

股票代碼：5533



皇鼎建設開發股份有限公司

一〇七年度 年 報

中華民國一〇八年四月廿六日 刊印

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、發言人姓名：曹羅方

職稱：開發部副總

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 224

電子郵件信箱：develop@founding.com.tw

代理發言人姓名：鄭燕芬

職稱：財務部協理

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 217

電子郵件信箱：tinacheng@founding.com.tw

二、公司所在地：

地址：台北市大安區敦化南路 1 段 294 號 3 樓

電話：(02)2702-5887

三、辦理股票過戶機構

名稱：台新國際商業銀行股務代理部

地址：台北市建國北路 1 段 96 號地下 1 樓

電話：(02)2504-8125

網址：www.taishinbank.com.tw

四、簽證會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所

簽證會計師：池瑞全會計師

林宜慧會計師

地址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓

電話：(02)2545-9988

網址：www.deloitte.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外

有價證券資訊方式：無

六、公司網址：

www.founding.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統	9
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及 分支機構主管資料	11
三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	15
四、公司治理運作情形	19
五、會計師公費資訊	28
六、更換會計師資訊	28
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理 人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其 關係企業之情形	28
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理 人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質 押變動情形	28
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配 偶、二親等以內之親屬關係之資訊	30
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間 接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計 算綜合持股比例	30
肆、募資情形	
一、資本及股份	31
二、公司債辦理情形	35
三、特別股辦理情形	35
四、海外存託憑證辦理情形	35
五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形	35
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	35
七、資金運用計畫執行情形	35

伍、營運概況	
一、業務內容	36
二、市場及產銷概況	38
三、從業員工資訊	44
四、環保支出資訊	44
五、勞資關係	44
六、重要契約	45
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料	46
二、最近五年度財務分析	50
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告	53
四、最近年度財務報告	53
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	53
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事	53
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	54
二、財務績效	54
三、現金流量	55
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	55
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	55
六、風險事項	56
七、其他重要事項	57
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	58
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	59
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	59
四、其他必要補充說明事項	59
五、對股東權益或證券價格有重大影響之事項	59

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

本公司過去一年之各項營運概況，茲簡要提報各位股東女士先生如下：

一、一〇七年度營業結果

(一)營業計劃實施成果：

107 年全球經濟成長由穩健轉為疲軟、國際金融市場由上漲轉為下跌、地緣政治局勢由緩和轉為緊繃，美中貿易戰開打、北韓重返外交舞台等因素相互影響，國際局勢呈現錯綜複雜的發展。國內方面，面對產業結構轉型、投資障礙排除、能源轉型、少子化及人口老化等帶來的各項問題，以及年金制度、司法制度、賦稅制度及轉型正義等許多社會關注的改革議題，均影響台灣實質經濟的成長與發展。

國內房市在房地合一實價課稅、調漲公告地價及房屋評定現值等措施，致不動產之持有稅賦提高，節稅空間縮減，房市回歸自用需求等背景下，仍無法脫離價緩跌量微增之格局。優質土地之資源愈益稀少，雖然央行已放寬對土、建融及房貸之管控，但金融機構對市場存有疑慮，承做態度相對保守，諸多不利因素均使營建業的經營更形嚴峻。

營建業之經營面臨著更多挑戰，本公司除專注本業、持續開發土地外，並積極整合都市更新案及土地合建案，同時致力於飯店之經營，以期穩固本業收益外，得以再闢穩定之財源收入。

景氣的良窳、股市的波動及法規的限制，均直接衝擊建商之整體經營。本公司 107 年度合併營業收入淨額 2,265,460 仟元，較 106 年 4,236,339 仟元減少 1,970,879 仟元；107 年度合併淨利 234,147 仟元，較 106 年度合併淨利 333,652 仟元減少 99,505 仟元。面對嚴峻的市場考驗，本公司仍將秉持兢兢業業的態度，並隨時因應變化調整腳步，以期創造股東最大的利益。

(二)預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司 107 年毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

(除每股純益以元計)

項 目	107 年度	106 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	2,265,460	4,236,339	(1,970,879)	(46.52%)
營業成本	1,575,957	3,367,009	(1,791,052)	(53.19%)
營業毛利	689,503	869,330	(179,827)	(20.69%)
營業費用	327,490	362,530	(35,040)	(9.67%)
營業利益	362,013	506,800	(144,787)	(28.57%)
本期合併淨利	234,147	333,652	(99,505)	(29.82%)
稅後每股盈餘	0.82	1.17	(0.35)	(29.91%)

項 目	107 年度合併	106 年度合併
負債佔資產比率%	49.48	46.57
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	209.61	223.46
流動比率%	212.94	301.38
速動比率%	14.59	27.97
利息保證倍數(倍)	4.13	4.15
資產報酬率%	2.12	3.01
權益報酬率%	3.15	4.55
稅前純益佔實收資本額比率%	9.59	13.60
純益率%	10.33	7.87
每股盈餘(元) (追溯調整後)	0.82	1.17

(四)研究發展狀況：

- (1)建築設計規劃方面：針對產品之地點、周圍環境的特色、消費者之需求及相關的建築法令，予以審慎評估，以規劃出符合消費者需求的產品。
- (2)營建工程及管理方面：針對不同個案研擬最適合之工法及工程管理，以提高產品品質、降低工程成本，並確實掌握施工進度及成本控制，以強化產品競爭力。
- (3)市場研究發展方面：確實掌握房地產市場資訊，並加以分析研究，

以作為產品定位及擬定行銷策略之依據，並據以達成銷售目標。亦致力於深耕都市更新、休閒產業之研討，以期藉由延伸不同之觸角，深化企業之經營基礎。

二、一〇八年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司秉持誠信、品質、服務的經營理念，以誠實信用的心，負責任的態度，在作業過程的品質要求下，規劃安全、穩固、符合人性化、科技化之優良產品，並以提供最完善的客戶服務為職志，持續研發、創新、全面提升品質，以達企業永續經營的理念及目標。

(二)預期銷售數量及依據

- 1.已完工成屋銷售個案：皇鼎格里昂、南科名門、環宇科技、環球科技、東湖麗園。
- 2.預計於 108 及 109 年度完工個案：富貴名邸、富鼎科技、金聯汐止大樓。

(三)重要之產銷政策

(1)生產策略：

依景氣趨勢開發具潛力之土地，並積極參與政府釋出之區位優良國有土地及市場精華區域之標案，以充實土地之取得，並分析追蹤都市發展之規劃，以掌握市場先機。並針對現有土地的區域特性及消費者需求，完整規劃、嚴選建材、專注品質，以提高產品之附加價值。

因應精華區土地取得之日益困難及政府發展觀光之殷切需求，本公司將經營觸角延伸至飯店之經營及管理，並陸續於北、中、南建立飯店據點，提供商旅、觀光之住宿新選擇，以期藉由飯店業之經營，創造穩定之業外收益。

(2)銷售策略：

收集完整房地產資訊，並藉由精確之市場調查及分析，精準掌握市場趨勢，依據大環境的景氣狀況及區域環境的市場需求，適度地調整推案時程及策略，不盲目大量開發個案，著重良好的規劃管理並持續強化財務結構，追求穩健經營績效。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(1)外部競爭環境之影響

住宅市場自 105 年房地合一稅實施後，慢慢回歸自住與長期置產為主，持續維持低利率政策，為買方市場增加進入房市購買機會，另外商用不動產市場投資信心指數轉強，而工業用不動產因中美貿易戰導致不少台商回台布局，整體房市景氣可望落底回穩。

由於房地產業具有強烈之地域性，區域間個案產品之競爭性、比價效應相對明顯。強化產品之市場區隔、整體規劃、附加價值，並突顯產品之差異化特性，輔以健全的財務控管，以提升公司之競爭優勢及獲利能力。

(2)法規環境之影響

繼中國 2018 年 9 月起開始與多國進行金融帳戶資訊交換後，台灣之「共同申報準則」(CRS) 預計將於 2019 年上路，財政部積極與租稅協定簽署國洽談稅務資訊自動交換，並儘快洽簽主管機關協定(CAA)，未來高資產族群在金融帳戶透明化後，其資產配置及資金狀況將無所遁形，稅務風險大幅提高。

都更三法《都市更新條例》、《都市危險及老舊建築物加速重建條例》與《國家住宅及都市更新中心設置條例》的施行，對都更不同意戶設立前端疏通機制，修法後將更重視前端程序，讓不同意戶的影響減緩。期盼能成為都更推動的助力，以達到活化都市機能、老舊建築防災、滿足老人化社會的需求，並促進國內經濟的發展。

由於各項法規的變動均影響營建業之經營，本公司將持續專注法規之變動與研究，及早尋求因應措施，以俾維持公司獲利及維護股東之權益。

(3)總體環境之影響

依據 IMF 公佈之全球經濟展望，預測 2019 年全球經濟成長轉為保守，一些主要經濟體的增長速度於 2018 年可能已經觸頂，且在美國與貿易夥伴之間的貿易緊張局勢下，開始影響全球經濟活動，歐元區、日本和英國的增長均已下調；中國和一些亞洲經濟體的增長勢頭因最近宣布的貿易措施，預計將有所減弱；新興市場和發展中經濟體，許多能源

出口國的增長前景則因石油價格上漲而改善。國內經濟處於全球景氣趨緩及中美貿易紛爭的交替衝擊中，IMF 上調台灣經濟成長率估值。

本公司未來之發展策略仍以購地自建為主，合建及都更為輔，地區方面將更集中於蛋黃區，以台北市、新北市、台南市舊市區為主，重劃區為輔，並以質代量，追求企業穩定之獲利成長。商辦部分依然積極佈局優良地段及租金收益穩定之產品，以期創造更多營收。本公司亦積極投入觀光、商旅產業，目前富信大飯店台北店、台北二館、台中店、台南店、台南分館、台南富華大飯店均營運中。在專注本業獲利成長之餘，追求企業的穩定成長及永續經營亦是本公司努力的目標。

祈盼全體股東繼續給予支持與指教，在此謹祝各位股東們

身體健康

萬事如意

董事長 劉信雄 謹啟



貳、公司簡介

一、設立日期

民國八十年四月二十日

二、公司沿革：

- | | | |
|---------|------|--|
| 民國 80 年 | 4 月 | 核准設立，資本總額為 6,000 萬元正。 |
| 民國 80 年 | 6 月 | 首推桃園地區「皇家大第」集合住宅。 |
| 民國 80 年 | 11 月 | 推出台北市內湖區「大湖國寶」別墅個案。 |
| 民國 82 年 | 1 月 | 推出桃園地區「皇家大第 No.2」公寓住宅。 |
| 民國 82 年 | 5 月 | 推出台北市內湖區「大湖奇蹟」別墅個案。 |
| 民國 82 年 | 8 月 | 推出台北市中山區「大直皇座」精品雅築。 |
| 民國 82 年 | 10 月 | 推出台北市中山區「大直鼎座」精品住宅。 |
| 民國 83 年 | 7 月 | 推出台北市北投區「陽明富邑」集合住宅。 |
| 民國 83 年 | 9 月 | 現金增資 6,000 萬元，實收資本額 12,000 萬元。 |
| 民國 84 年 | 3 月 | 推出台北縣汐止鎮「亞太經貿中心」工業廠辦大樓。 |
| 民國 86 年 | 3 月 | 轉投資友明工程有限公司 720 萬，持股比例為 80%。
轉投資三富塑膠工業(股)公司 23,277 萬元正，持股比例為 99.66%。 |
| 民國 86 年 | 6 月 | 推出台北縣汐止鎮「亞太經貿中心 No.2」工業廠辦大樓。 |
| 民國 86 年 | 7 月 | 現金增資 20,000 萬元，盈餘轉增資 1,200 萬元，實收資本額 33,200 萬元，並奉證期會核准公開發行。 |
| 民國 86 年 | 7 月 | 推出台北市內湖六期重劃區「國際經貿」工業廠辦大樓。 |
| 民國 86 年 | 11 月 | 榮獲中華民國建築業十大傑出金鼎獎。 |
| 民國 87 年 | 3 月 | 推出內湖區「世紀經貿」高科技廠辦大樓。 |
| 民國 87 年 | 6 月 | 現金增資 20,000 萬元，盈餘轉增資 8,300 萬元，員工紅利轉增資 100 萬元，實收資本額 61,600 萬元。 |
| 民國 87 年 | 9 月 | 投資友明工程有限公司增資金額 1,680 萬元。 |
| 民國 87 年 | 12 月 | 投資友明工程有限公司 1,034.88 萬元，總投資額 3,434.88 萬元正，持股權比例達 99.6%，進行產業垂直整合。 |
| 民國 88 年 | 1 月 | 推出內湖區「國際財星」高科技廠辦大樓及「世紀財星」高科技廠辦大樓。 |
| 民國 88 年 | 6 月 | 榮獲 ISO-9002 國際品質認證資格。 |
| 民國 88 年 | 7 月 | 盈餘轉增資 18,480 萬元，員工紅利轉增資 280 萬元，實收資本額達到 80,360 萬元。榮獲內政部核頒「建築投資業識別標誌」使用證書。 |
| 民國 88 年 | 12 月 | 出售友明工程(股)公司全數股份。 |
| 民國 89 年 | 3 月 | 推出內湖區「世紀國寶」高科技廠辦大樓。 |
| 民國 89 年 | 5 月 | 推出內湖區「宏鼎科技」高科技廠辦大樓。 |
| 民國 89 年 | 6 月 | 盈餘轉增資 28,126 萬元，員工紅利轉增資 402 萬元，實收資本額達到 108,888 萬元。 |
| 民國 89 年 | 9 月 | 推出內湖區「國鼎科技」高科技廠辦大樓及「富頂科技」高科技廠辦大樓。 |
| 民國 90 年 | 5 月 | 出售三富塑膠工業(股)公司全數股份。 |

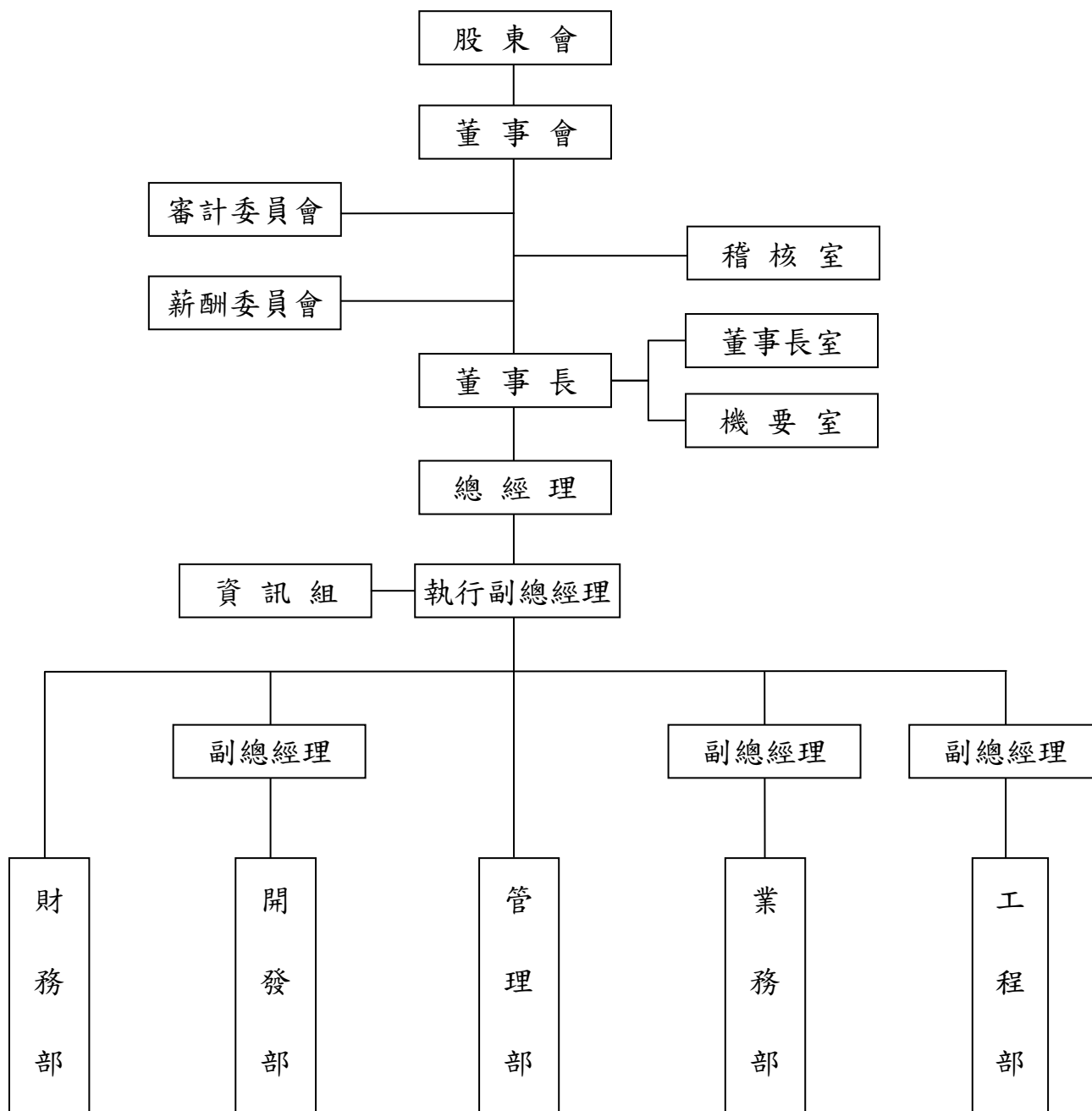
民國 90 年	6 月	推出內湖區「亞洲科技」高科技廠辦大樓。
民國 90 年	7 月	盈餘轉增資 16,333.2 萬元，員工紅利轉增資 578.8 萬元，實收資本額達到 125,800 萬元。推出內湖區「萊特科技」、「富特科技」高科技廠辦大樓。
民國 90 年	8 月	公司申請上櫃成功，股票於櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 90 年	9 月	推出內湖區「上鼎科技」高科技廠辦大樓。
民國 90 年	12 月	投資建喬營造股份有限公司 4,680 萬元，持股比例達 90%，進行產業垂直整合。
民國 91 年	11 月	辦理庫藏股減資新台幣壹億元，實收資本額變更為 115,800 萬元。
民國 92 年	10 月	推出大直「璞園」、「麗園」住宅大樓。
民國 92 年	11 月	辦理庫藏股減資新台幣捌佰萬元，實收資本額變更為 115,000 萬元。
民國 93 年	4 月	與地主合建推出天母「皇鼎麗園」住宅大樓。
民國 93 年	5 月	推出中山區「中山京華」廠辦大樓。
民國 93 年	8 月	再投資建喬營造股份有限公司 500 萬元，持股比例達 100%。建喬營造資本額 10,000 萬元。
民國 94 年	1 月	推出內湖「鼎園」住宅大樓。
民國 94 年	2 月	推出天母「皇鼎麗園特區」住宅大樓。
民國 94 年	3 月	推出南港「世紀廣場」廠辦大樓。
民國 94 年	4 月	推出南港「世紀廣場特區」廠辦大樓。
民國 94 年	8 月	辦理資本公積轉增資，實收資本額變更為 118,450 萬元。
民國 94 年	9 月	投資華奈科技股份有限公司累計 4,786 萬元，持股比例達 32.53%，進行多角化經營。
民國 94 年	12 月	與地主合建推出天母「皇鼎麗園二期」住宅大樓。
民國 95 年	4 月	推出南港「皇鼎花園&別墅」住宅大樓。
民國 95 年	7 月	推出基隆路「台北京華」廠辦大樓。
民國 95 年	8 月	辦理盈餘及資本公積轉增資，實收資本額變更為 125,000 萬元。
民國 95 年	9 月	推出內湖「民權雅居」住宅大樓。
民國 95 年	11 月	推出天母「皇鼎麗園三期」住宅大樓。
民國 96 年	1 月	推出內湖「文德京華」廠辦大樓。
民國 96 年	2 月	推出內湖「太陽科技」廠辦大樓。
民國 96 年	8 月	出售華奈科技(股)公司全數股份。
民國 96 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 144,200 萬元。
民國 96 年	9 月	推出桃園「皇鼎一品」住商大樓。
民國 97 年	4 月	公司申請上市成功，股票轉上市掛牌。
民國 97 年	6 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 166,300 萬元。
民國 97 年	6 月	推出北投區「富鼎廣場」廠辦大樓。
民國 97 年	11 月	內湖「富信大飯店」建案取得建照。
民國 97 年	12 月	推出南港「皇鼎花園廣場」住商大樓。
民國 98 年	1 月	推出大安區「敦南名家」住宅大樓。
民國 98 年	2 月	推出北投「北歐客廳」住宅大樓。
民國 98 年	3 月	辦理庫藏股減資新台幣 372 萬元，實收資本額變更為 165,928 萬元。
民國 98 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 177,775 萬元。
民國 98 年	10 月	推出新北市汐止區「富信科技」廠辦大樓。
民國 98 年	12 月	推出萬華區「東園名邸」住宅大樓。

民國 99 年	6 月	投資富信大飯店股份有限公司計 3,600 萬元，持股比例為 60%，進行多角化經營。富信實收資本額為 6,000 萬元。
民國 99 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 194,029 萬元。
民國 99 年	8 月	推出基隆市「百吉華廈」住宅大樓。
民國 99 年	9 月	推出內湖區「文德科技」廠辦大樓。
民國 99 年	10 月	「富信大飯店-台北店」建案取得建照。
民國 99 年	11 月	推出中正區「中正麗園」住宅大樓。
民國 100 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 211,771 萬元。
民國 100 年	11 月	新北市中和區「聯合科技中心」廠辦大樓取得建照。
民國 100 年	12 月	建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 12,000 萬元。
民國 101 年	1 月	台南市安平區「皇家首璽」連棟透天住宅取得建照。
民國 101 年	3 月	文山區「靜園」住宅大樓取得建照。
民國 101 年	4 月	「富信大飯店-台南店」建案取得建照。
民國 101 年	6 月	建喬營造辦理盈轉，實收資本額變更為 14,400 萬元。
民國 101 年	7 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 226,982.8 萬元。
民國 101 年	12 月	增資富信大飯店股份有限公司計 4,000 萬元，持股比例增為 76%。富信實收資本額變更為 10,000 萬元。
民國 102 年	3 月	台南市安平區「皇鼎格里昂」住宅大樓取得建照。
民國 102 年	6 月	建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 15,000 萬元。
民國 102 年	8 月	增資富信大飯店股份有限公司計 6,000 萬元，持股比例增為 85%。富信實收資本額變更為 16,000 萬元。
民國 102 年	8 月	基隆市七堵區「皇家名邸」住宅大樓取得建照。
民國 102 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 243,169.6 萬元。
民國 103 年	2 月	「汐止富信大飯店二館」建案取得建照。
民國 103 年	3 月	富信大飯店股份有限公司為彌補虧損辦理減資壹億元。為充實營運資金再辦理增資壹億元，實收資本額仍為 160,000 萬元。皇鼎持股比例增為 94.375%。
民國 103 年	7 月	台南市善化區「南科名門」住宅大樓取得建照。
民國 103 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 255,664.7 萬元。
民國 103 年	10 月	新北市汐止區「環宇科技」廠辦大樓取得建照。
民國 103 年	10 月	台北市內湖區「環球科技」廠辦大樓取得建照。
民國 103 年	11 月	台南市北區「成功富邑」住宅大樓取得建照。
民國 104 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 271,335.6 萬元。
民國 104 年	9 月	「富信大飯店-台南分館」建案取得建照。
民國 105 年	5 月	台北市內湖區「麗園」住宅大樓取得建照。
民國 105 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 285,244.9 萬元。
民國 105 年	8 月	投資欣隆興建設 2,000 萬元，持股比例為 100%。
民國 105 年	10 月	新北市汐止區「富貴名邸」住宅大樓取得建照。
民國 106 年	8 月	新北市汐止區「富鼎科技」廠辦大樓取得建照。
民國 106 年	10 月	新北市汐止區「金聯汐止大樓」廠辦大樓取得建照。
民國 107 年	3 月	富信大飯店-台南分館取得觀光局執照，加入營運。
民國 107 年	6 月	新北市三重區「皇鼎富邑」住宅大樓取得建照。
民國 107 年	11 月	新北市汐止區「聯合科技 B 棟」廠辦大樓取得建照。
民國 108 年	1 月	台北市南港區「皇鼎一品」住宅大樓取得建照。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 組織結構



