

皇鼎建設開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國107及106年第1季

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、	會計師核閱報告	3		-
四、	合併資產負債表	4		-
五、	合併綜合損益表	5~6		-
六、	合併權益變動表	7		-
七、	合併現金流量表	8~9		-
八、	合併財務報告附註			
	(一) 公司沿革	10		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~16		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17~25		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25		五
	(六) 重要會計項目之說明	25~53		六~三二
	(七) 關係人交易	54		三三
	(八) 質抵押之資產	55		三四
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55~56		三五
	(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	56、59~64		三六
	2. 轉投資事業相關資訊	56、65		三六
	3. 大陸投資資訊	57		三六
	(十四) 部門資訊	57~58		三七

會計師核閱報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

前 言

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（皇鼎集團）民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

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

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達皇鼎集團民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

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 1 0 7 年 5 月 9 日

民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年3月31日 (經核閱)			106年12月31日 (經查核)			106年3月31日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 420,626	3		\$ 754,870	6		\$ 542,999	4	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)	102,961	1		-	-		-	-	
1125	備供出售金融資產—流動 (附註九及二九)	-	-		16,093	-		17,510	-	
1150	應收票據	1,053	-		1,116	-		-	-	
1170	應收帳款 (附註十)	25,310	-		31,843	-		6,923	-	
1220	本期所得稅資產	624	-		624	-		22	-	
130X	存貨 (附註十一及三四)	8,149,612	59		7,743,743	56		10,030,159	64	
1410	預付款項 (附註十三)	166,944	1		372,314	3		162,661	1	
1476	其他金融資產—流動 (附註十四及三四)	14,788	-		17,903	-		15,515	-	
1479	其他流動資產 (附註十七)	7,291	-		8,091	-		3,653	-	
11XX	流動資產總計	8,889,209	64		8,946,597	65		10,779,442	69	
	非流動資產									
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註八)	10,032	-		-	-		-	-	
1523	備供出售金融資產—非流動 (附註九及三二)	-	-		10,032	-		10,032	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十五及三四)	4,469,356	33		4,472,479	32		4,400,718	28	
1760	投資性不動產淨額 (附註十六及三四)	396,072	3		397,074	3		370,332	3	
1801	電腦軟體淨額	2,601	-		2,866	-		3,050	-	
1805	商 譽	-	-		-	-		252	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註二六)	5,223	-		5,321	-		8,693	-	
1920	存出保證金 (附註十七)	15,471	-		15,547	-		15,738	-	
1990	其他非流動資產—其他 (附註十七)	229	-		251	-		-	-	
15XX	非流動資產總計	4,898,984	36		4,903,570	35		4,808,815	31	
1XXX	資 產 總 計	\$ 13,788,193	100		\$ 13,850,167	100		\$ 15,588,257	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十八及三四)	\$ 2,190,464	16		\$ 1,956,464	14		\$ 4,334,804	28	
2110	應付短期票券	49,991	-		-	-		-	-	
2130	合約負債—流動 (附註十一及二四)	225,560	2		-	-		-	-	
2150	應付票據 (附註十九)	1,915	-		91,522	1		32,872	-	
2170	應付帳款 (附註十九)	143,626	1		124,760	1		133,731	1	
2219	其他應付款 (附註二十)	96,087	1		102,182	1		92,793	1	
2230	本期所得稅負債	19,237	-		8,513	-		15,617	-	
2250	負債準備—流動 (附註二一)	2,979	-		2,977	-		2,977	-	
2310	預收房地款 (附註十一)	-	-		289,489	2		101,994	1	
2320	一年內到期之長期借款 (附註十八及三四)	269,481	2		343,921	3		507,299	3	
2399	其他流動負債 (附註二十)	47,987	-		48,656	-		46,610	-	
21XX	流動負債總計	3,047,327	22		2,968,484	22		5,268,697	34	
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註十八及三四)	3,223,809	24		3,451,832	25		3,023,954	19	
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四)	24,477	-		28,397	-		21,765	-	
2645	存入保證金	1,946	-		1,994	-		1,909	-	
25XX	非流動負債總計	3,250,232	24		3,482,223	25		3,047,628	19	
2XXX	負債總計	6,297,559	46		6,450,707	47		8,316,325	53	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二三)									
	股 本									
3110	普 通 股	2,852,450	21		2,852,450	20		2,852,450	19	
	資本公積									
3210	發行股票溢價	20,894	-		20,894	-		20,894	-	
3220	庫藏股票交易	236	-		236	-		236	-	
3200	資本公積總計	21,130	-		21,130	-		21,130	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	882,145	6		882,145	7		855,229	5	
3320	特別盈餘公積	1,290	-		1,290	-		845	-	
3350	未分配盈餘	3,733,619	27		3,643,411	26		3,543,805	23	
3300	保留盈餘總計	4,617,054	33		4,526,846	33		4,399,879	28	
	其他權益									
3425	備供出售金融資產未實現損益	-	-		(966)	-		(1,527)	-	
31XX	本公司業主權益總計	7,490,634	54		7,399,460	53		7,271,932	47	
3XXX	權益總計	7,490,634	54		7,399,460	53		7,271,932	47	
	負債與權益總計	\$ 13,788,193	100		\$ 13,850,167	100		\$ 15,588,257	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		107年1月1日至3月31日		106年1月1日至3月31日	
		金	額 %	金	額 %
	營業收入 (附註二四)				
4300	租賃收入	\$ 2,637	-	\$ 2,162	1
4410	餐旅服務收入	141,248	21	142,292	33
4500	營建工程收入	535,294	79	285,289	66
4000	營業收入合計	679,179	100	429,743	100
	營業成本 (附註十一及二五)				
5300	租賃成本	(1,002)	-	(901)	-
5410	餐旅服務成本	(101,211)	(15)	(100,755)	(24)
5500	營建工程成本	(365,724)	(54)	(211,853)	(49)
5000	營業成本合計	(467,937)	(69)	(313,509)	(73)
5900	營業毛利	211,242	31	116,234	27
6000	營業費用 (附註二五)	(78,746)	(12)	(69,542)	(16)
6900	營業淨利	132,496	19	46,692	11
	營業外收入及支出 (附註二五)				
7010	其他收入	212	-	22	-
7020	其他利益及損失	394	-	12	-
7050	財務成本	(24,171)	(3)	(22,981)	(5)
7000	營業外收入及支出合計	(23,565)	(3)	(22,947)	(5)
7900	稅前淨利	108,931	16	23,745	6
7950	所得稅費用 (附註四及二六)	(17,756)	(3)	(7,815)	(2)
8200	本期淨利	91,175	13	15,930	4

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年1月1日至3月31日			106年1月1日至3月31日		
		金	額	%	金	額	%
	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	(\$	1)	-	\$	-	-
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	-	-	-	(237)	-	-
8300	本期其他綜合損益						
	(稅後淨額)	(1)	-	-	(237)	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$	91,174	13	\$	15,693	4
	淨利歸屬於：						
8610	本公司業主	\$	91,175	13	\$	15,930	4
	綜合損益總額歸屬於：						
8710	本公司業主	\$	91,174	13	\$	15,693	4
	每股盈餘 (附註二五)						
9710	基 本	\$	0.32		\$	0.06	
9810	稀 釋	\$	0.32		\$	0.06	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





