

皇鼎建設開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國114及113年度

地址：台北市敦化南路1段294號3樓

電話：(02)2703-0211

§ 目 錄 §

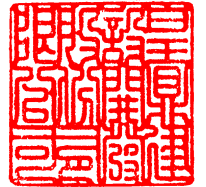
項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~17		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	17~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29~30		五
(六) 重要會計項目之說明	30~58		六~三十
(七) 關係人交易	58~59		三一
(八) 質抵押之資產	59		三二
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	59		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	60、62~64		三四
2. 轉投資事業相關資訊	60、65		三四
3. 大陸投資資訊	60		三四
(十四) 部門資訊	61		三五

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 114 年度（自 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：皇鼎建設開發股份有限公司



負責人：劉 信 雄



中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱皇鼎集團）民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇鼎集團民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇鼎集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇鼎集團民國 114 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對皇鼎集團民國 114 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一：存貨之評價

皇鼎集團截至 114 年 12 月 31 日存貨佔合併總資產 41%，存貨主要係待售房地及在建房地，因國內不動產供需狀況、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，因此判斷為本年度之關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報告附註四(六)。

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

取得皇鼎集團存貨市價之評估資訊，抽樣核對已簽訂之銷售合約及取得皇鼎集團評估存貨市價之所採用之資料，並參考不動產實價登錄取得鄰近地區成交行情評估存貨減損跡象。

關鍵查核事項二：房地銷售收入之發生

集團房地銷售係於建案實際完工點交或辦妥產權登記後方予認列，收入認列是否符合收入認列條件對當年度合併財務報表整體係屬重大與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(十四)。

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，予以抽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。

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 114 及 113 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇鼎集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇鼎集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇鼎集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇鼎集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇鼎集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎集團民國 114 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 呂 宜 真

呂宜真



會計師 謝 明 忠

謝明忠



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
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 115 年 3 月 16 日

代 碼	資 產	114年12月31日		113年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 2,428,022	21	\$ 3,258,287	27
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七及三十)	31,047	-	35,221	-
1150	應收票據(附註九及二四)	-	-	5,000	-
1170	應收帳款(附註九及二四)	8,382	-	18,599	-
1197	應收融資租賃款淨額—流動	432	-	5,141	-
1220	本期所得稅資產(附註二六)	17,782	-	217	-
130X	存貨(附註十及三二)	4,830,328	41	3,747,345	32
1410	預付款項(附註十二)	46,085	1	14,918	-
1476	其他金融資產—流動(附註十三及三二)	511,019	4	238,067	2
1479	其他流動資產(附註十二)	3,473	-	4,360	-
1480	取得合約之增額成本—流動(附註二四)	119,259	1	-	-
11XX	流動資產總計	<u>7,995,829</u>	<u>68</u>	<u>7,327,155</u>	<u>61</u>
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註八及三十)	4,104	-	4,104	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三二)	2,083,432	18	2,127,473	18
1755	使用權資產(附註十五)	13,326	-	24,229	-
1760	投資性不動產淨額(附註十六及三二)	1,612,911	14	2,413,639	21
1801	電腦軟體淨額	286	-	511	-
1840	遞延所得稅資產(附註二六)	12,520	-	12,120	-
194D	長期應收融資租賃款淨額	-	-	432	-
1920	存出保證金	4,114	-	3,948	-
1975	淨確定福利資產(附註二一)	16,996	-	13,882	-
15XX	非流動資產總計	<u>3,747,689</u>	<u>32</u>	<u>4,600,338</u>	<u>39</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 11,743,518</u>	<u>100</u>	<u>\$ 11,927,493</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十七及三二)	\$ 544,000	5	\$ 593,000	5
2130	合約負債(附註二四)	401,763	3	139,820	1
2150	應付票據(附註十八)	33,922	-	51,068	-
2170	應付帳款(附註十八)	133,033	1	132,503	1
2219	其他應付款(附註十九)	67,529	1	73,303	1
2230	本期所得稅負債(附註二六)	2,633	-	70,221	1
2250	負債準備—流動(附註二十)	2,977	-	2,977	-
2280	租賃負債—流動(附註十五)	18,669	-	25,171	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十七及三二)	90,805	1	122,403	1
2399	其他流動負債	2,511	-	11,470	-
21XX	流動負債總計	<u>1,297,842</u>	<u>11</u>	<u>1,221,936</u>	<u>10</u>
	非流動負債				
2540	長期借款(附註十七及三二)	856,866	7	968,639	8
2570	遞延所得稅負債(附註二六)	5,077	-	4,597	-
2580	租賃負債—非流動(附註十五)	5,545	-	24,215	1
2645	存入保證金	3,530	-	8,577	-
25XX	非流動負債總計	<u>871,018</u>	<u>7</u>	<u>1,006,028</u>	<u>9</u>
2XXX	負債總計	<u>2,168,860</u>	<u>18</u>	<u>2,227,964</u>	<u>19</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註二三)				
	股本				
3110	普通股	2,852,450	25	2,852,450	24
	資本公積				
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-
3200	資本公積總計	<u>21,130</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>-</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,313,396	11	1,270,509	11
3350	未分配盈餘	5,387,682	46	5,555,440	46
3300	保留盈餘總計	<u>6,701,078</u>	<u>57</u>	<u>6,825,949</u>	<u>57</u>
31XX	本公司業主權益總計	<u>9,574,658</u>	<u>82</u>	<u>9,699,529</u>	<u>81</u>
3XXX	權益總計	<u>9,574,658</u>	<u>82</u>	<u>9,699,529</u>	<u>81</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 11,743,518</u>	<u>100</u>	<u>\$ 11,927,493</u>	<u>100</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：曹羅方



