

皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國106及105年度

地址：台北市敦化南路1段294號3樓

電話：(02)2703-0211

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		
二、目 錄	2		
三、會計師查核報告	3~6		
四、個體資產負債表	7		
五、個體綜合損益表	8~9		
六、個體權益變動表	10		
七、個體現金流量表	11~12		
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29		五
(六) 重要會計項目之說明	29~57		六~二六
(七) 關係人交易	57~61		二七
(八) 質抵押之資產	61~62		二八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	62~63		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	-		-
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	63、65~69		三十
2. 轉投資事業相關資訊	63、70		三十
3. 大陸投資資訊	63~64		三十
(十四) 部門資訊	64		三一
九、重要會計項目明細表	71~88		

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（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，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

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個體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會計師職業道德規範，與皇鼎建設開發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，對皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表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。

茲對皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

本公司資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 106 年 12 月 31 日金額分別為 7,801,084 仟元、4,737,881 仟元及 187,134 仟元，佔資產總計比率為 93%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)及(七)、五、八、十一及十二。

本會計師對於上開本年度查核最為重要事項之一所述之特定層面已執行主要查核程序如下：

1. 檢視外部專家定期進行年度鑑價之資料（相關鑑價報告等），以識別潛在的存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築減損跡象。
2. 管理階層以專家完成資訊評估資產減損，則評估外部專家之獨立性及適任性，並了解外部專家於評估時做成之假設及採用之方法是否合理。
3. 評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

集團房地銷售係於建案實際完工點交並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度合併財務報表整體係屬重大，預設可能會產生尚未完成不動產點交及產權登記，即認列收入之情形，因此收入認列時點為關鍵查核事項之一。與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(十二)。

本會計師對於上開本年度查核最為重要事項之一所述之特定層面已執行主要查核程序如下：

1. 評估銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。

2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎建設開發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皇鼎建設開發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。

皇鼎建設開發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。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體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. 辨認並評估個體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，惟其目的非對皇鼎建設開發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，以及使皇鼎建設開發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個體財務報表使用者注意個體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皇鼎建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於皇鼎建設開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇鼎建設開發股份有限公司查核意見。

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，決定對皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表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。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 池 瑞 全



池 瑞 全

會計師 林 宜 慧

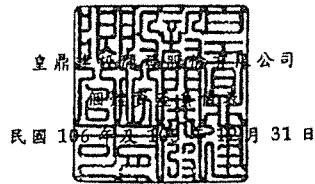


林 宜 慧

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1060023872 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 107 年 3 月 15 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金 (附註四、六及十八)	\$ 456,946	3	\$ 212,504	2
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四、七、十八及二六)	16,093	-	19,747	-
1150	應收票據	1,116	-	-	-
1170	應收帳款	18,054	-	98	-
130X	存貨 (附註四、五、八、十八及二八)	7,801,084	57	9,607,219	64
1410	預付款項 (附註九及二九)	362,705	3	189,611	1
1476	其他金融資產—流動 (附註十八及二八)	9,472	-	9,339	-
1479	其他流動資產 (附註十八)	6,850	-	5,606	-
11XX	流動資產總計	<u>8,672,320</u>	<u>63</u>	<u>10,044,124</u>	<u>67</u>
非流動資產					
1550	採用權益法之投資 (附註四及十)	168,681	1	124,479	1
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十一及二八)	187,134	1	190,960	1
1760	投資性不動產淨額 (附註四、十二及二八)	4,737,881	35	4,558,424	31
1801	電腦軟體淨額 (附註四)	192	-	21	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二一)	4,120	-	5,592	-
1920	存出保證金 (附註二七)	14,926	-	15,334	-
15XX	非流動資產總計	<u>5,112,934</u>	<u>37</u>	<u>4,894,810</u>	<u>33</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,938,934</u>	<u>100</u>
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款 (附註十三、十八及二八)	\$ 1,920,464	14	\$ 3,687,580	25
2150	應付票據 (附註十四及十八)	75,742	1	3,156	-
2160	應付票據—關係人 (附註十四、十八及二七)	15,278	-	82,320	1
2170	應付帳款 (附註十四及十八)	11,092	-	10,569	-
2180	應付帳款—關係人 (附註十四、十八及二七)	184,830	1	185,400	1
2219	其他應付款 (附註十五及十八)	51,691	-	50,278	-
2230	本期所得稅負債 (附註四、十八及二一)	8,513	-	9,968	-
2250	負債準備—流動 (附註四、十六及十八)	1,106	-	1,106	-
2312	預收房地款 (附註八及十八)	289,489	2	78,807	-
2320	一年內到期之長期借款 (附註十三、十八及二八)	342,085	3	387,893	3
2399	其他流動負債 (附註十五及十八)	20,466	-	18,423	-
21XX	流動負債總計	<u>2,920,756</u>	<u>21</u>	<u>4,515,500</u>	<u>30</u>
非流動負債					
2540	長期借款 (附註十三及二八)	3,414,965	25	3,128,081	21
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四及十七)	21,335	-	18,555	-
2645	存入保證金 (附註二七)	13,114	-	13,105	-
2650	採用權益法之投資貸餘 (附註十)	15,624	-	7,454	-
25XX	非流動負債總計	<u>3,465,038</u>	<u>25</u>	<u>3,167,195</u>	<u>21</u>
2XXX	負債總計	<u>6,385,794</u>	<u>46</u>	<u>7,682,695</u>	<u>51</u>
權益 (附註十九)					
股本					
3110	普通股	2,852,450	21	2,852,450	19
資本公積					
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-
3200	資本公積總計	<u>21,130</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>-</u>
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	882,145	6	855,229	6
3320	特別盈餘公積	1,290	-	845	-
3350	未分配盈餘	3,643,411	27	3,527,875	24
3300	保留盈餘總計	<u>4,526,846</u>	<u>33</u>	<u>4,383,949</u>	<u>30</u>
其他權益					
3425	備供出售金融資產未實現 (損) 益	(966)	-	(1,290)	-
3XXX	權益總計	<u>7,399,460</u>	<u>54</u>	<u>7,256,239</u>	<u>49</u>
負債與權益總計		<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,938,934</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報表之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二七）			
4300	\$ 105,560	3	\$ 83,085	5
4500	<u>3,674,104</u>	<u>97</u>	<u>1,485,914</u>	<u>95</u>
4000	<u>3,779,664</u>	<u>100</u>	<u>1,568,999</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、八、十、 二十及二七）			
5300	(73,503)	(2)	(68,480)	(5)
5500	<u>(3,009,497)</u>	<u>(80)</u>	<u>(993,637)</u>	<u>(63)</u>
5000	<u>(3,083,000)</u>	<u>(82)</u>	<u>(1,062,117)</u>	<u>(68)</u>
5900	696,664	18	506,882	32
6000	<u>(258,682)</u>	<u>(7)</u>	<u>(172,829)</u>	<u>(11)</u>
6900	<u>437,982</u>	<u>11</u>	<u>334,053</u>	<u>21</u>
	營業外收入及支出（附註十 及二十）			
7010	929	-	742	-
7020	(944)	-	(2,473)	-
7050	(122,305)	(3)	(72,550)	(5)
7070	<u>70,534</u>	<u>2</u>	<u>60,445</u>	<u>4</u>
7000	<u>(51,786)</u>	<u>(1)</u>	<u>(13,836)</u>	<u>(1)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
7900	\$ 386,196	10	\$ 320,217	20
7950	(52,544)	(1)	(51,049)	(3)
8200	<u>333,652</u>	<u>9</u>	<u>269,168</u>	<u>17</u>
	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			
	(2,526)	-	(1,990)	-
8330	採用權益法之子公 司、關聯企業及 合資之其他綜合 損益份額			
	(3,249)	-	(989)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅			
	430	-	338	-
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(損失) 利益			
	<u>324</u>	<u>-</u>	(<u>445</u>)	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)			
	(<u>5,021</u>)	<u>-</u>	(<u>3,086</u>)	<u>-</u>
8500	<u>\$ 328,631</u>	<u>9</u>	<u>\$ 266,082</u>	<u>17</u>
	每股盈餘(附註二二)			
9710	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.94</u>	
9810	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.94</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

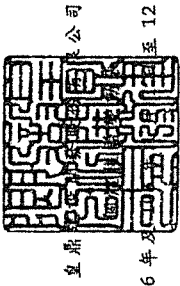


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



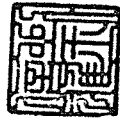


皇鼎公司

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	105 年 1 月 1 日餘額	本 資 本				留 存	盈 餘	其他權益項目		權 益 總 額
		股 數 (仟 股)	普 通 股	發 行 股 票 溢 價	庫 藏 股 票 交 易			積 保	法 定 盈 餘 公 積	
A1	271,336	\$ 2,713,356	\$ 18,359	\$ 236	\$ 796,201	\$ 983	\$ 3,591,574	\$ 845	\$ 7,119,864	
B1		-	-	-	59,028	-	(59,028)	-	-	-
B3		-	-	-	-	(138)	138	-	-	-
B5		-	-	-	-	-	(135,668)	-	-	(135,668)
B9	13,567	135,668	-	-	-	-	(135,668)	-	-	-
N1	342	3,426	2,535	-	-	-	-	-	-	5,961
D1		-	-	-	-	-	269,168	-	-	269,168
D3		-	-	-	-	-	(2,641)	(445)	(445)	(3,086)
D5		-	-	-	-	-	266,527	(445)	(445)	266,082
Z1	285,245	2,852,450	20,894	236	855,229	845	3,527,875	(1,290)	(1,290)	7,256,239
B1		-	-	-	26,916	-	(26,916)	-	-	-
B3		-	-	-	-	445	(445)	-	-	-
B5		-	-	-	-	-	(185,410)	-	-	(185,410)
D1		-	-	-	-	-	333,652	-	-	333,652
D3		-	-	-	-	-	(5,345)	324	324	(5,021)
D5		-	-	-	-	-	328,307	-	-	328,631
Z1	285,245	2,852,450	20,894	236	882,145	1,290	3,643,411	(966)	(966)	7,399,460



