

皇鼎建設開發股份有限公司  
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國109及108年第1季

地址：台北市敦化南路1段294號3樓

電話：(02)2703-0211

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5~6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~40		六~三十
(七) 關係人交易	40~41		三一
(八) 質抵押之資產	41		三二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	41~42		三三
(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	42、45~48		三四
2. 轉投資事業相關資訊	42、49		三四
3. 大陸投資資訊	42~43		三四
4. 主要股東資訊	43、50		三四
(十四) 部門資訊	43~44		三五

### 會計師核閱報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（皇鼎集團）民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

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

#### 結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達皇鼎集團民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 呂 宜 真



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1080321204 號

會計師 林 宜 慧



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 5 月 14 日

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國 109 年 3 月 31 日 暨 民國 108 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼 資	109年3月31日 (經核閱)			108年12月31日 (經查核)			108年3月31日 (經核閱)		
	產 金	額	%	金	額	%	金	額	%
<b>流動資產</b>									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 462,281	3	\$ 450,008	3	\$ 480,188	3		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)	6,525	-	2,419	-	64,458	1		
1150	應收票據	-	-	-	-	2,268	-		
1170	應收帳款 (附註九及二五)	23,839	-	40,372	-	46,181	-		
1220	本期所得稅資產	254	-	254	-	624	-		
130X	存貨 (附註十及三二)	9,500,390	63	9,288,856	62	9,098,704	62		
1410	預付款項 (附註十二)	102,402	1	105,382	1	88,754	1		
1476	其他金融資產—流動 (附註十三及三二)	40,293	-	101,137	1	28,968	-		
1479	其他流動資產 (附註十六)	5,565	-	8,849	-	9,994	-		
11XX	流動資產總計	10,141,549	67	9,997,277	67	9,820,139	67		
<b>非流動資產</b>									
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註八及三十)	10,032	-	10,032	-	10,032	-		
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三二)	4,324,475	29	4,342,651	29	4,392,346	30		
1755	使用權資產 (附註十五)	12,946	-	13,590	-	-	-		
1760	投資性不動產淨額 (附註十六及三二)	570,973	4	580,281	4	409,383	3		
1801	電腦軟體淨額	1,049	-	1,194	-	1,766	-		
1840	遞延所得稅資產	16,092	-	12,392	-	8,360	-		
1920	存出保證金 (附註十七)	15,821	-	22,344	-	21,948	-		
1990	其他非流動資產—其他 (附註十七)	2,520	-	3,330	-	122	-		
15XX	非流動資產總計	4,953,908	33	4,985,814	33	4,843,957	33		
1XXX	資 產 總 計	\$ 15,095,457	100	\$ 14,983,091	100	\$ 14,664,096	100		
<b>負債及權益</b>									
<b>流動負債</b>									
2100	短期借款 (附註十八及三二)	\$ 3,091,180	20	\$ 3,314,460	22	\$ 3,145,808	22		
2110	應付短期票券 (附註十八)	917,953	6	531,339	4	99,897	1		
2130	合約負債—流動 (附註十及二五)	739,610	5	616,519	4	420,306	3		
2150	應付票據 (附註十九)	65,059	-	47,706	-	28,035	-		
2170	應付帳款 (附註十九)	146,520	1	201,550	1	151,767	1		
2219	其他應付款 (附註二十)	77,832	1	104,563	1	106,615	1		
2230	本期所得稅負債	8,097	-	6,004	-	16,259	-		
2250	負債準備—流動 (附註二一)	2,977	-	2,977	-	1,677	-		
2280	租賃負債—流動 (附註十五)	2,809	-	2,909	-	-	-		
2320	一年內到期之長期借款 (附註十八及三二)	533,183	4	546,875	4	629,173	4		
2399	其他流動負債 (附註二十)	33,550	-	43,949	-	52,760	-		
21XX	流動負債總計	5,618,770	37	5,418,851	36	4,652,297	32		
<b>非流動負債</b>									
2540	長期借款 (附註十八及三二)	2,143,935	15	2,199,271	15	2,516,820	17		
2580	租賃負債—非流動 (附註十五)	9,907	-	10,614	-	-	-		
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四)	14,535	-	15,633	-	16,436	-		
2645	存入保證金	2,199	-	2,315	-	2,485	-		
25XX	非流動負債總計	2,170,576	15	2,227,833	15	2,535,741	17		
2XXX	負債總計	7,789,346	52	7,646,684	51	7,188,038	49		
<b>歸屬於本公司業主之權益 (附註二四)</b>									
<b>股本</b>									
3110	普通股	2,852,450	19	2,852,450	19	2,852,450	20		
<b>資本公積</b>									
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-	20,894	-		
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-	236	-		
3200	資本公積總計	21,130	-	21,130	-	21,130	-		
<b>保留盈餘</b>									
3310	法定盈餘公積	938,925	6	938,925	6	915,510	6		
3320	特別盈餘公積	966	-	966	-	966	-		
3350	未分配盈餘	3,492,640	23	3,522,936	24	3,686,002	25		
3300	保留盈餘總計	4,432,531	29	4,462,827	30	4,602,478	31		
31XX	本公司業主權益總計	7,306,111	48	7,336,407	49	7,476,058	51		
3XXX	權益總計	7,306,111	48	7,336,407	49	7,476,058	51		
<b>負債與權益總計</b>									
		\$ 15,095,457	100	\$ 14,983,091	100	\$ 14,664,096	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：鄒燕芬



