

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109及108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	3~7		
四、個體資產負債表	8		
五、個體綜合損益表	9~10		
六、個體權益變動表	11		
七、個體現金流量表	12~13		
八、個體財務報表附註			
(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	17~28		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28		五
(六) 重要會計項目之說明	28~56		六~二七
(七) 關係人交易	57~61		二八
(八) 質抵押之資產	61~62		二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	62		三十
(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	62~63、64~67		三一
2. 轉投資事業相關資訊	63、68		三一
3. 大陸投資資訊	63		三一
4. 主要股東資訊	63、69		三一
(十四) 部門資訊	63		三二
九、重要會計項目明細表	70~86		

### 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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 109 年 12 月 31 日金額分別為 8,376,286 仟元、4,479,825 仟元及 97,476 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。與前述資產相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)、(七)及(八)、五、八、十一及十三。

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. 抽核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）及了解國內不動產市場發展趨勢以識別潛在的存貨、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

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（含審計委員會）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 109 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 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 110 年 3 月 17 日



信鼎建設股份有限公司  
個體資產負債表  
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>				
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 292,132	2	\$ 172,619	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七及二七)	2,856	-	2,419	-
1170	應收帳款(附註二一)	18,741	-	23,996	-
1197	應收融資租賃款淨額-流動(附註二八)	624	-	686	-
1220	本期所得稅資產(附註二三)	304	-	254	-
130X	存貨(附註五、八及二九)	8,376,286	61	9,276,385	63
1410	預付款項(附註九)	50,331	1	83,587	1
1476	其他金融資產-流動(附註二九)	106,794	1	85,898	1
1479	其他流動資產	6,586	-	8,034	-
11XX	流動資產總計	<u>8,854,654</u>	<u>65</u>	<u>9,653,878</u>	<u>66</u>
	<b>非流動資產</b>				
1550	採用權益法之投資(附註十)	228,041	1	247,685	2
1600	不動產、廠房及設備(附註十一及二九)	97,885	1	98,120	-
1755	使用權資產(附註十二)	2,309	-	3,313	-
1760	投資性不動產淨額(附註十三及二九)	4,479,825	33	4,676,022	32
1801	電腦軟體淨額	-	-	64	-
1840	遞延所得稅資產(附註二三)	10,247	-	7,751	-
194D	長期應收融資租賃款淨額(附註二八)	2,466	-	3,015	-
1920	存出保證金	14,358	-	21,025	-
15XX	非流動資產總計	<u>4,835,131</u>	<u>35</u>	<u>5,056,995</u>	<u>34</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 13,689,785</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,710,873</u>	<u>100</u>
	<b>負 債 及 權 益</b>				
	<b>流動負債</b>				
2100	短期借款(附註十四及二九)	\$ 2,573,910	19	\$ 3,239,660	22
2110	應付短期票券(附註十四)	845,910	6	531,339	4
2130	合約負債-流動(附註二一)	315,817	2	616,519	4
2150	應付票據(附註十五)	571	-	2,121	-
2160	應付票據-關係人(附註十五及二八)	48,300	-	49,613	-
2170	應付帳款(附註十五)	1,933	-	12,253	-
2180	應付帳款-關係人(附註十五及二八)	154,224	1	148,550	1
2280	租賃負債-流動(附註十二)	2,166	-	2,233	-
2219	其他應付款(附註十六及二八)	65,717	1	42,177	-
2250	負債準備-流動(附註十七)	1,106	-	1,106	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十四及二九)	209,201	2	546,085	4
2399	其他流動負債	16,247	-	2,812	-
21XX	流動負債總計	<u>4,235,102</u>	<u>31</u>	<u>5,194,468</u>	<u>35</u>
	<b>非流動負債</b>				
2580	租賃負債-非流動(附註十二)	6,347	-	8,513	-
2540	長期借款(附註十四及二九)	1,986,287	15	2,145,255	15
2640	淨確定福利負債-非流動(附註十八)	11,624	-	12,895	-
2645	存入保證金(附註二八)	12,086	-	13,335	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,016,344</u>	<u>15</u>	<u>2,179,998</u>	<u>15</u>
2XXX	負債總計	<u>6,251,446</u>	<u>46</u>	<u>7,374,466</u>	<u>50</u>
	<b>權益(附註二十)</b>				
	<b>股本</b>				
3110	普通股	2,852,450	21	2,852,450	20
	<b>資本公積</b>				
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>
	<b>保留盈餘</b>				
3310	法定盈餘公積	948,358	7	938,925	6
3320	特別盈餘公積	966	-	966	-
3350	未分配盈餘	3,615,435	26	3,522,936	24
3300	保留盈餘總計	<u>4,564,759</u>	<u>33</u>	<u>4,462,827</u>	<u>30</u>
3XXX	權益總計	<u>7,438,339</u>	<u>54</u>	<u>7,336,407</u>	<u>50</u>
	<b>負債與權益總計</b>	<u>\$ 13,689,785</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,710,873</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 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		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入(附註二一及二八)				
4300	租賃收入	\$ 67,976	2	\$ 121,189	11
4500	營建工程收入	<u>3,440,165</u>	<u>98</u>	<u>964,534</u>	<u>89</u>
4000	營業收入合計	<u>3,508,141</u>	<u>100</u>	<u>1,085,723</u>	<u>100</u>
	營業成本(附註八、十、二 二及二八)				
5300	租賃成本	( 80,826)	( 2)	( 80,536)	( 7)
5500	營建成本	( <u>2,924,567</u> )	( <u>84</u> )	( <u>722,711</u> )	( <u>67</u> )
5000	營業成本合計	( <u>3,005,393</u> )	( <u>86</u> )	( <u>803,247</u> )	( <u>74</u> )
5900	營業毛利	502,748	14	282,476	26
6000	營業費用(附註十八、二二 及二八)	( <u>195,509</u> )	( <u>5</u> )	( <u>196,748</u> )	( <u>18</u> )
6900	營業淨利	<u>307,239</u>	<u>9</u>	<u>85,728</u>	<u>8</u>
	營業外收入及支出(附註十 及二二)				
7100	利息收入	197	-	161	-
7010	其他收入	1,757	-	889	-
7020	其他利益及損失	( 15,564)	-	5,385	1
7050	財務成本	( 39,128)	( 1)	( 64,978)	( 6)
7070	採用權益法認列之子公 司、關聯企業及合資 損益之份額	<u>7,658</u>	<u>-</u>	<u>80,317</u>	<u>7</u>
7000	營業外收入及支出 合計	( <u>45,080</u> )	( <u>1</u> )	<u>21,774</u>	<u>2</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	109年度		108年度	
	金 額	%	金 額	%
7900	\$ 262,159	8	\$ 107,502	10
7950	( 19,401)	( 1)	( 13,164)	( 1)
8200	<u>242,758</u>	<u>7</u>	<u>94,338</u>	<u>9</u>
	其他綜合損益 (附註十八及二三)			
8310	不重分類至損益之項目			
8311	確定福利計畫之再 衡量數			
	203	-	603	-
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			
	1,635	-	207	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅			
	( 41)	-	( 121)	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)			
	<u>1,797</u>	<u>-</u>	<u>689</u>	<u>-</u>
8500	<u>\$ 244,555</u>	<u>7</u>	<u>\$ 95,027</u>	<u>9</u>
	每股盈餘 (附註二四)			
9710	基 本		\$ 0.85	
9810	稀 釋		\$ 0.33	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