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

皇鼎建設股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 386,196	\$ 320,217
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	77,329	73,076
A20200	攤銷費用	21	51
A20900	財務成本	122,305	72,550
A21200	利息收入	(208)	(233)
A23100	處分備供出售金融資產利益	(191)	(678)
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(70,534)	(60,445)
A23700	減損損失	252	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(1,116)	-
A31150	應收帳款	(17,956)	1,045
A31200	存 貨	1,566,625	(1,156,618)
A31230	預付款項	(173,094)	863
A31240	其他流動資產	(1,244)	(476)
A31250	其他金融資產	(133)	4,942
A32130	應付票據	72,586	(2,288)
A32140	應付票據—關係人	(67,042)	-
A32150	應付帳款	523	(30,854)
A32160	應付帳款—關係人	(570)	-
A32180	其他應付款項	2,874	10,211
A32210	預收款項	210,682	(108,379)
A32230	其他流動負債	2,043	1,459
A32240	淨確定福利負債	684	(1,480)
A33000	營運產生之現金流入(出)	2,110,032	(877,037)
A33500	支付之所得稅	(52,527)	(116,065)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>2,057,505</u>	<u>(993,102)</u>
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(10,090)	(41,995)
B00400	出售備供出售金融資產價款	14,259	73,326
B01800	取得採權益法之長期股權	-	(20,000)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
B03700	存出保證金	\$ 408	(\$ 11,375)
B04500	取得購置無形資產	(192)	-
B05400	購置投資性不動產	(13,450)	(1,487)
B07500	收取之利息	208	233
B07600	收取子公司股利	<u>33,000</u>	<u>42,000</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>24,143</u>	<u>40,702</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,379,054	785,320
C00200	短期借款減少	(3,146,170)	(681,600)
C01600	舉借長期借款	1,265,750	1,583,670
C01700	償還長期借款	(1,024,674)	(724,922)
C03000	收取存入保證金	9	2,765
C04500	支付本公司業主股利	(185,410)	(135,668)
C05600	支付之利息	(<u>125,765</u>)	(<u>72,493</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(<u>1,837,206</u>)	<u>757,072</u>
EEEE	本年度現金及約當現金淨增加(減少) 數	244,442	(195,328)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>212,504</u>	<u>407,832</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 456,946</u>	<u>\$ 212,504</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇鼎建設開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係於 80 年 4 月設立於台北市之股份有限公司，並開始營業，所營業務主要為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售、房屋租售之介紹、建材及建設機械之買賣，室內裝潢設計及施工等業務。

本公司股票自 97 年 4 月起在臺灣證券交易所上市。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 107 年 3 月 14 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當期揭露其可回收金額。此外，已認列減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司將揭露公允價值層級，若屬第 2、3 等級公允價值衡量，將另外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正將於 106 年追溯適用。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 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
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. 2014-2016 週期之年度改善

2014-2016 週期之年度改善修正 IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」及 IAS 28「投資關聯企業及合資」等準則。

IFRS 12 之修正係釐清，除對於分類為待出售或包含於待出售處分群組中之對子公司、合資或關聯企業之權益，無須揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊外，其餘均應依 IFRS 12 之規定揭露。前述修正將追溯適用。

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

本公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

- (1) 分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS

9 選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，公允價值變動係累計於其他權益，於投資處分時不再重分類至損益，而將直接轉入保留盈餘。

(2) 分類為備供出售金融資產之基金受益憑證，因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，依 IFRS 9 將分類為透過損益按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—流動	\$ -	\$ 16,093	\$ 16,093
備供出售金融資產 —流動	16,093	(16,093)	-
資產影響	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,093</u>

3. IFRS16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

4. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；

- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保承包商完成所有合約義務，依 IFRS 15 判斷該付款之安排不具重大財務組成部分，該款項於完成合約義務前係認列於合約資產。適用 IFRS 15 前，應收工程保留款依 IAS 39 之規定認列為應收款並予以折現以反映貨幣時間價值。

適用 IFRS 15 後，本公司係以相對單獨售價將交易價格分攤至客戶合約之各履約義務。適用 IFRS 15 前，本公司係採剩餘價值法決定合約各組成部分所應認列之收入金額。

若有下列情況之一，本公司為主理人：

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果將認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款（或預收收入之減少／及相關遞延收入）。

若簽訂之合約係不可取消，公司將於具無條件收款權時同時認列應收款及合約負債。適用 IFRS 15 前，實務上係於收款時認列預收收入。

本公司初步評估適用 IFRS 15 對本公司現行客戶合約收入之認列，並無重大差異及影響。然而，此準則對本公司 107 年度財務報告之影響需視當時本公司之相關客戶合約而判斷。

5. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論本公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示本公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收

金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107年追溯適用前述修正之影響預計如下：

6. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，重分類時帳面金額之調整將認列於該日，此外，公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

7. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

IAS 21 規定外幣交易之原始認列，應以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記錄。IFRIC 22 進一步說明若企業於原始認列非貨幣性資產或負債前已預付或預收對價，應以原始認列預收付對價之日作為交易日。若企業分次預收付對價，應分別決定每次預收付對價之交易日。

本公司將自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指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）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 存 貨

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部分結轉為營業成本。待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產以原始成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產

或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係持有至到期日投資及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款及現金及約當現金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少客觀地與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，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時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

財務保證合約

本公司發行且非屬透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，於原始認列後係以攤銷後金額衡量。惟若經評估很有可能將須支付合約義務金額，則後續以合約義務之最佳估計金額與攤銷後金額孰高者衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（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。

(十) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

(十一) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

2. 租賃收入

租賃所產生之租賃收入係於實際出租使用時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

(十二) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按本公司之租賃投資淨額認列為應收租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加

計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項租賃協議之，或有租金於發生當期認列為費用。

(十三) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

(一) 存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

由於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定其財務報導期間結束日之淨變現價值，此評價係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註八、十一及十二。

六、現金及約當現金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 165	\$ 182
銀行活期存款	<u>456,781</u>	<u>212,322</u>
	<u>\$ 456,946</u>	<u>\$ 212,504</u>

七、備供出售金融資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流動</u>		
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ 19,747</u>

備供出售金融資產明細詳附註三十附表二。

八、存貨

(一) 存貨明細如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
待售房地	\$ 3,168,768	\$ 1,525,468
在建房地	<u>4,632,316</u>	<u>8,081,751</u>
	<u>\$ 7,801,084</u>	<u>\$ 9,607,219</u>

106 及 105 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 3,009,497 仟元及 993,637 仟元。106 及 105 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為 0 仟元。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 4,632,316 仟元及 8,081,751 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二八。

(二) 待售房地

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
皇家名邸土地	\$ 6,642	\$ 64,384
皇家名邸房屋	15,041	145,793
皇鼎格里昂土地	147,769	279,849
皇鼎格里昂房屋	546,746	1,035,442
環宇科技土地	339,318	-
環宇科技房屋	554,631	-
環球科技土地	344,920	-
環球科技房屋	435,901	-
南科名門土地	210,421	-
南科名門房屋	454,117	-
成功富邑土地	21,420	-
成功富邑房屋	53,211	-

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
中路段土地	\$ 30,359	\$ -
中路段房屋	8,272	-
	<u>\$ 3,168,768</u>	<u>\$ 1,525,468</u>
皇鼎格里昂預收款	\$ 19,918	\$ -
南科名門預收款	1,490	-
成功富邑預收款	2,200	-
環宇科技預收款	13,334	-
環球科技預收款	70,257	-
	<u>\$ 107,199</u>	<u>\$ -</u>

(三) 在建房地及預收房地款

106年12月31日					
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款	
立 人 段	\$ -	\$ 5,981	\$ 5,981	\$ -	-
文 德 段	21,109	-	21,109	-	-
富 貴 名 邸	171,744	44,303	216,047	-	-
麗 園 (原 東 湖 段)	181,587	85,358	266,945	-	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-	-
玉 成 段	685,398	1,352	686,750	-	-
迪 化 段	111,947	95,406	207,353	-	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-	-
亞 太 科 技 園 區 (原 保 安 段)	2,602,097	106,610	2,708,707	182,290	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-	-
新 峰 段	-	745	745	-	-
厚 德 段	-	183	183	-	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-	-
五 谷 王 段	417,769	24,688	442,457	-	-
	<u>\$ 4,213,985</u>	<u>\$ 418,331</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 182,290</u>	-

