

股票代碼：1456

怡華實業股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇七年及一〇六年第一季

公 司 地 址：台北市內湖區內湖路一段392號12樓之一
電 話：(02)87978100

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～14
(四)重大會計政策之彙總說明	14～19
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19
(六)重要會計項目之說明	19～38
(七)關係人交易	38～41
(八)質押之資產	41
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41
(十)重大之災害損失	41
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其 他	42
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42～43
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
(十四)部門資訊	43～44



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

會計師核閱報告

怡華實業股份有限公司董事會 公鑒：

前言

怡華實業股份有限公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開個別財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達怡華實業股份有限公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之財務績效及現金流量之情事。

強調事項

如個別財務報告附註三(一)所述，怡華實業股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑雲
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
民國一〇七年五月四日

民國一〇七年及一〇六年三月三十一日暨經機關，未依一般公認審計準則查核

怡華實業股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年三月三十一日及一〇六年三月三十一日

單位：新台幣千元

		107.3.31		106.12.31		106.3.31		107.3.31		106.12.31		106.3.31	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
資 產													
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 17,136	-	15,860	-	50,352	1	2100	短期借款(附註六(十一))	\$ 1,489,093	32	1,472,758	32
1150	應收票據淨額(附註六(五))	-	-	4,615	-	29,924	1	2130	合約負債—流動(附註六(十八)及九)	44,065	1	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(五))	163,353	3	162,173	3	191,988	4	2150	應付票據	4,603	-	30,629	1
1180	應收帳款—關係人淨額(附註六(五)及七)	-	-	102,972	2	-	-	2170	應付帳款	744	-	637	-
1200	其他應收款(附註六(六)及七)	49,522	1	43,922	1	11,068	-	2180	應付帳款—關係人(附註七)	34,595	1	-	-
1310	存貨—製造業(附註六(七))	413	-	308	-	320	-	2200	其他應付款(附註六(十四)及(二十))	47,666	1	60,475	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(八)及八)	2,407,476	51	2,300,454	50	2,184,758	49	2220	其他應付款項—關係人(附註七)	100,736	2	91,053	1
1476	其他金融資產—流動(附註八)	21,181	-	13,453	-	3,745	-	2312	預收房地款(附註六(十九)及九)	-	-	33,159	1
1479	其他流動資產—其他(附註七)	12,226	-	27,789	1	5,483	-	2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(二十))	39,000	1	39,000	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註七)	21,773	1	-	-	-	-	2230	本期所得稅負債	3,735	-	3,735	-
		2,693,080	56	2,671,546	57	2,477,638	55	2399	其他流動負債—其他	5,504	-	5,851	-
非流動資產：		96,613	2	-	-	-	-						
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))													
1523	備供出售金融資產—非流動(附註六(三))	-	-	45,479	1	44,394	1	2540	長期借款(附註六(十二))	1,599,209	34	1,607,847	35
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註六(四))	-	-	42,911	1	42,911	1	2570	遞延所得稅負債	136,483	3	136,483	3
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	71,046	2	75,827	1	95,166	2	2640	淨確定福利負債—非流動	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	1,814,000	39	1,814,000	39	1,814,000	41	負債總計					
1840	遞延所得稅資產	-	-	-	-	137	-	權益(附註六(十六))：					
1975	淨確定福利資產—非流動	3,653	-	3,564	-	-	-	股本					
1990	其他非流動資產—其他	4,439	1	3,796	1	1,363	-	3100	資本公積	937,200	20	937,200	21
		1,989,751	44	1,985,577	43	1,997,971	45	3200	資本公積	18,377	-	18,377	-
								3310	法定盈餘公積	15,121	-	15,121	-
								3320	特別盈餘公積	95,123	2	95,123	2
								3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)	1,055,413	23	76,214	2
								3400	其他權益	(943,836)	(20)	33,461	1
資產總計		\$ 4,682,831	100	4,657,123	100	4,475,609	100	權益總計					
								負債及權益總計					
		\$ 4,682,831	100	4,657,123	100	4,475,609	100	\$ 4,682,831 100 4,657,123 100 4,475,609 100					

董事長：黃士豪

經理人：黃士豪

(請詳閱後附財務報告附註)