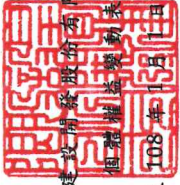


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





信鼎建設有限公司  
個體財務報表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股數 (仟股)	普通	本 股	資 行	本 票	溢 價	公 庫	積 藏	公 股	積 票	保 交	法 易	定 公	盈 積	留 公	特 積	別 盈	盈 餘	未 分	配	盈 餘	權 益	總 額
A1	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 915,510	\$ 966	\$ 3,650,996	\$ 7,441,052														
108 年 1 月 1 日餘額	-	-	-	-	-	23,415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 23,415)	-	-	-	-
107 年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 199,672)	-	-	( 199,672)	-
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5 股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1 108 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,338	-	94,338	-
D3 108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	689	689	-
D5 108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,027	-	95,027	-
Z1 108 年 12 月 31 日餘額	285,245	2,852,450	20,894	20,894	236	938,925	966	3,522,936	7,336,407														
108 年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	9,433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 9,433)	-	-	-	-
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5 股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1 109 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242,758	-	242,758	-
D3 109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,797	-	1,797	-
D5 109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244,555	-	244,555	-
Z1 109 年 12 月 31 日餘額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 948,358	\$ 966	\$ 3,615,435	\$ 7,438,339														

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

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 262,159	\$ 107,502
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	82,538	84,591
A20200	攤銷費用	64	64
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	( 436)	( 6,397)
A20900	財務成本	39,128	64,978
A21200	利息收入	( 197)	( 161)
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	( 7,658)	( 80,317)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 286)	-
A23100	處分金融資產淨利益	( 392)	( 762)
A23700	存貨跌價損失	13,959	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	29,217
A31150	應收帳款	5,255	5,837
A31200	存 貨	1,001,511	( 455,638)
A31230	預付款項	33,256	( 16,538)
A31240	其他流動資產	1,448	( 2,175)
A31250	其他金融資產	( 20,896)	( 65,379)
A32125	合約負債—流動	( 300,702)	179,700
A32130	應付票據	( 1,550)	( 1,050)
A32140	應付票據—關係人	( 1,313)	42,000
A32150	應付帳款	( 10,320)	( 19,360)
A32160	應付帳款—關係人	5,674	50,695
A32180	其他應付款項	19,607	( 13,472)
A32230	其他流動負債	13,435	( 19,145)
A32240	淨確定福利負債—非流動	( 1,068)	75
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,133,216	( 115,735)
A33500	支付之所得稅	( 21,988)	( 26,545)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,111,228</u>	<u>( 142,280)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度	108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	(\$ 10,068)	(\$ 5,045)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	10,459	50,561
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	286	-
B03700	存出保證金減少(增加)	6,657	( 5,825)
B05400	取得投資性不動產	( 431)	( 949)
B06000	應收融資租賃款減少	686	150
B07500	收取之利息	90	161
B07600	收取子公司股利	30,000	31,600
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>37,679</u>	<u>70,653</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	835,560	879,516
C00200	短期借款減少	( 1,501,310)	( 629,277)
C00500	應付短期票券增加	314,571	431,449
C01600	舉借長期借款	170,000	-
C01700	償還長期借款	( 665,852)	( 455,306)
C03000	存入保證金(減少)增加	( 1,249)	293
C04020	租賃本金償還	( 2,446)	( 2,525)
C04500	支付本公司業主股利	( 142,623)	( 199,672)
C05600	支付之利息	( 36,045)	( 65,344)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>( 1,029,394)</u>	<u>( 40,866)</u>
EEEE	本年度現金及約當現金淨增加(減少)數	119,513	( 112,493)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>172,619</u>	<u>285,112</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 292,132</u>	<u>\$ 172,619</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 109 年及 108 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 110 年 3 月 17 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：

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

本公司自 109 年 1 月 1 日開始適用該修正，改以「可被合理預期將影響使用者」作為重大性之門檻，並調整個體財務報告之揭露，刪除可能使重大資訊模糊化之不重大資訊。

- (二) 110 年適用之金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

(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)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

1. IAS 1 之修正「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，應評估本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。若本公司於報導期間結束日具有該權利，無論本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，若本公司須遵循特定條件始具有遞延清償負債之權利，本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本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、其他經濟資源或本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，以移轉本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。

## 2. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

該修正明訂本公司應依重大之定義，決定應揭露之重大會計政策資訊。若會計政策資訊可被合理預期將影響一般用途財務報表之主要使用者以該等財務報表為基礎所作之決策，則該會計政策資訊係屬重大。該修正並釐清：

- 與不重大之交易、其他事項或情況相關之會計政策資訊係屬不重大，本公司無需揭露該等資訊。
- 本公司可能因交易、其他事項或情況之性質而判斷相關會計政策資訊屬重大，即使金額不重大亦然。
- 並非與重大交易、其他事項或情況相關之所有會計政策資訊皆屬重大。

此外，該修正並舉例說明若會計政策資訊係與重大交易、其他事項或情況相關，且有下列情況時，該資訊可能屬重大：

- (1) 本公司於報導期間改變會計政策，且該變動導致財務報表資訊之重大變動；
- (2) 本公司自準則允許之選項中選擇其適用之會計政策；
- (3) 因缺乏特定準則之規定，本公司依 IAS 8「會計政策、會計估計變動及錯誤」建立之會計政策；
- (4) 本公司揭露其須運用重大判斷或假設所決定之相關會計政策；或



(5) 涉及複雜之會計處理規定且財務報表使用者仰賴該等資訊方能了解該等重大交易、其他事項或情況。

### 3. IAS 8 之修正「會計估計之定義」

該修正明訂會計估計係指財務報表中受衡量不確定性影響之貨幣金額。本公司於適用會計政策時，可能須以無法直接觀察而必須估計之貨幣金額衡量財務報表項目，故須使用衡量技術及輸入值建立會計估計以達此目的。衡量技術或輸入值之變動對會計估計之影響若非屬前期錯誤之更正，該等變動係屬會計估計變動。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

## 四、重大會計政策之彙總說明

### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具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，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採

用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

### (四) 存 貨

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例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。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。

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。

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。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（包括符合投資性不動產定義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。

自有之投資性不動產原始以成本（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。

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) 不動產、廠房及設備暨使用權資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備暨使用權資產可能已減損。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。

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。

## (九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

#### (1) 衡量種類

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

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。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二七。

##### 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、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。

#### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，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本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

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）及應收融資租賃款之減損損失。

應收帳款及應收融資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

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。

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

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

#### 財務保證合約

本公司發行且非屬透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，於原始認列後係以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。

### (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

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。

### 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，本公司係於該時點認列收入。

### 2. 租賃收入

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

## (十二) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。



## 1. 本公司為出租人

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。

本公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係本公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，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。與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日起按新租賃處理。

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。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. 本公司為承租人

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（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個體資產負債表。

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（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。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本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個體資產負債表。

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。

### (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

依中華民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。

遞延所得稅資產於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具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. 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

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。

### 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 109 年及 108 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註八、十一及十三。

## 六、現金及約當現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 233	\$ 176
銀行活期存款	<u>291,899</u>	<u>172,443</u>
	<u>\$ 292,132</u>	<u>\$ 172,619</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
金融資產—流動		
強制透過損益按公允價值衡量		
之金融資產		
基金受益憑證	\$ 2,856	\$ 2,419

八、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
待售房地	\$ 2,396,488	\$ 2,189,356
在建房地	<u>5,979,798</u>	<u>7,087,029</u>
	<u>\$ 8,376,286</u>	<u>\$ 9,276,385</u>

109 及 108 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 2,924,567 仟元及 722,711 仟元。

109 年度及 108 年度之銷貨成本分別包括存貨跌價損失 13,959 仟元及 0 仟元。

截至 109 年及 108 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 5,979,798 仟元及 7,087,029 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

(二) 待售房地

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
皇鼎格里昂土地	\$ 10,814	\$ 43,953
皇鼎格里昂房屋	40,012	162,627
環宇科技土地	139,497	202,739
環宇科技房屋	228,014	331,387
環球科技土地	95,462	147,598
環球科技房屋	120,642	186,531
南科名門土地	47,319	71,546
南科名門房屋	98,775	154,406
中路段土地	12,898	30,359
中路段房屋	3,502	8,272
富貴名邸土地	107,902	147,297
富貴名邸房屋	179,415	242,826
保安段土地	10,494	24,453

(接次頁)

(承前頁)