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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟每股  
(虧損)盈餘為元

代 碼	109年1月1日至3月31日			108年1月1日至3月31日		
	金	額	%	金	額	%
	營業收入 (附註二五)					
4300	\$	2,763	1	\$	2,954	1
4410		103,361	43		166,174	35
4500		137,379	56		298,138	64
4000		<u>243,503</u>	<u>100</u>		<u>467,266</u>	<u>100</u>
	營業成本 (附註十及二六)					
5300	(	1,115)	( 1)	(	1,106)	-
5410	(	91,171)	( 37)	(	109,025)	( 24)
5500	(	100,883)	( 41)	(	211,001)	( 45)
5000	(	<u>193,169</u>	<u>( 79)</u>	(	<u>321,132</u>	<u>( 69)</u>
5900		50,334	21		146,134	31
6000	(	<u>68,257</u>	<u>( 28)</u>	(	<u>86,271</u>	<u>( 18)</u>
6900	(	<u>17,923</u>	<u>( 7)</u>		<u>59,863</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出 (附註二六)					
7010		348	-		83	-
7020	(	871)	-		1,174	-
7050	(	<u>11,434</u>	<u>( 5)</u>	(	<u>21,917</u>	<u>( 5)</u>
7000	(	<u>11,957</u>	<u>( 5)</u>	(	<u>20,660</u>	<u>( 5)</u>
7900	(	29,880)	( 12)		39,203	8
7950	(	<u>416</u>	-	(	<u>4,197</u>	<u>( 1)</u>
8200	(	<u>30,296</u>	<u>( 12)</u>	\$	<u>35,006</u>	<u>7</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	每股 (虧損) 盈餘 (附註二 八)	109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
9710	基 本	(\$ 0.11)		\$ 0.12	
9810	稀 釋	(\$ 0.11)		\$ 0.12	

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

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	股本 (仟股)	普通	資本	本	公	積	保	留	盈	餘	總
	285,245	\$ 2,852,450	股	資	積	法	定	特	未	盈	益
			發	本	藏	定	盈	別	分	配	權
			行	溢	庫	盈	餘	盈	配	盈	益
			股	價	存	餘	公	餘	盈	餘	總
			票	庫	貨	積	積	積	餘	餘	額
			交	溢	價	積	積	積	餘	餘	額
			易	價	庫	積	積	積	餘	餘	額
			\$ 236	\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 915,510	\$ 966	\$ 3,650,996	\$ 35,006	\$ 7,441,052
A1 108 年 1 月 1 日餘額	285,245	\$ 2,852,450		\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 915,510	\$ 966	\$ 3,650,996	35,006	\$ 7,441,052
D1 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1 108 年 3 月 31 日餘額	285,245	\$ 2,852,450		\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 915,510	\$ 966	\$ 3,686,002	\$ 35,006	\$ 7,476,058
A1 109 年 1 月 1 日餘額	285,245	\$ 2,852,450		\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 938,925	\$ 966	\$ 3,522,936	\$ 35,006	\$ 7,336,407
D1 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨損	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,296)	(30,296)	(30,296)
Z1 109 年 3 月 31 日餘額	285,245	\$ 2,852,450		\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 236	\$ 938,925	\$ 966	\$ 3,492,640	(30,296)	\$ 7,306,111

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨(損)利	(\$ 29,880)	\$ 39,203
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	21,442	21,587
A20200	攤銷費用	145	258
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失(利益)	917	( 887)
A20900	財務成本	11,434	21,917
A21200	利息收入	( 1)	( 1)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	-	4
A23100	處分金融資產淨利益	-	( 250)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	26,949
A31150	應收帳款	16,533	2,888
A31200	存 貨	( 211,534)	( 91,743)
A31230	預付款項	11,273	101,414
A31240	其他流動資產	3,284	( 3,399)
A31250	其他金融資產	60,844	4,011
A32125	合約負債—流動	123,091	( 16,513)
A32130	應付票據	17,353	( 6,398)
A32150	應付帳款	( 55,030)	( 58,725)
A32180	其他應付款項	( 26,102)	2,354
A32200	負債準備	-	( 1,300)
A32230	其他流動負債	( 10,399)	( 8,366)
A32240	淨確定福利負債—非流動	( 1,098)	16
A33000	營運產生之現金流(出)入	( 67,728)	33,019
A33500	支付之所得稅	( 2,023)	( 4,189)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	( 69,751)	28,830

(接次頁)



(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
	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	(\$ 5,023)	(\$ 5,045)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	5,082
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 1,465)	( 371)
B03700	存出保證金增加	-	( 5,473)
B03800	存出保證金減少	6,481	-
B04500	購置無形資產	-	( 47)
B05400	取得投資性不動產	( 100)	-
B06700	其他非流動資產增加	-	( 12)
B06800	其他非流動資產減少	810	-
B07500	收取之利息	1	1
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>704</u>	<u>( 5,865)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	270,000	220,400
C00200	短期借款減少	( 493,280)	( 138,813)
C00500	應付短期票券增加	386,614	7
C01700	償還長期借款	( 69,028)	( 98,349)
C03000	存入保證金增加	-	438
C03100	存入保證金減少	( 116)	-
C04020	租賃本金償還	( 807)	-
C05600	支付之利息	( 12,063)	( 21,914)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>81,320</u>	<u>( 38,231)</u>
EEEE	本期現金及約當現金淨增加(減少)數	12,273	( 15,266)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>450,008</u>	<u>495,454</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 462,281</u>	<u>\$ 480,188</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



