

股票代碼：5533



皇鼎建設開發股份有限公司

一〇九年度
年 報

中華民國一一〇年四月十五日 刊印

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、發言人姓名：曹羅方

職稱：執行副總

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：呂宜真會計師

林宜慧會計師

地址：台北市松仁路 100 號 20 樓

電話：(02)2725-9988

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	8
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、董事、總經理及副總經理之酬金	14
四、公司治理運作情形	17
五、會計師公費資訊	27
六、更換會計師資訊	27
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	27
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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	27
九、持股比例占前十名之股東，互為關係人之資訊	29
十、公司、公司之董事、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	29
肆、募資情形	
一、資本及股份	30
二、公司債辦理情形	34
三、特別股辦理情形	34
四、海外存託憑證辦理情形	34
五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形	34
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	34
七、資金運用計畫執行情形	34

伍、營運概況	
一、業務內容	35
二、市場及產銷概況	37
三、從業員工	44
四、環保支出	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	47
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、一〇九年度營業結果

(一)營業計劃實施成果：

109年受新冠疫情影響，造成經濟成長動能大幅減緩，衝擊全球貿易，儘管疫苗和藥物療法積極研發有成，將有助於消費者與企業恢復正常經濟活動，但新冠疫情對經濟的影響可能會持續一段時間，且在各國積極擴張性政策支持、美中兩國多方位的對立態勢、其他地緣政治風險，再加上兩岸緊張關係的僵局，更牽動各項經濟的發展。國內方面，因國際商務與旅遊受疫情重創，國外消費幾乎完全歸零，國內則隨著國內疫情趨緩，內需逐漸復甦，民間投資則藉由政府持續推動「投資台灣三大方案」計畫與吸引國內外資金來台布局、離岸風電擴建以及都更與危老重建政策等，投資動能可望持續升溫，國內經濟穩定成長。

國內房市方面，中美貿易戰之後，因資金回流及受惠全球供應鏈轉變，帶動工業用不動產的升溫，住宅市場回歸剛性的自用及換屋需求。109下半年移轉棟數動輒3成的年增率，也反應出市場短期內需求大，惟營建業之經營目前面臨工資、原物料上漲的困境，其中又以缺工情形最嚴重。國內人口結構的少子化、薪資條件停滯、近期新冠肺炎疫情，且房市處於買方市場，消費者議價空間增加，態度相對謹慎保守，成交時程拉長，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109年度合併營業收入淨額3,834,898仟元，較108年度合併營業收入淨額1,631,542仟元增加2,203,356仟元；109年度合併淨利242,758仟元，較108年度合併淨利94,338仟元增加148,420仟元。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 109 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	109 年度	108 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	3,834,898	1,631,542	2,203,356	135.05%
營業成本	3,234,290	1,152,499	2,081,791	180.63%
營業毛利	600,608	479,043	121,565	25.38%
營業費用	287,190	308,782	(21,592)	(6.99%)
營業利益	313,418	170,261	143,157	84.08%
本期合併淨利	242,758	94,338	148,420	157.33%
稅後每股盈餘	0.85	0.33	0.52	157.58%

項 目	109 年度合併	108 年度合併
負債佔資產比率%	46.80	51.03
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	203.44	193.74
流動比率%	209.58	184.49
速動比率%	16.32	11.12
利息保證倍數(倍)	7.55	2.70
資產報酬率%	1.90	0.99
權益報酬率%	3.28	1.27
稅前純益佔實收資本額比率%	9.56	4.03
純益率%	6.33	5.78
每股盈餘(元) (追溯調整後)	0.85	0.33

(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、一一〇年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司秉持誠信、品質、服務的經營理念，以誠實信用之心，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、金聯汐止大樓、富鼎科技、富貴名邸、皇鼎富邑。

2.預計於110及111年度完工個案：聯合科技A棟、聯合科技B棟。

(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

109年受新冠肺炎疫情影響，全球經濟衰退，惟國內由於及早發覺、提前部署，雖有若干病例，但並未出現大規模社區感染，除疫情開始初期為因應防疫政策致房市較為冷清外，在低利率與資金行情支撐下，房市買氣維持穩定復甦，且受惠於外商來台及製造產業回流龐大的需求，工商用地及商用不動產市場持續增溫，惟營建業近年缺工嚴重，且營造相關原物料上漲，造成成本提高，獲利空間相對減少。

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，利用網路媒體行銷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

近期房市增溫，政府為避免房價飆漲，積極推動「實價登錄 2.0」完整揭露門牌及預售屋申報，研擬調高囤房稅提升房屋持有成本，考慮採用選擇性信用管制降低第二屋貸款成數等措施，近期內政部亦針對交易契約違規案件加強稽查，以期抑制市場投機性炒作。

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

109年上半年，全球經濟因新冠肺炎疫情爆發而備受衝擊，為控管疫情散播，各國紛紛祭出各項限制措施，造成消費與投資動能下降，生產製造與貿易活動急速降溫，為此，各國展開各項降息及購債等貨幣政策及紓困方案穩定經濟，且為維持經濟活動的運行，遠距商機發酵、5G等科技應用加速進程，全球景氣自第2季谷底緩步回溫。然近期部分國家疫情反覆，全球經濟復甦步伐仍具不確定性，且尚面臨美中緊張局勢升溫、全球金融脆弱性上升等風險。

而國內房地產市場隨著疫情干擾減弱，加上資金充沛，市場買盤快速回籠。且受惠於美中貿易戰，台商資金與產業陸續回流台灣，對商業不動產後市前景相對樂觀。但台美關係不斷提升，牽動中共對我政治軍事上的威脅，兩岸不確定因素仍高，國內方面，市場供給面創新高，市場是否由剛性需求轉為假性需求影響房市，則須持續觀察。

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，目前飯店業雖深受疫情衝擊，營收狀況大受影響，惟富信大飯店北中南各店均關注疫情之發展，因應調整營運策略，並藉此更新強化硬體設施，以期降低疫情之損害，並優化疫情後之營運基礎。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：

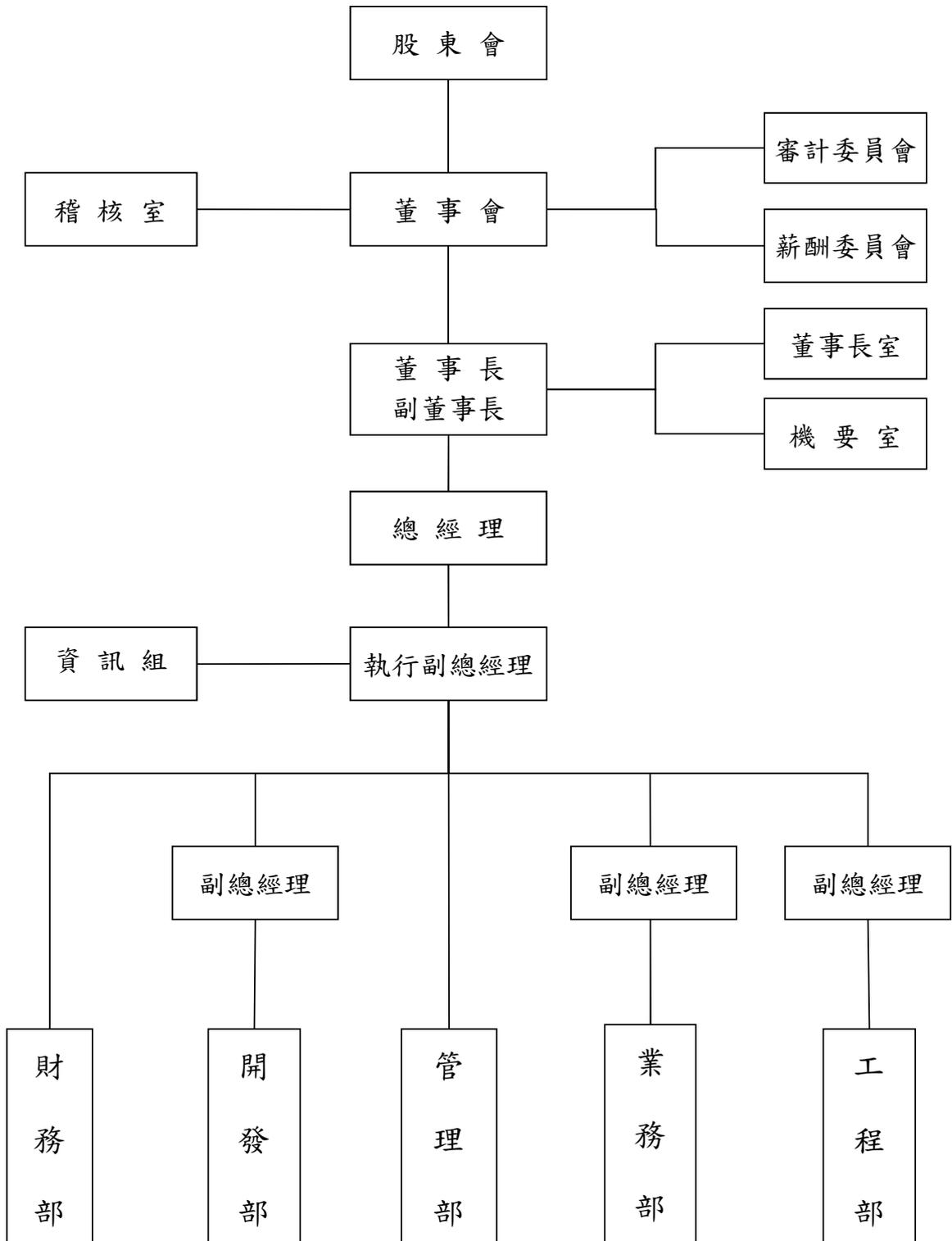
- 民國 80 年 核准設立，資本總額為 6,000 萬元正。
建案推出：皇家大第、大湖國寶
- 民國 82 年 建案推出：皇家大第 No.2、大湖奇蹟、大直皇座、大直鼎座
- 民國 83 年 現金增資 6,000 萬元，實收資本額 12,000 萬元
建案推出：陽明富邑
- 民國 84 年 建案推出：亞太經貿中心
- 民國 86 年 現金增資 20,000 萬元，盈餘轉增資 1,200 萬元，實收資本額 33,200 萬元，並奉證期會核准公開發行
轉投資友明工程有限公司、轉投資三富塑膠工業(股)公司榮獲中華民國建築業十大傑出金鼎獎
- 民國 87 年 建案推出：亞太經貿中心 No.2、國際經貿
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。
投資友明工程有限公司 2,714.88 萬元，總投資額 3,434.88 萬元正，進行產業垂直整合
- 民國 88 年 建案推出：世紀經貿
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、榮獲 ISO-9002 國際品質認證資格
出售友明工程(股)公司全數股份
- 民國 89 年 建案推出：國際財星、世紀財星
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 90 年 建案推出：世紀國寶、宏鼎科技、國鼎科技、富頂科技
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
投資建喬營造股份有限公司 4,680 萬元，進行產業垂直整合、出售三富塑膠工業(股)公司全數股份
公司申請上櫃成功，股票於櫃檯買賣中心掛牌買賣
- 民國 91 年 建案推出：亞洲科技、萊特科技、富特科技、上鼎科技
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 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
建案推出：璞園、麗園
- 民國 93 年 再投資建喬營造股份有限公司 500 萬元，持股比例達 100%
建案推出：皇鼎麗園、中山京華
- 民國 94 年 辦理資本公積轉增資，實收資本額變更為 118,450 萬元
投資華奈科技股份有限公司累計 4,786 萬元，進行多角化經營
建案推出：鼎園、皇鼎麗園特區、世紀廣場、世紀廣場特區、皇鼎麗園二期

- 民國 95 年 辦理盈餘及資本公積轉增資，實收資本額變更為 125,000 萬元
 建案推出：皇鼎花園&別墅、台北京華、民權雅居、皇鼎麗園三期
- 民國 96 年 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 144,200 萬元
 出售華奈科技(股)公司全數股份
 建案推出：文德京華、太陽科技、皇鼎一品
- 民國 97 年 公司申請上市成功，股票轉上市掛牌
 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 166,300 萬元
 建案推出：富鼎廣場、富信大飯店、皇鼎花園廣場
- 民國 98 年 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、辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 177,775 萬元
 建案推出：敦南名家、北歐客廳、富信科技、東園名邸
- 民國 99 年 投資富信大飯店股份有限公司計 3,600 萬元，進行多角化經營
 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 194,029 萬元
 建案推出：百吉華廈、文德科技、富信大飯店-台北店、富信大飯店-台中店、中正麗園
- 民國 100 年 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 211,771 萬元
 建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 12,000 萬元
 建案推出：聯合科技中心
- 民國 101 年 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 226,982.8 萬元
 建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 14,400 萬元
 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%
- 民國 102 年 建案推出：皇家首璽、靜園、富信大飯店-台南店
 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 243,169.6 萬元
 建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 15,000 萬元、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%
- 民國 103 年 建案推出：皇鼎格里昂、皇家名邸
 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 255,664.7 萬元
 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%。
 建案推出：汐止富信大飯店二館、南科名門、環宇科技、環球科技、成功富邑
- 民國 104 年 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 271,335.6 萬元
 富信大飯店-台北館榮獲五星級評鑑肯定
 建案推出：富信大飯店-台南分館
- 民國 105 年 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 285,244.9 萬元
 投資欣隆興建建設 2,000 萬元，持股比例為 100%
 建案推出：東湖麗園、富貴名邸
- 民國 106 年 建案推出：富鼎科技、金聯汐止大樓
- 民國 107 年 建案推出：皇鼎富邑、聯合科技 B 棟
- 民國 108 年 建案推出：皇鼎一品(南港)、聯合科技 A 棟
- 民國 109 年 建案推出：皇鼎麗園(三重)、財星科技、立人名邸

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、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

110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	選任時		在股		配偶、未成子女現在持有股數	年持有股份比率	利用他人名義持有股份數	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		備註	
							持股數	持股份比率	現持股數	持股份比率						職務	姓名		關係
董事長	臺灣	新點(股)公司		1090609	三年	1090609	25,718,571	9.02%	25,718,571	9.02%	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事		代表人 劉信雄	男	-	-	-	6,683,941	2.34%	-	-	5,446,997	1.91%	-	大學畢業 紀隆建設總經理	皇鼎建設開發(股)董事長 新點(股)董事	總經理 法人代表人 副董事長	劉華興 劉芳姣 劉珉良	兄弟 父女 父子	-
副董事長	臺灣	新點(股)公司		1090609	三年	1090609	25,718,571	9.02%	25,718,571	9.02%	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事		代表人 劉珉良	男	-	-	-	7,997,932	2.80%	-	-	2,247,000	0.79%	-	大學畢業	皇鼎建設(股)副董事長 美雄投資(股)負責人 新點(股)董事 欣隆興建設(股)董事長 富信大飯店(股)監察人	董事長	劉信雄	父子	-
董事	臺灣	新點基金會	-	1090609	三年	1090609	940,000	0.33%	940,000	0.33%	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事		代表人 劉芳姣	女	-	-	-	8,398,837	2.94%	-	-	-	-	-	大學畢業 美雄投資 美雄投資 董事長	美雄投資(股)董事長 新點(股)監察人 富信投資(股)監察人	董事長	劉信雄	父女	-
董事	臺灣	文瑞投資有限公司	-	1090609	三年	1030606	549,209	0.19%	549,209	0.19%	-	-	-	大專畢業 內湖區瑞陽里里長	-	-	-	-	-
董事		代表人 江光輝	男	-	-	-	1,006,985	0.35%	-	-	546,652	0.19%	-	-	文瑞投資董事	-	-	-	-
董事	臺灣	劉華興	男	1090609	三年	811214	4,835,089	1.70%	4,835,089	1.70%	364,028	0.13%	-	大學畢業 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	何明輝	男	1090609	三年	910430	41,855	0.01%	41,855	0.01%	22,555	0.01%	-	碩士畢業 台欣管理科技顧問(股)總經理	富信大飯店(股)負責人	-	-	-	-
獨立董事	臺灣	李淑蘭	女	1090609	三年	970407	13,680	0.00%	13,680	0.00%	721	0.00%	-	大學畢業 台証證券業務副理	商之器科技(股)財務長	-	-	-	920429 初任董事
獨立董事	臺灣	陳伯鏞	男	1090609	三年	970407	88,563	0.03%	88,563	0.03%	-	-	-	碩士畢業 安泰銀行副董	泰詠電子(股)董事	-	-	-	-
獨立董事	臺灣	洪龍平	男	1090609	三年	1090609	196,760	0.07%	196,760	0.07%	4,032	0.00%	-	大學畢業 霖昇聯合會計師事務所 會計師事務所 經理	全信聯合會計師事務所 經理 高信企管顧問(有)董事	-	-	-	970430 初任監察人

