

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告

民國 107 年度及 106 年度

公司地址：台北市中山北路二段 45 巷 21 號 5 樓

電 話：(02)2521-5000

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

民國 107 年度及 106 年度財務報告暨會計師查核報告

目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2
三、	會計師查核報告	3 ~ 4
四、	資產負債表	5
五、	綜合損益表	6
六、	權益變動表	7
七、	現金流量表	8
八、	財務報表附註	9 ~ 24
	(一) 公司沿革	9
	(二) 通過財務報表之日期及程序	9
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9 ~ 10
	(四) 重大會計政策之彙總說明	10 ~ 13
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14
	(六) 重要會計項目之說明	14 ~ 17
	(七) 關係人交易	17
	(八) 質押之資產	18
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	18
	(十) 重大之災害損失	18
	(十一) 重大之期後事項	18
	(十二) 其他	18 ~ 23
	(十三) 部門資訊	23 ~ 24



資誠

會計師查核報告

(108)財審報字第 18003116 號

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司 公鑒：

查核意見

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(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，上開財務報表在所有重大方面係依照「商業會計法」中與財務報表編製有關之規定、「商業會計處理準則」暨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、解釋及解釋公告編製，足以允當表達晶華公寓大廈管理維護股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 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」及中華民國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表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中華民國會計師職業道德規範，與晶華公寓大廈管理維護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。

管理階層對財務報表之責任

管理階層之責任係依照「商業會計法」中與財務報表編製有關之規定、「商業會計處理準則」暨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、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估晶華公寓大廈管理維護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晶華公寓大廈管理維護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。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表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，惟依照中華民國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表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國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. 辨認並評估財務報表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，惟其目的非對晶華公寓大廈管理維護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，以及使晶華公寓大廈管理維護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表使用者注意財務報表之相關揭露，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晶華公寓大廈管理維護股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表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）。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

會計師

王 照 明



中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 5 日

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司
資產負債表
民國107年及106年12月31日

單位：新台幣元

資產	附註	107 年 12 月 31 日 金 額 %	106 年 12 月 31 日 金 額 %
流動資產			
現金及約當現金	六(一)	\$ 11,258,375 21	\$ 643,517 1
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及十二(四)	39,456,300 76	49,540,200 99
應收帳款淨額	六(三)	1,485,314 3	- -
預付款項		- -	4,248 -
流動資產合計		52,199,989 100	50,187,965 100
資產總計		\$ 52,199,989 100	\$ 50,187,965 100
負債及權益			
負債			
流動負債			
其他應付款		\$ 414,819 1	\$ 104,450 -
本期所得稅負債		183,553 -	- -
流動負債合計		598,372 1	104,450 -
負債總計		598,372 1	104,450 -
權益			
股本			
普通股股本	六(四)	20,000,000 38	20,000,000 40
特別股股本		30,000,000 58	30,000,000 60
保留盈餘	六(五)		
法定盈餘公積		450,397 1	450,397 1
未分配盈餘(待彌補虧損)		1,151,220 2 (	366,882) (1)
權益總計		51,601,617 99	50,083,515 100
重大之期後事項	十一		
負債及權益總計		\$ 52,199,989 100	\$ 50,187,965 100

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

負責人：



經理人：



主辦會計：



晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

項目	附註	107 金	年 額	度 %	106 金	年 額	度 %
營業收入	六(六)及十二 (五)	\$	1,414,585	100	\$	450,000	100
營業費用							
管理費用	六(八)(九)	(	497,459)	(35)	(	496,807)	(111)
營業利益(損失)			917,126	65	(	46,807)	(11)
營業外收入及支出							
其他收入			638	-		4,140	1
其他利益及損失	六(二)(七)及十 二(四)		783,891	55		89,850	20
營業外收入及支出合計			784,529	55		93,990	21
稅前淨利			1,701,655	120		47,183	10
所得稅費用	六(十)	(	183,553)	(13)		-	-
本期淨利		\$	1,518,102	107	\$	47,183	10
本期綜合損益總額		\$	1,518,102	107	\$	47,183	10