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 97 年 4 月起在台灣證券交易所上市。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 5 月 14 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

合併公司自 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，並調整合併財務報告之揭露，刪除可能使重大資訊模糊化之不重大資訊。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 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、有關法令及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

## (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（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。

## (三) 合併基礎

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表五。

## (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 108 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

### 1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

### 2. 其他長期員工福利

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

### 3. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

### 五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源請參閱 108 年度合併財務報告。

### 六、現金及約當現金

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 2,450	\$ 7,101	\$ 4,644
銀行活期存款	<u>459,831</u>	<u>442,907</u>	<u>475,544</u>
	<u>\$ 462,281</u>	<u>\$ 450,008</u>	<u>\$ 480,188</u>

### 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>			
指定透過損益按公允價值 衡量之金融資產			
—國內上市(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 53,072
—基金受益憑證	<u>6,525</u>	<u>2,419</u>	<u>11,386</u>
	<u>\$ 6,525</u>	<u>\$ 2,419</u>	<u>\$ 64,458</u>

### 八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>非流動</u>			
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資			
未上市(櫃)股票	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

### 九、應收帳款

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>應收帳款</u>			
因營業而發生	\$ 23,839	\$ 40,372	\$ 46,181
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 23,839</u>	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ 46,181</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：

### 109 年 3 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	\$ 23,839	\$ -	\$ -	\$ 23,839
備抵損失（存續期間預期信用 損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 23,839</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,839</u>

### 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>

### 108 年 3 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	\$ 46,181	\$ -	\$ -	\$ 46,181
備抵損失（存續期間預期信用 損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 46,181</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,181</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：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
待售房地	\$ 2,067,265	\$ 2,164,565	\$ 2,090,944
在建房地	7,429,371	7,118,810	7,003,975
餐飲存貨	<u>3,754</u>	<u>5,481</u>	<u>3,785</u>
	<u>\$ 9,500,390</u>	<u>\$ 9,288,856</u>	<u>\$ 9,098,704</u>

109年及108年1月1日及3月31日與營建存貨相關之銷貨成本分別為100,883仟元及211,001仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為91,171仟元及109,025仟元。

截至109年3月31日暨108年12月31日及3月31日預期超過12個月以後回收之存貨分別有7,429,371仟元、7,118,810仟元及7,003,975仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三二。

(二) 待售房地及合約負債-流動：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
皇家名邸土地	\$ 6,394	\$ 6,394	\$ 6,642
皇家名邸房屋	13,815	13,815	14,352
皇鼎格里昂土地	43,953	43,953	60,394
皇鼎格里昂房屋	155,355	155,355	213,464
環宇科技土地	202,739	202,739	268,203
環宇科技房屋	315,172	315,172	419,864
環球科技土地	147,598	147,598	176,380
環球科技房屋	178,195	178,195	212,942
南科名門土地	55,964	71,546	132,305
南科名門房屋	113,046	145,170	270,295
迪化段土地	111,947	111,947	-
迪化段房屋	136,061	136,061	-
中路段土地	73,907	73,907	73,907
中路段房屋	15,190	15,190	15,190
富貴名邸土地	143,169	147,297	-
富貴名邸房屋	212,535	215,848	-
麗園土地	60,595	82,284	124,107

(接次頁)

(承前頁)

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
麗園房屋	\$ 57,177	\$ 77,641	\$ 102,899
保安段土地	<u>24,453</u>	<u>24,453</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,067,265</u>	<u>\$ 2,164,565</u>	<u>\$ 2,090,944</u>
皇鼎格里昂合約負債			
— 流動	\$ 21,350	\$ 5,005	\$ 8,504
環宇科技合約負債			
— 流動	-	-	17,143
南科名門合約負債			
— 流動	20,548	7,882	16,751
迪化段合約負債— 流動	163,184	96,522	-
富貴名邸合約負債			
— 流動	-	2,443	-
麗園合約負債— 流動	<u>-</u>	<u>4,863</u>	<u>10,428</u>
	<u>\$ 205,082</u>	<u>\$ 116,715</u>	<u>\$ 52,826</u>

(三) 在建房地及合約負債— 流動：

工 程 別	109年3月31日			合約負債— 流動
	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	
立 人 段	\$ 104,270	\$ 7,522	\$ 111,792	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇鼎一品(原玉成段)	821,499	215,292	1,036,791	62,876
聯合科技	834,112	455,288	1,289,400	-
北 山 段	15,205	-	15,205	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,067,389	1,143,333	3,210,722	471,652
財星科技(原潭美段)	328,927	6,909	335,836	-
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	-
皇鼎麗園 (原五谷玉段)	662,901	103,347	766,248	-
皇鼎富邑	417,828	196,412	614,240	-
復 興 段	476	-	476	-
孔 廟 段	<u>-</u>	<u>3,218</u>	<u>3,218</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,297,122</u>	<u>\$ 2,132,249</u>	<u>\$ 7,429,371</u>	<u>\$ 534,528</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
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	-
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>