法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
新點(股)公司	劉書宏(30.83%)
新點(股)公司	劉芳姩(25.27%)
新點(股)公司	劉珉良(24.57%)
新點(股)公司	劉子媽(7.60%)
新點(股)公司	廖淑美(4.87%)
新點(股)公司	劉信雄(3.90%)
新點(股)公司	劉恩霏(1.86%)
新點(股)公司	黃岱宣(0.60%)
新點(股)公司	劉芯澄(0.50%)
新點基金會	劉信雄(30.00%)
新點基金會	劉芳姩(16.67%)
新點基金會	劉珉良(16.67%)
新點基金會	劉書宏(16.66%)
新點基金會	劉華興(10.00%)
新點基金會	劉信義(10.00%)
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	11	12		
劉信雄 新點 (股)代表人			✓		✓					✓	✓	✓	✓		✓	✓	無
劉珉良 新點 (股)代表人			✓							✓		✓	✓		✓	✓	無
劉芳奴 新點 基金會代表人			✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	無	
江光輝 文瑞 投資代表人				✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
劉華興			✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	無	
何明輝			✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	無	
李淑蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
陳伯鏞			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
洪龍平			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11)未有公司法第30條各款情事之一。
- (12)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、各部門及分支機構主管資料

110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			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職務	姓名	關係	
總經理	臺灣	劉華興	男	83.05.01	4,835,089	1.70%	364,028	0.13%	-	-	大學畢業 中央信託局專員	-	-	-	-	-
執行副總	臺灣	曹羅方	男	110.01.01	55,307	0.02%	-	-	-	-	大學肄 本公司開發部協理	-	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	鄭景鴻	男	94.10.01	261,661	0.09%	18,637	0.01%	-	-	高中畢業 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%	-	-	-	-	高中畢業 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%	-	-	-	-	大專畢業 本公司工程部協理	-	-	-	-	-
管理部協理	臺灣	劉燕慧	女	93.03.01	216,162	0.08%	-	-	-	-	高中畢業 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%	-	-	-	-	大學畢業 本公司稽核室經理	-	-	-	-	-
開發部協理	臺灣	黃紋祝	女	99.07.01	100,175	0.04%	-	-	-	-	大學畢業 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%	-	-	-	-	大學畢業 本公司財務部經理	-	-	-	-	-
業務部協理	臺灣	許楊挺	男	102.01.05	120,000	0.04%	-	-	-	-	大學肄 本公司業務部經理	-	-	-	-	-

(三)董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：無。

三、董事、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

109年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金										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		有無領取來自子公司以外轉投資酬金	
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)		本公司	財務報告內所有公司		
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額				
董事長(解職)	劉信雄	750	750	5	5	150	150	6	6	-	-	-	-	-	-	-	0.38	0.38	無
董事長	新點(股)代表人劉信雄	350	350	7	7	210	210	12	12	-	-	-	-	-	-	-	0.24	0.24	無
董事(解職)	劉珉良	-	-	-	-	150	150	6	6	1369	1369	18	18	200	200	-	0.72	0.72	無
副董事長	新點(股)代表人劉珉良	567	567	11	11	210	210	15	15	-	-	-	-	-	-	-	0.33	0.33	無
董事(解職)	美雄投資代表人劉芬玟	-	-	-	-	150	150	6	6	-	-	-	-	-	-	-	0.06	0.06	無
董事	新點基金會代表人劉芬玟	-	-	-	-	210	210	15	15	-	-	-	-	-	-	-	0.09	0.09	無
董事	文瑞投資代表人江光輝	-	-	-	-	360	360	21	21	-	-	-	-	-	-	-	0.16	0.16	無
董事	劉華興	-	-	-	-	360	360	21	21	2741	2741	40	40	252	252	-	1.41	1.41	無
董事	何明輝	-	-	-	-	360	360	21	21	1628	1628	-	-	-	64	-	0.85	0.85	無
獨董	李淑蘭	-	-	-	-	360	360	128	128	-	-	-	-	-	-	-	0.20	0.20	無
獨董	陳伯燭	-	-	-	-	360	360	22	22	-	-	-	-	-	-	-	0.16	0.16	無
獨董	洪龍平	-	-	-	-	210	210	55	55	-	-	-	-	-	-	-	0.11	0.11	無
董事(解職)	林深淵	-	-	-	-	150	150	73	73	-	-	-	-	-	-	-	0.09	0.09	無

註：109年6月9日改選董事、新舊任資料並陳。
 1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；參酌董事績效，對金司營運參與程度及貢獻價值，並參酌公司經營績效暨同業水準後，經薪酬委員會提出建議並提交董事會決議。
 2.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。

(二)總經理及副總經理之酬金

109年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	劉華興	1970	1970	40	40	771	771	252	-	252	-	1.25	1.25	無
執行副總	劉珉良	909	909	18	18	460	460	200	-	200	-	0.65	0.65	無
副總	鄭景鴻	924	924	97	97	476	476	174	-	174	-	0.69	0.69	無
副總	莫榮發	863	863	91	91	522	522	174	-	174	-	0.68	0.68	無
副總	蘇燕廷	1046	1046	21	21	617	617	174	-	174	-	0.77	0.77	無
副總	曹羅方	1056	1056	103	103	532	532	170	-	170	-	0.77	0.77	無

註：109年8月13日執行副總劉珉良轉任副董事長。

(三)前五位酬金最高主管之酬金

109年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	劉華興	1970	1970	40	40	771	771	252	-	252	-	1.25	1.25	無
副總	曹羅方	1056	1056	103	103	532	532	170	-	170	-	0.77	0.77	無
副總	蘇燕廷	1046	1046	21	21	617	617	174	-	174	-	0.77	0.77	無
副總	鄭景鴻	924	924	97	97	476	476	174	-	174	-	0.69	0.69	無
副總	莫榮發	863	863	91	91	522	522	174	-	174	-	0.68	0.68	無

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109年12月31日；單位：仟元

	職稱	姓名	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	-	1910	1910	0.79
	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				

(五)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、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。

109年度及108年度本公司及合併報表內所有公司於支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例各為7.7%及19.38%。

董事之車馬費依董事出席會議之次數支付，酬勞即當年度如有獲利，提撥不高於2%為董事酬勞。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 6 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席 次數B	委託出席 次數	實際出(列)席率(%)【B /A】	備註
董事長	劉信雄	2	0	100	109.06.09 解職
董事長 代表人	新點(股) 劉信雄	3	1	75	109.06.09 新任
董 事	劉珉良	2	0	100	109.06.09 解職
副董事長 代表人	新點(股) 劉珉良	4	0	100	109.06.09 新任
董 事 代表人	美雄投資 劉芳姩	2	0	100	109.06.09 解職
董 事 代表人	新點基金會 劉芳姩	4	0	100	109.06.09 新任
董 事 代表人	文瑞投資 江光輝	6	0	100	109.06.09 連任
董 事	劉華興	6	0	100	109.06.09 連任
董 事	何明輝	6	0	100	109.06.09 連任
獨立董事	李淑蘭	6	0	100	109.06.09 連任
獨立董事	陳伯鏞	6	0	100	109.06.09 連任
獨立董事	林深淵	2	0	100	109.06.09 解職
獨立董事	洪龍平	4	0	100	109.06.09 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)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：109年3月18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。3月18日討論提名暨審核獨立董事候選人案，董事李淑蘭、陳伯鏞為公司之獨董，故迴避不參與議案之討論及表決。11月12日討論發放經理人工作及年終獎金，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、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：本公司於109年8月13日由董事會通過訂定「董事會績效評估辦法」。依評估辦法，本公司於109年底進行109年度董事會績效評估作業，評估之方式包括對個別董事成員、董事會及功能性委員會績效之考核自評，評估內容包含對公司目標與任務之掌握、董事(功能性委員會)職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、提升董事會(功能性委員會)決策品質等。本公司民國109年董事會績效評估結果，均達考核標準，並將評估結果於民國110年3月17日董事會報告。

四、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。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 4 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)	備註
獨立董事	李淑蘭	4	0	100	
獨立董事	陳伯鏞	4	0	100	
獨立董事	林深淵	1	0	100	109.06.09 解職
獨立董事	洪龍平	3	0	100	109.06.09 新任

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。

(三)公司治理運作情形及與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			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、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司訂有對子公司之相關管理作業。	
(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		(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。	

評估項目	運作情形			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	
<p>三、董事會之組成及職責</p> <p>(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？</p> <p>(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？</p> <p>(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	V	V	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，並已進行109年之績效評估。</p> <p>(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109.5.14董事會審議並通過。</p>	無重大差異
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？</p>	V		本公司已配置公司治理主管處理相關事務。	無重大差異
<p>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？</p>	V		本公司已於公司網站設置利害關係人專區	無重大差異
<p>六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？</p>	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
<p>七、資訊公開</p> <p>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(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)？</p> <p>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p>	V	V	<p>(一)本公司已架設網站，揭露財務相關資訊。</p> <p>(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。</p> <p>(三)本公司依規定公告並申報財務報告與各月份營運情形。</p>	無重大差異
<p>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)？</p>	V		<p>(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。</p> <p>(二)本公司董事已陸續安排進修課程。</p> <p>(三)本公司董事出席董事會狀況良好。</p> <p>(四)本公司已為董事及經理人辦理責任保險。</p>	無重大差異
<p>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，俾能提供更完整公司治理資訊。</p>				

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
呂宜真	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

- 與委託人無重大財務利害關係。
- 避免與委託人有任何不適當關係。
- 會計師應使其助理人員確守誠實、公正及獨立性。
- 執業前二年內服務機構之財務報表，不得查核簽證。
- 本人名義不得為他人使用。
- 不得握有委託人之股份。
- 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。
- 不得與委託人有共同投資或分享利益之關係。
- 不得兼任委託人之經常工作，支領固定薪給。
- 不得涉及委託人制定決策之管理職能。
- 不得兼營可能喪失其獨立性之其他事業。
- 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。
- 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、洪龍平及劉嘉源三位薪酬委員組成。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	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(註2)										兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 家數	備註	
		商務、法 務、會計 師或公司 業務所需 相關之公 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 師或公司 業務所需 之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨董	李淑蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
獨董	林深淵		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	1090813 解職
獨董	洪龍平			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	1090813 新任
其他	劉嘉源			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註1：身分別請填列為董事、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“✓”。

- 非為公司或其關係企業之受僱人。
- 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。
- 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。
- 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- 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。
- 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第30條各款情事之一。

(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：109年8月13日至112年6月8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)	備註
召集人	李淑蘭	2	0	100	本公司獨立董事
委員	林深淵	1	0	100	1090813 解職
委員	洪龍平	1	0	100	1090813 新任
委員	劉嘉源	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。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		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
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？		V	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略。	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
二、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？		V	本公司尚未設置，研議中。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)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。	無重大差異

評估項目	運作情形			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	
(二)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？	V		(二)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，各項建案積極引入綠建築、綠建材等觀念。	無重大差異
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(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
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	(四)依廢棄物管制規定處理，垃圾依性質分類，資源回收再利用，各項建案積極引入綠建築、綠建材等觀念。工程部針對營造商積極做好污染防治的工作，打造「環境零污染」、「工安零事故」。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
四、社會議題				
(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序？	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。	無重大差異
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二)遵循勞基法及相關法令訂定員工各項薪資福利措施，並提供具市場競爭力之福利以激勵員工，且定期發放績效獎金與同仁共享經營成果。	無重大差異
(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。	無重大差異
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)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。	無重大差異
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(五)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。並設置免費客服專線(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。	無重大差異
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(六)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，並注意加入違約賠償及解約項目。	無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	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。
六、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。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。				

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	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
	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。	無重大差異
	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。	無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(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？</p> <p>(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	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。	無重大差異
	V	V	(二)本公司尚未設置專(兼)職單位，由稽核室負責定期及不定期執行查核作業並向董事會報告。	未來將依公司發展需要設置專(兼)職單位。
	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。	無重大差異
	V		(四)公司設置稽核室，負責定期及不定期執行查核作業。	無重大差異
	V		(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
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	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。	無重大差異
	V		(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。	無重大差異
	V		(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
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>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？</p>	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
<p>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。</p>				
<p>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。</p>				

- (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：110年3月17日

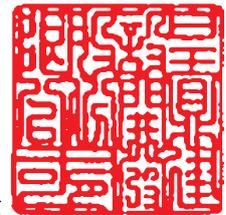
本公司民國109年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 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109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110年3月17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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、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		
109年股東會	109.06.09	1.本公司108年度營業報告書暨財務報表案 2.108年度盈餘分配案 3.修訂本公司公司章程部分條文案 4.修訂本公司股東會議事規則部分條文案 5.修訂本公司背書保證作業程序部分條文案 6.修訂本公司資金貸與他人作業程序部分條文案 7.改選董事案
董事會		
董事會	109.03.18	1.擬標售土地 2.108年董事及員酬分配案 3.發放108年經理人員酬建議案 4.經理人薪資調整建議案 5.108年決算表冊 6.108年盈餘分配案 7.108年分配現金股利情形 8.改選董事案 9.修訂本公司公司章程、股東會議事規則部分條文案 10.修訂本公司董事會議事規範、薪酬委員會組織規程部分條文案 11.股東常會召開相關事宜 12.董事及員酬提撥比例案 13.銀行融資 14.檢送內控聲明書 15.提名暨審核獨立董事候選人案
董事會	109.05.14	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	109.06.09	1.選舉董事長案
董事會	109.08.13	1.擬出售房地 2.聘任薪酬委員 3.推選副董事長 4.銀行融資

		5.訂定董事會績效評估辦法
董事會	109.09.17	1.擬購置土地
董事會	109.11.12	1.109年度經理人獎金發放案 2.人事晉升暨經理人薪資調整案 3.110年度預算暨營運計劃 4.銀行融資 5.訂定下年度稽核計劃
董事會	110.01.18	1.擬標售房地 2.修訂本公司取得或處份資產處理程序部分條文案
董事會	110.03.17	1.擬整合開發房地 2.設置公司治理主管 3.109年董事及員酬分配案 4.發放109年經理人員酬建議案 5.109年決算表冊 6.109年盈餘分配案 7.109年盈餘分配現金股利情形 8.股東常會召集相關事宜 9.110年董事及員酬提撥比例案 10.銀行融資 11.擬修訂「董事選舉辦法」、「董事及經理人道德行為準則」部分條文案 12.擬制訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」及修訂「審計委員會組織規程」、「薪資報酬委員會組織規程」、「獨立董事之職責範疇規則」、「職務授權人及代理人制度」部分條文案 13.檢送內控聲明書 14.一一〇年度會計師公費審核案

109年股東常會重要決議內容及執行情形：

1.通過108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108年度盈餘分配案。

執行情形：訂定109年7月5日為除息基準日，109年7月20日為發放日。(每股分配現金股利0.5元。)

3.通過修訂本公司公司章程部分條文案。

執行情形：依規定辦理變更登記。

4.通過修訂本公司背書保證、資金貸與他人作業程序部分條文案。

執行情形：依規定上傳申報。

5.改選董事案。

執行情形：依規定公告申報。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事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	呂宜真	林宜慧	109.01.01-12.31	

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		2,600	20	2,620
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	小計		
勤業眾信	呂宜真	2,600	-	20	-	-	20	109.1.1~	
	林宜慧							109.12.31	

- (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、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	109 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	-	-	109.6.9 解職	
董事	劉珉良	-	-	109.6.9 解職	
董事	英雄投資	-	-	109.6.9 解職	
董事代表人	劉芳姩	-	-		
獨立董事	林深淵	-	-	109.6.9 解職	
董事長	新點(股)	-	(3,000,000)	-	-
董事長代表人	劉信雄	-	-	-	-
副董事長	新點(股)	-	(3,000,000)	-	-
副董事長代表人	劉珉良	-	-	(200,000)	-
董事	新點基金會	-	-	-	-
董事代表人	劉芳姩	-	-	-	-
董事	文瑞投資	-	-	-	-
董事代表人	江光輝	(130,000)	-	-	-
董事	劉華興	(250,000)	-	-	-
董事	何明輝	-	-	-	-
獨立董事	李淑蘭	-	-	-	-
獨立董事	陳伯鏞	-	-	-	-
獨立董事	洪龍平	-	-	-	-
總經理	劉華興	(250,000)	-	-	-
執行副總	劉珉良	-	-	109.8.13 轉任副董事長	
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	(12,000)	-	-	-
協理	鄭燕芬	-	-	-	-
協理	許楊挺	-	-	-	-

註:109 年 6 月 9 月改選, 新舊任資料並陳

(二)股權移轉資訊:

姓名	股權移轉原因	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	109.01.14	張治璿	爺孫	125,000	15.90
劉華興	贈與	109.01.14	劉羽安	爺孫	125,000	15.90
劉珉良	贈與	110.01.08	黃岱宣	配偶	200,000	16.10

(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，互為關係人之資訊

110年4月12日

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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	姓名	關係	
美雄投資(股)公司	56,347,212	19.75	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳姩							劉信雄	父女	
新點(股)公司	25,718,571	9.02	-	-	-	-	-	-	
代表人: 劉珉良							劉信雄	父子	
富隆昌 投資	17,579,000	6.16	-	-	-	-	-	-	
代表人: 劉書宏							劉信雄	父子	
富 雄 投 資	15,299,416	5.36	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉月雲							劉信雄	兄妹	
劉 書 宏	8,772,401	3.08	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉 芳 姩	8,398,837	2.94	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉 珉 良	7,997,932	2.80	2,247,000	0.79	-	-	劉信雄	父子	
劉 信 雄	6,683,941	2.34	5,446,997	1.91	-	-	劉珉良	父子	
章 富 投 資	6,429,555	2.25	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明							-	-	
蔡 玉 華	6,427,667	2.25	-	-	-	-	-	-	