105年12月31日					
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款	
中 路 段	\$ 30,344	\$ 447	\$ 30,791	\$ -	-
環 宇 科 技	374,773	461,854	836,627	-	-
成 功 富 邑	78,856	127,740	206,596	24,776	-
文 德 段	21,099	-	21,099	-	-
麗 園 (原 東 湖 段)	181,587	21,096	202,683	-	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-	-

(接次頁)

(承前頁)

105年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
玉 成 段	\$ 647,624	\$ 1,352	\$ 648,976	\$ -
迪 化 段	111,947	87,035	198,982	-
南科名門	280,335	537,380	817,715	2,390
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞太科技園區(原保 安段)	3,879,468	37,574	3,917,042	-
皇鼎格里昂	-	-	-	51,641
環球科技	389,536	309,965	699,501	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
立 人 段	-	5,981	5,981	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-
五 谷 王 段	417,669	1,122	418,791	-
	<u>\$ 6,435,572</u>	<u>\$ 1,646,179</u>	<u>\$ 8,081,751</u>	<u>\$ 78,807</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息支出總額	<u>\$ 160,938</u>	<u>\$ 159,252</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 38,633</u>	<u>\$ 86,702</u>
	(含投資性不動產 7,409 仟元及預 付土地款 2,915 仟元)	(含投資性不動產 10,943 仟元及預 付土地款 253 仟 元)
資本化利率	2.02%~2.28%	2.20%~2.54%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$ 20,257</u>	<u>\$ 106,882</u>

九、預付款項

	106年12月31日	105年12月31日
流 動		
預付土地款	\$ 297,948	\$ 102,794
留抵稅額	61,265	85,035
預付貨款	1,001	343
其 他	2,491	1,439
	<u>\$ 362,705</u>	<u>\$ 189,611</u>

有關 106 年 12 月 31 日預付土地款重大承諾事項說明詳附註二九
項下說明。

十、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造股份有限公司	(\$ 15,624)	(\$ 7,454)
富信大飯店股份有限公司	148,881	104,513
欣隆興建設股份有限公司	19,800	19,966
採權益法之投資貸餘	<u>15,624</u>	<u>7,454</u>
	<u>\$ 168,681</u>	<u>\$ 124,479</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

子 公 司 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94%	94%
欣隆興建設股份有限公司	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三十附表二。

本公司投資建喬營造股份有限公司，投資成本與股權淨值間差額，期初餘額及本期增減金額如下：

	年初餘額	本年度增加	本年度減少	年底餘額
<u>106年度</u>				
商譽	<u>\$ 252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 252</u>	<u>\$ -</u>
<u>105年度</u>				
商譽	<u>\$ 252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 252</u>

採權益法認列投資（損）益、投資溢額攤銷及未實現銷貨毛利內容如下：

被投資公司名稱	106年度				
	原始投資 成 本	認列投資 (損) 益	本 期 (未)已實現 銷貨毛利	合 計	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限 公司	\$ 51,800	\$ 9,763	\$ 16,569	\$ 26,332	(\$ 233,068)
富信大飯店股份有 限公司	151,000	44,368	-	44,368	-
欣隆興建設股份有 限公司	<u>20,000</u>	<u>(166)</u>	<u>-</u>	<u>(166)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 53,965</u>	<u>\$ 16,569</u>	<u>\$ 70,534</u>	<u>(\$ 233,068)</u>

被投資公司名稱	105年度				
	原始投資 成	認列投資 本 (損) 益	本期 (未)已實現 銷貨毛利	合 計	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限 公司	\$ 51,800	\$ 38,075	(\$ 28,882)	\$ 9,193	(\$ 249,637)
富信大飯店股份有 限公司	151,000	51,286	-	51,286	-
欣隆興建設股份有 限公司	<u>20,000</u>	<u>(34)</u>	<u>-</u>	<u>(34)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 89,327</u>	<u>(\$ 28,882)</u>	<u>\$ 60,445</u>	<u>(\$ 249,637)</u>

上述 106 及 105 年度採用權益法評價之建喬營造股份有限公司、富信大飯店股份有限公司之損益及其他綜合損益份額，係按經會計師查核簽證之同期間財務報表採權益法認列投資（損）益，另已併入編製 106 及 105 年度合併財務報告。

本公司採用權益法之投資欣隆興建設股份有限公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十一、不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合 計
<u>成 本</u>						
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 46,765</u>	<u>\$ 11,511</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 216,369</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
105 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 10,632	\$ 6,105	\$ 3,338	\$ 738	\$ 20,813
折舊費用	-	2,570	1,982	44	-	4,596
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,202</u>	<u>\$ 8,087</u>	<u>\$ 3,382</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 25,409</u>
105 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 33,563</u>	<u>\$ 3,424</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 190,960</u>
<u>成 本</u>						
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 46,765</u>	<u>\$ 11,511</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 216,369</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 13,202	\$ 8,087	\$ 3,382	\$ 738	\$ 25,409
折舊費用	-	2,570	1,211	45	-	3,826
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,772</u>	<u>\$ 9,298</u>	<u>\$ 3,427</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 29,235</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 30,993</u>	<u>\$ 2,213</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 187,134</u>

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
房屋主建物	26至51年
裝潢隔間工程	7至11年
運輸設備	6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	4年
其 他	6年
什項設備	6年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二八。

十二、投資性不動產

	106年12月31日	105年12月31日
每一類別之帳面淨額		
投資性不動產－土地	\$ 1,417,460	\$ 1,396,601
投資性不動產－房屋	2,871,708	2,891,675
投資性不動產－建設中不動產	448,713	270,148
	<u>\$ 4,737,881</u>	<u>\$ 4,558,424</u>

	投資性不動產 － 土 地	投資性不動產 － 房 屋	投資性不動產 － 建設中不動產	合 計
<u>成 本</u>				
105年1月1日餘額	\$ 1,153,815	\$ 2,355,605	\$ 1,041,567	\$ 4,550,987
增 添	-	1,487	-	1,487
在建房地轉入	-	186,915	94,661	281,576
重分類	306,568	559,512	(866,080)	-
轉入存貨	(63,782)	-	-	(63,782)
105年12月31日餘額	<u>\$ 1,396,601</u>	<u>\$ 3,103,519</u>	<u>\$ 270,148</u>	<u>\$ 4,770,268</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 143,364	\$ -	\$ 143,364
折舊費用	-	68,480	-	68,480
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 211,844</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 211,844</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 1,396,601</u>	<u>\$ 2,891,675</u>	<u>\$ 270,148</u>	<u>\$ 4,558,424</u>

(接次頁)

(承前頁)

	投資性不動產 — 土地	投資性不動產 — 房屋	投資性不動產 — 建設中不動產	合 計
成 本				
106年1月1日餘額	\$ 1,396,601	\$ 3,103,519	\$ 270,148	\$ 4,770,268
增 添	8,618	4,832	-	13,450
待售房地轉入	25,163	54,305	-	79,468
在建房地轉入	-	-	178,565	178,565
轉入存貨	(12,922)	(6,146)	-	(19,068)
106年12月31日餘額	<u>\$ 1,417,460</u>	<u>\$ 3,156,510</u>	<u>\$ 448,713</u>	<u>\$ 5,022,683</u>
累計折舊及減損				
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 211,844	\$ -	\$ 211,844
折舊費用	-	73,503	-	73,503
轉入存貨	-	(545)	-	(545)
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,802</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 1,417,460</u>	<u>\$ 2,871,708</u>	<u>\$ 448,713</u>	<u>\$ 4,737,881</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產—房屋	
房屋主建物	14至51年
裝潢隔間工程	26年

投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,275,502 仟元及 5,446,209 仟元，皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二八。

十三、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款 (附註二八)		
— 銀行借款	\$ 1,920,464	\$ 3,637,580
無擔保借款		
— 信用額度借款	-	50,000
	<u>\$ 1,920,464</u>	<u>\$ 3,687,580</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
利率區間		
— 擔保借款	2.1998%~2.50%	2.1998%~2.73%
— 無擔保借款	-	1.75%~1.85%
還款期限	107.04.30~ 111.03.14	106.03.31~ 110.11.01

本公司為短期借款提供營建存貨作為擔保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註二八。

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款 (附註二八)		
銀行借款(1)	\$ 3,757,050	\$ 3,515,974
減：列為1年內到期部分	(342,085)	(387,893)
長期借款	<u>\$ 3,414,965</u>	<u>\$ 3,128,081</u>

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.62% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以 每個月為1期共分156期，平均 攤還。	\$ 47,788	\$ 55,865
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.74% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平 均攤還。	91,587	121,069
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：135,670 仟元 借款期間：105.08.02~108.08.02 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平 均攤還。	-	121,350
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：300,000 仟元 借款期間：105.08.03~108.08.03 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平 均攤還。	141,767	239,473

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.70% 還款辦法：前36個月按月計付利息，自第37個月起，以每個月為1期，共分144期，平均攤還。	\$ 55,745	\$ 62,150
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期共分72期，平均攤還。	41,667	58,333
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.7% 還款辦法：前24個月按月計付利息，自第25個月起，以每個月為1期，共分96期，平均攤還。	140,925	163,581
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：20,000 仟元 借款期間：105.01.04~107.08.29 利率區間：1.86% 還款辦法：到期一次支付。	-	20,000
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.70% 還款辦法：以每個月為1期共分144期平均攤還。	166,736	-
土銀汐止 －抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分168期，平均攤還。	777,826	842,119
土銀汐止 －抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分72期，平均攤還。	58,987	79,708
臺銀建國 －抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.97% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以每個月為1期共分156期，平均攤還。	201,987	223,064
台中內湖 －抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.79% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分108期，平均攤還。	6,850	8,044

