

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查核報告
民國108及107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、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~7		-
五、	合併資產負債表	8		-
六、	合併綜合損益表	9~10		-
七、	合併權益變動表	11		-
八、	合併現金流量表	12~13		-
九、	合併財務報表附註			
	(一) 公司沿革	14		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~17		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	17~29		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29		五
	(六) 重要會計項目之說明	30~61		六~三一
	(七) 關係人交易	61~62		三二
	(八) 質抵押之資產	62~63		三三
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	63		三四
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	-		-
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	63~64、66~70		三五
	2. 轉投資事業相關資訊	63~64、71		三五
	3. 大陸投資資訊	64		三五
	(十四) 部門資訊	65		三六

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：皇鼎建設開發股份有限公司



負責人：劉 信 雄



中 華 民 國 109 年 3 月 18 日

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及其子公司（以下簡稱皇鼎集團）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併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及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇鼎集團民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

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合併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，與皇鼎集團保持超然獨立，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，對皇鼎集團民國 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。

茲對皇鼎集團民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

皇鼎集團資產集中於存貨、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 108 年 12 月 31 日金額分別為 9,283,375 仟元（不含餐飲存貨 5,481 仟元）、580,281 仟元及 4,334,526 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(六)、(七)及(八)、五、十及十四、十六。

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. 抽核檢視外部專家進行最近年度鑑價之資料（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. 抽核評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

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

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

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

2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，全數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。

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎集團繼續經營之能力、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集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇鼎集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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合併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合併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. 辨認並評估合併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，惟其目的非對皇鼎集團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，以及使皇鼎集團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合併財務報表使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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，決定對皇鼎集團民國 108 年度合併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 呂 宜 真

呂宜真



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 1080321204 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 109 年 3 月 18 日

代 碼	資 產	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金（附註六及十九）	\$ 450,008	3	\$ 495,454	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註七、十九及三一）	2,419	-	63,358	1
1150	應收票據（附註十九）	-	-	29,217	-
1170	應收帳款（附註九、十九及二五）	40,372	-	49,069	-
1220	本期所得稅資產（附註二七）	254	-	624	-
130X	存貨（附註五、十、十九及三三）	9,288,856	62	9,016,492	61
1410	預付款項（附註十二、十九及三四）	105,382	1	190,168	1
1476	其他金融資產—流動（附註十三及三三）	101,137	1	32,979	-
1479	其他流動資產（附註十七及十九）	8,849	-	6,595	-
11XX	流動資產總計	9,997,277	67	9,883,956	67
	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（附註八及三一）	10,032	-	10,032	-
1600	不動產、廠房及設備（附註五、十四及三三）	4,342,651	29	4,411,560	30
1755	使用權資產（附註三、四及十五）	13,590	-	-	-
1760	投資性不動產淨額（附註五、十六及三三）	580,281	4	401,858	3
1801	電腦軟體淨額	1,194	-	1,976	-
1840	遞延所得稅資產（附註二七）	12,392	-	5,283	-
1920	存出保證金（附註十七）	22,344	-	16,475	-
1990	其他非流動資產—其他（附註十七）	3,330	-	110	-
15XX	非流動資產總計	4,985,814	33	4,847,294	33
1XXX	資 產 總 計	\$ 14,983,091	100	\$ 14,731,250	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十八及三三）	\$ 3,314,460	22	\$ 3,064,221	21
2110	應付短期票券（附註十八及三三）	531,339	4	99,890	1
2130	合約負債—流動（附註二及二五）	616,519	4	436,819	3
2150	應付票據（附註十九）	47,706	-	34,433	-
2170	應付帳款（附註十九）	201,550	1	210,492	1
2219	其他應付款（附註二十）	104,563	1	104,258	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）	6,004	-	13,173	-
2250	負債準備—流動（附註二一）	2,977	-	2,977	-
2280	租賃負債—流動（附註三、四及十五）	2,909	-	-	-
2320	一年內到期之長期借款（附註十八及三三）	546,875	4	614,179	4
2399	其他流動負債（附註二十）	43,949	-	61,126	-
21XX	流動負債總計	5,418,851	36	4,641,568	31
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十八及三三）	2,199,271	15	2,630,163	18
2580	租賃負債—非流動（附註三、四及十五）	10,614	-	-	-
2640	淨確定福利負債—非流動（附註二二）	15,633	-	16,420	-
2645	存入保證金	2,315	-	2,047	-
25XX	非流動負債總計	2,227,833	15	2,648,630	18
2XXX	負債總計	7,646,684	51	7,290,198	49
	歸屬於本公司業主之權益（附註二四）				
	股本				
3110	普通股	2,852,450	19	2,852,450	20
	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	21,130	-	21,130	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	938,925	6	915,510	6
3320	特別盈餘公積	966	-	966	-
3350	未分配盈餘	3,522,936	24	3,650,996	25
3300	保留盈餘總計	4,462,827	30	4,567,472	31
31XX	本公司業主權益總計	7,336,407	49	7,441,052	51
3XXX	權益總計	7,336,407	49	7,441,052	51
	負債與權益總計	\$ 14,983,091	100	\$ 14,731,250	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 108 年及 107 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	108年度			107年度		
	金	額	%	金	額	%
	營業收入（附註四、二五、 三二及三六）					
4300	租賃收入	\$ 12,651	1	\$ 10,223	1	
4410	餐旅服務收入	608,548	37	548,317	24	
4500	營建工程收入	<u>1,010,343</u>	<u>62</u>	<u>1,706,920</u>	<u>75</u>	
4000	營業收入合計	<u>1,631,542</u>	<u>100</u>	<u>2,265,460</u>	<u>100</u>	
	營業成本（附註四、十及二 六）					
5300	租賃成本	(5,304)	(1)	(4,026)	-	
5410	餐旅服務成本	(425,500)	(26)	(395,689)	(18)	
5500	營建工程成本	(<u>721,695</u>)	(<u>44</u>)	(<u>1,176,242</u>)	(<u>52</u>)	
5000	營業成本合計	(<u>1,152,499</u>)	(<u>71</u>)	(<u>1,575,957</u>)	(<u>70</u>)	
5900	營業毛利	479,043	29	689,503	30	
6000	營業費用（附註二六）	(<u>308,782</u>)	(<u>19</u>)	(<u>327,490</u>)	(<u>14</u>)	
6900	營業淨利	<u>170,261</u>	<u>10</u>	<u>362,013</u>	<u>16</u>	
	營業外收入及支出（附註二 六）					
7010	其他收入	2,793	-	5,128	-	
7020	其他利益及損失	9,729	1	(6,088)	-	
7050	財務成本	(<u>67,635</u>)	(<u>4</u>)	(<u>87,313</u>)	(<u>4</u>)	
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>55,113</u>)	(<u>3</u>)	(<u>88,273</u>)	(<u>4</u>)	

