

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107及106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	13~20		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	20~31		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32~33		五
(六) 重要會計項目之說明	33~62		六~二八
(七) 關係人交易	62~65		二九
(八) 質抵押之資產	66		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	66~67		三一
(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	67、69~73		三二
2. 轉投資事業相關資訊	67、74		三二
3. 大陸投資資訊	67~68		三二
(十四) 部門資訊	68		三三
九、重要會計項目明細表	75~92		

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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 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 107 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 107 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 107 年 12 月 31 日金額分別為 8,904,965 仟元、4,671,391 仟元及 99,848 仟元，佔資產總計比率為 95%，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、九、十二及十三。

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. 檢視外部專家進行最近二年度鑑價之資料（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(十一)。

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 107 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

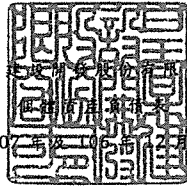


林 宜 慧

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 108 年 3 月 12 日



皇鼎建設股份有限公司
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

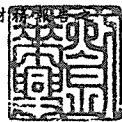
代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金(附註四、六及十九)	\$ 285,112	2	\$ 456,946	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四、七、十九及二八)	40,776	-	-	-
1125	備供出售金融資產—流動(附註四、八、十九及二八)	-	-	16,093	-
1150	應收票據(附註十九)	29,217	-	1,116	-
1170	應收帳款(附註十九)	29,833	-	18,054	-
130X	存貨(附註四、五、九、十九及三十)	8,904,965	62	7,801,084	57
1410	預付款項(附註十、十九及三一)	67,049	1	362,705	3
1476	其他金融資產—流動(附註十九及三十)	20,519	-	9,472	-
1479	其他流動資產(附註十九)	5,859	-	6,850	-
11XX	流動資產總計	<u>9,383,330</u>	<u>65</u>	<u>8,672,320</u>	<u>63</u>
非流動資產					
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	193,115	1	168,681	1
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及三十)	99,848	1	187,134	1
1760	投資性不動產淨額(附註四、十三及三十)	4,671,391	33	4,737,881	35
1801	電腦軟體淨額(附註四)	128	-	192	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	4,590	-	4,120	-
1920	存出保證金(附註二九)	15,239	-	14,926	-
15XX	非流動資產總計	<u>4,984,311</u>	<u>35</u>	<u>5,112,934</u>	<u>37</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 14,367,641</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款(附註十四、十九及三十)	\$ 2,989,421	21	\$ 1,920,464	14
2110	應付短期票券(附註十四及十九)	99,890	1	-	-
2130	合約負債—流動(附註十九及二一)	436,819	3	-	-
2150	應付票據(附註十五及十九)	3,171	-	75,742	1
2160	應付票據—關係人(附註十五、十九及二九)	7,613	-	15,278	-
2170	應付帳款(附註十五及十九)	31,613	-	11,092	-
2180	應付帳款—關係人(附註十五、十九及二九)	97,855	1	184,830	1
2219	其他應付款(附註十六及十九)	54,188	-	51,691	-
2230	本期所得稅負債(附註四、十九及二三)	9,845	-	8,513	-
2250	負債準備—流動(附註四、十七及十九)	1,106	-	1,106	-
2312	預收房地款(附註九及十九)	-	-	289,489	2
2320	一年內到期之長期借款(附註十四、十九及二三十)	612,846	4	342,085	3
2399	其他流動負債(附註十六及十九)	21,957	-	20,466	-
21XX	流動負債總計	<u>4,366,324</u>	<u>30</u>	<u>2,920,756</u>	<u>21</u>
非流動負債					
2540	長期借款(附註十四及三十)	2,533,800	18	3,414,965	25
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及十八)	13,423	-	21,335	-
2645	存入保證金(附註二九)	13,042	-	13,114	-
2650	採用權益法之投資貸餘(附註十一)	-	-	15,624	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,560,265</u>	<u>18</u>	<u>3,465,038</u>	<u>25</u>
2XXX	負債總計	<u>6,926,589</u>	<u>48</u>	<u>6,385,794</u>	<u>46</u>
權益(附註二十)					
股本					
3110	普通股	2,852,450	20	2,852,450	21
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	915,510	6	882,145	6
3320	特別盈餘公積	966	-	1,290	-
3350	未分配盈餘	3,650,996	26	3,643,411	27
3300	保留盈餘總計	<u>4,567,472</u>	<u>32</u>	<u>4,526,846</u>	<u>33</u>
其他權益					
3425	備供出售金融資產未實現(損)益	-	-	(966)	-
3XXX	權益總計	<u>7,441,052</u>	<u>52</u>	<u>7,399,460</u>	<u>54</u>
負債與權益總計		<u>\$ 14,367,641</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報表之重要組成部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設股份有限公司

個體綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	107年度		106年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二一及二九）			
4300	\$ 115,697	6	\$ 105,560	3
4500	<u>1,795,847</u>	<u>94</u>	<u>3,674,104</u>	<u>97</u>
4000	<u>1,911,544</u>	<u>100</u>	<u>3,779,664</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、九、十一、二二及三十）			
5300	(80,203)	(4)	(73,503)	(2)
5500	(<u>1,294,661</u>)	(<u>68</u>)	(<u>3,009,497</u>)	(<u>80</u>)
5000	(<u>1,374,864</u>)	(<u>72</u>)	(<u>3,083,000</u>)	(<u>82</u>)
5900	536,680	28	696,664	18
5910	(<u>6,102</u>)	-	-	-
5950	530,578	28	696,664	18
6000	(<u>221,689</u>)	(<u>12</u>)	(<u>258,682</u>)	(<u>7</u>)
6900	<u>308,889</u>	<u>16</u>	<u>437,982</u>	<u>11</u>
	營業外收入及支出（附註十一及二二）			
7010	1,541	-	929	-
7020	(4,295)	-	(944)	-
7050	(85,762)	(5)	(122,305)	(3)
7070	49,528	3	70,534	2
7000	(<u>38,988</u>)	(<u>2</u>)	(<u>51,786</u>)	(<u>1</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 269,901	14	\$ 386,196	10
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	(35,754)	(2)	(52,544)	(1)
8200	本年度淨利	<u>234,147</u>	<u>12</u>	<u>333,652</u>	<u>9</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	4,239	1	(2,526)	-
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	2,878	-	(3,249)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	-	-	430	-
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	-	-	324	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>7,117</u>	<u>1</u>	<u>(5,021)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 241,264</u>	<u>13</u>	<u>\$ 328,631</u>	<u>9</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9710	基 本	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

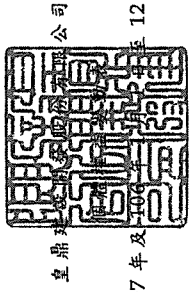


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股本		公積		留		盈		其他權益項目		權益總額
	股數(仟股)	金額	庫藏股	交易	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	盈餘	備供出售金融資產未實現(損)益	未實現(損)益	
A1	285,245	\$ 2,852,450		\$ 236	\$ 855,229	\$	\$ 845	\$ 3,527,875	(\$ 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	(5,021)	
D5	-	-	-	-	-	-	-	328,307	324	328,631	
Z1	285,245	2,852,450		236	882,145	1,290		3,643,411	(966)	7,399,460	
A3	-	-	-	-	-	-	-	(966)	966	-	
A5	285,245	2,852,450		236	882,145	1,290		3,642,445	-	7,399,460	
B1	-	-	-	-	33,365	-	-	(33,365)	-	-	
B3	-	-	-	-	-	324	-	324	-	-	
B5	-	-	-	-	-	-	-	(199,672)	-	(199,672)	
D1	-	-	-	-	-	-	-	234,147	-	234,147	
D3	-	-	-	-	-	-	-	7,117	-	7,117	
D5	-	-	-	-	-	-	-	241,264	-	241,264	
Z1	285,245	\$ 2,852,450		236	\$ 915,510	\$ 966		\$ 3,650,996	\$	\$ 7,441,052	