會計主管：葉品卉

品葉

品葉

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

怡華實業股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月		106年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)、(十九))	\$ 89,991	100	182,350	100
5000 營業成本(附註六(七)、(八)、(十四)及七)	63,761	71	150,745	83
營業毛利	26,230	29	31,605	17
營業費用(附註六(十四)、(二十)及七)：				
6100 推銷費用	2,531	3	7,268	4
6200 管理費用	16,108	18	18,945	10
營業費用合計	18,639	21	26,213	14
營業淨利	7,591	8	5,392	3
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿一)及七)	251	-	4,780	3
7020 其他利益及損失(附註六(廿一))	(1)	-	(572)	-
7050 財務成本(附註六(廿一)及七)	(13,995)	(16)	(15,557)	(9)
	(13,745)	(16)	(11,349)	(6)
7900 稅前淨損	(6,154)	(8)	(5,957)	(3)
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	167	-	-	-
本期淨損	(6,321)	(8)	(5,957)	(3)
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
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	14,140	17	-	-
	14,140	17	-	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	10,180	6
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	14,140	17	10,180	6
本期綜合損益總額	\$ 7,819	9	4,223	3
每股盈餘(元)(附註六(十七))				
基本每股盈餘	\$ (0.07)		(0.06)	
稀釋每股盈餘	\$ (0.07)		(0.06)	

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：葉品卉



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

怡華實業股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (6,154)	(5,957)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,781	7,500
攤銷費用	68	68
利息費用	13,995	15,557
利息收入	(161)	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	350
收益費損項目合計	18,683	23,475
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	4,615	(19,842)
應收帳款	(1,180)	82,647
應收帳款－關係人	102,972	-
其他應收款	(5,439)	806
存貨	(91,352)	60,186
其他流動資產	(5,830)	(2,806)
其他金融資產	(5,228)	(450)
取得合約之增額成本	(380)	-
淨確定福利資產	(89)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,911)	120,541
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	10,906	-
應付票據	(26,026)	(3,567)
應付帳款	107	93
應付帳款－關係人	34,595	(77,502)
其他應付款	(11,132)	(18,171)
預收款項	-	91,020
其他流動負債	(347)	4,652
淨確定福利負債	-	(793)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	8,103	(4,268)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	6,192	116,273
調整項目合計	24,875	139,748
營運產生之現金流入	18,721	133,791
支付之利息	(30,764)	(24,370)
支付之所得稅	(167)	-
營業活動之淨現金流(出)入	(12,210)	109,421

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

怡華實業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月	106年1月至3月
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	-	321
其他金融資產	(2,500)	-
其他非流動資產	(711)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(3,211)	321
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	556,479	170,890
短期借款減少	(540,144)	(227,694)
償還長期借款	(8,638)	(38,948)
其他應付款－關係人	9,000	24,850
籌資活動之淨現金流入(出)	16,697	(70,902)
本期現金及約當現金增加數	1,276	38,840
期初現金及約當現金餘額	15,860	11,512
期末現金及約當現金餘額	\$ 17,136	50,352

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：葉品卉



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

怡華實業股份有限公司

財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第一季

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

怡華實業股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國五十七年八月二日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市內湖區內湖路一段392號12樓之1。本公司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一〇七年五月四日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製財務報告。另本公司依據金管會民國一〇六年十二月十二日發布之問答集，選擇提前於民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號之修正「具有負補償之提前還款特性」。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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018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
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」		2018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十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價，國際財務報導準則第十五號下，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以決定是否調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；本公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對本公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分，故預期不會對本財務報告造成重大影響。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(3)取得合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷或自行銷售，現行符合認列為無形資產之條件之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，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。

本公司比較預期可回收取得客戶合約之增額成本與現行符合認列為無形資產條件之金額不會有重大差異，故本公司預期不會對財務報告造成重大影響。

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年第一季財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.3.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
預付款項	\$ 21,773	(21,773)	-	21,393	(21,393)	-
取得合約之增額成本	-	21,773	21,773	-	21,393	21,393
資產影響數		-			-	
合約負債－流動	\$ -	44,065	44,065	-	33,159	33,159
其他預收款	44,065	(44,065)	-	33,159	(33,159)	-
負債影響數		-			-	
保留盈餘	\$ -	-	-	-	-	-
權益影響數		-			-	

