

益航股份有限公司 與公司治理 單位溝通

109年度

張淑瑩 會計師

2020年12月22日

大綱

1

獨立性



2

查核人員查核財務報表之責任



3

109年前3季部門別損益分析



4

查核範圍及規劃





KPMG 安侯建業

獨立性

獨立性



查核人員所隸屬事務所受獨立性規範之人員、事務所及聯盟事務所（如適用時）已遵循獨立性規範之聲明



依查核人員之專業判斷，事務所或聯盟事務所（如適用時）與貴公司間，所有可能被認為會影響獨立性之關係及其他事項

- 對獨立性有影響之事項：無
- 審計及非審計服務：
 - 益航集團各季度查核/核閱報告
 - 益航年度合併英文報告
 - 益航盈餘轉增資申報
 - 益航非主管職員工薪資檢查表覆核



貴公司治理單位對上述事項之了解與認知？

查核人員查核財務 報表之責任

查核人員查核財務報表之責任



會計師之責任係對管理階層於治理單位之監督下所編製之財務報表依照審計準則公報執行查核，並形成及表示意見，而查核工作不能解除管理階層及治理單位對財務報表之責任。



於查核報告溝通關鍵查核事項。



109年 前3季部門別損益分析 組織架構調整情形 本年度新增不動產投資 案件



109年第三季部門別損益分析

各部門別損益分析

						單位：千元
109年1-9月	航運	投資	百貨	租賃	其他	合計
銷貨收入	706,531	26,307	3,147,873	174,474	448,050	4,503,235
部門淨利(損)	63,260	(222,563)	(234,224)	(50,492)	52,714	(391,305)

						單位：千元
108年1-9月	航運	投資	百貨	租賃	其他	合計
銷貨收入	778,613	46,876	4,722,915	234,608	47,427	5,830,439
部門淨利(損)	86,293	792,763	516,315	184,717	(4,200)	1,575,888

差異數	航運	投資	百貨	租賃	其他	合計
銷貨收入	(72,082)	(20,569)	(1,575,042)	(60,134)	400,623	(1,327,204)
部門淨利(損)	(23,033)	(1,015,326)	(750,539)	(235,209)	56,914	(1,967,193)

109年第三季航運部門損益分析

單位：千元			
航運	109年1-9月	108年1-9月	差異數
銷貨收入	706,531	778,613	(72,082)
部門淨利	63,260	86,293	(23,033)

船名	最新換約日	租期	109.09 合約價	109.06 合約價	109.03 合約價	108.12 合約價	108.09 合約價
Ever Best	2020.03.24	11月	11000	11000	11350	11350	11350
Ever Grand	2020.07.16	7-10月	10800	9400	11150	11150	11150
Ever Reliance	2020.03.04	11月	9825	9825	9825	10500	10500
Ever Alliance	2020.06.01	11月	10000	10000	9750	9750	9750
Ever Success	2020.01.03	11月	10100	10100	10100	11225	11225
Ever Gallant	2016.04.01	-	POOL	POOL	POOL	POOL	POOL
Ever Brilliant	2016.09.10	-	POOL	POOL	POOL	POOL	POOL
Medi Aero	2016.01.19	10年	12100	12100	12100	12100	12100
Ever Imperial	2016.11.25	5年	14350	14350	14350	14350	14350

說明:

目前航運部門共有9艘船舶(其中7艘為固定租金)，收入及淨利減少主係上半年度受新冠疫情影響，部分合約於109上半年到期換約，導致月租金減少。

另pooling船隊受疫情及各地封城影響，獲利下降。

109Q3開始由於世界各地疫情趨緩，航運指數回升，船運需求增加，因此pooling船隊獲利增加，惟固定租約的部分則未因此獲利，因此本期收入及獲利皆較去年同期減少。

109年第三季投資部門損益分析

單位：千元			
投資	109年1-9月	108年1-9月	差異數
銷貨收入	26,307	46,876	(20,569)
部門淨利	(222,563)	792,763	(1,015,326)

說明:

109年1-9月主係益航借款利息102,986千元，另本年度聖馬丁待出售評價損失85,353千元所致。

108年1-9月主係益航借款利息107,040千元、聖馬丁待出售評價損失7,738千元，另處分凱升獲利1,002,072千元。

109年第三季百貨部門損益分析

幣別：人民幣

項目	109年1-9月	108年1-9月	說明
營業收入	738,210	1,042,286	<u>1.營業收入：</u> ➢ 本期營業收入較去年同期下降304,076千元，主係因2020年受到新冠肺炎疫情影響，第一季造成百貨各門店不同程度之停業；另因大洋各店上半年度向廠商減免租金、聯營扣款、服務費等共計119,046千元。 <u>2.營業毛利：</u> ➢ 本期營業毛利較去年同期下降約7%，主係因2020年度自營收入比重約36%、2019年度約29%，因疫情影響各門店客流量，各店針對自營商品加大銷售力度致營收比較上升(亦同步加速調整線上銷售業務型態)；另因各門店向廠商減免租金、聯營扣款、服務費，綜上所述導致毛利下降約7%。 <u>3.營業費用：</u> ➢ 本期營業費用較去年同期下降110,994千元，主係因疫情不可抗力因素造成門店關閉而獲得租金減免53,599千元； ➢ 另因大洋員工於關店期間未上班，按當地最低工資發放薪資及社保，使薪資費用下降17,105千元； ➢ 因疫情導致銷售下降使浮動租金下降5,901千元； ➢ 另修繕費、廣告費、水電費及清潔費等亦隨門店活動減少而下降30,835千元。
營業毛利	490,310	764,841	
毛利率	66%	73%	
營業費用	474,523	585,517	
營業淨利	15,787	179,324	
營業外收(支)淨額	(70,715)	(65,380)	
稅前淨利	(54,928)	113,944	
所得稅費用	18,041	50,658	
本期淨利	(72,969)	63,286	

109年第三季租賃部門損益分析

單位：千元			
租賃	109年1-9月	108年1-9月	差異數
銷貨收入	174,474	234,608	(60,134)
部門淨利	(50,492)	184,717	(235,209)

	NTD 109Q3	NTD 108Q3	NTD 差異數
營業收入淨額	174,474	231,550	(57,076)
營業成本	(105,346)	(89,635)	(15,711)
營業毛利	69,128	141,915	(72,787)
營業費用	(77,326)	(100,213)	22,887
預期信用損失	(53,551)	(51,906)	(1,645)
營業損失	(61,749)	(10,204)	(51,545)
營業外收(支)	11,257	(14,232)	25,489
稅前淨利	(50,492)	(24,436)	(26,056)
所得稅費用	(13)	(141)	128
本期淨利(淨損)	(50,505)	(24,577)	(25,928)

說明:

主係友成受疫情影響，本年度案件數量減少，導致收入及獲利減少。
 本年度受疫情影響，逾期情況未改善，故仍依比例提列逾期信用損失。
 另去年因益暘處分待出售不動產，產生處分利益217,213千元，因此去年租賃部門為獲利之情形。

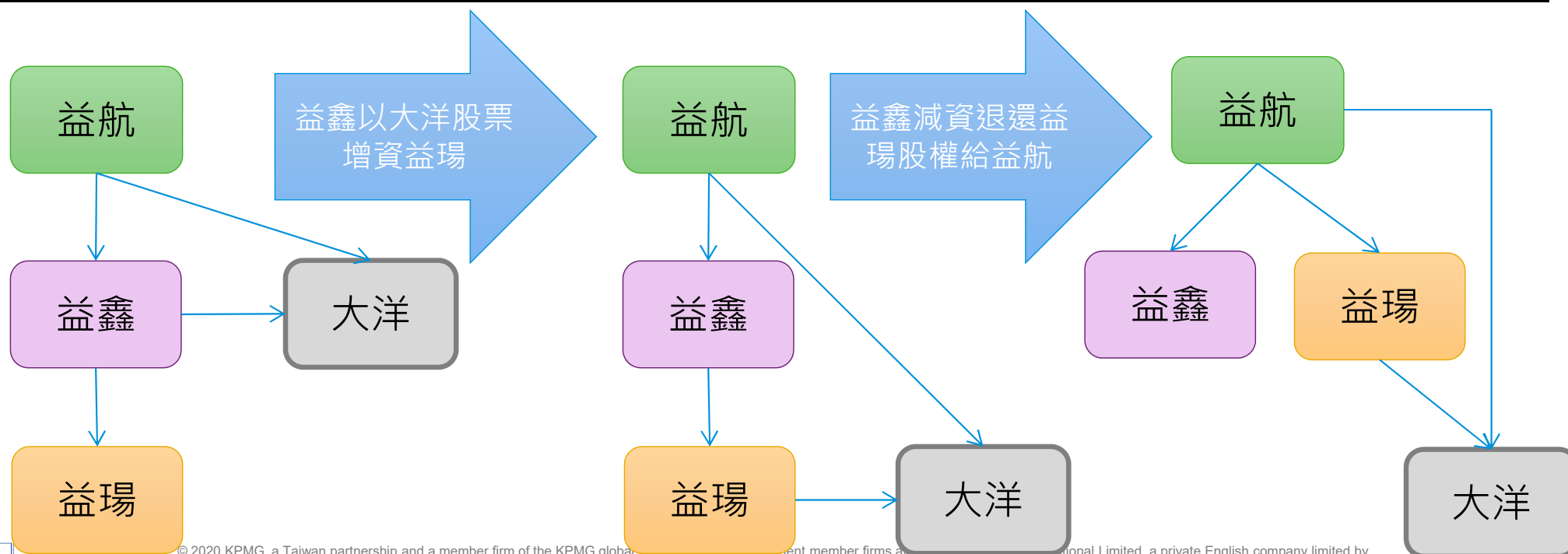
109年第三季其他部門損益分析

單位：千元			
其他	109年1-9月	108年1-9月	差異數
銷貨收入	448,050	47,427	400,623
部門淨利	52,714	(4,200)	56,914