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例。

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、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、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	-
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	-

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
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			備 註
	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

110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	6	34	4,592	39	4,671
持有股數	0	31,793	134,700,274	142,124,560	8,388,317	285,244,944
持股比例%	0.00%	0.01%	47.22%	49.83%	2.94%	100.00%

(三)股權分散情形

110年4月12日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	2,221	597,876	0.21 %
1,000 ~ 5,000	1,430	3,162,578	1.11 %
5,001 ~ 10,000	363	2,602,569	0.91 %
10,001 ~ 15,000	156	1,922,365	0.67 %
15,001 ~ 20,000	84	1,464,952	0.51 %

20,001 ~ 30,000	96	2,384,179	0.84 %
30,001 ~ 50,000	73	2,788,994	0.98 %
50,001 ~ 100,000	89	6,204,845	2.18 %
100,001 ~ 200,000	49	6,568,018	2.30 %
200,001 ~ 400,000	42	12,910,354	4.53 %
400,001 ~ 600,000	15	7,513,984	2.63 %
600,001 ~ 800,000	7	4,905,533	1.72 %
800,001 ~ 1,000,000	9	7,718,939	2.71 %
1,000,001 以上	37	224,499,758	78.70 %
合 計	4,671	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)

110 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		25,718,571	9.02
富 隆 昌 投 資		17,579,000	6.16
富 雄 投 資		15,299,416	5.36

(五)每股市價、淨值、盈餘、及股利資料

項 目	年 度		108 年度	109 年度	當年度截至 110 年 4 月 15 日(註 8)
	每股市價 (註1)	最 高		16.60	17.75
最 低			15.40	12.9	16.35
平 均			16.00	15.82	16.50
每股淨值 (註2)	分 配 前		25.72	26.08	-
	分 配 後		25.22	(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)		0.33	0.85	-
每股股利	現 金 股 利		0.5	0.6	-
	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)		48.48 倍	18.61 倍	-
	本 利 比 (註6)		32 倍	26.37 倍	-
	現 金 股 利 殖 利 率 (註7)		3.13%	3.79%	-

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 9：109 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，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。依前項規定分派盈餘而以發行新股方式為之時，應依公司法第二百四十條規定經股東會決議辦理。

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 0.6 元，尚待提報 110 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、董事酬勞

(1)公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：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控制或從屬公司員工；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 2.2%、1.19%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以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。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以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

(4)前一年度員工、董事酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：前一年度實際分派員工紅利 3,394,000 元及董事酬勞 2,259,000 元，均以現金配發。實際配發數與 108 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

109年全國房屋買賣移轉31萬744棟，較108年30萬棟，略微上升，年增約5%。專家學者對於110年房市採取樂觀態度，認為雖新冠肺炎肆虐導致各國經濟大幅衰退，但在寬鬆貨幣政策與大規模財政紓困下，市場資金充沛，加上台商回流利多刺激房市升溫。目前政府積極實施打房政策，嚴控市場炒作，加上營造工料雙漲，致消費者取得成本相對提高。

因新冠肺炎影響，全球疫情持續升溫，促使海外旅客大幅減少，也為台灣的觀光產業帶來一波寒冬，不少相關業者被迫裁員、縮減營

業規模。但因我國防疫有成，於疫情發展逐漸平緩後，政府也鼓勵民眾在維持個人防疫措施的情況下安排國內旅行，因此產生報復性出遊的社會現象。未來除非新冠肺炎疫情受到控制、國境再度開放，才能為飯店業重新帶來商機。

(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。善用大數據之網路行銷、線上賣屋及手機 APP 等多元化網路資源，以擴充銷售通路，並整合後端之物業管理，以期提供客戶更完整、便捷的服務。

飯店包含餐飲食材、客房備品及軟硬體設施等上游供應商，結合下游旅行社、訂房平台等行銷通路，並利用社群媒體來了解市場的需求，成為與旅客溝通的重要管道，用創新的策略及行銷手法吸引新世代的旅客，重新思考更符合旅客需求的方案，提供更舒適便利的精緻服務，進而提升消費者的滿意度。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

全球資金寬鬆及低利率維持，且台灣疫情控制得宜，推升對房市的信心，增加消費者進場購屋之意願，成為支撐房市的動力。雖然有政府政策干擾，不過在低利、高游資結構下，專家認為明年房市將是「價量均穩」，邁入成長軌道。

新冠肺炎疫情持續蔓延，各國紛紛祭出國境封鎖，使得全球旅客無法出入境，亦連帶影響全球的觀光產業，台灣雖疫情控制得宜，國旅在政府補助推動下，持續帶動國內旅遊人潮，但仍無法填補國外旅客之流失量，未來除持續推動國旅市場外，亦期望疫情儘快獲得控制，早日開放全面開放國境。

(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：

政府一連串「打炒房」不「打房」政策實施後，預估將能獲得成效，由預售屋帶動價格飆漲將不復見，房市回歸供需基本面，適時調整銷售策略，以提升自用客戶之購買慾，持續增加營收及績效。

住宿部分延續報復性旅遊效應外，把握政府祭出國內安心旅遊等相關補助的契機，持續推廣結合在地景點旅遊配套方案，刺激國人消費欲望，增加飯店的曝光率及知名度。餐飲部分則加強新菜色的研發並提升餐飲服務與品質，避免使用美國進口萊豬肉品，提供予客戶優質用餐環境及服務。

(2)長期業務發展計畫：

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。

等待未來全球國境逐步開放、經濟回穩後，因應後疫情時代民眾生活習慣改變，過往大規模的團客轉向人少的精緻團體或自由行為主，飯店可結合不同觀光旅遊業者，加強國內旅遊市場的開發，以期能分散不同市場需求及風險。餐飲方面將因應老年化人口，將提供養生餐飲並強化飯店餐飲特色，以豐富客人用餐體驗。

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
109	立人名邸	台南市北區	27	113	集合住宅大樓
109	財星科技	台北市內湖區	24	112	廠辦大樓
109	皇鼎麗園	新北市三重區	98	111	集合住宅大樓
108	聯合科技 A 棟	新北市汐止區	22	110	廠辦大樓
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	109	集合住宅大樓

(2)市場占有率

109 年度本公司成屋、預售屋的推案地點主要集中在大台北及台南市。根據國泰房地產指數調查顯示，全國推案區域總供給量約 10,000 億元(截至 109 年第三季)，本公司 109 年之推案約 104 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：疫情穩定受控下，市場發展正向，但營建業長期缺工，復以疫情衝擊致營建物料供缺，工資上漲，近一年每坪營造成本漲 1 至 2 萬元，不只壓縮利潤空間，也帶動房價進一步拉高。

受疫情影響，雖然有許多飯店結束營業，如台中麗緻酒店、台南大億麗緻酒店、桃園晶悅飯店等，但仍有許多國內新飯店正式開幕營運，如瀚寓酒店，花蓮力麗華美達安可酒店、高雄聯豪酒店等，隨著國內新飯店持續加入營運，國內飯店市場供過於求競爭仍非常激烈。

②需求狀況：目前的房市仍然以自住型買家為主，投資客占極少數，故遭遇疫情的襲擊，賣壓相對較其他金融商品小，房產也較能抗跌、保值。

今年受疫情影響，來台旅客大幅衰退 97%以上，雖有觀光局推動國旅補助，但仍無法彌補國外旅客減少的數量，尤其以北部地區影響更為嚴重，整體住宿需求仍相當低迷。

③成長性：因疫情關係，反促成資金回流，帶動整體大型案件交易，各類產品紛紛創下單件總額為歷年新高之交易。而商用不動產市場成長，並非來自短期成交量激增或全面性單價飆漲，而是來自中大型企業的實質需求。

期望全球疫苗的施打能有效抑制新冠病毒的擴散，讓全球各國儘早解封國境，恢復觀光業榮景。

(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

雙北生活機能完整、公共建設相對成熟，雖然房價較高，但仍是民眾心中的保值抗跌首選，受惠低利、資金回流等利多條件，帶動了房市買氣復甦，使得地區經濟獲得正面發展。資金效應致股市維持高檔，預估 110 年不動產交易仍維持熱絡，對業務銷售具有莫大助力。

觀光產業部分，隨著全球新冠肺炎疫苗的陸續開發，若未來國境解封後，將帶來報復性剛性旅遊需求，台灣在防疫的成功將有望吸引更多的旅客來台灣旅遊，將有利於提升飯店整體營運。

②不利因素

營造工料雙漲，諸多限制迫使購屋者資金成本提高，在消費支出方面因薪資成長停滯制約了整體消費成長力道。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。

觀光產業部分，因疫情仍在全球擴散，各國持續實施邊境管制，限制外國旅客入境人數，除非疫情得到有效控制，否則觀光產業將無法恢復榮景。

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.加強國旅市場的開發與員工教育訓練，以提升整體飯店之服務品質，強化飯店之競爭力。

(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、房屋之詢價。
- 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)最近二年度任一年度中曾占進（銷）貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進（銷）貨金額與比例，並說明其增減變動原因

(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。

最近二年度主要進貨客戶：

單位：仟元

項目	108年			109年			110年度截至前一季止(註)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	兆騰水電	161,799	18.11%	-	-	-	-	-	-	
2	東和鋼鐵	151,485	16.95%							
3										
4										
	其他	580,347	64.94%	其他	1,881,676	100.00%	其他	-	-	
	進貨淨額	893,631	100.00%	進貨淨額	1,881,676	100.00%	進貨淨額	-	-	

註1: 進貨總額百分之十以上
註2: 截至年報刊印日止，第一季報尚未完成。

最近二年度主要銷貨客戶：

單位：仟元

項目	108年			109年			110年度截至前一季止(註)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	-			台灣金聯	1,171,418	30.55%	無	-	-	
2				欣鑑立投資	1,000,133	26.08%	無			
	其他	1,631,542	100.00%	其他	1,663,347	43.37%	其他	-	-	
	銷貨淨額	1,631,542	100.00%	銷貨淨額	3,834,898	100%	銷貨淨額	-	-	

註1: 銷貨總額百分之十以上
註2: 截至年報刊印日止，第一季報尚未完成。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要產品	年度 生產 量值	108 年度		109 年度	
		產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
富貴名邸		43	88,627	-	2,094
皇鼎富邑		-	121,753	-	68,386
皇鼎一品		-	68,638	-	597,488
亞太科技園區		-	640,757	22	393,482
聯合科技		-	232,944	-	502,427
立人名邸		-	2,341	-	1,076
皇鼎麗園		-	8,331	-	12,674
財星科技		-	6,249	-	11,558
興安段		-	-	-	318,109
其他個案		-	8,709	-	454
餐旅服務成本		-	425,500	-	317,808
租賃成本		-	5,304	-	6,340
合計		43	1,609,153	22	2,231,896

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

主要產品	年度 銷售 量值	108 年度		109 年度	
		銷量(戶)	銷值	銷量(戶)	銷值
格里昂		8	204,766	8	203,999
南科名門		62	302,325	38	191,908
環宇科技		1	107,412	1	105,014
環球科技		1	104,785	2	184,264
東湖麗園		8	242,686	7	239,366
富貴名邸		-	-	14	128,956
皇家名邸		-	-	1	22,365
亞太科技園區(金聯汐止)		-	-	22	1,171,418
大千百貨(容移)		-	-	-	192,742
售地收入		-	-	-	1,000,133
其他營建收入		1	48,369	-	46,923
租賃收入		-	12,651	-	8,881
餐旅服務收入		-	608,548	-	338,929
合計		81	1,631,542	93	3,834,898

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		108 年度	109 年度	當年度截至 110年4月15日
員工 人數	人 員	439	365	368
	合 計	439	365	368
平均年歲		38.48	40.06	40.22
平均服務年資		4.12	4.83	4.92
學歷 分布 比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	1.59%	0.82%	1.09%
	大 專	61.73%	64.39%	65.22%
	高 中	26.42%	24.93%	24.45%
	高中以下	10.25%	9.86%	9.24%

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，因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

處分日期	處分字號	法規 條文	違反法規	處分內容	金額	因 應 措 施
無						

五、勞資關係

(一)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（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：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	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	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	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	華南銀行南內湖分行	109.09.30~114.09.30	白宮大樓3樓為抵押申請借款	-
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	107.08~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	-
工程合約	建喬營造(股)公司	108.04~至完工驗收	承包「皇鼎一品」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	108.09~至完工驗收	承包「聯合科技A棟」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.03~至完工驗收	承包「皇鼎麗園」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.05~至完工驗收	承包「財星科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.08~至完工驗收	承包「立人名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.08~至完工驗收	承包「富保A棟」工程	-

工程合約	建喬營造(股)公司	109.11~至完工驗收	承包「富保C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	-
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					當年度截至 110年3月31 日財務資料 (註)	
	105年	106年	107年	108年	109年		
流動資產	10,293,737	8,946,597	9,883,956	9,997,277	9,237,073	-	
不動產、廠房及設備	4,687,509	4,869,553	4,813,418	4,936,522	4,706,200	-	
無形資產	3,393	2,866	1,976	1,194	1,149	-	
其他資產	32,247	31,151	31,900	48,098	37,596	-	
資產總額	15,016,886	13,850,167	14,731,250	14,983,091	13,982,018	-	
流動負債	分配前	4,601,298	2,968,484	4,641,568	5,418,851	4,407,382	-
	分配後	4,415,889	2,768,813	4,441,897	5,276,229	-	-
非流動負債	3,159,349	3,482,223	2,648,630	2,227,833	2,136,297	-	
負債總額	分配前	7,760,647	6,450,707	7,290,198	7,646,684	6,543,679	-
	分配後	7,575,238	6,251,036	7,090,527	7,504,062	-	-
歸屬於母公司業主之權益	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	7,438,339	-	
股本	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-	
資本公積	21,130	21,130	21,130	21,130	21,130	-	
保留盈餘	分配前	4,383,949	4,526,846	4,567,472	4,462,827	4,564,759	-
	分配後	4,198,540	4,327,175	4,367,801	4,320,205	-	-
其他權益	(1,290)	(966)	-	-	-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	7,438,339	-
	分配後	7,070,830	7,199,789	7,241,381	7,193,785	-	-

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(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					當年度截至 110年3月31 日財務資料 (註)	
	105年	106年	107年	108年	109年		
流動資產	10,044,124	8,672,320	9,383,330	9,653,878	8,854,654	-	
不動產、廠房及設備	4,749,384	4,925,015	4,771,239	4,777,455	4,580,019	-	
無形資產	21	192	128	64	-	-	
其他資產	145,405	187,727	212,944	279,476	255,112	-	
資產總額	14,938,934	13,785,254	14,367,641	14,710,873	13,689,785	-	
流動負債	分配前	4,515,500	2,920,756	4,366,324	5,194,468	4,235,102	-
	分配後	4,330,091	2,721,085	4,166,653	5,051,846	-	-
非流動負債	3,167,195	3,465,038	2,560,265	2,179,998	2,016,344	-	
負債總額	分配前	7,682,695	6,385,794	6,926,589	7,374,466	6,251,446	-
	分配後	7,497,286	6,186,123	6,726,918	7,231,844	-	-
歸屬於母公司業主之權益	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	7,438,339	-	

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 110年3月31日 財務資料 (註)
	105年	106年	107年	108年	109年	
股本	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資本公積	21,130	21,130	21,130	21,130	21,130	-
保留盈餘	4,383,949	4,526,846	4,567,472	4,462,827	4,564,759	-
分配前						
分配後	4,198,540	4,327,175	4,367,801	4,320,205	-	-
其他權益	(1,290)	(966)	-	-	-	-
庫藏股票	-	-	-	-	-	-
非控制權益	-	-	-	-	-	-
權益分配前	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	7,438,339	-
總額分配後	7,070,830	7,199,789	7,241,381	7,193,785	-	-

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(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					當年度截至 110年3月31日 財務資料 (註)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	2,023,009	4,236,339	2,265,460	1,631,542	3,834,898	-
營業毛利	664,037	869,330	689,503	479,043	600,608	-
營業損益	392,210	506,800	362,013	170,261	313,418	-
營業外收入及支出	(66,870)	(118,837)	(88,273)	(55,113)	(40,563)	-
稅前淨利	325,340	387,963	273,740	115,148	272,855	-
繼續營業單位 本期淨利	269,168	333,652	234,147	94,338	242,758	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	269,168	333,652	234,147	94,338	242,758	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(3,086)	(5,021)	7,117	689	1,797	-
本期綜合損益總額	266,082	328,631	241,264	95,027	244,555	-
淨利歸屬於 母公司業主	269,168	333,652	234,147	94,338	242,758	-
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	266,082	328,631	241,264	95,027	244,555	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.94	1.17	0.82	0.33	0.85	-

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(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

項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 110年3月31 日財務資料
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	1,568,999	3,779,664	1,911,544	1,085,723	3,508,141	-
營業毛利	506,882	696,664	536,680	282,476	502,748	-
營業損益	334,053	437,982	308,889	85,728	307,239	-
營業外收入及支出	(13,836)	(51,786)	(38,988)	21,774	(45,080)	-
稅前淨利	320,217	386,196	269,901	107,502	262,159	-
繼續營業單位 本期淨利	269,168	333,652	234,147	94,338	242,758	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	269,168	333,652	234,147	94,338	242,758	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(3,086)	(5,021)	7,117	689	1,797	-
本期綜合損益總額	266,082	328,631	241,264	95,027	244,555	-
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	0.94	1.17	0.82	0.33	0.85	-