民國 107 年 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

歸	於	本	公	司	業	主	之	權	益
股	本	資	本	公	積	留	盈	益	益
股本 (仟股)	普	發	行	票	溢	庫	藏	股	票
285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 855,229	\$ 845	\$ 3,527,875	\$ 1,290	\$ 7,256,239	
A1	106 年 1 月 1 日餘額	-	-	-	-	-	-	-	15,930
D1	106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	-	-	15,930
D3	106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	(237)
Z1	106 年 3 月 31 日餘額	-	-	-	-	-	-	-	15,693
A1	107 年 1 月 1 日餘額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 855,229	\$ 845	\$ 3,543,805	\$ 7,271,932
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 882,145	\$ 1,290	\$ 3,643,411	\$ 7,399,460
A5	107 年 1 月 1 日調整後餘額	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	285,245	2,852,450	20,894	236	882,145	1,290	3,642,445	7,399,460
D3	107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	91,175
D5	107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Z1	107 年 3 月 31 日餘額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 882,145	\$ 1,290	\$ 3,733,619	\$ 7,490,634

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



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及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 108,931	\$ 23,745
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	22,568	21,788
A20200	攤銷費用	265	246
A20900	財務成本	24,171	22,981
A21200	利息收入	(1)	(1)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	5	5
A23100	處分金融資產淨利益	(1,271)	(14)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	63	158
A31150	應收帳款	6,533	4,812
A31200	存 貨	(423,372)	(514,471)
A31230	預付款項	205,370	39,095
A31240	其他流動資產	800	2,175
A31250	其他金融資產	3,115	1,431
A32125	合約負債	(63,929)	-
A32130	應付票據	(89,607)	(24,961)
A32150	應付帳款	18,866	(65,062)
A32180	其他應付款項	(5,451)	(7,837)
A32200	負債準備增加	2	-
A32210	預收款項	-	23,187
A32230	其他流動負債	(669)	474
A32240	淨確定福利負債—非流動	(3,921)	62
A33000	營運產生之現金流出	(197,532)	(472,187)
A33500	支付之所得稅	(6,934)	(4,731)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(204,466)	(476,918)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
	投資活動之現金流量		
B00100	取得指定為透過損益按公允價值衡 量之金融資產	(\$ 165,117)	\$ -
B00200	處分指定為透過損益按公允價值衡 量之金融資產	79,520	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	2,014
B02700	購置不動產、廠房及設備	(964)	(25,865)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	19	-
B03800	存出保證金減少	76	349
B04500	購置無形資產	-	(155)
B06800	其他非流動資產減少	22	-
B07500	收取之利息	1	1
BBBB	投資活動之淨現金流出	(86,443)	(23,656)
	籌資活動之現金流量		
C00500	應付短期票券增加	49,991	-
C00100	短期借款增加	240,000	1,081,015
C00200	短期借款減少	(6,000)	(463,791)
C01600	舉借長期借款	368,000	97,850
C01700	償還長期借款	(670,463)	(92,050)
C03000	收取存入保證金	(48)	25
C05600	支付之利息	(24,815)	(21,864)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(43,335)	601,185
EEEE	本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(334,244)	100,611
E00100	期初現金及約當現金餘額	754,870	442,388
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 420,626	\$ 542,999

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併財務報告附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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「皇鼎公司或本公司」)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 月起在台灣證券交易所上市。

本合併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

本合併財務報告於 107 年 5 月 9 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，適用修正後之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 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

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。合併公司係追溯適用前述修正。

2. IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」

IFRS 2 之修正規定，於衡量日估計現金交割股份基礎給付公允價值時，應考量市價條件及非既得條件，不考量市價條件以外之既得條件。市價條件以外之既得條件係藉由調整報酬數量而納入交易產生之負債金額衡量。於 107 年 1 月 1 日尚未既得之現金交割股份基礎給付須適用該修正。

3. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 754,870	\$ 754,870	(1)
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	32,959	32,959	(2)
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	17,903	17,903	(3)
股票投資	備供出售金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	10,032	10,032	(4)
基金受益憑證	備供出售金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	16,093	16,093	(5)

	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IAS 39)	重 分 類	再 衡 量	107 年 1 月 1 日帳面金額 (IFRS 9)	107 年 1 月 1 日保留盈餘影響數	107 年 1 月 1 日其他權益影響數	說明
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產							
一權益工具							
加：自備供出售金融資產 (IAS 39) 重分類	-	10,032	-	10,032	-	-	(4)
合 計	\$ -	\$ 10,032	\$ -	\$ 10,032	\$ -	\$ -	

(1) 現金及約當現金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

- (2) 應收票據、應收帳款及其他應收款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (3) 其他金融資產原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (4) 原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，合併公司選擇依 IFRS 9 分別分類為指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- (5) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產。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，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。因追溯適用，107 年 1 月 1 日之其他權益一備供出售金融資產未實現損益調整增加 966 仟元，保留盈餘調整減少 966 仟元。

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。相關會計。

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。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（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。

若簽訂之合約係不可取消，合併公司係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。

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，不論合併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，若有足夠證據顯示合併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，合併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 年係追溯適用上述修正。

6. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，合併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。

合併公司係依 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，此外，合併公司於 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。

合併公司自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日(註3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日(註4)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

該修正規定，若合併公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或合併公司喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司符合 IFRS 3「企業合併」對「業務」之定義時，合併公司係全數認列該等交易產生之損益。

2. IFRS 16「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，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併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。在合併現金流量表中，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。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併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。

3. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，合併公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，合併公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，合併公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，合併公司須重評估其判斷與估計。

合併公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

4. IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」

該修正規定釐清對於非採用權益法處理之對關聯企業或合資之其他金融工具投資，包括 IAS 28 第 38 段所述實質上構成

對關聯企業或合資淨投資一部分之長期權益之金融工具，係適用 IFRS 9 之規定處理。

前述修正規定生效時，合併公司應追溯適用，但得選擇將追溯適用之累積影響數認列於首次適用日，或在不使用後見之明之前提下重編比較期間資訊。

5. IFRS 9 之修正「具有負補償之提前還款特性」

IFRS 9 規定若合約條款允許發行人（即債務人）提前清償債務工具或允許持有人（即債權人）於到期前將債務工具賣回予發行人，且提前還款金額幾乎代表尚未支付之本金及流通在外本金金額之利息以及提前終止合約之合理補償，則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。該修正進一步說明，前述合理補償可能是由合約任一方支付或收取，意即提出提前還款要求之一方亦可能收取合理補償。

前述修正規定生效時，合併公司應追溯適用，但得選擇將追溯適用之累積影響數認列於首次適用日，或在不使用後見之明之前提下重編比較期間資訊。

6. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款應納入一般借款之資本化利率計算。前述修正將推延適用。

7. IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」

該修正規定，發生計畫修正、縮減或清償時，應以發生時用以再衡量淨確定福利負債（資產）之精算假設來決定該年度剩餘期間之當期服務成本及淨利息。此外，該修正釐清計畫修正、縮減或清償對資產上限相關規定之影響。前述修正將推延適用。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併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

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併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躍市場之報價（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。

(三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支

付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十及附表七。

(四) 其他重大會計政策

除金融工具及收入認列相關會計政策及下列說明外，請參閱 106 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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。

A. 衡量種類

107 年

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

a. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為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包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為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債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註七。

b. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- (a) 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b) 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收帳款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- (a) 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- (b) 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

c. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有

對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

106 年

合併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非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及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合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，

其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

b. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金及其他金融資產）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。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

B. 金融資產之減損

107 年

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併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，如應收帳款及其他金融資產，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合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 60 天之延遲付款增加情況，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之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

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。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

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。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

C. 金融資產之除列

合併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。

於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(2) 金融負債

A. 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

B. 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。

2. 收入認列

107 年適用於 IFRS 15 之合約

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入

商品銷貨收入來自房地產之銷售。由於房地產於完成交屋作業及所有權過戶時，客戶對商品已有訂定價格與使用之權利且負有再銷售之主要責任，合併公司係於該時點認列收入。

適用於 106 年末追溯適用 IFRS 15 之合約

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。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

(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：

- A. 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- B. 合併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；
- C. 收入金額能可靠衡量；
- D. 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- E. 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合併資產負債表之流動負債項下。

(2) 客房收入及餐飲收入之認列

客房收入及餐飲收入係於實際提供勞務時方認列收入。

客房收入及餐飲收入係按本合併公司與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟銷貨收入之對價為1年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

(3) 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合併公司，且收入金額能可靠衡量。

3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

4. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，發生當期一次認列於直接計入權益。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源請參閱106年度合併財務報告。

六、現金及約當現金

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 2,382	\$ 5,077	\$ 2,504
銀行活期存款	418,244	749,793	540,495
	<u>\$ 420,626</u>	<u>\$ 754,870</u>	<u>\$ 542,999</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>			
持有供交易			
一國內上市（櫃）股票	\$ 92,200	\$ -	\$ -
強制透過損益按公允價值衡 量			
一基金受益憑證	<u>10,761</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 102,961</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107 年

	<u>107年3月31日</u>
<u>非 流 動</u>	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	
未上市（櫃）股票	<u>\$ 10,032</u>

九、備供出售金融資產－106 年

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>流 動</u>			
國內投資			
基金受益憑證	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ 17,510</u>
<u>非 流 動</u>			
國內投資			
未上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

十、應收帳款

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>應收帳款</u>			
因營業而發生	\$ 25,310	\$ 31,843	\$ 6,923
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 25,310</u>	<u>\$ 31,843</u>	<u>\$ 6,923</u>

應收帳款

107 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日

合併公司對客戶之授信期間原則上為請款日後 60 天。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示逾期超過 360 天之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過 360 天之應收帳款認列 100% 備抵

呆帳，對於帳齡在 181 天至 360 天之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

107 年 3 月 31 日

	未逾 期	逾期 1~ 60 天	逾期 61~ 90 天	逾期 91~ 120 天	逾期超過 120 天	合 計
預期信用損失率	-	-	-	-	-	-
總帳面金額	\$ 25,310	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,310
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 25,310</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,310</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年1月1日 至3月31日
期初餘額（IAS 39）	\$ -
追溯適用 IFRS 9 調整數	-
期初餘額（IFRS 9）	-
加：本期提列減損損失／呆帳費用	-
期末餘額	<u>\$ -</u>

合併公司無設定質押作為借款擔保之應收帳款。

106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

合併公司對客戶之授信期間原則上為請款日後 60 天。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示逾期超過 360 天之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過 360 天之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 181 天至 360 天之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	106年3月31日
0~60 天	\$ 31,843	\$ 6,923
61~180 天	-	-
181~360 天	-	-
361 天以上	-	-
合 計	<u>\$ 31,843</u>	<u>\$ 6,923</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司於資產負債表日無已逾期未減損之應收帳款。

十一、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
待售房地	\$ 2,594,560	\$ 2,978,707	\$ 3,527,060
在建房地	5,551,271	4,761,663	6,499,447
餐飲存貨	<u>3,781</u>	<u>3,373</u>	<u>3,652</u>
	<u>\$ 8,149,612</u>	<u>\$ 7,743,743</u>	<u>\$10,030,159</u>

截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 5,551,271 仟元、4,761,663 仟元及 6,499,447 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三四。

(二) 待售房地及待售房地預收款：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
皇家名邸土地	\$ 6,642	\$ 6,642	\$ 62,183
皇家名邸房屋	14,352	14,352	134,358
皇鼎格里昂土地	131,545	147,769	236,567
皇鼎格里昂房屋	464,951	522,292	802,048
環宇科技土地	301,628	339,318	374,773
環宇科技房屋	445,981	496,337	496,433
環球科技土地	285,621	344,920	389,536
環球科技房屋	276,963	333,522	330,784
南科名門土地	204,367	210,421	252,390
南科名門房屋	400,727	401,848	447,988
成功富邑土地	3,412	19,002	-
成功富邑房屋	7,579	53,211	-

(接次頁)

(承前頁)

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
中路段土地	\$ 43,524	\$ 73,883	\$ -
中路段房屋	7,268	15,190	-
	<u>\$ 2,594,560</u>	<u>\$ 2,978,707</u>	<u>\$ 3,527,060</u>
皇家名邸預收款	\$ -	\$ -	\$ 8,400
皇鼎格里昂預收款	11,680	19,918	14,680
環宇科技預收款	17,291	13,334	25,167
環球科技預收款	-	70,257	-
南科名門預收款	4,380	1,490	9,485
成功富邑預收款	9,919	2,200	-
	<u>\$ 43,270</u>	<u>\$ 107,199</u>	<u>\$ 57,732</u>

(三) 在建房地及預收房地款：

107年3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	\$ -	-
中 路 段	30,359	7,922	38,281	-	-
文 德 段	21,109	-	21,109	-	-
富貴名邸	171,744	74,666	246,410	-	-
麗園（原東湖段）	177,244	111,250	288,494	-	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-	-
玉 成 段	765,861	1,360	767,221	-	-
迪 化 段	111,947	105,563	217,510	-	-
北 山 段	15,206	-	15,206	-	-
亞太科技園區（保安段）	2,938,834	166,269	3,105,103	182,290	-
潭 美 段	325,423	-	325,423	-	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-	-
愛 蘭 段	520	-	520	-	-
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	417,806	24,688	442,494	-	-
	<u>\$ 4,998,939</u>	<u>\$ 552,332</u>	<u>\$ 5,551,271</u>	<u>\$ 182,290</u>	

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	55,535	227,279	-
麗園（原東湖段）	180,232	86,866	267,098	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	764,211	1,352	765,563	-
迪 化 段	111,947	95,406	207,353	-
北 山 段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區（原保安段）	2,604,425	127,153	2,731,578	182,290
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
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>\$ 4,310,049</u>	<u>\$ 451,614</u>	<u>\$ 4,761,663</u>	<u>\$ 182,290</u>