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


 皇鼎建設股份有限公司
 個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 269,901	\$ 386,196
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	83,322	77,329
A20200	攤銷費用	64	21
A20900	財務成本	85,762	122,305
A21200	利息收入	(183)	(208)
A21300	股利收入	(480)	-
A23100	處分備供出售金融資產利益	-	(191)
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	(1,805)	-
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(49,528)	(70,534)
A23900	未實現銷貨利益	6,102	-
A23700	金融資產評價損失	6,011	252
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(28,101)	(1,116)
A31150	應收帳款	(11,779)	(17,956)
A31200	存 貨	(1,024,617)	1,566,625
A31230	預付款項	295,656	(173,094)
A31240	其他流動資產	991	(1,244)
A31250	其他金融資產	(11,047)	(133)
A32125	合約負債—流動	147,330	-
A32130	應付票據	(72,571)	72,586
A32140	應付票據—關係人	(7,665)	(67,042)
A32150	應付帳款	20,521	523
A32160	應付帳款—關係人	(86,975)	(570)
A32180	其他應付款項	(27)	2,874
A32210	預收款項	-	210,682
A32230	其他流動負債	1,492	2,043
A32240	淨確定福利負債	(3,673)	684
A33000	營運產生之現金流(出)入	(381,299)	2,110,032
A33500	支付之所得稅	(34,892)	(52,527)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(416,191)	2,057,505

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	\$ -	(\$ 10,090)
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	14,259
B00100	取得指定為透過損益按公允價值衡 量之金融資產	(110,327)	-
B00200	處分指定為透過損益按公允價值衡 量之金融資產	81,438	-
B03700	存出保證金增加	(313)	408
B04500	取得購置無形資產	-	(192)
B05400	購置投資性不動產	(8,810)	(13,450)
B07500	收取之利息	183	208
B07600	收取之股利	480	-
B07600	收取子公司股利	8,250	33,000
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(29,099)	24,143
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,588,670	1,379,054
C00200	短期借款減少	(519,713)	(3,146,170)
C00600	應付短期票券增加	99,890	-
C01600	舉借長期借款	620,000	1,265,750
C01700	償還長期借款	(1,230,404)	(1,024,674)
C03000	收取存入保證金	(72)	9
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(185,410)
C05600	支付之利息	(85,243)	(125,765)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	273,456	(1,837,206)
EEEE	本年度現金及約當現金淨(減少)增加 數	(171,834)	244,442
E00100	年初現金及約當現金餘額	456,946	212,504
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 285,112	\$ 456,946

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 107 年及 106 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 月起在台灣證券交易所上市。

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 108 年 3 月 12 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發布之 IFRSs 將不致造成本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。本公司係追溯適用前述修正。

2. 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

本公司依據 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	\$ 456,946	\$ 456,946	(1)
應收票據及應收帳款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	19,170	19,170	(2)
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	9,472	9,472	(3)
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	(4)

- (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) 應收票據及應收帳款原依 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) 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。

3. 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。相關會計政策請參閱附註四。

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，本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。

4. 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，本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年追溯適用上述修正。

5. 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。

6. 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。

(二) 108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 16「租賃」	2019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3)
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「所得稅務處理之不確定性」	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：金管會允許本公司得選擇提前於107年1月1日適用此項修正。

註3：2019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 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。綜合損益表將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。於現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。

本公司為出租人

於過度時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

2. 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，本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，本公司對於課稅所得、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，本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，本公司須重評估其判斷與估計。

首次適用 IFRIC 23 時，本公司預計將追溯適用之累積影響數認列於 108 年 1 月 1 日保留盈餘。

3. 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。

構成關聯企業或合資淨投資一部分之長期權益且應適用 IFRS 9 者，本公司將依據 108 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日依 IFRS 9 評估金融資產分類並予以追溯調整。

首次適用前述修正時，本公司預計並無影響數。

4. 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。

首次適用前述修正時，本公司預計將追溯適用之累積影響數認列於 108 年 1 月 1 日保留盈餘。

5. 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。首次適用前述修正後，該借款負擔之借款成本將納入 108 年以後之一般借款資本化利率計算。

6. 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。本公司將推延適用前述修正。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 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 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

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：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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，若本公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或本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，本公司係全數認列該等交易產生之損益。

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。

2. IFRS 3 之修正「業務之定義」

該修正釐清一項業務（企業合併所取得之活動及資產組合）應至少包含投入及處理投入之實質性過程，兩者整合能顯著有助於創造產出之能力。產出之定義將著重於提供予客戶之商品及勞務，因此，刪除過去產出定義中有助於降低成本之報酬形式。同時亦刪除收購者需評估市場參與者是否有能力取代所缺少之投入及過程以繼續提供產出之規定。

此外，該修正新增一種評估所取得之活動及資產組合是否符合業務之簡化方式－集中度測試，企業可自行選用。

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。

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。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(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。投資性不動產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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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

107 年

本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及按攤銷後成本衡量之金融資產。

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本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

本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，應自信用減損後之一次報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

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。

106 年

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

107 年

本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、應收租賃款及合約負債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，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。

(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 106 年（含）以前，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。自 107 年起，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

(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

107 年

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，於原始認列後係以反映其預期信用損失之備抵損失與攤銷後金額孰高者衡量。

106 年

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

107年適用於IFRS 15之合約

本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，本公司係於該時點認列收入。

適用於106年未追溯適用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。

房地之銷售

銷售房地係於下列條件完全滿足時認列收入：

1. 本公司已將房地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房地既不持續參與管理，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。

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

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。

2. 本公司為承租人

每期所支付租賃款之隱含利息列為當期財務費用，若可直接歸屬於符合要件之資產者，則予以資本化。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。最低租賃給付應按租賃開始日土地及建築物租賃權益之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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，僅於其很有可能足額課稅所得用以實現暫時性差異，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、估計及假設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。

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 107 年及 106 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九、十二及十三。

六、現金及約當現金

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 234	\$ 165
銀行活期存款	<u>284,878</u>	<u>456,781</u>
	<u>\$ 285,112</u>	<u>\$ 456,946</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>		
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>		
—國內上市(櫃)股票	\$ 30,268	\$ -
—基金受益憑證	<u>10,508</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 40,776</u>	<u>\$ -</u>

八、備供出售金融資產—106年

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>流動</u>		
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,093</u>

九、存貨

(一) 存貨明細如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
待售房地	\$ 2,331,417	\$ 3,168,768
在建房地	<u>6,573,548</u>	<u>4,632,316</u>
	<u>\$ 8,904,965</u>	<u>\$ 7,801,084</u>

107 及 106 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,294,661 仟元及 3,009,497 仟元。107 及 106 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為 0 仟元。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 6,573,548 仟元及 4,632,316 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三十。