	109年12月31日	108年12月31日
亞太科技園區土地	\$ 338,811	\$ -
亞太科技園區房屋	749,085	-
西湖段土地	135,483	-
西湖段房屋	78,363	-
麗園土地	-	82,284
麗園房屋	-	84,198
皇家名邸土地	-	6,394
皇家名邸房屋	-	14,478
迪化段土地	-	111,947
迪化段房屋	-	136,061
	<u>\$ 2,396,488</u>	<u>\$ 2,189,356</u>
皇鼎格里昂合約負債—流動	\$ 5,681	\$ 5,005
環球科技合約負債—流動	53,357	-
富貴名邸合約負債—流動	19,636	2,443
西湖段合約負債—流動	109,953	-
南科名門合約負債—流動	-	7,882
麗園合約負債—流動	-	4,863
迪化段合約負債—流動	-	96,522
	<u>\$ 188,627</u>	<u>\$ 116,715</u>

(三) 在建房地及合約負債—流動

工 程 別	109年12月31日			合 約 負 債 — 流 動
	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	
成功富邑 NO.2(原立人 段)	\$ 104,495	\$ 8,254	\$ 112,749	\$ -
文 德 段	21,124	-	21,124	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇鼎一品(原玉成段)	1,172,545	356,858	1,529,403	127,190
聯合科技	834,112	802,627	1,636,739	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞太科技園區 (原保安段)	482,137	54,490	536,627	-
財星科技(原潭美段)	328,897	16,898	345,795	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
皇鼎麗園(原五谷王段)	662,901	113,742	776,643	-
皇鼎富邑	417,828	260,900	678,728	-
復 興 段	476	-	476	-
長 春 段	143	-	143	-
興 安 段	318,109	-	318,109	-
	<u>\$ 4,365,101</u>	<u>\$ 1,614,697</u>	<u>\$ 5,979,798</u>	<u>\$ 127,190</u>

108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
成功富邑 NO.2(原立人 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)	742,786	189,129	931,915	62,876
聯合科技	834,112	300,200	1,134,312	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,061,992	1,093,742	3,155,734	436,928
財星科技(原潭美段)	328,784	5,453	334,237	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
皇鼎麗園(原五谷王段)	662,901	101,068	763,969	-
皇鼎富邑	417,828	192,514	610,342	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,196,473</u>	<u>\$ 1,890,556</u>	<u>\$ 7,087,029</u>	<u>\$ 499,804</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息支出總額	<u>\$ 109,058</u>	<u>\$ 123,508</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 69,930</u>	<u>\$ 58,530</u>
資本化利率	1.59%~1.90%	1.88%~2.10%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$ 100,978</u>	<u>\$ 79,745</u>

#### 九、預付款項

	109年12月31日	108年12月31日
流 動		
留抵稅額	\$ 40,535	\$ 56,262
預付貨款	659	170
其 他	9,137	27,155
	<u>\$ 50,331</u>	<u>\$ 83,587</u>

十、採用權益法之投資

投資子公司

	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造股份有限公司	\$ 13,793	\$ 8,618
富信大飯店股份有限公司	194,363	219,194
欣隆興建設股份有限公司	<u>19,885</u>	<u>19,873</u>
	<u>\$ 228,041</u>	<u>\$ 247,685</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	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94.375%	94.375%
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，請參閱附註三一附表五。

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	109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	\$ 25,378	\$ 7,099	\$ 32,477	(\$ 249,518)
富信大飯店股份有限 公司	151,000	( 24,831)	-	( 24,831)	( 6,102)
欣隆興建設股份有限 公司	<u>20,000</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 559</u>	<u>\$ 7,099</u>	<u>\$ 7,658</u>	<u>(\$ 255,620)</u>

被投資公司名稱	108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	\$ 47,193	(\$ 25,114)	\$ 22,079	(\$ 256,616)
富信大飯店股份有限 公司	151,000	58,206	-	58,206	( 6,102)
欣隆興建設股份有限 公司	<u>20,000</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 105,431</u>	<u>(\$ 25,114)</u>	<u>\$ 80,317</u>	<u>(\$ 262,718)</u>

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，除欣隆興建設股份有限公司係按未經會計師查核之財務報告計算



外，其餘係按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子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

109及108年度已將前述子公司併入編製109及108年度合併財務報告。

#### 十一、不動產、廠房及設備

	土	地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合	計				
<u>成 本</u>												
108年1月1日餘額	\$	75,633	\$	32,982	\$	11,511	\$	3,428	\$	738	\$	124,292
108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>												
108年1月1日餘額	\$	-	\$	9,829	\$	10,449	\$	3,428	\$	738	\$	24,444
折舊費用		-		672		1,056		-		-		1,728
108年12月31日餘額	\$	-	\$	10,501	\$	11,505	\$	3,428	\$	738	\$	26,172
108年12月31日淨額	\$	75,633	\$	22,481	\$	6	\$	-	\$	-	\$	98,120
<u>成 本</u>												
109年1月1日餘額	\$	75,633	\$	32,982	\$	11,511	\$	3,428	\$	738	\$	124,292
增 添		-		-		-		-		431		431
處 分		-		-	(	4,650)		-		-	(	4,650)
109年12月31日餘額	\$	75,633	\$	32,982	\$	6,861	\$	3,428	\$	1,169	\$	120,073
<u>累計折舊及減損</u>												
109年1月1日餘額	\$	-	\$	10,501	\$	11,505	\$	3,428	\$	738	\$	26,172
折舊費用		-		638		6		-		22		666
處 分		-		-	(	4,650)		-		-	(	4,650)
109年12月31日餘額	\$	-	\$	11,139	\$	6,861	\$	3,428	\$	760	\$	22,188
109年12月31日淨額	\$	75,633	\$	21,843	\$	-	\$	-	\$	409	\$	97,885

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	5至6年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二九。

## 十二、租賃協議

### (一) 使用權資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 2,309</u>	<u>\$ 3,313</u>
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 1,046</u>	<u>\$ 2,327</u>

### (二) 租賃負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 2,166</u>	<u>\$ 2,233</u>
非流動	<u>\$ 6,347</u>	<u>\$ 8,513</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
建築物	2.2%	2.2%

### (三) 重要承租活動及條款

本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，本公司對所租賃之建築物並無優惠承購權。

### (四) 其他租賃資訊

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
短期租賃費用	<u>\$ 567</u>	<u>\$ 393</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 159</u>	<u>\$ 133</u>
租賃之現金（流出）總額	<u>(\$ 3,385)</u>	<u>(\$ 3,318)</u>

本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。

十三、投資性不動產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	
<u>每一類別之帳面淨額</u>			
投資性不動產－土地	\$ 1,549,173	\$ 1,630,563	
投資性不動產－房屋	<u>2,930,652</u>	<u>3,045,459</u>	
	<u>\$ 4,479,825</u>	<u>\$ 4,676,022</u>	
	<u>投資性不動產</u>	<u>投資性不動產</u>	<u>合 計</u>
	<u>－ 土 地</u>	<u>－ 房 屋</u>	
<u>成 本</u>			
108年1月1日餘額	\$ 1,598,596	\$ 3,437,800	\$ 5,036,396
增 添	-	949	949
自存貨重分類	<u>31,967</u>	<u>52,251</u>	<u>84,218</u>
108年12月31日餘額	<u>\$ 1,630,563</u>	<u>\$ 3,491,000</u>	<u>\$ 5,121,563</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 365,005	\$ 365,005
折舊費用	-	<u>80,536</u>	<u>80,536</u>
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 445,541</u>	<u>\$ 445,541</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 1,630,563</u>	<u>\$ 3,045,459</u>	<u>\$ 4,676,022</u>
<u>成 本</u>			
109年1月1日餘額	\$ 1,630,563	\$ 3,491,000	\$ 5,121,563
增 添	-	1,349	1,349
存貨轉入	79,256	93,536	172,792
重分類至存貨	<u>( 160,646 )</u>	<u>( 148,493 )</u>	<u>( 309,139 )</u>
109年12月31日餘額	<u>\$ 1,549,173</u>	<u>\$ 3,437,392</u>	<u>\$ 4,986,565</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 445,541	\$ 445,541
折舊費用	-	80,826	80,826
重分類至存貨	-	<u>( 19,627 )</u>	<u>( 19,627 )</u>
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 506,740</u>	<u>\$ 506,740</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 1,549,173</u>	<u>\$ 2,930,652</u>	<u>\$ 4,479,825</u>