106年3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	\$ -
中 路 段	73,883	10,882	84,765	-
成功富邑	78,856	163,152	242,008	44,262
文 德 段	21,099	-	21,099	-
麗園（原東湖段）	180,232	39,651	219,883	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	764,129	1,352	765,481	-
迪 化 段	111,947	88,319	200,266	-
北 山 段	15,206	-	15,206	-
保 安 段	4,401,127	46,701	4,447,828	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
新 峰 段	-	745	745	-
原 德 段	-	183	183	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-
五谷王段	417,769	1,122	418,891	-
	<u>\$ 6,087,654</u>	<u>\$ 411,793</u>	<u>\$ 6,499,447</u>	<u>\$ 44,262</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息支出總額	<u>\$ 28,967</u>	<u>\$ 42,243</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 4,796</u>	<u>\$ 19,262</u>
資本化利率	1.96%~2.08%	2.17%~2.28%
期末在建房地累計利息資本化金額	<u>\$ 28,298</u>	<u>\$ 21,708</u>

(四) 餐飲存貨

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
原 料	<u>\$ 3,781</u>	<u>\$ 3,373</u>	<u>\$ 3,652</u>

十二、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所有權權益及表決權百分比			說 明
			107年 3月31日	106年 12月31日	106年 3月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司 (以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司 (以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94%	94%	94%	(1)
皇鼎公司	欣隆興建設股份有限公司 (以下簡稱欣隆興公司)	住宅及大樓、廠房開發租售業及特定專業區開發業等為主要業務	100%	100%	100%	(2)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司 (以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	6%	6%	6%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師核閱。

(2)欣隆興建設股份有限公司（以下簡稱欣隆興公司）於 105 年 9 月 5 日核准設立，由皇鼎公司 100%轉投資。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、預付款項

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
流 動			
預付土地款（附註三五）	\$ 96,713	\$ 297,948	\$ 51,275
留抵稅額	56,679	61,278	84,993
預付貨款	3,436	3,281	17,169
其 他	<u>10,116</u>	<u>9,807</u>	<u>9,224</u>
	<u>\$ 166,944</u>	<u>\$ 372,314</u>	<u>\$ 162,661</u>

十四、其他金融資產－流動

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
受限制資產（附註三四）	\$ 13,288	\$ 16,403	\$ 14,015
地主保證金	1,500	1,500	1,500
	<u>\$ 14,788</u>	<u>\$ 17,903</u>	<u>\$ 15,515</u>

十五、不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	營業器具	工 程 及 什 項 設 備	建 造 中 之 不 動 產	合 計
成 本								
106年1月1日餘額	\$1,379,473	\$2,915,728	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 68,233	\$ 8,764	\$ 283,360	\$4,688,586
增 添	-	-	-	-	146	306	25,413	25,865
處 分	-	-	-	-	(19)	-	-	(19)
106年3月31日餘額	<u>\$1,379,473</u>	<u>\$2,915,728</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 68,360</u>	<u>\$ 9,070</u>	<u>\$ 308,773</u>	<u>\$4,714,432</u>
累計折舊及累計減損								
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 206,384	\$ 19,052	\$ 3,842	\$ 58,943	\$ 4,620	\$ -	\$ 292,841
折舊費用	-	17,421	1,047	11	1,808	600	-	20,887
處 分	-	-	-	-	(14)	-	-	(14)
106年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 223,805</u>	<u>\$ 20,099</u>	<u>\$ 3,853</u>	<u>\$ 60,737</u>	<u>\$ 5,220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 313,714</u>
106年3月31日淨額	<u>\$1,379,473</u>	<u>\$2,691,923</u>	<u>\$ 9,041</u>	<u>\$ 35</u>	<u>\$ 7,623</u>	<u>\$ 3,850</u>	<u>\$ 308,773</u>	<u>\$4,400,718</u>
成 本								
107年1月1日餘額	\$1,379,473	\$2,920,034	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 67,705	\$ 10,689	\$ 436,163	\$4,847,092
增 添	-	-	-	-	-	289	675	964
處 分	-	-	-	-	(26,421)	-	-	(26,421)
由存貨轉入	4,531	12,972	-	-	-	-	-	17,503
重 分 類	172,845	263,993	-	-	-	-	(436,838)	-
107年3月31日餘額	<u>\$1,556,849</u>	<u>\$3,196,999</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 41,284</u>	<u>\$ 10,978</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,839,138</u>
累計折舊及累計減損								
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 276,222	\$ 22,910	\$ 3,887	\$ 64,060	\$ 7,534	\$ -	\$ 374,613
折舊費用	-	19,098	897	1	1,132	438	-	21,566
處 分	-	-	-	-	(26,397)	-	-	(26,397)
107年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 295,320</u>	<u>\$ 23,807</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 38,795</u>	<u>\$ 7,972</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 369,782</u>
107年3月31日淨額	<u>\$1,556,849</u>	<u>\$2,901,679</u>	<u>\$ 5,333</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,489</u>	<u>\$ 3,006</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,469,356</u>

合併公司之不動產、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
營業器具	
飯店餐具及廚俱	3至7年
飯店客房寢俱及電器	2至5年
工程及什項設備	
工程設備	4至6年
監視保全設備	6年
其 他	6年

合併公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三四。

十六、投資性不動產

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>每一類別之帳面淨額</u>			
投資性不動產－土地	\$ 246,995	\$ 246,995	\$ 223,848
投資性不動產－房屋	<u>149,077</u>	<u>150,079</u>	<u>146,484</u>
	<u>\$ 396,072</u>	<u>\$ 397,074</u>	<u>\$ 370,332</u>
	投資性不動產 － 土 地	投資性不動產 － 房 屋	合 計
<u>成 本</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 198,685	\$ 105,157	\$ 303,842
存貨轉入	<u>25,163</u>	<u>54,306</u>	<u>79,469</u>
106 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 223,848</u>	<u>\$ 159,463</u>	<u>\$ 383,311</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 12,078	\$ 12,078
折舊費用	<u>-</u>	<u>901</u>	<u>901</u>
106 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,979</u>	<u>\$ 12,979</u>
106 年 3 月 31 日淨額	<u>\$ 223,848</u>	<u>\$ 146,484</u>	<u>\$ 370,332</u>
<u>成 本</u>			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 246,995	\$ 165,107	\$ 412,102
存貨轉入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
107 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 246,995</u>	<u>\$ 165,107</u>	<u>\$ 412,102</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 15,028	\$ 15,028
折舊費用	<u>-</u>	<u>1,002</u>	<u>1,002</u>
107 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,030</u>	<u>\$ 16,030</u>
107 年 3 月 31 日淨額	<u>\$ 246,995</u>	<u>\$ 149,077</u>	<u>\$ 396,072</u>

合併公司之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 514,552 仟元及 532,688 仟元。經陳銘光不動產估價師事務所評估，相較於 106 年及 105 年 12 月 31 日，107 年及 106 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三四。