(二)各主要部門所營業務

部 門	所 營 業 務
董事長室	1.公司組織編制及職掌、作業流程規劃。 2.公司權益、形象、安全之策劃及處理。
稽核室	1.評估及衡量內部控制制度之效能並於執行稽核之過程中提出改進建議。 2.經營及作業績效評估、分析、建議。
資訊組	各種資訊化系統及電腦化之規劃、評估、執行。
管理部	1.各項設施、用品之採購、保管。 2.人事、總務之事項擬訂及管理。
開發部	土地資源及房地產市場之資料搜集、調查、研究、分析及開發。
業務部	1.市場調查、行銷企劃之業務。 2.售後服務相關事宜。
工程部	工程採購發包、估算、估驗，工務執行計劃及管理。
財務部	1.財務規劃、調度及管理。 2.各項貸款申請、撥貸及清償事宜。 3.帳務、稅務管理。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

108年4月12日

職稱	國籍 或註冊地	姓 名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期	選 任		現 有	在 股 份		配 偶、未 成 年 子 女 現 在 持 有 股 數	利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他 公司之職稱	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
							選 持 股 數	任 股 份 持 股 比 率		持 股 數	持 股 比 率		股 數	持 股 比 率			股 數	持 股 比 率	職務
董事長	臺灣	劉信雄	男	106.06.06	三年	81.12.14	10,233,941	3.59%	8,683,941	3.04%	-	6,446,997	2.26%	-	大學畢 紀隆建設總經理	皇鼎建設開發(股) 董事長	總經理 法人代表人 執行副總	劉華興 劉芳姍 劉珉良	兄弟 父女 父子
董 事	臺灣	劉華興	男	106.06.06	三年	81.12.14	5,855,089	2.05%	5,085,089	1.78%	-	364,028	0.13%	-	大學畢 中央信託局專員	皇鼎建設開發(股) 總經理	董事長	劉信雄	兄弟
董 事	臺灣	劉珉良	男	106.06.06	三年	100.06.09	14,378,932	5.04%	11,397,932	4.00%	-	1,000,000	0.35%	-	大學畢	皇鼎建設(股)執行副總 美雄投資(股)董事 欣隆興建設(股)董事 富信大飯店(股)監察人	董事長	劉信雄	父子
董 事	臺灣	美雄投資 (股)公司	-	106.06.06	三年	88.04.30	53,103,212	18.62%	56,347,212	19.75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董 事		代表人 劉芳姍	女			97.08.28	14,311,837	5.02%	11,398,837	4.00%	-	-	-	-	大學畢 美雄投資董事	美雄投資(股) 董事長	董事長	劉信雄	父女
董 事	臺灣	文瑞投資 有限公司	-	106.06.06	三年	103.06.06	549,209	0.19%	549,209	0.19%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董 事		代表人 江光輝	男			103.06.06	1,136,985	0.40%	1,136,985	0.40%	-	676,652	0.24%	-	大專畢 內湖區瑞陽里 里長	文瑞投資董事	-	-	-
董 事	臺灣	何明輝	男	106.06.06	三年	91.04.30	41,855	0.01%	41,855	0.01%	-	22,555	0.01%	-	碩士畢 台欣管理科技顧問(股)總經理	富信大飯店(股) 負責人	-	-	-
董 事	臺灣	李淑蘭	女	106.06.06	三年	92.04.29	13,680	0.00%	13,680	0.00%	-	721	0.00%	-	大學畢 台証證券業務 副理	商之器科技(股) 財務經理	-	-	-
董 事	臺灣	陳伯鏞	男	106.06.06	三年	97.04.07	78,563	0.03%	88,563	0.03%	-	-	-	-	碩士畢 安泰銀行副董	泰詠電子(股)監察人	-	-	-
董 事	臺灣	林深淵	男	106.06.06	三年	106.06.06	-	-	-	-	-	-	-	-	碩士畢 開億建設會計經理 理暨董事長特助	全信聯合會計師事務所 合夥會計師	-	-	-

註：106年6月6日設立審計委員會。

法人股東之主要股東

108 年 4 月 12 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
美雄投資(股)公司	劉珉良(24.54%)
美雄投資(股)公司	劉書宏(19.06%)
美雄投資(股)公司	廖淑美(18.10%)
美雄投資(股)公司	劉芳姩(17.98%)
美雄投資(股)公司	劉信雄(9.81%)
美雄投資(股)公司	劉子嫣(5.00%)
美雄投資(股)公司	黃岱宣(4.75%)
美雄投資(股)公司	林芳伯(0.76%)
文瑞投資有限公司	江光輝(46%)
文瑞投資有限公司	江 杰(24%)
文瑞投資有限公司	林淑美(10%)
文瑞投資有限公司	江 沛(10%)
文瑞投資有限公司	江 欣(10%)

董事資料

姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形										兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
	商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需之 國家考試及格領有 證書之專門職業及 技術人員	商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	條件													
劉信雄			✓		✓			✓	✓	✓		✓	✓	無
劉華興			✓		✓			✓	✓	✓		✓	✓	無
劉珉良			✓						✓	✓		✓	✓	無
美雄投資(股)				✓					✓	✓		✓	✓	無
文瑞投資(有)				✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
何明輝			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
李淑蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
陳伯鏞			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
林深淵		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註 1：各董事於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件下方空格中打“✓”

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108年4月12日

職 稱	國 籍	姓 名	性別	選(就)任日期	持 有 股 份		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主 要 經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股 數	持股比率	股 數	持股比率	股 數	持股比率			職 務	姓 名	關 係
總經理	臺灣	劉華興	男	83.05.01	5,085,089	1.78%	364,028	0.13%	-	-	大學畢 中央信託局專員	-	-	-	-
執行副總	臺灣	劉珉良	男	100.07.01	11,397,932	4.00%	1,000,000	0.35%	-	-	大學畢 本公司特助	皇鼎建設(股)執行副總 美雄投資(股)董事 欣隆興建設(股)董事 富信大飯店(股)監察人	-	-	-
業務部 副 總	臺灣	鄭景鴻	男	94.10.01	261,661	0.09%	18,637	0.01%	-	-	高中畢 本公司業務部協理	-	-	-	-
業務部 副 總	臺灣	莫榮發	男	96.01.01	183,540	0.06%	-	-	-	-	高中畢 本公司業務部協理	-	-	-	-
工程部 副 總	臺灣	蘇燕廷	男	96.01.01	332,678	0.12%	-	-	-	-	大專畢 本公司工程部協理	-	-	-	-
開發部 副 總	臺灣	曹羅方	男	104.01.01	55,307	0.02%	-	-	-	-	大學肄 本公司開發部協理	-	-	-	-
管理部 協 理	臺灣	劉燕慧	女	93.03.01	216,162	0.08%	-	-	-	-	高中畢 本公司管理部協理	-	-	-	-
稽核室 協 理	臺灣	廖婉靜	女	99.07.01	145,498	0.05%	-	-	-	-	大學畢 本公司稽核室經理	-	-	-	-
開發部 協 理	臺灣	黃紋祝	女	99.07.01	112,175	0.04%	-	-	-	-	大學畢 本公司開發部經理	-	-	-	-
財務部 協 理	臺灣	鄭燕芬	女	102.01.05	162,568	0.06%	-	-	-	-	大學畢 本公司財務部經理	-	-	-	-
業務部 協 理	臺灣	許楊挺	男	102.01.05	109,942	0.04%	-	-	-	-	大學肄 本公司業務部經理	-	-	-	-

三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)		
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)				員工酬勞(G) (註6)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)			本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事長	劉信雄																
董事	劉華興																
	劉珉良																
	美雄投資 代表人劉芳敏																
	文瑞投資 代表人江光輝	1150	12	3240	315	315	315	2.01	2.01	4947	6929	99	452	435	521		
	何明輝																
	李淑蘭																
	陳伯鏞																
	林深淵																

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)H
低於2,000,000 元	劉信雄、劉華興、劉珉良、何明輝、陳伯鏞、李淑蘭、英雄投資、文瑞投資	劉信雄、劉華興、劉珉良、何明輝、陳伯鏞、李淑蘭、英雄投資、文瑞投資
2,000,000 元(含)～ 5,000,000 元(不含)		劉華興、劉珉良
5,000,000 元(含)～ 10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)～ 15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含)～ 30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含)～ 50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含)～ 100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總計	9	9

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(二)總經理及副總經理之酬金

單位:仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%) (註9)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 酬金 (註10)
		本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告內所有 公司(註5)		本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註6)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票金 額			
總經理	劉華興	7274	7274	389	389	4310	4310	1131	-	1131	-	5.60	5.60	無
執行 副總	劉珉良													
副 總	鄭景鴻													
副 總	莫榮發													
副 總	蘇燕廷													
副 總	曹羅方													

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)E
低於 2,000,000 元	鄭景鴻、蘇燕廷、曹羅方	鄭景鴻、蘇燕廷、曹羅方
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	劉華興、劉珉良、莫榮發	劉華興、劉珉良、莫榮發
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含)~ 100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總 計	6	6

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107年12月31日；單位：仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	劉華興	-	1897	1897	0.81
	執行副總	劉珉良				
	業務部副總	鄭景鴻				
	業務部副總	莫榮發				
	工程部副總	蘇燕廷				
	開發部副總	曹羅方				
	管理部協理	劉燕慧				
	稽核室協理	廖婉靜				
	開發部協理	黃紋祝				
	財務部協理	鄭燕芬				
	業務部協理	許楊挺				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第○九二○○○一三○一號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票紅利及現金紅利)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性。

107年度及106年度本公司及合併報表內所有公司於支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例各為8.47%及5.88%。

董事、總經理及副總經理之酬金包括薪資、職務加給、獎金、員工酬勞...等，並依所擔任之職位、學經歷、績效工作年資及所承擔的責任，並參考同業之水準釐定。總經理及副總經理之獎金、員工紅利會因經營成果而調整，但未考量未來風險。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 7 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出(列) 席次數 B	委託出 席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	劉信雄	7	0	100	106.06.06 連任
董 事	劉華興	7	0	100	106.06.06 連任
董 事	劉珉良	7	0	100	106.06.06 連任
董 事	何明輝	7	0	100	106.06.06 連任
董 事	美雄投資				106.06.06 連任
代表人	劉芳紋	7	0	100	
董 事	文瑞投資				106.06.06 連任
代表人	江光輝	6	1	85.71	
獨立董事	李淑蘭	7	0	100	106.06.06 連任
獨立董事	陳伯鏞	7	0	100	106.06.06 連任
獨立董事	林深淵	7	0	100	106.06.06 新任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無。

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：107 年 3 月 14 日討論發放經理人員工酬勞建議案，董事劉華興、劉珉良為公司之經理人，故迴避不參與議案之討論及表決。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已設置獨立董事、審計委員會及薪酬委員會，分別協助董事會履行其監督職責，各委員會亦定期向董事會報告其活動和決議，藉由其專業之分工與獨立超然之立場，協助董事會決策。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 5 次 (A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	李淑蘭	5	0	100	
獨立董事	陳伯鏞	5	0	100	
獨立董事	林深淵	5	0	100	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：無。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：

(一)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

1.獨立董事審閱每月內部稽核報告及稽核追蹤報告。

2.內部稽核主管列席每次審計委員會，向獨立董事進行業務報告，對於稽核業務執行情形及成效進行充分溝通，並就其即席提問所關心議題答詢。

(二)獨立董事與會計師溝通情形：

1.會計師每季度執行財務報表核閱工作，並於核閱完成階段就重大交易事項及其他溝通事項與獨立董事進行溝通。

2.會計師每年度執行財務報表審計作業，分別於查核規劃階段及查核完成階段，就查核計劃、風險及關鍵查核事項、執行情形及結果與獨立董事進行溝通。

(三)本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通事項皆表示無意見。

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司已設置發言人及代理發言人，專門處理股東建議或糾紛等事情。	無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司依股務代理提供之股東名冊掌握主要股東名單。	
(三)公司是否建立、執行與關係企業間	V		(三)本公司訂有對子公司之相關管理作	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
之風險控管及防火牆機制？ (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		業。 (四)本公司已訂定「內部重大資訊處理與防範內線交易管理作業程序」，以防止內線交易之發生。	
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	V V V	(一)本公司董事會成員組成注重多元化要素，並普遍具備職務所需之知識及技能。 (二)本公司未設置其他功能性委員會，未來將視需要評估設置。 (三)本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，未來將視需要評估訂定。 (四)本公司一年一次自行評估簽證會計師之獨立性(註1)，並將結果提報107.5.9董事會審議並通過。	無重大差異 本公司目前由薪資報酬委員會定期評估董事之目標績效達成情形。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司由財務部兼職處理公司治理相關事務。	無重大差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已於公司網站設置利害關係人專區	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委託專業股務代辦機構「台新銀行股務代理部」代辦本公司各項股務事宜。	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V V		(一)本公司已架設網站，揭露財務相關資訊。 (二)本公司設專責單位負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且已依規定落實發言人制度。	無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		(一)本公司實施完善之福利制度及遵循法規以維護員工權益及僱員關懷;透過發言人維繫投資人關係;與供應商維持長久穩定之關係;本公司與往來金融機構、債權人、員工、客戶、供應商均有暢通之溝通管道，並依規定將相關取得或處分資產、背書保證等資訊揭露於公開資訊觀測站，讓利害關係人有足夠的資訊作判斷以維護其權益。 (二)本公司董事已陸續安排進修課程。 (三)本公司董事出席董事會狀況良好。 (四)本公司已為董事及經理人辦理責任保險。	無重大差異
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：加強改善公司網站之建置，俾能提供完整公司之治理資訊。				

註1：簽證會計師之獨立性評估表

姓名	符合獨立性情形												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
池瑞全	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
林宜慧	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

1. 與委託人無重大財務利害關係。
2. 避免與委託人有任何不適當關係。
3. 會計師應使其助理人員確守誠實、公正及獨立性。
4. 執業前二年內服務機構之財務報表，不得查核簽證。
5. 本人名義不得為他人使用。
6. 不得握有委託人之股份。
7. 不得與委託人有金錢借貸之情事，但與金融業之正常往來不在此限。
8. 不得與委託人有共同投資或分享利益之關係。
9. 不得兼任委託人之經常工作，支領固定薪給。
10. 不得涉及委託人制定決策之管理職能。
11. 不得兼營可能喪失其獨立性之其他事業。
12. 與委託人或其管理階層人員有配偶、直系血親、直系姻親或四親等內旁系血親之關係者不得簽證。
13. 不得收取任何與業務有關之佣金。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司薪資報酬委員會，其委員會由李淑蘭、劉嘉源及楊美慧三位薪酬委員組成。負責本公司董事、經理人之薪資報酬評估，提供予董事會作為董事、經理人績效評估及薪資決策之參考。

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)
			及下列專業資格			1	2	3	4	5	6	7	8		
			商 務 、 法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關料系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考 試 及 格 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人員	具 有 商 務 、 法 務 、 財 務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗										
獨董	李淑蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無		
其他	劉嘉源			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無		
其他	楊美慧		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無		

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8)未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

1、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

2、本屆委員任期：106年6月6日至109年6月5日，最近年度薪資報酬委員會開會二次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	李淑蘭	2	0	100	本公司獨立董事
委員	劉嘉源	1	1	50	
委員	楊美慧	2	0	100	
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。					
二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。					

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、落實公司治理 (一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		V	(一)本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。 (二)本公司研議中。 (三)本公司尚未設置，研議中。 (四)未來研議中。	本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度，未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
二、發展永續環境 (一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		(一)本公司落實環保政策，並依環保署事業廢棄物管制規定處理，垃圾依性質分類，資源回收再利用，各項建築積極引入綠建築、綠建材等觀念。 (二)工程部針對營造商進行監督，污染的防治要求包含：空氣污染、噪音污染、廢棄物污染及廢水污染等四大項，積極做好污染防治的工作，打造「環境零污染」、「工安零事故」一直是我們努力的目標。 (三)配合台北市對辦公大樓空調溫度規定實施，同時推動菸害防治法執行公共場所不吸菸的政策。	無重大差異
三、維護社會公益 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程	V		(一)依據勞基法訂定工作規則及相關人事管理規章，以保障員工	無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
序？			之權益，並依法召開勞資會議，以促進勞資和諧及營造互利雙贏的遠景。	
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(二)員工可向經理人呈報，公司將以保密方式處理呈報之案件，並保護呈報者之安全。	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)透過安全衛生教育訓練，確實做好勞工安衛工作，提供員工更安全的工作環境。另本公司不定期舉辦員工親子旅遊及各項活動，紓解員工工作壓力，提升員工向心力。	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)本公司建立內部完善溝通管道，相關營運資訊於公司公布欄揭露讓員工知悉。	
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)本公司不定期舉辦內部訓練課程及派外接受專業訓練等方式培育人員。	
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)公司設置免費客服專線(0800-007819)回覆消費者對本公司產品或服務提出之諮詢及建議，並隨時接受消費者經由信函、傳真及電話等管道之申訴事項，致力維護確保消費者之權益。	
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)本公司對產品與服務之行銷及標示，皆有遵循相關法規及國際準則。	
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本公司與供應商往來前，要求供應商在生產及產品中，不得含有禁用物質。	
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)本公司與供應商簽訂之合約均會注意加入違約賠償及解約項目。	
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	(一)本公司尚未設置相關資訊。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未制定企業社會責任政策。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)公司以公平與透明之方式進行商業活動，避免與不誠信行為者進行交易。	無重大差異
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		(二)公司訂有工作規則針對員工進行教育訓練，宣導公司誠信經營之理念，並隨時可以接受檢舉與申訴相關作業之運作。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。	
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？ (二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V V	 V	(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，將特別留意供應商是否有不良紀錄，避免與不誠信行為者進行交易。 (二)本公司尚未設置專(兼)職單位。 (三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。 (四)公司設置稽核室，負責定期及不定期執行查核作業。 (五)本公司透過例行月會，對員工宣導誠信經營之理念及規範。	無重大差異 未來將依公司發展需要設置專(兼)職單位
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V V	 V	(一)本公司已於相關規章明訂檢舉及懲戒制度，並針對檢舉案件指派專責人員受理。 (二)本公司已制定相關員工申訴程序，包含調查標準作業程序及相關保密原則。 (三)本公司對檢舉人負保密之責任，未對其有任何不當之處置行為。	無重大差異
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一)本公司已架設網站，並於網站公開揭露誠信經營守則之內容。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，其運作與「上市上櫃公司誠信經營守則」並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章之查詢方式：公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」，並發布於公司網站中。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

(1)內部控制聲明書

皇鼎建設開發股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：108年3月12日

本公司民國 107 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年3月12日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇鼎建設開發股份有限公司

董事長：劉信雄



簽章

總經理：劉華興



簽章

- (2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。
- (十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度之處罰、主要缺失與改善情形：無。
- (十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重大決議

股東會/董事會	日 期	重 要 議 案
股東會		
107 年股東會	107.06.05	1.本公司 106 年度營業報告書暨財務報表案 2.106 年度盈餘分配案
董事會		
董 事 會	107.03.14	1.土地價購案 2.106 年董事及員酬分配案 3.發放 106 年經理人員酬建議案 4.106 年決算表冊 5.106 年盈餘分配案 6.股東常會召開相關事宜 7.董事及員酬提撥比例案 8.銀行融資 9.檢送內控聲明書
董 事 會	107.05.09	1.簽證會計師獨立性之評估案 2.會計師績效評核案 3.銀行融資
董 事 會	107.06.05	1.土地價購案 2.房地出售案
董 事 會	107.07.05	1.土地合建案 2.提供背書保證作業 3.銀行融資 4.銀行融資承諾事項
董 事 會	107.08.08	1.銀行融資
董 事 會	107.11.13	1.銀行融資 2.銀行融資承諾事項 3.撤銷授權短期交易事宜
董 事 會	107.12.26	1.107 年度經理人獎金發放案 2.108 年度預算暨營運計劃 3.銀行融資 4.修訂本公司取得或處分資產處理程序部分條文案 5.訂定下年度稽核計劃
董 事 會	108.03.12	1.出售土地及可移轉之容積案 2.107 年董事及員酬分配案 3.發放 107 年經理人員酬建議案 4.107 年決算表冊 5.107 年盈餘分配案 6.修訂本公司公司章程部分條文案 7.股東常會召開相關事宜 8.董事及員酬提撥比例案 9.檢送內控聲明書

107年股東常會重要決議內容及執行情形：

1.通過106年度營業報告書暨財務報表案。

執行情形：依規定公告申報。

2.通過106年度盈餘分配案。

執行情形：訂定107年6月30日為除息基準日，107年7月18日為發放日。(每股分配現金股利0.7元。)

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形：無。

五、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	池瑞全	林宜慧	107.01.01-12.31	無

單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元				
2	2,000 千元（含）～4,000 千元		2,700		2,700
3	4,000 千元（含）～6,000 千元				
4	6,000 千元（含）～8,000 千元				
5	8,000 千元（含）～10,000 千元				
6	10,000 千元（含）以上				

單位：仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他（註2）	小計		
勤業眾信	池瑞全	2,700	-	-	-	-	-	107.1.1~	
	林宜慧		-	-	-	-	-	107.12.31	

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊：無。

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

(三)前任會計師對本款第一目及第二目之三所規定事項之復函：無。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)股權變動情形

職 稱	姓 名	107 年 度		當年度截至 4 月 12 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董事長	劉 信 雄	-	(1,500,000)	(150,000)	-
董 事	劉 華 興	(370,000)	-	(250,000)	-
董 事	劉 珉 良	19,000	-	-	-
董 事	美雄投資	(800,000)	-	-	6,000,000
董事代表人	劉 芳 玟	20,000	(1,500,000)	-	-
董 事	文瑞投資	-	-	-	-
董事代表人	江 光 輝	-	-	-	-
董 事	何 明 輝	-	-	-	-
獨立董事	李 淑 蘭	-	-	-	-
獨立董事	陳 伯 鏞	-	-	10,000	-
獨立董事	林 深 淵	-	-	-	-
總經理	劉 華 興	(370,000)	-	(250,000)	-
執行副總	劉 珉 良	19,000	-	-	-
副總經理	鄭 景 鴻	-	-	-	-
副總經理	莫 榮 發	-	-	-	-
副總經理	蘇 燕 廷	-	-	-	-
副總經理	曹 羅 方	-	-	-	-
協 理	劉 燕 慧	-	-	-	-
協 理	廖 婉 靜	-	-	-	-
協 理	黃 紋 祝	-	-	-	-
協 理	鄭 燕 芬	-	-	-	-
協 理	許 楊 挺	-	-	-	-

註: 106 年 6 月 6 日設立審計委員會，監察人隨即解任。

(二)股權移轉之相對人為關係人：

姓 名 (註 1)	股權移轉 原因(註 2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、 監察人及持股比例超過 百分之十股東之關係	股 數	交 易 價 格
劉華興	贈與	107.01.17	財團法人新點社會福利慈善事業基金會	-	120,000	-
劉華興	贈與	107.01.17	劉珉珊	父女	250,000	15.80
劉華興	贈與	108.01.09	劉恭良	父子	250,000	15.80
劉信雄	贈與	108.01.09	劉書宏	父子	150,000	15.80