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 114 年及 113 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	114年度			113年度		
	金	額	%	金	額	%
	營業收入(附註二四及三五)					
4300	\$	11,338	1	\$	28,987	1
4410		392,611	34		389,263	18
4500		760,558	65		1,817,543	81
4000		<u>1,164,507</u>	<u>100</u>		<u>2,235,793</u>	<u>100</u>
	營業成本(附註十及二五)					
5300	(	1,587)	-	(	6,982)	-
5410	(	267,565)	(23)	(	264,541)	(12)
5500	(	546,231)	(47)	(	1,264,507)	(56)
5000	(	<u>815,383</u>)	<u>(70)</u>	(	<u>1,536,030</u>)	<u>(68)</u>
5900		349,124	30		699,763	32
6000	(	<u>185,553</u>)	<u>(16)</u>	(	<u>221,526</u>)	<u>(10)</u>
6900		<u>163,571</u>	<u>14</u>		<u>478,237</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出(附註二五)					
7100		24,176	2		19,629	1
7010		3,511	1		3,207	-
7020		1,753	-		15,298	1
7050	(	<u>2,647</u>)	<u>-</u>	(	<u>7,765</u>)	<u>(1)</u>
7000		<u>26,793</u>	<u>3</u>		<u>30,369</u>	<u>1</u>
7900		190,364	17		508,606	23
7950	(	<u>31,897</u>)	<u>(3)</u>	(	<u>85,643</u>)	<u>(4)</u>
8200		<u>158,467</u>	<u>14</u>		<u>422,963</u>	<u>19</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註二一及二六)				
	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	\$ 2,382	-	\$ 7,380	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(476)	-	(1,476)	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>1,906</u>	-	<u>5,904</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 160,373</u>	<u>14</u>	<u>\$ 428,867</u>	<u>19</u>
	每股盈餘 (附註二七)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.56</u>		<u>\$ 1.48</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.56</u>		<u>\$ 1.48</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：曹羅方



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股 股數 (仟股)	本 普 通 股	資 發 行 股 票	本 溢 價	公 庫 藏 股 票 交 易	積 法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘	盈 未 分 配 盈 餘	餘 權 益 總 額
A1	113 年 1 月 1 日 餘 額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 1,180,904	\$ 5,558,472	\$ 9,612,956	
	112 年度 盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	89,605	(89,605)	-	
B5	股東現金股利	-	-	-	-	-	(342,294)	(342,294)	
D1	113 年度 淨利	-	-	-	-	-	422,963	422,963	
D3	113 年度 稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	5,904	5,904	
D5	113 年度 綜合損益總額	-	-	-	-	-	428,867	428,867	
Z1	113 年 12 月 31 日 餘 額	285,245	2,852,450	20,894	236	1,270,509	5,555,440	9,699,529	
	113 年度 盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	42,887	(42,887)	-	
B5	股東現金股利	-	-	-	-	-	(285,244)	(285,244)	
D1	114 年度 淨利	-	-	-	-	-	158,467	158,467	
D3	114 年度 稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	1,906	1,906	
D5	114 年度 綜合損益總額	-	-	-	-	-	160,373	160,373	
Z1	114 年 12 月 31 日 餘 額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 1,313,396	\$ 5,387,682	\$ 9,574,658	

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：曹羅方



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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 190,364	\$ 508,606
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	65,001	69,114
A20200	攤銷費用	311	304
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(4,804)	(15,379)
A20900	財務成本	2,647	7,765
A21200	利息收入	(24,176)	(19,629)
A21300	股利收入	(2,734)	(2,265)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失 (利益)	4	(527)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	5,000	6,058
A31150	應收帳款	10,217	(6,673)
A31200	存 貨	(284,933)	510,793
A31230	預付款項	(31,167)	9,252
A31240	其他流動資產	887	613
A31250	其他金融資產—流動	(272,952)	(140,079)
A31270	取得合約之增額成本—流動	(119,259)	-
A31990	淨確定福利資產	(733)	(483)
A32125	合約負債	261,943	42,198
A32130	應付票據	(17,146)	43,954
A32150	應付帳款	530	20,866
A32180	其他應付款項	(5,442)	(2,473)
A32230	其他流動負債	(8,959)	9,164
A33000	營運產生之現金	(235,401)	1,041,179
A33500	支付之所得稅	(117,447)	(86,923)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(352,848)	954,256

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度	113年度
	投資活動之現金流量		
B09900	透過損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 619
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(106,446)	(184,016)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	115,425	209,487
B02700	購置不動產、廠房及設備	(7,381)	(7,725)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	667
B03700	存出保證金增加	(166)	-
B03800	存出保證金減少	-	91
B04500	購置無形資產	(87)	(99)
B05400	購置投資性不動產	-	(531,726)
B06100	應收融資租賃款減少	5,141	5,063
B07500	收取之利息	24,176	19,629
B07600	收取其他股利	2,734	2,265
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>33,396</u>	<u>(485,745)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	123,000	-
C00200	短期借款減少	(172,000)	-
C01700	償還長期借款	(143,371)	(124,785)
C03000	收取存入保證金	-	267
C03100	存入保證金返還	(5,047)	-
C04020	租賃負債本金償還	(25,172)	(24,738)
C04500	發放現金股利	(285,244)	(342,294)
C05600	支付之利息	(2,979)	(7,869)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(510,813)</u>	<u>(499,419)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	(830,265)	(30,908)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>3,258,287</u>	<u>3,289,195</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,428,022</u>	<u>\$ 3,258,287</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：曹羅方



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 97 年 4 月起在台灣證券交易所上市。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 115 年 3 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 初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「IFRS 會計準則」)

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」

1. 有關金融資產分類之應用指引修正內容

該修正主要修改金融資產之分類規定，包括：

- A. 若金融資產包含一項可改變合約現金流量時點或金額之或有事項，且或有事項之性質與基本放款風險及成本之變動無直接關聯（如債務人是否達到特定碳排放量減少），此類金融資產於符合下列兩項條件時其合約現金流量仍完全為支付本金及流通在外本金金額之利息：
- 所有可能情境（或有事項發生前或發生後）產生之合約現金流量均完全為支付本金及流通在外本金金額之利息；及
 - 所有可能情境下產生之合約現金流量與具有相同合約條款但未含或有特性之金融工具之現金流量，並無重大差異。
- B. 闡明無追索權特性之金融資產係指企業收取現金流量之最終權利，依合約僅限於特定資產產生之現金流量。
- C. 釐清合約連結工具係透過瀑布支付結構建立多種分級證券以建立金融資產持有人之支付優先順序，因而產生信用風險集中，並導致來自標的池之現金短收在不同分級證券間之分配不成比例。