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(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
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1)	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
108	勤業眾信聯合會計師事務所	呂宜真、林宜慧(註2)	無保留結論
109	勤業眾信聯合會計師事務所	呂宜真、林宜慧	無保留結論

註1：民國一〇六年，會計師由謝明忠變更為池瑞全。

註2：民國一〇八年，會計師由池瑞全變更為呂宜真。

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110年3月31日(註1)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構	負債占資產比率	51.67	46.57	49.48	51.03	46.80	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	222.19	223.46	209.61	193.74	203.44	-
償債能力	流動比率	223.71	301.38	212.94	184.49	209.58	-
	速動比率	10.79	27.97	14.59	11.12	16.32	-
	利息保障倍數	5.45	4.15	4.13	2.70	7.55	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	213.11	188.90	40.72	27.50	70.39	-
	平均收現日數	1.71	1.93	8.96	13.27	5.18	-
	存貨週轉率(次)	0.14	0.38	0.18	0.12	0.36	-
	應付款項週轉率(次)	5.07	14.24	5.61	2.04	13.43	-
	平均銷貨日數	2607.14	960.52	2027.77	3041.66	1013.88	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.43	0.87	0.47	0.33	0.79	-
	總資產週轉率(次)	0.13	0.29	0.15	0.11	0.26	-
獲利能力	資產報酬率(%)	2.26	3.01	2.12	0.99	1.90	-
	權益報酬率(%)	3.74	4.55	3.15	1.27	3.28	-
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	11.40	13.60	9.59	4.03	9.56	-
	純益率(%)	13.30	7.87	10.33	5.78	6.33	-
	每股盈餘(元)	0.94	1.17	0.82	0.33	0.85	-
現金流量	現金流量比率(%)	0.00	72.82	0.00	1.91	24.08	-
	現金流量允當比率(%)	42.99	45.07	33.19	56.17	85.29	-
	現金再投資比率(%)	(1.26)	17.53	(1.89)	(0.95)	9.06	-
槓桿度	營運槓桿度	1.22	1.17	1.24	1.52	1.28	-
	財務槓桿度	1.22	1.32	1.31	1.65	1.15	-

速動比率:本期流動負債減少,致該比率上升。

利息保障倍數:本期所得稅及利息費用前損益增加及利息費用減少,致該比率上升。

應收款項週轉率、平均收現日數:係因本期銷貨及應收客戶房地款同步上升,故週轉率上升。

存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數:係因本期房市交易回升,故週轉率上升。

不動產、廠房及設備週轉率:係因本期房市交易回升,銷貨淨額上升,致該比率上升。

總資產週轉率:係因本期房市交易回升,銷貨淨額上升,致該比率上升。

資產報酬率:稅後息前利益增加,平均資產餘額微幅減少,致該比率上升。

權益報酬率:本期稅後損益增加,該比率上升。

稅前純益占實收資本額比率:本期房市交易回升,稅前純益增加,致該比率上升。

每股盈餘:房市交易回升,每股盈餘上升。

現金流量比率:本期房市交易回升,營業活動淨現金流入大增,故該比率上升。

現金流量允當比率:最近五年平均淨現金流入增加,平均資本支出減少,故該比率上升。

現金再投資比率:本期之營業活動淨流入增加,故該比率上升。

財務槓桿度:本期房市交易回升,營業利益較上期增加,故該比率下降。

註1：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

註2：小數位2位後位數採無條件捨棄。

註3：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110年3月31日(註1)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構	負債占資產比率	51.42	46.32	48.21	50.12	45.66	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	219.46	220.59	209.61	199.19	206.43	-
償債能力	流動比率	222.43	296.92	214.90	185.84	209.07	-
	速動比率	5.47	17.41	9.42	5.65	10.10	-
	利息保障倍數	5.41	4.15	4.14	2.65	7.7	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	2528.60	392.32	48.87	26.14	164.17	-
	平均收現日數	0.14	0.93	7.46	13.96	2.22	-
	存貨週轉率(次)	0.11	0.35	0.16	0.08	0.34	-
	應付款項週轉率(次)	3.56	10.84	5.21	1.63	14.39	-
	平均銷貨日數	3318.18	1042.85	2281.25	4562.50	1073.52	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.33	0.76	0.40	0.22	0.75	-
	總資產週轉率(次)	0.10	0.26	0.13	0.07	0.24	-
獲利能力	資產報酬率(%)	2.27	3.03	2.15	1.00	1.93	-
	權益報酬率(%)	3.74	4.55	3.15	1.27	3.28	-
	稅前純益占實收資本額比(%) (註7)	11.22	13.53	9.46	3.76	9.19	-
	純益率(%)	17.15	8.82	12.24	8.68	6.92	-
	每股盈餘(元)	0.94	1.17	0.82	0.33	0.85	-
現金流量	現金流量比率(%)	0.00	70.44	0.00	0.00	26.23	-
	現金流量允當比率(%)	38.02	38.16	29.00	50.51	89.89	-
	現金再投資比率(%)	(1.27)	16.74	(1.92)	(1.99)	9.70	-
槓桿度	營運槓桿度	1.22	1.18	1.29	1.99	1.27	-
	財務槓桿度	1.27	1.38	1.38	4.13	1.14	-

速動比率:本期流動負債減少,致該比率上升。

利息保障倍數:本期所得稅及利息費用前損益增加及利息費用減少,致該比率上升。

應收款項週轉率、平均收現日數:係因本期銷貨增加及應收客戶房地款減少,故週轉率上升。

存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數:係因本期房市交易回升,故週轉率上升。

不動產、廠房及設備週轉率:係因本期房市交易回升,銷貨淨額上升,致該比率上升。

總資產週轉率:係因本期房市交易回升,銷貨淨額上升,致該比率上升。

資產報酬率:稅後息前利益增加,平均資產餘額微幅減少,致該比率上升。

權益報酬率:本期稅後損益增加,該比率上升。

稅前純益占實收資本額比率:本期房市交易回升,稅前純益增加,致該比率上升。

純益率:為改善財務結構,微利出售素地,毛利率下調,且營業外支出增加,故純益率下降。

每股盈餘:房市交易回升,每股盈餘上升。

現金流量比率:本期房市交易回升,營業活動淨現金流入大增,故該比率上升。

現金流量允當比率:最近五年平均淨現金流入增加,平均資本支出、平均存貨減少,故該比率上升。

現金再投資比率:本期之營業活動淨流入增加,故該比率上升。

營運槓桿度:房市交易回升,營業收入、利益較上期增加,故該比率下降。

財務槓桿度:本期房市交易回升,營業利益較上期增加,故該比率下降。

註1:截至年報刊印日止,第一季季報尚未完成。

註2:小數位2位後位數採無條件捨棄。

註3: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

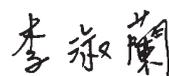
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、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一一〇年股東常會

審計委員會召集人 李淑蘭



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 十 七 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 60 頁至第 130 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 131 頁至第 197 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	109 年度	108 年度	差異	
				金額	%
流動資產		9,237,073	9,997,277	(760,204)	(7.60)
固定資產		4,706,200	4,936,522	(230,322)	(4.67)
其他資產		38,745	49,292	(10,547)	(21.40)
資產總額		13,982,018	14,983,091	(1,001,073)	(6.68)
流動負債		4,407,382	5,418,851	(1,011,469)	(18.67)
非流動負債		2,136,297	2,227,833	(91,536)	(4.11)
負債總額		6,543,679	7,646,684	(1,103,005)	(14.42)
股本		2,852,450	2,852,450	-	-
資本公積		21,130	21,130	-	-
保留盈餘		4,564,759	4,462,827	101,932	2.28
股東權益總額		7,438,339	7,336,407	101,932	1.39

說明：

其他資產：本期較上期減少 10,547 仟元，主要係因本期遞延所得稅資產、存出保證金、其他非流動資產-其他減少所致。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項目	年度	109 年度	108 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額		3,834,898	1,631,542	2,203,356	135.05
減：銷貨退回		-	-	-	-
銷貨折讓		-	-	-	-
營業收入淨額		3,834,898	1,631,542	2,203,356	135.05
營業成本		(3,234,290)	(1,152,499)	2,081,791	180.63
營業毛利		600,608	479,043	121,565	25.38
營業費用		(287,190)	(308,782)	(21,592)	(6.99)
營業純益		313,418	170,261	143,157	84.08
營業外收入及支出		(40,563)	(55,113)	(14,550)	(26.4)
繼續營業部門稅前淨利		272,855	115,148	157,707	136.96
所得稅費用		(30,097)	(20,810)	9,287	44.63
繼續營業部門稅後淨利		242,758	94,338	148,420	157.33

(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：房市成交狀況

回升，各相關數值均同步增加，但因本期營建用地之處分毛利不高，致本期營業毛利增加比率低於營業收入。

營業外收入及支出：主要係因本期其他收入增加及財務成本減少，致整體金額減少。

稅前淨利、稅後淨利：營收大幅增加，營業費用及營業外收支減少，致本期稅前淨利、稅後淨利同時回升。

- (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 9 戶，住宅商品 32 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：處分部份營建土地以優化財務結構，並執行個案營建工程之投入，本期存貨減少，故營業活動產生淨現金流入。

(2) 投資活動：本期透過取得投資性不動產，產生投資活動之淨現金流出。

(3) 融資活動：因個案完工交屋而增加償還短期借款，長期借款也逐期清償本金，致本期產生融資活動之現金流出。

(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：

單位：仟元

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	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
292,132	383,447	(447,279)	228,300	-	-

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 109 年度認列子公司建喬營造之投資收益為 32,477 仟元，富信大飯店之投資損失為 24,831 仟元，欣隆興建設之投資收益為 12 仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資損失為 4,449 仟元。建喬營造 109 年度之本期淨利為 25,400 仟元，前期部分工程完工於本期銷售，依比例認列投資收益。富信大飯店之營運，因全球新冠肺炎疫情影響，經營環境更形險峻，109 年度之本期淨損為 79,108 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)本公司可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，並評估其影響。

109 年修正預售屋買賣定型化契約，應記載及不得記載事項部分規定，從 110 年元旦起，正式取消預售屋停車位土地持分。109 年 12

月立院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」部分條文修正草案等實價登錄 2.0 三法，預計於 110 年 7 月 1 日實施，主要修法內容包括詳細門牌完全揭露、預售屋契約備查納管與即時登錄、預售炒紅單全面納管等三大項，並針對虛價登錄加重罰責，將房產資訊全面透明化。

- (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、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：子公司富信大飯店因觀光局擬追回紓困方案補助金提起行政救濟，本案目前進行訴願程序中。

- (十三)其他重要風險及因應措施：

資訊安全風險：為落實資訊安全管理，公司制定「電子計算機管制辦法」與相關作業細則，並據以執行資訊工作計畫，同時訂定「資訊安全自我檢查表」嚴格管理資料之利用與安全維護，建置防火牆、管制人員使用權限並加以記錄，以減少公司資訊安全風險。

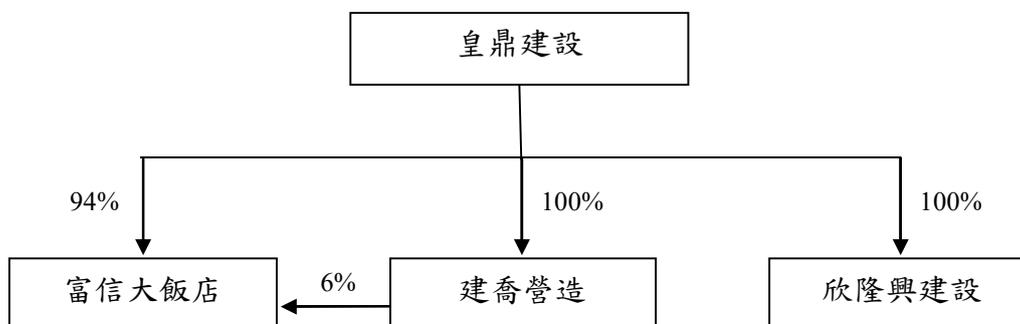
七、其他重要事項：無。

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	王揚忠	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 劉芳奴 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 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	751,511	488,203	263,308	1,074,066	35,566	25,400	1.69 元
富信大飯店	NT\$160,000	1,098,470	951,235	147,235	343,417	(75,391)	(79,108)	(4.94)元
欣隆興建設	NT\$20,000	19,917	32	19,885	-	(70)	12	0.006 元

(二)關係企業合併財務報表：請參閱第 60 頁至第 130 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。

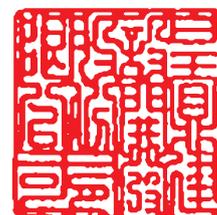
關係企業合併財務報表聲明書

本公司 109 年度（自 109 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 110 年 3 月 17 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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 109 年 12 月 31 日金額分別為 8,434,322 仟元（不含餐飲存貨 3,137 仟元）、422,905 仟元及 4,263,229 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、投資性不動產及不動產、廠房及設備相關之資訊，請參閱財務報表附註四(六)、(七)、(八)及(九)、五、十及十四、十六。

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

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

關鍵查核事項二

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

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

1. 評估銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。
2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，全數核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 109 及 108 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

皇鼎集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎集團民國 109 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 呂 宜 真

呂宜真



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

會計師 林 宜 慧

林宜慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 110 年 3 月 17 日

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 519,169	4	\$ 450,008	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七及三十)	2,856	-	2,419	-
1170	應收帳款(附註九及二四)	68,585	-	40,372	-
1220	本期所得稅資產(附註二六)	304	-	254	-
130X	存貨(附註五、十及三二)	8,437,459	60	9,288,856	62
1410	預付款項(附註十二)	80,017	1	105,382	1
1476	其他金融資產—流動(附註十三及三二)	121,831	1	101,137	1
1479	其他流動資產	6,852	-	8,849	-
11XX	流動資產總計	<u>9,237,073</u>	<u>66</u>	<u>9,997,277</u>	<u>67</u>
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註八及三十)	10,032	-	10,032	-
1600	不動產、廠房及設備(附註五、十四及三二)	4,272,840	31	4,342,651	29
1755	使用權資產(附註十五)	10,455	-	13,590	-
1760	投資性不動產淨額(附註五、十六及三二)	422,905	3	580,281	4
1801	電腦軟體淨額	1,149	-	1,194	-
1840	遞延所得稅資產(附註二六)	10,386	-	12,392	-
1920	存出保證金	17,178	-	22,344	-
1990	其他非流動資產—其他	-	-	3,330	-
15XX	非流動資產總計	<u>4,744,945</u>	<u>34</u>	<u>4,985,814</u>	<u>33</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 13,982,018</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,983,091</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十七及三二)	\$ 2,628,410	19	\$ 3,314,460	22
2110	應付短期票券(附註十七及三二)	845,910	6	531,339	4
2130	合約負債—流動(附註十及二四)	315,817	2	616,519	4
2150	應付票據(附註十八)	46,706	-	47,706	-
2170	應付帳款(附註十八)	185,588	1	201,550	1
2219	其他應付款(附註十九)	111,474	1	104,563	1
2230	本期所得稅負債(附註二六)	4,522	-	6,004	-
2250	負債準備—流動(附註二十)	2,977	-	2,977	-
2280	租賃負債—流動(附註十五)	2,854	-	2,909	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十七及三二)	212,499	2	546,875	4
2399	其他流動負債(附註十九)	50,625	1	43,949	-
21XX	流動負債總計	<u>4,407,382</u>	<u>32</u>	<u>5,418,851</u>	<u>36</u>
	非流動負債				
2540	長期借款(附註十七及三二)	2,114,795	15	2,199,271	15
2580	租賃負債—非流動(附註十五)	7,760	-	10,614	-
2640	淨確定福利負債—非流動(附註二一)	12,318	-	15,633	-
2645	存入保證金	1,424	-	2,315	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,136,297</u>	<u>15</u>	<u>2,227,833</u>	<u>15</u>
2XXX	負債總計	<u>6,543,679</u>	<u>47</u>	<u>7,646,684</u>	<u>51</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註二三)				
	股本				
3110	普通股	2,852,450	20	2,852,450	19
	資本公積				
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-
3200	資本公積總計	<u>21,130</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>-</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	948,358	7	938,925	6
3320	特別盈餘公積	966	-	966	-
3350	未分配盈餘	3,615,435	26	3,522,936	24
3300	保留盈餘總計	<u>4,564,759</u>	<u>33</u>	<u>4,462,827</u>	<u>30</u>
31XX	本公司業主權益總計	<u>7,438,339</u>	<u>53</u>	<u>7,336,407</u>	<u>49</u>
3XXX	權益總計	<u>7,438,339</u>	<u>53</u>	<u>7,336,407</u>	<u>49</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 13,982,018</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,983,091</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	109年度		108年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二四、三一及三六）			
4300	\$ 8,881	-	\$ 12,651	1
4410	338,929	9	608,548	37
4500	3,487,088	91	1,010,343	62
4000	<u>3,834,898</u>	<u>100</u>	<u>1,631,542</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、十及二五）			
5300	(6,340)	-	(5,304)	(1)
5410	(317,808)	(8)	(425,500)	(26)
5500	(2,910,142)	(76)	(721,695)	(44)
5000	<u>(3,234,290)</u>	<u>(84)</u>	<u>(1,152,499)</u>	<u>(71)</u>
5900	600,608	16	479,043	29
6000	<u>(287,190)</u>	<u>(8)</u>	<u>(308,782)</u>	<u>(19)</u>
6900	<u>313,418</u>	<u>8</u>	<u>170,261</u>	<u>10</u>
	營業外收入及支出（附註二五）			
7100	217	-	310	-
7010	16,378	-	2,483	-
7020	(15,547)	-	9,729	1
7050	(41,611)	(1)	(67,635)	(4)
7000	<u>(40,563)</u>	<u>(1)</u>	<u>(55,113)</u>	<u>(3)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 272,855	7	\$ 115,148	7
7950	所得稅費用(附註四及二六)	(30,097)	(1)	(20,810)	(1)
8200	本年度淨利	<u>242,758</u>	<u>6</u>	<u>94,338</u>	<u>6</u>
	其他綜合損益(附註二一及二六)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	2,246	-	862	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(449)	-	(173)	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,797</u>	<u>-</u>	<u>689</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 244,555</u>	<u>6</u>	<u>\$ 95,027</u>	<u>6</u>
	每股盈餘(附註二七)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.85</u>		<u>\$ 0.33</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.85</u>		<u>\$ 0.33</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司