109 及 108 年度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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
第1年	\$ 113,510	\$ 119,008
第2年	112,071	109,086
第3年	111,418	109,086
第4年	109,029	109,086
第5年	108,857	109,029
超過5年	<u>357,314</u>	<u>466,171</u>
	<u>\$ 912,199</u>	<u>\$ 1,021,466</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 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,794,921 仟元及 6,117,697 仟元，109 年 12 月 31 日公允價值未經獨立評價人員評價，僅參考類似不動產交易市場之價格證據進行評價。108 年 12 月 31 日公允價值由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於 108 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，請參閱附註二九。

#### 十四、借    款

##### (一) 短期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> （附註二九）		
－銀行借款	\$ 2,573,910	\$ 3,119,660
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	<u>-</u>	<u>120,000</u>
	<u>\$ 2,573,910</u>	<u>\$ 3,239,660</u>
利率區間		
－擔保借款	1.35%~2.10%	1.79%~2.47%
－無擔保借款	-	1.8%~1.9%
還款期限	110.03.31~ 112.11.11	109.03.05~ 112.10.31

本公司為短期借款提供營建存貨作為擔保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註二九。

(二) 應付短期票券

	109年12月31日	108年12月31日
應付商業本票	\$ 846,000	\$ 532,000
減：應付短期票券折價	( 90)	( 661)
	<u>\$ 845,910</u>	<u>\$ 531,339</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

109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
<u>應付商業本票</u>						
上海銀行	\$ 370,000	(\$ 25)	\$ 369,975	1.668%	環宇科技	\$ 367,511
兆豐票券	380,000	( 48)	379,952	1.688%	亞太科技園區	1,087,896
大慶票券	<u>96,000</u>	<u>( 17)</u>	<u>95,983</u>	1.688%	環球科技	<u>216,104</u>
	<u>\$ 846,000</u>	<u>(\$ 90)</u>	<u>\$ 845,910</u>			<u>\$ 1,671,511</u>

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
<u>應付商業本票</u>						
上海銀行	<u>\$ 532,000</u>	<u>(\$ 661)</u>	<u>\$ 531,339</u>	1.85%	環宇科技	<u>\$ 534,126</u>

本公司為應付短期票券提供待售房地與在建房地作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註二九。

(三) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款(附註二九)		
銀行借款(1)	\$ 2,195,488	\$ 2,691,340
減：列為1年內到期部分	( 209,201)	( 546,085)
長期借款	<u>\$ 1,986,287</u>	<u>\$ 2,145,255</u>

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
華南南內湖	借款總額：105,000 仟元	\$ -	\$ 31,635
— 抵押借款	借款期間：97.10.20~112.10.20		
	利率區間：1.37%		
	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	109年12月31日	108年12月31日
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：109.09.30~114.09.30 利率區間：1.49% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平均攤還。	\$ 145,184	\$ 31,061
華南南內湖 —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：1.62% 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。	326,915	350,727
華南銀行 —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：1.62% 還款辦法：以每個月為1期，共分180期，平均攤還本息。	86,193	92,242
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.55% 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。	35,691	42,502
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.08.08 利率區間：1.75% 還款辦法：以每個月為1期共分72期，平均攤還。	-	8,333
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.55% 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
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.49% 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。	576,370	645,003
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.49% 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
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：1.625% 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。	138,757	159,833

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
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：1.51% 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。	\$ 3,135	\$ 4,397
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：1.55% 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。	883,243	932,832
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~110.04.23 利率區間：1.69% 還款辦法：到期一次支付。	-	282,850
		<u>\$ 2,195,488</u>	<u>\$ 2,691,340</u>

本公司為長期借款提供不動產、廠房及設備與投資性不動產作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註二九。

#### 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	109年12月31日	108年12月31日
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 14,087	\$ 11,649
應付董事酬勞	3,240	2,259
應付員工酬勞	5,961	3,394
應付利息	6,914	9,997
應付稅捐	10,500	10,859
應付工程補償金(註)	15,600	-
其 他	9,415	4,019
	<u>\$ 65,717</u>	<u>\$ 42,177</u>

註：本公司於109年度估列個案工程補償金15,600仟元。

## 十七、負債準備

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>流動</u>		
員工福利	<u>\$ 1,106</u>	<u>\$ 1,106</u>

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

## 十八、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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ 34,115	\$ 32,805
計畫資產公允價值	( <u>22,491</u> )	( <u>19,910</u> )
提撥短絀(剩餘)	<u>11,624</u>	<u>12,895</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 11,624</u>	<u>\$ 12,895</u>



淨確定福利負債變動如下：

	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 )
108年1月1日	\$ 34,220	(\$ 20,797)	\$ 13,423
服務成本			
當期服務成本	641	-	641
利息費用(收入)	300	(185)	115
認列於損益	941	(185)	756
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(706)	(706)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	7	-	7
精算(利益)損失—財務 假設變動	531	-	531
精算(利益)損失—經驗 調整	(435)	-	(435)
認列於其他綜合損益	103	(706)	(603)
福利支付	(2,459)	2,459	-
雇主提撥	-	(681)	(681)
108年12月31日	\$ 32,805	(\$ 19,910)	\$ 12,895
109年1月1日	\$ 32,805	(\$ 19,910)	\$ 12,895
服務成本			
當期服務成本	588	-	588
利息費用(收入)	205	(126)	79
認列於損益	793	(126)	667
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(720)	(720)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	18	-	18
精算(利益)損失—財務 假設變動	485	-	485
精算(利益)損失—經驗 調整	14	-	14
認列於其他綜合損益	517	(720)	(203)
雇主提撥	-	(1,735)	(1,735)
109年12月31日	\$ 34,115	(\$ 22,491)	\$ 11,624

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	109年度	108年度
管理費用	\$ 667	\$ 756

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：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率	0.375%	0.625%
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：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 485)	(\$ 531)
減少 0.25%	\$ 499	\$ 546
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 483	\$ 529
減少 0.25%	(\$ 472)	(\$ 518)

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。

	109年12月31日	108年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 622	\$ 673
確定福利義務平均到期期間	5.7年	6.5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：

109年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 292,132	\$ -	\$ 292,132
透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	2,856	-	2,856
應收帳款	18,741	-	18,741
應收融資租賃款－流動	624	-	624
本期所得稅資產	304	-	304
存貨－待售房地	2,396,488	-	2,396,488
存貨－在建房地	-	5,979,798	5,979,798
預付款項	50,331	-	50,331
其他金融資產－流動	106,794	-	106,794
其他流動資產	6,586	-	6,586
	<u>\$ 2,874,856</u>	<u>\$ 5,979,798</u>	<u>\$ 8,854,654</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 383,700	\$ 2,190,210	\$ 2,573,910
應付短期票券	845,910	-	845,910
合約負債－流動	315,817	-	315,817
應付票據	571	-	571
應付票據－關係人	48,300	-	48,300
應付帳款	1,933	-	1,933
應付帳款－關係人	154,224	-	154,224
租賃負債－流動	2,166	-	2,166
其他應付款	65,717	-	65,717
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	209,201	-	209,201
其他流動負債	16,247	-	16,247
	<u>\$ 2,044,892</u>	<u>\$ 2,190,210</u>	<u>\$ 4,235,102</u>