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
台中內湖	借款總額：11,000 仟元	\$ 7,041	\$ 8,828
一抵押借款	借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.09% 還款辦法：前1年按月付息，自1年後，以 每個月為1期共分72期，平均 攤還。		
台中內湖	借款總額：14,000 仟元	9,097	10,609
一抵押借款	借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：1.79% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後， 以每個月為1期共分108期，平 均攤還。		
台中內湖	借款總額：42,000 仟元	32,236	36,646
一抵押借款	借款期間：103.09.01~113.09.01 利率區間：2.04% 還款辦法：前1年按月付息，自1年後，以 每個月為1期共分108期，平均 攤還。		
彰銀永春	借款總額：960,000 仟元	960,000	960,000
一抵押借款	借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.85% 還款辦法：前2年按月付息，本金自2年後 採年金法，以每個月為1期共分 216期，平均攤還。		
元大上新莊	借款總額：327,000 仟元	303,600	325,200
一抵押借款	借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.3% 還款辦法：前24個月按月計付利息，自第 25個月起，以每個月為1期共 分96期，平均攤還。		
元大上新莊	借款總額：93,000 仟元	65,211	79,935
一抵押借款	借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.3% 還款辦法：前1年按月計付利息，自第1 年後，以每個月為1期共分72 期，平均攤還。		
元大上新莊	借款總額：100,000 仟元	-	100,000
一抵押借款	借款期間：104.01.23~107.01.23 利率區間：2.52% 還款辦法：到期一次支付。		
中信企金	借款總額：800,000 仟元	648,000	-
一抵押借款	借款期間：106.10.23~108.10.23 利率區間：2% 還款辦法：到期一次支付。		
		<u>\$ 3,757,050</u>	<u>\$ 3,515,974</u>

本公司為長期借款提供不動產、廠房及設備與投資性不動產作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註二八。

十四、應付票據及應付帳款

應付帳款之平均付款期間為30天~60天。本公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期限內償還。

十五、其他負債

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 12,803	\$ 12,852
應付董監酬勞	3,240	3,600
應付員工酬勞	5,961	5,961
應付利息	9,844	13,004
應付稅捐	12,924	8,679
其 他	6,919	6,182
	<u>\$ 51,691</u>	<u>\$ 50,278</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 20,466</u>	<u>\$ 18,423</u>

十六、負債準備

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 1,106</u>	<u>\$ 1,106</u>

員工福利負債準備係員工既得短期帶薪假之估列，於報導期間結束日將已累積未使用保假之應得權利所導致預期支付之額外金額，衡量為累積帶薪假之預期成本，與員工提供服務而增加未來給薪休假之權利時認列。

十七、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專

戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$ 36,845	\$ 33,290
計畫資產公允價值	(15,510)	(14,735)
提撥短絀(剩餘)	21,335	18,555
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債(資產)	<u>\$ 21,335</u>	<u>\$ 18,555</u>

淨確定福利負債(資產)變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
105年1月1日	<u>\$ 32,498</u>	<u>(\$ 14,115)</u>	<u>\$ 18,383</u>
服務成本			
當期服務成本	769	-	769
利息費用(收入)	<u>447</u>	<u>(199)</u>	<u>248</u>
認列於損益	<u>1,216</u>	<u>(199)</u>	<u>1,017</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	97	97
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	170	-	170
精算(利益)損失—財務 假設變動	1,461	-	1,461
精算(利益)損失—經驗 調整	<u>262</u>	<u>-</u>	<u>262</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,893</u>	<u>97</u>	<u>1,990</u>
雇主提撥	-	<u>(2,835)</u>	<u>(2,835)</u>
福利支付	<u>(2,317)</u>	<u>2,317</u>	<u>-</u>
105年12月31日	<u>\$ 33,290</u>	<u>(\$ 14,735)</u>	<u>\$ 18,555</u>
106年1月1日	<u>\$ 33,290</u>	<u>(\$ 14,735)</u>	<u>\$ 18,555</u>
服務成本			
當期服務成本	725	-	725
利息費用(收入)	<u>291</u>	<u>(132)</u>	<u>159</u>
認列於損益	<u>1,016</u>	<u>(132)</u>	<u>884</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 13)	(\$ 13)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	150	-	150
精算(利益)損失—財務 假設變動	(397)	-	(397)
精算(利益)損失—經驗 調整	<u>2,786</u>	<u>-</u>	<u>2,786</u>
認列於其他綜合損益	<u>2,539</u>	<u>(13)</u>	<u>2,526</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(630)</u>	<u>(630)</u>
106年12月31日	<u>\$ 36,845</u>	<u>(\$ 15,510)</u>	<u>\$ 21,335</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	106年度	105年度
管理費用	<u>\$ 884</u>	<u>\$ 1,017</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1%	0.875%
薪資預期增加率	2%	2.000%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 776)	(\$ 744)
減少 0.25%	\$ 802	\$ 771
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 781	\$ 749
減少 0.25%	(\$ 759)	(\$ 727)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 647	\$ 664
確定福利義務平均到期期間	8.4年	9.0年

十八、資產負債之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額，列示如下：

106年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 456,946	\$ -	\$ 456,946
備供出售金融資產—流動	16,093	-	16,093
應收票據	1,116	-	1,116
應收帳款	18,054	-	18,054
存貨—待售房地	3,168,768	-	3,168,768
存貨—在建房地	-	4,632,316	4,632,316
預付款項	362,705	-	362,705
其他金融資產	9,472	-	9,472
其他流動資產	6,850	-	6,850
	<u>\$ 4,040,004</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 8,672,320</u>

(接次頁)

(承前頁)

106年12月31日	1	年	內	1	年	後	合	計
<u>負債</u>								
短期借款	\$	323,000		\$	1,597,464		\$	1,920,464
應付票據		75,742			-			75,742
應付票據－關係人		15,278			-			15,278
應付帳款		11,092			-			11,092
應付帳款－關係人		184,830			-			184,830
其他應付款		51,691			-			51,691
本期所得稅負債		8,513			-			8,513
負債準備－流動		1,106			-			1,106
預收房地款		289,489			-			289,489
一年內到期之長期借款		342,085			-			342,085
其他流動負債		20,466			-			20,466
		<u>\$ 1,323,292</u>			<u>\$ 1,597,464</u>			<u>\$ 2,920,756</u>
105年12月31日	1	年	內	1	年	後	合	計
<u>資產</u>								
現金及約當現金	\$	212,504		\$	-		\$	212,504
備供出售金融資產－流動		19,747			-			19,747
應收帳款		98			-			98
存貨－待售房地		1,525,468			-			1,525,468
存貨－在建房地		-			8,081,751			8,081,751
預付款項		189,611			-			189,611
其他金融資產		9,339			-			9,339
其他流動資產		5,606			-			5,606
		<u>\$ 1,962,373</u>			<u>\$ 8,081,751</u>			<u>\$10,044,124</u>
<u>負債</u>								
短期借款	\$	1,739,200		\$	1,948,380		\$	3,687,580
應付票據		3,156			-			3,156
應付票據－關係人		82,320			-			82,320
應付帳款		10,569			-			10,569
應付帳款－關係人		185,400			-			185,400
其他應付款		50,278			-			50,278
本期所得稅負債		9,968			-			9,968
負債準備－流動		1,106			-			1,106
預收房地款		78,807			-			78,807
一年內到期之長期借款		387,893			-			387,893
其他流動負債		18,423			-			18,423
		<u>\$ 2,567,120</u>			<u>\$ 1,948,380</u>			<u>\$ 4,515,500</u>

十九、權益

(一) 股本

普通股

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

105年6月6日經股東會決議辦理盈餘轉增資發行新股13,567仟股及員工酬勞轉增資發行新股342仟股，每股面額10元，增資後實收股本為2,852,450仟元。

(二) 資本公積

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	<u>236</u>	<u>236</u>
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於105年6月6日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於30%。修

正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二十之(一)6.員工福利費用。

依公司法第 237 條規定，按稅後餘額提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 106 年 6 月 6 日及 105 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 26,916	\$ 59,028	\$ -	\$ -
特別盈餘公積提列 (迴轉)	445	(138)	-	-
現金股利	185,410	135,668	0.65	0.50
股票股利	-	135,668	-	0.50

本公司 107 年 3 月 14 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 33,365	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(324)	-
現金股利	199,671	0.7

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 5 日召開之股東常會決議。

二十、繼續營業單位淨利

(一) 繼續營業單位淨利項目

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

1. 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 208	\$ 223
其他	<u>721</u>	<u>519</u>
	<u>\$ 929</u>	<u>\$ 742</u>

2. 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分備供出售金融資產 損益	\$ 191	\$ 678
罰 鍰	(30)	(13)
其他	<u>(1,105)</u>	<u>(3,138)</u>
	<u>(\$ 944)</u>	<u>(\$ 2,473)</u>