108年3月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 一 流 動
立 人 段	\$ 103,444	\$ 5,981	\$ 109,425	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,745	170,719	342,464	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	819,405	124,630	944,035	-
皇鼎一品	2,003	2,231	4,234	-
迪 化 段	111,947	135,038	246,985	-
北 山 段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,942,978	662,294	3,605,272	367,480
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	93,410	755,951	-
皇鼎富邑	417,828	89,177	507,005	-
復 興 段	476	-	476	-
台南市孔廟段	98,650	-	98,650	-
聯合科技 B 棟	-	841	841	-
	<u>\$ 5,718,672</u>	<u>\$ 1,285,303</u>	<u>\$ 7,003,975</u>	<u>\$ 367,480</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
利息支出總額	<u>\$ 31,184</u>	<u>\$ 31,580</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 19,750</u>	<u>\$ 9,663</u>
資本化利率	1.83%~1.90%	1.91%~2.01%
期末在建房地累計利息資本化金額	<u>\$ 99,495</u>	<u>\$ 52,683</u>

(四) 餐飲存貨

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
原 料	<u>\$ 3,754</u>	<u>\$ 5,481</u>	<u>\$ 3,785</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
			109年 3月31日	108年 12月31日	108年 3月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司(以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94.375%	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%	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%	5.625%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師核閱。

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

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

## 十二、預付款項

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>流 動</u>			
預付土地款	\$ -	\$ -	\$ 2,058
預付樣品屋裝修款	20,834	24,012	14,444
留抵稅額	58,906	57,690	47,821
預付貨款	9,813	11,828	8,273
預付租金	455	523	963
其 他	12,394	11,329	15,195
	<u>\$ 102,402</u>	<u>\$ 105,382</u>	<u>\$ 88,754</u>

## 十三、其他金融資產－流動

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
受限制資產 (附註三二)	\$ 26,793	\$ 87,637	\$ 15,468
地主保證金	13,500	13,500	13,500
	<u>\$ 40,293</u>	<u>\$ 101,137</u>	<u>\$ 28,968</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	合 計
<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	-	-	-	-	315	56	371
處 分	-	-	-	-	( 9,408 )	( 2,384 )	( 11,792 )
重 分 類	-	-	-	-	-	900	900
108年3月31日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,199,406</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 25,836</u>	<u>\$ 10,792</u>	<u>\$ 4,825,911</u>
<u>累計折舊及累計減損</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	-	18,992	704	-	275	510	20,481
處 分	-	-	-	-	( 9,404 )	( 2,384 )	( 11,788 )
108年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 371,353</u>	<u>\$ 26,769</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 24,096</u>	<u>\$ 7,459</u>	<u>\$ 433,565</u>
108年3月31日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,828,053</u>	<u>\$ 2,371</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,740</u>	<u>\$ 3,333</u>	<u>\$ 4,392,346</u>
<u>成 本</u>							
109年1月1日餘額	\$ 1,556,849	\$ 3,207,730	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 15,761	\$ 7,053	\$ 4,820,421
增 添	-	810	-	-	-	655	1,465
處 分	-	-	-	-	( 54 )	-	( 54 )
109年3月31日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,208,540</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 15,707</u>	<u>\$ 7,708</u>	<u>\$ 4,821,832</u>
<u>累計折舊及累計減損</u>							
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 430,053	\$ 28,377	\$ 3,888	\$ 10,921	\$ 4,531	\$ 477,770
折舊費用	-	18,912	191	-	303	235	19,641
處 分	-	-	-	-	( 54 )	-	( 54 )
109年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 448,965</u>	<u>\$ 28,568</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 11,170</u>	<u>\$ 4,766</u>	<u>\$ 497,357</u>
107年12月31日及 108年1月1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>\$ 4,342,651</u>
109年3月31日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,759,575</u>	<u>\$ 572</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,537</u>	<u>\$ 2,942</u>	<u>\$ 4,324,475</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
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，請參閱附註三二。

## 十五、租賃協議

### (一) 使用權資產

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
使用權資產帳面金額			
建築物	<u>\$ 12,946</u>	<u>\$ 13,590</u>	<u>\$ -</u>
	<u>109年1月1日</u>	<u>108年1月1日</u>	
	<u>至3月31日</u>	<u>至3月31日</u>	
使用權資產之折舊費用			
建築物	\$ 686	\$ -	

除以上所列增添及認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於109年及108年1月1日至3月31日並未發生重大轉租及減損情形。

### (二) 租賃負債

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 2,809</u>	<u>\$ 2,909</u>	<u>\$ -</u>
非流動	<u>\$ 9,907</u>	<u>\$ 10,614</u>	<u>\$ -</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
建築物	1.8%~2.20%	1.8%~2.20%	-

(三) 其他租賃資訊

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至12月31日	108年1月1日 至3月31日
短期租賃費用	\$ 531	\$ 866	\$ -
低價值資產租賃費用	\$ 140	\$ 431	\$ -
不計入租賃負債衡量中 之變動租賃給付費用	\$ 199	\$ 849	\$ -
租賃之現金(流出)總額	(\$ 1,747)	(\$ 5,567)	\$ -

十六、投資性不動產

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>每一類別之帳面淨額</u>			
投資性不動產－土地	\$ 369,870	\$ 369,870	\$ 255,286
投資性不動產－房屋	201,103	210,411	154,097
	<u>\$ 570,973</u>	<u>\$ 580,281</u>	<u>\$ 409,383</u>
	投資性不動產 － 土地	投資性不動產 － 房屋	合 計
<u>成 本</u>			
108年1月1日餘額	\$ 255,286	\$ 165,626	\$ 420,912
存貨轉入	-	8,631	8,631
108年3月31日餘額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 174,257</u>	<u>\$ 429,543</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	-	1,106	1,106
108年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,160</u>	<u>\$ 20,160</u>
108年3月31日淨額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 154,097</u>	<u>\$ 409,383</u>
<u>成 本</u>			
109年1月1日餘額	\$ 369,870	\$ 234,306	\$ 604,176
增 添	-	100	100
轉出(註)	-	(8,500)	(8,500)
109年3月31日餘額	<u>\$ 369,870</u>	<u>\$ 225,906</u>	<u>\$ 595,776</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>			
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 23,895	\$ 23,895
折舊費用	-	1,115	1,115
轉 出	-	(207)	(207)
109年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,803</u>	<u>\$ 24,803</u>
109年3月31日淨額	<u>\$ 369,870</u>	<u>\$ 201,103</u>	<u>\$ 570,973</u>