2. 有關金融負債除列之應用指引修正內容

該修正主要說明金融負債應於交割日除列，惟當企業使用電子支付系統以現金交割金融負債，若符合下列條件，得選擇於交割日前除列金融負債：

- 企業不具有撤回、停止或取消該支付指示之實際能力；
- 企業因該支付指示而不具有取用將被用於交割之現金之實際能力；及
- 與該電子支付系統相關之交割風險並不顯著。

合併公司應追溯適用該修正但無須重編比較期間，並將初次適用之影響數認列於初次適用日。惟若企業不使用後見之明即能重編時，得選擇重編比較期間。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 18 「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 19 「不具公共課責性之子公司：揭露」 (含 2025 年之修正)	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 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。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18 「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 合併公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、

其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 合併公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 合併公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若合併公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

(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資產外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

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

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

付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表四。

(五) 外 幣

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

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

(六) 存 貨

存貨包括在建房地、待售房地及餐飲存貨，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。

餐飲存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。存貨成本之計算採用加權平均法。

淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

除自有土地不提列折舊外，其餘不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於

每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產以原始成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產係以擬出售而開始開發日之帳面價值轉列存貨。

不動產、廠房及設備係以結束自用時之帳面金額轉列投資性不動產。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依在建房屋包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、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三十。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之一次報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

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

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

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）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

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 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。

(十四) 收入認列

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

1. 商品銷貨收入

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

2. 客房收入及餐飲收入

客房收入及餐飲收入係於實際提供勞務時方認列收入。

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

3. 租賃收入

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

(十五) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

合併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。惟若主租賃係合併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，以反映合併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。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。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。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

(十六) 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。

(十七) 政府補助

政府補助僅於可合理確信合併公司將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，始予以認列。

政府補助係於其意圖補償之相關成本於合併公司認列為費用之期間內，按有系統之基礎認列於損益。

若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給與合併公司立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取之期間認列於損益。

(十八) 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保留盈餘，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。

(十九) 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。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司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，則於修正當期及未來期間認列。

重大會計判斷

無此情事。

估計及假設不確定性之主要來源

存貨之減損

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故合併公司必須運用判斷及估計決定其財務報導期間結束日之淨變現價值，此評價係依已簽訂之銷售合約或參考不動產實價登錄取得鄰近地區成交行情作為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至 114 年及 113 年 12 月 31 日止，存貨中之土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註十。

六、現金及約當現金

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 3,659	\$ 3,867
銀行支票及活期存款	1,924,363	2,854,420
銀行定期存款	<u>500,000</u>	<u>400,000</u>
	<u>\$ 2,428,022</u>	<u>\$ 3,258,287</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－國內上市（櫃）股票	<u>\$ 31,047</u>	<u>\$ 35,221</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12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>\$ 4,104</u>	<u>\$ 4,104</u>

九、應收票據及應收帳款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ -	\$ 5,000
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,000</u>
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 8,382	\$ 18,599
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,382</u>	<u>\$ 18,599</u>

(一) 應收票據

合併公司依準備矩陣衡量應收票據之備抵損失如下：

113 年 12 月 31 日

	未逾	逾	逾	逾	合
	期	期	期	期	計
	1~180	181~365	181~365	超過一年	
	天	天	天	天	
預期信用損失率	0%	0%	0%	100%	
總帳面金額	\$ 5,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,000
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,000</u>

合併公司無設定質押作為借款擔保之應收票據。

(二) 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，合併公司對於逾期超過一年之應收帳款認列 100% 備抵損失，對於逾期 1 至 180 天及 181 天至一年之間之應收帳款，其備抵損失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：

114 年 12 月 31 日

	未逾	逾	逾	逾	合
	期	期	期	期	計
	1~180	181~365	181~365	超過一年	
	天	天	天	天	
預期信用損失率	0%	0%	0%	100%	
總帳面金額	\$ 8,382	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,382
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 8,382</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,382</u>

113 年 12 月 31 日

	未 逾 期	逾 期 1~180 天	逾 期 181~365 天	逾 期 超 過 一 年	合 計
預期信用損失率	0%	0%	0%	100%	
總帳面金額	\$ 18,599	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18,599
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 18,599</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,599</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：

	114年12月31日	113年12月31日
待售房地	\$ 1,791,540	\$ 1,315,467
在建房地	3,036,929	2,429,851
餐飲存貨	<u>1,859</u>	<u>2,027</u>
	<u>\$ 4,830,328</u>	<u>\$ 3,747,345</u>

114 及 113 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 546,231 仟元及 1,264,507 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 267,565 仟元及 264,541 仟元。

截至 114 年及 113 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 3,036,929 仟元及 2,429,851 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

	114年12月31日	113年12月31日
環宇科技	\$ 82,193	\$ 84,546
皇鼎麗園	66,237	281,781
財星科技	944,447	938,646
立人名邸	164,017	-
靜心園	524,152	-
其 他	<u>10,494</u>	<u>10,494</u>
	<u>\$ 1,791,540</u>	<u>\$ 1,315,467</u>

(三) 在建房地

	114年12月31日	113年12月31日
台通智慧科技園區	\$ 551,020	\$ 205,013
立人名邸	-	350,687
皇鼎心莊	880,389	131,153
亞太科技中心	773,966	640,922
皇鼎森琺	489,485	394,097
靜心園	-	519,321
德惠段	164,345	25,394
其他	177,724	163,264
	<u>\$ 3,036,929</u>	<u>\$ 2,429,851</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年度	113年度
利息支出總額	<u>\$ 40,988</u>	<u>\$ 44,763</u>
當年度在建房地利息資本化金額	<u>\$ 38,341</u>	<u>\$ 36,998</u>
資本化利率	2.50%~2.59%	2.37%~2.55%
年底在建房地累計利息資本化金額	<u>\$ 44,683</u>	<u>\$ 48,366</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
			114年 12月31日	113年 12月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司(以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94.375%	94.375%	(1)
皇鼎公司	欣隆興投資股份有限公司(以下簡稱欣隆興公司)	一般投資業務	100%	100%	(1)
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)	餐飲業及一般旅館業等為主要業務	5.625%	5.625%	(1)