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	\$ 172,619	\$ -	\$ 172,619
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	23,996	-	23,996
應收融資租賃款－流動	686	-	686
本期所得稅資產	254	-	254
存貨－待售房地	2,189,356	-	2,189,356
存貨－在建房地	-	7,087,029	7,087,029
預付款項	83,587	-	83,587
其他金融資產－流動	85,898	-	85,898
其他流動資產	8,034	-	8,034
	<u>\$ 2,566,849</u>	<u>\$ 7,087,029</u>	<u>\$ 9,653,878</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 231,560	\$ 3,008,100	\$ 3,239,660
應付短期票券	531,339	-	531,339
合約負債－流動	616,519	-	616,519
應付票據	2,121	-	2,121
應付票據－關係人	49,613	-	49,613
應付帳款	12,253	-	12,253
應付帳款－關係人	148,550	-	148,550
租賃負債－流動	2,233	-	2,233
其他應付款	42,177	-	42,177
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	546,085	-	546,085
其他流動負債	2,812	-	2,812
	<u>\$ 2,186,368</u>	<u>\$ 3,008,100</u>	<u>\$ 5,194,468</u>

## 二十、權 益

### (一) 股 本

#### 普 通 股

	109年12月31日	108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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108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%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二二之(八)員工酬勞及董事酬勞。

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。

本公司於 109 年 6 月 9 日及 108 年 6 月 10 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>		<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>	
	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
法定盈餘公積	\$ 9,433	\$ 23,415	\$ -	\$ -
現金股利	142,623	199,672	0.5	0.7

本公司 110 年 3 月 17 日董事會擬議 109 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 24,456	\$ -
現金股利	171,147	0.6

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 10 日召開之股東常會決議。

## 二一、收 入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃收入	\$ 67,976	\$ 121,189
營建工程收入	<u>3,440,165</u>	<u>964,534</u>
	<u>\$ 3,508,141</u>	<u>\$ 1,085,723</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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收帳款	<u>\$ 18,741</u>	<u>\$ 23,996</u>
合約負債—流動		
不動產建造	<u>\$315,817</u>	<u>\$616,519</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

### (一) 利息收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款	\$ 86	\$ 136
其 他	<u>111</u>	<u>25</u>
	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 161</u>

(二) 其他收入

	109年度	108年度
董事酬勞收入	\$ 1,210	\$ 200
其他	<u>547</u>	<u>689</u>
	<u>\$ 1,757</u>	<u>\$ 889</u>

(三) 其他利益及損失

	109年度	108年度
處分金融資產淨利益	\$ 392	\$ 762
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價損益	436	6,397
處分不動產、廠房及設備利益	286	-
工程補償金損失(附註十六)	( 15,600)	-
其他	<u>( 1,078)</u>	<u>( 1,774)</u>
	<u>(\$ 15,564)</u>	<u>\$ 5,385</u>

(四) 財務成本

	109年度	108年度
銀行借款利息	(\$ 108,702)	(\$ 123,098)
押金設算息	( 143)	( 143)
租賃負債之利息	( 213)	( 267)
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>69,930</u>	<u>58,530</u>
	<u>(\$ 39,128)</u>	<u>(\$ 64,978)</u>

利息資本化相關資訊詳附註八(三)項下說明。

(五) 折舊及攤銷

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	\$ 666	\$ 1,728
使用權資產	1,046	2,327
投資性不動產	80,826	80,536
無形資產	<u>64</u>	<u>64</u>
合計	<u>\$ 82,602</u>	<u>\$ 84,655</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 80,826	\$ 80,536
營業費用	<u>1,712</u>	<u>4,055</u>
	<u>\$ 82,538</u>	<u>\$ 84,591</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>64</u>	<u>64</u>
	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 64</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
產生租金成本	<u>\$ 80,826</u>	<u>\$ 80,536</u>

(七) 員工福利費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
退職後福利(附註十八)		
確定提撥計畫	\$ 1,663	\$ 1,884
確定福利計畫	<u>667</u>	<u>756</u>
	2,330	2,640
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	<u>60,780</u>	<u>57,735</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 63,110</u>	<u>\$ 60,375</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,415	\$ 6,771
營業費用	<u>57,695</u>	<u>53,604</u>
	<u>\$ 63,110</u>	<u>\$ 60,375</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事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% 提撥董事酬勞。109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 17 日及 109 年 3 月 18 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
員工酬勞	2.20%	3%
董事酬勞	1.19%	2%



金 額

	109年度		108年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	5,961	\$	3,394
董事酬勞		3,240		2,259

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。

108及107年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與108及107年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司109及108年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，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

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 21,988	\$ 15,039
未分配盈餘加徵	-	909
以前年度之調整	( 50)	498
	<u>21,938</u>	<u>16,446</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	( 2,537)	( 3,282)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 19,401</u>	<u>\$ 13,164</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 262,159</u>	<u>\$ 107,502</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 52,432	\$ 21,500
調節項目之所得稅影響數		
出售土地利得免稅	( 50,891)	( 15,459)
採用權益法認列之損		
(益)	( 1,531)	( 16,216)
其他	( 2,547)	6,893

(接次頁)

(承前頁)

	109年度	108年度
未分配盈餘加徵	\$ -	\$ 909
出售土地之土地增值稅	21,988	15,039
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	( 50)	498
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 19,401</u>	<u>\$ 13,164</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅：

	109年度	108年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 41</u>	<u>\$ 121</u>

(三) 本期所得稅資產

	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 304</u>	<u>\$ 254</u>

(四) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

109 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	\$ 2,579	(\$ 213)	(\$ 41)	\$ 2,325
閒置資產跌價	382	2,791	-	3,173
使用權資產	28	( 28)	-	-
遞延推銷費用	<u>4,762</u>	<u>( 13)</u>	<u>-</u>	<u>4,749</u>
	<u>\$ 7,751</u>	<u>\$ 2,537</u>	<u>(\$ 41)</u>	<u>\$ 10,247</u>

108 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	\$ 2,937	(\$ 237)	(\$ 121)	\$ 2,579
閒置資產跌價	382	-	-	382
使用權資產	-	28	-	28
遞延推銷費用	<u>1,271</u>	<u>3,491</u>	<u>-</u>	<u>4,762</u>
	<u>\$ 4,590</u>	<u>\$ 3,282</u>	<u>(\$ 121)</u>	<u>\$ 7,751</u>

(五) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異		
減損損失	\$ 10,049	\$ 10,049
不休假獎金	<u>1,106</u>	<u>1,106</u>
	<u>\$ 11,155</u>	<u>\$ 11,155</u>

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 107 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

	109年度	108年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.85</u>	<u>\$ 0.33</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.85</u>	<u>\$ 0.33</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

	109年度	108年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 242,758	\$ 94,338
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>\$ 242,758</u>	<u>\$ 94,338</u>

#### 股    數

單位：仟股

	109年度	108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>421</u>	<u>283</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,666</u>	<u>285,528</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 109 及 108 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 本公司 109 及 108 年度存貨轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產增加 172,792 仟元及 84,218 仟元。
- (二) 本公司 109 年度投資性不動產轉列存貨，同時導致投資性不動產減少及存貨增加 289,512 仟元。

## 二六、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。

## 二七、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：

109 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：					
－長期借款	\$ 1,986,287	\$ -	\$ 1,962,595	\$ -	\$ 1,962,595

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：					
一長期借款	\$ 2,145,255	\$ -	\$ 2,112,954	\$ -	\$ 2,112,954

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－按重複性基礎公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

109 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				
基金受益憑證	\$ 2,856	\$ -	\$ -	\$ 2,856

108 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				
基金受益憑證	\$ 2,419	\$ -	\$ -	\$ 2,419

109 及 108 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

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
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	\$ 2,856	\$ 2,419
以攤銷後成本衡量之金融資		
產(註1)	432,025	303,538
	<u>\$ 434,881</u>	<u>\$ 305,957</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負		
債(註2)	<u>\$ 5,874,851</u>	<u>\$ 6,713,086</u>

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產及存出保證金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、長期借款及存入保證金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、租賃負債及借款等。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 109 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,615 仟元及 4,492 仟元；本公司 108 年度之稅前／稅

後淨利將分別減少／增加 6,462 仟元及 5,170 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%，109 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 143 仟元及 114 仟元。108 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 121 仟元及 97 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。

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

## 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 109 年及 108 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。