十七、其他資產

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>流動</u>			
暫付款－瓦斯裝置款等	\$ 3,853	\$ 1,118	\$ 1,066
暫付款－過戶預支款	1,550	1,268	1,902
暫付款－稅捐	497	3,992	333
其 他	<u>1,391</u>	<u>1,713</u>	<u>352</u>
	<u>\$ 7,291</u>	<u>\$ 8,091</u>	<u>\$ 3,653</u>
<u>非流動</u>			
存出保證金	\$ 15,471	\$ 15,547	\$ 15,738
其 他	<u>229</u>	<u>251</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,700</u>	<u>\$ 15,798</u>	<u>\$ 15,738</u>

存出保證金主係建管處設計集合住宅保證金及台電天然瓦斯費保證金等。

十八、借 款

(一) 短期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>擔保借款（附註三二）</u>			
－銀行借款	\$ 2,190,464	\$ 1,950,464	\$ 4,214,804
<u>無擔保借款</u>			
－信用額度借款	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>\$ 2,190,464</u>	<u>\$ 1,956,464</u>	<u>\$ 4,334,804</u>
<u>利率區間</u>			
－擔保借款	1.95%~2.5%	1.95%~2.5%	1.95%~3.04%
－無擔保借款	-	1.95%	1.75%~1.90%
<u>還款期限</u>			
	107.04.30~ 111.03.14	107.04.30~ 111.03.14	106.04.30~ 111.03.14

本合併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，請參閱附註三四。

(二) 長期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
擔保借款（附註三二）			
銀行借款(1)	\$ 3,493,290	\$ 3,795,753	\$ 3,531,253
減：列為1年內到期部分	(269,481)	(343,921)	(507,299)
長期借款	<u>\$ 3,223,809</u>	<u>\$ 3,451,832</u>	<u>\$ 3,023,954</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	107年3月31日	106年12月31日	106年3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。	\$ 45,769	\$ 47,788	\$ 53,846
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。	84,136	91,587	113,747
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。	-	-	110,621
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。	59,140	141,767	266,932
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：468,000 仟元 借款期間：107.02.26~121.02.26 利率區間：1.9% 還款辦法：前12個月按月計付利息，自第13個月起，以每個月為1期，共分168期。	368,000	-	-
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：1.7% 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。	54,114	55,745	60,560
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。	37,500	41,667	54,167

（接次頁）

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
一銀仁愛 一抵押借款	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。	\$ 135,092	\$ 140,925	\$ 157,965
一銀仁愛 一抵押借款	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 一抵押借款	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。	163,524	166,736	-
臺銀建國 一抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.895% 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。	196,718	201,987	217,795
台中內湖 一抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.78% 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。	6,548	6,850	7,747
台中內湖 一抵押借款	借款總額：42,000 仟元 借款期間：103.09.01~113.09.01 利率區間：2.03% 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。	31,120	32,236	35,552
台中內湖 一抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.08% 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。	6,589	7,041	8,385
台中內湖 一抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：1.78% 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。	8,715	9,097	10,234
彰銀永春 一抵押借款	借款總額：960,000 仟元 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。	960,000	960,000	960,000
土銀汐止 一抵押借款	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。	761,443	777,826	826,156

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
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。	\$ 53,738	\$ 58,987	\$ 74,564
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.30% 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。	-	303,600	319,800
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.30% 還款辦法：前 1 年按月付息，本金自 1 年後採年金法，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	-	65,211	76,295
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：104.01.23~107.01.22 利率區間：2.55% 還款辦法：到期一次支付。	-	-	100,000
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：145,000 仟元 借款期間：106.02.16~108.01.22 利率區間：2.77% 還款辦法：到期一次支付。	-	-	47,850
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~108.10.23 利率區間：2.03% 還款辦法：到期一次支付。	482,890	648,000	-
新光銀行 —抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：94.12.12~109.12.12 利率區間：1.80% 還款辦法：採年金法，每月為 1 期，按月依年金法攤付本息。	2,925	3,184	3,953
華南銀行 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：97.08.01~112.08.01 利率區間：1.73% 還款辦法：依平均法按月平均攤還本金，共分 180 期平均攤還。	4,329	4,519	5,084
彰銀永春 —抵押貸款	借貸總額：31,000 仟元 借款區間：106.12.25~126.12.25 利率區間：1.7% 還款辦法：前 3 年按月付息，第 3 年後依年金法平均攤還本息。	31,000	31,000	-
		<u>\$ 3,493,290</u>	<u>\$ 3,795,753</u>	<u>\$ 3,531,253</u>

本合併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，請參閱附註三四。

十九、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。合併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。

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止分別為 14,756 仟元、23,100 仟元及 59,289 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

二十、其他負債

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>流 動</u>			
其他應付款			
應付薪資及年獎	\$ 24,030	\$ 41,777	\$ 24,187
應付董監酬勞	4,645	3,440	4,263
應付員工酬勞	8,456	6,261	6,881
應付利息	9,199	9,844	14,121
應付稅捐	26,665	12,924	20,728
其 他	23,092	27,936	22,613
	<u>\$ 96,087</u>	<u>\$ 102,182</u>	<u>\$ 92,793</u>
其他負債			
其 他	\$ 47,987	\$ 48,656	\$ 46,610

二一、負債準備

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>流 動</u>			
員工福利	<u>\$ 2,979</u>	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 2,977</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。

二二、資產負債之到期分析

合併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 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額，列示如下：

107年3月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 420,626	\$ -	\$ 420,626
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產－流動	102,961	-	102,961
應收票據	1,053	-	1,053
應收帳款	25,310	-	25,310
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,781	-	3,781
存貨－待售房地	2,594,560	-	2,594,560
存貨－在建房地	-	5,551,271	5,551,271
預付款項	166,944	-	166,944
其他金融資產	14,788	-	14,788
其他流動資產	7,291	-	7,291
	<u>\$ 3,337,938</u>	<u>\$ 5,551,271</u>	<u>\$ 8,889,209</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 353,000	\$ 1,837,464	\$ 2,190,464
應付短期票券	49,991	-	49,991
應付票據	1,915	-	1,915
應付帳款	143,626	-	143,626
其他應付款	96,087	-	96,087
本期所得稅負債	19,237	-	19,237
負債準備－流動	2,979	-	2,979
預收房地款	225,560	-	225,560
一年內到期之長期借款	269,481	-	269,481
其他流動負債	47,987	-	47,987
	<u>\$ 1,209,863</u>	<u>\$ 1,837,464</u>	<u>\$ 3,047,327</u>
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	\$ 754,870	\$ -	\$ 754,870
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	31,843	-	31,843
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,373	-	3,373
存貨－待售房地	2,978,707	-	2,978,707

(接次頁)

(承前頁)