(二) 待售房地

	107年12月31日	106年12月31日
皇家名邸土地	\$ 6,642	\$ 6,642
皇家名邸房屋	15,041	15,041
皇鼎格里昂土地	76,494	147,769
皇鼎格里昂房屋	283,030	546,746
環宇科技土地	268,203	339,318
環宇科技房屋	438,390	554,631
環球科技土地	176,380	344,920
環球科技房屋	222,904	435,901
南科名門土地	149,616	210,421
南科名門房屋	322,890	454,117
成功富邑土地	-	21,420
成功富邑房屋	-	53,211
中路段土地	30,359	30,359
中路段房屋	8,272	8,272
麗園土地	161,849	-
麗園房屋	171,347	-
	<u>\$ 2,331,417</u>	<u>\$ 3,168,768</u>
皇鼎格里昂合約負債—流動	\$ 16,731	\$ 19,918
南科名門合約負債—流動	5,007	1,490
成功富邑合約負債—流動	-	2,200
環宇科技合約負債—流動	-	13,334
環球科技合約負債—流動	-	70,257
麗園合約負債—流動	64,963	-
	<u>\$ 86,701</u>	<u>\$ 107,199</u>

(三) 在建房地及合約負債-流動

工 程 別	107年12月31日			合 約 負 債 — 流 動
	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	
立人段	\$ 103,351	\$ 5,981	\$ 109,332	\$ -
文德段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,744	154,199	325,943	-
健康段	7,072	-	7,072	-
玉成段	742,696	120,581	863,277	-
迪化段	111,947	127,352	239,299	-
北山段	13,766	-	13,766	-
亞太科技園區(原保安段)	2,937,668	480,967	3,418,635	350,118
潭美段	327,934	54	327,988	-

(接次頁)

(承前頁)

107年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 一 流 動
義民段	\$ 1,496	\$ -	\$ 1,496	\$ -
新峰段	-	745	745	-
厚德段	-	183	183	-
五谷王段	662,541	93,097	755,638	-
皇鼎富邑	417,828	70,761	488,589	-
復興段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,519,628</u>	<u>\$ 1,053,920</u>	<u>\$ 6,573,548</u>	<u>\$ 350,118</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	44,303	216,047	-
麗園	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>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息支出總額	<u>\$ 118,403</u>	<u>\$ 160,938</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 32,641</u>	<u>\$ 38,633</u>
	(含預付土地款 19仟元)	(含投資性不動產 7,409仟元及預 付土地款2,915 仟元)
資本化利率	1.95%~2.08%	2.02%~2.28%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$ 43,031</u>	<u>\$ 20,257</u>

十、預付款項

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
流 動		
預付土地款	\$ 2,032	\$ 297,948
留抵稅額	46,060	61,265
預付貨款	2,424	1,001
其 他	16,533	2,491
	<u>\$ 67,049</u>	<u>\$ 362,705</u>

本公司於 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）。

十一、採用權益法之投資

投資子公司

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
建喬營造股份有限公司	\$ 1,005	(\$ 15,624)
富信大飯店股份有限公司	172,269	148,881
欣隆興建設股份有限公司	19,841	19,800
採權益法之投資貸餘	-	15,624
	<u>\$ 193,115</u>	<u>\$ 168,681</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	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
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，請參閱附註三二附表六。

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：

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>本 年 度 減 少</u>	<u>年 底 餘 額</u>
107 年度				
商 譽	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
106 年度				
商 譽	\$ 252	\$ -	\$ 252	\$ -

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	107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	\$ 18,432	\$ 1,565	\$ 19,997	(\$ 231,502)
富信大飯店股份有限 公司	151,000	29,490	(6,102)	23,388	(6,102)
欣隆興建設股份有限 公司	<u>20,000</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 47,963</u>	<u>(\$ 4,537)</u>	<u>\$ 43,426</u>	<u>(\$ 237,604)</u>

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>

上述 107 及 106 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 107 及 106 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。

十二、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>							
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	\$	153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
<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	\$	-	\$ 15,772	\$ 9,298	\$ 3,427	\$ 738	\$ 29,235
106年12月31日淨額	\$	153,927	\$ 30,993	\$ 2,213	\$ 1	\$ -	\$ 187,134
<u>成 本</u>							
107年1月1日餘額	\$	153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
重分類	(78,294)	(13,783)	-	-	-	(92,077)
107年12月31日餘額	\$	75,633	\$ 32,982	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 124,292
<u>累計折舊及減損</u>							
107年1月1日餘額	\$	-	\$ 15,772	\$ 9,298	\$ 3,427	\$ 738	\$ 29,235
折舊費用		-	1,967	1,151	1	-	3,119
重分類		-	(7,910)	-	-	-	(7,910)
107年12月31日餘額	\$	-	\$ 9,829	\$ 10,449	\$ 3,428	\$ 738	\$ 24,444
107年12月31日淨額	\$	75,633	\$ 23,153	\$ 1,062	\$ -	\$ -	\$ 99,848

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	3至50年
裝潢隔間工程	11年
運輸設備	5至6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	4至6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，請參閱附註三十。

十三、投資性不動產

	107年12月31日	106年12月31日
<u>每一類別之帳面淨額</u>		
投資性不動產－土地	\$ 1,598,596	\$ 1,417,460
投資性不動產－房屋	3,072,795	2,871,708
投資性不動產－建設中不動產	-	448,713
	<u>\$ 4,671,391</u>	<u>\$ 4,737,881</u>

	投資性不動產		投資性不動產	合 計
	— 土 地	— 房 屋	— 建 設 中 不 動 產	
<u>成 本</u>				
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>
<u>累計折舊及減損</u>				
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>
<u>成 本</u>				
107年1月1日餘額	\$ 1,417,460	\$ 3,156,510	\$ 448,713	\$ 5,022,683
增 添	8,291	519	4,903	13,713
重分類	172,845	280,771	(453,616)	-
107年12月31日餘額	<u>\$ 1,598,596</u>	<u>\$ 3,437,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,036,396</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 284,802	\$ -	\$ 284,802
折舊費用	-	80,203	-	80,203
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 365,005</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 365,005</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 1,598,596</u>	<u>\$ 3,072,795</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,671,391</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	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,877,332 仟元及 5,275,502 仟元，皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於近二年之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，請參閱附註三十。

十四、借 款

(一) 短期借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
擔保借款 (附註三十)		
一銀行借款	\$ 2,836,204	\$ 1,920,464
無擔保借款		
一信用額度借款	<u>153,217</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,989,421</u>	<u>\$ 1,920,464</u>
利率區間		
一擔保借款	1.85%~2.47%	2.1998%~2.50%
一無擔保借款	1.7%~1.8%	-
還款期限	108.03.28~ 112.10.31	107.04.30~ 111.03.14

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，請參閱附註三十。

(二) 應付短期票券

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
應付商業本票	\$100,000	\$ -
減：應付短期票券折價	(<u>110</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 99,890</u>	<u>\$ -</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

107年12月31日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
上海銀行	<u>\$100,000</u>	(<u>\$ 110</u>)	<u>\$99,890</u>	1.85%	環宇科技	<u>\$688,067</u>

上海銀行之應付商業本票係屬未付息之應付短期票券，因折現之影響不大，故以原始票面金額衡量。

(三) 長期借款

	107年12月31日	106年12月31日
擔保借款(附註三十)		
銀行借款(1)	\$ 3,146,646	\$ 3,757,050
減：列為1年內到期部分	(<u>612,846</u>)	(<u>342,085</u>)
長期借款	<u>\$ 2,533,800</u>	<u>\$ 3,414,965</u>