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 115,148	7	\$ 273,740	12
7950	所得稅費用(附註四及二七)	(20,810)	(1)	(39,593)	(1)
8200	本年度淨利	<u>94,338</u>	<u>6</u>	<u>234,147</u>	<u>11</u>
	其他綜合損益(附註二二及二七)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	862	-	7,836	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(173)	-	(719)	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>7,117</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 95,027</u>	<u>6</u>	<u>\$ 241,264</u>	<u>11</u>
	每股盈餘(附註二八)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.33</u>		<u>\$ 0.82</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.33</u>		<u>\$ 0.82</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

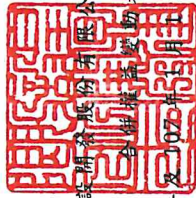


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬	於	本				業				主				權			
			本	資	本	公	司	積	保	之	留	盈	未	分	配	盈	餘	總
股數 (仟股)	普	通	發	行	股	票	溢	價	庫	藏	股	票	交	易	法	定	盈	餘
285,245	\$2,852,450		\$20,894															
107 年 1 月 1 日餘額																		
A1																		
B1	106 年度盈餘指撥及分配																	
B3	法定盈餘公積																	
B5	特別盈餘公積																	
	股東現金股利																	
D1	107 年度合併淨利																	
D3	107 年度稅後其他綜合損益																	
D5	107 年度綜合損益總額																	
Z1	107 年 12 月 31 日餘額																	
B1	107 年度盈餘指撥及分配																	
B5	法定盈餘公積																	
	股東現金股利																	
D1	108 年度合併淨利																	
D3	108 年度稅後其他綜合損益																	
D5	108 年度綜合損益總額																	
Z1	108 年 12 月 31 日餘額																	



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

後附之附註係合併本財務報告之一部分。

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 115,148	\$ 273,740
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	88,349	87,594
A20200	攤銷費用	933	1,080
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨（利益）損 失	(9,756)	9,371
A20900	財務成本	67,635	87,313
A21200	利息收入	(310)	(304)
A21300	股利收入	(1,491)	(3,431)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	5	20
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產投資利益	(1,497)	(3,401)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	29,217	(28,101)
A31150	應收帳款	8,697	(17,227)
A31200	存 貨	(340,283)	(1,293,173)
A31230	預付款項	84,786	182,146
A31240	其他流動資產	(2,254)	1,496
A31250	其他金融資產	(68,158)	(15,076)
A32125	合約負債－流動	179,700	147,330
A32130	應付票據	13,273	(57,089)
A32150	應付帳款	(8,942)	85,732
A32180	其他應付款項	777	1,336
A32230	其他流動負債	(17,177)	12,470
A32240	淨確定福利負債	75	(4,860)
A33000	營運產生之現金流入（出）	138,727	(533,034)
A33500	支付之所得稅	(34,891)	(34,895)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	103,836	(567,929)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 5,045)	(\$ 225,809)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	77,237	172,574
B02700	購置不動產、廠房及設備	(10,964)	(2,264)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	19
B03700	存出保證金增加	(5,925)	(927)
B04500	購置無形資產	(151)	(190)
B05400	取得投資性不動產	(115,808)	(8,810)
B06700	其他非流動資產(增加)減少	(3,220)	141
B07500	收取之利息	310	304
B07600	收取其他股利	1,491	3,431
BBBB	投資活動之淨現金流出	(62,075)	(61,531)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	879,516	1,361,047
C00200	短期借款減少	(629,277)	(253,290)
C00500	應付短期票券增加	431,449	431,449
C01600	舉借長期借款	-	686,806
C01700	償還長期借款	(498,196)	(1,238,217)
C03000	收取存入保證金	268	53
C04020	租賃本金償還	(3,188)	-
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(199,672)
C05600	支付之利息	(68,107)	(86,573)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(87,207)	701,603
EEEE	本年度現金及約當現金(減少)增加數	(45,446)	72,143
E00100	年初現金及約當現金餘額	495,454	754,870
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 450,008	\$ 827,013

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

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 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「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 109 年 3 月 18 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 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：
IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 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，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

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，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係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，支付利息部分亦列為籌資活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 1.8%~2.2%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低

租賃給付總額	\$ 17,752
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$ 17,752
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 16,711
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	\$ 16,711

合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 16,768	\$ 16,768
存出保證金	16,475	(57)	16,418
資產影響	<u>\$ 16,475</u>	<u>\$ 16,711</u>	<u>\$ 33,186</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 3,188	\$ 3,188
租賃負債—非流動	-	13,523	13,523
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,711</u>	<u>\$ 16,711</u>

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：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 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

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。

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

該修正並未修改重大性定義，僅提供較易理解之說明。修改後重大性定義並額外說明，不重大資訊可能將重大資訊模糊化。此外，IAS 1 目前係以「可能影響使用者」作為重大性之門檻，修正後之規定將改以「可被合理預期將影響使用者」作為重大性之門檻。

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。

(三) 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)
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 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 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報導期間生效。

IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」

該修正係釐清判斷負債是否分類為非流動時，應評估合併公司於報導期間結束日是否具有遞延清償期限至報導期間後至少 12 個月之權利。若合併公司於報導期間結束日具有該權利，無論合併公司是否預期將行使該權利，負債係分類為非流動。該修正並釐清，若合併公司須遵循特定條件始具有遞延清償負債之權利，合併公司必須於報導期間結束日已遵循特定條件，即使貸款人係於較晚日期測試合併公司是否遵循該等條件亦然。

該修正規定，為負債分類之目的，前述清償係指移轉現金、其他經濟資源或合併公司之權益工具予交易對方致負債之消滅。惟若負債之條款，可能依交易對方之選擇，以移轉合併公司之權益工具而導致其清償，且若該選擇權依 IAS 32「金融工具：表達」之規定係單獨認列於權益，則前述條款並不影響負債之分類。

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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，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) 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。

合併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) 合併基礎

本合併財務報告係包含合併公司及由合併公司所控制個體（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，參閱附註十一及附表六。

(五) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(六) 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，採售價比例將出售部份結轉為營業成本。

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。

餐飲存貨

存貨為原料。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，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成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(七) 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。

除自有土地不提列折舊外，其餘不動產、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。合併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。

(八) 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。

(九) 有形資產之減損

合併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，合併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。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備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。

(十) 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。

(1) 衡量種類

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。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，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註三一。

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、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款、其他金融資產及存出保證金）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。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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。

(2) 金融資產之減損

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（含應收票據及應收帳款）及應收租賃款之減損損失。

應收票據、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。

(3) 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。

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。

2. 金融負債

(1) 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。

(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。

(十一) 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。

(十二) 收入認列

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。

1. 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。

2. 客房收入及餐飲收入

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。

(十三) 租 賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併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。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利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。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

107 年

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. 合併公司為出租人

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. 合併公司為承租人

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，合併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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併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，僅於其很有可能有足夠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. 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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併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。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。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，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源

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，故合併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 108 年及 107 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十、十四、十六。

六、現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 7,101	\$ 7,622
銀行活期存款	442,907	487,832
	<u>\$ 450,008</u>	<u>\$ 495,454</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－國內上市（櫃）股票	\$ -	\$ 52,850
－基金受益憑證	2,419	10,508
	<u>\$ 2,419</u>	<u>\$ 63,358</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
<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	\$ 10,032	\$ 10,032

九、應收帳款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 40,372	\$ 49,069
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ 49,069</u>

應收帳款

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一年之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過一年之應收帳款認列 100%備抵呆帳，對於帳齡在 181 天至一年之間之應收帳款，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：

108 年 12 月 31 日

	未逾期～ 立帳 180 天	立帳 181～365 天	立帳 超過一年	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 40,372	\$ -	\$ -	\$ 40,372
備抵損失（存續期間預期信用 損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,372</u>

107 年 12 月 31 日

	未逾期～ 立帳 180 天	立帳 181～365 天	立帳 超過一年	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 49,069	\$ -	\$ -	\$ 49,069
備抵損失（存續期間預期信用 損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 49,069</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 49,069</u>

合併公司無設定質押作為借款擔保之應收帳款。

十、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 2,164,565	\$ 2,297,378
在建房地	7,118,810	6,715,488
餐飲存貨	5,481	3,626
	<u>\$ 9,288,856</u>	<u>\$ 9,016,492</u>

108 及 107 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 721,695 仟元及 1,176,242 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 425,500 仟元及 395,689 仟元。

108 及 107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失均為 0 仟元。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 7,118,810 仟元及 6,715,488 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三三。

(二) 待售房地

	108年12月31日	107年12月31日
皇家名邸土地	\$ 6,394	\$ 6,642
皇家名邸房屋	13,815	14,352
皇鼎格里昂土地	43,953	76,494
皇鼎格里昂房屋	155,355	270,367
環宇科技土地	202,739	268,203
環宇科技房屋	315,172	419,864
環球科技土地	147,598	176,380
環球科技房屋	178,195	212,942
南科名門土地	71,546	149,616
南科名門房屋	145,170	305,978
迪化段土地	111,947	-
迪化段房屋	136,061	-
中路段土地	73,907	73,907
中路段房屋	15,190	15,190
富貴名邸土地	147,297	-
富貴名邸房屋	215,848	-
麗園土地	82,284	167,800
麗園房屋	77,641	139,643
保安段土地	24,453	-
	<u>\$ 2,164,565</u>	<u>\$ 2,297,378</u>
皇鼎格里昂合約負債－流動	\$ 5,005	\$ 16,731
南科名門合約負債－流動	7,882	5,007
迪化段合約負債－流動	96,522	-
富貴名邸合約負債－流動	2,443	-
麗園合約負債－流動	4,863	64,963
	<u>\$ 116,715</u>	<u>\$ 86,701</u>

(三) 在建房地及合約負債－流動：

108年12月31日					
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債－流動	
立 人 段	\$ 104,151	\$ 7,522	\$ 111,673	\$	-
文 德 段	21,109	-	21,109		-
健 康 段	7,072	-	7,072		-
皇鼎一品(原玉成段)	821,499	196,182	1,017,681		62,876
聯合科技	834,111	300,141	1,134,252		-
北 山 段	15,205	-	15,205		-

(接次頁)

(承前頁)

108年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債—流動
亞太科技園區 (原保安段)	\$ 2,067,175	\$ 1,042,907	\$ 3,110,082	\$ 436,928
潭美段	328,784	5,453	334,237	-
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	-
五谷王段	662,901	101,068	763,969	-
皇鼎富邑	417,828	167,964	585,792	-
復興段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,296,645</u>	<u>\$ 1,822,165</u>	<u>\$ 7,118,810</u>	<u>\$ 499,804</u>