會計師事務所

民國 109 年 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬	於本公司之權益										
		股本	資本公積	庫藏股票	交易	法定盈餘公積	未分配盈餘	特別盈餘公積	留	之	權益	
股數 (仟股)	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 915,510	966	\$ 3,650,996				\$ 7,441,052	
A1	108 年 1 月 1 日餘額											
B1	107 年度盈餘指撥及分配											
B5	法定盈餘公積	-	-	-	23,415	-	(23,415)				-	
	股東現金股利	-	-	-	-	-	(199,672)				(199,672)	
D1	108 年度合併淨利	-	-	-	-	-	94,338				94,338	
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	689				689	
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	95,027				95,027	
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	285,245	2,852,450	20,894	236	938,925	966	3,522,936			7,336,407	
B1	108 年度盈餘指撥及分配											
B5	法定盈餘公積	-	-	-	9,433	-	(9,433)				-	
	股東現金股利	-	-	-	-	-	(142,623)				(142,623)	
D1	109 年度合併淨利	-	-	-	-	-	242,758				242,758	
D3	109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	1,797				1,797	
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	244,555				244,555	
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 948,358	\$ 966	\$ 3,615,435			\$ 7,438,339	

後附之附註係合併本財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 272,855	\$ 115,148
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	88,486	88,349
A20200	攤銷費用	595	933
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(436)	(9,756)
A20900	財務成本	41,611	67,635
A21200	利息收入	(217)	(310)
A21300	股利收入	(163)	(1,491)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益 (損失)	(286)	5
A23100	處分金融資產淨利益	(392)	(1,497)
A23700	存貨跌價損失	13,959	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	29,217
A31150	應收帳款	(28,213)	8,697
A31200	存 貨	991,257	(340,283)
A31230	預付款項	33,658	84,786
A31240	其他流動資產	1,997	(2,254)
A31250	其他金融資產	(20,694)	(68,158)
A32125	合約負債—流動	(300,702)	179,700
A32130	應付票據	(1,000)	13,273
A32150	應付帳款	(15,962)	(8,942)
A32180	其他應付款項	9,713	776
A32230	其他流動負債	6,676	(17,177)
A32240	淨確定福利負債—非流動	(1,069)	75
A33000	營運產生之現金流入	1,091,673	138,726
A33500	支付之所得稅	(30,072)	(34,891)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,061,601</u>	<u>103,835</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度	108年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 10,068)	(\$ 5,045)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	10,459	77,237
B02700	取得不動產、廠房及設備	(5,600)	(10,963)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	286	-
B03700	存出保證金減少(增加)	5,124	(5,925)
B04500	取得無形資產	(550)	(151)
B05400	取得投資性不動產	(11,076)	(115,808)
B06700	其他非流動資產增加	-	(3,220)
B07500	收取之利息	217	310
B07600	收取其他股利	163	1,491
BBBB	投資活動之淨現金流出	(11,045)	(62,074)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,044,860	879,516
C00200	短期借款減少	(1,730,910)	(629,277)
C00500	應付短期票券增加	314,571	431,449
C01600	舉借長期借款	227,000	-
C01700	償還長期借款	(645,852)	(498,196)
C03000	存入保證金(減少)增加	(891)	268
C04020	租賃本金償還	(2,909)	(3,188)
C04500	支付本公司業主股利	(142,623)	(199,672)
C05600	支付之利息	(44,641)	(68,107)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(981,395)	(87,207)
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)數	69,161	(45,446)
E00100	年初現金及約當現金餘額	450,008	495,454
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 519,169	\$ 450,008

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇鼎建設開發股份有限公司(以下稱「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 110 年 3 月 17 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之金管會認可發布之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

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

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

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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

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

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

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

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

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

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

1. IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」

該修正係釐清判斷負債是否分類為非流動時，應評估合併公司於報導期間結束日是否具有遞延清償期限至報導期間後至

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

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

2. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

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

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

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

- (1) 合併公司於報導期間改變會計政策，且該變動導致財務報表資訊之重大變動；
- (2) 合併公司自準則允許之選項中選擇其適用之會計政策；
- (3) 因缺乏特定準則之規定，合併公司依 IAS 8「會計政策、會計估計變動及錯誤」建立之會計政策；

(4) 合併公司揭露其須運用重大判斷或假設所決定之相關會計政策；或

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

3. IAS 8 之修正「會計估計之定義」

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

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

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表六。

(五) 外 幣

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

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

(六) 存 貨

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

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

餐飲存貨

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。存貨成本之計算採用加權平均法。

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

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產係以擬出售而開始開發日之帳面價值轉列存貨。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 不動產、廠房及設備暨使用權資產之減損

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

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

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

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

(十) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註三十。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十一) 負債準備

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

(十二) 收入認列

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

1. 商品銷貨收入

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

2. 客房收入及餐飲收入

客房收入及餐飲收入係於實際提供勞務時方認列收入。

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

3. 租賃收入

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

(十三) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

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

2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

(十四) 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) 政府補助

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

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

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

(十六) 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。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

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

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源

存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

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

截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註十、十四及十六。

六、現金及約當現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 4,100	\$ 7,101
銀行活期存款	<u>515,069</u>	<u>442,907</u>
	<u>\$ 519,169</u>	<u>\$ 450,008</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

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

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
權益工具投資		
未上市(櫃)股票	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

九、應收帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 68,585	\$ 40,372
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 68,585</u>	<u>\$ 40,372</u>

應收帳款

合併公司對客戶之授信期間原則上為請款日後 60 天。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示逾期超過一年之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過一年之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 181 天至一年之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

109年12月31日

	未逾期～ 立帳180天	立帳 181～365天	立帳 超過一年	合計
預期信用損失率	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 68,585	\$ -	\$ -	\$ 68,585
備抵損失（存續期間預期 信用損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 68,585</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 68,585</u>

108年12月31日

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

合併公司無設定質押作為借款擔保之應收帳款。

十、存貨

(一) 存貨明細如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
待售房地	\$ 2,308,767	\$ 2,164,565
在建房地	6,125,555	7,118,810
餐飲存貨	<u>3,137</u>	<u>5,481</u>
	<u>\$ 8,437,459</u>	<u>\$ 9,288,856</u>

109及108年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為2,910,142仟元及721,695仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為317,808仟元及425,500仟元。

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

截至 109 年及 108 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 6,125,555 仟元及 7,118,810 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三二。

(二) 待售房地及合約負債—流動

	109年12月31日	108年12月31日
皇鼎格里昂土地	\$ 10,814	\$ 43,953
皇鼎格里昂房屋	38,221	155,355
環宇科技土地	139,497	202,739
環宇科技房屋	213,953	315,172
環球科技土地	95,462	147,598
環球科技房屋	115,250	178,195
南科名門土地	47,319	71,546
南科名門房屋	94,197	145,170
中路段土地	56,446	73,907
中路段房屋	10,420	15,190
富貴名邸土地	107,902	147,297
富貴名邸房屋	171,834	215,848
保安段土地	10,494	24,453
亞太科技園區土地	338,811	-
亞太科技園區房屋	644,302	-
太陽科技廣場土地	135,483	-
太陽科技廣場房屋	78,362	-
麗園土地	-	82,284
麗園房屋	-	77,641
皇家名邸土地	-	6,394
皇家名邸房屋	-	13,815
迪化段土地	-	111,947
迪化段房屋	-	136,061
	<u>\$ 2,308,767</u>	<u>\$ 2,164,565</u>
皇鼎格里昂合約負債—流動	\$ 5,681	\$ 5,005
環球科技合約負債—流動	53,357	-
富貴名邸合約負債—流動	19,636	2,443
太陽科技廣場合約負債—流動	109,953	-
南科名門合約負債—流動	-	7,882
麗園合約負債—流動	-	4,863
迪化段合約負債—流動	-	96,522
	<u>\$ 188,627</u>	<u>\$ 116,715</u>

(三) 在建房地及合約負債－流動：

109年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債－流動
成功富邑 No.2 (原立人段)	\$ 104,495	\$ 8,733	\$ 113,228	\$ -
文 德 段	21,124	-	21,124	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇鼎一品(原玉成段)	1,251,258	336,580	1,587,838	127,190
聯合科技	834,111	820,911	1,655,022	-
北 山 段	15,205	-	15,205	-
亞太科技園區 (原保安段)	482,670	54,490	537,160	-
財星科技(原潭美段)	328,897	46,226	375,123	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
皇鼎麗園 (原五谷王段)	662,901	158,344	821,245	-
皇鼎富邑	417,828	238,720	656,548	-
復 興 段	476	-	476	-
長 春 段	143	-	143	-
興 安 段	318,109	-	318,109	-
	<u>\$4,460,623</u>	<u>\$1,664,932</u>	<u>\$6,125,555</u>	<u>\$ 127,190</u>

108年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債－流動
成功富邑 No.2 (原立人段)	\$ 104,151	\$ 7,522	\$ 111,673	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇鼎一品(原玉成段)	821,499	196,182	1,017,681	62,876
聯合科技	834,111	300,141	1,134,252	-
北 山 段	15,205	-	15,205	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,067,175	1,042,907	3,110,082	436,928
財星科技(原潭美段)	328,784	5,453	334,237	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
新 峰 段	-	745	745	-

(接次頁)

(承前頁)

108年12月31日					
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 — 流 動	
厚 德 段	\$ -	\$ 183	\$ 183	\$ -	
皇 鼎 麗 園 (原 五 谷 王 段)	662,901	101,068	763,969	-	
皇 鼎 富 邑	417,828	167,964	585,792	-	
復 興 段	476	-	476	-	
	<u>\$5,296,645</u>	<u>\$1,822,165</u>	<u>\$7,118,810</u>	<u>\$ 499,804</u>	

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息支出總額	<u>\$ 111,541</u>	<u>\$ 126,165</u>
當年度在建房地利息資本化金額	<u>\$ 69,930</u>	<u>\$ 58,530</u>
資本化利率	1.59%~1.90%	1.88%~2.10%
年底在建房地累計利息資本化金額	<u>\$ 100,978</u>	<u>\$ 79,745</u>

(四) 餐飲存貨

	109年12月31日	108年12月31日
原 料	<u>\$ 3,137</u>	<u>\$ 5,481</u>

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比		說 明
			109年 12月31日	108年 12月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司(以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94.375%	94.375%	(1)
皇鼎公司	欣隆興建設股份有限公司(以下簡稱欣隆興公司)	住宅及大樓、廠房開發租售業及特定專業區開發業等為主要業務	100%	100%	(2)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	5.625%	5.625%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師查核。

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

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、預付款項

	109年12月31日	108年12月31日
流 動		
預付樣品屋裝修款	\$ 7,597	\$ 24,012
留抵稅額	46,508	57,690
預付貨款	14,912	11,828
其 他	11,000	11,852
	<u>\$ 80,017</u>	<u>\$ 105,382</u>

十三、其他金融資產－流動

	109年12月31日	108年12月31日
受限制資產（附註三二）	\$ 96,331	\$ 87,637
地主保證金	25,500	13,500
	<u>\$ 121,831</u>	<u>\$ 101,137</u>

十四、不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	營 業 器 具	工 程 及 什 項 設 備	合 計
成 本							
108年1月1日餘額	\$ 1,556,849	\$ 3,199,406	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 34,929	\$ 12,220	\$ 4,836,432
增 添	-	5,424	-	-	4,168	1,371	10,963
處 分	-	-	-	-	(23,589)	(3,385)	(26,974)
重 分 類	-	2,900	-	-	253	(3,153)	-
108年12月31日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,207,730</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 15,761</u>	<u>\$ 7,053</u>	<u>\$ 4,824,421</u>
累計折舊及減損							
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 352,361	\$ 26,065	\$ 3,888	\$ 33,225	\$ 9,333	\$ 424,872
折舊費用	-	75,699	2,312	-	1,081	775	79,867
處 分	-	-	-	-	(23,584)	(3,385)	(26,969)
重 分 類	-	1,993	-	-	199	(2,192)	-
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430,053</u>	<u>\$ 28,377</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 10,921</u>	<u>\$ 4,531</u>	<u>\$ 477,770</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,777,677</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,840</u>	<u>\$ 2,522</u>	<u>\$ 4,342,651</u>
成 本							
109年1月1日餘額	\$ 1,556,849	\$ 3,207,730	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 15,761	\$ 7,053	\$ 4,820,421
增 添	-	4,704	-	-	290	4,164	9,158
處 分	-	-	(4,650)	-	(60)	-	(4,710)
109年12月31日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,212,434</u>	<u>\$ 24,490</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 15,991</u>	<u>\$ 11,217</u>	<u>\$ 4,824,869</u>
累計折舊及減損							
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 430,053	\$ 28,377	\$ 3,888	\$ 10,921	\$ 4,531	\$ 477,770
折舊費用	-	76,001	619	-	1,200	1,149	78,969
處 分	-	-	(4,650)	-	(60)	-	(4,710)
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 506,054</u>	<u>\$ 24,346</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 12,061</u>	<u>\$ 5,680</u>	<u>\$ 552,029</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,706,380</u>	<u>\$ 144</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,930</u>	<u>\$ 5,537</u>	<u>\$ 4,272,840</u>

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
房屋主建物	3至50年
裝潢隔間工程	11年
運輸設備	5至6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	1至6年
其 他	4至6年
營業器具	
飯店餐具及廚俱	1至7年
飯店客房寢俱及電器	1至5年
工程及什項設備	
工程設備	6年
監視保全設備	6年
其 他	1至6年

合併公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 10,455</u>	<u>\$ 13,590</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 3,177</u>	<u>\$ 3,178</u>

(二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 2,854</u>	<u>\$ 2,909</u>
非流動	<u>\$ 7,760</u>	<u>\$ 10,614</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
建築物	1.80%~2.20%	1.80%~2.20%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為 2.5~4.75 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之建築物並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

	109年度	108年度
短期租賃費用	\$ 885	\$ 866
低價值資產租賃費用	\$ 1,238	\$ 1,280
租賃之現金（流出）總額	(\$ 5,289)	(\$ 5,657)

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

十六、投資性不動產

	109年12月31日	108年12月31日
<u>每一類別之帳面淨額</u>		
投資性不動產－土地	\$ 263,283	\$ 369,870
投資性不動產－房屋	<u>159,622</u>	<u>210,411</u>
	<u>\$ 422,905</u>	<u>\$ 580,281</u>

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

(接次頁)

(承前頁)

	投資性不動產 — 土地	投資性不動產 — 房屋	合 計
<u>成 本</u>			
109年1月1日餘額	\$ 369,870	\$ 234,306	\$ 604,176
增 添	2,253	8,823	11,076
存貨轉入	83,906	93,536	177,442
重分類至存貨	(192,746)	(159,759)	(352,505)
轉出(註)	<u>-</u>	<u>(8,500)</u>	<u>(8,500)</u>
109年12月31日餘額	<u>\$ 263,283</u>	<u>\$ 168,406</u>	<u>\$ 431,689</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 23,895	\$ 23,895
折舊費用	-	6,340	6,340
重分類至存貨	-	(21,244)	(21,244)
轉出(註)	<u>-</u>	<u>(207)</u>	<u>(207)</u>
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,784</u>	<u>\$ 8,784</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 263,283</u>	<u>\$ 159,622</u>	<u>\$ 422,905</u>

註：合併公司收回以前年度支出之房屋搬遷補償款 8,500 仟元，並迴轉以前年度提列之累積折舊 207 仟元，帳列 109 年度其他收入項下。
合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產—房屋	
房屋主建物	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

109 年及 108 年以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
不超過1年	\$ 4,820	\$ 8,255
1~5年	5,317	-
超過5年	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 10,137</u>	<u>\$ 8,255</u>

合併公司之投資性不動產於 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 685,783 仟元及 815,141 仟元，109 年 12 月 31 日公允價值未經獨立評價人員評價，僅參考類似不動產交易市場之價格證據進行評價。108 年 12 月 31 日公允價值由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於 108 年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