109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					
租賃負債	\$ 2,166	\$ 3,995	\$ 2,352	\$ -	\$ 8,513
無付息負債	253,518	-	-	-	253,518
浮動利率工具	603,133	2,754,061	469,662	1,251,153	5,078,009
	<u>\$ 858,817</u>	<u>\$ 2,758,056</u>	<u>\$ 472,014</u>	<u>\$ 1,251,153</u>	<u>\$ 5,340,040</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>\$ 2,331</u>	<u>\$ 6,583</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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					
租賃負債	\$ 2,233	\$ 4,380	\$ 3,114	\$ 1,019	\$ 10,746
無付息負債	245,455	-	-	-	245,455
浮動利率工具	793,287	2,693,527	1,424,929	1,494,467	6,406,210
	<u>\$ 1,040,975</u>	<u>\$ 2,697,907</u>	<u>\$ 1,428,043</u>	<u>\$ 1,495,486</u>	<u>\$ 6,662,411</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>\$ 2,446</u>	<u>\$ 7,886</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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

	109年12月31日	108年12月31日
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ -	\$ 120,000
— 未動用金額	180,000	60,000
	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 180,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 5,615,398	\$ 6,342,339
— 未動用金額	3,277,192	3,207,161
	<u>\$ 8,892,590</u>	<u>\$ 9,549,500</u>



## 二八、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)	"
欣隆興建設股份有限公司 (以下簡稱欣隆興建設)	"
黃岱宣	其他關係人(董事之配偶)

### (二) 營業收入

帳列項目	關係人名稱	109年度	108年度
銷貨收入	其他關係人	\$ -	\$ 35,644
租賃收入	建喬營造	\$ 1,776	\$ 1,776
租賃收入	富信大飯店	59,188	108,072
		<u>\$ 60,964</u>	<u>\$ 109,848</u>

109 及 108 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：

#### 109 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。(註)	\$ 5,062
"	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。(註)	22,345
"	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。(註)	14,807
"	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。(註)	4,569

(接次頁)

(承前頁)

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	台南市北區成功路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,900 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。(註)	\$ 11,719
"	新北市汐止區大同 路一段 126 號 1 樓	108.10.01~ 114.09.30	每月 60 仟元，一次開立 12 期票， 按月兌付。(註)	686
				<u>\$ 59,188</u>

註：富信大飯店公司受到新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，致  
109 年度餐旅服務收入大幅下降，本公司與富信大飯店公司協議  
109 年度租金減讓。

#### 108 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。	\$ 9,348
"	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。	41,154
"	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。	27,360
"	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。	8,436
"	台南市北區成功路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,900 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。	21,660
"	新北市汐止區大同 路一段 126 號 1 樓	108.10.01~ 114.09.30	每月 60 仟元，一次開立 12 期票， 按月兌付。	114
				<u>\$ 108,072</u>

(三) 工程發包

109 及 108 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109年	截至108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	聯合 B 棟	110	\$ 745,000	\$ 345,000	\$ 165,000
	聯合 A 棟	110	745,000	285,000	55,000
	皇鼎一品	112	615,000	173,500	48,500
	富貴名邸	108	207,000	207,000	187,200
	亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	109	655,000	589,500	460,000
	亞太科技園區 A 棟	109	614,300	614,300	460,000
	皇鼎富邑	110	200,000	180,000	130,000
	皇鼎麗園	111	550,000	-	-
	財星科技	112	555,000	-	-
	成功富邑 NO.2 (原立人段)	113	170,000	-	-
	富保科技 A 棟	-	13,200	-	-
	富保科技 C 棟	-	11,480	-	-
			<u>\$5,080,980</u>	<u>\$2,394,300</u>	<u>1,505,700</u>

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
聯合 B 棟	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。
聯合 A 棟	同上。
皇鼎一品	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。
皇鼎麗園	同上。
財星科技	同上。
成功富邑 NO.2 (原立人段)	同上。
富保科技 A 棟	同上。
富保科技 C 棟	同上。

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	109年度	108年度
建喬營造	<u>\$ 1,045,220</u>	<u>\$ 1,048,000</u>

(五) 應付票據 (不含對關係人借款)

關 係 人 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造	<u>\$ 48,300</u>	<u>\$ 49,613</u>

(六) 應付帳款

關 係 人 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造	\$ 146,420	\$ 148,550
欣隆興建設	<u>7,804</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 154,224</u>	<u>\$ 148,550</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(七) 其他應付款

關 係 人 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
富信大飯店	<u>\$ 251</u>	<u>\$ 159</u>

(八) 存入保證金

關 係 人 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造	\$ -	\$ 450
富信大飯店	<u>11,005</u>	<u>10,966</u>
	<u>\$ 11,005</u>	<u>\$ 11,416</u>

(九) 其 他

科 目	關 係 人 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 3,045</u>	<u>\$ 3,902</u>

(十) 轉租協議

融資租賃轉租

本公司於 108 年度第 4 季以融資租賃轉租原帳列使用權資產之辦公室資產予富信大飯店，租賃開始日租賃投資淨額為 3,851 仟元，租賃期間為 6 年。截至 109 年 12 月 31 日止，應收融資租賃款餘額為 3,090 仟元。109 年度應收融資租賃款並未提列備抵損失。租賃開

始日同時轉銷使用權資產成本 8,628 仟元及累計折舊 958 仟元，差額帳列採權益法之長期股權投資項下，按租賃期間逐期攤銷，截至 109 年 12 月 31 日止，已攤銷 796 仟元。

(十一) 背書保證

為他人背書保證

<u>關係人名稱</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
建喬營造	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,100</u>

取得背書保證

<u>關係人名稱</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
建喬營造	<u>\$ 109,612</u>	<u>\$ 109,612</u>

(十二) 主要管理階層薪酬

109 及 108 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
短期員工福利	\$ 18,216	\$ 19,672
股份基礎給付	1,119	1,897
退職後福利	<u>895</u>	<u>941</u>
	<u>\$ 20,230</u>	<u>\$ 22,510</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、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：

	<u>內</u>	<u>容</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
營建存貨				
一待售房地	環宇科技		\$ 367,511	\$ 534,126
	環球科技		216,104	334,129
	南科名門		146,094	225,952
	麗園		-	166,482
	富貴名邸		287,317	390,123
	迪化段		-	248,008
	保安段土地		10,494	-
	亞太科技園區		1,087,896	-

(接次頁)

(承前頁)

	內 容	109年12月31日	108年12月31日
營建存貨	皇鼎一品(原玉成段)	\$ 1,529,403	\$ 931,915
一 在建房地	亞太科技園區(原保安段)	536,627	3,155,734
	聯合科技	1,636,739	1,134,312
	皇鼎麗園(原五谷王段)	776,643	763,799
	皇鼎富邑	678,728	610,342
	財星科技(原潭美段)	345,795	334,237
	成功富邑NO.2(原立人段)	112,749	111,673
不動產、廠房及設備	土 地	71,101	71,101
	房屋及建築	11,261	11,674
其他金融資產—流動	備償戶及信託專戶	81,294	72,398
投資性不動產	土 地	1,500,258	1,595,763
	房屋及建築	2,915,788	3,031,868
		<u>\$ 12,311,802</u>	<u>\$ 13,723,636</u>

### 三十、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 5,080,980 仟元，截至 109 年 12 月 31 日已付價款 2,394,300 仟元。

### 三一、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. 被投資公司資訊。(附表五)

(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。

(四) 主要股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表六)

三二、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 108 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 109 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	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)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註4)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註4)	屬大陸地區 背書保證 (註4)	備註
		公司名稱	關係 (註2)											
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,487,667	\$ 25,000	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 3,719,169	Y	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	1,072,826	109,612	109,612	50,000	109,612	41.63	263,308	N	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109年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值7,438,339仟元 $\times$ 50%=3,719,169仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值7,438,339仟元 $\times$ 20%=1,487,667仟元。

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263,308仟元；另對單一企業背書保證之限額為1,072,826仟元。