107年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債—流動
立人段	\$ 103,351	\$ 5,981	\$ 109,332	\$ -
文德段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,744	149,707	321,451	-
健康段	7,072	-	7,072	-
玉成段	819,405	119,790	939,195	-
皇鼎一品	2,003	791	2,794	-
迪化段	111,947	127,352	239,299	-
北山段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,942,851	528,397	3,471,248	350,118
潭美段	327,934	54	327,988	-
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	-
五谷王段	662,541	93,097	755,638	-
皇鼎富邑	417,828	69,590	487,418	-
復興段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,619,801</u>	<u>\$ 1,095,687</u>	<u>\$ 6,715,488</u>	<u>\$ 350,118</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息支出總額	<u>\$ 126,165</u>	<u>\$ 119,954</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 58,530</u>	<u>\$ 32,641</u>
資本化利率	1.88%~2.10%	1.95%~2.08%
期末在建房地累計利息資本化金額	<u>\$ 79,745</u>	<u>\$ 43,031</u>

(四) 餐飲存貨

	108年12月31日	107年12月31日
原 料	<u>\$ 5,481</u>	<u>\$ 3,626</u>

十一、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
			108年 12月31日	107年 12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%	(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	94.375%	94.375%	(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%	(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	5.625%	5.625%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師查核。

(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。

十二、預付款項

	108年12月31日	107年12月31日
流 動		
預付土地款	\$ -	\$ 2,032
預付房地款(註)	-	106,892
預付樣品屋裝修款	24,012	13,973
留抵稅額	57,690	47,579
預付貨款	11,828	8,168
其 他	<u>11,852</u>	<u>11,524</u>
	<u>\$ 105,382</u>	<u>\$ 190,168</u>

註：預付房地款主係建喬公司 107 年度與台南地方法院標購法拍屋之款項。

十三、其他金融資產－流動

	108年12月31日	107年12月31日
受限制資產（附註三三）	\$ 87,637	\$ 19,479
地主保證金	13,500	13,500
	<u>\$ 101,137</u>	<u>\$ 32,979</u>

十四、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
<u>成 本</u>								
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	-	-	-	-	568	1,021	675	2,264
處 分	-	-	-	-	(33,344)	(4)	-	(33,348)
重 分 類	172,845	263,993	-	-	-	514	(436,838)	514
由存貨轉入	4,531	15,379	-	-	-	-	-	19,910
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,199,406</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 34,929</u>	<u>\$ 12,220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,836,432</u>
<u>累計折舊及減損</u>								
107 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 276,222	\$ 22,910	\$ 3,887	\$ 64,060	\$ 7,534	\$ -	\$ 374,613
折舊費用	-	76,139	3,155	1	2,470	1,803	-	83,568
處 分	-	-	-	-	(33,305)	(4)	-	(33,309)
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 352,361</u>	<u>\$ 26,065</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 33,225</u>	<u>\$ 9,333</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 424,872</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,847,045</u>	<u>\$ 3,075</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,704</u>	<u>\$ 2,887</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,411,560</u>
<u>成 本</u>								
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,556,849	\$ 3,199,406	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 34,929	\$ 12,220	\$ -	\$ 4,836,432
增 添	-	5,424	-	-	4,168	1,371	-	10,963
處 分	-	-	-	-	(23,589)	(3,385)	-	(26,974)
重 分 類	-	2,900	-	-	253	(3,153)	-	-
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,207,730</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 15,761</u>	<u>\$ 7,053</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,820,421</u>
<u>累計折舊及減損</u>								
108 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 352,361	\$ 26,065	\$ 3,888	\$ 33,225	\$ 9,333	\$ -	\$ 424,872
折舊費用	-	75,699	2,312	-	1,081	775	-	79,867
處 分	-	-	-	-	(23,584)	(3,385)	-	(26,969)
重 分 類	-	1,993	-	-	199	(2,192)	-	-
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430,053</u>	<u>\$ 28,377</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 10,921</u>	<u>\$ 4,531</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 477,770</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,777,677</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,840</u>	<u>\$ 2,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,342,651</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	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	1至6年
其 他	4至6年

（接次頁）

(承前頁)

營業器具	
飯店餐具及廚俱	1至7年
飯店客房寢俱及電器	1至5年
工程及什項設備	
工程設備	6年
監視保全設備	6年
其 他	1至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，請參閱附註三三。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
建築物	<u>\$ 13,590</u>
	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用	
建築物	<u>\$ 3,178</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 2,909</u>
非流動	<u>\$ 10,614</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建築物	1.80%～2.20%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 3.25～5 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之建築物並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

108 年

	108年度
短期租賃費用	\$ 866
低價值資產租賃費用	\$ 431
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	\$ 849
租賃之現金（流出）總額	(\$ 5,657)

合併公司選擇對符合短期租賃之場地租用及符合低價值資產租賃之若干資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

107 年

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
不超過1年	\$ 3,511
1~5年	11,841
超過5年	2,400
	\$ 17,752

107 年度認列於損益之租賃給付金額為 4,517 仟元。

十六、投資性不動產

	108年12月31日	107年12月31日
每一類別之帳面淨額		
投資性不動產－土地	\$ 369,870	\$ 255,286
投資性不動產－房屋	210,411	146,572
	<u>\$ 580,281</u>	<u>\$ 401,858</u>

	投資性不動產 － 土 地	投資性不動產 － 房 屋	合 計
成 本			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 246,995	\$ 165,107	\$ 412,102
增 添	8,291	519	8,810
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 165,626</u>	<u>\$ 420,912</u>

(接次頁)

(承前頁)

	投資性不動產 — 土 地	投資性不動產 — 房 屋	合 計
<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	-	4,026	4,026
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,054</u>	<u>\$ 19,054</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 146,572</u>	<u>\$ 401,858</u>
<u>成 本</u>			
108年1月1日餘額	\$ 255,286	\$ 165,626	\$ 420,912
增 添	98,673	17,135	115,808
自存貨重分類	31,967	52,251	84,218
重分類至存貨	(16,056)	(706)	(16,762)
108年12月31日餘額	<u>\$ 369,870</u>	<u>\$ 234,306</u>	<u>\$ 604,176</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 19,054	\$ 19,054
折舊費用	-	5,304	5,304
重分類至存貨	-	(463)	(463)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,895</u>	<u>\$ 23,895</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 369,870</u>	<u>\$ 210,411</u>	<u>\$ 580,281</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	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