3. 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	(\$ 160,804)	(\$ 159,099)
押金設算息	(134)	(153)
減：列入符合要件資產 成本之金額	<u>38,633</u>	<u>86,702</u>
	<u>(\$ 122,305)</u>	<u>(\$ 72,550)</u>

利息資本化相關資訊詳附註八(三)項下說明。

4. 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 3,826	\$ 4,596
投資性不動產	73,503	68,480
無形資產	<u>21</u>	<u>51</u>
合 計	<u>\$ 77,350</u>	<u>\$ 73,127</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 73,503	\$ 68,480
營業費用	<u>3,826</u>	<u>4,596</u>
	<u>\$ 77,329</u>	<u>\$ 73,076</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>21</u>	<u>51</u>
	<u>\$ 21</u>	<u>\$ 51</u>

5. 投資性不動產之直接營運費用

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
產生租金收入	\$ 73,503	\$ 68,480
未產生租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 73,503</u>	<u>\$ 68,480</u>

6. 員工福利費用

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,657	\$ 1,682
確定福利計畫 (附註十七)	<u>884</u>	<u>1,017</u>
	2,541	2,699
短期員工福利 (薪資、獎金及紅利等)	<u>60,997</u>	<u>60,776</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 63,538</u>	<u>\$ 63,475</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,405	\$ 5,358
營業費用	<u>58,133</u>	<u>58,117</u>
	<u>\$ 63,538</u>	<u>\$ 63,475</u>

7. 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 14 日及 106 年 3 月 8 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
員工酬勞	1.51%	1.8%
董監事酬勞	0.82%	1.1%

金額

	106年度		105年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	5,961	\$	5,961
董監事酬勞		3,240		3,600

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 45,645	\$ 21,325
未分配盈餘	5,376	25,985
以前年度之調整	(379)	336
	50,642	47,646
遞延所得稅		
本年度產生者	1,902	3,403
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 52,544</u>	<u>\$ 51,049</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 386,196</u>	<u>\$ 320,217</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 65,653	\$ 54,437
調節項目之所得稅影響數		
出售土地利得免稅	(50,004)	(42,724)
採用權益法認列之損		
(益)	(11,438)	(10,147)
其他	1,523	3,604

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
未分配盈餘加徵	\$ 5,376	\$ 25,985
出售土地之土地增值稅	41,813	19,558
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	(<u>379</u>)	<u>336</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 52,544</u>	<u>\$ 51,049</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產，預計因稅率變動而於 107 年調整增加 727 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 直接認列於權益之所得稅：無。

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利之精算損益	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 338</u>

(四) 本期所得稅資產與負債

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 8,513</u>	<u>\$ 9,968</u>

(五) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

106 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 3,122	(\$ 431)	\$ 430	\$ 3,121
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	<u>2,146</u>	<u>(1,471)</u>	<u>-</u>	<u>675</u>
	<u>\$ 5,592</u>	<u>(\$ 1,902)</u>	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 4,120</u>

105 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 3,093	(\$ 309)	\$ 338	\$ 3,122
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	<u>5,240</u>	<u>(3,094)</u>	<u>-</u>	<u>2,146</u>
	<u>\$ 8,657</u>	<u>(\$ 3,403)</u>	<u>\$ 338</u>	<u>\$ 5,592</u>

(六) 兩稅合一相關資訊

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ 100,799	\$ 100,799
87 年度以後	<u>3,542,612</u>	<u>3,427,076</u>
	<u>\$ 3,643,411</u>	<u>\$ 3,527,875</u>
可扣抵稅額帳戶餘額		
皇鼎公司	<u>\$ 364,698</u>	<u>\$ 363,337</u>
	<u>106年度(預計)</u>	<u>105年度(實際)</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	<u>註</u>	<u>11.32%</u>

註：由於 107 年 2 月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期 107 年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

(七) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 104 年度以前之申報案件已經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

單位：每股元

	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.17</u>	<u>\$ 0.94</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.17</u>	<u>\$ 0.94</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 333,652</u>	<u>\$ 269,168</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 333,652</u>	<u>\$ 269,168</u>

股 數

單位：仟股

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,245</u>	<u>285,174</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>374</u>	<u>444</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,619</u>	<u>285,618</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二三、非現金交易

本公司於106年105年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 本公司105年度員工紅利轉增資，導致其他應付款項減少5,961仟元，股本增加3,426仟元，資本公積增加2,535仟元。
- (二) 本公司106及105年度投資性不動產轉列存貨，同時導致存貨增加及投資性不動產分別減少19,068仟元及63,782仟元。

(三) 本公司 106 及 105 年度存貨出租轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產分別增加 258,033 仟元及 281,576 仟元。

二四、營業租賃協議

本公司為出租人

營業租賃係出租本公司之投資性不動產，租賃期間為 1 至 15 年等。所有營業租賃合約均包含承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金之條款。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 110,682	\$ 101,344
1~5年	401,854	389,076
超過5年	<u>629,771</u>	<u>698,686</u>
	<u>\$ 1,142,307</u>	<u>\$ 1,189,106</u>

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 13,064 仟元及 12,755 仟元。

二五、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

本公司資本結構係由淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司不須遵守其他外部資本規定。

本公司主要管理階層當有新建案及營運資金需求即重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，採用融資方式平衡其整體資本結構。一般而言，本集團採用審慎之風險管理策略。

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊—非按公允價值衡量之金融工具

除下長期借款外，本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

上述公允價值衡量所屬層級如下：

106年12月31日

	<u>帳面金額</u>	<u>第1等級</u>	<u>第2等級</u>	<u>第3等級</u>	<u>合計</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	<u>\$ 3,414,965</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,353,811</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,353,811</u>

105年12月31日

	<u>帳面金額</u>	<u>第1等級</u>	<u>第2等級</u>	<u>第3等級</u>	<u>合計</u>
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	<u>\$ 3,128,081</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,048,726</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,048,726</u>

上述第2等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

106年12月31日

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
備供出售金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,093</u>

105年12月31日

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
備供出售金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 19,747</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,747</u>

106及105年度無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 485,588	\$ 221,941
備供出售金融資產	<u>16,093</u>	<u>19,747</u>
	<u>\$ 501,681</u>	<u>\$ 241,688</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	<u>\$ 5,994,143</u>	<u>\$ 7,512,864</u>

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款及借款等。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險（參閱下述(1)）。

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司浮動利率之金融資產及金融負債明細於本附註流動性風險管理說明，請參閱下述 3。

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。

若利率增加／減少 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 106 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,678 仟元及 4,713 仟元；105 年度之稅前／稅後淨利

將分別減少／增加 7,204 仟元及 5,979 仟元，主因為本公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

本公司因基金受益憑證而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，106 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 805 仟元及 805 仟元。105 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 987 仟元及 987 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務主要係來自於：

- (1) 個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。
- (2) 本公司提供財務保證所產生之或有負債金額。

3. 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集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層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為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司未動用之融資額度，參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現之到期金額編製。

106年12月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 323,418	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 323,418
浮動利率工具	349,369	1,392,480	512,818	1,868,092	4,122,759
	<u>\$ 672,787</u>	<u>\$ 1,392,480</u>	<u>\$ 512,818</u>	<u>\$ 1,868,092</u>	<u>\$ 4,446,177</u>

105年12月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 320,796	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 320,796
浮動利率工具	2,174,102	1,065,249	2,599,118	1,993,899	7,832,368
	<u>\$ 2,494,898</u>	<u>\$ 1,065,249</u>	<u>\$ 2,599,118</u>	<u>\$ 1,993,899</u>	<u>\$ 8,153,164</u>

在考量本公司之財務狀況後，管理階層認為銀行不太可能行使權利要求本公司立即清償。

(2) 融資額度

	106年12月31日	105年12月31日
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ -	\$ 50,000
— 未動用金額	180,000	130,000
	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 180,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 5,677,514	\$ 7,153,554
— 未動用金額	2,076,986	2,407,616
	<u>\$ 7,754,500</u>	<u>\$ 9,561,170</u>

二七、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 本 公 司 關 係
建喬營造股份有限公司 (以下簡稱建喬營造)	採權益法評價之被投資公司
富信大飯店股份有限公司 (以下簡稱富信大飯店)	"
其 他	皇鼎公司法人董事代表

(二) 營業收入—租賃收入

關 係 人 名 稱	106年度	105年度
建喬營造	\$ 1,777	\$ 1,777
富信大飯店	95,716	75,045
	<u>\$ 97,493</u>	<u>\$ 76,822</u>

106 及 105 年度關係人富信大飯店向本公司承租大樓其承租情

形如下：

106 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,339
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,224
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	27,324
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,428
"	台南市中北區成功 路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	9,401
				<u>\$ 95,716</u>

105 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,385
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,427
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	7,573
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,187
"	台南市中北區成功 路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	8,473
				<u>\$ 75,045</u>