說明:

其他主係薪昇暘，本期出售餘屋及半島花園在建存貨，產生處分利益，致本年度為獲利。

109年組織架構調整情形



109年新增不動產投資案件

單位：千元				
投資公司	標的	購買價格	對象	類型
益航	新北市土城區永福段55地號、70地號、73地號、74地號之部分土地	507,494	丞石建築及個人	合建
薪昇暘	宜蘭縣頭城鎮烏石港段302地號土地	502,000	晏京建設及個人	自地自建
益航	土城區明德段325及326地號建案【好室連連】建方受益權12.8%	46,800	丞石建築開發	投資分潤
薪昇暘	土城區明德段325及326地號建案【好室連連】建方受益權19.2%	70,200	丞石建築開發	投資分潤

土城區永福段投資案件

新北市土城區永福段 55 地號興建投資評估報告

2020

第一章 土地概況

A、地址：新北市土城區中央路四段 67 巷。

B、地號：新北市土城區永福段 55 地號。

C、基地面積：2113.21 平方公尺，約計 639.25 坪。

D、土地分區：住宅區。(容積率 200%，建蔽率 50%)

E、基地現況：本基地離頂埔捷運站 2 號出口 200 公尺於鴻海精密工業頂埔場正後方其
面臨計劃道路兩條八米路，視野開擴，地形平坦，環境寧靜，文化教育資源豐富。藉
國道三號、65 快速道路及中央路四段往來桃園及雙北各城市，未來捷運三鶯線完工，
將成為交通重要轉運中心，往來新北市其他主要城市將更為方便。

土城區永福段投資案件(續)

位置圖：



土城區永福段投資案件(續)

第二章 土地興建規劃與合建比例

A. 建築規模：總樓地板面積約 3647 坪，規劃一棟，地下 4 層，地上 14 層。

(以基準容積+容移概估 16% +其他獎勵概估 13%計)

B. 總銷概估：約 2770 坪， 114 戶及 118 部汽車位。

C. 建築規劃：一樓為大廳及店鋪，二樓至十四樓純住宅，每戶建坪約 25~35 坪，RC 制

震結構，基座以天然石材為主，整體設計以丁掛磚及鐵件來增加外觀設計美感，戶戶

大客廳之集合高級住宅大廈。

D. 合建比例：

原容積部分：地主 50% 建方 50%

容移及其他：地主 10% 建方 90% (容移由建方出資)

宜蘭烏石港投資案件

宜蘭縣頭城鎮烏石港段 302 地號興建投資評估報告

2020

第一章 土地概況

A、地址：宜蘭縣頭城鎮大武路與環鎮東路交叉口。

B、地號：宜蘭縣頭城鎮烏石港段 302 地號。

C、基地面積：6868.13 平方公尺，約計 2077.6 坪。

D、土地分區：商業區。(容積率 240%，建蔽率 80%)

E、基地現況：本基地離位於蘭陽博物館南側，其面臨計劃道路 30 米環鎮東路及 25 米

大武路連接至濱海公路往北至基隆，往南銜接國道 5 號，視野開擴，地形平坦，環境

寧靜，觀光資源豐富。

宜蘭烏石港投資案件(續)

宜蘭縣頭城鎮烏石港段 302 地號興建投資評估報告

2020

空拍圖：



圖片出處：宜蘭縣政府網站 <http://www.e-land.gov.tw/ct.asp?xItem=54500&ctNode=6400&mp=4>

北部濱海公路
港口路

宜蘭烏石港投資案件(續)

第二章 興建規劃

A. 建築規模：總樓地板面積約 **12986.7** 坪，規劃一棟，地下 3 層，地上 24 層。

(設計容積=基準容積+古蹟容移+古蹟獎勵+時程獎勵=約 323%)