備註：(1) 其財務報告經會計師查核。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、其他資產

	114年12月31日	113年12月31日
流動		
預付款項		
留抵稅額	\$ 14,658	\$ -
預付貨款	20,156	2,486
預付費用	11,191	12,352
其他	80	80
	<u>\$ 46,085</u>	<u>\$ 14,918</u>
其他流動資產		
其他應收款	\$ 423	\$ 404
暫付款	3,050	3,956
	<u>\$ 3,473</u>	<u>\$ 4,360</u>

十三、其他金融資產－流動

	114年12月31日	113年12月31日
受限制資產（附註三二）(1)	\$ 359,129	\$ 86,177
其他保證金(2)	151,890	151,890
	<u>\$ 511,019</u>	<u>\$ 238,067</u>

(1) 受限制資產係預售屋價金信託之信託專戶餘額等。

(2) 其他保證金係綠建築保證金及合建保證金等。

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	合	計
成本											
114年1月1日餘額	\$ 829,960	\$ 1,717,137	\$ 17,346	\$ 3,804	\$ 9,216	\$ 7,954					
增添	-	-	-	-	4,960	2,421					
處分	-	-	-	(121)	(336)	(32)					
114年12月31日餘額	<u>\$ 829,960</u>	<u>\$ 1,717,137</u>	<u>\$ 17,346</u>	<u>\$ 3,683</u>	<u>\$ 13,840</u>	<u>\$ 10,343</u>					
累計折舊及減損											
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 430,869	\$ 11,386	\$ 3,515	\$ 7,348	\$ 4,826					
折舊費用	-	46,193	1,906	75	1,789	1,456					
處分	-	-	-	(121)	(333)	(32)					
114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 477,062</u>	<u>\$ 13,292</u>	<u>\$ 3,469</u>	<u>\$ 8,804</u>	<u>\$ 6,250</u>					
114年12月31日淨額	<u>\$ 829,960</u>	<u>\$ 1,240,075</u>	<u>\$ 4,054</u>	<u>\$ 214</u>	<u>\$ 5,036</u>	<u>\$ 4,093</u>					
成本											
113年1月1日餘額	\$ 829,960	\$ 1,716,425	\$ 19,365	\$ 4,264	\$ 9,134	\$ 6,232					
增添	-	712	4,786	-	467	1,760					
處分	-	-	(6,805)	(460)	(385)	(38)					
113年12月31日餘額	<u>\$ 829,960</u>	<u>\$ 1,717,137</u>	<u>\$ 17,346</u>	<u>\$ 3,804</u>	<u>\$ 9,216</u>	<u>\$ 7,954</u>					
累計折舊及減損											
113年1月1日餘額	\$ -	\$ 384,860	\$ 16,466	\$ 3,900	\$ 6,452	\$ 3,677					
折舊費用	-	46,009	1,585	75	1,281	1,187					
處分	-	-	(6,665)	(460)	(385)	(38)					
113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430,869</u>	<u>\$ 11,386</u>	<u>\$ 3,515</u>	<u>\$ 7,348</u>	<u>\$ 4,826</u>					
113年12月31日淨額	<u>\$ 829,960</u>	<u>\$ 1,286,268</u>	<u>\$ 5,960</u>	<u>\$ 289</u>	<u>\$ 1,868</u>	<u>\$ 3,128</u>					

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

房屋及建築	
房屋主建物	3至51年
裝潢隔間工程	3至26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

	114年12月31日	113年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 13,326</u>	<u>\$ 24,229</u>
使用權資產之增添	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
使用權資產之折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,500</u>
建築物	<u>\$ 10,904</u>	<u>\$ 10,904</u>

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114及113年度並未發生重大減損情形。

(二) 租賃負債

	114年12月31日	113年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 18,669</u>	<u>\$ 25,171</u>
非流動	<u>\$ 5,545</u>	<u>\$ 24,215</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	114年12月31日	113年12月31日
建築物	1.70%~2.375%	1.70%~2.375%

(三) 其他租賃資訊

	114年度	113年度
短期租賃費用	\$ 816	\$ 639
低價值資產租賃費用	\$ 1,393	\$ 1,006
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	\$ 1,604	\$ 1,727
租賃之現金(流出)總額	(\$ 29,654)	(\$ 29,212)

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

十六、投資性不動產

	投資性不動產 — 土地	投資性不動產 — 房屋	合 計
<u>成 本</u>			
114年1月1日餘額	\$ 2,321,464	\$ 126,257	\$ 2,447,721
重分類至存貨	(736,559)	(65,999)	(802,558)
114年12月31日餘額	\$ 1,584,905	\$ 60,258	\$ 1,645,163
<u>累計折舊及減損</u>			
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 34,082	\$ 34,082
折舊費用	-	2,678	2,678
重分類至存貨	-	(4,508)	(4,508)
114年12月31日餘額	\$ -	\$ 32,252	\$ 32,252
114年12月31日淨額	\$ 1,584,905	\$ 28,006	\$ 1,612,911
<u>成 本</u>			
113年1月1日餘額	\$ 2,383,682	\$ 134,866	\$ 2,518,548
增 添	530,869	857	531,726
重分類至存貨	(593,087)	(9,466)	(602,553)
113年12月31日餘額	\$ 2,321,464	\$ 126,257	\$ 2,447,721

(接次頁)

(承前頁)

	投資性不動產 — 土地	投資性不動產 — 房屋	合 計
累計折舊及減損			
113年1月1日餘額	\$ -	\$ 30,669	\$ 30,669
折舊費用	-	8,073	8,073
重分類至存貨	-	(4,660)	(4,660)
113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,082</u>	<u>\$ 34,082</u>
113年12月31日淨額	<u>\$ 2,321,464</u>	<u>\$ 92,175</u>	<u>\$ 2,413,639</u>

合併公司之投資性不動產於 114 年及 113 年 12 月 31 日之公允價值分別為 1,997,290 仟元及 2,702,838 仟元。114 年及 113 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 114 年及 113 年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