現金流量表 受影響項目	107年1月至3月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨損	\$ (6,154)	-	(6,154)
調整項目：			
預付款項	(380)	380	-
取得合約之增額成本	-	(380)	(380)
其他預收款	10,906	(10,906)	-
合約負債	-	10,906	10,906
營運產生之現金流入(流出)影響數		-	

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年一月至三月之綜合損益表無重大影響。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(二)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(二)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	15,860	攤銷後成本	15,860
權益工具投資	備供出售金融資產 (註1)	45,479	透過其他綜合損益按公允價值衡量	45,479
	以成本衡量之金融資產 (註1)	42,911	透過其他綜合損益按公允價值衡量	36,994
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	313,682	攤銷後成本	313,682
其他金融資產	放款及應收款	13,453	攤銷後成本	13,453

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少5,917千元，且其他權益項目及保留盈餘分別減少991,437千元及增加985,520千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過其他綜合損益按公允價值衡量						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 88,390	-	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-	(5,917)	-	(985,520)	991,437
合計	\$ 88,390	-	(5,917)	82,473	(985,520)	991,437

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(二)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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	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
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

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號 「具不確定性之所得稅處理」	• 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。 • 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

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。

四、重大會計政策之彙總說明

(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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註四。

(二)金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：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金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售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。

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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，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。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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。

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。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

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，評估借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；

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。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

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。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—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」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

(三)客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

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。交付係客戶已依據交易條件接受產品，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，且本公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件之時點。

本公司係於交付商品時認列應收帳款，因本公司在該時點具無條件收取對價之權利。

2.加工服務

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

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

3.土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，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，本公司係於動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項；但本公司就個別合約考量，預收房地主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶之履行契約對本公司造成之再銷售價格變動風險及補貼，即非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分，因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

(四)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

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。

(五)所得稅

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

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(六)員工福利

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製財務報告時，管理階層於採用公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇六年度財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務報告重要會計項目之說明與民國一〇六年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
零用金	\$ 550	550	550
支票存款	513	544	591
活期存款	15,940	14,632	47,694
外幣存款	<u>133</u>	<u>134</u>	<u>1,517</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 17,136</u>	<u>15,860</u>	<u>50,352</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)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.3.31</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	\$ 54,992
國內非上市(櫃)公司股票－佳益投資(股)公司	27,552
國內非上市(櫃)公司股票－怡裕投資(股)公司	<u>14,069</u>
合 計	<u>\$ 96,613</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。民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年第一季未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

3.本公司之金融資產於民國一〇七年三月三十一日未有提供作質押擔保之情形。

(三)備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
上市(櫃)投資：		
國內上市(櫃)公司股票	\$ <u>45,479</u>	<u>44,394</u>

1.上述投資標的於民國一〇七年三月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

3.上述金融資產於民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日未有提供作質押擔保之情形。

(四)以成本衡量之金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
以成本衡量之金融資產－非流動：		
國內非上市(櫃)股票	\$ 45,213	45,213
減：累計減損	<u>(2,302)</u>	<u>(2,302)</u>
合 計	\$ <u>42,911</u>	<u>42,911</u>

1.上述股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。於民國一〇七年三月三十一日該等資產係分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿二)。

3.上述金融資產於民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日未有提供作質押擔保之情形。

(五)應收票據及應收帳款

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
應收票據-因營業而發生	\$ -	4,615	29,924
應收帳款-按攤銷後成本衡量	163,353	162,173	191,988
應收關係人款項-按攤銷後成本衡量	-	102,972	-
	\$ <u>163,353</u>	<u>269,760</u>	<u>221,912</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年三月三十一日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。本公司民國一〇七年三月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	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	\$ <u>163,353</u>	-	-

民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司一〇六年十二月三十一日及三月三十一日無已逾期但未減損應收票據及應收帳款。

本公司於民國一〇七年一月一日至三月三十一日之應收帳款及應收票據未提列減損損失。

(六)其他應收款

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應收款—資金貸與關聯企業	\$ 25,000	25,000	-
其他應收款—利息	267	105	-
其他應收款—處分投資	18,813	18,813	11,065
其他	5,442	4	3
	<u>\$ 49,522</u>	<u>43,922</u>	<u>11,068</u>