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列取得或處分。

(三)股權質押之相對人為關係人：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	姓名	關係	
美 雄 投 資	56,347,212	19.75	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳姣							劉信雄	父女	
新點(股)公司	23,620,571	8.28	-	-	-	-	-	-	
代表人: 劉書宏							劉信雄	父子	
富 雄 投 資	14,792,416	5.19	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉月雲							劉信雄	兄妹	
劉 書 宏	11,702,401	4.10	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉 芳 姣	11,398,837	4.00	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉 珉 良	11,397,932	4.00	1,000,000	0.35	-	-	劉信雄	父子	
劉 信 雄	8,683,941	3.04	6,446,997	2.26	-	-	廖淑美	配偶	
廖 淑 美	6,446,997	2.26	8,683,941	3.04	-	-	劉信雄	配偶	
章 富 投 資	6,429,555	2.25	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明							-	-	
吉 祥 投 資	6,090,000	2.14	-	-	-	-	-	-	
代表人: 盧立華							-	-	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

單位：股；%

轉 投 資 事 業（註）	本 公 司 投 資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜 合 投 資	
	股 數	持 股 比 例	股 數	持 股 比 例	股 數	持 股 比 例
建喬營造	15,000,000	100%	-	-	15,000,000	100%
富信大飯店	15,100,000	94%	900,000	6%	16,000,000	100%
欣隆興建設	2,000,000	100%	-	-	2,000,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：新台幣元；股

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
80.04	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	設立時股本	無	-
83.09	10	12,000,000	120,000,000	12,000,000	120,000,000	現金增資 60,000 仟元	無	-
86.07	10	90,000,000	900,000,000	33,200,000	332,000,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘轉增資 12,000 仟元 86.7.3(86)台財證(一) 第 53242 號函	無	-
87.06	現增 12 盈轉 10	90,000,000	900,000,000	61,600,000	616,000,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘及員工紅利轉增資 84,000 仟元 87.5.25(87)台財證(一) 第 45729 號函	無	-
88.07	10	90,000,000	900,000,000	80,360,000	803,600,000	盈餘及員工紅利轉增資 187,600 仟元 88.6.3(88)台財證(一) 第 54826 號函	無	-
89.06	10	160,000,000	1,600,000,000	108,888,000	1,088,880,000	盈餘及員工紅利轉增資 285,280 仟元 89.5.18(89)台財證(一) 第 43092 號函	無	-
90.09	10	160,000,000	1,600,000,000	125,800,000	1,258,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 169,120 仟元 90.7.2(90)台財證(一) 第 142195 號函	無	-
91.11	10	160,000,000	1,600,000,000	115,800,000	1,158,000,000	庫藏股減資 100,000 仟元 91.9.2 及 91.10.16 台財證 三字第 0910149111、 0910156253 號函	無	-
92.12	10	160,000,000	1,600,000,000	115,000,000	1,150,000,000	庫藏股減資 8,000 仟元 92.11.21 台財證三字第 0920155800 號函	無	-
94.08	10	160,000,000	1,600,000,000	118,450,000	1,184,500,000	資本公積轉增資 34,500 仟元 94.6.28 金管證一字 第 0940125009 號函	無	-
95.08	10	160,000,000	1,600,000,000	125,000,000	1,250,000,000	盈餘及資本公積轉增資 65,500 仟元 95.6.26 金管證一字 第 0950126365 號函	無	-
96.08	10	160,000,000	1,600,000,000	144,200,000	1,442,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 192,000 仟元 96.06.28 金管證一字 第 0960032882 號函	無	-
97.06	10	250,000,000	2,500,000,000	166,300,000	1,663,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 221,000 仟元 97.04.25 金管證一字 第 0970017701 號函	無	-
98.03	10	250,000,000	2,500,000,000	165,928,000	1,659,280,000	庫藏股減資 3,720 仟元 97.12.22 金管證三字 第 0970070058 號函	無	-

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數	金額	股本來源	股本來源	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
98.08	10	250,000,000	2,500,000,000	177,775,293	1,777,752,930	盈餘及員工紅利轉增資 118,472,930 元 98.07.07 金管證發字 第 0980033683 號函	無	-
99.08	10	250,000,000	2,500,000,000	194,029,781	1,940,297,810	盈餘及員工紅利轉增資 162,544,880 元 99.06.30 金管證發字 第 0990033713 號函	無	-
100.08	10	250,000,000	2,500,000,000	211,770,994	2,117,709,940	盈餘及員工紅利轉增資 177,412,130 元 100.06.29 金管證發字 第 1000030070 號函	無	-
101.07	10	250,000,000	2,500,000,000	226,982,797	2,269,827,970	盈餘及員工紅利轉增資 152,118,030 元 101.06.26 金管證發字 第 1010028294 號函	無	-
102.08	10	250,000,000	2,500,000,000	243,169,643	2,431,696,430	盈餘及員工紅利轉增資 161,868,460 元 102.06.25 金管證發字 第 1020024518 號函	無	-
103.08	10	360,000,000	3,600,000,000	255,664,714	2,556,647,140	盈餘及員工紅利轉增資 124,950,710 元 103.06.24 金管證發字 第 1030023894 號函	無	-
104.08	10	360,000,000	3,600,000,000	271,335,579	2,713,355,790	盈餘及員工紅利轉增資 156,708,650 元 104.06.26 金管證發字 第 1040024163 號函	無	-
105.08	10	360,000,000	3,600,000,000	285,244,944	2,852,449,440	盈餘及員工紅利轉增資 141,628,790 元	無	-

單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			轉換公司債可轉 換股份數額
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
普 通 股	285,244,944	74,755,056	360,000,000	-

註：上市公司股票

(二)股東結構

108 年 4 月 12 日

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他 法人	個 人	外國機構 及外人	合 計
人 數	0	4	34	5,236	57	5,331
持有股數	0	85,510	116,746,203	157,345,637	11,067,594	285,244,944
持股比例%	0.00%	0.03%	40.93%	55.16%	3.88%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三)股權分散情形

108 年 4 月 12 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ～ 999	2,533	697,240	0.24 %
1,000 ～ 5,000	1,626	3,561,855	1.25 %
5,001 ～ 10,000	431	3,104,914	1.09 %
10,001 ～ 15,000	186	2,295,635	0.80 %
15,001 ～ 20,000	111	1,903,284	0.67 %
20,001 ～ 30,000	110	2,727,104	0.96 %
30,001 ～ 50,000	88	3,396,844	1.19 %
50,001 ～ 100,000	86	5,886,789	2.06 %
100,001 ～ 200,000	50	6,392,144	2.24 %
200,001 ～ 400,000	42	12,399,638	4.35 %
400,001 ～ 600,000	12	6,226,253	2.18 %
600,001 ～ 800,000	9	6,210,474	2.18 %
800,001 ～ 1,000,000	7	6,330,083	2.22 %
1,000,001 以上	40	224,112,687	78.57 %
合 計	5,331	285,244,944	100.00 %

(四)主要股東名單(持股 5%以上或股權比例佔前十名之股東)

108 年 4 月 12 日

主要股東名稱 \ 股 份	持 有 股 數	持股比例(%)
美 雄 投 資	56,347,212	19.75
新 點 (股) 公 司	23,620,571	8.28
富 雄 投 資	14,792,416	5.19

(五)每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度			106 年度	107 年度	當年度截至 108 年 4 月 26 日(註 8)
項 目	最 高		15.95	17.15	16.60
	最 低		14.80	14.65	15.40
	平 均		15.58	16.19	16.31
每股淨值 (註2)	分 配 前		25.94	26.09	-
	分 配 後		25.94	(註 9)	(註 9)
每股盈餘	加權平均股數		285,245 仟股	285,245 仟股	285,245 仟股
	每 股 盈 餘 (註3)	調 整 前	1.17	0.82	-
		調 整 後	1.17	(註 9)	(註 9)

每股股利	現金股利		0.7	0.7	-
	無償配股	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利 (註4)		-	-	-
投資報酬分析	本益比 (註5)		13.32 倍	19.74 倍	-
	本利比 (註6)		22.26 倍	23.13 倍	-
	現金股利殖利率 (註7)		4.49%	4.32%	-

若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。截至刊印日止，第一季季報尚未完成。

註 9：107 年度盈餘尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況

(1)公司章程所訂之股利政策

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)，依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；嗣餘盈餘，併同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於百分之三十。

(2)本次股東會擬議股利分配之情形

本次股東會擬分配現金股利 0.7 元，尚待提報 108 年 6 月 10 日股東常會通過。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

不適用，無此情形。

(八)員工、董事及監察人酬勞

(1)公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥百分之零點六至百分之三為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董事酬勞。

(2)本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

- ①員工、董事酬勞係依過去經驗以可能發放之金額為基礎，分別按年度獲利之 2.14%、1.16%計算。
- ②以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎係以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。
- ③實際配發之金額若與估列數有差異，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

(3)董事會通過之分派酬勞情形：

- ①分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額，若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：擬分派之員工酬勞 5,961,000 元；董事酬勞 3,240,000 元，與認列費用年度估列金額無差異。
- ②以現金分派之員工酬勞 5,961,000 元，占個體財務報告稅後純益之 2.55%及員工酬勞總額合計數之 100%。

(4)前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：前一年度實際分派員工紅利 5,961,000 元及董事酬勞 3,240,000 元，均以現金配發。實際配發數與 106 年度財務報表認列之員工及董事酬勞相同並無差異。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

(1)主要內容及其營業比重：

- ①委託營造廠商興建住宅、飯店、工業廠房及商業大樓出租、出售等業務。
- ②室內裝潢之設計及施工業務。
- ③房屋租售之介紹及代理國外房地產仲介、買賣。
- ④飯店、餐飲之經營管理。

本公司營業比重以委託營造廠興建住宅、飯店、商業大樓及工業廠房之出租、出售業務為主，另近年來積極參與飯店之經營，惟建築營造仍為本公司主要營收來源。

(2)目前之商品(服務)項目：

主要商品為工業廠辦大樓、住商大樓、飯店及集合大樓住宅，近年來並參與飯店之經營。

(3)計劃開發之新商品(服務)：

- ①舊社區改建：積極參與都市更新以加速市區精華地段舊有社區之改建。
- ②複合式多功能商務飯店：住辦合一，符合並滿足全球之商旅人士，多樣性之需求，提供物超所值之住宿、餐飲選擇。
- ③酒店式公寓之興建、經營、管理。
- ④國內各大科技園區旁興建住宅及套房產品。

(二)產業概況：

(1)現況與發展

107 年全國房屋買賣移轉 27.8 萬棟，較 106 年 26.6 萬棟，略微上升，年增約 4.5%。房市盤整將進入尾聲，專家學者對於 108 年房市價格仍採取保守態度，認為買賣雙方價格認知上將持續拉鋸。工業用不動產因中美貿易戰，台商回流利多，顯現台灣房市呈現止跌回穩狀態。

107 年因受花蓮大地震影響，韓國旅客陸續取消來台旅遊，且兩岸交流持續低迷，政府新南向政策雖持續增加來台旅遊人數，仍無法補足陸韓旅客的縮減，且台北地區多家大型飯店陸續開幕營運，飯店產業未來的競爭將更加激烈。

(2)上、中、下游關聯性

台灣建築產業與時俱進，經由許多具備不同專業領域行業所構成，因應土地供給日趨萎縮，須經由都市更新、合建、共構、地上權等方式參與建築開發。近來智能科技發展也反應在建材設備上，採用環保、節能建材大幅提升建築品質。網路資訊通路的發達，得以建立完整服務資訊並擴充銷售通路，大數據之網路行銷、線上賣屋及手機APP 等使銷售配合的選擇得以更多元化。因應現代人繁忙的生活概況，更得以整合後端之服務，投入物業管理以期提供客戶更完整、多元且便捷的服務。

飯店產業新的技術與時俱進，舉凡在環保、節能、自動化智能等相關專業技術陸續導入飯店產業，以提供更舒適便利的住宿品質給旅客。餐飲方面以食品安全為主要考量，採用在地食材，嚴選食材品質，提供優質的餐點品質及環境。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

政府在此低迷房市下，央行仍維持低利並取消信用管制措施，為買方市場增加自用及首購機會，價格的修正亦有助於消費者進場購置之意願。

今年加入許多大型國際品牌飯店開幕營運，造成飯店住宿市場激烈的競爭，如何強化飯店所在地理位置的便利性及特性，以開發及穩固客戶回流率將相形重要。

(三)技術及研發概況：無

(四)長、短期業務發展計畫：

(1)短期業務發展計畫：

近年來台北地區房價高漲，首購族在資金不足之下，多選擇低總價產品購買。為適應市場順銷，調整銷售策略，提高客戶購買意願。

住宿部分加強網路訂房平台的促銷專案活動，以提升海內外自由行旅客的住房量，並配合觀光局各項國人旅遊補助活動來加以促銷，以及配合觀光局進行海外市場的推廣活動，增加飯店的曝光率及知名度。餐飲部分則加強新菜色的開發及網路行銷企劃，並提升餐飲服務與品質，提供予客戶優質用餐品質及環境。

(2)長期業務發展計畫：

隨著國際化與發展觀光的趨勢，近年來公司參與飯店之經營，已朝向多元化領域發展，更加強公司形象、品牌的建立。於營建業本業

方面，則積極尋找並開發各大都會區具發展潛力之區域，逐步朝向多元化之專業領域發展，積極開發商業大樓、商務飯店、頂級住宅及優質廠辦之興建與管理，並積極提升公司品牌價值、提高公司競爭優勢。

未來佈局仍以分散各國籍市場為目標，韓國近幾年來台旅遊情況已逐漸降溫，又受台灣地震等不可抗力因素導致出遊意願降低，大陸仍以政治因素影響較大，南向市場政府持續佈局維持正成長，因此仍以分散市場為主要方向。餐飲方面將因應老年化人口，將加強養生餐飲之供應，並強化飯店餐飲特色，以增加客人多元的用餐體驗。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

(1)主要商品銷售地區：

本公司近年來房屋推案銷售以大台北、台南地區為主，近三年推案如下：

推案年度	個案名稱	銷售地區	戶數	完工年度	用途
108	皇鼎一品	台北市南港區	64	112	集合住宅大樓
107	聯合科技 B 棟	新北市汐止區	22	110	廠辦大樓
107	皇鼎富邑	新北市三重區	42	110	集合住宅大樓
106	金聯汐止大樓	新北市汐止區	22	109	廠辦大樓
106	富鼎科技	新北市汐止區	22	109	廠辦大樓
105	富貴名邸	新北市汐止區	29	108	集合住宅大樓
105	東湖麗園	台北市內湖區	17	107	集合住宅大樓

(2)市場佔有率

107年度本公司主要推案成屋、預售屋為大台北及台南市，根據國泰房地產指數調查顯示，全國推案區域總供給量約8,116億元，本公司107年之推案（含預售、成屋暨結構體）約80.9億元，市場佔有率約為1%。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

①供給狀況：大台北都會土地取得不易，老舊社區改建，曠日費時，新市鎮重劃土地取得不易，造成建商土地原料不足，間接抑制購買率。

國內建商持續建造新的飯店加入營運，造成飯店市場供過於求競爭非常激烈，新進飯店業者為提高競爭力，紛紛與國際知名連鎖飯店簽約來拓展市場，不是國外飯店業者看好台灣市場，而是國內業者

蓋太多飯店無法消化，藉國際飯店品牌來提昇知名度。

- ②需求狀況：全台灣住宅市場，在年輕族群進入社會就業仍有房屋購買需求，近來物價漲、通膨壓力大，投資置產收益保值。

雖然今年陸團及南向的人次增加，但仍不如以往的盛況，再加上新飯店的持續增加，整體住房需求率仍偏低。

- ③成長性：近來高物價、低所得，台灣房市壓抑已久，各區域房市價格已有鬆動，政策性銷售將帶動市場回溫，有效刺激買氣。

今年南港展覽二館的啟用帶來更多的商務客商機，世貿展覽館的活動也已漸漸移往南港，未來的商機已逐步升溫。

(4)競爭利基

本公司具有之競爭利基如下：

- ①開發優質土地-以穩健的土地開發策略，奠定本公司穩定中求成長的基礎。
- ②產品屬性規劃-以人性化為出發點，因應少子化及人口老化趨勢，規劃適切合理、便捷舒適的使用空間。
- ③智慧型建築設計-結合物聯網智慧型大樓已是現代建築趨勢，地段、規劃、軟硬體設施、節能之建築材料都是致勝關鍵。
- ④嚴密的營建管理-嚴格監控工程品質，有效掌握施工期限，並持續研討新工法及新技術。
- ⑤完善的售後服務-積極主動與顧客保持良好的互動，隨時提供滿意的售後服務。
- ⑥健全的財務管理-本公司在個案經營上仰賴穩健的財務結構、靈活的資金調度與穩健的企業體質，因此在充分掌握市場脈動的情形下，本公司得以有較大規模之開發策略，搶占市場先機。
- ⑦除強化飯店之優勢外，將加強飯店設施之維護，優化整體服務品質，讓客人有賓至如歸之住宿及用餐感受。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

雙北市生活機能完整、公共建設相對成熟，需求又強，雖然房價較高，但仍是民眾心中的保值抗跌首選，也帶動了房地產市場，使得地區經濟得到了正面發展，對業務銷售具有莫大助力。

觀光產業部分，南港展覽二館的開幕營運，帶來更多的展覽

會議廠商，在世貿展期逐漸挪往南港的活動越來越多，也有助於提升飯店住房營收。

②不利因素

央行雖取消部分房貸成數的控管，但諸多限制仍迫使房貸利率上升，消費者資金成本提高，負擔也較重。房地合一稅、實價登錄、修訂容積移轉上限，及施加財稅手段加重不動產之交易成本，其目的均在於壓抑房市熱度並打擊房市之投機行為。雖然近期房市深受利空籠罩，但其實也不失為危機入市的好買點。

觀光產業部分，全省飯店越來越多，帶動知名品牌飯店的效應，開發案更是陸續增加當中，在南向市場開發不如市場供過於求的情況，接下來適逢台灣即將選舉，再加上大陸強力推展高雄地區觀光的因素之下，多少影響大陸團體旅遊停留地區，也會導致越接近選舉期間團體來台的限額縮減。南港地區老爺行旅的開幕營運及未來台南煙波飯店的開幕營運，將使得商務客源市場更加競爭激烈。

③本公司之因應對策

面對上述不利因素，公司將採取相關因應措施，以強化競爭力：

- a.慎選推案地區。
- b.注重營造品質、縮短興建時程
- c.提昇產品競爭力。
- d.規劃產品以首購與換屋為主力。
- e.維持適度土地存量。
- f.強化公司品牌價值。
- g.提供完善之客戶服務
- h.致力優化飯店住宿環境及服務品質，強化品牌形象及行銷企劃，提升客戶滿意度，除穩固既有客戶並持續開拓新客源。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

本公司主要係興建國民住宅、工商大樓、商務飯店、觀光飯店及其出租或出售業務，並開發都市更新案，其主要產品之重要用途及產製過程如下：

(1)主要產品之重要用途：

- ①工、商業大樓：辦公室、廠辦大樓。

②國民住宅：住家、店鋪、商務套房。

③飯店：商務飯店、觀光飯店。

(2)主要產品之產製過程

①市場研調：針對各廠辦、住宅、成屋、預售個案作例行性調查以及土地、房價成交訪價。

②土地開發：依據市調結果，尋找具有開發價值之土地。

③規劃設計：配合市場調查、給予產品新定位、設計產品。

④行銷企劃：擬定售價、委託銷售或自行銷售。

⑤施工興建：嚴格監督承包商，按建造執照圖施工，以確保工程品質。

⑥完工交屋：領取使用執照，協助客戶完成驗收及產權移轉作業，確保客戶權益。

⑦售後服務：建立以客戶為導向之專業服務態度，並協助客戶成立管理委員會。

(三)主要原料之供應狀況

(1)土地取得：本公司土地開發以透過仲介、國有、私有土地標售或自行開發為主，經市場調查分析，找尋價格合理且具增值潛力、地段佳之土地。推案的方式以自地自建為主、合建及都市更新之開發為輔。

(2)營造工程：營造工程由本公司轉投資子公司建喬營造股份有限公司承包，更能有效掌控工程進度及品質。

(3)建築材料：建築材料均慎選國內外優良之供應商，主要之大宗建材多由上市、櫃公司供應，以確保供貨之來源及品質之穩定。

(四)最近二年度主要進銷貨客戶名單

(1)主要進貨客戶名單(如附表)

本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

①土地方面：本公司為營建業，因營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定之主要進貨對象。

②營造工程方面：本公司個案工程均審慎評估與詢比議價後，選擇優良之甲級營造廠商以掌控工程進度及品質。目前主要往來廠商信譽及配合度均優良，對其工程品質及工程進度的掌控情形亦良好。

(2)主要銷貨客戶名單(如附表)

本公司最近二年度以住宅及廠辦大樓之出租、出售為主，其銷貨對象多為不特定人或公司，並無固定之主要銷貨對象。

茲將最近二年度主要進貨客戶列示如下：

單位：仟元

項 目	106 年				107 年				108 年度截至前一季止(註)			
	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	台灣金聯	504,974	36.25%	無	台灣金聯	328,988	13.02%	無	-			
2					林君 2 人	326,530	12.93%	無				
3					李君	321,000	12.71%	無				
4					林君 6 人	266,028	10.53%	無				
	其他	888,005	63.75%		其他	1,283,242	50.81%		其他	-	-	
	進貨淨額	1,392,979	100.00%		進貨淨額	2,525,788	100.00%		進貨淨額	-	-	

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

茲將最近二年度主要銷貨客戶列示如下：

單位：仟元

項 目	106 年				107 年				108 年度截至前一季止(註)			
	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	坤昌物業(股)	943,570	22.27%	無	-				-			
2	匯豐汽車(股)	500,390	11.81%	無								
	其他	2,792,379	65.92%		其他	2,265,460	100.00%		其他	-	-	
	銷貨淨額	4,236,339	100.00%		銷貨淨額	2,265,460	100.00%		銷貨淨額	-	-	

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年度 生產 主要產品	106 年度		107 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
環宇科技	12	150,730	-	-
環球科技	15	182,320	-	-
成功富邑	23	68,158	-	-
台北富信二館	-	178,565	-	43,775
南科名門	186	67,621	-	-
東湖麗園	-	64,262	17	106,198
富貴名邸	-	216,047	-	109,896
皇鼎一品	-	37,774	-	176,527
保安段	-	437,508	-	709,928
五谷王段	-	-	-	720,789
潭美段	-	-	-	327,988
立人段	-	-	-	103,351
其他個案	-	39,887	-	59,698
餐旅服務成本	-	396,487	-	395,689
租賃成本	-	3,495	-	4,026
合計	236	1,842,854	17	2,757,865

註 1.產量係依當年度完工戶數

註 2.產值係依當年度工程投入總成本計算(含土地、工程及利息資本化之成本)

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 銷售 主要產品	106 年度		107 年度	
	銷量(戶)	銷值	銷量(戶)	銷值
格里昂	31	814,982	18	450,962
皇家名邸	23	272,649	-	-
成功富邑	17	266,696	5	77,829
南科名門	33	167,350	49	228,068
環宇科技	1	132,581	3	241,622
環球科技	2	168,553	7	633,409
東湖麗園	-	-	2	57,492
售地收入	-	1,832,274	-	-
其他營建收入	1	19,018	2	17,538
租賃收入	-	8,731	-	10,223
餐旅服務收入	-	553,505	-	548,317
合計	108	4,236,339	86	2,265,460

註:銷量及銷值是以當年度認列營業收入之戶數及按契約價實際認列之收入金額記載。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年度		106 年度	107 年度	當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日
員工 人數	人 員	469	437	447
	合 計	469	437	447
平 均 年 歲		36.07	37.63	37.80
平均服務年資		3.22	3.67	3.74
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	1.28%	2.52%	1.57%
	大 專	60.98%	60.18%	61.74%
	高 中	28.78%	28.60%	27.74%
	高中以下	8.96%	8.70%	8.95%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊：

最近年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失及處分之總額，並說明其未來因應對策及可能之支出：