註：合併公司收回以前年度支出之房屋搬遷補償款 8,500 仟元，並迴轉以前年度提列之累積折舊 207 仟元，帳列 109 年度其他收入項下。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

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。經陳銘光不動產估價師事務所評估，相較於 108 年及 107 年 12 月 31 日，109 年及 108 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三二。

#### 十七、其他資產

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>流 動</u>			
暫付款—瓦斯裝置款等	\$ 361	\$ 4,807	\$ 3,538
暫付款—過戶預支款	1,500	2,600	3,170
暫付款—稅捐	1,347	365	2,255
其 他	2,357	1,077	1,031
	<u>\$ 5,565</u>	<u>\$ 8,849</u>	<u>\$ 9,994</u>
<u>非 流 動</u>			
存出保證金	\$ 15,821	\$ 22,344	\$ 21,948
其 他	2,520	3,330	122
	<u>\$ 18,341</u>	<u>\$ 25,674</u>	<u>\$ 22,070</u>

存出保證金主係建管處綠建築保證金及台電天然瓦斯費保證金等。

## 十八、借 款

### (一) 短期借款

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
擔保借款(附註三二)			
—銀行借款	\$ 2,976,180	\$ 3,169,460	\$ 3,080,808
無擔保借款			
—信用額度借款	<u>115,000</u>	<u>145,000</u>	<u>65,000</u>
	<u>\$ 3,091,180</u>	<u>\$ 3,314,460</u>	<u>\$ 3,145,808</u>
利率區間			
—擔保借款	1.80%~2.47%	1.79%~2.47%	1.75%~2.47%
—無擔保借款	1.62%~1.9%	1.8%~1.9%	1.8%~2.5%
還款期限	109.04.03~ 112.09.20	109.03.05~ 112.10.31	108.05.01~ 112.10.31

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，請參閱附註三二。

### (二) 應付短期票券

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
應付商業本票	\$ 918,400	\$ 532,000	\$ 100,000
減：應付短期票券折價	( <u>447</u> )	( <u>661</u> )	( <u>103</u> )
	<u>\$ 917,953</u>	<u>\$ 531,339</u>	<u>\$ 99,897</u>

合併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，請參閱附註三二。

### (三) 長期借款

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
擔保借款(附註三二)			
銀行借款(1)	\$ 2,677,118	\$ 2,746,146	\$ 3,145,993
減：列為1年內到期部分	( <u>533,183</u> )	( <u>546,875</u> )	( <u>629,173</u> )
長期借款	<u>\$ 2,143,935</u>	<u>\$ 2,199,271</u>	<u>\$ 2,516,820</u>

## (1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.37% 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。	\$ 29,615	\$ 31,635	\$ 37,692
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.49% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 60 期，平均攤還。	23,347	31,061	54,005
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：1.9% 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。	344,893	350,727	368,000
華南南內湖 — 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。	90,761	92,242	96,645
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。	40,814	42,502	47,521
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。	4,167	8,333	20,833
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。	87,523	93,558	111,510
一銀仁愛 — 抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.87% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 144 期平均攤還。	-	-	87,491
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。	154,564	159,833	175,641
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。	4,085	4,397	5,327

( 接 次 頁 )



(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
彰銀永春	借款總額：960,000 仟元	\$ 920,681	\$ 932,832	\$ 960,000
—抵押借款	借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.55% 還款辦法：前 2 年按月付息，本金自 2 年後採年金法，以每個月為 1 期共分 216 期，平均攤還。			
土銀汐止	借款總額：982,000 仟元	628,077	645,003	695,340
—抵押借款	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。			
土銀汐止	借款總額：105,000 仟元	10,935	16,367	32,523
—抵押借款	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。			
中信企金	借款總額：800,000 仟元	282,850	282,850	356,100
—抵押借款	借款期間：106.10.23~109.04.23 利率區間：1.86% 還款辦法：到期一次支付。			
合作金庫	借款總額：65,000 仟元	23,806	23,806	43,806
—抵押借款	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。			
彰銀永春	借貸總額：31,000 仟元	31,000	31,000	31,000
—抵押借款	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。			
新光銀行	借貸總額：23,000 仟元	-	-	22,559
—抵押借款	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。			
		<u>\$ 2,677,118</u>	<u>\$ 2,746,146</u>	<u>\$ 3,145,993</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，請參閱附註三二。

#### 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 109 年 3 月 31 日暨 108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止分別為 30,035 仟元、25,483 仟元及 15,910 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期