本公司民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日無已逾期但未減損之其他應收帳款，其餘信用風險資訊請詳附註六(廿二)。

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上半年度結算相關費用，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；另截至民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，尚有餘款分別為18,813千元、18,813千元及11,065千元尚未退回，列報於其他應收款項下。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(七)存貨－製造業

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
製成品	\$ 62,766	73,112	98,567
減：備抵損失	(62,766)	(73,112)	(98,567)
	-	-	-
原料	15,157	15,157	15,157
減：備抵損失	(15,157)	(15,157)	(15,157)
	-	-	-
物料	15,182	15,301	15,410
減：備抵損失	(14,769)	(14,993)	(15,090)
	413	308	320
\$	<u>413</u>	<u>308</u>	<u>320</u>

1.因存貨回升至淨變現價值認列之損益明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
存貨回升利益	\$ <u>10,570</u>	<u>7,440</u>

2.本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)存貨－建設業

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
建設業：			
營建用地	\$ 181,626	181,626	27,727
待售房地	479,046	492,743	919,321
在建房地	1,761,238	1,640,519	1,240,542
預付土地款	5,185	5,185	5,033
合計	2,427,095	2,320,073	2,192,623
減：備抵存貨跌價損失	(19,619)	(19,619)	(7,865)
淨額	\$ <u>2,407,476</u>	<u>2,300,454</u>	<u>2,184,758</u>

1.民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日，利息資本化情形如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
借款成本資本化之金額	\$ 15,775	10,894
資本化利率	3.54%~3.69%	3.47%~3.62%

2.截至民國一〇七年及一〇六年三月三十一日，本公司之存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

3.民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司預期上列超過十二個月以後實現之金額分別為2,175,065千元、2,027,474千元及1,825,716千元。

(九)不動產、廠房及設備

本公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

帳面價值：	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
民國107年1月1日	\$ 17,573	3,827	1,314	7,385	496	45,232	75,827
民國107年3月31日	\$ 17,573	3,746	1,130	6,804	478	41,315	71,046
民國106年1月1日	\$ 17,573	4,150	4,188	9,885	568	66,973	103,337
民國106年3月31日	\$ 17,573	4,069	3,308	9,181	552	60,483	95,166

1.本公司不動產、廠房及設備於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(六)。

2.民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日本公司以不動產、廠房及設備作為長期借款及融資額度擔保，請詳附註八。

(十)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

帳面金額：	土地	房屋及建築	總 計
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	4,009	(4,009)	-
民國107年3月31日餘額	\$ 1,620,855	193,145	1,814,000
民國106年1月1日餘額	\$ 1,595,928	218,072	1,814,000
因公允價值調整產生之淨(損)益	10,240	(10,240)	-
民國106年3月31日餘額	\$ 1,606,168	207,832	1,814,000

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，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

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：

標 的	台南官田廠等土地及建物
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： 106年：5,517千元~5,694千元 105年：5,369千元~5,456千元
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	107/3/31：張宏楷、張譯之 106/12/31：張宏楷、張譯之 106/3/31：張宏楷、張譯之
估價日期	107/3/31、106/12/31、106/3/31
委外估價公允價值	107/3/31：1,814,000千元 106/12/31：1,814,000千元 106/3/31：1,814,000千元

上述公允價值業經會計師就其合理性出具複核意見，相關資訊如下：

民國一〇六年十二月三十一日：

標 的	台南官田廠等土地及建物
事務所名稱	誠明聯合會計師事務所
會計師姓名	林秀湄
複核結論	該不動產估價報告形成價值結論之執行流程及考量因素，並未發現該不動產估價報告有任何重大違反「證券發行人財務報告編製準則」第九條第三項第二款第四目投資性不動產相關規定之不合理情事
複核報告日	民國107年1月26日

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，廠房及廠房座落基地部分月租金為5,000千元，換算建坪單價約為132/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稍低但仍屬合理情況。

租金成長方面，委託者提供契約第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，不得低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼(1.845%)，另分別加計風險溢酬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一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日分別為1,924,035千元、1,979,666千元及1,977,630千元；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一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日約為229,273千元、241,396千元及255,897千元。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一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日分別為2,153,308千元、2,221,062千元及2,233,527千元。