106年12月31日	1年內	1年後	合 計
存貨－在建房地	\$ -	\$ 4,761,663	\$ 4,761,663
預付款項	372,314	-	372,314
其他金融資產	17,903	-	17,903
其他流動資產	8,091	-	8,091
	<u>\$ 4,184,934</u>	<u>\$ 4,761,663</u>	<u>\$ 8,946,597</u>
負 債			
短期借款	\$ 359,000	\$ 1,597,464	\$ 1,956,464
應付票據	91,522	-	91,522
應付帳款	124,760	-	124,760
其他應付款	102,182	-	102,182
本期所得稅負債	8,513	-	8,513
負債準備－流動	2,977	-	2,977
預收房地款	289,489	-	289,489
一年內到期之長期借款	343,921	-	343,921
其他流動負債	48,656	-	48,656
	<u>\$ 1,371,020</u>	<u>\$ 1,597,464</u>	<u>\$ 2,968,484</u>
106年3月31日	1年內	1年後	合 計
資 產			
現金及約當現金	\$ 542,999	\$ -	\$ 542,999
備供出售金融資產－流動	17,510	-	17,510
應收帳款	6,923	-	6,923
本期所得稅資產	22	-	22
存貨－餐飲存貨	3,652	-	3,652
存貨－待售房地	3,527,060	-	3,527,060
存貨－在建房地	-	6,499,447	6,499,447
預付款項	162,661	-	162,661
其他金融資產	15,515	-	15,515
其他流動資產	3,653	-	3,653
	<u>\$ 4,279,995</u>	<u>\$ 6,499,447</u>	<u>\$10,779,442</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,582,940	\$ 2,751,864	\$ 4,334,804
應付票據	32,872	-	32,872
應付帳款	133,731	-	133,731
其他應付款	92,793	-	92,793
本期所得稅負債	15,617	-	15,617
負債準備－流動	2,977	-	2,977
預收房地款	101,994	-	101,994
一年內到期之長期借款	507,299	-	507,299
其他流動負債	46,610	-	46,610
	<u>\$ 2,516,833</u>	<u>\$ 2,751,864</u>	<u>\$ 5,268,697</u>

二、三、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
額定股數(仟股)	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<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>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

(二) 資本公積

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<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	\$ 20,894
庫藏股票交易	<u>236</u>	<u>236</u>	<u>236</u>
	<u>\$ 21,130</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

依本公司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。皇鼎公司股利之發放，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，參閱附註二五之 (7) 員工酬勞及董監事酬勞。

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稅額時，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。

皇鼎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。

皇鼎公司於 107 年 3 月 14 日舉行董事會及 106 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 33,365	\$ 26,917	\$ -	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(324)	(445)	-	-
現金股利	199,671	185,409	0.7	0.65

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

二四、收 入

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
工程收入	\$535,294	\$285,289
租賃收入		
不動產租金收入	2,637	2,162
其他營業收入		
餐旅服務收入	<u>141,248</u>	<u>142,292</u>
	<u>\$679,179</u>	<u>\$429,743</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

建設部門之不動產建造合約訂有之工程延遲罰款，合併公司參考過去類似條件及規模之合約，以最可能金額估計交易價格。

(二) 合約餘額

	107年3月31日
應收帳款（附註十）	<u>\$ 25,310</u>
合約負債	
不動產建造	<u>\$225,560</u>

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

來自年初合約負債以及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
來自年初合約負債		
不動產建造	<u>\$ 38,220</u>	<u>\$ 32,008</u>

收入細分資訊請參閱附註三七。

二五、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利項目

(一) 其他收入

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息收入	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1</u>
其 他	<u>211</u>	<u>21</u>
	<u>\$ 212</u>	<u>\$ 22</u>

(二) 其他利益及損失

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換利益	<u>\$ 181</u>	<u>\$ 69</u>
處分不動產、廠房及設備損益	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價利益	<u>277</u>	<u>14</u>
其 他	<u>(59)</u>	<u>(66)</u>
	<u>\$ 394</u>	<u>\$ 12</u>

(三) 財務成本

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	<u>(\$ 28,967)</u>	<u>(\$ 42,243)</u>
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>4,796</u> <u>(\$ 24,171)</u>	<u>19,262</u> <u>(\$ 22,981)</u>

利息資本化相關資訊詳附註十一(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 21,566</u>	<u>\$ 20,887</u>
投資性不動產	<u>1,002</u>	<u>901</u>
無形資產	<u>265</u>	<u>246</u>
合 計	<u>\$ 22,833</u>	<u>\$ 22,034</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	<u>\$ 20,783</u>	<u>\$ 20,536</u>
營業費用	<u>1,785</u>	<u>1,252</u>
	<u>\$ 22,568</u>	<u>\$ 21,788</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 33</u>
營業費用	<u>228</u>	<u>213</u>
	<u>\$ 265</u>	<u>\$ 246</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
產生租金收入	<u>\$ 1,002</u>	<u>\$ 901</u>

(六) 員工福利費用

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>\$ 2,875</u>	<u>\$ 2,902</u>
確定福利計畫	<u>398</u>	<u>340</u>
	<u>3,273</u>	<u>3,242</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	\$ 71,747	\$ 64,669
員工福利費用合計	<u>\$ 75,020</u>	<u>\$ 67,911</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 44,529	\$ 40,972
營業費用	<u>30,491</u>	<u>26,939</u>
	<u>\$ 75,020</u>	<u>\$ 67,911</u>

(七) 員工酬勞及董監事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，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。107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之如下：

估列比例

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1.89%	1.12%
董監事酬勞	1.03%	0.67%

金 額

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
員工酬勞	<u>\$ 2,125</u>	<u>\$ 270</u>
董監事酬勞	<u>\$ 1,155</u>	<u>\$ 163</u>

年度合併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。

本公司於 107 年 3 月 14 日及 106 年 3 月 8 日舉行董事會，分別決議通過 106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞如下：

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

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 106 及 105 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。

二六、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

所得稅費用之主要組成項目如下：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 8,099	\$ 5,004
未分配盈餘	<u>9,559</u>	<u>5,376</u>
	17,658	10,380
遞延所得稅		
本期產生者	959	(2,565)
稅率變動	<u>(861)</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 17,756</u>	<u>\$ 7,815</u>

我國於 107 年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%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅利益已於稅率變動當期全數認列。

(二) 所得稅核定情形

皇鼎公司及子公司之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	<u>核 定 年 度</u>
皇鼎公司	104
建喬公司	105
富信公司	104

二七、每股盈餘

單位：每股新台幣元

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.06</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.06</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
用以計算基本及稀釋每股盈餘 之淨利	<u>\$ 91,175</u>	<u>\$ 15,930</u>

股 數

單位：仟股

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>132</u>	<u>17</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,377</u>	<u>285,262</u>

若合併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。

二八、非現金交易

合併公司於107年及106年1月1日至3月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司107年1月1日至3月31日存貨轉列不動產、廠房及設備，同時導致存貨減少及不動產、廠房及設備增加17,503仟元。

(二) 合併公司 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日建造中不動產轉列不動產、廠房及設備，同時導致建造中不動產減少及不動產、廠房及設備增加 79,469 仟元。

二九、營業租賃協議

合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，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收訖總額如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
1 年 內	\$ 7,383	\$ 8,472	\$ 4,139
超過 1 年但不超過 5 年	686	26	1,455
超過 5 年	-	-	-
	<u>\$ 8,069</u>	<u>\$ 8,498</u>	<u>\$ 5,594</u>

