	2,572	15,595
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	275	275	-	275	275

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>48</u>	<u>59</u>
未兼任員工之董事人數	<u>5</u>	<u>4</u>
平均員工福利費用	\$ <u>752</u>	<u>709</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>618</u>	<u>574</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>7.67 %</u>	

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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	持股比例	公允價值	
本公司	怡裕投資股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,888,000	5,734	18.98 %	5,734	

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：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	早價	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	642,811	98.17%	-	-	無	(90,538)	(93.09) %	-

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。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(二)應報導部門損益及其衡量基礎與調節之資訊

本公司營運部門資訊及調節如下：

	108年度				
	紡織部	不動產部	其他	調整及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 185,324	882,193	-	-	1,067,517
利息收入	-	-	487	-	487
收入總計	<u>\$ 185,324</u>	<u>882,193</u>	<u>487</u>	<u>-</u>	<u>1,068,004</u>
利息費用	\$ -	60,517	-	-	60,517
折舊與攤銷	2,745	11,420	4,070	-	18,235
應報導部門損益	<u>\$ 9,952</u>	<u>102,746</u>	<u>(87,157)</u>	<u>-</u>	<u>25,541</u>
應報導部門資產	<u>\$ 143,476</u>	<u>4,840,112</u>	<u>125,774</u>	<u>-</u>	<u>5,109,362</u>
應報導部門負債	<u>\$ 42,331</u>	<u>1,386,050</u>	<u>2,461,600</u>	<u>-</u>	<u>3,889,981</u>
	107年度				
	紡織部	不動產部	其 他	調 整及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 204,924	269,435	-	-	474,359
利息收入	-	-	795	-	795
收入總計	<u>\$ 204,924</u>	<u>269,435</u>	<u>795</u>	<u>-</u>	<u>475,154</u>
利息費用	\$ -	67,188	-	-	67,188
折舊與攤銷	503	12,520	2,847	-	15,870
應報導部門損益	<u>\$ 9,256</u>	<u>58,165</u>	<u>(45,724)</u>	<u>-</u>	<u>21,697</u>
應報導部門資產	<u>\$ 187,423</u>	<u>4,727,550</u>	<u>121,107</u>	<u>-</u>	<u>5,036,080</u>
應報導部門負債	<u>\$ 98,669</u>	<u>3,730,045</u>	<u>41,656</u>	<u>-</u>	<u>3,870,370</u>

(三)主要客戶資訊

	108年度	107年度
A客戶	<u>\$ 269,571</u>	<u>281,786</u>

怡華實業股份有限公司



董事長：黃士豪