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
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。 收益法之折現現金流量分析：係指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，該方法適用於以投資為目的之不動產投資評估。	• 風險調整後之折現率4.485%。	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)。

6.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期10年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金。

7.截至民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
擔保銀行借款	\$ 1,392,503	1,439,253	858,671
租賃借款	96,590	33,505	76,066
合 計	<u>\$ 1,489,093</u>	<u>1,472,758</u>	<u>934,737</u>
尚未使用額度	<u>\$ 883,756</u>	<u>909,646</u>	<u>577,829</u>
利率區間	<u>2.6%~7.506%</u>	<u>2.31%~7.506%</u>	<u>2.31%~5%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日新增金額分別556,479千元及170,890千元；償還之金額分別為540,144千元及227,694千元。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
擔保銀行借款	\$ 1,638,209	1,646,847	1,982,470
減：一年內到期部分	(39,000)	(39,000)	(39,000)
合 計	\$ 1,599,209	1,607,847	1,943,470
尚未使用額度	\$ -	-	-
利率區間	3.52%	3.52%	3.5%~3.52%

1.借款之動撥及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日無新增借款；償還之借款金額分別為8,638千元及38,948千元。

2.銀行借款之擔保品

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。

(十三)營業租賃

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(十)。

(十四)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故本公司採用民國一〇六及一〇五年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

本公司列報為費用之明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業成本及營業費用	\$ 30	131

2.確定提撥計畫

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業成本及營業費用	\$ 410	924

3.短期員工福利

民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司之帶薪假之負債分別為1,304千元、1,214千元及3,448千元。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(十五)所得稅

1.本公司之所得稅費用明細如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 167	-
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 167</u>	<u>-</u>

2.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一〇四年度。

3.本公司民國一〇四年營利事業所得稅結算申報案件因對利息支出與稽徵機關之見解不同，經核定該年度虧損不適用所得稅法第39條盈虧互抵之規定，本公司已提出行政救濟申請。

(十六)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(十三)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
庫藏股票交易	\$ <u>18,377</u>	<u>18,377</u>	<u>18,377</u>

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

2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補歷年累積虧損，次提百分之十法定盈餘公積，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分派之。

股利部份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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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份之特別盈餘公積，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提列特別盈餘公積1,500千元；截至民國一〇六年十二月三十一日本公司已依規定提列特別盈餘公積19,445千元。
- 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上段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，得就迴轉部份分派盈餘。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年三月二十三日經董事會擬議民國一〇六年盈餘分配案及民國一〇六年四月十二日經股東常會決議民國一〇五年盈餘分配案，除提列法定盈餘公積及提列(迴轉)特別盈餘公積外，不擬分派股利。

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	備供出 售投資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ -	33,461	33,461
追溯適用新準則之調整數	(957,976)	(33,461)	(991,437)
民國107年1月1日重編後餘額	(957,976)	-	(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	14,140	-	14,140
民國107年3月31日餘額	<u><u>\$ (943,836)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(943,836)</u></u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	22,196	22,196
備供出售金融資產未實現損益	-	10,180	10,180
民國106年3月31日餘額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>32,376</u></u>	<u><u>32,376</u></u>

(十七)每股虧損

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
基本每股虧損		
歸屬於本公司之本期淨損	\$ <u>(6,321)</u>	<u>(5,957)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>93,720</u>	<u>93,720</u>
每股虧損(元)	<u><u>\$ (0.07)</u></u>	<u><u>(0.06)</u></u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司之本期淨損	<u>(6,321)</u>	<u>(5,957)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>93,720</u>	<u>93,720</u>
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	<u>21</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通 股影響數後)	<u>93,741</u>	<u>93,720</u>
稀釋每股盈餘虧損(元)	<u><u>\$ (0.07)</u></u>	<u><u>(0.06)</u></u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年1月至3月		
	紡織部	不動產部	合 計
主要地區市場：			
臺 灣	\$ <u>52,810</u>	<u>37,181</u>	<u>89,991</u>
主要產品/服務線：			
商品銷售(銷售房地)	\$ -	15,577	15,577
商品銷售(製造業)	3,187	-	3,187
加工收入	49,623	-	49,623
租賃收入	-	21,604	21,604
	\$ <u>52,810</u>	<u>37,181</u>	<u>89,991</u>
合約類型：			
固定價格合約	\$ 3,187	37,181	40,368
依工時計價合約	49,623	-	49,623
合 計	\$ <u>52,810</u>	<u>37,181</u>	<u>89,991</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ <u>52,810</u>	<u>37,181</u>	<u>89,991</u>