- (1) 子公司建喬營造於 107 年 07 月 126,000 元及 107 年 8 月 18,000 元違反勞工安全衛生，合計罰鍰 144,000 元。
- (2) 未來將對工地現場人員、包商加強宣導及勘查，並強化工地之巡邏檢查。

五、勞資關係

(一) 列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1) 員工福利措施：

- ① 員工福利：本公司依法成立職工福利委員會，由其統籌辦理員工各種職工福利活動，本公司按法令規定提撥福利金支付活動所需之經費。
- ② 員工勞、健保：凡公司員工均依照政府相關規定，確實辦理加退保工作。
- ③ 教育訓練：使員工習得工作成長，滿足員工高度的求知慾。
- ④ 員工制服：製作冬、夏季制服供員工穿著。
- ⑤ 員工分紅配股。
- ⑥ 婚喪喜慶補助、子女教育獎助學金。
- ⑦ 其它福利：三節、生日、生育禮金、年終尾牙摸彩、年終獎金、書籍雜誌、視聽媒體借閱等。

(2)退休制度及其實施情形：

本公司依法按月提撥退休金並存入退休金專戶，並訂定員工退休辦法以保障員工老年生活。員工退休辦法及退休金給付標準依本公司勞工退休辦法辦理。

(3)勞資間之協議情形：

本公司勞資關係和諧，目前無勞資糾紛及損失發生。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無勞資糾紛所遭受之損失。本公司將加強人資、法律顧問之諮詢、清楚規範勞動契約，並提升勞動環境、強化勞資關係。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	97.10.20~112.10.20	太陽科技 A 棟 4 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	104.12.01~109.12.01	白宮大樓 3 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	107.02.26~122.07.27	富信大飯店台南店為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	99.11.23~114.11.23	台南富華大飯店為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	102.06.28~112.06.28	太陽科技 A 棟 1 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	106.09.12~118.09.12	南科名門為抵押申請借款	-
長期借款合同	台灣銀行建國分行	101.07.02~116.07.02	富信大飯店台中店為抵押申請借款	-
長期借款合同	土地銀行汐止分行	102.09.16~117.09.16	富信大飯店台北店為抵押申請借款	-
長期借款合同	彰化銀行永春分行	105.05.23~125.05.23	富信大飯店台北二館為抵押申請借款	-
長期借款合同	台中銀行內湖分行	102.04.22~112.04.22	台中市民族路為抵押申請借款	-
工程合約	建喬營造(股)公司	106.04~至完工驗收	承包「富貴名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	106.11~至完工驗收	承包「富鼎科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	107.01~至完工驗收	承包「金聯汐止大樓」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	107.08~至完工驗收	承包「皇鼎富邑」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	108.02~至完工驗收	承包「聯合科技 B 棟」工程	-
合建契約	林君	96.11~個案完工交屋	合建「文德段」個案	-
都市更新協議	林君等 22 人	104.09~都市更新完成	協議都市更新「玉成段」個案	-
買賣契約	台灣金聯資產管理(股)	106.12~尾款交付	新北市保安段不動產買賣	-
買賣契約	建喬營造(股)公司	107.01~尾款交付	新北市保安段土地買賣	需共有人放棄優先承買
合建契約	王君等 3 人	107.07~個案完工交屋	合建「潭美段」個案	-

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)合併簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 3)
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
流 動 資 產		9,044,992	9,491,302	10,293,737	8,946,597	9,883,956	-
不動產、廠房及設備 (註 2)		4,331,664	4,601,915	4,687,509	4,869,553	4,813,418	-
無 形 資 產		1,275	3,309	3,393	2,866	1,976	-
其他資產 (註 2)		21,046	24,296	32,247	31,151	31,900	-
資 產 總 額		13,398,977	14,120,822	15,016,886	13,850,167	14,731,250	-
流動負債	分 配 前	4,461,749	4,798,941	4,601,298	2,968,484	4,641,568	-
	分 配 後	4,308,350	4,663,273	4,415,889	2,768,813	-	-
非 流 動 負 債		2,260,143	2,202,017	3,159,349	3,482,223	2,648,630	-
負債總額	分 配 前	6,721,892	7,000,958	7,760,647	6,450,707	7,290,198	-
	分 配 後	6,568,493	6,865,290	7,575,238	6,251,036	-	-
歸屬於母公司業主之 權益		6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	-
股 本		2,556,647	2,713,356	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資 本 公 積		15,944	18,595	21,130	21,130	21,130	-
保 留 盈 餘	分 配 前	4,105,477	4,388,758	4,383,949	4,526,846	4,567,472	-
	分 配 後	3,952,078	4,253,090	4,198,540	4,327,175	-	-
其 他 權 益		(983)	(845)	(1,290)	(966)	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	-
	分 配 後	6,523,686	6,984,196	7,070,830	7,199,789	-	-

註1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(二)個體簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 3)
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
流 動 資 產		8,848,877	9,338,100	10,044,124	8,672,320	9,383,330	-
不 動 產、廠 房 及 設 備 (註 2)		4,385,817	4,603,179	4,749,384	4,925,015	4,771,239	-
無 形 資 產		123	72	21	192	128	-
其 他 資 產 (註 2)		120,972	90,142	145,405	187,727	212,944	-
資 產 總 額		13,355,789	14,031,493	14,938,934	13,785,254	14,367,641	-
流 動 負 債	分 配 前	4,438,673	4,724,769	4,515,500	2,920,756	4,366,324	-
	分 配 後	4,285,274	4,589,101	4,330,091	6,186,123	-	-
非 流 動 負 債		2,240,031	2,186,860	3,167,195	3,465,038	2,560,265	-
負 債 總 額	分 配 前	6,678,704	6,911,629	7,682,695	6,385,794	6,926,589	-
	分 配 後	6,525,305	6,775,961	7,497,286	6,186,123	-	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 益 權		6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	-
股 本		2,556,647	2,713,356	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資 本 公 積		15,944	18,595	21,130	21,130	21,130	-
保 留 盈 餘	分 配 前	4,105,477	4,388,758	4,383,949	4,526,846	4,567,472	-
	分 配 後	3,952,078	4,253,090	4,198,540	4,327,175	-	-
其 他 權 益		(983)	(845)	(1,290)	(966)	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	-
	分 配 後	6,523,686	6,984,196	7,070,830	7,199,789	-	-

註1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(三)合併簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
營 業 收 入	3,638,410	2,616,522	2,023,009	4,236,339	2,265,460	-
營 業 毛 利	1,389,889	1,020,992	664,037	869,330	689,503	-
營 業 損 益	1,122,996	773,781	392,210	506,800	362,013	-
營業外收入及支出	(35,188)	(52,880)	(66,870)	(118,837)	(88,273)	-
稅 前 淨 利	1,087,878	720,901	325,340	387,963	273,740	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	977,581	590,276	269,168	333,652	234,147	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	977,581	590,276	269,168	333,652	234,147	-
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	(436)	(59)	(3,086)	(5,021)	-	-
本期綜合損益總額	977,145	590,217	266,082	328,631	241,264	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	977,581	590,276	269,168	333,652	234,147	-
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	977,145	590,217	266,082	328,631	241,264	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	3.61	2.07	0.94	1.17	0.82	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(四)個體簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
營 業 收 入	3,276,521	2,235,260	1,568,999	3,779,664	1,911,544	-
營 業 毛 利	1,371,365	938,351	506,882	696,664	536,680	-
營 業 損 益	1,187,954	781,856	334,053	437,982	308,889	-
營業外收入及支出	(103,283)	(66,028)	(13,836)	(51,786)	(38,988)	-
稅 前 淨 利	1,084,671	715,828	320,217	386,196	269,901	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	977,581	590,276	269,168	333,652	234,147	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	977,581	590,276	269,168	333,652	234,147	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(436)	(59)	(3,086)	(5,021)	7,117	-
本期綜合損益總額	977,145	590,217	266,082	328,631	241,264	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	-	-	-	-	-	-
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	3.61	2.07	0.94	1.17	0.82	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應併予揭露。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(五)簽證會計師姓名及查核意見

年 度	簽證會計師事務所	簽證會計師	查帳報告意見
103	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、李麗鳳	無保留意見
104	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、林宜慧(註1)	無保留意見
105	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、林宜慧	無保留意見
106	勤業眾信聯合會計師事務所	池瑞全、林宜慧(註2)	無保留意見
107	勤業眾信聯合會計師事務所	池瑞全、林宜慧	無保留結論

註1：民國一〇四年，會計師由李麗鳳變更為林宜慧。

註2：民國一〇六年，會計師由謝明忠變更為池瑞全。

二、最近五年度財務分析

(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則

分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 108 年 3 月 31 日 (註 2)
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
財務結構	負債占資產比率	50.16	49.57	51.67	46.57	49.48	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	206.32	202.56	222.19	223.46	209.61	-
償債能力	流動比率	202.72	197.77	223.71	301.38	212.94	-
	速動比率	13.86	13.86	10.79	27.97	14.59	-
	利息保障倍數	27.53	13.69	5.45	4.15	4.13	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	284.34	232.95	213.11	188.90	40.72	-
	平均收現日數	1.28	1.56	1.71	1.93	8.96	-
	存貨週轉率 (次)	0.31	0.18	0.14	0.38	0.18	-
	應付款項週轉率 (次)	9.09	6.16	5.07	14.24	5.61	-
	平均銷貨日數	1177.41	2027.77	2607.14	960.52	2027.77	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.84	0.56	0.43	0.87	0.47	-
	總資產週轉率 (次)	0.27	0.18	0.13	0.29	0.15	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	8.54	4.63	2.26	3.01	2.12	-
	權益報酬率 (%)	15.65	8.55	3.74	4.55	3.15	-
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	42.55	26.56	11.40	13.60	9.59	-
	純益率 (%)	26.86	22.56	13.30	7.87	10.33	-
	每股盈餘 (元)	3.61	2.18	0.94	1.17	0.82	-
現金流量	現金流量比率 (%)	0.00	6.18	0.00	72.82	0.00	-
	現金流量允當比率 (%)	51.48	41.8	42.99	45.07	33.19	-
	現金再投資比率 (%)	(1.33)	1.50	(1.26)	17.53	(1.89)	-
槓桿度	營運槓桿度	1.06	1.11	1.22	1.17	1.24	-
	財務槓桿度	1.03	1.07	1.22	1.32	1.31	-

流動比率、速動比率:本期流動負債增加,致該比率下降。

應收款項週轉率、平均收現日數:本期無大額處分營建土地,致銷貨淨額大幅減少,週轉率下降。

存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數:本期無大額處分營建土地,致銷貨成本大幅減少,週轉率下降,平均銷貨日數增長。

不動產、廠房及設備週轉率:本期無大額處分營建土地致銷貨淨額減少,致該比率下降。

總資產週轉率:銷貨淨額下降,總資產餘額微幅減少,致該比率下降。

資產報酬率:稅後息前利益減少,平均資產餘額微幅下降,致該比率下降。

權益報酬率:稅後損益減少,平均股東權益淨額小幅增加,致該比率下降。

稅前純益占實收資本額比率:本期無大額處分營建土地,稅前純益減少,致該比率下降。

純益率:上期為優化財務結構,微利處分營建土地,本期無此情形,故純益率上升。

現金流量比率:本期營業活動淨現金為流出,故該比率下降。

現金流量允當比率:最近五年平均營業活動淨流入減少,故該比率下降。

現金再投資比率:本期之營業活動為淨流出,故該比率下降。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

註3：小數位2位後位數採無條件捨棄。

註4：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註5）

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(二)個體財務分析-採用國際財務報導準則

分析項目 (註3)		最近五年度財務分析					當年度截至108年3月31日 (註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構	負債占資產比率	50.00	49.25	51.42	46.32	48.21	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	203.31	202.18	219.46	220.59	209.61	-
償債能力	流動比率	199.35	197.64	222.43	296.92	214.90	-
	速動比率	7.37	10.14	5.47	17.41	9.42	-
	利息保障倍數	28.43	13.87	5.41	4.15	4.14	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	19503.10	3241.85	2528.60	392.32	48.87	-
	平均收現日數	0.01	0.11	0.14	0.93	7.46	-
	存貨週轉率(次)	0.26	0.15	0.11	0.35	0.16	-
	應付款項週轉率(次)	6.72	4.08	3.56	10.84	5.21	-
	平均銷貨日數	1403.84	2433.33	3318.18	1042.85	2281.25	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.74	0.48	0.33	0.76	0.40	-
	總資產週轉率(次)	0.24	0.15	0.10	0.26	0.13	-
獲利能力	資產報酬率(%)	8.61	4.64	2.27	3.03	2.15	-
	權益報酬率(%)	15.65	8.55	3.74	4.55	3.15	-
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	42.42	26.38	11.22	13.53	9.46	-
	純益率(%)	29.83	26.40	17.15	8.82	12.24	-
	每股盈餘(元)	3.61	2.18	0.94	1.17	0.82	-
現金流量	現金流量比率(%)	0.00	0.00	0.00	70.44	0.00	-
	現金流量允當比率(%)	49.53	37.73	38.02	38.16	29.00	-
	現金再投資比率(%)	(1.34)	(1.62)	(1.27)	16.74	(1.92)	-
槓桿度	營運槓桿度	1.04	1.08	1.22	1.18	1.29	-
	財務槓桿度	1.03	1.07	1.27	1.38	1.38	-

流動比率、速動比率:本期流動負債增加,致該比率下降。

應收款項週轉率、平均收現日數:本期無大額處分營建土地,致銷貨淨額大幅減少,週轉率下降。

存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數:本期無大額處分營建土地,致銷貨成本大幅減少,週轉率下降,平均銷貨日數增長。

不動產、廠房及設備週轉率:本期無大額處分營建土地致銷貨淨額減少,致該比率下降。

總資產週轉率:銷貨淨額下降,總資產餘額微幅減少,致該比率下降。

資產報酬率:稅後息前利益減少,平均資產餘額微幅下降,致該比率下降。

權益報酬率:稅後損益減少,平均股東權益淨額小幅增加,致該比率下降。

稅前純益占實收資本額比率:本期無大額處分營建土地,稅前純益減少,致該比率下降。

純益率:上期為優化財務結構,微利處分營建土地,本期無此情形,故純益率上升。

現金流量比率:本期營業活動淨現金為流出,故該比率下降。

現金流量允當比率:最近五年平均營業活動淨流入減少,故該比率下降。

現金再投資比率:本期之營業活動為淨流出,故該比率下降。

註:同表(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則。

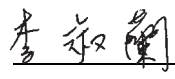
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告

審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告書。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案經本審計委員會查核，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條及公司法第二一九條之規定報告如上，報請鑒察。

此致

皇鼎建設開發股份有限公司一〇八年股東常會

審計委員會召集人 李淑蘭 

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 十 二 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 60 頁至第 135 頁。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

請參閱第 136 頁至第 207 頁。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	107 年度	106 年度	差異	
			金額	%
流動資產	9,883,956	8,946,597	937,359	10.48
固定資產	4,813,418	4,869,553	(56,135)	(1.15)
其他資產	33,876	34,017	(141)	(0.41)
資產總額	14,731,250	13,850,167	881,083	6.36
流動負債	4,641,568	2,968,484	1,673,084	56.36
非流動負債	2,648,630	3,482,223	(833,593)	(23.94)
負債總額	7,290,198	6,450,707	839,491	13.01
股本	2,852,450	2,852,450	-	-
資本公積	21,130	21,130	-	-
保留盈餘	4,567,472	4,526,846	40,626	0.90
股東權益總額	7,441,052	7,399,460	41,592	0.56

說明：

流動負債：本期較上期增加 1,673,084 仟元，主要係因本期短期借款及一年內到期之長期借款增加所致。

非流動負債：本期較上期減少 833,593 仟元，主要係因本期長期借款減少所致。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	107 年度	106 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	2,265,460	4,236,339	(1,970,879)	(46.52)
減：銷貨退回	-	-	-	-
銷貨折讓	-	-	-	-
營業收入淨額	2,265,460	4,236,339	(1,970,879)	(46.52)
營業成本	(1,575,957)	(3,367,009)	(1,791,052)	(53.19)
營業毛利	689,503	869,330	(179,827)	(20.69)
營業費用	(327,490)	(362,530)	(35,040)	(9.67)
營業純益	362,013	506,800	(144,787)	(28.57)
營業外收入及支出	(88,273)	(118,837)	(30,564)	(25.72)
繼續營業部門稅前淨利	273,740	387,963	(114,223)	(29.44)
所得稅費用	(39,593)	(54,311)	(14,718)	(27.10)
繼續營業部門稅後淨利	234,147	333,652	(99,505)	(29.82)

(1)增減比例變動說明：

營業收入、營業成本、營業毛利、營業純益、所得稅費用:上期處分大額之營建用地，本期無此情形，故營業收入、成本、毛利等均同步減少。營業外收入及支出:主要係因本期可資本化利息增加致財務成本下降。稅後淨利:營收大幅減少，但因上期營建用地之處分毛利不高，致本期稅後淨利縮減程度略低於營業收入。

(2)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為廠房、辦公室、住宅等產品，預估銷售廠辦商品 6 戶，住宅商品 102 戶。預估之銷售數量係依公司之經營策略、營運目標與預算，並參考整體經濟景氣之變化及歷年之經營實績等合理假設而編製。

(3)未來財務業務可能影響及因應計劃：本公司之營業成果隨著經濟景氣循環而調整，本公司亦致力於改善財務結構，提升經營能力及獲利能力，並以縮短平均售貨天數及應收帳款收現天數，提高股東權益報酬率及純益率為目標。

三、現金流量

(一)本年度現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：本年度購置營建用地及投入營建工程致本期存貨增加，故營業活動產生淨現金流出。

(2)投資活動：本期透過取得及處分按公允價值衡量之金融資產，產生投資活動之淨現金流出。

(3)融資活動：因個案之投入，致短期借款增加，故本期產生融資活動之現金流入。

(二)流動性不足之改善計劃：不適用。

(三)未來一年現金流動性分析：

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流量	現金剩餘 (不足)數額	單位：仟元 現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
495,454	603,086	(709,089)	389,451	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫。

(一)轉投資政策：

(1)為垂直整合公司資源及完整掌握施工品質，遂轉投資建喬營造(股)公司，以期發揮最大之投資綜效。

(2)為追求公司之永續經營，本公司在專注本業之餘，已將觸角延伸

至飯店業，以期在穩定的本業收益外，也藉由飯店之經營，貢獻長期之租金收入及業外收益。

(二)獲利或虧損之主要原因：

本公司於 107 年度認列子公司建喬營造之投資收益為 19,997 仟元，富信大飯店之投資收益為 23,388 仟元，欣隆興建設之投資收益為 41 仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資收益為 1,883 仟元。建喬營造 107 年度之本期淨利為 18,432 仟元，前期部分工程完工於本期銷售，依比例認列收益，但仍有部分個案尚未完成銷售，本期認列投資收益。富信大飯店之營運已漸入佳境，107 年度之本期淨利為 31,373 仟元。

(三)改善計畫：本公司從事投資秉持審慎的態度為之，並時時檢閱被投資公司之財務狀況、經營情形，以期適時掌握該公司最新的情形，並適時調整經營之策略及方向。

(四)未來一年投資計畫：無。

六、最近年度及截至年報刊日止風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫了解利率趨勢，以爭取較優惠之利率。

本公司為內需產業，匯率變動對公司之損益並無重大影響。

通貨膨脹情形目前對本公司並無重大影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

(1)本公司目前未有從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易之情事。

(2)本公司為投資之子公司建喬營造、富信大飯店之融資提供擔保，以利該公司取得較低之利率，未來若有需求，亦會依本公司之背書保證程序規定辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

規劃設計：建築與科技、環保結合，建造符合現代化居住安全之生活環境。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本

公司隨時注意國內外重要政策及法律變動之情形，並評估其對公司之影響。內政部於 106 年 5 月公布施行之「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」，提供小面積危老建物加速重建管道，鼓勵民眾申請重建，此外都更條例修正案已於 107 年底三讀通過，政府除將積極介入不同意戶之協調，並保留政府代拆之權利外，同時提供地方政府以地方權限制定自治法規之部分獎勵項目，本公司將密切關注其影響程度。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：建築業原物料為土地，因應土地供給日趨萎縮，須經由都市更新、共構、合建、地上權等，共同開發建築，近來智能科技發展也反應在建材設備上，環保、節能建材大幅提升，充分反應在市場上，網路資訊通路的發達，提供客戶更完整、多元的服務。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件

公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：皇家名邸客戶因建物問題，提起民事賠償訴訟，本案已委由律師處理，訴訟程序進行中。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

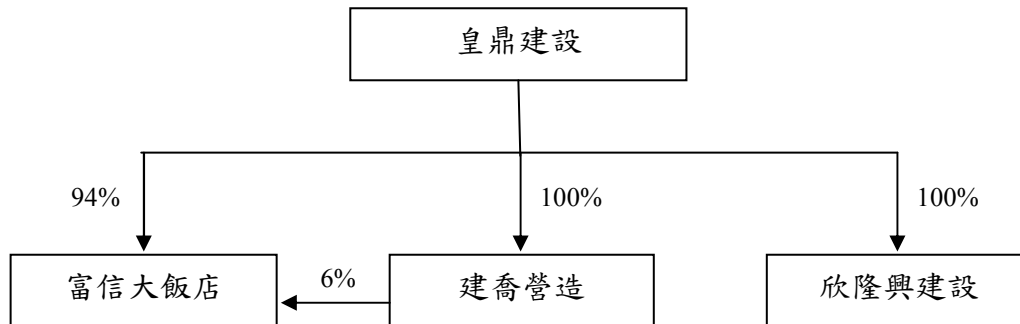
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併報告書

(1)關係企業組織圖



(2)關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
建喬營造(股)公司	82.04.15	台北市大安區敦化南路一段 294 號 5 樓之 5	NT\$150,000	建築及土木工程
富信大飯店(股)公司	99.06.17	新北市汐止區大同路一段 128 號	NT\$160,000	旅館及餐飲業
欣隆興建設(股)公司	105.09.05	台北市信義區信義路四段 401 號 6 樓	NT\$20,000	建設業

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建材營造業、飯店業。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股數	
			股數	持股比例
建喬營造(股)公司	董事長兼總經理 董事 監察人	王揚忠 劉書宏 廖恆毅 鄭紀辰	為皇鼎建設之法人代表，總持股 15,000,000 股	100%
富信大飯店(股)公司	董事長 董事 董事 董事 監察人 監察人	何明輝 劉書宏 劉芳姣 劉喜文 張儉貞 劉珉良 陳文秀	為皇鼎建設、建喬營造之法人代表，持股各為 15,100,000 股及 900,000 股	皇鼎建設持股 94% 建喬營造持股 6%
欣隆興建設(股)公司	董事長 董事 監察人	劉書宏 劉珉良 鄭紀辰 劉月鳳	為皇鼎建設之法人代表，總持股 2,000,000 股	100%

(6)各關係企業營運概況

單位：仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益	每股盈餘
建喬營造	NT\$150,000	586,720	354,212	232,508	722,708	18,726	18,432	1.23 元
富信大飯店	NT\$160,000	337,049	147,292	189,757	554,536	32,903	31,373	1.96 元
欣隆興建設	NT\$20,000	19,873	32	19,841	-	(70)	41	0.02 元

(二)關係企業合併財務報表：請參閱第 60 頁至第 135 頁。

(三)關係企業關係報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如有發生證券交易法第三十六條第三項第二款所訂對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 107 年度（自 107 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 108 年 3 月 12 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇鼎集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇鼎集團民國 107 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 107 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

皇鼎集團資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 107 年 12 月 31 日金額分別為 9,012,866 仟元（不含餐飲存貨 3,626 仟元）、401,858 仟元及 4,411,560 仟元，佔資產總計比率為 94%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(五)、(六)及(七)、五、十一及十五、十六。