108年及107年以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
不超過1年	\$ 8,255	\$ 10,891
1~5年	-	7,493
超過5年	-	-
	<u>\$ 8,255</u>	<u>\$ 18,384</u>

合併公司之投資性不動產於 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 815,141 仟元及 642,992 仟元，108 年及 107 年 12 月 31 日皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所分別於 108 年之資產負債表日暨 107 年與 106 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。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三三。

十七、其他資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
暫付款－瓦斯裝置款等	\$ 4,807	\$ 3,727
暫付款－過戶預支款	2,600	1,500
暫付款－稅捐	365	491
其 他	<u>1,077</u>	<u>877</u>
	<u>\$ 8,849</u>	<u>\$ 6,595</u>
<u>非流動</u>		
存出保證金	\$ 22,344	\$ 16,475
其 他	<u>3,330</u>	<u>110</u>
	<u>\$ 25,674</u>	<u>\$ 16,585</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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三三）		
－銀行借款	\$ 3,169,460	\$ 2,886,004
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	<u>145,000</u>	<u>178,217</u>
	<u>\$ 3,314,460</u>	<u>\$ 3,064,221</u>
<u>利率區間</u>		
－擔保借款	1.79%～2.47%	1.75%～2.47%
－無擔保借款	1.8%～1.9%	1.7%～1.8%
<u>還款期限</u>		
	109.03.05～ 112.10.31	108.03.28～ 112.10.31

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，請參閱附註三三。

(二) 應付短期票券

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票	\$532,000	\$100,000
減：應付短期票券折價	(<u>661</u>)	(<u>110</u>)
	<u>\$531,339</u>	<u>\$ 99,890</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

108 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>\$532,000</u>	(<u>\$ 661</u>)	<u>\$531,339</u>	1.85%	環宇科技	<u>\$517,911</u>

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

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款（附註三三）		
銀行借款(1)	\$ 2,746,146	\$ 3,244,342
減：列為1年內到期部分	(<u>546,875</u>)	(<u>614,179</u>)
長期借款	<u>\$ 2,199,271</u>	<u>\$ 2,630,163</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
華南南內湖	借款總額：105,000 仟元	\$ 31,635	\$ 39,711
－抵押借款	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。		

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
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。	\$ 31,061	\$ 61,587
華南南內湖 一抵押借款	借款總額：368,000 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。	350,727	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。	92,242	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：1.7% 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。	42,502	49,180
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。	8,333	25,000
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。	93,558	117,443
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
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。	645,003	711,974
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。	16,367	37,861

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
臺銀建國 —抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.895% 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。	\$ 159,833	\$ 180,910
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.78% 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。	4,397	5,635
彰銀永春 —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。	932,832	960,000
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~109.04.23 利率區間：1.84% 還款辦法：到期一次支付。	282,850	356,100
合作金庫 —抵押借款	借款總額：65,000 仟元 借款期間：107.07.20~122.07.20 利率區間：1.8% 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。	23,806	43,806
彰化銀行 —抵押借款	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， 以每個月為 1 期，共分 204 期，平均攤還本息。	31,000	31,000
新光銀行 —抵押借款	借貸總額：23,000 仟元 借款區間：107.11.01~112.11.01 利率區間：1.98% 還款辦法：以每個月為 1 期，共分 60 期，平均攤還本息。	-	22,890
		<u>\$ 2,746,146</u>	<u>\$ 3,244,342</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，請參閱附註三三。

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 108 年及 107
年 12 月 31 日止分別為 25,483 仟元及 18,634 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，通常超過一年。

二十、其他負債

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 44,391	\$ 41,159
應付董監酬勞	2,859	3,440
應付員工酬勞	3,994	6,261
應付利息	10,112	10,584
應付稅捐	10,859	14,700
其 他	32,348	28,114
	<u>\$ 104,563</u>	<u>\$ 104,258</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 43,949</u>	<u>\$ 61,126</u>

二一、負債準備

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
員工福利	<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、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之皇鼎公司、建喬公司、富信大飯店公司及欣隆興公司所適用「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

合併公司中之皇鼎公司及建喬公司依我國「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。該等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，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 45,667	\$ 46,520
計畫資產公允價值	(30,034)	(30,100)
提撥短絀(剩餘)	15,633	16,420
淨確定福利負債	<u>\$ 15,633</u>	<u>\$ 16,420</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)
107年1月1日	<u>\$ 54,096</u>	<u>(\$ 25,699)</u>	<u>\$ 28,397</u>
服務成本			
當期服務成本	1,292	-	1,292
利息費用(收入)	<u>562</u>	<u>(274)</u>	<u>288</u>
認列於損益	<u>1,854</u>	<u>(274)</u>	<u>1,580</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(762)	(762)
精算(利益)損失—人口統計假設變動	788	-	788
精算(利益)損失—財務假設變動	567	-	567
精算(利益)損失—經驗調整	(8,429)	-	(8,429)
計畫資產支付數	(1,887)	1,887	-
公司帳上支付數	<u>(469)</u>	<u>-</u>	<u>(469)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(9,430)</u>	<u>1,125</u>	<u>(8,305)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(5,252)</u>	<u>(5,252)</u>
107年12月31日	<u>\$ 46,520</u>	<u>(\$ 30,100)</u>	<u>\$ 16,420</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
108年1月1日	<u>\$ 46,520</u>	<u>(\$ 30,100)</u>	<u>\$ 16,420</u>
服務成本			
當期服務成本	996	-	996
利息費用(收入)	<u>408</u>	<u>(270)</u>	<u>138</u>
認列於損益	<u>1,404</u>	<u>(270)</u>	<u>1,134</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(1,064)	(1,064)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	28	-	28
精算(利益)損失—財務 假設變動	768	-	768
精算(利益)損失—經驗 調整	<u>(594)</u>	<u>-</u>	<u>(594)</u>
認列於其他綜合損益	<u>202</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(862)</u>
福利支付	<u>(2,459)</u>	<u>2,459</u>	<u>-</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(1,059)</u>	<u>(1,059)</u>
108年12月31日	<u>\$ 45,667</u>	<u>(\$ 30,034)</u>	<u>\$ 15,633</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	108年度	107年度
管理費用	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ 1,580</u>

