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108年度及107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108年度及107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 ~ 23
(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 ~ 19
(七) 關係人交易	19
(八) 質押之資產	20
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	20
(十) 重大之災害損失	20
(十一)重大之期後事項	20
(十二)其他	20 ~ 23
(十三)部門資訊	23

pwc 資誠

會計師查核報告

(109)財審報字第 19003161 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 108 年及 107 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。

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
11012 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 11012, Taiwan
T: +886 (2) 2729 6666, F:+ 886 (2) 2729 6686, www.pwc.tw

pwc 資誠

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 109 年 3 月 16 日

晶華公寓大廈管理維護股份有限公司

資產負債表

民國108年及107年12月31日

單位：新台幣元

資產	附註	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
流動資產					
現金及約當現金	六(一)	$ 2,718,811	4	$ 11,258,375	21
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八	66,360,401	93	39,456,300	76
應收帳款淨額	六(三)	2,091,408	3	1,485,314	3
預付款項		83,335	-	-	-
流動資產合計		71,253,955	100	52,199,989	100
不動產、廠房及設備	六(四)	109,400	-	-	-
非流動資產合計		109,400	-	-	-
資產總計		$ 71,363,355	100	$ 52,199,989	100
負債及權益					
負債					
流動負債					
短期借款	六(五)及八	$ 2,052,794	3	$ -	-
其他應付款	六(六)	4,772,686	7	414,819	1
本期所得稅負債		2,487,600	3	183,553	-
其他流動負債		16,103	-	-	-
流動負債合計		9,329,183	13	598,372	1
負債總計		9,329,183	13	598,372	1
權益					
股本	六(七)				
普通股股本		20,000,000	28	20,000,000	38
特別股股本		30,000,000	42	30,000,000	58
保留盈餘	六(八)				
法定盈餘公積		565,519	1	450,397	1
未分配盈餘		11,468,653	16	1,151,220	2
權益總計		62,034,172	87	51,601,617	99
重大之期後事項	十一				
負債及權益總計		$ 71,363,355	100	$ 52,199,989	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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

項目	附註	108年度 金額	%	107年度 金額	%
營業收入	六(九)	$ 20,354,873	100	$ 1,414,585	100
營業費用					
管理費用	六(十三)(十四)及七	(7,687,908)	(38)	(497,459)	(35)
營業利益		12,666,965	62	917,126	65
營業外收入及支出					
其他收入	六(十)	459,692	2	638	-
其他利益及損失	六(二)(十一)	968,462	5	783,891	55
財務成本	六(十二)	(1,420)	-	-	-
營業外收入及支出合計		1,426,734	7	784,529	55
稅前淨利		14,093,699	69	1,701,655	120
所得稅費用	六(十五)	(2,625,046)	(13)	(183,553)	(13)
本期淨利		$ 11,468,653	56	$ 1,518,102	107
本期綜合損益總額		$ 11,468,653	56	$ 1,518,102	107

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108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

	附註	股本		保留盈餘		
		普通股股本	特別股股本	法定盈餘公積	未分配盈餘（待彌補虧損）	合計
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
108年度						
108年1月1日餘額		$ 20,000,000	$ 30,000,000	$ 450,397	$ 1,151,220	$ 51,601,617
本期淨利		-	-	-	11,468,653	11,468,653
本期綜合損益總額		-	-	-	11,468,653	11,468,653
107年度盈餘指撥及分配：	六(八)					
提列法定盈餘公積		-	-	115,122	(115,122)	-
現金股利		-	-	-	(1,036,098)	(1,036,098)
108年12月31日餘額		$ 20,000,000	$ 30,000,000	$ 565,519	$ 11,468,653	$ 62,034,172

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

現金流量表

民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣元

	附註	108年度	107年度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 14,093,699	$ 1,701,655
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)(十一)	(968,462)	(783,891)
折舊費用	六(四)(十三)	21,880	-
利息收入	六(十)	(459,692)	(638)
利息費用	六(十二)	1,420	-
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		(23,199,323)	10,867,791
應收帳款淨額		(606,094)	(1,485,314)
預付款項		(83,335)	4,248
與營業活動相關之負債之淨變動			
其他應付款		1,621,551	310,369
其他非流動負債		16,103	-
營運產生之現金(流出)流入		(9,562,253)	10,614,220
收取之利息		459,692	638
支付之利息		(1,420)	-
支付所得稅		(320,999)	-
營業活動之淨現金(流出)流入		(9,424,980)	10,614,858
投資活動之現金流量			
取得不動產、廠房及設備	六(四)	(131,280)	-
投資活動之淨現金流出		(131,280)	-
籌資活動之現金流量			
短期借款增加		2,052,794	-
發放現金股利	六(八)	(1,036,098)	-
籌資活動之淨現金流入		1,016,696	-
本期現金及約當現金(減少)增加數		(8,539,564)	10,614,858
期初現金及約當現金餘額		11,258,375	643,517
期末現金及約當現金餘額		$ 2,718,811	$ 11,258,375