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，請參閱附註三二。

十七、借 款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註三二)		
— 銀行借款	\$ 2,628,410	\$ 3,169,460
<u>無擔保借款</u>		
— 信用額度借款	-	145,000
	<u>\$ 2,628,410</u>	<u>\$ 3,314,460</u>
利率區間		
— 擔保借款	1.35%~2.10%	1.79%~2.47%
— 無擔保借款	-	1.8%~1.9%
還款期限	110.3.23~ 112.11.11	109.3.5~ 112.10.31

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

(二) 應付短期票券

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

尚未到期之應付短期票券如下：

109年12月31日

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
<u>應付商業本票</u>						
上海銀行	\$ 370,000	(\$ 25)	\$ 369,975	1.668%	環宇科技	<u>\$ 353,450</u>
兆豐票券	380,000	(48)	379,952	1.688%	亞太科技園區	<u>\$ 983,113</u>
大慶票券	<u>96,000</u>	(<u>17</u>)	<u>95,983</u>	1.688%	環球科技	<u>\$ 210,712</u>
	<u>\$ 846,000</u>	(<u>\$ 90</u>)	<u>\$ 845,910</u>			

108年12月31日

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
<u>應付商業本票</u>						
上海銀行	<u>\$ 532,000</u>	(<u>\$ 661</u>)	<u>\$ 531,339</u>	1.85%	環宇科技	<u>\$ 517,911</u>

合併公司為應付短期票券提供待售房地與在建房地作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註三二。

(三) 長期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>擔保借款 (附註三二)</u>		
銀行借款(1)	\$ 2,327,294	\$ 2,746,146
減：列為1年內到期部分	(<u>212,499</u>)	(<u>546,875</u>)
長期借款	<u>\$ 2,114,795</u>	<u>\$ 2,199,271</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
華南南內湖 — 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。	\$ -	\$ 31,635
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：109.9.30~114.9.30 利率區間：1.49% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平均攤還。	145,184	31,061
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：368,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：1.62% 還款辦法：前12個月按月計付利息，自第13個月起，以每個月為1期，共分168期。	326,915	350,727

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
華南銀行	借款總額：100,000 仟元	\$ 86,193	\$ 92,242
一抵押借款	借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.62% 還款辦法：以每個月為1期，共分180期，平均攤還本息。		
一銀仁愛	借款總額：80,000 仟元	35,691	42,502
一抵押借款	借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.55% 還款辦法：前36個月按月計付利息，自第37個月起，以每個月為1期，共分144期，平均攤還。		
一銀仁愛	借款總額：100,000 仟元	-	8,333
一抵押借款	借款期間：103.04.23~109.08.08 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。		
一銀仁愛	借款總額：190,000 仟元	-	93,558
一抵押借款	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。		
土銀汐止	借款總額：982,000 仟元	576,370	645,003
一抵押借款	借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.49% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分168期，平均攤還。		
土銀汐止	借款總額：105,000 仟元	-	16,367
一抵押借款	借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分72期，平均攤還。		
臺銀建國	借款總額：274,000 仟元	138,757	159,833
一抵押借款	借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.625% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以每個月為1期共分156期，平均攤還。		
台中內湖	借款總額：11,000 仟元	3,135	4,397
一抵押借款	借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.51% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分108期，平均攤還。		
彰銀永春	借款總額：960,000 仟元	883,243	932,832
一抵押借款	借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.55% 還款辦法：前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。		

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
中信企金 －抵押借款	借款總額：152,770 仟元 借款期間：106.10.23～110.04.23 利率區間：1.84% 還款辦法：到期一次支付。	\$ -	\$ 282,850
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：1.7% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後， 以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	23,806	23,806
彰化銀行 －抵押借款	借貸總額：31,000 仟元 借款區間：106.12.25～126.12.25 利率區間：1.45% 還款辦法：前 2 年按月付息，第 2 年後， 以每個月為 1 期，共分 216 期，平均攤還本息。	31,000	31,000
彰銀永春 －抵押借款	借貸總額：77,000 仟元 借款區間：109.07.01～124.07.01 利率區間：1.45% 還款辦法：前 2 年按月付息，第 2 年後 以每個月為 1 期，共分 156 期，平均攤還本息。	77,000	-
		<u>\$ 2,327,294</u>	<u>\$ 2,746,146</u>

本合併公司為長期借款提供不動產、廠房及設備與投資性不動產作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註三二。

十八、應付票據及應付帳款

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

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 109 年及 108 年 12 月 31 日止分別為 22,153 仟元及 25,483 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過一年。

十九、其他負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 40,848	\$ 44,391
應付董事酬勞	3,240	2,859
應付員工酬勞	6,321	3,994
應付利息	7,082	10,112
應付稅捐	12,469	10,859
應付工程補償金(註)	15,600	-
其 他	<u>25,914</u>	<u>32,348</u>
	<u>\$ 111,474</u>	<u>\$ 104,563</u>

註：合併公司於109年度估列個案工程補償金15,600仟元。

二十、負債準備

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 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。

二一、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之皇鼎公司及建喬公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委

員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	109年12月31日	108年12月31日
確定福利義務現值	\$ 45,651	\$ 45,667
計畫資產公允價值	(33,333)	(30,034)
提撥短絀 (剩餘)	12,318	15,633
淨確定福利負債	<u>\$ 12,318</u>	<u>\$ 15,633</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)
108 年 1 月 1 日	<u>\$ 46,520</u>	<u>(\$ 30,100)</u>	<u>\$ 16,420</u>
服務成本			
當期服務成本	996	-	996
利息費用 (收入)	<u>408</u>	<u>(270)</u>	<u>138</u>
認列於損益	<u>1,404</u>	<u>(270)</u>	<u>1,134</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	(1,064)	(1,064)
精算 (利益) 損失—人口 統計假設變動	28	-	28
精算 (利益) 損失—財務 假設變動	768	-	768
精算 (利益) 損失—經驗 調整	<u>(594)</u>	<u>-</u>	<u>(594)</u>
認列於其他綜合損益	<u>202</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(862)</u>
福利支付	<u>(2,459)</u>	<u>2,459</u>	<u>-</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(1,059)</u>	<u>(1,059)</u>
108 年 12 月 31 日	<u>\$ 45,667</u>	<u>(\$ 30,034)</u>	<u>\$ 15,633</u>
109 年 1 月 1 日	<u>\$ 45,667</u>	<u>(\$ 30,034)</u>	<u>\$ 15,633</u>
服務成本			
當期服務成本	886	-	886
利息費用 (收入)	<u>285</u>	<u>(191)</u>	<u>94</u>
認列於損益	<u>1,171</u>	<u>(191)</u>	<u>980</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 1,059)	(\$ 1,059)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	25	-	25
精算(利益)損失—財務 假設變動	720	-	720
精算(利益)損失—經驗 調整	(<u>1,932</u>)	<u>-</u>	(<u>1,932</u>)
認列於其他綜合損益	(<u>1,187</u>)	(<u>1,059</u>)	(<u>2,246</u>)
雇主提撥	<u>-</u>	(<u>2,049</u>)	(<u>2,049</u>)
109年12月31日	<u>\$ 45,651</u>	<u>(\$ 33,333)</u>	<u>\$ 12,318</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	109年度	108年度
管理費用	<u>\$ 980</u>	<u>\$ 1,134</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：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率	0.375%	0.625%
薪資預期增加率	2%	2%

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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>720</u>)	(\$ <u>768</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 740</u>	<u>\$ 790</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 715</u>	<u>\$ 765</u>
減少 0.25%	(\$ <u>700</u>)	(\$ <u>748</u>)

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。

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 940</u>	<u>\$ 1,051</u>
確定福利義務平均到期期間	5.7~8.1年	6.5~7.5年

二二、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：

<u>109年12月31日</u>	<u>1年內</u>	<u>1年後</u>	<u>合 計</u>
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 519,169	\$ -	\$ 519,169
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產－流動	2,856	-	2,856
應收帳款	68,585	-	68,585
本期所得稅資產	304	-	304
存貨－待售房地	2,308,767	-	2,308,767
存貨－在建房地	-	6,125,555	6,125,555
存貨－餐飲存貨	3,137	-	3,137
預付款項	80,017	-	80,017
其他金融資產－流動	121,831	-	121,831
其他流動資產	<u>6,852</u>	-	<u>6,852</u>
	<u>\$ 3,111,518</u>	<u>\$ 6,125,555</u>	<u>\$ 9,237,073</u>

(接次頁)

(承前頁)

109年12月31日	1年內	1年後	合	計
<u>負債</u>				
短期借款	\$ 438,200	\$ 2,190,210		\$ 2,628,410
應付短期票券	845,910	-		845,910
合約負債—流動	315,817	-		315,817
應付票據	46,706	-		46,706
應付帳款	185,588	-		185,588
其他應付款	111,474	-		111,474
本期所得稅負債	4,522	-		4,522
負債準備—流動	2,977	-		2,977
租賃負債—流動	2,854	-		2,854
一年內到期之長期借款	212,499	-		212,499
其他流動負債	50,625	-		50,625
	<u>\$ 2,217,172</u>	<u>\$ 2,190,210</u>		<u>\$ 4,407,382</u>
108年12月31日	1年內	1年後	合	計
<u>資產</u>				
現金及約當現金	\$ 450,008	\$ -		\$ 450,008
透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	2,419	-		2,419
應收帳款	40,372	-		40,372
本期所得稅資產	254	-		254
存貨—待售房地	2,164,565	-		2,164,565
存貨—在建房地	-	7,118,810		7,118,810
存貨—餐飲存貨	5,481	-		5,481
預付款項	105,382	-		105,382
其他金融資產—流動	101,137	-		101,137
其他流動資產	8,849	-		8,849
	<u>\$ 2,878,467</u>	<u>\$ 7,118,810</u>		<u>\$ 9,997,277</u>
<u>負債</u>				
短期借款	\$ 306,360	\$ 3,008,100		\$ 3,314,460
應付短期票券	531,339	-		531,339
合約負債—流動	616,519	-		616,519
應付票據	47,706	-		47,706
應付帳款	201,550	-		201,550
其他應付款	104,563	-		104,563
本期所得稅負債	6,004	-		6,004
負債準備—流動	2,977	-		2,977
租賃負債—流動	2,909	-		2,909
一年內到期之長期借款	546,875	-		546,875
其他流動負債	43,949	-		43,949
	<u>\$ 2,410,751</u>	<u>\$ 3,008,100</u>		<u>\$ 5,418,851</u>

二三、權益

(一) 股本

普通股

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

(二) 資本公積

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

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依皇鼎公司章程之盈餘分派政策規定，皇鼎公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。皇鼎公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二五之(八)員工酬勞及董事酬勞。

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

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

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

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 9,433	\$ 23,415	\$ -	\$ -
現金股利	142,623	199,672	0.5	0.70

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

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 24,456	\$ -
現金股利	171,147	0.6

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

二四、收 入

	109年度	108年度
租賃收入	\$ 8,881	\$ 12,651
餐旅服務收入	338,929	608,548
營建工程收入	<u>3,487,088</u>	<u>1,010,343</u>
	<u>\$ 3,834,898</u>	<u>\$ 1,631,542</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款 (附註九)	<u>\$ 68,585</u>	<u>\$ 40,372</u>
合約負債—流動 不動產建造	<u>\$ 315,817</u>	<u>\$ 616,519</u>

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

二五、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	109年度	108年度
銀行存款	\$ 172	\$ 257
其他	45	53
	<u>\$ 217</u>	<u>\$ 310</u>

(二) 其他收入

	109年度	108年度
股利收入	\$ 163	\$ 1,491
補助收入(附註三四)	15,112	-
其他	1,103	992
	<u>\$ 16,378</u>	<u>\$ 2,483</u>

(三) 其他利益及損失

	109年度	108年度
淨外幣兌換損益	\$ 110	\$ 382
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	286	(5)
處分金融資產淨利益	392	1,497
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	436	9,756
工程補償金損失(附註十九)	(15,600)	-
其他	(1,171)	(1,901)
	<u>(\$ 15,547)</u>	<u>\$ 9,729</u>

(四) 財務成本

	109年度	108年度
銀行借款利息	(\$ 111,284)	(\$ 125,842)
租賃負債之利息	(257)	(323)
減：列入符合要件資產成本之金額	69,930	58,530
	<u>(\$ 41,611)</u>	<u>(\$ 67,635)</u>

利息資本化相關資訊詳附註十(三)項下說明。

(五) 折舊及攤銷

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	\$ 78,969	\$ 79,867
使用權資產	3,177	3,178
投資性不動產	6,340	5,304
無形資產	595	933
	<u>\$ 89,081</u>	<u>\$ 89,282</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 83,408	\$ 81,174
營業費用	5,078	7,175
	<u>\$ 88,486</u>	<u>\$ 88,349</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 237	\$ 157
營業費用	358	776
	<u>\$ 595</u>	<u>\$ 933</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	109年度	108年度
產生租金成本	\$ 6,340	\$ 5,304

(七) 員工福利費用

	109年度	108年度
退職後福利(附註二一)		
確定提撥計畫	\$ 10,348	\$ 11,693
確定福利計畫	980	1,134
	11,328	12,827
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	241,537	290,068
員工福利費用合計	<u>\$ 252,865</u>	<u>\$ 302,895</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 139,811	\$ 182,172
營業費用	113,054	120,723
	<u>\$ 252,865</u>	<u>\$ 302,895</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董事酬勞。109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 17 日及 109 年 3 月 18 日經董事會決議如下：

估列比例

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

金 額

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

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。

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

有關合併公司 109 及 108 年度董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二六、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 29,095	\$ 25,861
未分配盈餘加徵	633	1,596
以前年度之調整	(1,188)	635
	<u>28,540</u>	<u>28,092</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	1,557	(7,282)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 30,097</u>	<u>\$ 20,810</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 272,855</u>	<u>\$ 115,148</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅費用	\$ 54,571	\$ 23,030
調節項目之所得稅影響數 決定課稅所得時不可 考慮之損(利)		
出售土地利得免稅	(51,192)	(19,356)
其他免稅所得	(3,176)	(522)
其他	(12,177)	4,917
未分配盈餘加徵	633	1,596
出售土地之土地增值稅	22,047	18,647
未認列之虧損扣抵及可減除 暫時性差異	20,579	(8,137)
以前年度之當期所得稅費用 於本年度之調整	(<u>1,188</u>)	<u>635</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 30,097</u>	<u>\$ 20,810</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	109年度	108年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
— 確定福利之精算損益	(\$ 449)	(\$ 173)
認列於其他綜合損益之所得稅	<u>(\$ 449)</u>	<u>(\$ 173)</u>

(三) 本期所得稅資產與負債

	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 304</u>	<u>\$ 254</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 4,522</u>	<u>\$ 6,004</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

109 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他	
			綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
不動產、廠房及設備	\$ 382	\$ 2,791	\$ -	\$ 3,173
使用權資產	1,615	(1,615)	-	-
遞延推銷費用	4,762	(13)	-	4,749
虧損扣抵	2,507	(2,507)	-	-
確定福利退休計畫	3,126	(213)	(449)	2,464
	<u>\$ 12,392</u>	<u>(\$ 1,557)</u>	<u>(\$ 449)</u>	<u>\$ 10,386</u>

108 年度

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

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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
虧損扣抵		
113 年到期	\$ 12,008	\$ -
114 年到期	8,835	-
119 年到期	90,353	-
	<u>\$ 111,196</u>	<u>\$ -</u>
可減除暫時性差異		
減損損失	\$ 20,049	\$ 20,049
不休假獎金	2,977	2,977
	<u>\$ 23,026</u>	<u>\$ 23,026</u>

(六) 所得稅核定情形

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

	<u>核 定 年 度</u>
皇鼎公司	107
建喬公司	107
富信公司	107
欣隆興公司	107

二七、每股盈餘

單位：每股元

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

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 242,758	\$ 94,338
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 242,758</u>	<u>\$ 94,338</u>

股 數

單位：仟股

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>421</u>	<u>283</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,666</u>	<u>285,528</u>

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

度股東會決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二八、非現金交易

合併公司於 109 及 108 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司 109 及 108 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 331,261 仟元及 16,299 仟元。
- (二) 合併公司 109 及 108 年度存貨出租轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產增加 177,442 仟元及 84,218 仟元。
- (三) 取得不動產、廠房及設備之價款係含預付設備款及應付設備款，相關調節如下：

	109年度	108年度
取得不動產、廠房及設備	\$ 9,158	\$ 10,963
預付設備款(帳列其他非流動資產—其他)減少	(3,330)	-
應付設備款(帳列其他應付款)增加	(<u>228</u>)	-
	<u>\$ 5,600</u>	<u>\$ 10,963</u>

二九、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

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

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

109年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	\$ 2,114,795	\$ -	\$ 2,092,307	\$ -	\$ 2,092,307

108年12月31日

	帳面金額	第1等級	第2等級	第3等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 2,199,271	\$ -	\$ 2,166,030	\$ -	\$ 2,166,030

上述第2等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值之資訊－按重複性公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

109年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 2,856	\$ -	\$ -	\$ 2,856
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

108年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 2,419	\$ -	\$ -	\$ 2,419
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032