合併公司之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48年
裝潢隔間工程	4至26年

114 及 113 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：

	114年12月31日	113年12月31日
不超過1年	\$ 9,450	\$ 12,387
1~5年	6,816	8,935
5年以上	-	-
	<u>\$ 16,266</u>	<u>\$ 21,322</u>

合併公司設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註三二)		
— 銀行借款	<u>\$ 544,000</u>	<u>\$ 593,000</u>
利率區間		
— 擔保借款	2.675%~2.925%	2.55%~2.7458%
還款期限	116.06.24~ 119.09.30	114.02.25~ 114.11.18

本合併公司為短期借款提供營建存貨作為擔保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註三二。

(二) 長期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註三二)		
銀行借款(1)	\$ 947,671	\$ 1,070,042
<u>無擔保借款</u>		
銀行借款(1)	-	21,000
減：列為1年內到期部分	(<u>90,805</u>)	(<u>122,403</u>)
長期借款	<u>\$ 856,866</u>	<u>\$ 968,639</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	<u>原 始 貸 款 金 額</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
華南南內湖	借款總額：150,000 仟元	\$ -	\$ 26,035
— 抵押借款	借款期間：109.09.30~114.09.30 利率區間：2.43% 還款辦法：以每個月為1期共分60期， 平均攤還。		
華南南內湖	借款總額：368,000 仟元	204,155	229,459
— 抵押借款	借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：2.56% 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。		
華南南內湖	借款總額：100,000 仟元	55,010	61,422
— 抵押借款	借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：2.56% 還款辦法：以每個月為1期，共分180 期，平均攤還本息。		

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	114年12月31日	113年12月31日
一銀仁愛	借款總額：80,000 仟元	\$ -	\$ 7,397
—抵押借款	借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：2.425% 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。		
彰銀永春	借款總額：960,000 仟元	629,692	681,483
—抵押借款	借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：2.425% 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。		
彰銀永春	借貸總額：77,000 仟元	58,814	64,246
—抵押借款	借款區間：109.07.01~124.07.01 利率區間：2.275% 還款辦法：前 2 年按月付息，第 2 年後 以每個月為 1 期，共分 156 期，平均攤還本息。		
一銀仁愛	借貸總額：21,000 仟元	-	21,000
—信用借款	借款區間：111.11.17~118.11.17 利率區間：2.50% 還款辦法：前 3 年按月付息，自第 3 年 後，分 48 期本金平均攤還。		
		<u>\$ 947,671</u>	<u>\$ 1,091,042</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。

十八、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 114 年及 113 年 12 月 31 日止分別為 27,794 仟元及 24,565 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過一年。

十九、其他負債

	114年12月31日	113年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 35,318	\$ 36,718
應付董事酬勞	3,240	3,240
應付員工酬勞	3,700	3,210
應付利息	3,201	3,533
應付稅捐	5,400	6,990
應付退休金	1,033	838
應付營業稅	2,069	4,129
其 他	13,568	14,645
	<u>\$ 67,529</u>	<u>\$ 73,303</u>

二十、負債準備

	114年12月31日	113年12月31日
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 2,977</u>

員工福利負債準備係員工既得短期帶薪假之估列，於報導期間結束日將已累積未使用休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。

二一、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之皇鼎公司、建喬公司、富信大飯店公司及欣隆興公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

合併公司中之皇鼎公司及建喬公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專

戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	114年12月31日	113年12月31日
確定福利義務現值	\$ 31,669	\$ 30,043
計畫資產公允價值	(48,665)	(43,925)
提撥短絀 (剩餘)	(<u>\$ 16,996</u>)	(<u>\$ 13,882</u>)
淨確定福利資產	(\$ 16,996)	(\$ 13,882)
淨確定福利負債	<u>-</u>	<u>-</u>
	(<u>\$ 16,996</u>)	(<u>\$ 13,882</u>)

淨確定福利負債 (資產) 變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
114 年 1 月 1 日	<u>\$ 30,043</u>	(<u>\$ 43,925</u>)	(<u>\$ 13,882</u>)
服務成本			
當期服務成本	143	-	143
利息費用 (收入)	<u>423</u>	(<u>624</u>)	(<u>201</u>)
認列於損益	<u>566</u>	(<u>624</u>)	(<u>58</u>)
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	(3,442)	(3,442)
精算 (利益) 損失—財務 假設變動	207	-	207
精算 (利益) 損失—經驗 調整	<u>853</u>	<u>-</u>	<u>853</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,060</u>	(<u>3,442</u>)	(<u>2,382</u>)
雇主提撥	<u>-</u>	(<u>674</u>)	(<u>674</u>)
114 年 12 月 31 日	<u>\$ 31,669</u>	(<u>\$ 48,665</u>)	(<u>\$ 16,996</u>)
113 年 1 月 1 日	<u>\$ 38,402</u>	(<u>\$ 44,421</u>)	(<u>\$ 6,019</u>)
服務成本			
當期服務成本	255	-	255
利息費用 (收入)	<u>399</u>	(<u>465</u>)	(<u>66</u>)
認列於損益	<u>654</u>	(<u>465</u>)	<u>189</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 4,000)	(\$ 4,000)
精算(利益)損失—財務 假設變動	(589)	-	(589)
精算(利益)損失—經驗 調整	(2,791)	-	(2,791)
認列於其他綜合損益	(3,380)	(4,000)	(7,380)
雇主提撥	-	(672)	(672)
福利支付	(5,633)	5,633	-
113年12月31日	<u>\$ 30,043</u>	<u>(\$ 43,925)</u>	<u>(\$ 13,882)</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	114年度	113年度
管理費用	<u>(\$ 58)</u>	<u>\$ 189</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	114年12月31日	113年12月31日
折現率	1.25%	1.375%~1.5%
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：

	114年12月31日	113年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 313)	(\$ 382)
減少 0.25%	\$ 320	\$ 390
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 312	\$ 382
減少 0.25%	(\$ 307)	(\$ 375)

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。

	114年12月31日	113年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 718	\$ 663
確定福利義務平均到期期間	3.6~5年	4.9~5.8年