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108年及107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109年3月16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「所得稅務處理之不確定性」	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。

(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109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」	民國109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
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國111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管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。

(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

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)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大， 則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

電腦通訊軟體	4年

(九)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

民國108年適用

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折

現後之現值認列，租賃給付包括：

(1)固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付；

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

(1)租賃負債之原始衡量金額；

(2)於開始日或之前支付之任何租賃給付；

後續採成本模式衡量，於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，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十)租賃資產/營業租賃(承租人)

民國107年適用

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。

(十一)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。

(十二)借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十三)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。

(十四)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

員工酬勞及董監事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。

(十五)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。

(十六)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。

(十七)股利分配

分派予本公司股東之股利於股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

(十八)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。

(十九)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

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 10,000	$ -
活期存款	2,708,811	11,258,375
合計	$ 2,718,811	$ 11,258,375

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

項目	108年12月31日	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	$ 64,817,624	$ 38,856,179
評價調整	1,542,777	600,121
合計	$ 66,360,401	$ 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：

	108年度	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	$ 968,462	$ 783,891

2. 本公司將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。
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)。

(三)應收帳款

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款	$ 2,091,408	$ 1,485,314

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	108年12月31日	107年12月31日
未逾期	$ 2,091,408	$ 1,485,314

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國108年12月31日、107年12月31日及107年1月1日，本公司與客戶合約之應收款餘額分別為$2,091,408、$1,485,314及$0。

3. 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 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為$2,091,408 及$1,485,314。

4. 相關應收帳款信用風險資訊，請詳附註十二(二)。

(四)不動產、廠房及設備

	電腦通訊軟體
108年1月1日	
成本	$ -
累計折舊	-
	$ -
108年	
1月1日	$ -
增添	131,280
折舊費用	(21,880)
12月31日	$ 109,400
108年12月31日	
成本	$ 131,280
累計折舊	(21,880)
	$ 109,400

(五)短期借款

借款性質	108年12月31日	利率	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 2,052,794	1.30%	樂富一號受益憑證

有關本公司為短期借款所提供之擔保品請詳附註八所述。

(六)其他應付款

	108年度	107年度
應付投資款-購買受益憑證	$ 2,736,316	$ -
應付薪資及獎金	1,570,561	218,483
應付勞務費	140,000	120,000
應付保險費	73,352	11,800
其他	252,457	64,536
	$ 4,772,686	$ 414,819

(七)股本

1. 民國 108 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。民國 108 年 4 月 25 日股東會決議通過修

正公司章程後，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)每季決算後如有盈餘，應預估並保留應納稅款，依法彌補累積虧損，預估保留員工及董監酬勞，次提10%為法定盈餘公積，並依公司章程、股東會決議或主管機關命令提列特別盈餘公積，再就其餘數優先發放特別股當季應分派之股息，再發放普通股股息。

年度決算後如有盈餘，於依法完納各項稅捐、彌補虧損、提撥法定盈餘公積後，依公司章程、股東會決議或主管機關命令提列特別盈餘公積，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%，每季及年度以現金一次發放。

每季之特別股股息，於每季盈餘分派或虧損撥補之議案、營業報告書及財務報表交監察人查核，提董事會決議後，由董事會訂定甲種特別股分配股息基準日，據以支付上季應發放之股息。

年度之特別股股息，於每年股東常會承認決算表冊後，由董事會訂定甲種特別股分配股息基準日，據以支付上一年度應發放之股息。發行年度現金股息按當年度實際發行天數計算，發行日為增資基準日。

(4)每季及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季度及年度補足。

(5)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。

(6)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。

(八)保留盈餘

1. 本公司已於民國108年4月25日股東會決議通過修正公司章程，依修正後之章程，於每季終了後進行盈餘分派或虧損彌補。

本公司每季決算如有盈餘，分派盈餘時，應先預估並保留應納稅款，依法彌補累積虧損，預估保留員工及董監酬勞，次提10%為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達實收資本總額時，不在此限，並依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積；如尚有盈餘，則依公司章程第五條之一規定優先分派甲種特別股每季應分派之股利。如再有盈餘，連同期初累計未分配盈餘數為本期可分配盈餘，由董事會擬具分派議案決議分配之。

本公司年度決算如有盈餘時，應依法提撥應納營利事業所得稅、彌補歷年虧損，如尚有餘額應提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限。如尚有盈餘，則依公司章程第五條之一規定優先分派甲種特別股當年度應分派之股利。如再有盈餘，併同期初未分配盈餘為股東累積可分配盈餘，由董事會擬定盈餘分配案提請股東會決議分配之。

