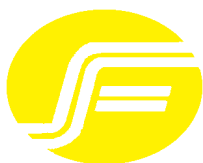


股票代碼：5533



皇鼎建設開發股份有限公司

一〇四年度 年 報

中華民國一〇五年四月廿六日 刊印

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、發言人姓名：曹羅方

職稱：開發部副總

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 224

電子郵件信箱：develop@founding.com.tw

代理發言人姓名：鄭燕芬

職稱：財務部協理

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 217

電子郵件信箱：tinacheng@founding.com.tw

二、公司所在地：

地址：台北市大安區敦化南路 1 段 294 號 3 樓

電話：(02)2702-5887

三、辦理股票過戶機構

名稱：台新國際商業銀行股務代理部

地址：台北市建國北路 1 段 96 號地下 1 樓

電話：(02)2504-8125

網址：www.taishinbank.com.tw

四、簽證會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所

簽證會計師：謝明忠會計師

林宜慧會計師

地址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓

電話：(02)2545-9988

網址：www.deloitte.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外

有價證券資訊方式：無

六、公司網址：

www.founding.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統	10
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及 分支機構主管資料	11
三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	16
四、公司治理運作情形	21
五、會計師公費資訊	29
六、更換會計師資訊	30
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	30
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理 人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質 押變動情形	30
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配 偶、二親等以內之親屬關係之資訊	31
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間 接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計 算綜合持股比例	32
肆、募資情形	
一、資本及股份	33
二、公司債辦理情形	38
三、特別股辦理情形	38
四、海外存託憑證辦理情形	38
五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形	38
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	38
七、資金運用計畫執行情形	38

伍、營運概況

一、業務內容	39
二、市場及產銷概況	41
三、從業員工資訊	47
四、環保支出資訊	47
五、勞資關係	47
六、重要契約	48

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料	50
二、最近五年度財務分析	57
三、最近年度財務報告之監察人查核報告	62
四、最近年度財務報告	62
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	62
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	62

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	63
二、財務績效	63
三、現金流量	64
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	64
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	64
六、風險事項	65
七、其他重要事項	66

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	67
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	68
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	68
四、其他必要補充說明事項	68
五、對股東權益或證券價格有重大影響之事項	68

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、一〇四年度營業結果

(一)營業計劃實施成果：

一〇四年度全球景氣復甦不如預期，全球主要經濟體均面臨不同的挑戰，國內房市亦進入量縮價穩階段。在國內房地產方面，優質土地之資源愈益稀少，復以景氣趨緩下政府仍未放寬對土、建融及房貸之管控，金融機構亦因市場觀望氣氛濃厚承做房地產業務之條件更趨保守，諸多不利因素均使營建業的經營更為嚴峻。

一〇四年度由於容積管制政策的實施，造成房市超額供給，且台北市政府針對豪宅調高房屋稅稅率，並實施屯屋稅差別稅率，調高路段率、新建房屋單價等稅基，致豪宅市場買氣急凍，整體房屋移轉量創新低，房市交易冷清。政府於一〇五年一月一日正式實施房地合一稅及公告地價調漲，在預期下跌心態影響下，營建業之經營將面對更多的挑戰。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。

景氣的趨緩、股市的不振及法規的限制，均直接衝擊建商整體經營。本公司 104 年度合併營業收入淨額 2,616,522 仟元，較 103 年 3,638,410 仟元減少 1,021,888 仟元；104 年度合併淨利 590,276 仟元，較 103 年度之合併淨利 977,581 仟元減少 387,305 仟元。本公司仍將秉持兢兢業業的態度，面對嚴峻的市場考驗，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 104 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	104 年度	103 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	2,616,522	3,638,410	(1,021,888)	(28.09)
營業成本	1,595,530	2,248,521	(652,991)	(29.04)
營業毛利	1,020,992	1,389,889	(368,897)	(26.54)
營業費用	247,211	266,893	(19,682)	(7.37)
營業利益	773,781	1,122,996	(349,215)	(31.10)
本期合併淨利	590,276	977,581	(387,305)	(39.62)
稅後每股盈餘	2.18	3.61	(1.43)	(39.61)

項 目	104 年度	103 年度
負債佔資產比率%	49.57	50.16
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	202.56	206.32
流動比率%	197.77	202.72
速動比率%	13.86	13.86
利息保證倍數(倍)	13.69	27.53
資產報酬率%	4.63	8.54
權益報酬率%	8.55	15.65
稅前純益佔實收資本額比率%	26.56	42.55
純益率%	22.56	26.86
每股盈餘(元) (追溯調整後)	2.18	3.61