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

1. 檢視外部專家進行最近二年度鑑價之資料（相關鑑價報告等），以識別潛在的存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築減損跡象。
2. 管理階層以專家完成資訊評估資產減損，則評估外部專家之獨立性及適任性，並了解外部專家於評估時做成之假設及採用之方法是否合理。
3. 評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

集團房地銷售係於建案實際完工點交並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度合併財務報表整體係屬重大，預設可能會產生尚未完成不動產點交及產權登記，即認列收入之情形，因此收入認列時點為關鍵查核事項之一。與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(十一)。

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

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

2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，全數核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 107 及 106 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（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇鼎集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇鼎集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇鼎集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎集團民國 107 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 池 瑞 全

池瑞全



會計師 林 宜 慧

林宜慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1060023872 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 108 年 3 月 12 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 495,454	4	\$ 754,870	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四、七及三二）	63,358	1	-	
1125	備供出售金融資產－流動（附註四、九及三二）	-	-	16,093	
1150	應收票據（附註四）	29,217	-	1,116	
1170	應收帳款（附註四及十）	49,069	-	31,843	
1220	本期所得稅資產（附註二七）	624	-	624	
130X	存貨（附註四、十一及三四）	9,016,492	61	7,743,743	56
1410	預付款項（附註十三及三五）	190,168	1	372,314	
1476	其他金融資產－流動（附註十四及三四）	32,979	-	17,903	
1479	其他流動資產（附註十七）	6,595	-	8,091	
11XX	流動資產總計	9,883,956	67	8,946,597	65
	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（附註四、八及三二）	10,032	-	-	-
1523	備供出售金融資產－非流動（附註四、五、九及三二）	-	-	10,032	
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十五及三四）	4,411,560	30	4,472,479	32
1760	投資性不動產淨額（附註四、五、十六及三四）	401,858	3	397,074	
1801	電腦軟體淨額	1,976	-	2,866	
1840	遞延所得稅資產（附註五及二七）	5,283	-	5,321	
1920	存出保證金（附註十七）	16,475	-	15,547	
1990	其他非流動資產－其他（附註十七）	110	-	251	
15XX	非流動資產總計	4,847,294	33	4,903,570	35
1XXX	資 產 總 計	\$ 14,731,250	100	\$ 13,850,167	100
	流動負債				
2100	短期借款（附註十八及三四）	\$ 3,064,221	21	\$ 1,956,464	14
2110	應付短期票券（附註十八及三四）	99,890	1	-	
2130	合約負債－流動（附註十一及二五）	436,819	3	-	
2150	應付票據（附註十九）	34,433	-	91,522	
2170	應付帳款（附註十九）	210,492	1	124,760	
2219	其他應付款（附註二十）	104,258	1	102,182	
2230	本期所得稅負債（附註二七）	13,173	-	8,513	
2250	負債準備－流動（附註四及二一）	2,977	-	2,977	
2312	預收房地款（附註十一）	-	-	289,489	
2320	一年內到期之長期借款（附註十八及三四）	614,179	4	343,921	
2399	其他流動負債（附註二十）	61,126	-	48,656	
21XX	流動負債總計	4,641,568	31	2,968,484	22
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十八及三四）	2,630,163	18	3,451,832	25
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二二）	16,420	-	28,397	
2645	存入保證金	2,047	-	1,994	
25XX	非流動負債總計	2,648,630	18	3,482,223	25
2XXX	負債總計	7,290,198	49	6,450,707	47
	歸屬於本公司業主之權益（附註二四）				
	股 本				
3110	普 通 股	2,852,450	20	2,852,450	20
	資本公積				
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	
3220	庫藏股票交易	236	-	236	
3200	資本公積總計	21,130	-	21,130	
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	915,510	6	882,145	
3320	特別盈餘公積	966	-	1,290	
3350	未分配盈餘	3,650,996	25	3,643,411	26
3300	保留盈餘總計	4,567,472	31	4,526,846	33
	其他權益				
3425	備供出售金融資產未實現損益	-	-	(966)	
31XX	本公司業主權益總計	7,441,052	51	7,399,460	53
3XXX	權益總計	7,441,052	51	7,399,460	53
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 14,731,250	100	\$ 13,850,167	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

經理人：劉華興

會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二五、 三三及三七）				
4300	租賃收入	\$ 10,223	1	\$ 8,731	-
4410	餐旅服務收入	548,317	24	553,505	13
4500	營建工程收入	<u>1,706,920</u>	<u>75</u>	<u>3,674,103</u>	<u>87</u>
4000	營業收入合計	<u>2,265,460</u>	<u>100</u>	<u>4,236,339</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、十一及 二六）				
5300	租賃成本	(4,026)	-	(3,495)	-
5410	餐旅服務成本	(395,689)	(18)	(396,487)	(9)
5500	營建工程成本	(<u>1,176,242</u>)	(<u>52</u>)	(<u>2,967,027</u>)	(<u>70</u>)
5000	營業成本合計	(<u>1,575,957</u>)	(<u>70</u>)	(<u>3,367,009</u>)	(<u>79</u>)
5900	營業毛利	689,503	30	869,330	21
6000	營業費用（附註二六）	(<u>327,490</u>)	(<u>14</u>)	(<u>362,530</u>)	(<u>9</u>)
6900	營業淨利	<u>362,013</u>	<u>16</u>	<u>506,800</u>	<u>12</u>
	營業外收入及支出（附註二 六）				
7010	其他收入	5,128	-	3,765	-
7020	其他利益及損失	(6,088)	-	465	-
7050	財務成本	(<u>87,313</u>)	(<u>4</u>)	(<u>123,067</u>)	(<u>3</u>)
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>88,273</u>)	(<u>4</u>)	(<u>118,837</u>)	(<u>3</u>)
7900	稅前淨利	273,740	12	387,963	9
7950	所得稅費用（附註四及二七）	(<u>39,593</u>)	(<u>1</u>)	(<u>54,311</u>)	(<u>1</u>)
8200	本年度淨利	<u>234,147</u>	<u>11</u>	<u>333,652</u>	<u>8</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金	額 %	金	額 %
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再				
	衡量數	\$	7,836 -	(\$	6,440) -
8349	與不重分類之項目				
	相關之所得稅	(	719) -		1,095 -
8360	後續可能重分類至損益				
	之項目				
8362	備供出售金融資產				
	未實現(損失)				
	利益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>324</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損				
	益(稅後淨額)	<u>7,117</u>	<u>-</u>	<u>(5,021)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 241,264</u>	<u>11</u>	<u>\$ 328,631</u>	<u>8</u>
	每股盈餘(附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

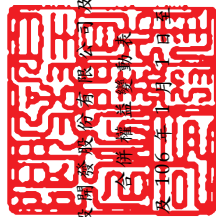


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設開發股份有限公司 子公司

合併財務報告

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬	業 主 之 權 益 目 錄									
		於 本 公 司		業 主 之 權		益 目 錄		益 目 錄		益 目 錄	
		普 通 股	本 股	實 收 資本	庫 藏 股	公 積 金	法 定 盈 餘	留 存 盈 餘	未 分 配 盈 餘	未 實 現 盈 餘	其 他 權 益 項 目
股 數 (仟 股)	285,245	\$ 2,852,450	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 855,229	\$ 845	\$ 3,527,875	\$ 1,290	\$ 7,256,239	
A1	106 年 1 月 1 日 餘額										
B1	105 年度盈餘指撥及分配										
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	26,916	-	(26,916)	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	445	(445)	-	-	-
D1	股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(185,410)	-	(185,410)	-
D3	106 年度淨利	-	-	-	-	-	-	333,652	-	333,652	-
D5	106 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(5,345)	324	(5,021)	-
Z1	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	328,307	324	328,631	-
A3	106 年 12 月 31 日 餘額	285,245	2,852,450	20,894	236	882,145	1,290	3,643,411	(966)	7,399,460	-
A5	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	-	(966)	966	-	-
B1	107 年度盈餘指撥及分配										
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	33,365	-	(33,365)	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(324)	324	-	-	-
D1	股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(199,672)	-	(199,672)	-
D3	107 年度淨利	-	-	-	-	-	-	234,147	-	234,147	-
D5	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	7,117	-	7,117	-
Z1	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	241,264	-	241,264	-
Z1	107 年 12 月 31 日 餘額	285,245	2,852,450	20,894	236	915,510	966	3,650,996	\$ -	\$ 7,441,052	-

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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 273,740	\$ 387,963
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	87,594	85,381
A20200	攤銷費用	1,080	985
A20900	財務成本	87,313	123,067
A21200	利息收入	(304)	(380)
A21300	股利收入	(3,431)	(2,629)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	20	(2)
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產投資損失(利益)	(3,401)	-
A23100	處分備供出售金融資產淨利益	-	(191)
A23700	金融資產評價損失	9,371	-
A23500	減損損失	-	252
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(28,101)	(958)
A31150	應收帳款	(17,227)	(20,108)
A31200	存 貨	(1,293,173)	1,637,666
A31230	預付款項	182,146	(170,558)
A31240	其他流動資產	1,496	(2,336)
A31250	其他金融資產	(15,076)	(884)
A32125	合約負債-流動	147,330	-
A32130	應付票據	(57,089)	33,689
A32150	應付帳款	85,732	(74,033)
A32180	其他應付款項	1,336	5,829
A32210	預收款項	-	210,682
A32230	其他流動負債	12,470	2,520
A32240	淨確定福利負債	(4,860)	1,349
A33000	營運產生之現金	(533,034)	2,217,304
A33500	支付之所得稅	(34,895)	(55,561)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(567,929)	2,161,743

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 225,809)	\$ -
B00200	處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	172,574	-
B00300	取得備供出售金融資產	-	(10,090)
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	14,259
B02700	購置不動產、廠房及設備	(2,264)	(5,919)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	19	104
B03700	存出保證金	(927)	540
B04500	購置無形資產	(190)	(728)
B04600	處分無形資產價款	-	18
B05400	取得投資性不動產	(8,810)	(47,860)
B06700	其他非流動資產增加	141	(251)
B07500	收取之利息	304	380
B07600	收取其他股利	3,431	2,629
BBBB	投資活動之淨現金流出	(61,531)	(46,918)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,361,047	1,460,054
C00200	短期借款減少	(253,290)	(3,221,170)
C00600	應付短期票券增加	99,890	-
C01600	舉借長期借款	686,806	1,296,750
C01700	償還長期借款	(1,238,217)	(1,026,450)
C03000	收取存入保證金	53	110
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(185,410)
C05600	支付之利息	(86,573)	(126,227)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	370,044	(1,802,343)
EEEE	本年度現金及約當現金(減少)增加數	(259,416)	312,482
E00100	年初現金及約當現金餘額	754,870	442,388
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 495,454	\$ 754,870

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇鼎建設開發股份有限公司（以下稱「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 108 年 3 月 12 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

1. 2014-2016 週期之年度改善

2014-2016 週期之年度改善修正 IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」及 IAS 28「投資關聯企業及合資」等準則。

IFRS 12 之修正係釐清，除對於分類為待出售或包含於待出售處分群組中之對子公司、合資或關聯企業之權益，無須揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊外，其餘均應依 IFRS 12 之規定揭露。合併公司係追溯適用前述修正。

2. IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」

IFRS 2 之修正規定，於衡量日估計現金交割股份基礎給付公允價值時，應考量市價條件及非既得條件，不考量市價條件以外之既得條件。市價條件以外之既得條件係藉由調整報酬數量而納入交易產生之負債金額衡量。於 107 年 1 月 1 日尚未既得之現金交割股份基礎給付須適用該修正。

3. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 754,870	\$ 754,870	(1)
應收票據及應收帳款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	32,959	32,959	(2)
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	17,903	17,903	(3)
股票投資	備供出售金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	10,032	10,032	(4)
基金受益憑證	備供出售金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	16,093	16,093	(5)

	107年1月1日			107年1月1日			說明
	帳面金額 (IAS 39)	重分類	再衡量	帳面金額 (IFRS 9)	保留盈餘 影響數	其他權益 影響數	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
—權益工具							
加：自備供出售金融資產 (IAS 39) 重分類	-	10,032	-	10,032	-	-	(4)
合 計	\$ -	\$ 10,032	\$ -	\$ 10,032	\$ -	\$ -	

(1) 現金及約當現金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

- (2) 應收票據及應收帳款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (3) 其他金融資產原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (4) 原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，合併公司選擇依 IFRS 9 分別分類為透過損益按公允價值衡量及指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。
- (5) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產。因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。因追溯適用，107 年 1 月 1 日之其他權益一備供出售金融資產未實現損益調整增加 966 仟元，保留盈餘調整減少 966 仟元。

4. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保承包商完成所有合約義務，依 IFRS 15 判斷該付款之安排不具重大財務組成部分，該款項於完成合約義務前係認列於合約資產。適用 IFRS 15 前，應收工程保留款依 IAS 39 之規定認列為應收款並予以折現以反映貨幣時間價值。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少。

若簽訂之合約係不可取消，合併公司係於具無條件收款權時同時認列應收款及合約負債。適用 IFRS 15 前，實務上係於收款時認列預收收入。

本公司評估適用 IFRS 15 對本公司現行客戶合約收入之認列，並無重大差異及影響。

5. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論合併公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示合併公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，合併公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107 年係追溯適用上述修正。

6. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，合併公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

7. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

IAS 21 規定外幣交易之原始認列，應以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記錄。IFRIC 22 進一步說明若企業於原始認列非貨幣性資產或負債前已預付或預收對價，應以原始認列預收付對價之日作為交易日。若企業分次預收付對價，應分別決定每次預收付對價之交易日。

合併公司自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會
(以下稱「金管會」) 認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日(註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃等」相關解釋。

租賃定義

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

合併公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃將於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表將分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。

合併公司為出租人

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

2. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，合併公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，合併公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，合併公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，合併公司須重評估其判斷與估計。

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

3. IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」

該修正規定釐清對於非採用權益法處理之對關聯企業或合資之其他金融工具投資，包括 IAS 28 第 38 段所述實質上構成對關聯企業或合資淨投資一部分之長期權益之金融工具，係適用 IFRS 9 之規定處理。

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

首次適用前述修正時，合併公司預計並無影響數。

4. IFRS 9 之修正「具有負補償之提前還款特性」

IFRS 9 規定若合約條款允許發行人（即債務人）提前清償債務工具或允許持有人（即債權人）於到期前將債務工具賣回予發行人，且提前還款金額幾乎代表尚未支付之本金及流通在外本金金額之利息以及提前終止合約之合理補償，則其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。該修正進

一步說明，前述合理補償可能是由合約任一方支付或收取，意即提出提前還款要求之一方亦可能收取合理補償。

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

5. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款應納入一般借款之資本化利率計算。首次適用前述修正後，該借款負擔之借款成本將納入 108 年以後之一般借款資本化利率計算。

6. IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」

該修正規定，發生計畫修正、縮減或清償時，應以發生時用以再衡量淨確定福利負債（資產）之精算假設來決定該年度剩餘期間之當期服務成本及淨利息。此外，該修正釐清計畫修正、縮減或清償對資產上限相關規定之影響。合併公司將推延適用前述修正。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日(註3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含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。

(五) 存 貨

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部份結轉為營業成本。

待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。

餐飲存貨

存貨為原料。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(六) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

投資性不動產以原始成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。合併公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

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。

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

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於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

107 年

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與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及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量

之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註七。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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帳款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

106 年

合併公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為

「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金及其他金融資產）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

107 年

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）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投

資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他金融資產，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 60 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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。

於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

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) 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。

當清償負債準備所需支出之一部分或全部預期可自另一方歸墊，於幾乎確定可收到該歸墊，且其金額能可靠衡量時，將歸墊認列為資產。

(十一) 收入認列

107 年適用於 IFRS 15 之合約

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

1. 商品銷貨收入

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

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

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。

(十二) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以至今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度，但以此決定完成程度不具代表性者除外。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

建造合約之結果若能可靠估計，成本加成合約之收入係參照當期發生之可回收成本加計已賺得之服務費，且按累計已發生成本占估計總合約成本之比例衡量。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列預收工程款。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十三) 租 賃

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

1. 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

簽訂營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項。

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及前期服務成本）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。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等支出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

有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

由於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及

估計決定其財務報導期間結束日之淨變現價值，此評價係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註十一、十五、十六。

六、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 7,622	\$ 5,077
銀行活期存款	<u>487,832</u>	<u>749,793</u>
	<u>\$ 495,454</u>	<u>\$ 754,870</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－國內上市（櫃）股票	\$ 52,850	\$ -
－基金受益憑證	<u>10,508</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 63,358</u>	<u>\$ -</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107 年

	107年12月31日
<u>非 流 動</u>	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	
未上市（櫃）股票	<u>\$ 10,032</u>

九、備供出售金融資產－106 年

	106年12月31日
<u>流 動</u>	
國內投資	
基金受益憑證	<u>\$ 16,093</u>
<u>非 流 動</u>	
國內投資	
未上市（櫃）股票	<u>\$ 10,032</u>

十、應收帳款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 49,069	\$ 31,843
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 49,069</u>	<u>\$ 31,843</u>

應收帳款

107 年度

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 360 天之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過 360 天之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 181 天至 360 天之應收帳款，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：

107 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾期 1~ 60 天	逾期 61~ 180 天	逾期 180~ 360 天	逾期超過 361 天	合	計
預期信用損失率	-	-	-	-	100%	-	-
總帳面金額	\$ 49,069	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 49,069	
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 49,069</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 49,069</u>	

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年度
期初餘額（IAS 39）	\$ -
追溯適用 IFRS 9 調整數	-
期初餘額（IFRS 9）	-
加：本期提列減損損失／呆帳費用	-
期末餘額	<u>\$ -</u>

合併公司無設定質押作為借款擔保之應收帳款。

106 年度

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 360 天之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過 360 天之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 181 天至 360 天之間之應收帳款，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。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日
0~60 天	\$ 31,843
61~180 天	-
181~360 天	-
361 天以上	-
合 計	<u>\$ 31,843</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司於資產負債表日無已逾期未減損之應收帳款。

十一、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$ 2,297,378	\$ 2,978,707
在建房地	6,715,488	4,761,663
餐飲存貨	3,626	3,373
	<u>\$ 9,016,492</u>	<u>\$ 7,743,743</u>

107 及 106 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 1,176,242 仟元及 2,967,027 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 395,689 仟元及 396,487 仟元。

107 及 106 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失均為 0 仟元。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 6,715,488 仟元及 4,761,663 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三四。

(二) 待售房地

	107年12月31日	106年12月31日
皇家名邸土地	\$ 6,642	\$ 6,642
皇家名邸房屋	14,352	14,352
皇鼎格里昂土地	76,494	147,769
皇鼎格里昂房屋	270,367	522,292
環宇科技土地	268,203	339,318
環宇科技房屋	419,864	496,337
環球科技土地	176,380	344,920
環球科技房屋	212,942	333,522
南科名門土地	149,616	210,421
南科名門房屋	305,978	401,848
成功富邑土地	-	21,419
成功富邑房屋	-	50,794
中路段土地	73,907	73,883
中路段房屋	15,190	15,190
麗園土地	167,800	-
麗園房屋	139,643	-
	<u>\$ 2,297,378</u>	<u>\$ 2,978,707</u>
皇鼎格里昂合約負債－流動	\$ 16,731	\$ 19,918
南科名門合約負債－流動	5,007	1,490
成功富邑合約負債－流動	-	2,200
環宇科技合約負債－流動	-	13,334
環球科技合約負債－流動	-	70,257
麗園合約負債－流動	64,963	-
	<u>\$ 86,701</u>	<u>\$ 107,199</u>

(三) 在建房地及合約負債-流動：

	107年12月31日			
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債－流動
立 人 段	\$ 103,351	\$ 5,981	\$ 109,332	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,744	149,707	321,451	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	819,405	119,790	939,195	-
皇鼎一品	2,003	791	2,794	-
迪 化 段	111,947	127,352	239,299	-
北 山 段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,942,851	528,397	3,471,248	350,118
潭 美 段	327,934	54	327,988	-

(接次頁)

(承前頁)

107年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債—流動
義民段	\$ 1,496	\$ -	\$ 1,496	\$ -
仁愛段	4,430	-	4,430	-
華興段	9,888	-	9,888	-
愛蘭段	520	-	520	-
新峰段	-	745	745	-
厚德段	-	183	183	-
五谷王段	662,541	93,097	755,638	-
皇鼎富邑	417,828	69,590	487,418	-
復興段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,619,801</u>	<u>\$ 1,095,687</u>	<u>\$ 6,715,488</u>	<u>\$ 350,118</u>

106年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預收房地款
立人段	\$ -	\$ 5,981	\$ 5,981	\$ -
文德段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,744	55,535	227,279	-
麗園	180,232	86,866	267,098	-
健康段	7,072	-	7,072	-
玉成段	764,211	1,352	765,563	-
迪化段	111,947	95,406	207,353	-
北山段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,604,425	127,153	2,731,578	182,290
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	-
二重段	-	16,468	16,468	-
幸福段	-	37,237	37,237	-
五谷王段	417,769	24,688	442,457	-
	<u>\$ 4,310,049</u>	<u>\$ 451,614</u>	<u>\$ 4,761,663</u>	<u>\$ 182,290</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息支出總額	<u>\$ 119,954</u>	<u>\$ 161,700</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 32,641</u>	<u>\$ 38,633</u>
資本化利率	1.95%~2.08%	2.02%~2.28%
期末在建房地累計利息資本化金額	<u>\$ 43,031</u>	<u>\$ 20,257</u>

(四) 餐飲存貨

	107年12月31日	106年12月31日
原 料	\$ 3,626	\$ 3,373

十二、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
			107年 12月31日	106年 12月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司(以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94%	94%	(1)
皇鼎公司	欣隆興建設股份有限公司(以下簡稱欣隆興公司)	住宅及大樓、廠房開發租售業及特定專業區開發業等為主要業務	100%	100%	(2)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	6%	6%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師查核。

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

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、預付款項

	107年12月31日	106年12月31日
流 動		
預付土地款	\$ 2,032	\$ 297,948
預付房地款	106,892	-
留抵稅額	47,579	61,278
預付貨款	8,168	3,281
其 他	25,497	9,807
	<u>\$ 190,168</u>	<u>\$ 372,314</u>

(一) 本公司於 105 年 9 月 29 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂購買新北市汐止區保安段土地合約總價約 328,988 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，已支付 230,292 仟元(帳列預付款項)。

(二) 預付房地款主係建喬公司本期與台南地方法院標購法拍屋之款項。

十四、其他金融資產－流動

	107年12月31日	106年12月31日
受限制資產（附註三四）	\$ 19,479	\$ 16,403
地主保證金	13,500	1,500
	<u>\$ 32,979</u>	<u>\$ 17,903</u>

十五、不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	營業器具	工 程 及 什 項 設 備	建 造 中 之 不 動 產	合 計
成 本								
106年1月1日餘額	\$ 1,379,473	\$ 2,915,728	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 68,233	\$ 8,764	\$ 283,360	\$ 4,688,586
增 添	-	4,306	-	-	332	1,281	152,803	158,722
處 分	-	-	-	-	(216)	-	-	(216)
重 分 類	-	-	-	-	(644)	644	-	-
106年12月31日餘額	<u>\$ 1,379,473</u>	<u>\$ 2,920,034</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 67,705</u>	<u>\$ 10,689</u>	<u>\$ 436,163</u>	<u>\$ 4,847,092</u>
累計折舊及減損								
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 206,384	\$ 19,052	\$ 3,842	\$ 58,943	\$ 4,620	\$ -	\$ 292,841
折舊費用	-	69,838	3,858	45	5,817	2,328	-	81,886
處 分	-	-	-	-	(114)	-	-	(114)
重 分 類	-	-	-	-	(586)	586	-	-
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 276,222</u>	<u>\$ 22,910</u>	<u>\$ 3,887</u>	<u>\$ 64,060</u>	<u>\$ 7,534</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 374,613</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 1,379,473</u>	<u>\$ 2,643,812</u>	<u>\$ 6,230</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 3,645</u>	<u>\$ 3,155</u>	<u>\$ 436,163</u>	<u>\$ 4,472,479</u>
成 本								
107年1月1日餘額	\$ 1,379,473	\$ 2,920,034	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 67,705	\$ 10,689	\$ 436,163	\$ 4,847,092
增 添	-	-	-	-	568	1,021	675	2,264
處 分	-	-	-	-	(33,344)	(4)	-	(33,348)
重 分 類	172,845	263,993	-	-	-	514	(436,838)	514
由存貨轉入	4,531	15,379	-	-	-	-	-	19,910
107年12月31日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,199,406</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 34,929</u>	<u>\$ 12,220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,836,432</u>
累計折舊及減損								
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 276,222	\$ 22,910	\$ 3,887	\$ 64,060	\$ 7,534	\$ -	\$ 374,613
折舊費用	-	76,139	3,155	1	2,470	1,803	-	83,568
處 分	-	-	-	-	(33,305)	(4)	-	(33,309)
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 352,361</u>	<u>\$ 26,065</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 33,225</u>	<u>\$ 9,333</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 424,872</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,847,045</u>	<u>\$ 3,075</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,704</u>	<u>\$ 2,887</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,411,560</u>