(三) 營業收入－營建收入

關係人名稱	106年度	105年度
皇鼎公司法人董事代表	\$ -	\$ 2,072

本公司對關係人之銷貨價格及授信條件與一般客戶並無重大差異。

(四) 工程發包

106 及 105 年度本公司發包予關係人之工程名稱、合約總價及已驗收請款金額明細如下：

關係人名稱	工程名稱	預定完工年度	工程合約價款	截至106年12月31日已驗收請款金額	截至105年12月31日已驗收請款金額
建喬營造	皇鼎格里昂(原台南花園廣場)	105	\$1,210,000	\$1,210,000	\$1,010,700
	南科名門	105	542,500	484,000	484,000
	環宇科技	105	517,800	466,570	373,500
	永福財星(中路段)	106	7,000	7,000	-
	環球科技	106	440,000	408,000	263,000
	成功富邑	106	178,000	178,000	114,000
	富信台南增建	106	251,000	207,900	85,000
	東湖麗園	107	143,800	72,000	15,000
	富貴名邸	108	198,000	24,000	-
	亞太科技園區B棟(原保安段)	109	655,000	-	-

發包工程付款方式如下：

工程別	付款方式
皇鼎格里昂(原台南花園廣場)	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款 50%為即期票，50%開立一個月之期票。
南科名門	同上。
環宇科技	同上。
環球科技	同上。
成功富邑	同上。

(接次頁)

(承前頁)

工 程 別	付 款 方 式
富信台南增建	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款 50%為即期票，50%開立一個月之期票。
東湖麗園	同上。
富貴名邸	同上。
亞太科技園區B棟 (原保安段)	同上。
永福財星(中路段)	依工程付款辦法，按期申請估驗計算，經驗收後以現金期票給付。

上述發包予關係人其交易條件並無重大異常。

(五) 進 貨 (含不動產投資)

關 係 人 名 稱	106年度	105年度
建喬營造	<u>\$ 667,621</u>	<u>\$ 1,149,340</u>

(六) 應付票據 (不含對關係人借款)

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	<u>\$ 15,278</u>	<u>\$ 82,320</u>

(七) 應付帳款

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	<u>\$ 184,830</u>	<u>\$ 185,400</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(八) 存入保證金

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	\$ 450	\$ 450
富信大飯店	10,885	10,885
	<u>\$ 11,335</u>	<u>\$ 11,335</u>

(九) 存出保證金

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	<u>\$ 810</u>	<u>\$ 810</u>

(十) 其他

科目	關係人名稱	106年12月31日	105年12月31日
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 6,366</u>	<u>\$ 9,078</u>
營業成本	富信大飯店	<u>\$ 111</u>	<u>\$ -</u>

(十一) 背書保證

關係人名稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	\$ 33,100	\$ 33,100
富信大飯店	<u>10,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>\$ 43,100</u>	<u>\$ 93,100</u>

(十二) 主要管理階層薪酬

106 及 105 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 18,319	\$ 18,156
退職後福利	691	1,149
股份基礎給付	<u>1,897</u>	<u>1,714</u>
	<u>\$ 20,907</u>	<u>\$ 21,019</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二八、質抵押之資產

下列資產業經提供為向金融機構或廠商付款之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

內	容	106年12月31日	105年12月31日
營建存貨			
一待售房地	皇家名邸	\$ 21,683	\$ 210,177
	皇鼎格里昂	694,515	1,315,291
	環宇科技	893,949	-
	環球科技	780,821	-
	南科名門	664,538	-
	成功富邑	74,631	-

(接次頁)

(承前頁)

	內 容	106年12月31日	105年12月31日
營建存貨	麗園(原東湖段)	\$ 266,945	\$ 202,683
一在建房地	玉成段	686,750	648,976
	迪化段	207,353	198,982
	環宇科技	-	836,627
	成功富邑	-	206,596
	南科名門	-	817,715
	亞太科技園區(原保安段)	2,708,707	3,917,042
	環球科技	-	699,501
	富貴名邸	216,047	-
	五谷王段	442,457	418,791
不動產、廠房及設備	土地	153,927	153,927
	房屋及建築	30,993	33,563
其他金融資產—流動	備償戶	6,984	6,979
投資性不動產	土地	1,390,952	1,365,789
	房屋及建築	2,856,887	2,879,418
	未完工程	448,713	270,148
		<u>\$ 12,546,852</u>	<u>\$ 14,182,205</u>

二九、重大承諾及或有事項

除其他附註所述者外，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬本公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 4,143,100 仟元，截至 106 年 12 月 31 日已付價款 3,057,470 仟元。
- (三) 皇鼎公司於 105 年 9 月 29 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂購買新北市汐止區保安段土地合約總價約 328,988 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，已支付 230,292 仟元（帳列預付款項），尚有 98,696 仟元須支付。

(四) 皇鼎公司之房地買受人與本公司針對房屋裝修有所爭議。依據法律諮詢意見，上開瑕疵實存在，管理階層預期該訴訟案件將可敗訴，估計判賠在 500 仟元至 1,000 仟元之間。截至 106 年 12 月 31 日止，未決訴訟相關之或有負債金額為 1,000 仟元。

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表五)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益。(無)
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。

- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

三一、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 106 年度合併報表中依規定揭露營運部門財務資訊。

皇鼎建設開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證者 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 限額(註3)	本期最高 保證額 保額	期末 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書保證 最高 限額 (註3)	屬 母子公司 對背書 保證 (註4)	屬 母子公司 對背書 保證 (註4)	屬 母子公司 對大陸地區 背書保證 (註4)	註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,479,892	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ -	\$ -	0.45	\$ 3,699,730	Y	N	N	
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2	1,479,892	60,000	10,000	-	-	0.13	3,699,730	Y	N	N	

註 1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填 0。
2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
3. 背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 6 種，標示種類即可。
1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過 50% 之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過 50% 之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過 50% 之母公司。
5. 基於承接工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 3：背書保證限額係本公司依證券交易法第三十六條之一、暨財政部證券整期質管理委員會規定及股東會同意通過之背書保證作業程序辦理；本公司對外辦理背書保證之總額為淨值之 50% 及對單一企業為背書保證之限額為淨值之 20%。

依上述規定，本公司 106 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,399,460 仟元 x 50% = 3,699,730 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,399,460 仟元 x 20% = 1,479,892 仟元。

註 4：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列 Y。

皇鼎建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期股數(單位)	帳面金額	持股比例%	期末		備註
							市價(淨值)	市價(淨值)	
本公司	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	備供出售金融資產— 流動	73,733.33	\$ 2,302		\$ 2,302		
	中國信託全球股票入息基金	無	"	500,000	4,895		4,895		
	中國信託全球不動產基金	無	"	400,000	3,816		3,816		
	合庫富蘭克林華美全球醫療基金	無	"	500,000	5,080		5,080		
	股票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	備供出售金融資產— 非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -		非上市(櫃) 公司
	富信大飯店股份有限公司	本公司採權益法評價 之被投資公司	採權益法之長期股權 投資	15,100,000	\$ 148,881	94.00	\$ 148,881		非上市(櫃) 公司
	欣隆興建設股份有限公司	"	"	2,000,000	19,800	100.00	19,800		"
	建喬營造股份有限公司	"	採權益法之投資貸餘	15,000,000	\$ 168,681	100.00	\$ 168,681		"
					(\$ 15,624)		\$ 217,444		

皇鼎建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：另外註明者外
，係新台幣千元

取得不動產之公司	附屬產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考依據	取得目的及情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係			
皇鼎建設開發股份有限公司	新北市汐止區保安段 389-8 地號等 7 筆	105.11.15	\$ 504,974	註 1	台灣金聯資產管理股份有限公司	-	-	-	註 2	興建廠辦	無

註 1：截至 106 年 12 月 31 日止，總價款 504,974 仟元已全數支付完畢。

註 2：經正一不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 499,923 仟元，另本案業經董事會於 105 年 9 月 27 日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司

與關係人進、銷貨交易達新台幣1億元或實收資本額20%以上者之相關資訊

民國106年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形			交易條件與一般交易原則及之		應收(付)票據、帳款	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)之比率%	投信期	票據	無異常			
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價4,143,100仟元)	47	按合約付款方式	無異常	應付票據 \$ 15,278	17		
建喬公司	皇鼎公司	母公司	進貨(在建土地)	1	按合約付款方式	無異常	應付帳款 184,830	94		
			銷貨(承包工程合約總價4,143,100仟元)	100	按合約付款方式	無異常	應收票據 15,278 應收帳款 184,830	100		

皇鼎建設開發股份有限公司

轉投資公司應收關係人款項達新台幣1億元或實收資本額20%上

民國106年12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人款項式	應收款項收回金額	呆帳列帳金額	抵備金額
					金額	處				
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 200,108	2.55次	\$	-	-	\$ 26,828	\$	-

皇鼎建設開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原 始 投 資 金 額 期		持 有 之 股 份 數 比 率 (%)		帳 面 金 額	被投資公司本期(損)益	本期視列之投資(損)益(註)	註
				本 期 期 末	上 期 期 末	數 量	比 率 (%)				
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	\$ 51,800	\$ 51,800	15,000,000	100	\$ 15,624	\$ 9,763	\$ 26,332	(註)
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大通路一段128號	餐館業—一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94	148,881	47,200	44,368	
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段401號6樓	住宅及大樓—開發租賃業	20,000	20,000	2,000,000	100	19,800	(166)	(166)	
建喬公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大通路一段128號	餐館業—一般旅館業	9,000	9,000	900,000	6	9,503	47,200	2,832	