間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

## 二十、其他負債

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>流 動</u>			
其他應付款			
應付薪資及年獎	\$ 24,562	\$ 44,391	\$ 25,697
應付董監酬勞	3,009	2,859	3,775
應付員工酬勞	4,144	3,994	6,856
應付利息	9,483	10,112	10,587
應付稅捐	22,309	10,859	28,476
其 他	<u>14,325</u>	<u>32,348</u>	<u>31,224</u>
	<u>\$ 77,832</u>	<u>\$ 104,563</u>	<u>\$ 106,615</u>
其他負債			
其 他	<u>\$ 33,550</u>	<u>\$ 43,949</u>	<u>\$ 52,760</u>

## 二一、負債準備

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>流 動</u>			
員工福利	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 1,677</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

109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 108 年及 107 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 247 仟元及 283 仟元。

### 二三、資產負債之到期分析

合併公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額，列示如下：

109年3月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 462,281	\$ -	\$ 462,281
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產－流動	6,525	-	6,525
應收帳款	23,839	-	23,839
本期所得稅資產	254	-	254
存貨－待售房地	2,067,265	-	2,067,265
存貨－在建房地	-	7,429,371	7,429,371
存貨－餐飲存貨	3,754	-	3,754
預付款項	102,402	-	102,402
其他金融資產	40,293	-	40,293
其他流動資產	5,565	-	5,565
	<u>\$ 2,712,178</u>	<u>\$ 7,429,371</u>	<u>\$ 10,141,549</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 236,180	\$ 2,855,000	\$ 3,091,180
應付短期票券	917,953	-	917,953
合約負債－流動	739,610	-	739,610
應付票據	65,059	-	65,059
應付帳款	146,520	-	146,520
其他應付款	77,832	-	77,832
本期所得稅負債	8,097	-	8,097
負債準備－流動	2,977	-	2,977
租賃負債-流動	2,809	-	2,809
一年內到期之長期借款	533,183	-	533,183
其他流動負債	33,550	-	33,550
	<u>\$ 2,763,770</u>	<u>\$ 2,855,000</u>	<u>\$ 5,618,770</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	\$ 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

(接次頁)

(承前頁)

108年12月31日	1年內	1年後	合 計
本期所得稅資產	\$ 254	\$ -	\$ 254
存貨－待售房地	2,164,565	-	2,164,565
存貨－在建房地	-	7,118,810	7,118,810
存貨－餐飲存貨	5,481	-	5,481
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>
<b>負 債</b>			
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>
<b>資 產</b>			
現金及約當現金	\$ 480,188	\$ -	\$ 480,188
透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	64,458	-	64,458
應收票據	2,268	-	2,268
應收帳款	46,181	-	46,181
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－待售房地	2,090,944	-	2,090,944
存貨－在建房地	-	7,003,975	7,003,975
存貨－餐飲存貨	3,785	-	3,785
預付款項	88,754	-	88,754
其他金融資產	28,968	-	28,968
其他流動資產	9,994	-	9,994
	<u>\$ 2,816,164</u>	<u>\$ 7,003,975</u>	<u>\$ 9,820,139</u>

(接次頁)

(承前頁)

108年3月31日	1年內	1年後	合 計
負 債			
短期借款	\$ 574,944	\$ 2,570,864	\$ 3,145,808
合約負債—流動	420,306	-	420,306
應付短期票券	99,897	-	99,897
應付票據	28,035	-	28,035
應付帳款	151,767	-	151,767
其他應付款	106,615	-	106,615
本期所得稅負債	16,259	-	16,259
負債準備—流動	1,677	-	1,677
一年內到期之長期借款	629,173	-	629,173
其他流動負債	52,760	-	52,760
	<u>\$ 2,081,433</u>	<u>\$ 2,570,864</u>	<u>\$ 4,652,297</u>

#### 二四、權 益

##### (一) 股 本

###### 普 通 股

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
額定股數(仟股)	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

##### (二) 資本公積

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本			
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	236	236	236
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

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

##### (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，

其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於30%。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二六之(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稅額時，不在此限。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

皇鼎公司依金管證發字第1010012865號函、金管證發字第1010047490號函及「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109年3月18日舉行董事會及108年6月10日舉行股東常會，分別擬議及決議通過108及107年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 9,434	\$ 23,415	\$ -	\$ -
現金股利	142,622	199,672	0.5	0.7

有關108年度之盈餘分配案尚待預計於109年6月9日召開之股東會決議。

## 二五、收入

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
租賃收入	\$ 2,763	\$ 2,954
餐旅服務收入	103,361	166,174
營建工程收入	137,379	298,138
	<u>\$ 243,503</u>	<u>\$ 467,266</u>

### (一) 客戶合約之說明

#### 工程收入

不動產建造合約訂有工程延遲罰款，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

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
應收帳款(附註九)	<u>\$ 23,839</u>	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ 46,181</u>
合約負債—流動			
不動產建造	<u>\$ 739,610</u>	<u>\$ 616,519</u>	<u>\$ 420,306</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

繼續營業單位淨利項目

(一) 其他收入

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
利息收入	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1</u>
其他	<u>347</u>	<u>82</u>
	<u>\$ 348</u>	<u>\$ 83</u>

(二) 其他利益及損失

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換利益	<u>\$ 77</u>	<u>\$ 100</u>
處分不動產、廠房及設備損益	-	( 4)
處分透過損益按公允價值 衡量之金融資產損益	-	250
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價(損失)利益	( 917)	887
其他	<u>( 31)</u>	<u>( 59)</u>
	<u>(\$ 871)</u>	<u>\$ 1,174</u>