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，請參閱附註三四。

十六、投資性不動產

	107年12月31日	106年12月31日
每一類別之帳面淨額		
投資性不動產－土地	\$ 255,286	\$ 246,995
投資性不動產－房屋	<u>146,572</u>	<u>150,079</u>
	<u>\$ 401,858</u>	<u>\$ 397,074</u>

	投資性不動產 － 土 地	投資性不動產 － 房 屋	合 計
<u>成 本</u>			
106 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 198,685	\$ 105,157	\$ 303,842
增 添	36,069	11,791	47,860
待售房地轉入	25,163	54,305	79,468
轉入存貨	(<u>12,922</u>)	(<u>6,146</u>)	(<u>19,068</u>)
106 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 246,995</u>	<u>\$ 165,107</u>	<u>\$ 412,102</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ 12,078	\$ 12,078
折舊費用	-	3,495	3,495
轉入存貨	<u>-</u>	(<u>545</u>)	(<u>545</u>)
106 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,028</u>	<u>\$ 15,028</u>
106 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 246,995</u>	<u>\$ 150,079</u>	<u>\$ 397,074</u>
<u>成 本</u>			
107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 246,995	\$ 165,107	\$ 412,102
增 添	<u>8,291</u>	<u>519</u>	<u>8,810</u>
107 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 165,626</u>	<u>\$ 420,912</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ 15,028	\$ 15,028
折舊費用	<u>-</u>	<u>4,026</u>	<u>4,026</u>
107 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,054</u>	<u>\$ 19,054</u>
107 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 146,572</u>	<u>\$ 401,858</u>

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

合併公司之投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 642,992 仟元及 514,552 仟元，107 年及 106 年 12 月 31 日皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於近二年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三四。

十七、其他資產

	107年12月31日	106年12月31日
<u>流 動</u>		
暫付款－瓦斯裝置款等	\$ 3,727	\$ 1,118
暫付款－過戶預支款	1,500	1,268
暫付款－稅捐	491	3,992
其 他	877	1,713
	<u>\$ 6,595</u>	<u>\$ 8,091</u>
<u>非 流 動</u>		
存出保證金	\$ 16,475	\$ 15,547
其 他	110	251
	<u>\$ 16,585</u>	<u>\$ 15,798</u>

存出保證金主係建管處設計集合住宅保證金及台電天然瓦斯費保證金等。

十八、借 款

(一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三四）		
－銀行借款	\$ 2,886,004	\$ 1,950,464
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	178,217	6,000
	<u>\$ 3,064,221</u>	<u>\$ 1,956,464</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107年12月31日	106年12月31日
利率區間		
－擔保借款	1.75%～2.47%	1.95%～2.5%
－無擔保借款	1.7%～1.8%	1.95%
還款期限	108.03.28～ 112.10.31	107.04.30～ 111.03.14

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，請參閱附註三四。

(二) 應付短期票券

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

尚未到期之應付短期票券如下：

107 年 12 月 31 日

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

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

(三) 長期借款

	107年12月31日	106年12月31日
擔保借款（附註三四）		
銀行借款(1)	\$ 3,244,342	\$ 3,795,753
減：列為1年內到期部分	(<u>614,179</u>)	(<u>343,921</u>)
長期借款	<u>\$ 2,630,163</u>	<u>\$ 3,451,832</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.62% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後， 以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	\$ 39,711	\$ 47,788
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.74% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 60 期， 平均攤還。	61,587	91,587
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：300,000 仟元 借款期間：105.08.03~108.08.03 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 36 期， 平均攤還。	-	141,767
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：468,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：1.9% 還款辦法：前 12 個月按月計付利息，自 第 13 個月起，以每個月為 1 期，共分 168 期。	368,000	-
華南銀行 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為 1 期，共分 180 期，平均攤還本息。	98,098	-
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.7% 還款辦法：前 36 個月按月計付利息，自 第 37 個月起，以每個月為 1 期，共分 144 期，平均攤還。	49,180	55,745
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 72 期， 平均攤還。	25,000	41,667
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：1.7% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自 第 25 個月起，以每個月為 1 期，共分 96 期，平均攤還。	117,443	140,925
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.97% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 144 期 平均攤還。	135,147	166,736

(接 次 頁)

(承 前 頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 168 期，平均攤還。	\$ 711,974	\$ 777,826
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	37,861	58,987
臺銀建國 —抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.895% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後，以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	180,910	201,987
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.78% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	5,635	6,850
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.08% 還款辦法：前 1 年按月付息，自 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	-	7,041
台中內湖 —抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：1.78% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	-	9,097
彰銀永春 —抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.8% 還款辦法：前 3 年按月付息，本金自 3 年後採年金法，以每個月為 1 期共分 204 期，平均攤還。	960,000	960,000
台中內湖 —抵押借款	借款總額：42,000 仟元 借款期間：103.09.01~113.09.01 利率區間：2.03% 還款辦法：前 1 年按月付息，自 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	-	32,236

(接 次 頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
元大上新莊 －抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13～113.11.13 利率區間：2.3% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為 1 期共分 96 期，平均攤還。	\$ -	\$ 303,600
元大上新莊 －抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23～111.01.23 利率區間：2.3% 還款辦法：前 1 年按月計付利息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	-	65,211
中信企金 －抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23～108.10.23 利率區間：1.9% 還款辦法：到期一次支付。	356,100	648,000
合作金庫 －抵押借款	借款總額：65,000 仟元 借款期間：107.07.20～122.07.20 利率區間：1.8% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後，以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	43,806	-
新光銀行 －抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：94.12.12～109.12.12 利率區間：1.8% 還款辦法：採年金法，每月為 1 期，按月依年金法攤付本息。	-	3,184
華南銀行 －抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：97.08.01～112.08.01 利率區間：1.73% 還款辦法：依平均法按月平均攤還本金，共分 180 期平均攤還。	-	4,519
彰銀永春 －抵押貸款	借貸總額：31,000 仟元 借款區間：106.12.25～126.12.25 利率區間：1.7% 還款辦法：前 3 年按月付息，第 3 年後依年金法平均攤還本息。	-	31,000
彰化銀行 －抵押借款	借貸總額：31,000 仟元 借款區間：106.12.25～126.12.25 利率區間：1.7% 還款辦法：前 3 年按月付息，第 3 年後，以每個月為 1 期，共分 204 期，平均攤還本息。	31,000	-
新光銀行 －抵押借款	借貸總額：23,000 仟元 借款區間：107.11.01～112.11.01 利率區間：1.98% 還款辦法：以每個月為 1 期，共分 60 期，平均攤還本息。	22,890	-
		<u>\$ 3,244,342</u>	<u>\$ 3,795,753</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，請參閱附註三四。

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 107 年及 106 年 12 月 31 日止分別為 18,634 仟元及 23,100 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。建造合約相關說明請參閱附註九。

二十、其他負債

	107年12月31日	106年12月31日
<u>流動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 41,159	\$ 41,777
應付董監酬勞	3,440	3,440
應付員工酬勞	6,261	6,261
應付利息	10,584	9,844
應付稅捐	14,700	12,924
其 他	28,114	27,936
	<u>\$ 104,258</u>	<u>\$ 102,182</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 61,126</u>	<u>\$ 48,656</u>

二一、負債準備

	107年12月31日	106年12月31日
<u>流動</u>		
員工福利	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 2,977</u>

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

二二、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之皇鼎公司及建喬公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	\$ 46,520	\$ 54,096
計畫資產公允價值	(30,100)	(25,699)
提撥短絀(剩餘)	16,420	28,397
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債(資產)	\$ 16,420	\$ 28,397

淨確定福利負債(資產)變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債(資產)
106年1月1日	\$ 46,053	(\$ 24,350)	\$ 21,703
服務成本			
當期服務成本	1,177	-	1,177
利息費用(收入)	403	(218)	185
認列於損益	1,580	(218)	1,362

(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)	\$ -	(\$ 23)	(\$ 23)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	249	-	249
精算(利益)損失—財務 假設變動	(772)	-	(772)
精算(利益)損失—經驗 調整	6,986	-	6,986
認列於其他綜合損益	6,463	(23)	6,440
雇主提撥	-	(1,108)	(1,108)
106 年 12 月 31 日	<u>\$ 54,096</u>	<u>(\$ 25,699)</u>	<u>\$ 28,397</u>
107 年 1 月 1 日	<u>\$ 54,096</u>	<u>(\$ 25,699)</u>	<u>\$ 28,397</u>
服務成本			
當期服務成本	1,292	-	1,292
利息費用(收入)	562	(274)	288
認列於損益	<u>1,854</u>	<u>(274)</u>	<u>1,580</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(762)	(762)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	788	-	788
精算(利益)損失—財務 假設變動	567	-	567
精算(利益)損失—經驗 調整	(8,429)	-	(8,429)
計畫資產支付數	(1,887)	1,887	-
公司帳上支付數	(469)	-	(469)
認列於其他綜合損益	(9,430)	1,125	(8,305)
雇主提撥	-	(5,252)	(5,252)
107 年 12 月 31 日	<u>\$ 46,520</u>	<u>(\$ 30,100)</u>	<u>\$ 16,420</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	107年度	106年度
管理費用	<u>\$ 1,580</u>	<u>\$ 1,362</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：

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

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 901)	(\$ 1,141)
減少 0.25%	\$ 930	\$ 1,178
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 930	\$ 1,146
減少 0.25%	(\$ 880)	(\$ 1,116)

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。

	107年12月31日	106年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 1,299	\$ 1,134
確定福利義務平均到期期間	7.6年	8.4年

二三、資產負債之到期分析

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

107年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 495,454	\$ -	\$ 495,454
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產－流動	63,358	-	63,358
應收票據	29,217	-	29,217
應收帳款	49,069	-	49,069
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,626	-	3,626
存貨－待售房地	2,297,378	-	2,297,378
存貨－在建房地	-	6,715,488	6,715,488
預付款項	190,168	-	190,168
其他金融資產	32,979	-	32,979
其他流動資產	6,595	-	6,595
	<u>\$ 3,168,468</u>	<u>\$ 6,715,488</u>	<u>\$ 9,883,956</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 433,757	\$ 2,630,464	\$ 3,064,221
合約負債－流動	436,819	-	436,819
應付短期票券	99,890	-	99,890
應付票據	34,433	-	34,433
應付帳款	210,492	-	210,492
其他應付款	104,258	-	104,258
本期所得稅負債	13,173	-	13,173
負債準備－流動	2,977	-	2,977
一年內到期之長期借款	614,179	-	614,179
其他流動負債	61,126	-	61,126
	<u>\$ 2,011,104</u>	<u>\$ 2,630,464</u>	<u>\$ 4,641,568</u>
106年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 754,870	\$ -	\$ 754,870
備供出售金融資產－流動	16,093	-	16,093
應收票據	1,116	-	1,116

(接 次 頁)

(承前頁)

106年12月31日	1年內	1年後	合 計
應收帳款	\$ 31,843	\$ -	\$ 31,843
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,373	-	3,373
存貨－待售房地	2,978,707	-	2,978,707
存貨－在建房地	-	4,761,663	4,761,663
預付款項	372,314	-	372,314
其他金融資產	17,903	-	17,903
其他流動資產	8,091	-	8,091
	<u>\$ 4,184,934</u>	<u>\$ 4,761,663</u>	<u>\$ 8,946,597</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 359,000	\$ 1,597,464	\$ 1,956,464
應付票據	91,522	-	91,522
應付帳款	124,760	-	124,760
其他應付款	102,182	-	102,182
本期所得稅負債	8,513	-	8,513
負債準備－流動	2,977	-	2,977
預收房地款	289,489	-	289,489
一年內到期之長期借款	343,921	-	343,921
其他流動負債	48,656	-	48,656
	<u>\$ 1,371,020</u>	<u>\$ 1,597,464</u>	<u>\$ 2,968,484</u>

二四、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	107年12月31日	106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>

105 年 6 月 6 日經股東會決議辦理盈餘轉增資發行新股 13,567 仟股及員工酬勞轉增資發行新股 342 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 2,852,450 仟元。

(二) 資本公積

	107年12月31日	106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 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 6 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後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總額時，不在此限。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

皇鼎公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

皇鼎公司於 107 年 6 月 5 日及 106 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 33,365	\$ 26,916	\$ -	\$ -
特別盈餘公積提列(迴轉)	(324)	445	-	-
現金股利	199,672	185,410	0.7	0.65

本公司 108 年 3 月 12 日董事會擬議 107 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 23,415	\$ -
現金股利	199,672	0.7

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

二五、收 入

	107年度	106年度
工程收入	\$ 1,706,920	\$ 3,674,103
不動產租金收入	10,223	8,731
餐旅服務收入	548,317	553,505
	<u>\$ 2,265,460</u>	<u>\$ 4,236,339</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	107年12月31日
應收帳款（附註十）	<u>\$ 49,069</u>
合約負債－流動	
不動產建造	<u>\$436,819</u>

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

二六、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利項目

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	<u>\$ 304</u>	<u>\$ 380</u>
股利收入	3,431	2,629
其 他	<u>1,393</u>	<u>756</u>
	<u>\$ 5,128</u>	<u>\$ 3,765</u>

(二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
淨外幣兌換損益	<u>\$ 417</u>	<u>\$ 267</u>
處分不動產、廠房及設備損益	(20)	2
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產損益	3,401	-
處分備供出售金融資產損益	-	191
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損益	(9,371)	1,209
其 他	(<u>515</u>)	(<u>1,204</u>)
	<u>(\$ 6,088)</u>	<u>\$ 465</u>

(三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	(\$ 119,954)	(\$ 161,700)
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>32,641</u>	<u>38,633</u>
	(\$ 87,313)	(\$ 123,067)

利息資本化相關資訊詳附註九(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 83,568	\$ 81,886
投資性不動產	4,026	3,495
無形資產	<u>1,080</u>	<u>985</u>
合 計	<u>\$ 88,674</u>	<u>\$ 86,366</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 84,452	\$ 80,809
營業費用	<u>3,142</u>	<u>4,572</u>
	<u>\$ 87,594</u>	<u>\$ 85,381</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 147	\$ 135
營業費用	<u>933</u>	<u>850</u>
	<u>\$ 1,080</u>	<u>\$ 985</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107年度	106年度
產生租金收入	\$ 4,026	\$ 3,495

(六) 員工福利費用

	107年度	106年度
退職後福利（附註二十）		
確定提撥計畫	\$ 11,548	\$ 11,667
確定福利計畫	<u>1,580</u>	<u>1,362</u>
	13,128	13,029
短期員工福利（薪資、獎金、勞保費、健保費及紅利等）	<u>271,231</u>	<u>287,310</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 284,359</u>	<u>\$ 300,339</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107年度	106年度
依功能別彙總		
營業成本	\$ 160,591	\$ 177,047
營業費用	<u>123,768</u>	<u>123,292</u>
	<u>\$ 284,359</u>	<u>\$ 300,339</u>

(七) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年 3 月 12 日及 107 年 3 月 14 日經董事會決議如下：

估列比例

	107年度	106年度
員工酬勞	2.14%	1.51%
董監事酬勞	1.16%	0.82%

金 額

	107 年度	106 年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 5,961	\$ 5,961
董監事酬勞	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。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 106 及 105 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司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：

	107年度	106年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 31,671	\$ 47,164
未分配盈餘	9,559	5,424
以前年度之調整	(956)	(179)
	40,274	52,409
遞延所得稅		
本年度產生者	258	1,902
稅率變動	(939)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 39,593</u>	<u>\$ 54,311</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 273,740</u>	<u>\$ 387,963</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用（107及106年		
度分別採20%及17%）	\$ 54,748	\$ 65,954
調節項目之所得稅影響數		
決定課稅所得時不可		
減除之損（利）		
出售土地利得免稅	(48,301)	(52,270)
其他	(666)	(8,333)
未分配盈餘加徵	9,559	5,424
出售土地之土地增值稅	25,890	41,813
暫時性差異	258	1,902
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(956)	(179)
稅率變動調整	(939)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 39,593</u>	<u>\$ 54,311</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體於106年所適用之稅率為17%。107年2月修正後中華民國所得稅法將營利事業所得稅稅率由17%調整為20%，並自107年度施行。此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。

(二) 直接認列於權益之所得稅：無。

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅

	107年度	106年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
一確定福利之精算損益	(\$ 719)	\$ 1,095
認列於其他綜合損益之所得稅	(\$ 719)	\$ 1,095

(四) 本期所得稅資產與負債

	107年12月31日	106年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 624	\$ 624
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 13,173	\$ 8,513

(五) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

107 年度

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

106 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
不動產、廠房及設備	\$ 324	\$ -	\$ -	\$ 324
遞延費用	2,147	(1,472)	-	675
確定福利退休計畫	3,657	(430)	1,095	4,322
	<u>\$ 6,128</u>	<u>(\$ 1,902)</u>	<u>\$ 1,095</u>	<u>\$ 5,321</u>

(六) 所得稅核定情形

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

	核定年度
皇鼎公司	105
建喬公司	105
富信公司	105

二八、每股盈餘

單位：每股元

	107年度	106年度
基本每股盈餘	\$ 0.82	\$ 1.17
稀釋每股盈餘	\$ 0.82	\$ 1.17

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

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 234,147	\$ 333,652
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	\$ 234,147	\$ 333,652

股 數

單位：仟股

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	375	374
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	285,620	285,619

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

二九、非現金交易

合併公司於 107 及 106 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司 107 年度存貨轉列不動產、廠房及設備，同時導致存貨減少及不動產、廠房及設備增加 19,910 仟元。
- (二) 合併公司 106 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 18,523 仟元。

(三) 合併公司 106 年度存貨出租轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產增加 79,468 仟元。

三十、營業租賃協議

合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司之投資性不動產，租賃期間為 1 至 15 年等。所有營業租賃合約均包含承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金之條款。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 1,607 仟元及 1,843 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃收訖總額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
1 年 內	\$ 10,891	\$ 8,472
超過 1 年但不超過 5 年	7,493	26
超過 5 年	-	-
	<u>\$ 18,384</u>	<u>\$ 8,498</u>

三一、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。

三二、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

107 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	\$ 2,630,163	\$ -	\$ 2,524,464	\$ -	\$ 2,524,464

106 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 3,451,832	\$ -	\$ 3,390,023	\$ -	\$ 3,390,023

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

107 年 12 月 31 日

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

106 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
備供出售金融資產				
國內未上市（櫃）有價證券				
－權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032
基金受益憑證	16,093	-	-	16,093
合 計	\$ 16,093	\$ -	\$ 10,032	\$ 26,125

107 及 106 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
以攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	\$ 606,719	\$ 805,732
備供出售金融資產	-	26,125
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
持有供交易	52,850	-
強制透過損益按公允價值衡量	10,508	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具投資	10,032	-
	<u>\$ 680,109</u>	<u>\$ 831,857</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債 (註 2)	<u>\$ 6,706,776</u>	<u>\$ 6,019,203</u>

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

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年內到期之長期借款及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款及借款等。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險（參閱下述(1)）。

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司浮動利率之金融資產及金融負債明細於本附註流動性風險管理說明，請參閱下述3。

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。

若利率增加／減少0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司107年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加6,408仟元及5,127仟元；106年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加5,752仟元及4,774仟元，主因為合併公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

合併公司因上市櫃權益證券投資及基金受益憑證而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌5%，107年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少3,168仟元及2,534仟元。106年度稅前其他綜合損益將因

備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 805 仟元及 805 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務主要係來自於：

合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

3. 流動性風險

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

(1) 非衍生金融負債流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

107 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 至 3 年	4 至 5 年	6 年 以 上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 318,591	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 318,591
浮動利率工具	<u>1,069,552</u>	<u>2,165,093</u>	<u>1,744,758</u>	<u>1,780,748</u>	<u>6,760,151</u>
	<u>\$ 1,388,143</u>	<u>\$ 2,165,093</u>	<u>\$ 1,744,758</u>	<u>\$ 1,780,748</u>	<u>\$ 7,078,742</u>

106 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 至 3 年	4 至 5 年	6 年 以 上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 283,112	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 283,112
浮動利率工具	<u>717,395</u>	<u>1,478,599</u>	<u>2,196,694</u>	<u>2,241,926</u>	<u>6,634,614</u>
	<u>\$ 1,000,507</u>	<u>\$ 1,478,599</u>	<u>\$ 2,196,694</u>	<u>\$ 2,241,926</u>	<u>\$ 6,917,726</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

	107年12月31日	106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	\$ 178,217	\$ 6,000
— 未動用金額	<u>226,453</u>	<u>195,000</u>
	<u>\$ 404,670</u>	<u>\$ 201,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 6,230,236	\$ 5,746,217
— 未動用金額	<u>3,906,064</u>	<u>2,094,283</u>
	<u>\$ 10,136,300</u>	<u>\$ 7,840,500</u>

三三、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
美雄投資股份有限公司（以下簡稱美雄公司）	其他關係人（皇鼎公司法人董事代表）
陳 彤 濤	其他關係人（皇鼎公司副總之配偶）
張劉月真	其他關係人（董事長之二等親）

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	107年度	106年度
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 46,211</u>	<u>\$ -</u>

本合併公司向對關係人之銷貨價格及授信條件與一般客戶並無重大差異。

(三) 對主要管理階層薪酬

107及106年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 19,328	\$ 20,669
退職後福利	1,059	1,216
股份基礎給付	<u>1,897</u>	<u>2,008</u>
	<u>\$ 22,284</u>	<u>\$ 23,893</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。

三四、質抵押之資產

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

	內 容	107年12月31日	106年12月31日
營建存貨			
—待售房地	皇家名邸	\$ -	\$ 20,994
	皇鼎格里昂	-	670,061
	環宇科技	688,067	835,654
	環球科技	389,322	678,442
	南科名門	455,594	612,269
	成功富邑	-	72,213
	麗 園	307,443	-
	中 路 段	89,097	-
營建存貨			
—在建房地	麗 園	-	267,098
	玉 成 段	939,195	765,563
	迪 化 段	239,299	207,353
	亞太科技園區 (原保安段)	3,471,248	2,731,578
	富貴名邸	321,451	227,279
	五谷王段	755,638	442,457
	皇鼎富邑	487,418	-
	潭 美 段	327,988	-
不動產、廠房及 設備	土 地	1,543,116	1,370,271
	房屋及建築	2,821,971	2,630,013
	未完工程	-	436,163
其他金融資產	備償戶及定存單	6,990	16,403
—流動			
投資性不動產	土 地	229,688	229,688
	房屋及建築	145,176	149,057
		<u>\$ 13,218,701</u>	<u>\$ 12,362,556</u>

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，提供質押以作為合併公司借款擔保之自有土地及建築物帳面金額如上表所述。該等自有土地及建築物已質押作為銀行借款之擔保，合併公司不得將質押資產作為其他借款之擔保品或出售予其他企業。