註：106年度皇鼎公司視列建喬營建股份有限公司收益9,763仟元加已實現銷貨毛利16,569仟元。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	明 細 表 / 頁 次
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		附註六，30
備供出售金融資產—流動明細表		一，72
營建存貨明細表		二，73
營建存貨—待售房地明細表		三，74
營建存貨—在建房地明細表		四，75~76
預付款項明細表		五，77
採用權益法之投資變動明細表		六，78
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十一，35
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十一，35
投資性不動產變動明細表		附註十二，36~37
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十二，36~37
短期借款明細表		七，79
應付票據明細表		八，80
應付帳款明細表		九，81
預收房地款明細表		十，82
長期借款明細表		十一，83~84
損益項目明細表		
營業收入明細表		十二，85
營業成本明細表		十三，86
營業費用明細表		十四，87
其他收益及費損淨額明細表		附註二十，46~49
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		十五，88

皇鼎建設開發股份有限公司
備供出售金融資產—流動明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外，
係新台幣仟元

名 稱	股 數 (單 位)	帳 面 金 額	面 額	單 價	總 額
受益憑證					
兆豐國際全球基金	73,733.33	\$ 2,302	\$ -	31.22	\$ 2,302
中國信託全球股票入息基金	500,000	4,895	-	9.79	4,895
中國信託全球不動產基金	400,000	3,816	-	9.54	3,816
合庫富蘭克林全球醫療基金	500,000	5,080	-	10.16	5,080
		<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 16,093</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

營建存貨明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

項 目	金 額		成本與淨變現價值孰低評價	
	成 本	本	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地 (明細表四)	\$ 3,168,768		\$ 3,168,768	\$ 4,292,301
在建房地 (明細表五)	<u>4,632,316</u>		<u>4,632,316</u>	<u>5,588,709</u>
	<u>\$ 7,801,084</u>		<u>\$ 7,801,084</u>	<u>\$ 9,881,010</u>

皇鼎建設開發股份有限公司
營建存貨－待售房地明細表
民國 106 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名	稱	成	本	成本與淨變現價值評價		提供擔保或 質押情形		
				成	本		淨變現價值	
皇家名邸								
	土地	\$	6,642	\$	6,642	\$	13,469	詳附註二八
	房屋		15,041		15,041		17,715	"
皇鼎格里昂								
	土地		147,769		147,769		310,022	詳附註二八
	房屋		546,746		546,746		573,150	"
環宇科技								
	土地		339,318		339,318		566,992	詳附註二八
	房屋		554,631		554,631		745,703	"
環球科技								
	土地		344,920		344,920		745,332	詳附註二八
	房屋		435,901		435,901		557,731	"
南科名門								
	土地		210,421		210,421		289,137	詳附註二八
	房屋		454,117		454,117		585,158	"
成功富邑								
	土地		21,420		21,420		39,030	詳附註二八
	房屋		53,211		53,211		60,649	"
中路段								
	土地		30,359		30,359		37,960	詳附註二八
	房屋		<u>8,272</u>		<u>8,272</u>		<u>14,040</u>	"
			<u>\$3,168,768</u>		<u>\$3,168,768</u>		<u>\$4,556,088</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司
營建存貨—在建房地變動明細表
民國 106 年 12 月 31 日

明細表四

單位：除另予註明者外，
係新台幣仟元

名稱	期初餘額	本 在 建 土 地	工 程 成 本	容 積 移 轉	投 資 本 化 利 息	本 期 重 分 類		期 末 餘 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
						轉 入 入 入	轉 出 入 入		
中路段	\$ 30,344	\$ -	\$ 15	\$ -	\$ -	(\$ 30,359)	\$ -	\$ -	無
在建土地	447	-	7,501	-	324	(8,272)	-	-	"
在建工程									
環宇科技(環河段)	374,773	-	-	-	-	(374,773)	-	-	詳附註二八
在建土地	461,854	-	145,837	-	4,893	(612,584)	-	-	"
在建工程									
成功富邑(公園段)	78,856	-	-	-	-	(78,856)	-	-	詳附註二八
在建土地	127,740	-	66,466	-	1,692	(195,898)	-	-	"
在建工程									
文德段	21,099	-	10	-	-	-	21,109	-	無
在建土地									"
在建工程									
麓園(原東湖段)	181,587	-	-	-	-	-	181,587	-	詳附註二八
在建土地	21,096	-	59,051	-	5,211	-	85,358	-	"
在建工程									
立人段	5,981	-	-	-	-	-	-	5,981	無
在建土地									"
在建工程									
健康段	7,072	-	-	-	-	-	7,072	-	無
在建土地									"
在建工程									
玉成段	647,624	-	37,702	-	72	-	685,398	-	詳附註二八
在建土地	1,352	-	-	-	-	-	1,352	-	"
在建工程									
迪化段	111,947	-	-	-	-	-	111,947	-	詳附註二八
在建土地	87,035	-	4,704	-	3,667	-	95,406	-	"
在建工程									
南科名門	280,335	-	-	-	-	(280,335)	-	-	詳附註二八
在建土地	537,380	-	63,046	-	4,575	(605,001)	-	-	"
在建工程									
北山段									

(接次頁)

(承前頁)

名	稱	期 初 餘 額	本 在 建 土 地	期 工 程 成 本	投 移 容 積 率	資 本 化 利 息	本 期 重 分 類		未 餘 額	保 押 情 形
							入	入		
	在建土地	\$ 13,766	-	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ 13,766	無
	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保安段		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	在建土地	3,879,468	348,193	4,476	(12,295)	1,490	(1,619,235)	-	2,602,097	詳附註二八
	在建工程	37,574	-	59,602	36,042	-	(26,608)	-	106,610	"
富信台南增建		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	詳附註二八
	在建工程	-	-	171,156	-	7,409	-	(178,565)	-	"
環球科技(原民權財星)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	在建土地	389,536	-	-	-	-	(389,536)	-	-	詳附註二八
	在建工程	309,965	-	178,215	-	4,105	(492,285)	-	-	"
義民段		1,496	-	-	-	-	-	-	1,496	無
	在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	"
	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新峰段		-	-	-	-	-	-	-	-	無
	在建土地	745	-	-	-	-	-	-	745	"
	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厚德		-	-	-	-	-	-	-	-	無
	在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	"
	在建工程	183	-	-	-	-	-	-	183	無
二重段		-	-	-	-	-	-	-	-	"
	在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	無
	在建工程	16,468	-	-	-	-	-	-	16,468	"
幸福段		-	-	-	-	-	-	-	-	無
	在建土地	37,237	-	-	-	-	-	-	37,237	"
	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五谷王段		417,669	-	100	-	-	-	-	417,769	詳附註二八
	在建土地	1,122	-	-	23,566	-	-	-	24,688	"
	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
富貴名邸		-	171,331	413	-	-	-	-	171,744	詳附註二八
	在建工程	-	-	29,414	-	2,440	-	-	44,303	"
	在建土地	-	-	-	12,449	-	-	-	-	-
		<u>\$ 8,081,751</u>	<u>\$ 519,524</u>	<u>\$ 827,708</u>	<u>\$ 59,762</u>	<u>\$ 35,878</u>	<u>(\$ 4,713,742)</u>	<u>(\$ 178,565)</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

預付款項明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
預付土地款				\$297,948	
留抵稅額		11、12月營業稅留抵稅額		61,265	
預付費用		其他(註)		2,491	
預付貨款		(註)		<u>1,001</u>	
				<u>\$362,705</u>	

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額百分之五。

皇鼎建設開發股份有限公司
 投資變動明細表
 民國 106 年度

明細表六

單位：新台幣千元，惟
 每股面額為元

投資項目	年初 股數	年初 金額	本年 增加 股數	本年 增加 金額	本年 減少 股數	本年 減少 金額	本 年 度 重 分 類	投資 損 益 (損)	其他 綜合 損益	年 終 股 數	年 終 持 股 比 率 (%)	估 值 金 額	市 價 或 價 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	
															淨 值
非上市櫃公司															
捷帝營造股份有限公司(註)	15,000,000	(\$ 7,454)	-	\$ 1,999	-	\$ 33,252	\$ -	\$ 26,332	(\$ 3,249)	15,000,000	100	(\$ 15,624)	\$ 217,444	權益法	無
富信大飯店股份有限公司(註)	15,100,000	104,513	-	-	-	-	-	44,368	-	15,100,000	94	148,881	148,881	"	"
欣隆建設股份有限公司	2,000,000	19,966	-	-	-	-	-	(166)	-	2,000,000	100	19,800	19,800	"	"
備供出售金融資產—非流動															
非上市櫃公司															
亞成茶業生化科技股份有限公 司	500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	1.84	-	-	市價法	無
按權益法投資貸餘															
		7,454					8,170					15,624			
		\$ 124,472		\$ 1,999		\$ 33,252	\$ 8,170	\$ 70,534	(\$ 3,249)			\$ 168,681	\$ 386,125		