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
華南南內湖 一抵押借款	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。	\$ 39,711	\$ 47,788
華南南內湖 一抵押借款	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。	61,587	91,587
華南南內湖 一抵押借款	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
華南南內湖 一抵押借款	借款總額：468,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 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	-
華南銀行 一抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期，共分180期，平均攤還本息。	98,098	-
一銀仁愛 一抵押借款	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。	49,180	55,745
一銀仁愛 一抵押借款	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。	25,000	41,667

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12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。	\$ 117,443	\$ 140,925
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：1.97% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 144 期平均攤還。	135,147	166,736
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。	711,974	777,826
土銀汐止 一抵押借款	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。	37,861	58,987
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。	180,910	201,987
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。	5,635	6,850
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。	-	7,041
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。	-	9,097

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
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。	\$ -	\$ 32,236
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：1.8% 還款辦法：前3年按月付息，本金自3年後 採年金法，以每個月為1期共分 204期，平均攤還。	960,000	960,000
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.3% 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。	-	303,600
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.3% 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。	-	65,211
中信企金 一抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~108.10.23 利率區間：1.9% 還款辦法：到期一次支付。	356,100	648,000
		<u>\$ 3,146,646</u>	<u>\$ 3,757,050</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，請參閱附註三十。

十五、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。

十六、其他負債

流 動	107年12月31日	106年12月31日
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 12,587	\$ 12,794
應付董監酬勞	3,240	3,240
應付員工酬勞	5,961	5,961

(接次頁)

(承前頁)

	107年12月31日	106年12月31日
應付利息	\$ 10,363	\$ 9,844
應付稅捐	14,700	12,924
其他	7,337	6,928
	<u>\$ 54,188</u>	<u>\$ 51,691</u>
其他負債		
其他	\$ 21,957	\$ 20,466

十七、負債準備

	107年12月31日	106年12月31日
<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。

十八、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：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	\$ 34,220	\$ 36,845
計畫資產公允價值	(20,797)	(15,510)
提撥短絀 (剩餘)	13,423	21,335
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債 (資產)	<u>\$ 13,423</u>	<u>\$ 21,335</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)
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>
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	<u>(397)</u>	<u>-</u>	<u>(397)</u>
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>
107年1月1日	<u>\$ 36,845</u>	<u>(\$ 15,510)</u>	<u>\$ 21,335</u>
服務成本			
當期服務成本	765	-	765
利息費用 (收入)	<u>368</u>	<u>(158)</u>	<u>210</u>
認列於損益	<u>1,133</u>	<u>(158)</u>	<u>975</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	(481)	(481)
精算 (利益) 損失—人口 統計假設變動	361	-	361

(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)
精算(利益)損失—財務 假設變動	\$ 322	\$ -	\$ 322
精算(利益)損失—經驗 調整	(<u>4,441</u>)	-	(<u>4,441</u>)
認列於其他綜合損益	(<u>3,758</u>)	(<u>481</u>)	(<u>4,239</u>)
雇主提撥	-	(<u>4,648</u>)	(<u>4,648</u>)
107年12月31日	<u>\$ 34,220</u>	<u>(\$ 20,797)</u>	<u>\$ 13,423</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	107年度	106年度
管理費用	<u>\$ 975</u>	<u>\$ 884</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：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率	0.875%	1%
薪資預期增加率	2%	2%

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：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>647</u>)	(\$ <u>776</u>)
減少 0.25%	\$ <u>668</u>	\$ <u>802</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ <u>649</u>	\$ <u>781</u>
減少 0.25%	(\$ <u>632</u>)	(\$ <u>759</u>)

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。

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	\$ <u>687</u>	\$ <u>647</u>
確定福利義務平均到期期間	7.6年	8.4年

十九、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：

<u>107年12月31日</u>	<u>1 年 內</u>	<u>1 年 後</u>	<u>合 計</u>
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 285,112	\$ -	\$ 285,112
透過損益按公允價值衡量 之金融資產—流動	40,776	-	40,776
應收票據	29,217	-	29,217
應收帳款	29,833	-	29,833
存貨—待售房地	2,331,417	-	2,331,417
存貨—在建房地	-	6,573,548	6,573,548
預付款項	67,049	-	67,049
其他金融資產	20,519	-	20,519
其他流動資產	5,859	-	5,859
	<u>\$ 2,809,782</u>	<u>\$ 6,573,548</u>	<u>\$ 9,383,330</u>

(接次頁)

(承前頁)

107年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 358,957	\$ 2,630,464	\$ 2,989,421
應付短期票券	99,890	-	99,890
合約負債—流動	436,819	-	436,819
應付票據	3,171	-	3,171
應付票據—關係人	7,613	-	7,613
應付帳款	31,613	-	31,613
應付帳款—關係人	97,855	-	97,855
其他應付款	54,188	-	54,188
本期所得稅負債	9,845	-	9,845
負債準備—流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	612,846	-	612,846
其他流動負債	21,957	-	21,957
	<u>\$ 1,735,860</u>	<u>\$ 2,630,464</u>	<u>\$ 4,366,324</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	\$ 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>
<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>

二十、權益

(一) 股本

普通股

	<u>107年12月31日</u>	<u>106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>

(二) 資本公積

	<u>107年12月31日</u>	<u>106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。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，參閱附註二二之(七)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 107 年 6 月 5 日及 106 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 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	\$ 26,916	\$ -	\$ -
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(324)	445	-	-
現金股利	199,672	185,410	0.70	0.65

本公司 108 年 3 月 12 日董事會擬議 107 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	\$ 23,415	\$ -
現金股利	199,672	0.7

有關 107 年度之盈餘分配案尚待預計於 108 年 6 月 10 日召開之股東常會決議。

二一、收 入

	107年度	106年度
工程收入	\$ 1,795,847	\$ 3,674,104
不動產租金收入	115,697	105,560
	<u>\$ 1,911,544</u>	<u>\$ 3,779,664</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

不動產建造合約訂有之工程延遲罰款，本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12月31日
應收帳款	<u>\$ 29,833</u>
合約負債—流動	
不動產建造	<u>\$436,819</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。

二二、繼續營業單位淨利

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：

(一) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$ 183	\$ 208
股利收入	480	-
其他	<u>878</u>	<u>721</u>
	<u>\$ 1,541</u>	<u>\$ 929</u>

(二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
處分備供出售金融資產損益	\$ -	\$ 191
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	1,805	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損益	(6,011)	(252)
其他	<u>(89)</u>	<u>(883)</u>
	<u>(\$ 4,295)</u>	<u>(\$ 944)</u>

(三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	(\$ 118,262)	(\$ 160,804)
押金設算息	(141)	(134)
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>32,641</u>	<u>38,633</u>
	<u>(\$ 85,762)</u>	<u>(\$ 122,305)</u>

利息資本化相關資訊詳附註九(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
不動產、廠房及設備	\$ 3,119	\$ 3,826
投資性不動產	80,203	73,503
無形資產	<u>64</u>	<u>21</u>
合計	<u>\$ 83,386</u>	<u>\$ 77,350</u>