二二、資產負債之到期分析

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

114年12月31日	1年內	1年後	合	計
<u>資 產</u>				
現金及約當現金	\$ 2,428,022	\$ -	\$ 2,428,022	
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產－流動	31,047	-	31,047	
應收帳款	8,382	-	8,382	
應收融資租賃款淨額－流動	432	-	432	
本期所得稅資產	17,782	-	17,782	
存貨－待售房地	1,791,540	-	1,791,540	
存貨－在建房地	-	3,036,929	3,036,929	
存貨－餐飲存貨	1,859	-	1,859	
預付款項	46,085	-	46,085	
其他金融資產－流動	511,019	-	511,019	
其他流動資產	3,473	-	3,473	
取得合約之增額成本－流動	-	119,259	119,259	
	<u>\$ 4,839,641</u>	<u>\$ 3,156,188</u>	<u>\$ 7,995,829</u>	

(接次頁)

(承前頁)

114年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ -	\$ 544,000	\$ 544,000
合約負債	401,763	-	401,763
應付票據	33,922	-	33,922
應付帳款	105,239	27,794	133,033
其他應付款	67,529	-	67,529
本期所得稅負債	2,633	-	2,633
負債準備—流動	2,977	-	2,977
租賃負債—流動	18,669	-	18,669
一年內到期之長期借款	90,805	-	90,805
其他流動負債	<u>2,511</u>	<u>-</u>	<u>2,511</u>
	<u>\$ 726,048</u>	<u>\$ 571,794</u>	<u>\$ 1,297,842</u>
113年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 3,258,287	\$ -	\$ 3,258,287
透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	35,221	-	35,221
應收票據	5,000	-	5,000
應收帳款	18,599	-	18,599
應收融資租賃款淨額—流動	5,141	-	5,141
本期所得稅資產	217	-	217
存貨—待售房地	1,315,467	-	1,315,467
存貨—在建房地	-	2,429,851	2,429,851
存貨—餐飲存貨	2,027	-	2,027
預付款項	14,918	-	14,918
其他金融資產—流動	238,067	-	238,067
其他流動資產	<u>4,360</u>	<u>-</u>	<u>4,360</u>
	<u>\$ 4,897,304</u>	<u>\$ 2,429,851</u>	<u>\$ 7,327,155</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 593,000	\$ -	\$ 593,000
合約負債	139,820	-	139,820
應付票據	51,068	-	51,068
應付帳款	107,938	24,565	132,503
其他應付款	73,303	-	73,303

(接次頁)

(承前頁)

113年12月31日	1年內	1年後	合 計
本期所得稅負債	\$ 70,221	\$ -	\$ 70,221
負債準備—流動	2,977	-	2,977
租賃負債—流動	25,171	-	25,171
一年內到期之長期借款	122,403	-	122,403
其他流動負債	11,470	-	11,470
	<u>\$ 1,197,371</u>	<u>\$ 24,565</u>	<u>\$ 1,221,936</u>

二、三、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	114年12月31日	113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

	114年12月31日	113年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或 撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	<u>236</u>	<u>236</u>
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依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，以發放股票方式為之時，提請股東會決議；以發放現金方式為之時，得授權董事會特別

決議，並報告股東會。皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。皇鼎公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二五之(七)員工酬勞及董事酬勞。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額為止。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 113 及 112 年度盈餘分配如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
法定盈餘公積	\$ 42,887	\$ 89,605
現金股利	<u>\$ 285,244</u>	<u>\$ 342,294</u>
每股現金股利(元)	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 1.2</u>

上述現金股利分別於 114 年 3 月 10 日及 113 年 3 月 14 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目亦分別於 114 年 6 月 10 日及 113 年 6 月 20 日股東常會決議。

皇鼎公司 115 年 3 月 11 日董事會擬議 114 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>114年度</u>
法定盈餘公積	\$ 16,037
現金股利	<u>\$ 171,147</u>
每股現金股利(元)	\$ 0.6

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 115 年 6 月 23 日召開之股東會決議。

二四、收 入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
租賃收入	\$ 11,338	\$ 28,987
餐旅服務收入	392,611	389,263
營建工程收入	<u>760,558</u>	<u>1,817,543</u>
	<u>\$ 1,164,507</u>	<u>\$ 2,235,793</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	114年12月31日	113年12月31日	113年1月1日
應收款項（附註九）	<u>\$ 8,382</u>	<u>\$ 23,599</u>	<u>\$ 22,984</u>
合約負債	<u>\$ 401,763</u>	<u>\$ 139,820</u>	<u>\$ 97,622</u>

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

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	114年度	113年度
商品銷貨—在建房地	<u>\$ 50,034</u>	<u>\$ 74,438</u>

(三) 合約成本相關資產

	114年度	113年度
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 119,259</u>	<u>\$ -</u>

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。

二五、本年度淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	114年度	113年度
股利收入	\$ 2,734	\$ 2,265
其他	<u>777</u>	<u>942</u>
	<u>\$ 3,511</u>	<u>\$ 3,207</u>

(二) 其他利益及損失

	114年度	113年度
淨外幣兌換損益	\$ 102	\$ 100
處分不動產、廠房及設備 (損失) 利益	(4)	527
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價利益	4,804	15,379
其他	(3,149)	(708)
	<u>\$ 1,753</u>	<u>\$ 15,298</u>

(三) 財務成本

	114年度	113年度
銀行借款利息	(\$ 40,319)	(\$ 43,661)
租賃負債之利息	(669)	(1,102)
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>38,341</u>	<u>36,998</u>
	<u>(\$ 2,647)</u>	<u>(\$ 7,765)</u>

利息資本化相關資訊請詳附註十(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	114年度	113年度
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 60,167	\$ 64,687
營業費用	<u>4,834</u>	<u>4,427</u>
	<u>\$ 65,001</u>	<u>\$ 69,114</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 24	\$ 22
營業費用	<u>287</u>	<u>282</u>
	<u>\$ 311</u>	<u>\$ 304</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	114年度	113年度
產生租賃成本	<u>\$ 1,587</u>	<u>\$ 6,982</u>