註：係按 105 年度經會計師查核之財務報表抄列。

皇鼎建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

債權人	借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間 (%)	融資金額	抵押或擔保
中信金	土地融資	\$ 210,000	99.09.06-107.04.30	2.295	\$ 250,000	玉成段
"	土地融資	113,000	104.09.24-107.09.24	2.28	113,000	麗園
"	建築融資	8,600	106.10.11-108.10.11	2.38	86,000	麗園
"	土地融資	302,984	106.03.14-111.03.14	2.25	485,000	保安段
土銀雙和	土地融資	71,380	104.10.30-109.06.16	2.49	72,000	富貴名邸
合庫敦南	土地融資	949,500	103.10.22-110.10.22	2.50	949,500	保安段
壹銀建國	土地融資	265,000	105.11.21-110.11.01	2.1998	265,000	五谷王段
		<u>\$ 1,920,464</u>			<u>\$ 2,220,500</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

客	戶	名	稱	摘	要	金	額
非關係人：							
		A 公司				\$ 64,200	
		B 公司				4,927	
		其他 (註)				<u>6,615</u>	
						<u>\$ 75,742</u>	
關係人：							
		建喬營造股份有限公司		營造工程款		<u>\$ 15,278</u>	

註：個別餘額未達本科目金額百分之五者。

皇鼎建設開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額
非關係人：		
其他（註）		<u>\$ 11,092</u>
關係人：		
建喬營造股份有限公司	營造工程款	<u>\$184,830</u>

註：個別餘額未達本科目金額百分之五者。

皇鼎建設開發股份有限公司

預收房地款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
預收房地款		皇鼎格里昂		\$ 19,918	
		南科名門		1,490	
		成功富邑		2,200	
		環宇科技		13,334	
		環球科技		70,257	
		亞太科技園區（原保安段）		<u>182,290</u>	
				<u>\$289,489</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣千元

債權人	契約期限	償還辦法	年利率(%)	金額		抵押或擔保
				一年內到期	一年以上到期	
華南內湖	97.10.20~112.10.20	前2年按月付息，自2年後以每月為1期，共分156期平均攤還本息。	1.62	\$ 8,077	\$ 39,711	合 計 \$ 47,788 太陽科技A棟4樓
"	104.12.01~109.12.01	以每月為1期，共分60期平均攤還本息。	1.74	30,000	61,587	91,587 白宮大廈三樓
"	105.08.03~108.08.03	以每月為1期，共分36期平均攤還本息。	2.22	71,038	70,729	141,767 大千百貨(迪化段)
一銀仁愛	99.11.23~114.11.23	前36個月按月付息，自第37個月後，以每月為1期，按月平均攤付本息，共分144期平均攤還本息。	1.70	6,565	49,180	55,745 台南富華(原富信忠義)
"	103.04.23~109.04.23	以每月為1期，共分72期平均攤還本息。	1.90	16,667	25,000	41,667 台南富華(原富信忠義)
"	102.06.28~112.06.28	前2年按月計付利息，自第2年後，以每個月為1期，共分96期平均攤還本息。	1.70	23,482	117,443	140,925 太陽科技A棟1樓
"	106.09.12~118.09.12	以每個月為一期，共分144期平均攤還本息。	1.70	12,931	153,805	166,736 南科名門
土銀汐止	102.08.16~109.08.16	前1年按月計付利息，自第1年後依年金法，按月平均攤還本息，共分72期平均攤還本息。	1.74	21,123	37,864	58,987 富信汐止
"	102.09.16~117.09.16	前1年按月計付利息，自第1年後依年金法，按月平均攤還本息，共分168期平均攤還本息。	1.74	64,863	712,963	777,826 富信汐止
臺銀建國	101.07.02~116.07.02	前2年按月計付利息，自第2年後，以每月為1期，共分156期平均攤還本息。	1.97	21,077	180,910	201,987 富信台中

(接次頁)

(承前頁)

債 權 人	契 約 期 限	償 還 辦 法	年 利 率 (%)	一 年 內 到 期	一 年 以 上 到 期	合 計	抵 押 或 擔 保
台 中 內 湖	102.04.22~112.04.22	前1年按月付息，自1年後，以每月為1期，按月平均攤付本息，共分108期平均攤還本息。	1.79	\$ 1,215	\$ 5,635	\$ 6,850	台 中 市 中 區 民 族 路 71號
"	102.08.01~112.08.01	前1年按月付息，自第1年後，以每月為1期，按月平均攤付本息，共分108期平均攤還本息。	1.79	1,534	7,563	9,097	新 北 市 汐 止 區 大 同 路 1段146巷13號
"	103.09.01~113.09.01	前1年按月付息，自1年後，以每月為1期共分108期，平均攤還。	2.04	4,500	27,736	32,236	新 北 市 汐 止 區 大 同 路 1段146巷2號
"	103.09.01~110.09.01	前1年按月付息，自1年後，以每月為1期共分72期，平均攤還。	2.09	1,824	5,217	7,041	新 北 市 汐 止 區 大 同 路 1段146巷2號
彰 銀 永 春	105.05.23~125.05.23	前2年按月計付利息，自第2年後，以每月為1期，共分216期平均攤還本息。	1.85	20,502	939,498	960,000	雷 信 汐 止 二 館 (原 富 華 汐 止)
元 大 上 新 莊	103.11.13~113.11.13	前24個月按月付息，自第25個月起，以每月為1期，共分96期平均攤還本息。	2.30	21,600	282,000	303,600	雷 信 台 南
"	104.01.23~111.01.23	前一年按月付息，自第1年後起，以每月為1期，共分72期平均攤還本息。	2.30	15,087	50,124	65,211	雷 信 台 南
中 信 企 銀	106.10.23~108.10.23	自借款日起，每月按月付息，到期一次清償本息。	2.00	-	648,000	648,000	環 球 科 技
				\$ 342,085	\$ 3,414,965	\$ 3,757,050	

皇鼎建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 106 年度

明細表十二

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
房地收入		出售皇鼎格里昂房地		\$ 814,982	
		出售環宇科技		132,581	
		出售環球科技大樓		168,553	
		出售皇家名邸房地		272,649	
		出售成功富邑		266,696	
		出售南科名門		167,350	
		出售保安段		1,832,274	
		出售金美段		<u>19,019</u>	
				3,674,104	
租金收入				<u>105,560</u>	
				<u>\$ 3,779,664</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 106 年度

明細表十三

單位：新台幣仟元

項 目	合 計
期初在建工程	\$ 8,081,751
加：營建土地	519,524
工程發包	702,350
容積移轉成本轉入	59,762
利息資本化	35,878
工程費用	133,098
減：轉列遞延費用	(7,740)
本期投入工程成本	9,524,623
待售房地轉入投資性不動產	(79,468)
在建房地轉入投資性不動產	(178,565)
投資性不動產轉入在建房地	18,523
減：期末在建工程	(4,632,316)
加：期初待售房地	1,525,468
減：期末待售房地	(3,168,768)
出售房地成本	3,009,497
租賃成本	<u>73,503</u>
營業成本	<u>\$ 3,083,000</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 106 年度

明細表十四

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
營業費用		薪資支出		\$ 42,161	
		佣金		35,474	
		稅捐		57,341	
		廣告費		55,842	
		其他費用(註)		<u>67,864</u>	
				<u>\$258,682</u>	

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額百分之五。

皇鼎建設開發股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用明細表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十五

單位：新台幣仟元

	106年度			105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	\$ 5,043	\$ 42,161	\$ 47,204	\$ 5,002	\$ 43,081	\$ 48,083
勞健保費用	362	3,596	3,958	356	3,638	3,994
退休金費用	-	2,541	2,541	-	2,699	2,699
其他員工福利費用	-	9,835	9,835	-	8,699	8,699
合 計	<u>\$ 5,405</u>	<u>\$ 58,133</u>	<u>\$ 63,538</u>	<u>\$ 5,358</u>	<u>\$ 58,117</u>	<u>\$ 63,475</u>
折舊費用	<u>\$ 73,503</u>	<u>\$ 3,826</u>	<u>\$ 77,329</u>	<u>\$ 68,480</u>	<u>\$ 4,596</u>	<u>\$ 73,076</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21</u>	<u>\$ 21</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 51</u>

說明：本公司 106 年及 105 年 12 月 31 日員工人數分別為 56 人及 60 人。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1071138
號

會員姓名：
(1) 池瑞全
(2) 林宜慧

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市民生東路三段156號12樓



事務所電話：25459988

事務所統一編號：94998251

會員證書字號：
(1) 北市會證字第 2332 號
(2) 北市會證字第 2809 號

委託人統一編號：23988653

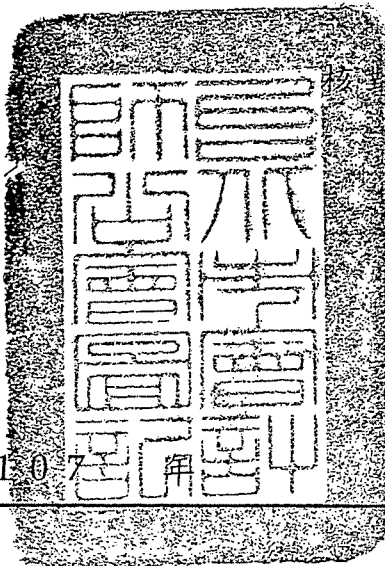
印鑑證明書用途：辦理皇鼎建設開發股份有限公司106年度（自民國106年1月
日至106年12月31日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	池瑞全	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	林宜慧	存會印鑑 (二)	

理事長：



人：



中華民國 107 年 1 月 24 日