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

負責人：



經理人：



主辦會計：



晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

權益變動表

民國 107 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

106 年 度	附註	普 通 股 股 本	特 別 股 股 本	法 定 盈 餘 公 積	留 盈 分 配 盈 餘 (待彌補虧損)	合 計
106 年 1 月 1 日餘額		\$ 10,000,000	\$ -	\$ 450,397	\$ 414,065	\$ 10,036,332
本期淨利		-	-	-	47,183	47,183
本期綜合損益總額		-	-	-	47,183	47,183
現金增資		10,000,000	30,000,000	-	-	40,000,000
106 年 12 月 31 日餘額		\$ 20,000,000	\$ 30,000,000	\$ 450,397	\$ 366,882	\$ 50,083,515
107 年 度						
107 年 1 月 1 日餘額		\$ 20,000,000	\$ 30,000,000	\$ 450,397	\$ 366,882	\$ 50,083,515
本期淨利		-	-	-	1,518,102	1,518,102
本期綜合損益總額		-	-	-	1,518,102	1,518,102
107 年 12 月 31 日餘額		\$ 20,000,000	\$ 30,000,000	\$ 450,397	\$ 1,151,220	\$ 51,601,617

負責人：



經理人：



主辦會計：



後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣元

	附註	107 年 度	106 年 度
<u>營業活動之現金流量</u>			
本期稅前淨利		\$ 1,701,655	\$ 47,183
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	六(二)(七)	(783,891)	(89,850)
利息收入		(638)	(4,140)
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			
透過損益按公允價值衡量金融資產-流動		10,867,791	(39,700,000)
應收帳款淨額		(1,485,314)	100,000
其他應收款		-	11
預付款項		4,248	23,930
與營業活動相關之負債之淨變動			
其他應付款		310,369	104,450
營運產生之現金流入(流出)		10,614,220	(39,518,416)
收取之利息		638	4,140
營業活動之淨現金流入(流出)		10,614,858	(39,514,276)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
現金增資		-	40,000,000
籌資活動之淨現金流入		-	40,000,000
本期現金及約當現金增加數		10,614,858	485,724
期初現金及約當現金餘額		643,517	157,793
期末現金及約當現金餘額		\$ 11,258,375	\$ 643,517

後附財務報表附註為本財務報告之一部分，請併同參閱。

負責人：



經理人：



主辦會計：



晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

財務報表附註
民國 107 年及 106 年度

單位：新台幣元

一、公司沿革

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國 98 年 9 月 8 日在中華民國設立。本公司主要營業項目係提供國內外公寓大廈管理服務。晶華國際酒店股份有限公司持有本公司 50.01% 股權，為本公司之最終母公司。

二、通過財務報表之日期及程序

本財務報表已於民國 108 年 3 月 25 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(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 107 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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」	民國107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」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106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」	民國106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」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本財務報表所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照商業會計法中與財務報表編製有關之規定、商業會計處理準則暨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 IFRSs)編製。

(二) 編製基礎

1. 除按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)外，本財務報告係按歷史成本編製。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。
3. 本公司於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之財務報表，並未重編民國 106 年度之財務報表及附註。民國 106 年度係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二(四)及(五)說明。

(三) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。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清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(四) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

107 年度適用

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(五) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發

票金額衡量。

(六) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(七) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(八) 營業租賃(承租人)

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(九) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(十一) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為依國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」之規定以評價技術等方式評估公允價值。

(十二) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(十三) 股本

普通股及特別股均分類為權益。特別股之分類係對合約協議之實質及金融負債與權益工具之定義，就附於特別股之特定權利予以評估，當展現金融負債之基本特性則分類為負債，否則分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