三五、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 378,921 仟元，截至 107 年 12 月 31 日已付價款 116,512 仟元。
- (三) 皇鼎公司之房地買受人與本公司針對房屋裝修有所爭議。依據法律諮詢意見，上開瑕疵實存在，管理階層預期該訴訟案件將可敗訴，估計判賠在 500 仟元至 1,000 仟元之間。截至 107 年 12 月 31 日止，未決訴訟相關之或有負債金額為 1,000 仟元。
- (四) 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 107 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 12,489 仟元。

三六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

- 1. 資金貸與他人。(無)
- 2. 為他人背書保證。(附表一)
- 3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
- 4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
- 5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
- 6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
- 7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
- 8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表五)

9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 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。(附表六)
11. 被投資公司資訊。(附表七)

(三) 大陸投資資訊：

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

三七、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，本合併公司之應報導部門如下：

建設部

營造部

飯店部

部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	107年度	106年度	107年度	106年度
建 設 部	\$ 1,715,908	\$ 3,682,171	\$ 460,270	\$ 642,834
營 造 部	1,235	663	598	555
飯 店 部	548,317	553,505	228,635	225,941
繼續營業單位總額	<u>\$ 2,265,460</u>	<u>\$ 4,236,339</u>	689,503	869,330
營業費用			(327,490)	(362,530)
利息收入			304	380
外幣兌換淨利益			417	267
公司一般收入			11,048	4,825
公司一般費用			(12,729)	(1,242)
財務成本			(87,313)	(123,067)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 273,740</u>	<u>\$ 387,963</u>

部門間銷貨係依市價計價。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、處分關聯企業損益、租金收入、利息收入、處分不動產、廠房及設備損益、處分投資（損）益、外幣兌換淨（利益）損失、金融工具評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 107 年度

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		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(%)	背書最高保證額 (註3)	屬對子公司背書保證(註4)	屬對子公司背書保證(註4)	屬對大陸地區背書保證(註4)	註
		稱	關 (註2)										
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ 25,000	\$ -	0.44	\$ 3,720,526	Y	N	N	
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2	10,000	-	-	-	-	3,720,526	Y	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	109,612	109,612	-	109,612	47	232,508	N	Y	N	

註 1：編號欄之說明如下：

1. 發行人填 0。
 2. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
- 註 2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 6 種，標示種類即可。
1. 有業務關係之公司。
 2. 直接持有普通股股權超過 50% 之子公司。
 3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過 50% 之被投資公司。
 4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過 50% 之母公司。
 5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
 6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 3：1. 背書保證限額係本公司依證券交易法第三十六條之一、暨財政部證券暨期貨管理委員會規定及股東會同意通過之背書保證作業程序辦理：本公司對外辦理背書保證之總額為淨值之 50% 及對單一企業為背書保證之限額為淨值之 20%。

依上述規定，本公司 107 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,441,052 仟元×50%=3,720,526 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,441,052 仟元×20%=1,488,210 仟元。

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

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值 232,508 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 721,474 仟元。

註 4：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列 Y。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期股數 (單位)	帳面金額	持股比例	%市價 (淨值)	備註
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	73,733.33	\$ 2,048	-	\$ 2,048	
	中國信託全球不動產基金	無	"	400,000	3,628	-	3,628	
	合庫富蘭克林全高收債累積 基金	無	"	469,545.3	<u>4,832</u>	-	<u>4,832</u>	
	股票 長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 非流動	2,543,556	<u>\$ 30,268</u>	0.06	<u>\$ 30,268</u>	上市 (櫃) 公司
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產－非流動	500,000	<u>\$ -</u>	1.84	<u>\$ -</u>	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	\$ 4,249	非上市 (櫃) 公司
	兆騰水電工程有限公司	無	"	-	4,104	19	7,060	"
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	"	500,000	<u>-</u>	1.84	<u>-</u>	"
	股票 長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 流動	1,897,667	<u>\$ 10,032</u>	0.05	<u>\$ 11,309</u>	上市 (櫃) 公司
富信公司	股票 長榮海運股份有限公司	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 流動	1,897,667	<u>\$ 22,582</u>	0.05	<u>\$ 22,582</u>	上市 (櫃) 公司

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 107 年度

附表三

單位：另外註明者外，
係新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考依據	取得目的及情形	及其他約定事項
							所有權人	移轉日期			
皇鼎建設開發股份有限公司	新北市汐止區保安段 389 及 389-1 地號共 2 筆	107.01.11	\$ 328,988	已全數支付完畢	台灣金聯資產管理股份有限公司	—	—	—	註 1	興建廠辦	無
	新北市內湖區潭美段 557、560 及 561 地號共 3 筆	107.02.21	321,000	已全數支付完畢	李君	—	—	—	註 2	興建廠辦	無
	新北市三重區五谷王段 151 及 152 地號共 2 筆	107.05.09	326,530	已全數支付完畢	林君及李君	—	—	—	註 3	興建住宅	無
	新北市三重區五谷王段 153 共 1 筆	107.07.06	60,894	已全數支付完畢	李君等 2 人	—	—	—	註 3	興建住宅	無
	新北市三重區五谷王段 154 及 155 地號共 2 筆	107.09.18	266,028	已全數支付完畢	林君等 6 人	—	—	—	註 3	興建住宅	無

註 1：經正一一不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 326,698 仟元，另本案業經董事會於 105 年 9 月 27 日通過。

註 2：經展茂不動產估價師聯合事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 333,654 仟元，另本案業經董事會於 106 年 12 月 28 日通過。

註 3：經陳銘光不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 683,539 仟元，另本案業經董事會於 107 年 3 月 14 日及 107 年 6 月 5 日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
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 107 年度

單位：新台幣仟元

附表四

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原則及			應收(付)票據、帳款之比率%	備註
			進(銷)貨金	佔總進(銷)額之比率%	授信期間	單	價	授		
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,376,100 仟元)	25	按合約付款方式	無異常		按合約付款方式	應付票據 \$ 7,613 應付帳款 97,855	71 76
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,376,100 仟元)	100	按合約付款方式	無異常		按合約付款方式	應收票據 7,613 應收帳款 97,855	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
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 107 年度

附表五 單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收款項餘額	週轉率	逾期應收			應收款項後收回金額	關係人呆帳額
					金額	處	理方式		
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 105,468	4.78 次	\$ -		—	\$ 97,855	\$ -

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 107 年度

附表六 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		來		情形
				交 易 科	目	金 額	交 易 條 件	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付票據		\$ 7,613	依工程進度請款	佔合併總資產之比率 (註 3)
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款		97,855	依工程進度請款	0.05%
0	皇鼎公司	建喬公司	1	營建存貨、不動產、廠房及設備		646,300	依工程進度請款	0.66%
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程成本		721,474	依工程進度請款	4.39%
0	皇鼎公司	建喬公司	1	營建存貨、工程成本、不動產、廠房及設備		231,502	依工程進度請款	31.85%
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入		104,932	依合約請款	10.22%
								4.63%

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

(1) 母公司填 0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司
被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊
民國 107 年度

附表七

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	原本期	投資金額		期末比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期	本期認列之投資(損)益(註)	備註
					上期	本期					
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	\$ 51,800	\$ 51,800	15,000,000	100	\$ 1,005	\$ 18,432	\$ 19,997	註1
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業—一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94	172,269	31,373	23,388	註2
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路4段401號6樓	住宅及大樓開發租售業	20,000	20,000	2,000,000	100	19,841	41	41	
建喬公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業—一般旅館業	9,000	9,000	900,000	6	-	31,373	1,883	

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

註2：107年度皇鼎公司認列富信大飯店公司收益29,490仟元扣除未實現銷貨毛利6,102仟元。

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇鼎建設開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

本公司資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 107 年 12 月 31 日金額分別為 8,904,965 仟元、4,671,391 仟元及 99,848 仟元，佔資產總計比率為 95%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)及(七)、五、九、十二及十三。

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

1. 檢視外部專家進行最近二年度鑑價之資料（相關鑑價報告等），以識別潛在的存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築減損跡象。
2. 管理階層以專家完成資訊評估資產減損，則評估外部專家之獨立性及適任性，並了解外部專家於評估時做成之假設及採用之方法是否合理。
3. 評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

集團房地銷售係於建案實際完工點交並辦妥產權登記後方予認列，收入認列時點之適當性對當年度合併財務報表整體係屬重大，預設可能會產生尚未完成不動產點交及產權登記，即認列收入之情形，因此收入認列時點為關鍵查核事項之一。與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(十一)。

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

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

2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎建設開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇鼎建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇鼎建設開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇鼎建設開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇鼎建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇鼎建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於皇鼎建設開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇鼎建設開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎建設開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 池 瑞 全

池 瑞 全



會計師 林 宜 慧

林 宜 慧



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1060023872 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 108 年 3 月 12 日

皇鼎建設股份有限公司

個體資產負債表

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四、六及十九）	\$ 285,112	2	\$ 456,946	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註四、七、十九及二八）	40,776	-	-	-
1125	備供出售金融資產—流動（附註四、八、十九及二八）	-	-	16,093	-
1150	應收票據（附註十九）	29,217	-	1,116	-
1170	應收帳款（附註十九）	29,833	-	18,054	-
130X	存貨（附註四、五、九、十九及三十）	8,904,965	62	7,801,084	57
1410	預付款項（附註十、十九及三一）	67,049	1	362,705	3
1476	其他金融資產—流動（附註十九及三十）	20,519	-	9,472	-
1479	其他流動資產（附註十九）	5,859	-	6,850	-
11XX	流動資產總計	9,383,330	65	8,672,320	63
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）	193,115	1	168,681	1
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十二及三十）	99,848	1	187,134	1
1760	投資性不動產淨額（附註四、十三及三十）	4,671,391	33	4,737,881	35
1801	電腦軟體淨額（附註四）	128	-	192	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二三）	4,590	-	4,120	-
1920	存出保證金（附註二九）	15,239	-	14,926	-
15XX	非流動資產總計	4,984,311	35	5,112,934	37
1XXX	資 產 總 計	\$ 14,367,641	100	\$ 13,785,254	100
	流動負債				
2100	短期借款（附註十四、十九及三十）	\$ 2,989,421	21	\$ 1,920,464	14
2110	應付短期票券（附註十四及十九）	99,890	1	-	-
2130	合約負債—流動（附註十九及二一）	436,819	3	-	-
2150	應付票據（附註十五及十九）	3,171	-	75,742	1
2160	應付票據—關係人（附註十五、十九及二九）	7,613	-	15,278	-
2170	應付帳款（附註十五及十九）	31,613	-	11,092	-
2180	應付帳款—關係人（附註十五、十九及二九）	97,855	1	184,830	1
2219	其他應付款（附註十六及十九）	54,188	-	51,691	-
2230	本期所得稅負債（附註四、十九及二三）	9,845	-	8,513	-
2250	負債準備—流動（附註四、十七及十九）	1,106	-	1,106	-
2312	預收房地款（附註九及十九）	-	-	289,489	2
2320	一年內到期之長期借款（附註十四、十九及二三十）	612,846	4	342,085	3
2399	其他流動負債（附註十六及十九）	21,957	-	20,466	-
21XX	流動負債總計	4,366,324	30	2,920,756	21
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十四及三十）	2,533,800	18	3,414,965	25
2640	淨確定福利負債—非流動（附註四及十八）	13,423	-	21,335	-
2645	存入保證金（附註二九）	13,042	-	13,114	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註十一）	-	-	15,624	-
25XX	非流動負債總計	2,560,265	18	3,465,038	25
2XXX	負債總計	6,926,589	48	6,385,794	46
	權益（附註二十）				
	股 本				
3110	普 通 股	2,852,450	20	2,852,450	21
	資本公積				
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-
3200	資本公積總計	21,130	-	21,130	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	915,510	6	882,145	6
3320	特別盈餘公積	966	-	1,290	-
3350	未分配盈餘	3,650,996	26	3,643,411	27
3300	保留盈餘總計	4,567,472	32	4,526,846	33
	其他權益				
3425	備供出售金融資產未實現（損）益	-	-	(966)	-
3XXX	權益總計	7,441,052	52	7,399,460	54
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 14,367,641	100	\$ 13,785,254	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

經理人：劉華興

會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二一及二九）				
4300	租賃收入	\$ 115,697	6	\$ 105,560	3
4500	營建收入	<u>1,795,847</u>	<u>94</u>	<u>3,674,104</u>	<u>97</u>
4000	營業收入合計	<u>1,911,544</u>	<u>100</u>	<u>3,779,664</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、九、十一、二二及三十）				
5300	租賃成本	(80,203)	(4)	(73,503)	(2)
5500	營建成本	(<u>1,294,661</u>)	(<u>68</u>)	(<u>3,009,497</u>)	(<u>80</u>)
5000	營業成本合計	(<u>1,374,864</u>)	(<u>72</u>)	(<u>3,083,000</u>)	(<u>82</u>)
5900	營業毛利	536,680	28	696,664	18
5910	未實現銷貨（利益）損失	(<u>6,102</u>)	-	-	-
5950	已實現營業毛利	530,578	28	696,664	18
6000	營業費用（附註十八、二二及二九）	(<u>221,689</u>)	(<u>12</u>)	(<u>258,682</u>)	(<u>7</u>)
6900	營業淨利	<u>308,889</u>	<u>16</u>	<u>437,982</u>	<u>11</u>
	營業外收入及支出（附註十一及二二）				
7010	其他收入	1,541	-	929	-
7020	其他利益及損失	(4,295)	-	(944)	-
7050	財務成本	(85,762)	(5)	(122,305)	(3)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>49,528</u>	<u>3</u>	<u>70,534</u>	<u>2</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>38,988</u>)	(<u>2</u>)	(<u>51,786</u>)	(<u>1</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 269,901	14	\$ 386,196	10
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	(35,754)	(2)	(52,544)	(1)
8200	本年度淨利	<u>234,147</u>	<u>12</u>	<u>333,652</u>	<u>9</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	4,239	1	(2,526)	-
8330	採用權益法之子公 司、關聯企業及合 資之其他綜合損 益份額	2,878	-	(3,249)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	-	-	430	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現(損失)利 益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>324</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>7,117</u>	<u>1</u>	<u>(5,021)</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 241,264</u>	<u>13</u>	<u>\$ 328,631</u>	<u>9</u>
	每股盈餘(附註二四)				
9710	基 本	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.82</u>		<u>\$ 1.17</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

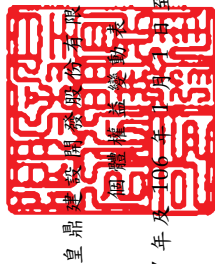


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





信鼎資產管理股份有限公司

加增資本總帳

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	股數 (仟股)	普	通	本	賞	本	股	發行股票溢價	庫藏股票交易	公	積	保	留	盈	未分配盈餘	盈餘	其他權益項目 備供出售金融資產 未實現 (損) 益	權益總額
A1	285,245	\$ 2,852,450			\$ 20,894	\$ 236		\$ 855,229	\$ 845						\$ 3,527,875		(\$ 1,290)	\$ 7,256,239
B1	-	-	-	-	-	-	-	26,916	-	-	-	-	-	-	(26,916)	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	445	-	-	-	-	-	(445)	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185,410)	-	(185,410)	-
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333,652	-	-	333,652
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,345)	324	(5,021)	-
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328,307	324	-	328,631
Z1	285,245	2,852,450			20,894	236		882,145	1,290						3,643,411	(966)	-	7,399,460
A3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(966)	966	-	-
A5	285,245	2,852,450			20,894	236		882,145	1,290						3,642,445	-	-	7,399,460
B1	-	-	-	-	-	-	-	33,365	-	-	-	-	-	-	(33,365)	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	324	-	-	-	-	-	324	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,672)	-	(199,672)	-
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,147	-	-	234,147
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,117	-	-	7,117
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,264	-	-	241,264
Z1	285,245	\$ 2,852,450			\$ 20,894	\$ 236		\$ 915,510	\$ 966						\$ 3,650,996	\$ -	\$ -	\$ 7,441,052

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

（接次頁）

(承前頁)

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 97 年 4 月起在台灣證券交易所上市。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 108 年 3 月 12 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可發布之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. 2014-2016 週期之年度改善

2014-2016 週期之年度改善修正 IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」及 IAS 28「投資關聯企業及合資」等準則。

IFRS 12 之修正係釐清，除對於分類為待出售或包含於待出售處分群組中之對子公司、合資或關聯企業之權益，無須揭露該子公司、合資或關聯企業之彙總性財務資訊外，其餘均應依 IFRS 12 之規定揭露。本公司係追溯適用前述修正。

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

本公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 456,946	\$ 456,946	(1)
應收票據及應收帳款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	19,170	19,170	(2)
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	9,472	9,472	(3)
基金受益憑證	備供出售金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	16,093	16,093	(4)

- (1) 現金及約當現金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (2) 應收票據及應收帳款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (3) 其他金融資產原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。
- (4) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產。因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。因追溯適用，107 年 1 月 1 日之其他權益—備供出售金融資產未實現損益調整增加 966 仟元，保留盈餘調整減少 966 仟元。

3. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保承包商完成所有合約義務，依 IFRS 15 判斷該付款之安排不具重大財務組成部分，該款項於完成合約義務前係認列於合約資產。適用 IFRS 15 前，應收工程保留款依 IAS 39 之規定認列為應收款並予以折現以反映貨幣時間價值。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少。

若簽訂之合約係不可取消，本公司係於具無條件收款權時同時認列應收款及合約負債。適用 IFRS 15 前，實務上係於收款時認列預收收入。

本公司評估適用 IFRS 15 對本公司現行客戶合約收入之認列，並無重大差異及影響。

4. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論本公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示本公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，本公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107 年追溯適用上述修正。

5. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

6. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

IAS 21 規定外幣交易之原始認列，應以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記錄。IFRIC 22 進一步說明若企業於原始認列非貨幣性資產或負債前已預付或預收對價，應以原始認列預收付對價之日作為交易日。若企業分次預收付對價，應分別決定每次預收付對價之交易日。

本公司將自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日（註2）
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日（註3）
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

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

租賃定義

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

本公司為承租人

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

本公司為出租人

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

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

2. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，本公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之

方法) 評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

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

3. IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」

該修正規定釐清對於非採用權益法處理之對關聯企業或合資之其他金融工具投資，包括 IAS 28 第 38 段所述實質上構成對關聯企業或合資淨投資一部分之長期權益之金融工具，係適用 IFRS 9 之規定處理。

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

首次適用前述修正時，本公司預計並無影響數。

4. IFRS 9 之修正「具有負補償之提前還款特性」

IFRS 9 規定若合約條款允許發行人(即債務人)提前清償債務工具或允許持有人(即債權人)於到期前將債務工具賣回予發行人，且提前還款金額幾乎代表尚未支付之本金及流通在外本金金額之利息以及提前終止合約之合理補償，則其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。該修正進一步說明，前述合理補償可能是由合約任一方支付或收取，意即提出提前還款要求之一方亦可能收取合理補償。

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

5. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款應納入一般借款之資本化利率計算。首次適用前述修正後，該借款負擔之借款成本將納入 108 年以後之一般借款資本化利率計算。

6. IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」

該修正規定，發生計畫修正、縮減或清償時，應以發生時用以再衡量淨確定福利負債（資產）之精算假設來決定該年度剩餘期間之當期服務成本及淨利息。此外，該修正釐清計畫修正、縮減或清償對資產上限相關規定之影響。本公司將推延適用前述修正。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日(註3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

1. IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

該修正規定，若本公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或本公司喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司符合 IFRS 3「企業合併」對「業務」之定義時，本公司係全數認列該等交易產生之損益。

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

2. IFRS 3 之修正「業務之定義」

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

（一）遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

（二）編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 存 貨

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部分結轉為營業成本。待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

投資性不動產以原始成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。投資性不動產採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

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

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

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

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

107 年

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註七。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

106 年

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係持有至到期日投資及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款及現金及約當現金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

107 年

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、透過其他綜合損

益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃款及合約負債均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少客觀地與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

於 106 年（含）以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何

累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

財務保證合約

107 年

本公司發行且非屬透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，於原始認列後係以反映其預期信用損失之備抵損失與攤銷後金額孰高者衡量。

106 年

本公司發行且非屬透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，於原始認列後係以攤銷後金額衡量。惟若經評估很有可能將須支付合約義務金額，則後續以合約義務之最佳估計金額與攤銷後金額孰高者衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

(十一) 收入認列

107 年適用於 IFRS 15 之合約

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

商品銷貨收入

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

適用於 106 年未追溯適用 IFRS 15 之合約

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

房地之銷售

銷售房地係於下列條件完全滿足時認列收入：

1. 本公司已將房地所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
2. 本公司對於已經出售之房地既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
3. 收入金額能可靠衡量；
4. 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
5. 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

租賃收入

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

(十二) 租 賃

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

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 本公司為承租人

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

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十三) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

由於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定其財務報導期間結束日之淨變現價值，此評價係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註九、十二及十三。

六、現金及約當現金

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

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

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

八、備供出售金融資產－106 年

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

九、存 貨

(一) 存貨明細如下：

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

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

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

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三十。

(二) 待售房地

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

(三) 在建房地及合約負債-流動

107 年 12 月 31 日					合 約 負 債
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	一 流 動	債 動
立 人 段	\$ 103,351	\$ 5,981	\$ 109,332	\$	-
文 德 段	21,109	-	21,109		-
富貴名邸	171,744	154,199	325,943		-
健 康 段	7,072	-	7,072		-
玉 成 段	742,696	120,581	863,277		-
迪 化 段	111,947	127,352	239,299		-
北 山 段	13,766	-	13,766		-
亞太科技園區（原保安段）	2,937,668	480,967	3,418,635		350,118
潭 美 段	327,934	54	327,988		-

(接次頁)

(承前頁)

107 年 12 月 31 日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 一 流 動
義 民 段	\$ 1,496	\$ -	\$ 1,496	\$ -
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
五 谷 王 段	662,541	93,097	755,638	-
皇 鼎 富 邑	417,828	70,761	488,589	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,519,628</u>	<u>\$ 1,053,920</u>	<u>\$ 6,573,548</u>	<u>\$ 350,118</u>

106年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
立 人 段	\$ -	\$ 5,981	\$ 5,981	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
富 貴 名 邸	171,744	44,303	216,047	-
麗 園	181,587	85,358	266,945	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	685,398	1,352	686,750	-
迪 化 段	111,947	95,406	207,353	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞太科技園區（原保安段）	2,602,097	106,610	2,708,707	182,290
義 民 段	1,496	-	1,496	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-
五 谷 王 段	417,769	24,688	442,457	-
	<u>\$ 4,213,985</u>	<u>\$ 418,331</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 182,290</u>

利息資本化相關資訊如下：

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

十、預付款項

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

本公司於 105 年 9 月 29 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂購買新北市汐止區保安段土地合約總價約 328,988 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，已支付 230,292 仟元（帳列預付款項）。

十一、採用權益法之投資

投資子公司

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

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

子 公 司 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94%	94%
欣隆興建設股份有限公司	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三二附表六。

本公司投資建喬營造股份有限公司，投資成本與股權淨值間差額，期初餘額及本期增減金額如下：

	年 初 餘 額	本年度增加	本年度減少	年 底 餘 額
<u>107 年度</u>				
商 譽	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<u>106 年度</u>				
商 譽	\$ 252	\$ -	\$ 252	\$ -

採權益法認列投資（損）益、投資溢額攤銷及未實現銷貨毛利內容如下：

被投資公司名稱	107年度				
	原始投資 成	認列投資 （損）益	本期 （未）已實現 銷貨毛利	合計	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限公司	\$ 51,800	\$ 18,432	\$ 1,565	\$ 19,997	(\$ 231,502)
富信大飯店股份有限公司	151,000	29,490	(6,102)	23,388	(6,102)
欣隆興建設股份有限公司	<u>20,000</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 47,963</u>	<u>(\$ 4,537)</u>	<u>\$ 43,426</u>	<u>(\$ 237,604)</u>