合併公司因「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，惟合併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。

合併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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.625%	0.875%
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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 768)	(\$ 901)
減少 0.25%	\$ 790	\$ 930
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 765	\$ 930
減少 0.25%	(\$ 748)	(\$ 880)

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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 1,051	\$ 1,299
確定福利義務平均到期期間	6.5~7.5年	7.6年

二三、資產負債之到期分析

本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：

108年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 450,008	\$ -	\$ 450,008
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產—流動	2,419	-	2,419
應收帳款	40,372	-	40,372
本期所得稅資產	254	-	254
存貨—餐飲存貨	5,481	-	5,481
存貨—待售房地	2,164,565	-	2,164,565

（接次頁）

(承 前 頁)

108年12月31日	1年內	1年後	合 計
存貨－在建房地	\$ -	\$ 7,118,810	\$ 7,118,810
預付款項	105,382	-	105,382
其他金融資產	101,137	-	101,137
其他流動資產	8,849	-	8,849
	<u>\$ 2,878,467</u>	<u>\$ 7,118,810</u>	<u>\$ 9,997,277</u>

<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 306,360	\$ 3,008,100	\$ 3,314,460
應付短期票券	531,339	-	531,339
合約負債－流動	616,519	-	616,519
應付票據	47,706	-	47,706
應付帳款	201,550	-	201,550
其他應付款	104,563	-	104,563
本期所得稅負債	6,004	-	6,004
負債準備－流動	2,977	-	2,977
租賃負債－流動	2,909	-	2,909
一年內到期之長期借款	546,875	-	546,875
其他流動負債	43,949	-	43,949
	<u>\$ 2,410,751</u>	<u>\$ 3,008,100</u>	<u>\$ 5,418,851</u>

107年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 495,454	\$ -	\$ 495,454
透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	63,358	-	63,358
應收票據	29,217	-	29,217
應收帳款	49,069	-	49,069
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,626	-	3,626
存貨－待售房地	2,297,378	-	2,297,378
存貨－在建房地	-	6,715,488	6,715,488
預付款項	190,168	-	190,168
其他金融資產	32,979	-	32,979
其他流動資產	6,595	-	6,595
	<u>\$ 3,168,468</u>	<u>\$ 6,715,488</u>	<u>\$ 9,883,956</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	\$ 433,757	\$ 2,630,464	\$ 3,064,221
合約負債－流動	436,819	-	436,819
應付短期票券	99,890	-	99,890
應付票據	34,433	-	34,433
應付帳款	210,492	-	210,492
其他應付款	104,258	-	104,258
本期所得稅負債	13,173	-	13,173
負債準備－流動	2,977	-	2,977
一年內到期之長期借款	614,179	-	614,179
其他流動負債	61,126	-	61,126
	<u>\$ 2,011,104</u>	<u>\$ 2,630,464</u>	<u>\$ 4,641,568</u>

二四、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	108年12月31日	107年12月31日
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

	108年12月31日	107年12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
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

依皇鼎公司章程之盈餘分派政策規定，皇鼎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%。皇鼎公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二六之(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。

皇鼎公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「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。

皇鼎公司於 108 年 6 月 10 日及 107 年 6 月 5 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 23,415	\$ 33,365	\$ -	\$ -
特別盈餘公積迴轉	-	(324)	-	-
現金股利	199,672	199,672	0.70	0.70

皇鼎公司 109 年 3 月 18 日董事會擬議 108 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	\$ 9,434	\$ -
現金股利	142,622	0.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 9 日召開之股東常會決議。

二五、收 入

	108年度	107年度
不動產租金收入	\$ 12,651	\$ 10,223
餐旅服務收入	608,548	548,317
工程收入	<u>1,010,343</u>	<u>1,706,920</u>
	<u>\$ 1,631,542</u>	<u>\$ 2,265,460</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，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

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款（附註九）	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ 49,069</u>
合約負債—流動		
不動產建造	<u>\$616,519</u>	<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。

二六、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 310	\$ 304
股利收入	1,491	3,431
其 他	<u>992</u>	<u>1,393</u>
	<u>\$ 2,793</u>	<u>\$ 5,128</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
淨外幣兌換損益	\$ 382	\$ 417
處分不動產、廠房及設備損失	(5)	(20)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	1,497	3,401

（接次頁）

(承前頁)

	108年度	107年度
透過損益按公允價值		
衡量之金融資產評價(損)		
益	\$ 9,756	(\$ 9,371)
其他	(1,901)	(515)
	<u>\$ 9,729</u>	<u>(\$ 6,088)</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	(\$ 125,842)	(\$ 119,954)
租賃負債之利息	(323)	-
減：列入符合要件資產成本		
之金額	<u>58,530</u>	<u>32,641</u>
	<u>(\$ 67,635)</u>	<u>(\$ 87,313)</u>

利息資本化相關資訊詳附註十(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 79,867	\$ 83,568
使用權資產	3,178	-
投資性不動產	5,304	4,026
無形資產	<u>933</u>	<u>1,080</u>
合 計	<u>\$ 89,282</u>	<u>\$ 88,674</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 81,174	\$ 84,452
營業費用	<u>7,175</u>	<u>3,142</u>
	<u>\$ 88,349</u>	<u>\$ 87,594</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 157	\$ 147
營業費用	<u>776</u>	<u>933</u>
	<u>\$ 933</u>	<u>\$ 1,080</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
產生租金收入	\$ 5,304	\$ 4,026

(六) 員工福利費用

	108年度	107年度
退職後福利（附註二二）		
確定提撥計畫	\$ 11,693	\$ 11,548
確定福利計畫	<u>1,134</u>	<u>1,580</u>
	12,827	13,128
短期員工福利（薪資、獎金、 勞保費、健保費及紅利等）	<u>290,068</u>	<u>271,231</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 302,895</u>	<u>\$ 284,359</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 182,172	\$ 160,591
營業費用	<u>120,723</u>	<u>123,768</u>
	<u>\$ 302,895</u>	<u>\$ 284,359</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。108 及 107 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 109 年 3 月 18 日及 108 年 3 月 12 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	3%	2.14%
董監事酬勞	2%	1.16%