折舊費用依功能別彙總

營業成本	\$ 80,203	\$ 73,503
營業費用	<u>3,119</u>	<u>3,826</u>
	<u>\$ 83,322</u>	<u>\$ 77,329</u>

攤銷費用依功能別彙總

營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>64</u>	<u>21</u>
	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 21</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
產生租金收入	<u>\$ 80,203</u>	<u>\$ 73,503</u>

(六) 員工福利費用

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,793	\$ 1,657
確定福利計畫 (附註十八)	<u>975</u>	<u>884</u>
	2,768	2,541
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	<u>60,825</u>	<u>60,997</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 63,593</u>	<u>\$ 63,538</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 6,005	\$ 5,405
營業費用	<u>57,588</u>	<u>58,133</u>
	<u>\$ 63,593</u>	<u>\$ 63,538</u>

(七) 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。107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年 3 月 12 日及 107 年 3 月 14 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
員工酬勞	2.14%	1.51%
董監事酬勞	1.16%	0.82%

金 額

	<u>107年度</u>		<u>106年度</u>	
	<u>現</u>	<u>金</u>	<u>現</u>	<u>金</u>
員工酬勞	\$ 5,961		\$ 5,961	
董監事酬勞		3,240		3,240

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。

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。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 27,621	\$ 45,645
未分配盈餘	9,559	5,376
以前年度之調整	(956)	(379)
	36,224	50,642
遞延所得稅		
本年度產生者	(77)	1,902
稅率變動	(393)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 35,754</u>	<u>\$ 52,544</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 269,901</u>	<u>\$ 386,196</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅	\$ 53,980	\$ 65,653
調節項目之所得稅影響數		
出售土地利得免稅	(47,372)	(50,004)
採用權益法認列之損 (益)	(10,481)	(11,438)
其他	5,134	1,523
未分配盈餘加徵	9,559	5,376
出售土地之土地增值稅	25,890	41,813
以前年度之當期所得稅費用 於本期之調整	(956)	(379)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 35,754</u>	<u>\$ 52,544</u>

本公司於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法，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%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 107 年度未分配盈餘加徵 5% 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：

	107年度	106年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利之精算損益	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430</u>

(四) 本期所得稅資產與負債

	107年12月31日	106年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 9,845</u>	<u>\$ 8,513</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：

107 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他 綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 3,121	(\$ 184)	\$ -	\$ 2,937
閒置資產跌價	324	58	-	382
遞延推銷費用	675	596	-	1,271
	<u>\$ 4,120</u>	<u>\$ 470</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,590</u>

106 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他 綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
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	2,146	(1,471)	-	675
	<u>\$ 5,592</u>	<u>(\$ 1,902)</u>	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 4,120</u>

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 105 年度以前之申報案件已經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘

單位：每股元

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 0.82</u>	<u>\$ 1.17</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.82</u>	<u>\$ 1.17</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

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 234,147</u>	<u>\$ 333,652</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>\$ 234,147</u>	<u>\$ 333,652</u>

<u>股 數</u>	單位：仟股	
	107年度	106年度
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>375</u>	<u>374</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,620</u>	<u>285,619</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。

二五、非現金交易

本公司於 107 及 106 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 本公司 107 年度不動產轉列存貨，同時導致存貨增加及不動產減少 99,956 仟元。
- (二) 本公司 107 年度存貨轉列不動產，同時導致存貨減少及不動產增加 15,789 仟元。
- (三) 本公司 106 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減少 19,068 仟元。
- (四) 本公司 107 及 106 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 43,775 仟元及 258,033 仟元。

二六、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：

	107年12月31日	106年12月31日
不超過1年	\$ 119,771	\$ 110,682
1~5年	442,789	401,854
超過5年	<u>574,000</u>	<u>629,771</u>
	<u>\$ 1,136,560</u>	<u>\$ 1,142,307</u>

截至107年及106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12,842仟元及13,064仟元。

二七、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。

二八、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：

107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：					
一長期借款	\$ 2,533,800	\$ -	\$ 2,472,329	\$ -	\$ 2,472,329

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：				
一長期借款	\$ 3,414,965	\$ -	\$ 3,353,811	\$ -
				\$ 3,353,811

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) 公允價值資訊－按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

107 年 12 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	\$ 30,268	\$ -	\$ -	\$ 30,268
基金受益憑證	10,508	-	-	10,508
合 計	\$ 40,776	\$ -	\$ -	\$ 40,776

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				
一權益投資	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
基金受益憑證	16,093	-	-	16,093
合 計	\$ 16,093	\$ -	\$ -	\$ 16,093

107 及 106 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

	107年12月31日	106年12月31日
金融資產		
以攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	\$ 364,681	\$ 485,588
備供出售金融資產(註2)	-	16,093
透過損益按公允價值衡量之金融資產	40,776	-
	\$ 405,457	\$ 501,681

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債 (註3)	<u>\$ 6,408,609</u>	<u>\$ 5,994,152</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

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 107 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,236 仟元及 4,989 仟元；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，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%，107 年度稅前／稅後其他綜合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分別增加／減少 2,039 仟元及 1,631 仟元。106 年度稅前／稅後其他綜合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分別增加／減少 805 仟元及 805 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 107 年及 106 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。

107 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	\$ 174,551	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 174,551
浮動利率工具	<u>625,465</u>	<u>528,141</u>	<u>495,670</u>	<u>1,796,094</u>	<u>3,445,370</u>
	<u>\$ 800,016</u>	<u>\$ 528,141</u>	<u>\$ 495,670</u>	<u>\$ 1,796,094</u>	<u>\$ 3,619,921</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	\$ 323,418	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 323,418
浮動利率工具	<u>349,369</u>	<u>1,392,480</u>	<u>512,818</u>	<u>1,868,092</u>	<u>4,122,759</u>
	<u>\$ 672,787</u>	<u>\$ 1,392,480</u>	<u>\$ 512,818</u>	<u>\$ 1,868,092</u>	<u>\$ 4,446,177</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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 153,217	\$ -
— 未動用金額	<u>226,453</u>	<u>180,000</u>
	<u>\$ 379,670</u>	<u>\$ 180,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 6,082,740	\$ 5,677,514
— 未動用金額	<u>3,859,760</u>	<u>2,076,986</u>
	<u>\$ 9,942,500</u>	<u>\$ 7,754,500</u>

二九、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
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)	//
美雄投資股份有限公司 (以下簡稱美雄公司)	其他關係人(皇鼎公司法人董事代表)
陳彤滢	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	關係人名稱	107年度	106年度
銷貨收入	其他關係人	\$ 46,211	\$ -
租賃收入	建喬營造	\$ 1,777	\$ 1,777
	富信大飯店	104,932	95,716
		<u>\$ 106,709</u>	<u>\$ 97,493</u>

107 及 106 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：

107 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。	\$ 9,332
"	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。	41,192
"	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。	27,303
"	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。	8,422
"	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。	18,683
				<u>\$ 104,932</u>

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>

(三) 工程發包

107 及 106 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107年	截至106年
				12月31日已 驗收請款金額	12月31日已 驗收請款金額
建喬營造	南科名門	105	\$ 542,500	\$ 542,500	\$ 484,000
	環宇科技	105	517,800	517,800	466,570
	環球科技	106	440,000	440,000	408,000
	麗園	107	168,800	154,420	72,000
	富貴名邸	108	198,000	115,000	24,000
	亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	109	655,000	140,000	-
	亞太科技園區 A 棟	109	652,000	140,000	-
	皇鼎富邑	109	200,000	3,000	-
	東新街拆屋	107	2,000	2,000	-