(三) 財務成本

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	<u>(\$ 31,114)</u>	<u>(\$ 31,580)</u>
租賃負債之利息	<u>( 70)</u>	<u>( -)</u>
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>19,750</u>	<u>9,663</u>
	<u>(\$ 11,434)</u>	<u>(\$ 21,917)</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

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 19,641	\$ 20,481
投資性不動產	1,115	1,106
使用權資產	686	-
無形資產	145	258
合 計	<u>\$ 21,587</u>	<u>\$ 21,845</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 20,295	\$ 20,197
營業費用	1,147	1,390
	<u>\$ 21,442</u>	<u>\$ 21,587</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 55	\$ 38
營業費用	90	220
	<u>\$ 145</u>	<u>\$ 258</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
產生租賃成本	<u>\$ 1,115</u>	<u>\$ 1,106</u>

(六) 員工福利費用

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 2,840	\$ 2,921
確定福利計畫	245	283
	<u>3,085</u>	<u>3,204</u>
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	<u>65,185</u>	<u>66,311</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 68,270</u>	<u>\$ 69,515</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 40,417	\$ 40,459
營業費用	27,853	29,056
	<u>\$ 68,270</u>	<u>\$ 69,515</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。109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因營運虧損，故未予提列員工及董監事酬勞。108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之如下：

估列比例

	108年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1.39%
董監事酬勞	0.75%

金 額

	108年1月1日 至3月31日
員工酬勞	\$ 525
董監事酬勞	\$ 285

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

本公司於 109 年 3 月 18 日及 108 年 3 月 12 日舉行董事會，分別決議通過 108 及 107 年度員工酬勞及董監事酬勞如下：

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

108 及 107 年度員工酬勞及董監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：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 4,116	\$ 6,068
未分配盈餘	<u>-</u>	<u>1,205</u>
	4,116	7,273
遞延所得稅		
本期產生者	( <u>3,700</u> )	( <u>3,076</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 416</u>	<u>\$ 4,197</u>

### (二) 所得稅核定情形

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

	核 定 年 度
皇鼎公司	106
建喬公司	106
富信公司	105
欣隆興公司	107

## 二八、每股（虧損）盈餘

單位：每股新台幣元

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
基本每股（虧損）盈餘	<u>(\$ 0.11)</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股（虧損）盈餘	<u>(\$ 0.11)</u>	<u>\$ 0.12</u>

用以計算每股（虧損）盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

### 本期淨利

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
用以計算基本及稀釋每股盈餘 之淨（損）利	<u>(\$ 30,296)</u>	<u>\$ 35,006</u>

股 數	單位：仟股	
	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	204	132
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,449</u>	<u>285,377</u>

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

## 二九、期中營運之季節性或週期性之解釋

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

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

## 三十、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

109年3月31日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 2,143,935	\$ -	\$ 2,114,407	\$ -	\$ 2,114,407

108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	<u>\$ 2,199,271</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,166,030</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,166,030</u>

108年3月31日

	帳面金額	第1等級	第2等級	第3等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
— 長期借款	<u>\$ 2,516,820</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,473,752</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,473,752</u>

上述第2等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值之資訊—按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

109年3月31日

	第1等級	第2等級	第3等級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 6,525</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,525</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	<u>\$ 2,419</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,419</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 年 3 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過損益按公允價值衡量之 金融資產				
國內上市(櫃)股票	\$ 53,072	\$ -	\$ -	\$ 53,072
基金受益憑證	11,386	-	-	11,386
合 計	<u>\$ 64,458</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 64,458</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	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032

109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值 衡量			
持有供交易	\$ -	\$ -	\$ 53,072
強制透過損益按 公允價值衡量	6,525	2,419	11,386
按攤銷後成本衡量之 金融資產(註1)	542,234	613,861	579,553
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產			
權益工具投資	10,032	10,032	10,032
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量之 金融負債(註2)	6,946,146	6,896,835	6,644,272

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金融資產。

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

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109年1月1日至3月31日之稅前／稅後淨利將分別減少／增加1,672仟元及1,337仟元；108年1月1日至3月31日之稅前／稅後淨利將分別減少／增加1,598仟元及1,278仟元，主因為合併公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

## (2) 其他價格風險

合併公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。

### 敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前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皆增加／減少 82 仟元；108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前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皆增加／減少 806 仟元。

## 2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於：

### (1) 合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

## 3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

### (1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行

立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

### 109年3月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 271,216	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 271,216
浮動利率工具	<u>1,400,832</u>	<u>2,140,235</u>	<u>1,168,253</u>	<u>1,469,721</u>	<u>6,179,041</u>
	<u>\$ 1,672,048</u>	<u>\$ 2,140,235</u>	<u>\$ 1,168,253</u>	<u>\$ 1,469,721</u>	<u>\$ 6,450,257</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					
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>

### 108年3月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 251,628	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 251,628
浮動利率工具	<u>1,228,321</u>	<u>2,205,687</u>	<u>1,588,519</u>	<u>1,620,450</u>	<u>6,642,977</u>
	<u>\$ 1,479,949</u>	<u>\$ 2,205,687</u>	<u>\$ 1,588,519</u>	<u>\$ 1,620,450</u>	<u>\$ 6,894,605</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

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)			
— 已動用金額	\$ 115,000	\$ 145,000	\$ 142,174
— 未動用金額	<u>90,000</u>	<u>60,000</u>	<u>262,496</u>
	<u>\$ 205,000</u>	<u>\$ 205,000</u>	<u>\$ 404,670</u>
有擔保銀行透支額度			
— 已動用金額	\$ 6,571,698	\$ 6,446,945	\$ 6,249,524
— 未動用金額	<u>3,309,602</u>	<u>3,271,355</u>	<u>3,461,776</u>
	<u>\$ 9,881,300</u>	<u>\$ 9,718,300</u>	<u>\$ 9,711,300</u>