民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註六(十九)。

2.合約餘額

	107.3.31	107.1.1
應收帳款	\$ <u>163,353</u>	<u>269,760</u>
合約負債-銷售房地	\$ <u>44,065</u>	<u>33,159</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(五)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為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間點與客戶付款時間點之差異，於民國一〇七年一月一日至三月三十一日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)收 入

本公司民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	<u>106年1月至3月</u>
商品銷售收入	\$ 8,478
加工收入	77,506
租賃收入	21,774
銷售房地收入	<u>74,592</u>
	<u>\$ 182,350</u>

民國一〇七年一月一日至三月三十一日之金額請詳附註六(十八)。

(二十)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。

本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日為稅前淨損，無須估列員工及董事、監察人酬勞。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為240千元及293千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為480千元及585千元，民國一〇七年三月二十三日及民國一〇六年二月二十四日經董事會決議配發員工酬勞分別為209千元及293千元，董事及監察人酬勞分別為419千元及585千元，實際分派金額與估列數之差異分別為31千元、零元、61千元及零元，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及一〇六年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿一)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：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
利息收入－關係人	\$ 161	-
其 他	<u>90</u>	<u>4,780</u>
	<u>\$ 251</u>	<u>4,780</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
外幣兌換損失	\$ (1)	(50)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(350)
什項支出	-	(172)
	<u>\$ (1)</u>	<u>(572)</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
利息費用	\$ 29,332	26,202
利息費用－關係人	438	249
減：利息資本化	(15,775)	(10,894)
	<u>\$ 13,995</u>	<u>15,557</u>

(廿二)金融工具

除下列所述外，本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(二十)。

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

無變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(二十)。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(五)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款，相關明細及民國一〇六年一月一日至十二月三十一日減損提列情形請詳附註六(六)。

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詳附註四(二))。民國一〇七年一月一日至三月三十一日未提列減損損失。

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，包含估計利息但不含淨額協議之影響。

	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
107年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 3,000,742	3,402,209	134,505	364,863	1,284,493	1,618,348	-
無附息負債	96,344	93,644	93,644	-	-	-	-
固定利率工具	<u>218,560</u>	<u>226,296</u>	<u>9,228</u>	<u>194,505</u>	<u>22,563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,315,646</u>	<u>3,722,149</u>	<u>237,377</u>	<u>559,368</u>	<u>1,307,056</u>	<u>1,618,348</u>	<u>-</u>
106年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 3,086,100	3,517,928	152,367	455,520	1,136,235	1,773,806	-
無附息負債	99,794	99,794	99,794	-	-	-	-
固定利率工具	<u>116,505</u>	<u>118,641</u>	<u>34,898</u>	<u>83,743</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,302,399</u>	<u>3,736,363</u>	<u>287,059</u>	<u>539,263</u>	<u>1,136,235</u>	<u>1,773,806</u>	<u>-</u>
106年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,841,141	3,220,260	48,982	258,147	1,067,044	268,584	1,577,503
無附息負債	71,466	71,466	71,466	-	-	-	-
固定利率工具	<u>142,916</u>	<u>147,423</u>	<u>23,710</u>	<u>123,714</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,055,523</u>	<u>3,439,149</u>	<u>144,158</u>	<u>381,861</u>	<u>1,067,044</u>	<u>268,584</u>	<u>1,577,503</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

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	107.3.31			106.12.31			106.3.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美金	\$ 340	29.11	9,897	142	30.260	4,297	376	30.330	11,404
日圓	126	0.2700	34	126	0.2642	33	1,138	0.2736	311
人民幣	3,098	4.65	14,406	3,098	4.57	14,157	-	-	-