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
南科名門	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。
環宇科技	同 上。
環球科技	同 上。
麗園	同 上。
富貴名邸	同 上。
亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	同 上。
亞太科技園區 A 棟	同 上。
皇鼎富邑	同 上。
東新街拆屋	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。

(四) 進 貨 (含不動產投資)

關 係 人 名 稱	107年度	106年度
建喬營造	<u>\$ 595,400</u>	<u>\$ 667,621</u>

(五) 應付票據 (不含對關係人借款)

關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ 7,613</u>	<u>\$ 15,278</u>

(六) 應付帳款

關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ 97,855</u>	<u>\$ 184,830</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(七) 存入保證金

關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	\$ 450	\$ 450
富信大飯店	<u>10,885</u>	<u>10,885</u>
	<u>\$ 11,335</u>	<u>\$ 11,335</u>

(八) 存出保證金

關係人名稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ -</u>	<u>\$ 810</u>

(九) 其他

科目	關係人名稱	107年12月31日	106年12月31日
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 5,327</u>	<u>\$ 6,366</u>
營業成本	富信大飯店	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111</u>

(十) 背書保證

為他人背書保證

關係人名稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ 33,100</u>	<u>\$ 33,100</u>
富信大飯店	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 33,100</u>	<u>\$ 43,100</u>

取得背書保證

關係人名稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ 109,612</u>	<u>\$ -</u>

(十一) 主要管理階層薪酬

107及106年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	107年度	106年度
短期員工福利	<u>\$ 18,178</u>	<u>\$ 18,319</u>
退職後福利	<u>709</u>	<u>691</u>
股份基礎給付	<u>1,897</u>	<u>1,897</u>
	<u>\$ 20,784</u>	<u>\$ 20,907</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。

三十、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	107年12月31日	106年12月31日
營建存貨			
一待售房地	皇家名邸	\$ -	\$ 21,683
	皇鼎格里昂	-	694,515
	環宇科技	706,593	893,949
	環球科技	399,284	780,821
	南科名門	472,506	664,538
	成功富邑	-	74,631
	麗園	333,196	266,945
營建存貨	玉成段	863,277	686,750
一在建房地	迪化段	239,299	207,353
	亞太科技園區（原保安段）	3,418,635	2,708,707
	富貴名邸	325,943	216,047
	五谷王段	755,638	442,457
	潭美段	327,988	-
	皇鼎富邑	488,589	-
不動產、廠房及設備	土地	71,101	153,927
	房屋及建築	12,121	30,993
其他金融資產—流動	備償戶	6,990	6,984
投資性不動產	土地	1,563,796	1,390,952
	房屋及建築	3,056,845	2,856,887
	未完工程	-	448,713
		<u>\$ 13,041,801</u>	<u>\$ 12,546,852</u>

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

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 3,376,100 仟元，截至 107 年 12 月 31 日已付價款 2,054,720 仟元。

(三) 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 107 年 12 月 31 日止，未決訴訟相關之或有負債金額為 1,000 仟元。

三二、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。

三三、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 107 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 107 年度

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	背書保證對象		本期最高背書保證 保額	期末背書 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 子 母 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	註
			關係 (註2)	對象 (註3)											
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,488,210	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ 25,000	\$ -	0.44	\$ 3,720,526	Y	N	N	N	
0	皇鼎公司	富信大飯店	2	1,488,210	-	33,100	-	-	-	3,720,526	Y	N	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	721,474	109,612	109,612	-	109,612	47.00	232,508	N	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. 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3：1. 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 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,441,052 仟元×50%=3,720,526 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,441,052 仟元×20%=1,488,210 仟元。

2. 建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證額以不超過當期淨值之百分之百為限，如因業務從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額（雙方問進貨或銷貨金額孰高者）。

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值 232,508 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 721,474 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 107 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	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 流動	73,733.33	\$ 2,048	-	\$ 2,048		
	中國信託全球股票不動產基金	無	"	400,000	3,628	-	3,628		
	合庫富蘭克林全高收債累積基金	無	"	469,545.3	4,832	-	4,832		
	長榮海運股份有限公司	無	"	2,543,556	<u>30,268</u>	0.06	<u>30,268</u>		上市(櫃)公司
股票	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>\$ 40,776</u>	1.84	<u>\$ 40,776</u>		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	\$ 172,269	94	\$ 172,269		非上市(櫃)公司
	建喬營造股份有限公司 欣隆興建股份有限公司	" "	" "	15,000,000 2,000,000	1,005 <u>19,841</u>	100 100	1,005 <u>19,841</u>		" "
					<u>\$ 193,115</u>		<u>\$ 193,115</u>		

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107年度

附表三

單位：另外註明者外，
係新台幣仟元

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		價格法之參考依據	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及389-1地號共2筆	107.01.11	\$ 328,988	已全數支付完畢	台灣金聯資產管理股份有限公司	-	-	\$ -	註1	興建廠辦	無
	新北市內湖區潭美段557、560及561地號共3筆	107.02.21	321,000	已全數支付完畢	李君	-	-	-	註2	興建廠辦	無
	新北市三重區五谷王段151及152地號共2筆	107.05.09	326,530	已全數支付完畢	林君及李君	-	-	-	註3	興建住宅	無
	新北市三重區五谷王段153共1筆	107.07.06	60,894	已全數支付完畢	李君等2人	-	-	-	註3	興建住宅	無
	新北市三重區五谷王段154及155地號共2筆	107.09.18	266,028	已全數支付完畢	林君等6人	-	-	-	註3	興建住宅	無

註1：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326,698仟元，另本案業經董事會於105年9月27日通過。

註2：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。

註3：經陳銘光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683,539仟元，另本案業經董事會於107年3月14日及107年6月5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 107 年度

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	備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單	價授信		
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,376,100 仟元)	\$ 595,400	25%	按合約付款方式	按合約付款方式	應付票據 \$ 7,613	估總應收(付)票據之比率 % 71%
			進貨(在建土地)			按合約付款方式	按合約付款方式	應付帳款 97,855	76%
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,376,100 仟元)	721,474	100%	按合約付款方式	按合約付款方式	應收票據 7,613 應收帳款 97,855	100% 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 107 年度

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	應收關係人款項收回金額	提呆列帳	備抵金額
					金額	處				
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 105,468	4.78 次	\$ -	-	-	\$ 97,855	\$ -	-

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 107 年度

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資		資本金		期末	持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益(註)	註
				本	上	本	帳面金額		數比率(%)	帳面金額			
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	\$ 1,005	\$ 18,432	\$ 19,997	註 1		
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—一般餐館業	151,000	151,000	15,100,000	94	172,269	31,373	23,388	註 2		
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	2,000,000	100	19,841	41	41			
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—一般餐館業	9,000	9,000	900,000	6	-	31,373	1,883			

註 1：107 年度皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 18,432 仟元加已實現銷貨毛利 1,565 仟元。