三十、期中營運之季節性或週期性之解釋

營建業具有高度景氣循環及政府政策之特質，依歷史經驗可知合併公司之銷貨高峰期在於民間消費能力強及政府推出惠房貸措施期間。合併公司係以實際土地房屋過戶交屋時認列收入，因此，無法可靠衡量廣告費用之未來經濟效益而予以認列為當期費用。

住房產業具有高度季節性之特質，依歷史經驗可知合併公司之上述期間當高峰期在於每年長假、學生寒暑假及重大節慶期間，使本合併公司於當季收入相對於其他各季低。

三一、資本風險管理

合併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。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（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。

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併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。合併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。

三二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除下列長期借款外，合併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：

107 年 3 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－銀行借款	\$ 3,223,809	\$ -	\$ 3,154,453	\$ -	\$ 3,154,453

106 年 12 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－銀行借款	\$ 3,451,832	\$ -	\$ 3,390,023	\$ -	\$ 3,390,023

106 年 3 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－銀行借款	\$ 3,023,954	\$ -	\$ 2,995,171	\$ -	\$ 2,995,171

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

107 年 3 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券	\$ 92,200	\$ -	\$ -	\$ 92,200
基金受益憑證	10,761	-	-	10,761
合計	\$102,961	\$ -	\$ -	\$102,961

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券 －權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032

106 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
備供出售金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券 －權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032
基金受益憑證	16,093	-	-	16,093
合 計	\$ 16,093	\$ -	\$ 10,032	\$ 26,125

106 年 3 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
備供出售金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券 －權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032
基金受益憑證	17,510	-	-	17,510
合 計	\$ 17,510	\$ -	\$ 10,032	\$ 27,542

107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第 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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡 量			
持有供交易	\$ 36,640	\$ -	\$ -
強制透過損益按公 允價值衡量	66,321	-	-
以攤銷後成本衡量之金 融資產(註1)	461,777	805,732	565,437
備供出售金融資產(註2)	-	26,125	27,542
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產			
－權益工具投資	10,032	-	-
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量之金 融負債(註3)	5,938,242	6,019,203	8,090,122

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：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註 3：餘額係包含短期借款、應付短期票券、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

合併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。合併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合併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

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

合併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

因合併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。合併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，合併公司 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 1,421 仟元及 284 仟元；106 年 1

月 1 日至 3 月 31 日之稅前／稅後將分別減少／增加 1,967 仟元及 1,633 仟元，主因為合併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

合併公司因上市櫃權益證券投資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%，107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動皆增加／減少 5,148 仟元。

106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前其他綜合損益將因備供出售金融資產之公允價值變動皆增加／減少 876 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，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於：

(1) 合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

3. 流動性風險

合併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。合併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。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

107 年 3 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	\$ 260,964	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 260,964
浮動利率負債	648,669	1,407,609	2,013,572	1,731,991	5,801,841
	<u>\$ 909,633</u>	<u>\$ 1,407,609</u>	<u>\$ 2,013,572</u>	<u>\$ 1,731,991</u>	<u>\$ 6,062,805</u>

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	\$ 283,112	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 283,112
浮動利率工具	717,395	1,478,599	2,196,694	2,241,926	6,634,614
	<u>\$ 1,000,507</u>	<u>\$ 1,478,599</u>	<u>\$ 2,196,694</u>	<u>\$ 2,241,926</u>	<u>\$ 6,917,726</u>

106 年 3 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	\$ 229,366	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 229,366
浮動利率負債	2,137,269	1,028,528	3,482,983	1,939,874	8,588,654
	<u>\$ 2,366,635</u>	<u>\$ 1,028,528</u>	<u>\$ 3,482,983</u>	<u>\$ 1,939,874</u>	<u>\$ 8,818,020</u>

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

(2) 融資額度

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)			
—已動用金額	\$ -	\$ 6,000	\$ 120,000
—未動用金額	180,000	195,000	60,000
	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 201,000</u>	<u>\$ 180,000</u>
有擔保銀行透支額度			
—已動用金額	\$ 5,733,745	\$ 5,746,217	\$ 7,746,057
—未動用金額	2,394,755	2,094,283	2,461,613
	<u>\$ 8,128,500</u>	<u>\$ 7,840,500</u>	<u>\$ 10,207,670</u>

三三、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易如下。

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
美雄投資股份有限公司（以下稱美雄公司）	其他關係人（皇鼎公司法人董事代表）
陳 彤 濤	其他關係人（皇鼎公司副總之配偶）
張劉月真	其他關係人（董事長之二等親）

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 30,434</u>	<u>\$ -</u>

本合併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。

(三) 合約負債

關 係 人 類 別	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係人	<u>\$ 9,919</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 主要管理階層薪酬

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
短期員工福利	<u>\$ 10,222</u>	<u>\$ 9,837</u>
退職後福利	<u>290</u>	<u>298</u>
	<u>\$ 10,512</u>	<u>\$ 10,135</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。

三四、質抵押之資產

合併公司下列資產業經提供為向金融機構及商品履約保證之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

	內 容	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
營建存貨				
一待售房地	皇家名邸	\$ -	\$ 20,994	\$ 196,541
	皇鼎格里昂	-	670,061	1,038,615
	環宇科技	747,609	835,654	871,206
	環球科技	562,584	678,442	720,320
	南科名門	605,094	612,269	700,378
	成功富邑	-	72,213	-
營建存貨	麗園（原東湖段）	288,494	267,098	219,883
一在建房地	玉成段	767,221	765,563	765,481
	迪化段	217,510	207,353	200,266
	成功富邑	-	-	242,008
	亞太科技園區（原保安段）	3,105,103	2,731,578	4,447,828
	富貴名邸	246,410	227,279	-
	五谷王段	442,494	442,457	418,891
	潭美段	325,423	-	-
不動產、廠房及設備	土地	1,543,116	1,370,271	1,370,271
	房屋及建築	2,875,803	2,630,013	2,636,270
	未完工程	-	436,163	308,773
其他金融資產—流動	備償戶及定存單	13,288	16,403	14,015
投資性不動產	土地	229,688	229,688	202,238
	房屋及建築	148,087	149,057	140,308
		<u>\$ 12,117,924</u>	<u>\$ 12,362,556</u>	<u>\$ 14,493,292</u>

三五、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併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，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 532,831 仟元，截至 107 年 3 月 31 日已付價款 417,194 仟元。
- (三) 皇鼎公司於 107 年 3 月 15 日與非關係人林君簽訂購買新北市三重區五谷王段土地合約總價約 154,898 仟元，截至 107 年 3 月 31 日止，已支付 30,980 仟元（帳列預付款項），尚有 123,918 仟元須支付。