109 及 108 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 2,856	\$ 2,419
以攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	726,763	613,861
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具投資	10,032	10,032
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債 (註 2)	6,096,397	6,896,835

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收帳款及其他金融資產及存出保證金等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

敏感度分析

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

若利率增加／減少 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 109 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,802 仟元及 4,641 仟元；108 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,592 仟元及 5,274 仟元，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%，109 年度稅前／稅後其他綜合損益將透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 143 仟元及 114 仟元。108 年度稅前其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 121 仟元及 97 仟元。

2. 信用風險

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

(1) 合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

3. 流動性風險

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

(1) 非衍生金融負債流動性及利率風險表

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

109年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	\$ 328,241	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 328,241
浮動利率工具	661,881	2,768,647	489,205	1,356,928	5,276,661
租賃負債	2,854	5,408	2,352	-	10,614
	<u>\$ 992,976</u>	<u>\$ 2,774,055</u>	<u>\$ 491,557</u>	<u>\$ 1,356,928</u>	<u>\$ 5,615,516</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 3,051</u>	<u>\$ 8,023</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

108 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 至 3 年	4 至 5 年	6 年 以 上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 325,403	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 325,403
浮動利率工具	870,453	2,700,867	1,432,774	1,541,161	6,545,255
租賃負債	2,909	5,768	3,827	1,019	13,523
	<u>\$ 1,198,765</u>	<u>\$ 2,706,635</u>	<u>\$ 1,436,601</u>	<u>\$ 1,542,180</u>	<u>\$ 6,884,181</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短 於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 15 年	15 ~ 20 年	20 年 以 上
租賃負債	<u>\$ 3,166</u>	<u>\$ 10,046</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

在考量合併公司之財務狀況後，管理階層認為銀行不太可能行使權利要求合併公司立即清償。

(2) 融資額度

	109年12月31日	108年12月31日
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ -	\$ 145,000
— 未動用金額	<u>180,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 205,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 5,801,704	\$ 6,446,945
— 未動用金額	<u>3,318,386</u>	<u>3,271,355</u>
	<u>\$ 9,120,090</u>	<u>\$ 9,718,300</u>

三一、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。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
黃 岱 宣	其他關係人（董事之配偶）

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	109年度	108年度
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 35,644</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

109 及 108 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 19,907	\$ 21,640
退職後福利	1,025	1,072
股東基礎給付	1,119	1,897
	<u>\$ 22,051</u>	<u>\$ 24,609</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三二、質抵押之資產

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

	內	容	109年12月31日	108年12月31日
營建存貨				
一待售房地	環宇科技		\$ 353,450	\$ 517,911
	環球科技		210,712	325,793
	南科名門		141,516	216,716
	麗園		-	159,925
	中路段		66,866	89,097
	富貴名邸		279,736	363,145
	迪化段		-	248,608
	保安段土地		10,494	-
	亞太科技園區		983,113	-
營建存貨				
一在建房地	皇鼎一品(原玉成段)		1,587,838	1,017,681
	亞太科技園區(原保安段)		537,160	3,110,082
	聯合科技		1,655,022	1,134,252
	皇鼎麗園(原五谷王段)		821,245	763,969
	皇鼎富邑		656,548	585,792
	財星科技(原潭美段)		375,123	334,237
	成功富邑 No.2(原立人段)		113,228	111,673

(接次頁)

(承前頁)

	內	容	109年12月31日	108年12月31日
不動產、廠房及設備	土地		\$ 1,543,116	\$ 1,543,116
	房屋及建築		2,678,431	2,750,184
其他金融資產	備償戶及信託專戶		96,331	87,637
—流動				
投資性不動產	土地		223,570	245,599
	房屋及建築		147,638	192,681
			<u>\$ 12,481,137</u>	<u>\$ 13,798,098</u>

截至 109 年及 108 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。

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約，截至 109 年 12 月 31 日未結案工程合約總價約 1,071,062 仟元，已付價款 276,222 仟元。
- (三) 合併公司富信大飯店公司發行商品禮券由陽信商業銀行提供商品禮券履約保證，截至 109 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 15,037 仟元。

三四、其他事項

富信大飯店公司受到新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，致 109 年度餐旅服務收入大幅下降，各國仍採取封閉式管理，全球恢復國際旅遊及自由商務進出仍待後續疫苗及疫情管理之情況而定，富信大飯店公司恢復正常營運之時程仍具不確定性。

為因應疫情影響，富信大飯店公司已陸續向政府申請薪資及營運資金等各項補貼，109 年度已認列 15,112 仟元補助收入。

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)
11. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益。(無)
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

(四) 主要股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表七)

三六、部門資訊

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

建設部

營造部

飯店部

部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年度	108年度	109年度	108年度
建設部	\$3,447,863	\$1,011,406	\$ 501,527	\$ 306,530
營造部	48,106	11,588	3,287	4,420
飯店部	<u>338,929</u>	<u>608,548</u>	<u>95,794</u>	<u>168,093</u>
繼續營業單位總額	<u>\$3,834,898</u>	<u>\$1,631,542</u>	600,608	479,043
營業費用			(287,190)	(308,782)
利息收入			217	310
淨外幣兌換利益			110	382
公司一般收入			17,492	13,737
公司一般費用			(16,771)	(1,907)
財務成本			(41,611)	(67,635)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 272,855</u>	<u>\$ 115,148</u>

以上報導之部門收入均係與外部客戶交易所產生。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 109 年度

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證額 (註3)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	背書 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 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 大 陸 地 區 保 證 備 註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,487,667	\$ 25,000	\$ -	\$ -	-	\$ 3,719,169	Y	N	N		
1	建喬公司	皇鼎公司	3	1,072,826	109,612	109,612	50,000	41.63	263,308	N	Y	N		

註1：編號欄之說明如下：

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

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

依上述規定，本公司 109 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,438,339 仟元×50% = 3,719,169 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,438,339 仟元×20% = 1,487,667 仟元。

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

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值 263,308 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 1,072,826 仟元。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 109 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	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	\$ 2,856	-	\$ 2,856	
	股票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產—非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -	非上市(櫃)公司
建喬公司	股票 友鑫水電工程股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產—非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ 2,942	非上市(櫃)公司
	股票 兆騰水電工程有限公司 巨威奈米生化科技股份有限公司	無 無	" "	- 500,000	4,104 -	19 1.84	6,123 -	" "
					\$ 10,032		\$ 9,065	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨交易達新台幣1億元或實收資本額20%以上者之相關資訊
民國109年度

單位：新台幣仟元

附表三

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	係	交易		情形		交易條件與一般交易之情形	不易及原因	應收(付)票據、帳款餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	註
				進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	授信期間					
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價5,080,980仟元)	\$ 1,045,220	55%	按合約付款方式	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 48,300 應付帳款 146,420	99%	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價5,080,980仟元)	1,072,826	100%	按合約付款方式	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 48,300 應收帳款 146,420	94% 100% 78%	

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 109 年度

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人款項式	應收關係人款項後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處			
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 194,720	5.46 次	\$ -	-	-	\$ 128,300	\$ -

註：上述交易於編製合併報表時已沖銷。

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

民國 109 年度

單位：新台幣仟元

附表五

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易 往來 對象	與交易人之關係 (註 2)	交 易 科 目	往 來		情 形	
					金額	金額	交易 條件	佔合併總資產或 總營業收入之比率 (註 3)
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付票據	\$	48,300	依工程進度請款	0.35%
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款		146,420	依工程進度請款	1.05%
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程成本		1,017,769	依工程進度請款	26.54%
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入		59,188	依合約請款	1.54%
0	皇鼎公司	欣隆興公司	1	應付帳款		7,804	依合約請款	0.06%

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業收入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業收入之方式計算。

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 109 年度

單位：新台幣仟元

附表六

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	始本期	資上期	金上期	額上期	期未	末	數	比	率	(%)	持	帳	面	金	額	有	被	投	資	公	司	本	期	益	(損)	之	備	註
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	\$ 51,800	\$ 51,800	\$ 51,800	\$ 51,800	15,000,000	15,000,000	100	100	\$ 13,793	\$ 13,793		\$ 25,400	\$ 25,400										\$ 32,477	\$ 32,477						註 1	
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業—一般旅館業	151,000	151,000	151,000	151,000	15,100,000	15,100,000	94.375	94.375	194,363	194,363		(79,108)	(79,108)										(24,831)	(24,831)						註 2	
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段401號6樓	住宅及大樓開發租售業	20,000	20,000	20,000	20,000	2,000,000	2,000,000	100	100	19,885	19,885		12	12																		
建喬公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業—一般旅館業	9,000	9,000	9,000	9,000	900,000	900,000	5.625	5.625	8,283	8,283		(79,108)	(79,108)										(4,449)	(4,449)							註 3

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

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

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

皇鼎建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表七

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

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

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

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇鼎建設開發股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇鼎建設開發股份有限公司民國 109 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對皇鼎建設開發股份有限公司民國 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

本公司資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 109 年 12 月 31 日金額分別為 8,376,286 仟元、4,479,825 仟元及 97,476 仟元，佔資產總計比率為 95%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與前述資產相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)、(七)及(八)、五、八、十一及十三。

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

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

關鍵查核事項二

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

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

1. 評估銷貨收入認列相關作業程序之設計及執行之適當性，暨選樣測試其重要控制作業於年度中之有效持續運作情形。
2. 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產點交及產權登記相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

皇鼎建設開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實

聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇鼎建設開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇鼎建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇鼎建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於皇鼎建設開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇鼎建設開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎建設開發股份有限公司民國 109 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 呂 宜 真

呂宜真



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

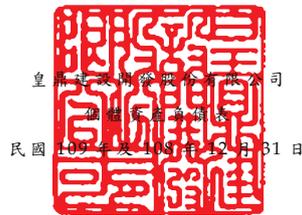
會計師 林 宜 慧

林宜慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 110 年 3 月 17 日



皇鼎證券股份有限公司
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

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

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 262,159	8	\$ 107,502	10
7950	所得稅費用 (附註二三)	(19,401)	(1)	(13,164)	(1)
8200	本年度淨利	<u>242,758</u>	<u>7</u>	<u>94,338</u>	<u>9</u>
	其他綜合損益 (附註十八及二三)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	203	-	603	-
8330	採用權益法之子公 司、關聯企業及 合資之其他綜合 損益份額	1,635	-	207	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(41)	-	(121)	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>1,797</u>	<u>-</u>	<u>689</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 244,555</u>	<u>7</u>	<u>\$ 95,027</u>	<u>9</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9710	基 本	<u>\$ 0.85</u>		<u>\$ 0.33</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.85</u>		<u>\$ 0.33</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

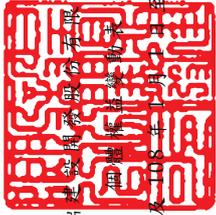


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎證券股份有限公司
加開新證券營業

民國 109 年 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股數 (仟股)	普通	本 股	資 發	本 行	本 票	溢 價	庫 藏	公 積	保 交	積 易	法 定	盈 餘	公 積	留 特	別 盈	分 配	盈 餘	權 益	總 額		
A1	285,245	\$ 2,852,450	20,894	236	20,894	236	915,510	966	3,650,996	7,441,052												
107																						
B1	-	-	-	-	-	-	23,415	-	(23,415)	-												
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,672)													
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	94,338													
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	689													
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	95,027													
Z1	285,245	2,852,450	20,894	236	20,894	236	938,925	966	3,522,936	7,336,407												
108																						
B1	-	-	-	-	-	-	9,433	-	(9,433)													
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	(142,623)													
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	242,758													
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	1,797													
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	244,555													
Z1	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 20,894	\$ 236	\$ 948,358	\$ 966	\$ 3,615,435	\$ 7,438,339												

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度	108年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 10,068)	(\$ 5,045)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	10,459	50,561
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	286	-
B03700	存出保證金減少(增加)	6,657	(5,825)
B05400	取得投資性不動產	(431)	(949)
B06000	應收融資租賃款減少	686	150
B07500	收取之利息	90	161
B07600	收取子公司股利	30,000	31,600
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>37,679</u>	<u>70,653</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	835,560	879,516
C00200	短期借款減少	(1,501,310)	(629,277)
C00500	應付短期票券增加	314,571	431,449
C01600	舉借長期借款	170,000	-
C01700	償還長期借款	(665,852)	(455,306)
C03000	存入保證金(減少)增加	(1,249)	293
C04020	租賃本金償還	(2,446)	(2,525)
C04500	支付本公司業主股利	(142,623)	(199,672)
C05600	支付之利息	(36,045)	(65,344)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(1,029,394)</u>	<u>(40,866)</u>
EEEE	本年度現金及約當現金淨增加(減少)數	119,513	(112,493)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>172,619</u>	<u>285,112</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 292,132</u>	<u>\$ 172,619</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 97 年 4 月起在台灣證券交易所上市。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 110 年 3 月 17 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之金管會認可發布之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

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

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

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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

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

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

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

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

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

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

1. IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」

該修正係釐清判斷負債是否分類為非流動時，應評估本公司於報導期間結束日是否具有遞延清償期限至報導期間後至少 12

個月之權利。若本公司於報導期間結束日具有該權利，無論本公司是否預期將行使該權利，負債係分類為非流動。該修正並釐清，若本公司須遵循特定條件始具有遞延清償負債之權利，本公司必須於報導期間結束日已遵循特定條件，即使貸款人係於較晚日期測試本公司是否遵循該等條件亦然。

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

2. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

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

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

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

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

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

3. IAS 8 之修正「會計估計之定義」

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（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，採售價比例將出售部分結轉為營業成本。待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 不動產、廠房及設備暨使用權資產之減損

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

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

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

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

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二七。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及應收融資租賃款之減損損失。

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

財務保證合約

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

(2) 金融負債之除列

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

(十) 負債準備

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

(十一) 收入認列

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

1. 商品銷貨收入

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

2. 租賃收入

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

(十二) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

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

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

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日起按新租賃處理。

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

2. 本公司為承租人

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

使用權資產原始按成本（租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調

整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

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

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

(十三) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

務成本)及淨確定福利負債(資產)淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數(含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬)於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

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

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

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

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

估計及假設不確定性之主要來源

存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

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

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

六、現金及約當現金

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

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

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

八、存 貨

(一) 存貨明細如下：

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

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

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

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

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

(二) 待售房地

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

(接次頁)

(承前頁)

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

(三) 在建房地及合約負債—流動

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

108年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 一 流 動
成功富邑 NO.2(原立人 段)	\$ 104,151	\$ 7,522	\$ 111,673	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇鼎一品(原玉成段)	742,786	189,129	931,915	62,876
聯合科技	834,112	300,200	1,134,312	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,061,992	1,093,742	3,155,734	436,928
財星科技(原潭美段)	328,784	5,453	334,237	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
皇鼎麗園(原五谷王段)	662,901	101,068	763,969	-
皇鼎富邑	417,828	192,514	610,342	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,196,473</u>	<u>\$ 1,890,556</u>	<u>\$ 7,087,029</u>	<u>\$ 499,804</u>

利息資本化相關資訊如下：

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

九、預付款項

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

十、採用權益法之投資

投資子公司

	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造股份有限公司	\$ 13,793	\$ 8,618
富信大飯店股份有限公司	194,363	219,194
欣隆興建設股份有限公司	19,885	19,873
	<u>\$ 228,041</u>	<u>\$ 247,685</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

子 公 司 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94.375%	94.375%
欣隆興建設股份有限公司	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三一附表五。

採權益法認列投資（損）益、投資溢額攤銷及未實現銷貨毛利內容如下：

被 投 資 公 司 名 稱	109年度				
	原 始 投 資 成 本	認 列 投 資 (損) 益	本 期 (未) 已 實 現 銷 貨 毛 利	合 計	未 實 現 銷 貨 毛 利 累 積 數
建喬營造股份有限公司	\$ 51,800	\$ 25,378	\$ 7,099	\$ 32,477	(\$ 249,518)
富信大飯店股份有限公司	151,000	(24,831)	-	(24,831)	(6,102)
欣隆興建設股份有限公司	<u>20,000</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 559</u>	<u>\$ 7,099</u>	<u>\$ 7,658</u>	<u>(\$ 255,620)</u>
被 投 資 公 司 名 稱	108年度				
	原 始 投 資 成 本	認 列 投 資 (損) 益	本 期 (未) 已 實 現 銷 貨 毛 利	合 計	未 實 現 銷 貨 毛 利 累 積 數
建喬營造股份有限公司	\$ 51,800	\$ 47,193	(\$ 25,114)	\$ 22,079	(\$ 256,616)
富信大飯店股份有限公司	151,000	58,206	-	58,206	(6,102)
欣隆興建設股份有限公司	<u>20,000</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 105,431</u>	<u>(\$ 25,114)</u>	<u>\$ 80,317</u>	<u>(\$ 262,718)</u>

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

外，其餘係按經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

109及108年度已將前述子公司併入編製109及108年度合併財務報告。

十一、不動產、廠房及設備

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

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二九。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

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

(二) 租賃負債

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

租賃負債之折現率區間如下：

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

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 其他租賃資訊

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

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

十三、投資性不動產

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

109 及 108 年度以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
第1年	\$ 113,510	\$ 119,008
第2年	112,071	109,086
第3年	111,418	109,086
第4年	109,029	109,086
第5年	108,857	109,029
超過5年	<u>357,314</u>	<u>466,171</u>
	<u>\$ 912,199</u>	<u>\$ 1,021,466</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產－房屋	
房屋主建物	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