被投資公司名稱	106年度				
	原始投資 成	認列投資 （損）益	本期 （未）已實現 銷貨毛利	合計	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限公司	\$ 51,800	\$ 9,763	\$ 16,569	\$ 26,332	(\$ 233,068)
富信大飯店股份有限公司	151,000	44,368	-	44,368	-
欣隆興建設股份有限公司	<u>20,000</u>	<u>(166)</u>	<u>-</u>	<u>(166)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 53,965</u>	<u>\$ 16,569</u>	<u>\$ 70,534</u>	<u>(\$ 233,068)</u>

上述 107 及 106 年度採用權益法評價之建喬營造股份有限公司、富信大飯店股份有限公司之損益及其他綜合損益份額，係按經會計師查核簽證之同期間財務報表採權益法認列投資（損）益，另已併入編製 107 及 106 年度合併財務報告。

本公司採用權益法之投資欣隆興建設股份有限公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合 計
成 本						
106年1月1日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
106年12月31日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
累計折舊及減損						
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 13,202	\$ 8,087	\$ 3,382	\$ 738	\$ 25,409
折舊費用	-	2,570	1,211	45	-	3,826
106年12月31日餘額	\$ -	\$ 15,772	\$ 9,298	\$ 3,427	\$ 738	\$ 29,235
106年12月31日淨額	\$ 153,927	\$ 30,993	\$ 2,213	\$ 1	\$ -	\$ 187,134
成 本						
107年1月1日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
重 分 類	(78,294)	(13,783)	-	-	-	(92,077)
107年12月31日餘額	\$ 75,633	\$ 32,982	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 124,292
累計折舊及減損						
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 15,772	\$ 9,298	\$ 3,427	\$ 738	\$ 29,235
折舊費用	-	1,967	1,151	1	-	3,119
重 分 類	-	(7,910)	-	-	-	(7,910)
107年12月31日餘額	\$ -	\$ 9,829	\$ 10,449	\$ 3,428	\$ 738	\$ 24,444
107年12月31日淨額	\$ 75,633	\$ 23,153	\$ 1,062	\$ -	\$ -	\$ 99,848

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
房屋主建物	3至50年
裝潢隔間工程	11年
運輸設備	5至6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	4至6年
其 他	6年
什項設備	6年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三十。

十三、投資性不動產

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

	投資性不動產 — 土 地	投資性不動產 — 房 屋	投資性不動產 — 建 設 中 不 動 產	合 計
<u>成 本</u>				
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,396,601	\$ 3,103,519	\$ 270,148	\$ 4,770,268
增 添	8,618	4,832	-	13,450
待售房地轉入	25,163	54,305	-	79,468
在建房地轉入	-	-	178,565	178,565
轉入存貨	(12,922)	(6,146)	-	(19,068)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,417,460</u>	<u>\$ 3,156,510</u>	<u>\$ 448,713</u>	<u>\$ 5,022,683</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 211,844	\$ -	\$ 211,844
折舊費用	-	73,503	-	73,503
轉入存貨	-	(545)	-	(545)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,802</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,417,460</u>	<u>\$ 2,871,708</u>	<u>\$ 448,713</u>	<u>\$ 4,737,881</u>
<u>成 本</u>				
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,417,460	\$ 3,156,510	\$ 448,713	\$ 5,022,683
增 添	8,291	519	4,903	13,713
重分類	172,845	280,771	(453,616)	-
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,598,596</u>	<u>\$ 3,437,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,036,396</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
107 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 284,802	\$ -	\$ 284,802
折舊費用	-	80,203	-	80,203
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 365,005</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 365,005</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,598,596</u>	<u>\$ 3,072,795</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,671,391</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產—房屋	
房屋主建物	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,877,332 仟元及 5,275,502 仟元，皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於近二年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三十。

十四、借 款

(一) 短期借款

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

本公司為短期借款提供營建存貨作為擔保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註三十。

(二) 應付短期票券

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

尚未到期之應付短期票券如下：

107 年 12 月 31 日

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

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

(三) 長期借款

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

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.62% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以 每個月為1期共分156期，平均 攤還。	\$ 39,711	\$ 47,788
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.74% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平 均攤還。	61,587	91,587
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：300,000 仟元 借款期間：105.08.03~108.08.03 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平 均攤還。	-	141,767
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：468,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：1.9% 還款辦法：前12個月按月計付利息，自第 13個月起，以每個月為1期， 共分168期。	368,000	-
華南銀行 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期，共分180期， 平均攤還本息。	98,098	-
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.70% 還款辦法：前36個月按月計付利息，自第 37個月起，以每個月為1期， 共分144期，平均攤還。	49,180	55,745
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期共分72期，平 均攤還。	25,000	41,667

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
一銀仁愛 一抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.7% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為 1 期，共 96 期，平均攤還。	\$ 117,443	\$ 140,925
一銀仁愛 一抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.97% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 144 期平均攤還。	135,147	166,736
土銀汐止 一抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 168 期，平均攤還。	711,974	777,826
土銀汐止 一抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	37,861	58,987
臺銀建國 一抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.895% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後，以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	180,910	201,987
台中內湖 一抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.78% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	5,635	6,850
台中內湖 一抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.08% 還款辦法：前 1 年按月付息，自 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	-	7,041
台中內湖 一抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：1.78% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	-	9,097

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	107年12月31日	106年12月31日
台中內湖 一抵押借款	借款總額：42,000 仟元 借款期間：103.09.01~113.09.01 利率區間：2.03% 還款辦法：前 1 年按月付息，自 1 年後，以 每個月為 1 期共分 108 期，平均 攤還。	\$ -	\$ 32,236
彰銀永春 一抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.8% 還款辦法：前 3 年按月付息，本金自 3 年後 採年金法，以每個月為 1 期共分 204 期，平均攤還。	960,000	960,000
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.3% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為 1 期共 分 96 期，平均攤還。	-	303,600
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.3% 還款辦法：前 1 年按月計付利息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	-	65,211
中信企金 一抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~108.10.23 利率區間：1.9% 還款辦法：到期一次支付。	356,100	648,000
		<u>\$ 3,146,646</u>	<u>\$ 3,757,050</u>

本公司為長期借款提供不動產、廠房及設備與投資性不動
產作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註三十。

十五、應付票據及應付帳款

應付帳款之平均付款期間為 30 天~60 天。本公司訂有財務風險管
理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期限內償還。

十六、其他負債

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

(接次頁)

(承前頁)

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

十七、負債準備

	107年12月31日	106年12月31日
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 1,106</u>	<u>\$ 1,106</u>

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

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	\$ 34,220	\$ 36,845
計畫資產公允價值	(20,797)	(15,510)
提撥短絀（剩餘）	13,423	21,335
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債（資產）	<u>\$ 13,423</u>	<u>\$ 21,335</u>

淨確定福利負債（資產）變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債（資 產）
106 年 1 月 1 日	<u>\$ 33,290</u>	<u>(\$ 14,735)</u>	<u>\$ 18,555</u>
服務成本			
當期服務成本	725	-	725
利息費用（收入）	<u>291</u>	<u>(132)</u>	<u>159</u>
認列於損益	<u>1,016</u>	<u>(132)</u>	<u>884</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(13)	(13)
精算（利益）損失－人口 統計假設變動	150	-	150
精算（利益）損失－財務 假設變動	(397)	-	(397)
精算（利益）損失－經驗 調整	<u>2,786</u>	<u>-</u>	<u>2,786</u>
認列於其他綜合損益	<u>2,539</u>	<u>(13)</u>	<u>2,526</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(630)</u>	<u>(630)</u>
106 年 12 月 31 日	<u>\$ 36,845</u>	<u>(\$ 15,510)</u>	<u>\$ 21,335</u>
107 年 1 月 1 日	<u>\$ 36,845</u>	<u>(\$ 15,510)</u>	<u>\$ 21,335</u>
服務成本			
當期服務成本	765	-	765
利息費用（收入）	<u>368</u>	<u>(158)</u>	<u>210</u>
認列於損益	<u>1,133</u>	<u>(158)</u>	<u>975</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(481)	(481)
精算（利益）損失－人口 統計假設變動	361	-	361

（接次頁）

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
精算(利益)損失—財務 假設變動	\$ 322	\$ -	\$ 322
精算(利益)損失—經驗 調整	(4,441)	-	(4,441)
認列於其他綜合損益	(3,758)	(481)	(4,239)
雇主提撥	-	(4,648)	(4,648)
107年12月31日	<u>\$ 34,220</u>	<u>(\$ 20,797)</u>	<u>\$ 13,423</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

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

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折 現 率	0.875%	1%
薪資預期增加率	2%	2%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

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

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。

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

十九、資產負債之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額，列示如下：

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

（接次頁）

(承 前 頁)

107年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 358,957	\$ 2,630,464	\$ 2,989,421
應付短期票券	99,890	-	99,890
合約負債－流動	436,819	-	436,819
應付票據	3,171	-	3,171
應付票據－關係人	7,613	-	7,613
應付帳款	31,613	-	31,613
應付帳款－關係人	97,855	-	97,855
其他應付款	54,188	-	54,188
本期所得稅負債	9,845	-	9,845
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	612,846	-	612,846
其他流動負債	21,957	-	21,957
	<u>\$ 1,735,860</u>	<u>\$ 2,630,464</u>	<u>\$ 4,366,324</u>
106年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 456,946	\$ -	\$ 456,946
備供出售金融資產－流動	16,093	-	16,093
應收票據	1,116	-	1,116
應收帳款	18,054	-	18,054
存貨－待售房地	3,168,768	-	3,168,768
存貨－在建房地	-	4,632,316	4,632,316
預付款項	362,705	-	362,705
其他金融資產	9,472	-	9,472
其他流動資產	6,850	-	6,850
	<u>\$ 4,040,004</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 8,672,320</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 323,000	\$ 1,597,464	\$ 1,920,464
應付票據	75,742	-	75,742
應付票據－關係人	15,278	-	15,278
應付帳款	11,092	-	11,092
應付帳款－關係人	184,830	-	184,830
其他應付款	51,691	-	51,691
本期所得稅負債	8,513	-	8,513
負債準備－流動	1,106	-	1,106
預收房地款	289,489	-	289,489
一年內到期之長期借款	342,085	-	342,085
其他流動負債	20,466	-	20,466
	<u>\$ 1,323,292</u>	<u>\$ 1,597,464</u>	<u>\$ 2,920,756</u>

二十、權益

(一) 股本

普通股

	107年12月31日	106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

	107年12月31日	106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，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二二之(七)員工酬勞及董監事酬勞。

依公司法第 237 條規定，按稅後餘額提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 107 年 6 月 5 日及 106 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 33,365	\$ 26,916	\$ -	\$ -
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(324)	445	-	-
現金股利	199,672	185,410	0.70	0.65

本公司 108 年 3 月 12 日董事會擬議 107 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 23,415	\$ -
現金股利	199,672	0.7

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

二一、收 入

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

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	107年12月31日
應收帳款	<u>\$ 29,833</u>
合約負債－流動	
不動產建造	<u>\$436,819</u>

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

二二、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利項目

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

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

(二) 其他利益及損失

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

(三) 財務成本

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

利息資本化相關資訊詳附註九(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 3,119	\$ 3,826
投資性不動產	80,203	73,503
無形資產	64	21
合 計	<u>\$ 83,386</u>	<u>\$ 77,350</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 80,203	\$ 73,503
營業費用	3,119	3,826
	<u>\$ 83,322</u>	<u>\$ 77,329</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	64	21
	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 21</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

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

(六) 員工福利費用

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

(七) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年 3 月 12 日及 107 年 3 月 14 日經董事會決議如下：

估列比例

	107年度	106年度
員工酬勞	2.14%	1.51%
董監事酬勞	1.16%	0.82%

金 額

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

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

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 106 及 105 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

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

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

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

本公司於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 107 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 直接認列於權益之所得稅：無。

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅：

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

(四) 本期所得稅資產與負債

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

(五) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

107 年度

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

106 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 3,122	(\$ 431)	\$ 430	\$ 3,121
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	2,146	(1,471)	-	675
	<u>\$ 5,592</u>	<u>(\$ 1,902)</u>	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 4,120</u>

(六) 所得稅核定情形

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

二四、每股盈餘

單位：每股元

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

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 234,147</u>	<u>\$ 333,652</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 234,147</u>	<u>\$ 333,652</u>

股 數	單位：仟股	
	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	375	374
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,620</u>	<u>285,619</u>

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

二五、非現金交易

本公司於 107 及 106 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

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

二六、營業租賃協議

本公司為出租人

營業租賃係出租本公司之投資性不動產，租賃期間為 1 至 15 年等。所有營業租賃合約均包含承租人於行使續租權時，依市場租金行情調整租金之條款。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

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

截至107年及106年12月31日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為12,842仟元及13,064仟元。

二七、資本風險管理

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

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

本公司不須遵守其他外部資本規定。

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

二八、金融工具

（一）公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

107年12月31日

	帳面金額	第1等級	第2等級	第3等級	合計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 2,533,800	\$ -	\$ 2,472,329	\$ -	\$ 2,472,329

106 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 3,414,965	\$ -	\$ 3,353,811	\$ -	\$ 3,353,811

上述第 2 等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值資訊－按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

107 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券	\$ 30,268	\$ -	\$ -	\$ 30,268
基金受益憑證	10,508	-	-	10,508
合 計	\$ 40,776	\$ -	\$ -	\$ 40,776

106 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
備供出售金融資產				
國內未上市（櫃）有價證券				
－權益投資	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
基金受益憑證	16,093	-	-	16,093
合 計	\$ 16,093	\$ -	\$ -	\$ 16,093

107 及 106 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

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

（接次頁）

(承前頁)

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

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

註2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款及借款等。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險（參閱下述(1)）。

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司浮動利率之金融資產及金融負債明細於本附註流動性風險管理說明，請參閱下述3。

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係

假設資產負債表日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。

若利率增加／減少 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 107 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,236 仟元及 4,989 仟元；106 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,678 仟元及 4,713 仟元，主因為本公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

本公司因基金受益憑證而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，107 年度稅前／稅後其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 2,039 仟元及 1,631 仟元。106 年度稅前／稅後其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 805 仟元及 805 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務主要係來自於：

- (1) 個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。
- (2) 本公司提供財務保證所產生之或有負債金額。

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司未動用之融資額度，參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現之到期金額編製。

107 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 174,551	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 174,551
浮動利率工具	<u>625,465</u>	<u>528,141</u>	<u>495,670</u>	<u>1,796,094</u>	<u>3,445,370</u>
	<u>\$ 800,016</u>	<u>\$ 528,141</u>	<u>\$ 495,670</u>	<u>\$ 1,796,094</u>	<u>\$ 3,619,921</u>

106 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 323,418	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 323,418
浮動利率工具	<u>349,369</u>	<u>1,392,480</u>	<u>512,818</u>	<u>1,868,092</u>	<u>4,122,759</u>
	<u>\$ 672,787</u>	<u>\$ 1,392,480</u>	<u>\$ 512,818</u>	<u>\$ 1,868,092</u>	<u>\$ 4,446,177</u>

在考量本公司之財務狀況後，管理階層認為銀行不太可能行使權利要求本公司立即清償。

(2) 融資額度

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

二九、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
建喬營造股份有限公司 (以下簡稱建喬營造)	採權益法評價之被投資公司
富信大飯店股份有限公司 (以下簡稱富信大飯店)	〃
美雄投資股份有限公司 (以下簡稱美雄公司)	其他關係人(皇鼎公司法人董事代表)
陳 彤 濤	其他關係人(皇鼎公司副總之配偶)
張劉月真	其他關係人(董事長之二等親)

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 名 稱	107年度	106年度
銷貨收入	其他關係人	\$ 46,211	\$ -
租賃收入	建喬營造	\$ 1,777	\$ 1,777
	富信大飯店	104,932	95,716
		<u>\$ 106,709</u>	<u>\$ 97,493</u>

107 及 106 年度關係人富信大飯店向本公司承租大樓其承租情形如下：

107 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,332
〃	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,192
〃	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	27,303
〃	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,422
〃	台南市中北區成功 路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	18,683
				<u>\$ 104,932</u>

106 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,339
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,224
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	27,324
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,428
"	台南市中北區成功 路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	9,401
				<u>\$ 95,716</u>

(三) 工程發包

107 及 106 年度本公司發包予關係人之工程名稱、合約總價及已
驗收請款金額明細如下：

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

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
南科名門	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款 50%為即期票，50%開立一個月之期票。
環宇科技	同 上。
環球科技	同 上。
麗園	同 上。
富貴名邸	同 上。
亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	同 上。
亞太科技園區 A 棟	同 上。
皇鼎富邑	同 上。
東新街拆屋	依工程付款辦法，按期申請估驗計算，經驗收後以現金期票給付。

上述發包予關係人其交易條件並無重大異常。

(四) 進 貨 (含不動產投資)

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

(五) 應付票據 (不含對關係人借款)

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

(六) 應付帳款

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

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(七) 存入保證金

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

(八) 存出保證金

關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ -</u>	<u>\$ 810</u>

(九) 其 他

科 目	關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 5,327</u>	<u>\$ 6,366</u>
營業成本	富信大飯店	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111</u>

(十) 背書保證

為他人背書保證

關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	\$ 33,100	\$ 33,100
富信大飯店	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 33,100</u>	<u>\$ 43,100</u>

取得背書保證

關 係 人 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
建喬營造	<u>\$ 109,612</u>	<u>\$ -</u>

(十一) 主要管理階層薪酬

107 及 106 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

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

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為向金融機構或廠商付款之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

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

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬本公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 3,376,100 仟元，截至 107 年 12 月 31 日已付價款 2,054,720 仟元。

- (三) 皇鼎公司之房地買受人與本公司針對房屋裝修有所爭議。依據法律諮詢意見，上開瑕疵實存在，管理階層預期該訴訟案件將可敗訴，估計判賠在 500 仟元至 1,000 仟元之間。截至 107 年 12 月 31 日止，未決訴訟相關之或有負債金額為 1,000 仟元。

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表五)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益。(無)
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

三三、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 107 年度合併報表中依規定揭露營運部門財務資訊。

皇鼎建設開發股份有限公司
為他人背書保證
民國 107 年度

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

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(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 最高 (註3)	屬 對 子 公 司 背 書 保 證 (註4)	子 公 司 母 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 子 公 司 背 書 保 證 (註4)	屬大陸地區 背書保證(註4)	註 備
		被 公 司 名 稱	關 係 (註2)												
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,488,210	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ 25,000	\$ -	0.44	\$ 3,720,526	N	N	N		
0	皇鼎公司	富信大飯店	2	1,488,210	10,000	-	-	-	-	3,720,526	N	N	N		
1	建喬公司	皇鼎公司	3	721,474	109,612	109,612	-	109,612	47.00	232,508	Y	N	N		

註 1：編號欄之說明如下：

- 1.發行人填 0。
- 2.被投資公司按公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
- 註 2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列 6 種，標示種類即可。

-202-

- 1.有業務關係之公司。
- 直接持有普通股股權超過 50%之子公司。
- 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過 50%之被投資公司。
- 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過 50%之母公司。
- 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 3：1.背書保證限額係本公司依證券交易法第三十六條之一、暨財政部證券暨期貨管理委員會規定及股東會同意通過之背書保證作業程序辦理：本公司對外辦理背書保證之總額為淨值之 50% 及對單一企業為背書保證之限額為淨值之 20%。
依上述規定，本公司 107 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,441,052 仟元x50%= 3,720,526 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,441,052 仟元x20%= 1,488,210 仟元。
2.建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證額度以不超過當期淨值之百分之百為限，如因業務從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額（雙方間進貨或銷貨金額孰高者）。

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值 232,508 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 721,474 仟元。
註 4：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列 Y。

皇鼎建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司 本公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數（單位）	期末			備註
					帳面金額	持股比例%	市價（淨值）	
本公司	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 流動	73,733.33	\$ 2,048	-	\$ 2,048	
	中國信託全球股票不動產基金	無	"	400,000	3,628	-	3,628	
	合庫富蘭克林全高收債累積基金	無	"	469,545.3	4,832	-	4,832	
	長榮海運股份有限公司	無	"	2,543,556	<u>30,268</u>	0.06	<u>30,268</u>	上市（櫃）公司
	股票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產－非流動	500,000	<u>\$ 40,776</u> <u>\$ -</u>	1.84	<u>\$ 40,776</u> <u>\$ -</u>	非上市（櫃）公司
	富信大飯店股份有限公司	本公司採權益法評價 之被投資公司	採權益法之長期股權 投資	15,100,000	\$ 172,269	94	\$ 172,269	非上市（櫃）公司
	建喬營造股份有限公司	"	"	15,000,000	1,005	100	1,005	"
	欣隆興建設股份有限公司	"	"	2,000,000	<u>19,841</u> <u>\$ 193,115</u>	100	<u>19,841</u> <u>\$ 193,115</u>	"

皇鼎建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 107 年度

附表三

單位：另外註明者外，
係新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格參考依據	取得目的及情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期			
皇鼎建設開發股份有限公司	新北市汐止區保安段 389 及 389-1 地號共 2 筆	107.01.11	\$ 328,988	已全數支付完畢	台灣金聯資產管理股份有限公司	—	—	—	—	註 1	興建廠辦	無
	新北市內湖區潭美段 557、560 及 561 地號共 3 筆	107.02.21	321,000	已全數支付完畢	李君	—	—	—	—	註 2	興建廠辦	無
	新北市三重區五谷王段 151 及 152 地號共 2 筆	107.05.09	326,530	已全數支付完畢	林君及李君	—	—	—	—	註 3	興建住宅	無
	新北市三重區五谷王段 153 共 1 筆	107.07.06	60,894	已全數支付完畢	李君等 2 人	—	—	—	—	註 3	興建住宅	無
	新北市三重區五谷王段 154 及 155 地號共 2 筆	107.09.18	266,028	已全數支付完畢	林君等 6 人	—	—	—	—	註 3	興建住宅	無

註 1：經正一不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 326,698 仟元，另本案業經董事會於 105 年 9 月 27 日通過。

註 2：經展茂不動產估價師聯合事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 333,654 仟元，另本案業經董事會於 106 年 12 月 28 日通過。

註 3：經陳銘光不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 683,539 仟元，另本案業經董事會於 107 年 3 月 14 日及 107 年 6 月 5 日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司

與關係人進、銷貨交易達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上者之相關資訊

民國 107 年度

單位：新台幣仟元

附表四

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易形式之		應收(付)票據、帳款之比率%	備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)額之比率%	授信期間	單	價授	信期		
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,376,100 仟元)	25%	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	按合約付款方式	應付票據 \$ 7,613	71%
			進貨(在建土地)		按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	按合約付款方式	應付帳款 97,855	76%
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,376,100 仟元)	100%	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	按合約付款方式	應收票據 7,613	100%
									應收帳款 97,855	100%

皇鼎建設開發股份有限公司

轉投資公司應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 上

民國 107 年度

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收			應收關係人款項收回金額	提列呆帳金額	抵備金額
					金額	處	理方式			
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 105,468	4.78 次	\$ -	-	-	\$ 97,855	\$ -	-

皇鼎建設開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 107 年度

附表六

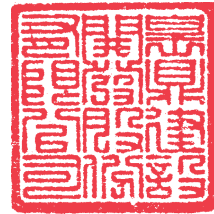
單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額	持 有 未 期		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益(註)	註
					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	100	\$ 1,005	\$ 18,432	\$ 19,997	註1
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業——一般旅館業	151,000	94	172,269	31,373	23,388	註2
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段401號6樓	住宅及大樓——開發租賃業	20,000	100	19,841	41	41	
建喬公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業——一般旅館業	9,000	6	-	31,373	1,883	

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

註2：107年度皇鼎公司認列富信大飯店公司收益29,490仟元扣掉未實現銷貨毛利6,102仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長 劉信雄



中華民國一〇八年四月廿六日 刊印