註 2：107 年度皇鼎公司認列富信大飯店公司收益 29,490 仟元扣除未實現銷貨毛利 6,102 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		附註六，33
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		一，76
明細表		
營建存貨明細表		二，77
營建存貨－待售房地明細表		三，78
營建存貨－在建房地明細表		四，79～80
預付款項明細表		五，81
採用權益法之投資變動明細表		六，82
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二，38
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十二，38
投資性不動產變動明細表		附註十三，38～39
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十三，38～39
短期借款明細表		七，83
應付票據明細表		八，84
應付帳款明細表		九，85
合約負債－流動明細表		十，86
長期借款明細表		十一，87～88
損益項目明細表		
營業收入明細表		十二，89
營業成本明細表		十三，90
營業費用明細表		十四，91
其他收益及費損淨額明細表		附註二二，51～53
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能		十五，92
別彙總表		

皇鼎建設開發股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

民國 107 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 面	單 價	總 額
受 益 憑 證					
兆豐國際全球基金	73,733.33	\$ 2,048	\$ -	27.77	\$ 2,048
中國信託全球股票不動產基金	400,000	3,628	-	9.07	3,628
合庫富蘭克林全球高收益債券累積基金	469,545.3	4,832	-	10.29	4,832
長榮海運股份有限公司股票	2,543,556	<u>30,268</u>	-	11.9	<u>30,268</u>
		<u>\$ 40,776</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 40,776</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

營建存貨明細表

民國 107 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)	\$ 2,331,417		\$ 2,331,417	\$ 3,519,245
在建房地 (明細表五)	<u>6,573,548</u>		<u>6,573,548</u>	<u>6,907,838</u>
	<u>\$ 8,904,965</u>		<u>\$ 8,904,965</u>	<u>\$10,427,083</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 107 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	詳附註三十
房屋			15,041		15,041		17,715	"
皇鼎格里昂								
土地			76,494		76,494		160,487	詳附註三十
房屋			283,030		283,030		296,698	"
環宇科技								
土地			268,203		268,203		512,184	詳附註三十
房屋			438,390		438,390		528,444	"
環球科技								
土地			176,380		176,380		381,136	詳附註三十
房屋			222,904		222,904		285,204	"
南科名門								
土地			149,616		149,616		239,875	詳附註三十
房屋			322,890		322,890		485,462	"
中路段								
土地			30,359		30,359		37,960	詳附註三十
房屋			8,272		8,272		13,371	"
麗園								
土地			161,849		161,849		169,833	詳附註三十
房屋			176,347		176,347		377,407	"
			<u>\$ 2,336,417</u>		<u>\$ 2,336,417</u>		<u>\$ 3,519,245</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 107 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	本期		入	轉	移	積	容	本	期	重	分	重	分	類	入	類	期	末	餘	額	提	供	擔	保
		在	在																						
文德段	\$ 21,109	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21,109	無	無	無	無	無
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
鹿園	181,587	-	6	-	(181,593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	詳附註三十	
在在建土地	85,358	-	100,193	-	(191,550)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	詳附註三十	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
立人段	-	101,520	1,695	-	136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,351	無	無	無	無	
在在建土地	5,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,981	無	無	無	無	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
健康段	7,072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,072	無	無	無	無	
在在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
玉成段	685,398	-	57,298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	742,696	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	
在在建土地	1,352	-	9,357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120,581	無	無	無	無	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
迪化段	111,947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111,947	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	
在在建土地	95,406	-	27,408	-	4,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127,352	無	無	無	無	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
北山段	13,766	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,766	無	無	無	無	
在在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
保安段	2,602,097	328,988	3,141	-	3,442	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,937,668	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	
在在建土地	106,610	-	361,482	-	12,665	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480,967	無	無	無	無	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
富信台南增建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
在在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
富貴名邸	171,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171,744	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	詳附註三十	
在在建土地	44,303	-	104,361	-	5,535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,199	無	無	無	無	
在在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(接次頁)

(承前頁)

名稱	期初餘額	本期			投			入	本			提供擔保或質押情形
		在建土地	工程成本	容積移轉	資本化利息	轉列待售房地	重分類其他房地		分轉投資性不動產	類入		
義民段	\$ 1,496	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ -	-	\$ 1,496	無	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"	
新峰段	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
在建土地	745	-	-	-	-	-	-	-	-	745	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
厚德段	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
在建土地	183	-	-	-	-	-	-	-	-	183	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
二重段	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
在建土地	16,468	-	-	-	-	-	-	-	(16,468)	-	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
幸福段	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
在建土地	37,237	-	-	-	-	-	-	-	(37,237)	-	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
五谷王段	417,769	653,452	7,926	-	1,163	-	-	(417,769)	-	662,541	詳附註三十	
在建土地	24,688	-	-	58,248	-	-	-	10,161	-	93,097	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
潭美段	-	-	6,345	-	589	-	-	-	-	327,934	詳附註三十	
在建土地	-	-	54	-	-	-	-	-	-	54	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
皇鼎雷邑	-	-	59	-	-	-	-	417,769	-	417,828	詳附註三十	
在建土地	-	-	25,657	-	1,560	-	-	43,544	-	70,761	"	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
復興段	-	-	476	-	-	-	-	-	-	476	"	
在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"	
	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 1,404,960</u>	<u>\$ 749,233</u>	<u>\$ 168,330</u>	<u>\$ 35,627</u>	<u>(\$ 373,143)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 43,775)</u>	<u>\$ 6,573,548</u>			

皇鼎建設開發股份有限公司

預付款項明細表

民國 107 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				\$	2,032
留抵稅額		11、12 月營業稅留抵稅額			46,060
預付費用		其他（註）			2,424
預付樣品屋裝修款					13,979
其他預付貨款		（註）			<u>2,554</u>
					<u>\$ 67,049</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 107 年度

明細表六

單位：新台幣千元，惟
每股面額為元

按權益法評價 非上市櫃公司	年初 股數	年初 金額	本年 股數	本年 金額	增加 金額	本年 股數	本年 金額	減少 金額	本 年度 重 分類	提 取 益 (<u>損</u>)	其他綜合損益	年 度 股 數	成 持 股 比 率 (%)	餘 額	市 價 或 單 價	市 價 或 單 價	總 額	淨 值	評 價 基 礎	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
捷希營造股份有限公司(註)	15,000,000	(\$ 15,624)	-	\$ 8,250	\$ -	-	\$ 19,987	\$ -	\$ -	\$ 2,877	\$ 1,005	15,000,000	100	\$ 1,005	-	-	\$ 232,508		權益法	無
宏佳大飯店股份有限公司(註)	15,100,000	148,881	-	-	-	-	23,388	-	-	-	172,269	15,100,000	94	172,269	-	-	172,269		"	"
欣隆興建設股份有限公司	2,000,000	19,800	-	-	-	-	41	-	-	-	19,841	2,000,000	100	19,841	-	-	19,841		"	"
備供出售金融資產－非流動 非上市櫃公司 巨成榮共生化科技股份有限公 司	500,000	-	-	-	-	-	-	-	(15,624)	-	-	500,000	1.84	-	-	-	-	-	市價法	無
採權益法投資實餘	-	<u>15,624</u>	-	-	-	-	-	-	(15,624)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<u>\$168,681</u>		<u>\$ 8,250</u>	<u>\$ (15,624)</u>		<u>\$ 43,426</u>		<u>\$ (15,624)</u>	<u>\$ 2,877</u>	<u>\$193,115</u>						<u>\$424,618</u>			