- (四) 皇鼎公司於 107 年 3 月 15 日與非關係人李君簽訂購買新北市三重區五谷王段土地合約總價約 171,632 仟元，截至 107 年 3 月 31 日止，已支付 34,326 仟元（帳列預付款項），尚有 137,306 仟元須支付。
- (五) 皇鼎公司於 107 年 3 月 16 日與非關係人陳君等 20 人簽訂購買台南市北區立人段土地合約總價約 101,520 仟元，截至 107 年 3 月 31 日止，已支付 30,456 仟元（帳列預付款項），尚有 71,064 仟元須支付。
- (六) 合併公司富信大飯店公司發行商品禮券由陽信商業銀行提供商品禮券履約保證，截至 107 年 3 月 31 日止，履約保證金額總計為 6,304 仟元。

三六、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. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表六)
11. 被投資公司資訊。(附表七)

(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。

三七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司之應報導部門如下：

建設部

營造部

飯店部

部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	部 門 收 入	部 門 損 益		
	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
建 設 部	\$ 537,622	\$ 287,285	\$ 152,031	\$ 57,364
營 造 部	309	166	300	141
飯 店 部	141,248	142,292	58,911	58,729
繼續營業單位總額	\$ 679,179	\$ 429,743	211,242	116,234

(接次頁)

(承前頁)

	部 門 收 入	部 門 損 益
	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
營業費用		
利息收入		
外幣兌換淨利益		
公司一般收入		
公司一般費用		
財務成本		
繼續營業單位稅前淨利		

(\$ 78,746)	(\$ 69,542)
1	1
181	69
488	35
(64)	(71)
(24,171)	(22,981)
\$ 108,931	\$ 23,745

以上報導之部門收入均係與外部客戶交易所產生。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、處分關聯企業損益、租金收入、利息收入、處分不動產、廠房及設備損益、處分投資損益、外幣兌換淨（利益）損失、金融工具評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 107 年 3 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象名稱	被背書保證對象關係 (註2)	單一企業 對背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證餘額	期末 背書保證 餘額	實收動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金額 最近期財務 報表淨值之比率 %	背書 最高 限額 (註3)	母子公司 對背書 (註4)	子公司 對母書 (註4)	公司 對公司 對背書 (註4)	屬對大陸地區 背書保證 (註4)	註
0	皇鼎公司	建喬營造公司	2	\$ 1,498,127	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ -	\$ -	0.44	\$ 3,745,317	Y	N	N	N	
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2	1,498,127	10,000	10,000	-	-	0.13	3,745,317	Y	N	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。
- 註2：背書保證者與被背書保證對象之間係有下列 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. 母子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. 基於承攬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、暨財政部證券暨期貨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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,490,634 仟元 $\times 50\% = 3,745,317$ 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,490,634 仟元 $\times 20\% = 1,498,127$ 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及子公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 3 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 %	市價 (淨值)	備註
皇鼎公司	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	73,733.33	\$ 2,271	-	\$ 2,271	
	中國信託全球不動產基金	無	"	400,000	3,620		3,620	
	合庫富蘭克林全球醫療基金	無	"	500,000	4,870	-	4,870	
					<u>\$ 10,761</u>		<u>\$ 10,761</u>	
	股票 元大金金融控股公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	2,800,000	\$ 37,380	0.02	\$ 37,380	上市 (櫃) 公司
建喬公司	長榮海運股份有限公司	無	"	1,200,000	18,180	0.03	18,180	"
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	500,000	<u>\$ 55,560</u>		<u>\$ 55,560</u>	
					\$ -	1.84	\$ -	非上市 (櫃) 公司
	股票 友銓水電工程股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ -	非上市 (櫃) 公司
	兆騰水電工程有限公司	無	"	-	4,104	19	-	"
富信公司	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	"	500,000	-	1.84	-	"
					<u>\$ 10,032</u>		<u>\$ -</u>	
	股票 元大金金融控股公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	1,600,000	\$ 21,270	0.01	\$ 21,270	上市 (櫃) 公司
	長榮海運股份有限公司	無	"	600,000	9,090	0.01	9,090	"
	國泰建設股份有限公司	無	"	400,000	6,280	0.03	6,280	"
					<u>\$ 36,640</u>		<u>\$ 36,640</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：另外註明者外，
係新台幣千元

附表三

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	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	移轉日期	金額		
皇鼎建設開發股份有限公司	新北市汐止區保安段 389 及 389-1 地號共 2 筆	107.01.11	\$ 328,988	註 1	台灣金聯資產管理股份有限公司	—	—	—	—	\$ -	註 3	興建廠辦
	新北市內湖區潭美段 557、560 及 561 地號共 3 筆	107.02.21	321,000	註 2	李 君	—	—	—	—	-	註 4	興建廠辦

註 1：截至 107 年 3 月 31 日止，總價款 328,988 仟元已全數支付完畢。

註 2：截至 107 年 3 月 31 日止，總價款 321,000 仟元已全數支付完畢。

註 3：經正一一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 804,521 仟元，另本案業經董事會於 105 年 9 月 27 日通過。

註 4：經展茂不動產估價師聯合事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 333,654 仟元，另本案業經董事會於 106 年 12 月 28 日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

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 107 年 1 月 1 日至 3 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形式			應收(付)票據、帳款之比率	備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單	價	授信期間		
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,151,100 仟元)	13	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 8,400 應付帳款 196,735	75	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,151,100 仟元)	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 8,400 應收帳款 196,735	95 100 100	

註：上述交易於編製合併報表時已沖銷。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

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%以上

民國 107 年 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收款項餘額	週轉率	逾期金額	應收應收額	關係人處額	關係人方式	應收關係人款項金額	提列備抵呆帳金額
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 205,135	2.13 次	\$ -	\$ -	-	-	\$ 78,100	\$ -

註：上述交易易於編製合併報表時已沖銷。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易科目	往來情形			合併總資產或總負債之比率 (註 3)
						交易金額	交易條件	交易情形	
0	皇鼎公司		建喬公司	1	應付票據	\$ 8,400	依工程進度請款		0.06
0	皇鼎公司		建喬公司	1	應付帳款	196,735	"		1.43
0	皇鼎公司		建喬公司	1	營建存貨、不動產、廠房及設備	1,660,300	"		12.04
0	皇鼎公司		建喬公司	1	工程成本	108,030	"		15.91
0	皇鼎公司		建喬公司	1	營建存貨、工程成本、不動產、廠房及設備	227,896	"		33.55
0	皇鼎公司		富信大飯店公司	1	租金收入	25,117	依合約請款		3.70

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
 2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
- 註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：
1. 母公司對子公司。
 2. 子公司對母公司。
 3. 子公司對子公司。

註 3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表七

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原資本	始期	投資未上	資金額	期未脫	末數比率(%)	持帳面金額	有被投資公司損益	本期認列之損益	備註
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	\$ 51,800	15,000,000	15,000,000	100.00	(\$ 8,553)	\$ 1,900	\$ 7,072	註
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業——一般旅館業	151,000	151,000	151,000	15,100,000	15,100,000	94.00	160,999	12,891	12,118	
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段401號6樓	住宅及大樓開發租售業	20,000	20,000	20,000	2,000,000	2,000,000	100.00	19,887	87	87	
建喬公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業——一般旅館業	9,000	9,000	9,000	900,000	900,000	6.00	10,277	12,891	773	

註：107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 1,900 仟元加上已實現銷貨毛利 5,172 仟元。