(十四) 收入認列

本公司提供不動產經營管理等相關服務。勞務收入於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。

(十五) 營運部門

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
活期存款	\$ 11,258,375	\$ 643,517

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司未有將現金及約當現金提供質押之情形。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動

民國 107 年度適用

項目	107年12月31日
流動項目：	
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
受益憑證	\$ 38,856,179
評價調整	600,121
合計	\$ 39,456,300

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	107年度
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	
受益憑證	\$ 783,891

2. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。
3. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二(二)。
4. 民國 106 年 12 月 31 之透過損益按公允價值衡量之金融資產資訊請詳附註十二(四)。

(三)應收帳款

	107年12月31日
應收帳款	\$ 1,485,314

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	107年12月31日
未逾期	\$ 1,485,314

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收帳款於民國 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為\$1,485,314。
3. 相關應收帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)及附註十二(四)。

(四)股本

1. 民國 107 年 12 月 31 日，本公司額定資本額為\$50,000,000，分為 5,000,000 股，實收資本額為\$ 50,000,000，每股面額 10 元，前述定額股本總額包含普通股及特別股，已發行普通股為 2,000,000 股，已發行不可贖回非累積特別股為 3,000,000 股，所有已發行股份之股款均已收訖，特別股係分類於權益項下。
2. 本公司於民國 106 年 5 月 9 日經董事會通過辦理現金增資，發行普通股金額計\$10,000,000，每股面額及發行價格均為新台幣 10 元，計 1,000,000 股，增資基準日為民國 106 年 5 月 18 日，股款業已收足，相關變更登記程序亦已辦理完成。
3. 本公司於民國 106 年 5 月 9 日經董事會通過辦理現金增資，發行甲種特別股金額計\$30,000,000，每股面額及發行價格均為新台幣 10 元，計 3,000,000 股，增資基準日為民國 106 年 5 月 18 日，股款業已收足，相關變更登記程序亦已辦理完成。本次發行之甲種特別股權利義務如下：
 - (1)甲種特別股無到期日。
 - (2)本公司決算如有盈餘，應先完納稅捐、彌補虧損，依法令規定提列法定盈餘公積並依法令規定或實際需要提列特別盈餘公積，再就其餘數優先發放特別股當年度應分派之股息，再發放普通股股息。
 - (3)甲種特別股股息為依章程所計算之可分配盈餘之 50%，每年以現金一次發放，除此之外不得參加普通股關於盈餘之現金及股票股利分派與資本公積撥充資本之股利分派。倘年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息時，其未分派或分派不足之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。
 - (4)甲種特別股分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股，次於一般債權人，但以不超過原實際發行金額為限。
 - (5)甲種特別股股東於股東會無表決權，亦無選舉董事、監察人之權利；但得被選舉為董事或監察人。

(五)保留盈餘

1. 本公司年度決算如有盈餘時，應依法繳納所得稅並先彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，則依法提列法定盈餘公積 10%後，再就其餘額加計上年度累積未分配盈餘，為累積可分配盈餘。
上述累積可分配盈餘除分派股息外，如尚有餘額則由董事會擬具分派議案且決議分派之。
2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額 25% 之部分為限。

3. 本公司於民國 108 年 3 月 25 日經董事會決議民國 107 年度盈餘分派案如下：

	107年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 115,122	
現金股利		
特別股	518,049	\$ 0.1726
普通股	518,049	0.2590
合計	\$ 1,151,220	

4. 有關員工酬勞（紅利）資訊，請詳附註六（九）。

（六）營業收入

	107年度
客戶合約收入	
管理服務收入	\$ 1,414,585

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉之勞務，主要產品線及地理區域如下：

	台灣
	管理服務
107年度	
部門收入	\$ 1,414,585
外部客戶合約收入	\$ 1,414,585
收入認列時點	
隨時間逐步認列收入	\$ 1,414,585