投資性不動產於 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,794,921 仟元及 6,117,697 仟元，109 年 12 月 31 日公允價值未經獨立評價人員評價，僅參考類似不動產交易市場之價格證據進行評價。108 年 12 月 31 日公允價值由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於 108 年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二九。

十四、借 款

(一) 短期借款

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

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

(二) 應付短期票券

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

尚未到期之應付短期票券如下：

109年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
上海銀行	\$ 370,000	(\$ 25)	\$ 369,975	1.668%	環宇科技	\$ 367,511
兆豐票券	380,000	(48)	379,952	1.688%	亞太科技園區	1,087,896
大慶票券	96,000	(17)	95,983	1.688%	環球科技	216,104
	<u>\$ 846,000</u>	<u>(\$ 90)</u>	<u>\$ 845,910</u>			<u>\$ 1,671,511</u>

108年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
上海銀行	\$ 532,000	(\$ 661)	\$ 531,339	1.85%	環宇科技	\$ 534,126

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

(三) 長期借款

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

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
華南南內湖	借款總額：105,000 仟元	\$ -	\$ 31,635
— 抵押借款	借款期間：97.10.20~112.10.20		
	利率區間：1.37%		
	還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以 每個月為1期共分156期，平均 攤還。		

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：109.09.30~114.09.30 利率區間：1.49% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平均攤還。	\$ 145,184	\$ 31,061
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：368,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：1.62% 還款辦法：前12個月按月計付利息，自第13個月起，以每個月為1期，共分168期。	326,915	350,727
華南銀行 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.62% 還款辦法：以每個月為1期，共分180期，平均攤還本息。	86,193	92,242
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.55% 還款辦法：前36個月按月計付利息，自第37個月起，以每個月為1期，共分144期，平均攤還。	35,691	42,502
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.08.08 利率區間：1.75% 還款辦法：以每個月為1期共分72期，平均攤還。	-	8,333
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.55% 還款辦法：前24個月按月計付利息，自第25個月起，以每個月為1期，共分96期，平均攤還。	-	93,558
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.49% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分168期，平均攤還。	576,370	645,003
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.49% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分72期，平均攤還。	-	16,367
臺銀建國 —抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.625% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以每個月為1期共分156期，平均攤還。	138,757	159,833

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	109年12月31日	108年12月31日
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.51% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後， 以每個月為1期共分108期，平 均攤還。	\$ 3,135	\$ 4,397
彰銀永春 —抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.55% 還款辦法：前3年按月付息，本金自3年後 採年金法，以每個月為1期共分 204期，平均攤還。	883,243	932,832
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~110.04.23 利率區間：1.69% 還款辦法：到期一次支付。	-	282,850
		<u>\$ 2,195,488</u>	<u>\$ 2,691,340</u>

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

十五、應付票據及應付帳款

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

十六、其他負債

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

註：本公司於109年度估列個案工程補償金15,600仟元。

十七、負債準備

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

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

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

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

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

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

淨確定福利負債變動如下：

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

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	109年度	108年度
管理費用	<u>\$ 667</u>	<u>\$ 756</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：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率	0.375%	0.625%
薪資預期增加率	2%	2%

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

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

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

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

十九、資產負債之到期分析

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

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

108年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 172,619	\$ -	\$ 172,619
透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	2,419	-	2,419
應收帳款	23,996	-	23,996
應收融資租賃款－流動	686	-	686
本期所得稅資產	254	-	254
存貨－待售房地	2,189,356	-	2,189,356
存貨－在建房地	-	7,087,029	7,087,029
預付款項	83,587	-	83,587
其他金融資產－流動	85,898	-	85,898
其他流動資產	8,034	-	8,034
	<u>\$ 2,566,849</u>	<u>\$ 7,087,029</u>	<u>\$ 9,653,878</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 231,560	\$ 3,008,100	\$ 3,239,660
應付短期票券	531,339	-	531,339
合約負債－流動	616,519	-	616,519
應付票據	2,121	-	2,121
應付票據－關係人	49,613	-	49,613
應付帳款	12,253	-	12,253
應付帳款－關係人	148,550	-	148,550
租賃負債－流動	2,233	-	2,233
其他應付款	42,177	-	42,177
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	546,085	-	546,085
其他流動負債	2,812	-	2,812
	<u>\$ 2,186,368</u>	<u>\$ 3,008,100</u>	<u>\$ 5,194,468</u>

二十、權 益

(一) 股 本

普 通 股

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

(二) 資本公積

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

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

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

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

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

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

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每股股利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 24,456	\$ -
現金股利	171,147	0.6

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

二一、收 入

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

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

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

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

二二、繼續營業單位淨利

(一) 利息收入

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

(二) 其他收入

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

(三) 其他利益及損失

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

(四) 財務成本

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

利息資本化相關資訊詳附註八(三)項下說明。

(五) 折舊及攤銷

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

(接次頁)

(承前頁)

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

(六) 投資性不動產之直接營運費用

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

(七) 員工福利費用

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

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董事酬勞。109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 17 日及 109 年 3 月 18 日經董事會決議如下：

估列比例

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

金 額

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

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

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

有關本公司 109 及 108 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

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

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

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

(接次頁)

(承前頁)

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

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅：

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

(三) 本期所得稅資產

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

(四) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

109 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 2,579	(\$ 213)	(\$ 41)	\$ 2,325
閒置資產跌價	382	2,791	-	3,173
使用權資產	28	(28)	-	-
遞延推銷費用	4,762	(13)	-	4,749
	<u>\$ 7,751</u>	<u>\$ 2,537</u>	<u>(\$ 41)</u>	<u>\$ 10,247</u>

108 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 2,937	(\$ 237)	(\$ 121)	\$ 2,579
閒置資產跌價	382	-	-	382
使用權資產	-	28	-	28
遞延推銷費用	1,271	3,491	-	4,762
	<u>\$ 4,590</u>	<u>\$ 3,282</u>	<u>(\$ 121)</u>	<u>\$ 7,751</u>

(五) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

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

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 107 年度以前之申報案件已經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘

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

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 242,758	\$ 94,338
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 242,758</u>	<u>\$ 94,338</u>

股 數

	單位：仟股	
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>421</u>	<u>283</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,666</u>	<u>285,528</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋

作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二五、非現金交易

本公司於 109 及 108 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

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

二六、資本風險管理

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

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

本公司不須遵守其他外部資本規定。

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

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

109 年 12 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 1,986,287	\$ -	\$ 1,962,595	\$ -	\$ 1,962,595

108 年 12 月 31 日

帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計	
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 2,145,255	\$ -	\$ 2,112,954	\$ -	\$ 2,112,954

上述第 2 等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值資訊－按重複性基礎公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

109 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 2,856	\$ -	\$ -	\$ 2,856

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 2,419	\$ -	\$ -	\$ 2,419

109 及 108 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 2,856	\$ 2,419
以攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	<u>432,025</u>	<u>303,538</u>
	<u>\$ 434,881</u>	<u>\$ 305,957</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債 (註 2)	<u>\$ 5,874,851</u>	<u>\$ 6,713,086</u>

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

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

敏感度分析

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

若利率增加／減少 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 109 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,615 仟元及 4,492 仟元；本公司 108 年度之稅前／稅

後淨利將分別減少／增加 6,462 仟元及 5,170 仟元，主因為本公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

本公司因基金受益憑證而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，109 年度稅前／稅後其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 143 仟元及 114 仟元。108 年度稅前／稅後其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 121 仟元及 97 仟元。

2. 信用風險

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

- (1) 個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。
- (2) 本公司提供財務保證所產生之或有負債金額。

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司未動用之融資額度，參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現之到期金額編製。

109年12月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
租賃負債	\$ 2,166	\$ 3,995	\$ 2,352	\$ -	\$ 8,513
無附息負債	253,518	-	-	-	253,518
浮動利率工具	<u>603,133</u>	<u>2,754,061</u>	<u>469,662</u>	<u>1,251,153</u>	<u>5,078,009</u>
	<u>\$ 858,817</u>	<u>\$ 2,758,056</u>	<u>\$ 472,014</u>	<u>\$ 1,251,153</u>	<u>\$ 5,340,040</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 2,331</u>	<u>\$ 6,583</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

108年12月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
租賃負債	\$ 2,233	\$ 4,380	\$ 3,114	\$ 1,019	\$ 10,746
無附息負債	245,455	-	-	-	245,455
浮動利率工具	<u>793,287</u>	<u>2,693,527</u>	<u>1,424,929</u>	<u>1,494,467</u>	<u>6,406,210</u>
	<u>\$ 1,040,975</u>	<u>\$ 2,697,907</u>	<u>\$ 1,428,043</u>	<u>\$ 1,495,486</u>	<u>\$ 6,662,411</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 2,446</u>	<u>\$ 7,886</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

在考量本公司之財務狀況後，管理階層認為銀行不太可能行使權利要求本公司立即清償。

(2) 融資額度

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

二八、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
建喬營造股份有限公司 (以下簡稱建喬營造)	採權益法評價之被投資公司
富信大飯店股份有限公司 (以下簡稱富信大飯店)	"
欣隆興建設股份有限公司 (以下簡稱欣隆興建設)	"
黃岱宣	其他關係人(董事之配偶)

(二) 營業收入

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

109 及 108 年度關係人富信大飯店向本公司承租大樓其承租情形如下：

109 年度

承租人	承租標的	租賃期間	租期租金收取數	租賃收入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。(註)	\$ 5,062
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。(註)	22,345
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。(註)	14,807
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。(註)	4,569

(接次頁)

(承前頁)

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台南市北區成功路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,900 仟元，第 6 年起，每年按前一年租金標準，以行政院主計處公告物價指數進行調整。一次開立 12 期票，按月兌付。(註)	\$ 11,719
"	新北市汐止區大同 路一段 126 號 1 樓	108.10.01~ 114.09.30	每月 60 仟元，一次開立 12 期票，按月兌付。(註)	686
				<u>\$ 59,188</u>

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

108 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 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。	\$ 9,348
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年按前一年租金標準，以行政院主計處公告物價指數進行調整。一次開立 12 期票，按月兌付。	41,154
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為裝修期間，免計付費，第 6 年起以行政院主計處公告物價指數進行調整。一次開立 12 期票，按月兌現。	27,360
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按前一年租金標準，以行政院主計處公告物價指數進行調整。一次開立 12 期票，按月兌付。	8,436
"	台南市北區成功路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,900 仟元，第 6 年起，每年按前一年租金標準，以行政院主計處公告物價指數進行調整。一次開立 12 期票，按月兌付。	21,660
"	新北市汐止區大同 路一段 126 號 1 樓	108.10.01~ 114.09.30	每月 60 仟元，一次開立 12 期票，按月兌付。	114
				<u>\$ 108,072</u>

(三) 工程發包

109 及 108 年度本公司發包予關係人之工程名稱、合約總價及已驗收請款金額明細如下：

關係人名稱	工 程 名 稱	預 定 完 工 年 度	工 程 合 約 價 款	截至109年	截至108年	
				12月31日已 驗收請款金額	12月31日已 驗收請款金額	
建喬營造	聯合 B 棟	110	\$ 745,000	\$ 345,000	\$ 165,000	
	聯合 A 棟	110	745,000	285,000	55,000	
	皇鼎一品	112	615,000	173,500	48,500	
	富貴名邸	108	207,000	207,000	187,200	
	亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	109	655,000	589,500	460,000	
	亞太科技園區 A 棟	109	614,300	614,300	460,000	
	皇鼎富邑	110	200,000	180,000	130,000	
	皇鼎麗園	111	550,000	-	-	
	財星科技	112	555,000	-	-	
	成功富邑 NO.2 (原立人段)	113	170,000	-	-	
	富保科技 A 棟	-	13,200	-	-	
	富保科技 C 棟	-	11,480	-	-	
				<u>\$5,080,980</u>	<u>\$2,394,300</u>	<u>1,505,700</u>

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
聯合 B 棟	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款 50% 為即期票，50% 開立一個月之期票。
聯合 A 棟	同 上。
皇鼎一品	同 上。
富貴名邸	同 上。
亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	同 上。
亞太科技園區 A 棟	同 上。
皇鼎富邑	同 上。
皇鼎麗園	同 上。
財星科技	同 上。
成功富邑 NO.2 (原立人段)	同 上。
富保科技 A 棟	同 上。
富保科技 C 棟	同 上。

上述發包予關係人其交易條件並無重大異常。

(四) 進貨 (含不動產投資)

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

(五) 應付票據 (不含對關係人借款)

關係人名稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造	<u>\$ 48,300</u>	<u>\$ 49,613</u>

(六) 應付帳款

關係人名稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造	\$ 146,420	\$ 148,550
欣隆興建設	<u>7,804</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 154,224</u>	<u>\$ 148,550</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(七) 其他應付款

關係人名稱	109年12月31日	108年12月31日
富信大飯店	<u>\$ 251</u>	<u>\$ 159</u>

(八) 存入保證金

關係人名稱	109年12月31日	108年12月31日
建喬營造	\$ -	\$ 450
富信大飯店	<u>11,005</u>	<u>10,966</u>
	<u>\$ 11,005</u>	<u>\$ 11,416</u>

(九) 其他

科目	關係人名稱	109年12月31日	108年12月31日
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 3,045</u>	<u>\$ 3,902</u>

(十) 轉租協議

融資租賃轉租

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

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

(十一) 背書保證

為他人背書保證

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

取得背書保證

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

(十二) 主要管理階層薪酬

109 及 108 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

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

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供為向金融機構或廠商付款之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

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

(接次頁)

(承前頁)

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

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬本公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 5,080,980 仟元，截至 109 年 12 月 31 日已付價款 2,394,300 仟元。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(無)
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)

5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表三)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表五)

(三) 大陸投資資訊：

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

(四) 主要股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表六)

三二、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 108 年度合併報表中依規定揭露營運部門財務資訊。

皇鼎建設開發股份有限公司
為他人背書保證

民國 109 年度

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證公司名稱	背書保證對象 關係 (註2)	對單一企業 背書保證 金額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額	期末 背書保證 餘額	背書 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 金額 (註3)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 大 陸 地 區 保 證 備 註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,487,667	\$ 25,000	\$ -	\$ -	-	\$ 3,719,169	Y	N	N		
1	建喬公司	皇鼎公司	3	1,072,826	109,612	109,612	50,000	41.63	263,308	N	Y	N		

註1：編號欄之說明如下：

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

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

依上述規定，本公司 109 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,438,339 仟元 $\times 50\% = 3,719,169$ 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,438,339 仟元 $\times 20\% = 1,487,667$ 仟元。
2. 建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證額以不超過當期淨值之百分之百為限，如因業務從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額（雙方間進貨或銷貨金額孰高者）。

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值 263,308 仟元；另對單一企業背書保證之限額為 1,072,826 仟元。

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

皇鼎建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 109 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期股數(單位)	帳面金額	持股比例%	期末		備註
							市價	(淨值)	
本公司	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 流動	73,733.33	\$ 2,856	-	\$ 2,856		
	股票 巨威奈米生化科技股份有限 公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產－非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -		非上市(櫃) 公司
建喬公司	股票 友銓水電工程股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產－非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ 2,942		非上市(櫃) 公司
	兆騰水電工程有限公司 巨威奈米生化科技股份有限 公司	無 無	" "	- 500,000	4,104 -	19 1.84	6,123 -		" "
					\$ 10,032		\$ 9,065		

皇鼎建設開發股份有限公司
與關係人進、銷貨交易達新台幣1億元或實收資本額20%以上者之相關資訊
民國109年度

單位：新台幣仟元

附表三

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	係	交易		情形		交易條件與一般交易原		不同原因	應收(付)票據、帳款		註
				進(銷)貨金	佔總進(銷)額之比率	貨(銷)貨%	信用期間	價授	信用期		應收(付)票據、帳款之比率	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價5,080,980千元)	\$ 1,045,220	55%	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 48,300 應付帳款 146,420	應收票據 48,300 應收帳款 146,420	99%		
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價5,080,980千元)	1,072,826	100%	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 48,300 應收帳款 146,420	應收票據 48,300 應收帳款 146,420	94%		
											100%		
											78%		

皇鼎建設開發股份有限公司
轉投資公司應收關係人款項達新台幣1億元或實收資本額20%上

民國 109 年度

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人款項式	應收關係人款項收回金額	提呆帳金額	抵備金額
					金額	處				
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 194,720	5.46 次	\$	-	-	\$ 128,300	\$	-

皇鼎建設開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊

民國 109 年度

附表五

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持		有被投資公司本期金額	本期認列之投資(損)益(註)	備註
				本	上	數比率(%)	帳面金額			
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	\$ 51,800	\$ 51,800	100	\$ 13,793	\$ 25,400	\$ 32,477	註1
皇鼎公司	雷信大飯店公司	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	94.375	194,363	(79,108)	(24,831)	註2
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段401號6樓	住宅及大樓—開發租賃業	20,000	20,000	100	19,885	12	12	
建喬公司	雷信大飯店公司	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	5.625	8,283	(79,108)	(4,449)	註3

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

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

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

皇鼎建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表六

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

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

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

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長 劉信雄



中華民國一一〇年四月十五日 刊印