(六) 員工福利費用

	114年度	113年度
退職後福利(附註二一)		
確定提撥計畫	\$ 7,391	\$ 7,824
確定福利計畫	(58)	189
	7,333	8,013
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	203,110	199,792
員工福利費用合計	<u>\$ 210,443</u>	<u>\$ 207,805</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 110,928	\$ 112,125
營業費用	99,515	95,680
	<u>\$ 210,443</u>	<u>\$ 207,805</u>

(七) 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。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益提撥不低於 0.2% 為基層員工酬勞。114 及 113 年度員工酬勞(含基層員工酬勞)及董事酬勞分別於 115 年 3 月 11 日及 114 年 3 月 10 日經董事會決議如下：

估列比例

	114年度	113年度
員工酬勞	1.66%	0.60%
董事酬勞	1.68%	0.63%

金額

	114年度		113年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 3,200		\$ 3,210	
董事酬勞		3,240		3,240

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

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司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。

二六、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：

	114年度	113年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 26,177	\$ 87,839
土地增值稅	816	948
未分配盈餘加徵	5,037	23,208
以前年度之調整	<u>263</u>	<u>(20,511)</u>
	<u>32,293</u>	<u>91,484</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>(396)</u>	<u>(5,841)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 31,897</u>	<u>\$ 85,643</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 190,364</u>	<u>\$ 508,606</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 38,073	\$ 101,721
免稅所得		
出售土地利得免稅	(1,734)	(4,531)
其他免稅所得	(2,192)	(5,764)
稅上不可減除之費損	1,877	257
未分配盈餘加徵	5,037	23,208
土地增值稅	816	948
基本稅額應納差額	263	311
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(10,506)	(9,996)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>263</u>	<u>(20,511)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 31,897</u>	<u>\$ 85,643</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	\$ <u>476</u>	\$ <u>1,476</u>

(三) 本期所得稅資產與負債

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ <u>17,782</u>	\$ <u>217</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ <u>2,633</u>	\$ <u>70,221</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

114 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				
不動產、廠房及設備	\$ 3,173	\$ -	\$ -	\$ 3,173
遞延推銷費用	7,127	543	-	7,670
確定福利退休計畫	<u>1,820</u>	<u>(143)</u>	-	<u>1,677</u>
	<u>\$ 12,120</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,520</u>

遞延所得稅負債

暫時性差異				
確定福利退休計畫	(\$ <u>4,597</u>)	(\$ <u>4</u>)	(\$ <u>476</u>)	(\$ <u>5,077</u>)

113 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				
不動產、廠房及設備	\$ 3,173	\$ -	\$ -	\$ 3,173
遞延推銷費用	1,189	5,938	-	7,127
確定福利退休計畫	<u>1,917</u>	<u>(97)</u>	-	<u>1,820</u>
	<u>\$ 6,279</u>	<u>\$ 5,841</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,120</u>

遞延所得稅負債

暫時性差異				
確定福利退休計畫	(\$ <u>3,121</u>)	\$ <u>-</u>	(\$ <u>1,476</u>)	(\$ <u>4,597</u>)

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

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
虧損扣抵		
120年到期	<u>\$ 16,232</u>	<u>\$ 68,763</u>
可減除暫時性差異		
減損損失	\$ 3,822	\$ 3,822
不休假獎金	<u>2,977</u>	<u>2,977</u>
	<u>\$ 6,799</u>	<u>\$ 6,799</u>

(六) 所得稅核定情形

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

	<u>核 定 年 度</u>
皇鼎公司	112
建喬公司	112
富信大飯店公司	112
欣隆興公司	112

二七、每股盈餘

	單位：每股元	
	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 0.56</u>	<u>\$ 1.48</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.56</u>	<u>\$ 1.48</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
用以計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 158,467</u>	<u>\$ 422,963</u>

股 數

單位：仟股

	114年度	113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>251</u>	<u>207</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,496</u>	<u>285,452</u>

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

二八、現金流量資訊

(一) 非現金交易

除已於其他附註揭露外，合併公司於 114 及 113 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

合併公司 114 及 113 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 798,050 仟元及 597,893 仟元。

(二) 來自籌資活動之負債變動

114 年度

	114年1月1日	現金流量	非 現 金 之 變 動		114年12月31日
			新 增 租 賃	其 他	
短期借款	\$ 593,000	(\$ 49,000)	\$ -	\$ -	\$ 544,000
長期借款	1,091,042	(143,371)	-	-	947,671
存入保證金	8,577	(5,047)	-	-	3,530
租賃負債	49,386	(25,172)	-	-	24,214
	<u>\$ 1,742,005</u>	<u>(\$ 222,590)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,519,415</u>

113 年度

	113年1月1日	現金流量	非 現 金 之 變 動		113年12月31日
			新 增 租 賃	其 他	
短期借款	\$ 593,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 593,000
長期借款	1,215,827	(124,785)	-	-	1,091,042
存入保證金	8,310	267	-	-	8,577
租賃負債	72,624	(24,738)	1,500	-	49,386
	<u>\$ 1,889,761</u>	<u>(\$ 149,256)</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,742,005</u>

二九、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併公司主要管理階層當有新建案及營運資金需求即重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，採用融資方式平衡其整體資本結構。一般而言，本集團採用審慎之風險管理策略。

三十、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：

114 年 12 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 856,866	\$ -	\$ 836,809	\$ -	\$ 836,809

113 年 12 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 968,639	\$ -	\$ 945,869	\$ -	\$ 945,869

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－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

114年12月31日

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產				
國內上市(櫃)股票	<u>\$ 31,047</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,047</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>\$ 4,104</u>	<u>\$ 4,104</u>

113年12月31日

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產				
國內上市(櫃)股票	<u>\$ 35,221</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,221</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>\$ 4,104</u>	<u>\$ 4,104</u>

114及113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

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<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	\$ 31,047	\$ 35,221
以攤銷後成本衡量之金融 資產(註1)	2,951,537	3,523,901
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	4,104	4,104
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融 負債(註2)	1,686,394	1,905,487

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、租賃負債及借款等。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。合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	114年12月31日	113年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融負債	\$ 24,214	\$ 49,386
具現金流量利率風險		
— 金融資產	2,424,363	3,254,420
— 金融負債	1,491,671	1,684,042