本公司受樂富一號不動產投資信託基金之委託，管理該基金之全部資產，管理報酬自基金成立之日起前三個年度係按基金總資產價值年率萬分之 15 之比率（不含稅），三個年度屆滿後係按基金總資產價值年率萬分之 20 之比率（不含稅），逐日累計計算，並按月列取。

2. 民國 106 年度之資訊請詳附註十二（五）說明。

（七）其他利益及損失

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
淨利益	\$ 783,891	\$ 89,850

（八）費用性質之額外資訊

	107年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用	\$ -	\$ 231,767	\$ 231,767
	\$ -	\$ 231,767	\$ 231,767

(九) 員工福利費用

	107年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
薪資費用	\$ -	\$ 211,283	\$ 211,283
勞健保費用	-	11,800	11,800
退休金費用	-	1,484	1,484
其他用人費用	-	7,200	7,200
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 231,767</u>	<u>\$ 231,767</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞 1%。
2. 本公司民國 107 年度員工酬勞估列金額為\$13,483，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 107 年係依該年度之獲利情況，以 1%估列。

(十) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	107年度	106年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 183,553	\$ -
所得稅費用	<u>\$ 183,553</u>	<u>\$ -</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	107年度	106年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 340,331	\$ 8,021
按稅法規定調整項目之所得稅影響數	(156,778)	(15,274)
按稅法規定免課稅之所得	-	7,253
	<u>\$ 183,553</u>	<u>\$ -</u>

3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度。
4. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司由晶華國際酒店股份有限公司（在中華民國註冊成立）控制，其擁有本公司 50.01%股份。

(二) 與關係人間之重大交易事項

本公司無重大關係人交易。

八、質押之資產

無此情形。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)或有事項

無此情形。

(二)承諾事項

無此情形。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 108 年 3 月 25 日經董事會決議通過民國 107 年度盈餘分派案，請詳附註六(五)之說明。

十二、其他

(一)資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東、發行新股或出售資產以降低債務。本公司利用負債資本比率以監控其資本，該比率係按債務淨額除以資本總額計算。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 39,456,300	\$ -
持有供交易之金融資產	-	49,540,200
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 11,258,375	\$ 643,517
應收帳款	1,485,314	-
	<u>\$ 52,199,989</u>	<u>\$ 50,183,717</u>
	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
其他應付款	<u>\$ 414,819</u>	<u>\$ 104,450</u>

2. 風險管理政策

(1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括價格風險)、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效

之潛在不利影響。

- (2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

價格風險

- A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本公司主要投資於國內開放型及封閉型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 107 年及 106 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$394,563 及 \$495,402。

(2) 信用風險

民國 107 年適用

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。
- B. 本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級至少為「A」級者，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，公司內各營運單位與每一新客戶於訂定付款及提供服務之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C. 本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- E. 本公司按客戶評等及客戶類型之特性將對客戶之應收帳款採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。
- F. 本公司納入台灣經濟研究院景氣觀測報告對未來前瞻性的考量調整按特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以估計應收帳款備抵損失，本公司未逾期及已逾期之應收帳款之預期損失率於

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日均非重大。

G. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二(四)說明。

(3)流動性風險

- A. 現金流量預測是由公司內各營運單位執行，並由公司財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要。
- B. 各營運單位所持有之剩餘現金，在超過營運資金之管理所需時，將轉撥回公司財務部。公司財務部則將剩餘資金投資於付息之活期存款、貨幣市場存款及有價證券，其所選擇之工具具有適當之到期日或足夠流動性，以因應上述預測並提供充足之調度水位。於民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司持有貨幣市場部位分別為\$50,714,675及\$50,183,717，預期可即時產生現金流量以管理流動性風險。
- C. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