(四)研究發展狀況：

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

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

二、一〇五年度營業計畫概要

(一)經營方針

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

(二)預期銷售數量及依據

案 名	地 址	預計完工	截至 105/4/26 累計銷售率	預估 105 年銷售率	備 註
中正麗園	台北市中正區南昌路二段	102	97%	20%	完工
聯合科技中心	新北市中和區建康路	103	97%	11%	完工
皇家名邸	基隆市七堵區福二街	105	35%	65%	完工
皇鼎格里昂	台南市安平區永華路	105	24%	55%	完工
南科名門	台南市善新區西拉雅大道	105	0%	30%	興建中
工程收入	建喬營造				
餐飲收入	富信大飯店				
租金收入	白宮大廈、太陽科技...等				

(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

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

(2)法規環境之影響

一〇五年起正式實施房地合一稅，消費者在預期房價修正心態影響下，市場對現有價格接受度降低，公告地價的大幅調漲，也將提高持有成本，增加稅賦。眾多利空因素導致市場觀望氣氛濃厚、成交量低迷，未來房市前景趨向保守。而實施近五年的奢侈稅，已於房地合一稅實施後退場。政府繼續推動及修改不動產相關法令，各項法規的變動均影響營建業之經營。本公司將專注於法規之研究，以及早尋求因應措施俾維護股東之權益。

(3)總體環境之影響

展望 2016 年，在美國經濟緩步走穩，歐元區在決議延長實施 QE 政策下逐步復甦中，雖新興市場經濟表現疲弱，但在先進國家漸趨回穩下應可帶動全球經濟，惟中東情勢惡化，接二連三的恐怖威脅成為全球經濟之不確定因素。

房地產市場在消費者預期心態下，縱有央行降息、取消房貸信用管制等利多消息，自住客主導價格現象明顯，觀望氣氛持續加重，後續發展前景更趨保守。然營建業具抗通膨題材，及土地資源匱乏之狀況，展望房市，未來或有價量調整之狀況。

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，在台灣北中南地區持續開發，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，除已開始營運之富信大飯店台北店、台中店、台南店、台南富華大飯店，富信大飯店台北二館可望在105年上半年正式營運，富信大飯店台南分館亦擴建中。在專注本業獲利成長之餘，追求企業的穩定成長及永續經營亦是本公司努力的目標。祈盼全體股東繼續給予支持與指教，在此謹祝各位股東們

身體健康
萬事如意

董事長 劉信雄



謹啟

貳、公司簡介

一、設立日期

民國八十年四月二十日

二、公司沿革：

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

民國 88 年 12 月 出售友明工程(股)公司全數股份。

民國 89 年 3 月 推出內湖區「世紀國寶」高科技廠辦大樓。

民國 89 年 5 月 推出內湖區「宏鼎科技」高科技廠辦大樓。

民國 89 年 6 月 盈餘轉增資 28,126 萬元，員工紅利轉增資 402 萬元，實收資本額達到 108,888 萬元。

民國 89 年 9 月 推出內湖區「國鼎科技」高科技廠辦大樓及「富頂科技」高科技廠辦大樓。

民國 90 年 5 月 出售三富塑膠工業(股)公司全數股份。

民國 90 年 6 月 推出內湖區「亞洲科技」高科技廠辦大樓。

民國 90 年 7 月 盈餘轉增資 16,333.2 萬元，員工紅利轉增資 578.8 萬元，實收資本額達到 125,800 萬元。推出內湖區「萊特科技」、「富特科技」高科技廠辦大樓。