B. 總銷概估：約 **10284.65** 坪，292 戶及 373 部汽車位。

C. 建築規劃：一+二樓為商場，四樓至二十三樓住宅，三樓及二十四樓為公設，每戶建

坪約 24~49 坪，結構為 SRC 構造，總樓層高度 82.7 m，地下室開挖三層，設計筏

式基礎，採用連續壁擋土安全支撐，開挖深度 14.3m。

土城區明德段建案建方受益權

第一章 土地概況

- A、地址：新北市土城區明德路二段青雲路。
- B、地號：新北市土城區明德段 325、326 地號。
- C、基地面積：2307.86 平方公尺，約計 698.13 坪。
- D、土地分區：住宅區。

第二章 興建規劃

- A、建築規模：總樓地板面積約 4,466.3 坪，規劃一棟，地下 4 層，地上 14 層。
(以基準容積+容移概估 27%計)
- B、總銷坪概估：約 3,668.5 坪， 114 戶及 127 部汽車位。
- C、建築規劃：一樓為大廳及店鋪，二樓至十四樓純住宅，每戶建坪約 25~43 坪，RC 制
震結構，基座以天然石材為主，整體設計以丁掛磚及鐵件來增加外觀設計美感，戶戶
大客廳之集合高級住宅大廈。

第五章 全案銷售狀況

本案依照銷售客戶資料查核房屋銷售率為 88%

房屋平均單價為 41 萬/坪

車位平均單價為 183.15 萬/位

詳：客戶銷售資料一覽表(附件 3)

土城區明德段建案建方受益權(續)

益航公司針對本開發建設案所提供之現金流量預測如下：

單位：新台幣仟元

項次	現金流量預測
預計合建總銷售收入	1,736,755
-歸地主收入約 40.48%	703,112
-歸建商收入約 59.52%	1,033,643
預計建設開發成本、費用及利息-建商承擔	724,776
建築成本波動 10%-建商承擔	44,663
預計稅前現金流量	264,204
預計所得稅費用	52,841
預計稅後現金流量	211,363

資料來源：益航公司

查核範圍及規劃

- 查核範圍
- 關鍵查核事項
- 重大會計估計及假設

查核範圍

公司財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則及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、解釋及解釋公告編製。

查核工作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。

顯著風險

會計項目	109.12.31 (推估)(千元)	108.12.31 (千元)	風險
銷貨收入 (合併)	6,384,583	8,132,005	委託公司為上市公司，銷貨收入之真實性攸關大眾之權益，故具潛在之顯著舞弊風險
採用權益法 之投資 (個體)	10,453,921	11,166,387	益航為集團之最終控股母公司，子公司之營運將直接影響母公司財務報表之表達，部分子公司之商譽及商標權減損、資產減損及其他應收款可回收性之評估需仰賴管理階層的主觀判斷，係屬具不確定性之會計估計，因此判斷具有顯著之錯誤風險。

查核範圍(續)

依據所計算出之重大性金額來執行相關查核工作

採用專家意見

- ❑ 退休金精算(博鉅管理顧問有限公司)
- ❑ 金融資產負債評價(博龍財金科技有限公司)
- ❑ 大禹收購價格分攤報告(致遠國際財務顧問)

分攤意見

- ❑ 友成融資租賃有限公司(信永中和聯合會計師事務所)
- ❑ 家旺資產開發股份有限公司(臺經聯合會計師事務所)
- ❑ 大禹金融控股有限公司(BDO Limited)

查核範圍(續)

對組成個體（例如子公司、分公司或採權益法之被投資公司）所執行之工作類型。

	組成個體 名稱	組成個體分 類	工作類型	查核團隊 (事務所名稱)	
母公司	益航母公司	顯著風險	全查	KPMG	
子公司	F.S.A.(船公司合併)	重要	特定科目查核	KPMG	
子公司	GORG(大洋百貨)	重要	全查	KPMG	
子公司	友成融資租賃有限公司	非重要	特定科目查核	信永中和	分攤意見
權益法	大禹金融控股有限公司	非重要	集團分析性覆核	BDO Limited	分攤意見
權益法	家旺資產開發股份有限公司	非重要	集團分析性覆核	臺經聯合會計師 事務所	分攤意見
子公司	其他組成個體	非重要	集團分析性覆核	KPMG	



安侯建業

Thank
you

歷次獨立董事與會計師溝通紀錄

日期		溝通事項	溝通結果
109/12/22	1	獨立性	本次會議無意見
	2	查核人員查核財務報表之責任	
	3	109年前3季部門別損益分析	
	4	查核範圍及規劃	
108/12/20	1	查核人員查核財務報表之責任	本次會議無意見
	2	108年前3季部門別損益分析	
	3	投資項目狀態	
	4	年度查核規劃	
	5	獨立性	
	6	重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新	
108/3/28	1	查核人員查核財務報表之責任	本次會議無意見
	2	查核範圍	
	3	查核發現	
	4	主管機關函文	
	5	獨立性	
	6	重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新	