金 額

	108年度	107年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 3,394	\$ 5,961
董監事酬勞	2,259	3,240

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關合併公司 108 及 107 年度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。

二七、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：

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 25,861	\$ 31,671
未分配盈餘加徵	1,596	9,559
以前年度之調整	<u>635</u>	<u>(956)</u>
	28,092	40,274
遞延所得稅		
本年度產生者	(7,282)	258
稅率變動	<u>-</u>	<u>(939)</u>
	<u>(7,282)</u>	<u>(681)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 20,810</u>	<u>\$ 39,593</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 115,148</u>	<u>\$ 273,740</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 23,030	\$ 54,748
調節項目之所得稅影響數		
決定課稅所得時不可		
考慮之損(利)		
出售土地利得免稅	(19,356)	(48,301)
其他	4,395	(408)
未分配盈餘加徵	1,596	9,559
出售土地之土地增值稅	18,647	25,890
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(8,137)	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	635	(956)
稅率變動調整	<u>-</u>	<u>(939)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 20,810</u>	<u>\$ 39,593</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%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

由於 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 108 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) 認列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
一確定福利之精算損益	(\$ 173)	(\$ 719)
認列於其他綜合損益之所得稅	(\$ 173)	(\$ 719)

(三) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 254	\$ 624
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 6,004	\$ 13,173

(四) 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：

108 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
不動產、廠房及設備	\$ 382	\$ -	\$ -	\$ 382
使用權資產	-	1,615	-	1,615
遞延推銷費用	1,271	3,491	-	4,762
虧損扣抵	-	2,507	-	2,507
確定福利退休計畫	3,630	(331)	(173)	3,126
	<u>\$ 5,283</u>	<u>\$ 7,282</u>	<u>(\$ 173)</u>	<u>\$ 12,392</u>

107 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
不動產、廠房及設備	\$ 324	\$ 58	\$ -	\$ 382
遞延推銷費用	675	596	-	1,271
確定福利退休計畫	4,322	27	(719)	3,630
	<u>\$ 5,321</u>	<u>\$ 681</u>	<u>(\$ 719)</u>	<u>\$ 5,283</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之虧損扣抵及可減除暫時性差異金額

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
113 年到期	\$ -	\$ 56,271
114 年到期	-	8,835
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 65,106</u>
可減除暫時性差異		
減損損失	\$ 20,049	\$ 20,049
不休假獎金	2,977	2,977
	<u>\$ 23,026</u>	<u>\$ 23,026</u>

(六) 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：

	核 定 年 度
皇鼎公司	106
建喬公司	106
富信公司	105

二八、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.82</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.82</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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 94,338	\$ 234,147
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 94,338</u>	<u>\$ 234,147</u>

股 數	單位：仟股	
	108年度	107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	283	375
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,528</u>	<u>285,620</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。於次年度股東會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。

二九、非現金交易

合併公司於 108 及 107 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司 107 年度存貨轉列不動產、廠房及設備，同時導致存貨減少及不動產、廠房及設備增加 19,910 仟元。
- (二) 合併公司 108 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 16,762 仟元。
- (三) 合併公司 108 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增加 84,218 仟元。

三十、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。

三一、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，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：

108 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 2,199,271	\$ -	\$ 2,166,030	\$ -	\$ 2,166,030

107 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 2,630,163	\$ -	\$ 2,524,464	\$ -	\$ 2,524,464

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－按重複性公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

108 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 2,419	\$ -	\$ -	\$ 2,419
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

107 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）股票	\$ 52,850	\$ -	\$ -	\$ 52,850
基金受益憑證	10,508	-	-	10,508
合 計	<u>\$ 63,358</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 63,358</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

108 及 107 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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
以攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 591,517	\$ 606,719
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
持有供交易	-	52,850
強制透過損益按公允價值衡量	2,419	10,508
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	<u>10,032</u>	<u>10,032</u>
	<u>\$ 603,968</u>	<u>\$ 680,109</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債（註2）	<u>\$ 6,894,520</u>	<u>\$ 6,706,776</u>

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

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年內到期之長期借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 108 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,592 仟元及 5,274 仟元；107 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,408 仟元及 5,127 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及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%，108 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 121 仟元及 97 仟元。107 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 3,168 仟元及 2,534 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主要係來自於：

合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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。

108 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	\$ 325,403	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 325,403
浮動利率工具	<u>870,453</u>	<u>2,700,867</u>	<u>1,432,774</u>	<u>1,541,161</u>	<u>6,545,255</u>
	<u>\$ 1,195,856</u>	<u>\$ 2,700,867</u>	<u>\$ 1,432,774</u>	<u>\$ 1,541,161</u>	<u>\$ 6,870,658</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1～5年	5～10年	10～15年	15～20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 2,909</u>	<u>\$ 9,595</u>	<u>\$ 1,019</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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	\$ 318,591	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 318,591
浮動利率工具	<u>1,069,552</u>	<u>2,165,093</u>	<u>1,744,758</u>	<u>1,780,748</u>	<u>6,760,151</u>
	<u>\$ 1,388,143</u>	<u>\$ 2,165,093</u>	<u>\$ 1,744,758</u>	<u>\$ 1,780,748</u>	<u>\$ 7,078,742</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

	<u>108年12月31日</u>	<u>107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	\$ 145,000	\$ 178,217
－未動用金額	<u>60,000</u>	<u>226,453</u>
	<u>\$ 205,000</u>	<u>\$ 404,670</u>
有擔保銀行透支額度		
－已動用金額	\$ 6,446,945	\$ 6,230,236
－未動用金額	<u>3,271,355</u>	<u>3,906,064</u>
	<u>\$ 9,718,300</u>	<u>\$ 10,136,300</u>