註：係按 106 年度經會計師查核之財務報表認列。

皇鼎建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 107 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 (%)	融資額度	抵押或擔保
中信企金	土地融資	\$ 210,000	107.11.13-111.05.13	1.85	\$ 1,350,000	玉成段
"	土地融資	105,710	104.09.24-108.10.11	2.08	113,000	麗園
"	建築融資	80,030	106.10.11-108.10.11	1.95	86,000	麗園
"	土地融資	302,984	106.03.14-111.03.14	2.27	485,000	保安段
"	土地融資	230,000	107.10.31-112.10.31	2.27	230,000	保安段
土銀雙和	土地融資	71,380	104.10.30-109.06.16	2.25	72,000	富貴名邸
"	建築融資	5,000	107.04.30-110.04.30	2.35	112,000	富貴名邸
合庫敦南	土地融資	949,500	103.10.22-110.10.22	2.47	949,500	保安段
臺銀建國	土地融資	265,000	105.11.21-110.11.01	2.1998	265,000	皇鼎富邑
土銀寶中	土地融資	197,000	107.05.14-112.05.14	2.20	197,000	五谷王段
"	土地融資	159,600	107.09.20-112.09.20	2.20	228,000	五谷王段
一銀仁愛	擔保放款	20,000	105.01.04-108.07.02	1.86	20,000	台南富華
華南內湖	信用貸款	30,000	105.01.04-108.08.10	1.80	30,000	-
"	土地融資	240,000	107.02.23-109.02.23	2.10	240,000	內湖潭美段
華南銀行	短期放款	123,217	107.07.16-108.07.16	1.70	199,670	-
		<u>\$ 2,989,421</u>			<u>\$ 4,577,170</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 107 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				\$	986
		B 公司					1,030
		其他 (註)					<u>1,155</u>
						\$	<u>3,171</u>
關係人：							
		建喬營造股份有限公司		營造工程款		\$	<u>7,613</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 107 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>\$ 31,613</u>
關係人：		
建喬營造股份有限公司	營造工程款	<u>\$ 97,855</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
 合約負債－流動明細表
 民國 107 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
<u>合約負債－流動</u>		<u>皇鼎格里昂</u>		\$ 16,731	
		南科名門		5,007	
		亞太科技園區（原保安段）		350,118	
		麗園		<u>64,963</u>	
				<u>\$436,819</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

債權人	契約日期	期限	償還辦法	年利率(%)	金			額計	擔保
					一年內到期	一年以上到期	合計		
					\$	\$	\$		
華南內湖	97.10.20	~112.10.20	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。	1.62	8,076	31,635	39,711	太陽科技 A 棟 4 樓	
"	104.12.01	~109.12.01	以每個月為 1 期共分 60 期，平均攤還。	1.74	30,526	31,061	61,587	白宮大廈 3 樓	
"	107.02.26	~122.02.26	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。	1.90	17,333	350,667	368,000	富信台南	
華南銀行	107.07.27	~122.07.27	以每個月為 1 期，共分 180 期，平均攤還本息。	1.90	5,842	92,256	98,098	富信台南	
一銀仁愛	99.11.23	~114.11.23	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。	1.70	6,678	42,502	49,180	台南富華	
"	103.04.23	~109.04.23	以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	1.90	16,667	8,333	25,000	台南富華	
"	102.06.28	~112.06.28	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。	1.70	23,885	93,558	117,443	太陽科技 A 棟 1 樓	
"	106.09.12	~118.09.12	以每個月為 1 期共分 144 期平均攤還。	1.97	11,400	123,747	135,147	南科名門	
土銀汐止	102.09.16	~117.09.16	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。	1.74	66,777	645,197	711,974	富信汐止	
"	102.08.16	~109.08.16	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。	1.74	21,494	16,367	37,861	富信汐止	
臺銀建國	101.07.02	~116.07.02	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。	1.895	21,077	159,833	180,910	富信台中	

(接次頁)

(承前頁)

債權人	契約期限	償還辦法	利率(%)	金額			抵押或擔保
				一年內到期	一年以上到期	合計	
台中內湖	102.04.22~112.04.22	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。	1.78	\$ 1,237	\$ 4,398	\$ 5,635	台中市區民族路71號
彰銀永春	105.05.23~125.05.23	前3年按月付息，本金自3年後採年金法，以每個月為1期共分204期，平均攤還。	1.80	25,754	934,246	960,000	富信汐止二館
中信企金	106.10.23~108.10.23	到期一次支付。	1.90	356,100	-	356,100	環球科技
				\$ 612,846	\$ 2,533,800	\$ 3,146,646	

皇鼎建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 107 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		\$	450,962
		出售環宇科技			241,622
		出售環球科技大樓			633,409
		出售成功富邑			77,829
		出售南科名門			228,068
		出售麗園			57,492
		出售工建段			<u>106,465</u>
					1,795,847
租金收入					<u>115,697</u>
					<u>\$1,911,544</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 107 年度

明細表十三

單位：新台幣仟元

項	目	合	計
期初在建工程		\$ 4,632,316	
加：營建土地		1,404,960	
工程發包		619,029	
容積移轉成本轉入		168,330	
利息資本化		35,627	
工程費用		134,180	
減：轉列遞延費用		(3,976)	
本期投入工程成本		6,990,466	
在建房地轉入投資性不動產		(43,775)	
在建房地轉入不動產		(15,789)	
不動產轉入待售房地		99,956	
減：期末在建工程		(6,573,548)	
加：期初待售房地		3,168,768	
減：期末待售房地		(2,331,417)	
出售房地成本		1,294,661	
租賃成本		<u>80,203</u>	
營業成本		<u>\$ 1,374,864</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 107 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		\$ 42,310	
		佣金		20,468	
		稅捐		51,108	
		廣告費		47,935	
		其他費用(註)		<u>59,868</u>	
				<u>\$221,689</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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十五

單位：新台幣仟元

	107年度			106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	\$ 5,587	\$ 42,310	\$ 47,897	\$ 5,043	\$ 42,161	\$ 47,204
勞健保費用	418	3,690	4,108	362	3,596	3,958
退休金費用	-	2,767	2,767	-	2,541	2,541
董事酬金	-	3,240	3,240	-	3,240	3,240
其他員工福利費用	-	5,581	5,581	-	6,595	6,595
合 計	<u>\$ 6,005</u>	<u>\$ 57,588</u>	<u>\$ 63,593</u>	<u>\$ 5,405</u>	<u>\$ 58,133</u>	<u>\$ 63,538</u>
折舊費用	<u>\$ 80,203</u>	<u>\$ 3,119</u>	<u>\$ 83,322</u>	<u>\$ 73,503</u>	<u>\$ 3,826</u>	<u>\$ 77,329</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21</u>	<u>\$ 21</u>

說明：本公司 107 年及 106 年 12 月 31 日員工人數分別為 59 人及 56 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 4 人。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1080838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：台北市信義區松仁路100號20樓

事務所電話：27259988



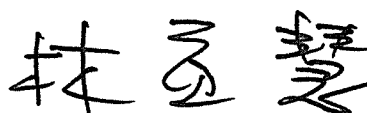

事務所統一編號：94998251

會員證書字號：
(1) 北市會證字第 2332 號

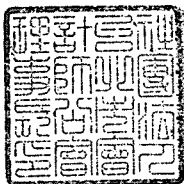
委託人統一編號：23988653

(2) 北市會證字第 2809 號

印鑑證明書用途：辦理皇鼎建設開發股份有限公司107年度（自民國107年1月1日至107年12月31日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國 108 年 1 月 22 日