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 109 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	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數(單位)	帳面金額	持股比例%	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	\$ 2,856	-	\$ 2,856	
	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	\$ 2,942	非上市(櫃) 公司
	兆騰水電工程有限公司	無	"	-	4,104	19	6,123	"
	巨威奈米生化科技股份有限 公司	無	"	500,000	-	1.84	-	"
					\$ 10,032		\$ 9,065	

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 109 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之情形及原因		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	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%		
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 5,080,980 仟元)	\$ 1,045,220	55%	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 48,300	99%	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 5,080,980 仟元)	1,072,826	100%	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付帳款 146,420	94%	
									應收票據 48,300	100%	
									應收帳款 146,420	78%	

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 109 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	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
建喬公司	皇鼎公司	母 公 司	\$ 194,720	5.46 次	\$ -	-	\$ 128,300	\$ -

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 109 年度

附表五

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 金 額		期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益 (註)	備 註
				本 期 期 末	上 期 期 末	股 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	\$ 13,793	\$ 25,400	\$ 32,477	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—一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94.375	194,363	( 79,108)	( 24,831)	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	19,885	12	12	
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	8,283	( 79,108)	( 4,449)	註 3

註 1：109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 25,400 仟元增加已實現銷貨毛利 7,099 仟元減適用 IFRS16 租賃影響數 22 仟元。

註 2：109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日皇鼎公司認列富信大飯店股份有限公司損失 74,658 仟元加適用 IFRS16 租賃影響數 50,463 仟元及攤銷轉租損失 636 仟元。

註 3：109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日建喬公司認列富信大飯店股份有限公司損失 4,450 仟元加適用 IFRS16 租賃影響數 1 仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表六

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
美雄投資股份有限公司	56,347,212	19.75%
新點股份有限公司	25,718,571	9.01%
富隆昌投資股份有限公司	16,699,000	5.85%
富雄投資股份有限公司	15,299,416	5.36%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

## §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		
現金明細表		附註六，28
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表		一，71
營建存貨明細表		二，72
營建存貨－待售房地明細表		三，73
營建存貨－在建房地明細表		四，74～75
預付款項明細表		五，76
採用權益法之投資變動明細表		六，77
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十一，33
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十一，33
投資性不動產變動明細表		附註十三，35
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十三，35
短期借款明細表		七，78
應付票據明細表		八，79
應付帳款明細表		九，80
合約負債－流動明細表		十，81
長期借款明細表		十一，82
損益項目明細表		
營業收入明細表		十二，83
營業成本明細表		十三，84
營業費用明細表		十四，85
其他收益及費損淨額明細表		附註二二，46～48
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		十五，86

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 109 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名 稱	股 數 ( 單 位 )	帳 面 金 額	面 額	單 價	總 額
受益憑證 兆豐國際全球基金	73,733.33	\$ 2,856	\$ -	38.73	\$ 2,856

皇鼎建設開發股份有限公司

營建存貨明細表

民國 109 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	淨 變 現 價 值	成 本	淨 變 現 價 值
待售房地 (明細表三)	\$ 2,396,488	\$ 2,396,488	\$ 2,396,488	\$ 3,042,711
在建房地 (明細表四)	<u>5,979,798</u>	<u>5,979,798</u>	<u>5,979,798</u>	<u>8,162,963</u>
	<u>\$ 8,376,286</u>	<u>\$ 8,376,286</u>	<u>\$ 8,376,286</u>	<u>\$ 11,205,674</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 109 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名	稱	成	本	<u>成本與淨變現價值</u>	<u>評價</u>	<u>提供擔保或</u>	
待售房地		成	本	成	本	淨變現價值	<u>質押情形</u>
待售房地		\$ 2,410,447		\$ 2,410,447		\$ 3,042,711	詳附註二九
存貨跌價損失		( 13,959)		( 13,959)		-	"
		<u>\$ 2,396,488</u>		<u>\$ 2,396,488</u>		<u>\$ 3,042,711</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 109 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 投 入				本 期 重 分 類			期 末 餘 額	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	在 建 房 地	其 他 轉 入 投 資 性 不 動 產		
文 德 段										
在建土地	\$ 21,109	\$ 15	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21,124	無
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"
成 功 富 邑 NO.2 (原立人段)										
在建土地	104,151	344	-	-	-	-	-	-	104,495	詳附註二九
在建工程	7,522	-	732	-	-	-	-	-	8,254	"
健 康 段										
在建土地	7,072	-	-	-	-	-	-	-	7,072	無
皇 鼎 一 品 (原玉成段)										
在建土地	742,786	429,759	-	-	-	-	-	-	1,172,545	詳附註二九
在建工程	189,129	-	151,505	-	16,224	-	-	-	356,858	"
北 山 段										
在建土地	13,766	-	-	-	-	-	-	-	13,766	無
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"
亞 太 科 技 園 區 (原保安段)										
在建土地	2,061,992	6,235	-	( 77,283)	-	( 1,508,807)	-	-	482,137	詳附註二九
在建工程	1,093,742	-	377,365	77,283	9,882	( 1,503,782)	-	-	54,490	"
義 民 段										
在建土地	1,496	-	-	-	-	-	-	-	1,496	無
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"
新 峰 段										
在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
在建工程	745	-	-	-	-	-	-	-	745	"
厚 德 段										
在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
在建工程	183	-	-	-	-	-	-	-	183	"
皇 鼎 麗 園 (原五谷王段)										
在建土地	662,901	-	-	-	-	-	-	-	662,901	詳附註二九
在建工程	101,068	-	6,411	323	5,940	-	-	-	113,742	"

(接次頁)

(承前頁)

名 稱	期 初 餘 額	本 期 投 入				本 期 重 分 類			期 末 餘 額	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	在 建 房 地	其 他 轉 入 投 資 性 不 動 產		
財星科技(原潭美段)										
在建土地	\$ 328,784	\$ 113	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 328,897	詳附註二九
在建工程	5,453	-	7,651	-	3,794	-	-	-	16,898	"
皇鼎富邑										
在建土地	417,828	-	-	-	-	-	-	-	417,828	詳附註二九
在建工程	192,514	-	57,324	-	11,062	-	-	-	260,900	"
復興段										
在建土地	476	-	-	-	-	-	-	-	476	無
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"
聯合科技										
在建土地	834,112	-	-	-	-	-	-	-	834,112	詳附註二九
在建工程	300,200	-	479,587	160	22,680	-	-	-	802,627	"
富貴名邸										
在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	詳附註二九
在建工程	-	-	2,094	-	-	( 2,094)	-	-	-	"
南科名門										
在建土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	詳附註二九
在建工程	-	-	296	-	-	( 296)	-	-	-	"
長春段										
在建土地	-	143	-	-	-	-	-	-	143	無
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"
興安段										
在建土地	-	317,761	-	-	348	-	-	-	318,109	無
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"
	<u>\$ 7,087,029</u>	<u>\$ 754,370</u>	<u>\$ 1,082,965</u>	<u>\$ 483</u>	<u>\$ 69,930</u>	<u>(\$ 3,014,979)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,979,798</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

預付款項明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
留抵稅額		11、12 月營業稅留抵稅額		\$ 40,535	
預付款項		其他（註）		659	
預付樣品屋裝修款				7,597	
其他預付款項		（註）		<u>1,540</u>	
				<u>\$ 50,331</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 109 年度

明細表六

單位：新台幣仟元，惟  
每股面額為元

	年 初 餘 額		本 年 度 增 加 ( 註 2 )		本 年 度 減 少 ( 註 3 )		投 資 益 ( 損 )	其 他 綜 合 損 益	年 底 餘 額			市 價 或 股 權 淨 值		評 價 基 礎	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額			股 數	持 股 比 率 ( % )	金 額	單 價	總 價			
按權益法評價																
非上市櫃公司																
建喬營造股份有限公司 (註1)	15,000,000	\$ 8,618	-	\$ 1,063	-	\$ 30,000	\$ 32,477	\$ 1,635	15,000,000	100	\$ 13,793	-	\$ 263,308	權益法	無	
富信大飯店股份有限公司 (註1)	15,100,000	219,194	-	-	-	-	( 24,831 )	-	15,100,000	94.375	194,363	-	138,952	"	"	
欣隆興建設股份有限公司	2,000,000	19,873	-	-	-	-	12	-	2,000,000	100	19,885	-	19,885	"	"	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產																
—非流動																
非上市櫃公司																
巨威奈米生化科技股份有限公司	500,000	-	-	-	-	-	-	-	500,000	1.84	-	-	-	市價法	無	
		<u>\$ 247,685</u>		<u>\$ 1,063</u>		<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 7,658</u>	<u>\$ 1,635</u>			<u>\$ 228,041</u>		<u>\$ 422,145</u>			