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. (1)本公司於民國108年4月25日經股東會決議民國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	

(2)本公司於民國109年3月16日經董事會提議民國108年度盈餘分派案如下：

	108年度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 1,146,865	
現金股利		
特別股	5,160,894	$ 1.7202
普通股	5,160,894	2.5804
合計	$ 11,468,653	

4.有關員工酬勞（紅利）資訊，請詳附註六（十四）。

(九)營業收入

	108年度	107年度
客戶合約收入		
管理服務收入	$ 20,354,873	$ 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
108年度	
外部客戶合約收入	$ 20,354,873
收入認列時點	
隨時間逐步認列收入	$ 20,354,873

	台灣
	管理服務
107年度	
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。

(十)其他收入

	108年度	107年度
利息收入：		
銀行存款利息	$ 2,973	$ 638
其他利息收入	456,719	-
	$ 459,692	$ 638

(十一)其他利益及損失

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	$ 968,462	$ 783,891

(十二)財務成本

	108年度	107年度
利息費用:		
銀行借款	$ 1,420	$ -

(十三)費用性質之額外資訊

	108年度		
	成本	費用	合計
員工福利費用	$ -	$ 6,210,648	$ 6,210,648
不動產、產房及設備折舊費用	-	21,880	21,880
	$ -	$ 6,232,528	$ 6,232,528

	107年度		
	成本	費用	合計
員工福利費用	$ -	$ 231,767	$ 231,767

(十四)員工福利費用

	108年度		
	成本	費用	合計
薪資費用	$ -	$ 5,452,875	$ 5,452,875
勞健保費用	-	416,392	416,392
退休金費用	-	194,672	194,672
其他用人費用	-	146,709	146,709
	$ -	$ 6,210,648	$ 6,210,648

	107年度		
	成本	費用	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
	$ -	$ 231,767	$ 231,767

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 108 年及 107 年度員工酬勞估列金額分別為$142,361 及$13,483，前述金額帳列薪資費用科目。
民國 108 年係依該年度之獲利情況，以 1%估列。

(十五)所得稅

1. 所得稅費用
所得稅費用組成部分：

	108年度	107年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 2,625,047	$ 183,553
以前年度所得稅高估	(1)	-
所得稅費用	$ 2,625,046	$ 183,553

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	108年度	107年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 2,818,740	$ 340,331
按稅法規定調整項目之所得稅影響數	(193,693)	(156,778)
以前年度所得稅高估	(1)	-
	$ 2,625,046	$ 183,553

3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 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)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
晶華國際酒店股份有限公司(晶華酒店)	本公司之最終母公司

(三)與關係人間之重大交易事項

租賃交易-承租人

租金費用

	108年度	107年度
最終母公司	$ 68,571	$ 68,571

(四)主要管理階層薪酬資訊

	108年度	107年度
短期員工福利	$ 1,395,200	$ 100,000

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值 108年12月31日	帳面價值 107年12月31日	擔保用途
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動			
-受益憑證	$ 39,966,680	$ -	短期借款

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109年3月16日經董事會決議通過民國108年度盈餘分派案，請詳附註六(八)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

	108年12月31日	107年12月31日
金融資產		
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	$ 66,360,401	$ 39,456,300
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	2,718,811	11,258,375
應收帳款	2,091,408	1,485,314
	$ 71,170,620	$ 52,199,989

	108年12月31日	107年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$ 2,052,794	$ -
其他應付款	4,772,686	414,819
	$ 6,825,480	$ 414,819

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、信用風險、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，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。

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108年及107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$663,604及$394,563。

(2)信用風險

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公司財務損失之風險，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108年及107年12月31日均非重大。

(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附息之活期存款、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108年及107年12月31日，本公司持有貨幣市場部位分別為$29,102,532及$50,714,675，預期可即時產生現金流量以管理流動性風險。

C. 本公司未動用借款額度明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
一年內到期	$ 67,947,206	$ -

D. 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:

108年12月31日	1年內	1至2年內	2年以上
其他應付款	$ 4,772,686	$ -	$ -

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	$ -	$ -

(三)公允價值資訊

1. 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。

2. 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、短期借款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

3. 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：

108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				
透過損益按公允價衡量之金融資產				
受益憑證	$66,360,401	$ -	$ -	$66,360,401

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				
透過損益按公允價衡量之金融資產				
受益憑證	$39,456,300	$ -	$ -	$39,456,300

(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108年及107年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

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（九）。

(六)地區別資訊

本公司民國108年及107年度地區別資訊如下：

	108年度	107年度
國內收入	$ 20,354,873	$ 1,414,585

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

10904515

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

108 年度（自民國 108 年 1 月 1 日至

108 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　　年　　月　　日

裝　訂　線