非衍生金融負債：

107年12月31日	1年內	1至2年內	2年以上
其他應付款	\$ 414,819	\$ -	\$ -

非衍生金融負債：

106年12月31日	1年內	1至2年內	2年以上
其他應付款	\$ 104,450	\$ -	\$ -

(三)公允價值資訊

- 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：
第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司投資之受益憑證的公允價值皆屬之。
第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。
第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。
- 本公司非以公允價值衡量之金融工具（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、其他應付款）的帳面金額係公允價值之合理近似值。
- 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本公司依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

107年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
受益憑證	\$ 39,456,300	\$ -	\$ -	\$39,456,300
106年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
受益憑證	\$49,540,200	\$ -	\$ -	\$49,540,200

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

	封閉型基金	開放型基金
市場報價	收盤價	淨值
4. 民國 107 年及 106 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。		

(四) 初次適用國際財務報導準則第 9 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 39 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之重大會計政策說明如下：

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(A) 係混合(結合)合約；或

(B) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(C) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

B. 本公司對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

C. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(2) 應收帳款

係屬原始產生之應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採

有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(3) 金融資產減損

- A. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
- B. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
- (A) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (B) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (C) 本公司因與債務人財務困難相關之經濟或法律理由，給予債務人原不可能考量之讓步；
 - (D) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (E) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (F) 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (G) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或
 - (H) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
- C. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
- 以攤銷後成本衡量之金融資產係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

2. 金融資產帳面價值自民國 106 年 12 月 31 日依據 IAS 39 編製轉換至民國 107 年 1 月 1 日依據 IFRS9 編製時，並無重大差異。

3. 民國 106 年 12 月 31 日之重要會計項目之說明如下：

透過損益按公允價值衡量之金融資產

	106年12月31日
持有供交易之金融資產	
受益憑證	\$ 49,155,036
評價調整	385,164
合計	\$ 49,540,200

A. 本公司持有供交易之金融資產於民國 106 年度認列之淨利益\$89,850。

B. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

4. 民國 106 年度之信用風險資訊說明如下：

- (1) 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。本公司依內部明定之授信政策，公司須就其每一新客戶進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款。對銀行及金融機構而言，僅有獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。
- (2) 於民國 106 年度，並無超出信用限額之情事，且管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(五) 初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

本公司提供經營管理等相關服務。收入係正常營業活動中對公司外顧客提供服務已收或應收對價之公允價值，以扣除營業稅之淨額表達。收入於服務提供後，銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本公司對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。提供勞務之交易結果能可靠估計時，依已提供勞務程度認列收入。

2. 本公司於 106 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106 年度
管理服務費收入	\$ 450,000

3. 本公司若於 107 年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表及綜合損益表並無重大之影響。

十三、部門資訊

(一) 一般性資訊

本公司僅經營單一產業，主要經營決策者為董事會，董事會將公司整體視為單一績效管理個體，並由檢視整體公司財務報表之財務數據做為評估績效、制定決策及資源分配之依據，經辨認本公司為單一應報導部門。

(二) 部門資訊之衡量

本公司董事會主係依據每年財務報表作為評估營運表現之依據。

(三) 部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債之資訊即為財務報表所列示之損益、資產與負債。

(四) 部門損益之調節資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債之資訊即為財務報表所列示之損益、資產與負債，故無調節資訊。

(五)產品別及勞務別之資訊

請詳附註六（六）。

(六)地區別資訊

本公司民國 107 年及 106 年度地區別資訊如下：

	107年度	106年度
國內收入	\$ 1,414,585	\$ 450,000

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

10803867

北市財證字第

號

會員姓名：王照明

事務所電話：(02)2729-6666

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所統一編號：03932533

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

委託人統一編號：24462136

會員證書字號：北市會證字第 1544 號

印鑑證明書用途：辦理 晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

107 年度（自民國 107 年 1 月 1 日至

107 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式	王照明	存會印鑑	
-----	-----	------	--

理事長：



核對人：



中 華 民 國

108

年

1

月

2 /

日

北 市 財 證 字 第

號

裝 訂 線