註 1：係按 109 年度經會計師查核之財務報表認列。

註 2：建喬營造股份有限公司本期增加係因本公司發放員工酬勞 1,063 仟元予該公司員工。

註 3：皆係收取現金股利。

皇鼎建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 109 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	\$ 512,000	107.11.13-111.05.13	1.64	\$ 1,350,000	皇鼎一品(原玉成段)
"	建築融資	25,760	109.05.11-112.11.11	1.74	343,000	皇鼎一品(原玉成段)
"	土地融資	715,000	106.03.14-111.03.14	2.06	715,000	亞太科技園區(原保安段)
"	建築融資	46,800	109.06.29-112.06.29	2.06	390,000	聯合科技
"	建築融資	62,400	109.06.29-112.06.29	2.06	390,000	聯合科技
土銀雙和	土地融資	71,380	104.10.30-111.06.16	2.00	72,000	富貴名邸
"	建築融資	19,870	107.04.30-111.06.16	2.10	112,000	富貴名邸
臺銀建國	土地融資	265,000	105.11.21-110.11.01	1.91	265,000	皇鼎富邑
"	建築融資	78,700	108.07.31-110.11.01	2.06	105,000	皇鼎富邑
土銀寶中	土地融資	197,000	107.05.14-112.05.14	1.95	197,000	皇鼎麗園(原五谷王段)
"	土地融資	228,000	107.09.20-112.09.20	1.95	228,000	皇鼎麗園(原五谷王段)
彰銀永春	信用貸款	-	103.12.02-110.03.31	1.60	20,000	-
"	擔保放款	40,000	109.06.04-110.03.31	1.35	40,000	富信汐止二館
一銀仁愛	土地融資	72,000	108.04.01-111.04.01	2.05	72,000	成功富邑 No.2(原立人段)
"	擔保放款	-	105.01.04-110.07.13	1.61	20,000	台南富華
華南南內湖	信用貸款	-	105.01.04-110.08.21	1.57	30,000	-
"	土地融資	240,000	107.02.23-112.09.01	1.52	240,000	財星科技(原潭美段)
臺銀萬華	信用貸款	-	106.03.01-110.05.15	1.625	40,000	-
新光慶城	信用貸款	-	106.07.04-110.03.10	1.67	30,000	-
台中內湖	信用貸款	-	105.01.28-110.12.15	1.98	30,000	-
國泰世華	信用貸款	-	106.02.14-110.09.01	1.72	30,000	-
		<u>\$ 2,573,910</u>			<u>\$ 4,719,000</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 109 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：		
其他（註）		<u>\$ 571</u>
關係人：		
建喬營造股份有限公司	營造工程款	<u>\$ 48,300</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 109 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>\$ 1,933</u>	
關係人：							
建喬營造股份有限公司				營造工程款		\$146,420	
欣隆興建設股份有限公司						<u>7,804</u>	
						<u>\$154,224</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 109 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
合約負債－流動		皇鼎格里昂		\$	5,681
			環球科技		53,357
			富貴名邸		19,636
			太陽科技廣場		109,953
			皇鼎一品（原玉成段）		<u>127,190</u>
					<u>\$315,817</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

債權人	契約期限	償還辦法	年利率(%)	金額			抵押或擔保
				一年內到期	一年以上到期	合計	
華南南內湖	109.09.30~114.09.30	以每個月為 1 期共分 60 期，平均攤還。	1.49	\$ 29,187	\$ 115,997	\$ 145,184	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。	1.62	24,325	302,590	326,915	富信台南
"	107.07.27~122.07.27	以每個月為 1 期，共分 180 期，平均攤還本息。	1.62	6,154	80,039	86,193	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。	1.55	6,925	28,766	35,691	台南富華
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。	1.49	69,890	506,480	576,370	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。	1.625	21,077	117,680	138,757	富信台中
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。	1.51	1,284	1,851	3,135	台中市中區民族路 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。	1.55	50,359	832,884	883,243	富信汐止二館
				<u>\$ 209,201</u>	<u>\$ 1,986,287</u>	<u>\$ 2,195,488</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 109 年度

明細表十二

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
營建工程收入	亞太科技園區	\$ 1,171,418
	保安段土地	1,000,133
	麗 園	239,366
	皇鼎格里昂	203,999
	迪 化 段	192,742
	南科名門	191,908
	環球科技	184,264
	富貴名邸	128,956
	環宇科技	105,014
	皇家名邸	<u>22,365</u>
		3,440,165
租金收入		<u>67,976</u>
		<u>\$ 3,508,141</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 109 年度

明細表十三

單位：新台幣仟元

項	目	合	計
期初	在建工程	\$	7,087,029
加：	營建土地		754,370
	工程發包		1,014,300
	容積移轉成本轉入		483
	利息資本化		69,930
	工程費用		71,881
減：	轉列遞延費用	(	3,216)
	本期投入工程成本		8,994,777
減：	期末在建工程	(	5,979,798)
加：	期初待售房地		2,189,356
	轉至投資性不動產	(	172,792)
	投資性不動產轉入待售房地		289,512
減：	期末待售房地	(	2,410,447)
	出售房地成本		2,910,608
	存貨跌價損失		13,959
	租賃成本		80,826
	營業成本	\$	<u>3,005,393</u>

皇鼎建設開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 109 年度

明細表十四

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>
營業費用		薪資支出		\$ 40,680	
		佣金支出		14,798	
		稅 捐		43,207	
		廣 告 費		38,878	
		其他費用 (註)		<u>57,946</u>	
				<u>\$195,509</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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十五

單位：新台幣仟元

	109年度			108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	\$ 5,024	\$ 40,680	\$ 45,704	\$ 6,341	\$ 40,953	\$ 47,294
勞健保費用	391	3,369	3,760	430	3,479	3,909
退休金費用	-	2,330	2,330	-	2,640	2,640
董事酬金	-	3,240	3,240	-	2,259	2,259
其他員工福利費用	-	8,076	8,076	-	4,273	4,273
合 計	<u>\$ 5,415</u>	<u>\$ 57,695</u>	<u>\$ 63,110</u>	<u>\$ 6,771</u>	<u>\$ 53,604</u>	<u>\$ 60,375</u>
折舊費用	<u>\$ 80,826</u>	<u>\$ 1,712</u>	<u>\$ 82,538</u>	<u>\$ 80,536</u>	<u>\$ 4,055</u>	<u>\$ 84,591</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 64</u>

附註：

- 1、本公司 109 年及 108 年 12 月 31 日員工人數分別為 51 人及 56 人；董事共 9 席，其中 5 席為自然人，未兼任員工之董事人數皆為 4 人。
- 2、109 及 108 年度平均員工福利費用分別為 1,274 仟元及 1,118 仟元。
- 3、109 及 108 年度平均員工薪資費用分別為 972 仟元及 910 仟元。兩年度平均員工薪資費用增加 6.81%。
- 4、本公司未設置監察人，故無監察人酬金。
- 5、本公司董事報酬及經理人薪資係依所擔任之職位、學經歷、績效工作年資及所承擔的責任，並參考同業之水準釐定；另本公司年度決算如有盈餘，依本公司之公司章程規定提撥不高於 2% 做為董事酬勞。
- 6、本公司員工薪資均依其學（經）歷工作能力及職務敘薪；另本公司年度決算如有盈餘，依本公司之公司章程規定提撥不低於 0.6% 不高於 3% 作為員工酬勞。