## 三一、關係人交易

(一) 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。



## (二) 主要管理階層薪酬

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 9,330	\$ 9,871
退職後福利	228	598
	<u>\$ 9,558</u>	<u>\$ 10,469</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。

## 三二、質抵押之資產

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

內	容	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
營建存貨				
一待售房地	環宇科技	\$ 517,911	\$ 517,911	\$ 688,067
	環球科技	325,793	325,793	389,322
	南科名門	-	216,716	402,600
	麗園	117,772	159,925	227,006
	中路段	89,097	89,097	89,097
	富貴名邸	355,704	363,145	-
	迪化段	-	248,608	-
營建存貨	皇鼎一品(原玉成段)	1,036,791	1,017,681	944,035
一在建房地	迪化段	-	-	246,985
	亞太科技園區(原保安段)	3,210,722	3,110,082	3,605,272
	聯合科技	1,289,400	1,134,252	-
	富貴名邸	-	-	342,464
	皇鼎麗園(原五谷王段)	766,248	763,969	755,951
	皇鼎富邑	614,240	585,792	507,005
	財星科技(原潭美段)	335,836	334,237	327,988
	立人段	111,792	111,673	-
不動產、廠房及設備	土地	1,543,116	1,543,116	1,543,116
	房屋及建築	2,732,246	2,750,184	2,803,999
其他金融資產—流動	備償戶及定存單	26,793	87,637	15,468
投資性不動產	土地	245,599	245,599	229,688
	房屋及建築	191,719	192,681	144,206
		<u>\$ 13,510,779</u>	<u>\$ 13,798,098</u>	<u>\$ 13,262,269</u>

## 三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債

權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。

- (二) 合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 906,738 仟元，截至 109 年 3 月 31 日已付價款 404,354 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 109 年 3 月 31 日止，履約保證金額總計為 11,195 仟元。

#### 三四、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。(無)
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。(附表四)
11. 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)

### 三五、部門資訊

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

建設部  
營造部  
飯店部

#### 部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
建設部	\$ 139,739	\$ 290,619	\$ 37,995	\$ 84,743
營造部	403	10,473	149	4,242
飯店部	<u>103,361</u>	<u>166,174</u>	<u>12,190</u>	<u>57,149</u>
繼續營業單位總額	<u>\$ 243,503</u>	<u>\$ 467,266</u>	50,334	146,134
營業費用			( 68,257)	( 86,271)
利息收入			1	1

(接次頁)

(承前頁)

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
外幣兌換淨利益			\$ 77	\$ 100
公司一般收入			347	1,219
公司一般費用			( 948)	( 63)
財務成本			( 11,434)	( 21,917)
繼續營業單位稅前淨(損) 利			(\$ 29,880)	\$ 39,203

以上報導之部門收入均係與外部客戶交易所產生。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租金收入、利息收入、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 109 年 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		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 司保 證 (註4)	屬子公 司對 母公 司保 證 (註4)	屬對大陸地區 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	\$ 1,461,222	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ -	0.34	\$ 3,653,056	Y	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	233,000	109,612	109,612	-	109,612	40.19	272,710	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 7 種，標示種類即可：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過 50% 之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過 50% 之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達 90% 以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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 1 月 1 日至 3 月 31 日對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,306,111 仟元  $\times 50\% = 3,653,056$  仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,306,111 仟元  $\times 20\% = 1,461,222$  仟元。

2. 建喬營造股份有限公司背書保證之總額以不超過公司淨值總額之百分之百為限。對單一企業背書保證額度以不超過當期淨值之百分之四十為限。惟對公司直接及間接持有表決權之股份百分之百之公司，背書保證限額以不超過當期淨值百分之一百為限，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背書保證之最高限額為淨值 272,710 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 233,000 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 109 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與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)	
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	\$ 1,982	-	\$ 1,982	
	新光富域國家債券	無	"	500,000	4,543	-	4,543	
					\$ 6,525		\$ 6,525	
	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
	兆騰水電工程有限公司	無	"	-	4,104	19	5,398	"
	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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

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 4,369,000 仟元)	\$ 233,000	85	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付帳款 \$ 78,750	100	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 4,369,000 仟元)	283,206	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收帳款 78,750	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  
 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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

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)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或 總資產之比率 (註 3)
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款	\$ 78,750	依工程進度請款	0.52%
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程成本	268,213	依工程進度請款	110.15%
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入	18,244	依合約請款	7.49%

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

(1) 母公司填 0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2： 與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

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



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊  
民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

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	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	100.00	\$ 5,806	\$ 7,501	(\$ 2,812)	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	214,588	( 15,463 )	( 4,606 )	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	100.00	19,855	( 18 )	( 18 )	
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	11,862	( 15,463 )	( 870 )	

註 1：109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 7,501 仟元扣除未實現銷貨毛利 10,313 仟元。

註 2：109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日皇鼎公司認列富信大飯店公司損失 14,593 仟元加適用 IFRS16 租賃影響數 10,146 仟元及攤銷轉租損失 159 仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 3 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%
富雄投資股份有限公司	15,299,416	5.36%
富隆昌投資股份有限公司	14,445,000	5.06%

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。