(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。於民國一〇七年及一〇六年三月三十一日當新台幣相對於美金及日圓貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日稅後淨利將分別增加或減少195千元及97千元。兩期分析係採相同基礎。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(3)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，本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之稅後淨利將減少或增加5,970千元及5,797千元，主因係本公司之變動利率借款。

(4)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	107年1月至3月		106年1月至3月	
	其他綜合 損益稅後 金 額	稅後損益	其他綜合 損益稅後 金 額	稅後損益
上漲5%	\$ 2,200	-	1,887	-
下跌5%	\$ (2,200)	-	(1,887)	-

4.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(備供出售金融資產)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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	107.3.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	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	\$ 96,613	54,992	-	41,621	96,613

	106.12.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	
備供出售金融資產	\$ 45,479	45,479	-	-	45,479

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

	106.3.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	
備供出售金融資產	\$ 44,394	44,394	-	-	44,394

(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(無活絡市場債務工具投資)及按攤銷後成本衡量之金融負債

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，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

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。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(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	4,627
民國107年3月31日	\$ <u>41,621</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)」，其中與民國一〇七年及一〇六年三月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	107年1月至3月
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>4,627</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損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資、衍生金融工具及備供出售金融資產－權益證券投資。

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(107.3.31、106.12.31皆為30%)	- 乘數愈高，公允價值愈高 - 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(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：

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

	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107年3月31日						
透過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%	-	-	595	(595)

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)民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日各等級金融資產及負債之公允價值等級並無任何移轉。

(廿三)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度財務報告附註六(廿一)所揭露者無重大變動。

(廿四)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六年度財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇六年度財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(廿二)。

(廿五)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日無非現金交易投資及籌資活動。

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	該公司負責人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法人董事
新澤建設(股)公司	該公司負責人為本公司董事長之二親等內親屬
元邦租賃(股)公司	實質關係人
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

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

(1)發包工程

本公司向關係人計價金額如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
新億營造有限公司	\$ <u>103,205</u>	<u>-</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。本公司於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日發包予關係人之合約總價及累積計價情形詳附註九。

2.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應收帳款	新億營造有限公司	\$ -	102,972	-
其他應收款(註)	新北市不動產(股)公司	25,267	25,106	-
		\$ <u>25,267</u>	<u>128,078</u>	<u>-</u>

註：本公司資金貸與關係人金額如下：

帳列項目	關係人類別	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應收款	新北市不動產(股)公司	\$ <u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>-</u>

本公司資金貸與關係人係借款金額按月計息，借款利率2.616%，為擔保借款。民國一〇七年一月一日至三月三十一日向其他關係人而應收取之利息收入為161千元。

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應付帳款	新億營造有限公司	\$ 34,595	-	-
其他應付款(註)	新億營造有限公司	16,519	-	-
"	元邦建設開發(股)公司	1	1	42,033
"	招商物產管理有限公司	9,099	10,554	28,028
"	萬家福(股)公司	67,337	72,963	-
"	新北市不動產(股)公司	7,780	7,535	-
		\$ <u>135,331</u>	<u>91,053</u>	<u>70,061</u>

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

註：本公司向關係人借款金額如下：

帳列項目	關係人類別	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應付款	元邦建設開發(股)公司	\$ -	-	40,000
"	招商物產管理有限公司	9,000	10,500	26,850
"	萬家福(股)公司	66,500	72,500	-
"	新億營造有限公司	16,500	-	-
		<u>\$ 92,000</u>	<u>83,000</u>	<u>66,850</u>

本公司向關係人借款係依各該關係人撥款當年度向金融機構短期借款之平均利率計息2.89%，且均為無擔保放款，利息支出帳列財務成本項下，請詳附註六(二十)。本公司於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日因向關係人借款而應支付之利息分別為957千元、518千元及3,211千元，帳列其他應付款－關係人項下。

4.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預付金額如下：

帳列項目	關係人類別	107.3.31	106.12.31	106.3.31
取得合約之增額成本	新北市不動產(股)公司	\$ <u>21,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
預付費用	新北市不動產(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>21,393</u>	<u>409</u>

另本期支付代銷服務費帳列費用明細如下：

	107年1月至3月	106年1月至3月
推銷－代銷服務費	\$ <u>1,133</u>	<u>6,112</u>

5.顧問費

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日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：