三二、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（以下簡稱美雄公司）	其他關係人（皇鼎公司法人董事代表）
陳 彤 澧	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）
黃 岱 宣	其他關係人（董事之配偶）

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	108年度	107年度
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 35,644</u>	<u>\$ 46,211</u>

本合併公司向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) 對主要管理階層薪酬

108 及 107 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 21,974	\$ 21,225
退職後福利	<u>1,072</u>	<u>1,059</u>
	<u>\$ 23,046</u>	<u>\$ 22,284</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。

三三、質抵押之資產

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

	內 容	108年12月31日	107年12月31日
營建存貨			
一待售房地	環宇科技	\$ 517,911	\$ 688,067
	環球科技	325,793	389,322
	南科名門	216,716	455,594
	麗 園	159,925	307,443
	中 路 段	89,097	89,097
	富貴名邸	363,145	-
	迪 化 段	248,608	-
營建存貨			
一在建房地	皇鼎一品（原玉成段）	1,017,681	939,195
	迪 化 段	-	239,299
	亞太科技園區 （原保安段）	3,110,082	3,471,248
	聯合科技	1,134,252	-
	富貴名邸	-	321,451
	五谷王段	763,969	755,638
	皇鼎富邑	585,792	487,418
	潭 美 段	334,237	327,988
	立 人 段	111,673	-

（接次頁）

(承前頁)

	內 容	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備	土 地	\$ 1,543,116	\$ 1,543,116
	房屋及建築	2,750,184	2,821,971
	未完工程	-	-
其他金融資產—流動	備償戶及定存單	87,637	19,479
投資性不動產	土 地	245,599	229,688
	房屋及建築	192,681	145,176
		<u>\$ 13,798,098</u>	<u>\$ 13,231,190</u>

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，提供質押以作為合併公司借款擔保之自有土地及建築物帳面金額如上表所述。該等自有土地及建築物已質押作為銀行借款之擔保，合併公司不得將質押資產作為其他借款之擔保品或出售予其他企業。

三四、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) 本合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 832,079 仟元，截至 108 年 12 月 31 日已計價請款 336,730 仟元。
- (三) 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 108 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 15,240 仟元。

三五、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。(無)
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。(附表三)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
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。(附表五)
11. 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、本期損益及認列之投資損益、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。

三六、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。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，本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
	108年度	107年度	108年度	107年度
建設部	\$ 1,011,406	\$ 1,715,908	\$ 306,530	\$ 460,270
營造部	11,588	1,235	4,420	598
飯店部	608,548	548,317	168,093	228,635
繼續營業單位總額	<u>\$ 1,631,542</u>	<u>\$ 2,265,460</u>	479,043	689,503
營業費用			(308,782)	(327,490)
利息收入			310	304
外幣兌換淨利益			382	417
公司一般收入			13,737	11,048
公司一般費用			(1,907)	(12,729)
財務成本			(67,635)	(87,313)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 115,148</u>	<u>\$ 273,740</u>

部門間銷貨係依市價計價。

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 108 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	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 限額(註3)	本期最高背書 保證餘額 保額	本期背書 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)	屬對背書 保證(註4)	屬對母 公司保 證(註4)	屬對子 公司保 證(註4)	屬對大陸地區 背書保證 (註4)	註
		公司名稱	關係 (註2)												
0	皇鼎公司	建商公司	2	\$ 1,467,281	\$ 33,100	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ -	0.34	\$ 3,668,204	Y	N	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	1,048,000	109,612	109,612	-	109,612	41.33	265,210	N	Y	Y	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關係有下列 6 種，標示種類即可。
 1. 有業務關係之公司。
 2. 直接持有普通股股權超過 50% 之子公司。
 3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過 50% 之被投資公司。
 4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過 50% 之母公司。
 5. 基於承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 108 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,336,407 仟元×50%=3,668,204 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,336,407 仟元×20%=1,467,281 仟元。

2. 建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證額度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（雙方間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 265,210 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 1,048,000 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 108 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		註
							市價 (淨值)	備	
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	73,333.33	\$ 2,419	-	\$ 2,419		
	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	\$ -	1.84	\$ -	非上市 (櫃) 公司	
建喬公司	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	\$ 4,374	非上市 (櫃) 公司	
	股票 兆騰水電工程股份有限公司	無	"	-	4,104	19	5,398	"	
	股票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	"	500,000	-	1.84	-	"	
					\$ 10,032		\$ 9,772		

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 108 年度

附表三

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不同原因			應收(付)票據、帳款		註
			進(銷)貨金	額	佔總進(銷)貨之比率 %	授信期間	單	價	授信期間	餘	佔總應收(付)票據、帳款之比率 %	
建喬公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,987,800 仟元)	\$1,048,000	89%	按合約付款方式	無異	常	按合約付款方式	應付票據 \$ 49,613 應付帳款 148,550	96%	
皇鼎公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,987,800 仟元)	989,663	100%	按合約付款方式	無異	常	按合約付款方式	應收票據 49,613 應收帳款 148,550	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
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 108 年度

附表四

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 應收款餘額	週轉 率	逾期應收		應收關係人款項		應收關係人 款項後收回額	提列備抵呆帳 金額
					金額	處	方式	金額		
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 198,163	6.52 次	\$ -	-	-	\$ 198,163	\$ -	-

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
 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
 民國 108 年度

附表五

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			形 式
					金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 資 產 之 比 率 (註 3)	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付票據	\$ 49,613	依工程進度請款	0.33%	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款	148,550	依工程進度請款	0.99%	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程成本	937,534	依工程進度請款	57.46%	
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入	108,243	依合約請款	6.63%	

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其子公司
 被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 108 年度

單位：新台幣仟元

附表六

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資上期	金額	未比率	持帳面金額	有被投資公司本期	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	15,000,000	100	\$ 8,618	\$ 47,168	\$ 22,079	
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	15,100,000	94.375	219,194	52,585	58,206	
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路4段401號6樓	住宅及大樓開發租售業	20,000	20,000	2,000,000	100	19,873	32	32	
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	900,000	5.625	12,732	52,585	2,246	