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。對於浮動利率資產及負債，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 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 114 及 113 年度之稅前淨利將分別增加 933 仟元及增加 1,570 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及因基金受益憑證投資而產生之其他價格風險。

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 5%，114 及 113 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動而分別增加 1,552 仟元及 1,761 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。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。合併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。

114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	\$ 172,487	\$ 7,820	\$ 917	\$ 2,500	\$ 183,724
浮動利率工具	93,130	215,139	830,045	546,932	1,685,246
租賃負債	18,947	5,598	-	-	24,545
	<u>\$ 284,564</u>	<u>\$ 228,557</u>	<u>\$ 830,962</u>	<u>\$ 549,432</u>	<u>\$ 1,893,515</u>

113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	\$ 195,250	\$ 3,983	\$ 2,516	\$ -	\$ 201,749
浮動利率工具	733,542	209,277	230,700	663,502	1,837,021
租賃負債	25,840	24,065	480	-	50,385
	<u>\$ 954,632</u>	<u>\$ 237,325</u>	<u>\$ 233,696</u>	<u>\$ 663,502</u>	<u>\$ 2,089,155</u>

(2) 融資額度

	114年12月31日	113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	\$ -	\$ 21,000
— 未動用金額	<u>147,000</u>	<u>126,000</u>
	<u>\$ 147,000</u>	<u>\$ 147,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 1,491,671	\$ 1,663,042
— 未動用金額	<u>2,396,829</u>	<u>1,611,458</u>
	<u>\$ 3,888,500</u>	<u>\$ 3,274,500</u>

三一、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
劉華興	本公司之董事

(二) 其他

科目	關係人名稱	114年度	113年度
營業費用	劉華興	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 1,500</u>

(三) 主要管理階層薪酬

	114年度	113年度
短期員工福利	<u>\$ 24,375</u>	<u>\$ 27,026</u>
退職後福利	<u>725</u>	<u>818</u>
	<u>\$ 25,100</u>	<u>\$ 27,844</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借款及商品履約保證之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

	114年12月31日	113年12月31日
存貨－待售房地	<u>\$ 1,698,853</u>	<u>\$ 1,220,427</u>
存貨－在建房地	<u>2,694,860</u>	<u>2,036,180</u>
不動產、廠房及設備	<u>2,025,388</u>	<u>2,067,762</u>
其他金融資產－流動	<u>359,129</u>	<u>86,177</u>
投資性不動產	<u>185,195</u>	<u>909,615</u>
	<u>\$ 6,963,425</u>	<u>\$ 6,320,161</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) 合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約，截至 114 年 12 月 31 日未結案工程合約總價約 977,085 仟元，已付價款 406,142 仟元。
- (二) 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 114 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 3,198 仟元。

三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(無)
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)。(附表一)
4. 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。(附表二)
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額。(附表三)

(二) 轉投資事業相關資訊：(附表四)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益。(無)
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

三五、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。本合併公司之應報導部門如下：

建設部
營造部
飯店部

部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	114年度	113年度	114年度	113年度
建設部	\$ 768,325	\$1,843,214	\$ 109,534	\$ 430,667
營造部	3,571	3,317	(10,294)	(15,040)
飯店部	<u>392,611</u>	<u>389,262</u>	<u>64,331</u>	<u>62,610</u>
繼續營業單位總額	<u>\$1,164,507</u>	<u>\$2,235,793</u>	163,571	478,237
利息收入			24,176	19,629
其他收入			3,511	3,207
淨外幣兌換利益			102	100
處分不動產、廠房及設備 (損失)利益			(4)	527
透過損益按公允價值衡 量之金融資產評價利 益			4,804	15,379
其他利益及損失			(3,149)	(708)
財務成本			(<u>2,647</u>)	(<u>7,765</u>)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 190,364</u>	<u>\$ 508,606</u>

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、處分不動產、廠房及設備損益、處分投資損益、淨外幣兌換損益、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

期末持有之重大有價證券

民國 114 年 12 月 31 日

附表一

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)	
建喬營造股份有限公司	股票 兆騰水電工程有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	\$ 4,104	19	\$ 4,101	非上市(櫃)公司
欣隆興投資股份有限公司	股票 鴻海精密工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	50,000	\$ 11,525	-	\$ 11,525	上市(櫃)公司
	元大金融控股股份有限公司	無	"	57,298	2,252	-	2,252	"
	陽明海運股份有限公司	無	"	100,000	5,570	-	5,570	"
	台灣塑膠工業股份有限公司	無	"	300,000	11,700	-	11,700	"
					\$ 31,047		\$ 31,047	

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

註 3：投資子公司、關聯企業及合資權益相關資訊，請參閱附表三及附表四。

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 114 年度

附表二

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 4,333,500 仟元)	\$ 490,500	59	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 11,550	26	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 4,333,500 仟元)	521,919	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付帳款 50,550 應收票據 11,550 應收帳款 50,550	65 100 100	

註：上述交易於編製合併報表時已沖銷。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額
民國 114 年度

附表三

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	應付票據	\$ 11,550	依工程進度請款	-
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款	50,550	依工程進度請款	-
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入	57,600	依合約請款	5%
1	建喬公司	皇鼎公司	2	工程收入	521,919	依工程進度請款	45%

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 114 年度

附表四

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	\$ 143,493	\$ 16,556	\$ 6,872	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152號	餐飲業—一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94.375	236,712	52,381	51,233	註 2
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市敦化南路一段294號5樓之8	一般投資業	300,000	300,000	30,000,000	100	308,904	7,088	7,088	
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152號	餐飲業—一般旅館業	9,000	9,000	900,000	5.625	13,083	52,381	2,952	註 3

註 1：114 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 16,556 仟元減未實現銷貨毛利 9,685 仟元加適用 IFRS 16 租賃影響數 1 仟元。

註 2：114 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收益 49,434 仟元加適用 IFRS 16 租賃影響數 1,799 仟元。

註 3：114 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收益 2,946 仟元加適用 IFRS 16 租賃影響數 6 仟元。