	107年1月至3月	106年1月至3月
管理－顧問費	\$ <u>300</u>	<u>714</u>

6.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。於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日租金費用分別為543千元及543千元。

7.其他

本公司於民國一〇六年三月二十四日及六月十六日新增之長期借款係由其他關係人為連保人。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員薪酬包括：

	107年1月至3月	106年1月至3月
短期員工福利	\$ <u>2,312</u>	<u>1,410</u>

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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
存貨－建設業	銀行借款	\$ 2,240,285	2,295,269	2,159,863
其他金融資產－流動	銀行借款	12,053	9,553	2,645
其他金融資產－流動	信託專戶	9,128	3,900	1,100
不動產、廠房及設備	銀行借款	50,898	54,742	69,763
投資性不動產	銀行借款	1,814,000	1,814,000	1,814,000
		<u>\$ 4,126,364</u>	<u>4,177,464</u>	<u>4,047,371</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：

本公司未認列之合約承諾如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
<u>已簽訂之合約</u>			
預付土地款	\$ 269,467	269,467	269,467
銷售房地	562,870	409,072	219,290
建案開發活動發包工程合約	1,880,000	1,880,000	165,000
<u>已收取或支付價款</u>			
預付土地款	5,000	5,000	5,000
銷售房地	44,065	33,159	110,830
建案開發活動發包工程合約	265,805	162,600	-

(二)截至民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日止，本公司因銀行借款、發行商業本票等而開立之保證票據，分別為422千元、410千元及151千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年1月至3月			106年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	4,277	5,451	9,728	18,307	6,867	25,174
勞健保費用	509	347	856	1,837	468	2,305
退休金費用	223	217	440	689	366	1,055
其他員工福利費用	31	929	960	904	1,319	2,223
折舊費用	4,043	738	4,781	5,945	1,555	7,500
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	68	68	-	68	68

(二)營運之季節性：

本公司營建部門之營運受建案營建週期之影響(一般約二年至三年)。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：無。

民國一〇七年一月一日至三月三十一日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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之 公 司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額 (註1)	期末 餘額 (註1)	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵呆帳 金 額	擔 保 品		對個別對象 資金貸 與 限 額 (註2)	資金貸與 總限額 (註2)
													名稱	價值		
1	本公司	新北市不動 產股份有限 公司	其他應 收款	是	30,000	30,000	25,000	2.616%	業務 往來	30,000	營業週轉	-	接待 中心	25,000	117,740	470,959

註1：本期最高金額及期末餘額為額度。

註2：有業務往來者為最近一年度或當年度與其進貨或銷貨金額孰高者；有短期融通資金之必要者，以不超過本公司淨值百分之十為限。資金貸與總限額以不超過本公司最近期經會計師查核(核閱)財務報表淨值百分之四十為限。

2.為他人背書保證：無。

怡華實業股份有限公司財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持 有 之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	佳和實業股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	8,344,785	54,992	6.95 %	54,992	
本公司	佳益投資股份有限公司	董事長與本公司董事同一人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,810,821	27,552	16.01 %	27,552	
本公司	永炬光電科技股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	456,522	-	6.41 %	-	
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	14,069	18.98 %	14,069	

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	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、 帳款之比率	
本公司	新億營造有限公司	其他關係人	進貨	103,205	87.85%	-	-	無	34,595	97.89 %	

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、資產、負債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：

		107年1月至3月				
		紡織部	不動產部	其他	調整 及銷除	合計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$	52,810	37,181	-	-	89,991
收入總計	\$	<u>52,810</u>	<u>37,181</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>89,991</u>
應報導部門損益	\$	<u>7,292</u>	<u>11,897</u>	<u>(25,343)</u>	<u>-</u>	<u>(6,154)</u>
		106年1月至3月				
		紡織部	不動產部	其 他	調整 及銷除	合計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$	85,984	96,366	-	-	182,350
收入總計	\$	<u>85,984</u>	<u>96,366</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182,350</u>
應報導部門損益	\$	<u>2,913</u>	<u>18,164</u>	<u>(27,034)</u>	<u>-</u>	<u>(5,957)</u>