民國 90 年 8 月 公司申請上櫃成功，股票於櫃檯買賣中心掛牌買賣。

民國 90 年 9 月 推出內湖區「上鼎科技」高科技廠辦大樓。

民國 90 年 12 月 投資建喬營造股份有限公司 4,680 萬元，持股比例達 90%，進行產業垂直整合。

民國 91 年 11 月 辦理庫藏股減資新台幣壹億元，實收資本額變更為 115,800 萬元。

民國 92 年 10 月 推出大直「璞園」、「麗園」住宅大樓。

民國 92 年 11 月 辦理庫藏股減資新台幣捌佰萬元，實收資本額變更為 115,000 萬元。

民國 93 年 4 月 與地主合建推出天母「皇鼎麗園」住宅大樓。

民國 93 年 5 月 推出中山區「中山京華」廠辦大樓。

民國 93 年 8 月 再投資建喬營造股份有限公司 500 萬元，持股比例達 100%。建喬營造資本額 10,000 萬元。

民國 94 年 1 月 推出內湖「鼎園」住宅大樓。

民國 94 年 2 月 推出天母「皇鼎麗園特區」住宅大樓。

民國 94 年 3 月 推出南港「世紀廣場」廠辦大樓。

民國 94 年 4 月 推出南港「世紀廣場特區」廠辦大樓。

民國 94 年 8 月 辦理資本公資轉增資，實收資本額變更為 118,450 萬元。

民國 94 年 9 月 投資華奈科技股份有限公司累計 4,786 萬元，持股比例達 32.53%，進行多角化經營。

民國 94 年 12 月 與地主合建推出天母「皇鼎麗園二期」住宅大樓。

民國 95 年 4 月 推出南港「皇鼎花園&別墅」住宅大樓。

民國 95 年 7 月 推出基隆路「台北京華」廠辦大樓。

民國 95 年 8 月 辦理盈餘及資本公資轉增資，實收資本額變更為 125,000 萬元。

民國 95 年 9 月 推出內湖「民權雅居」住宅大樓。

民國 95 年 11 月 推出天母「皇鼎麗園三期」住宅大樓。

民國 96 年 1 月 推出內湖「文德京華」廠辦大樓。

民國 96 年 2 月 推出內湖「太陽科技」廠辦大樓。

民國 96 年 8 月 出售華奈科技(股)公司全數股份。

民國 96 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 144,200 萬元。

民國 96 年 9 月 推出桃園「皇鼎一品」住商大樓。

民國 97 年 4 月 公司申請上市成功，股票轉上市掛牌。

民國 97 年 6 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 166,300 萬元。

民國 97 年 6 月 推出北投區「富鼎廣場」廠辦大樓。

民國 97 年 11 月 內湖「富信大飯店」建案取得建照。

民國 97 年 12 月 推出南港「皇鼎花園廣場」住商大樓。

民國 98 年 1 月 推出大安區「敦南名家」住宅大樓。

民國 98 年 2 月 推出北投「北歐客廳」住宅大樓。

民國 98 年 3 月 辦理庫藏股減資新台幣 372 萬元，實收資本額變更為 165,928 萬元。

民國 98 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 177,775 萬元。

民國 98 年 10 月 推出新北市汐止區「富信科技」廠辦大樓。

民國 98 年 12 月 推出萬華區「東園名邸」住宅大樓。

民國 99 年 6 月 投資富信大飯店股份有限公司計 3,600 萬元，持股比例為 60%，進行多角化經營。富信實收資本額為 6,000 萬元。

民國 99 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 194,029 萬元。

民國 99 年 8 月 推出基隆市「百吉華廈」住宅大樓。

民國 99 年 9 月 推出內湖區「文德科技」廠辦大樓。

民國 99 年 10 月 「富信大飯店-台北店」建案取得建照。

民國 99 年 11 月 推出中正區「中正麗園」住宅大樓。

民國 100 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 211,771 萬元。

民國 100 年 11 月 推出新北市中和區「聯合科技中心」廠辦大樓。

民國 100 年 12 月 建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 12,000 萬元。

民國 101 年 1 月 推出台南市安平區「皇家首璽」連棟透天住宅。

民國 101 年 3 月 推出文山區「靜園」住宅大樓。

民國 101 年 4 月 「富信大飯店-台南店」建案取得建照。

民國 101 年 6 月 建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 14,400 萬元。

民國 101 年 7 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 226,982.8 萬元。

民國 101 年 12 月 增資富信大飯店股份有限公司計 4,000 萬元，持股比例增為 76%。富信實收資本額變更為 10,000 萬元。

民國 102 年 3 月 推出台南市安平區「皇鼎格里昂」住宅大樓。

民國 102 年 6 月 建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 15,000 萬元。

民國 102 年 8 月 增資富信大飯店股份有限公司計 6,000 萬元，持股比例增為 85%。富信實收資本額變更為 16,000 萬元。

民國 102 年 8 月 推出基隆市七堵區「皇家名邸」住宅大樓。

民國 102 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 243,169.6 萬元。

民國 103 年 2 月 「汐止富信大飯店二館」建案取得建照。

民國 103 年 3 月 富信大飯店股份有限公司為彌補虧損辦理減資壹億元。為充實營運資金再辦理增資壹億元，實收資本額仍為 160,000 萬元。皇鼎持股比例增為 94.375%。

民國 103 年 7 月 推出台南市善化區「南科名門」住宅大樓。

民國 103 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 255,664.7 萬元。

民國 103 年 10 月 推出新北市汐止區「環宇科技」廠辦大樓。

民國 103 年 10 月 推出台北市內湖區「環球科技」廠辦大樓。

民國 103 年 11 月 推出台南市北區「成功富邑」住宅大樓。

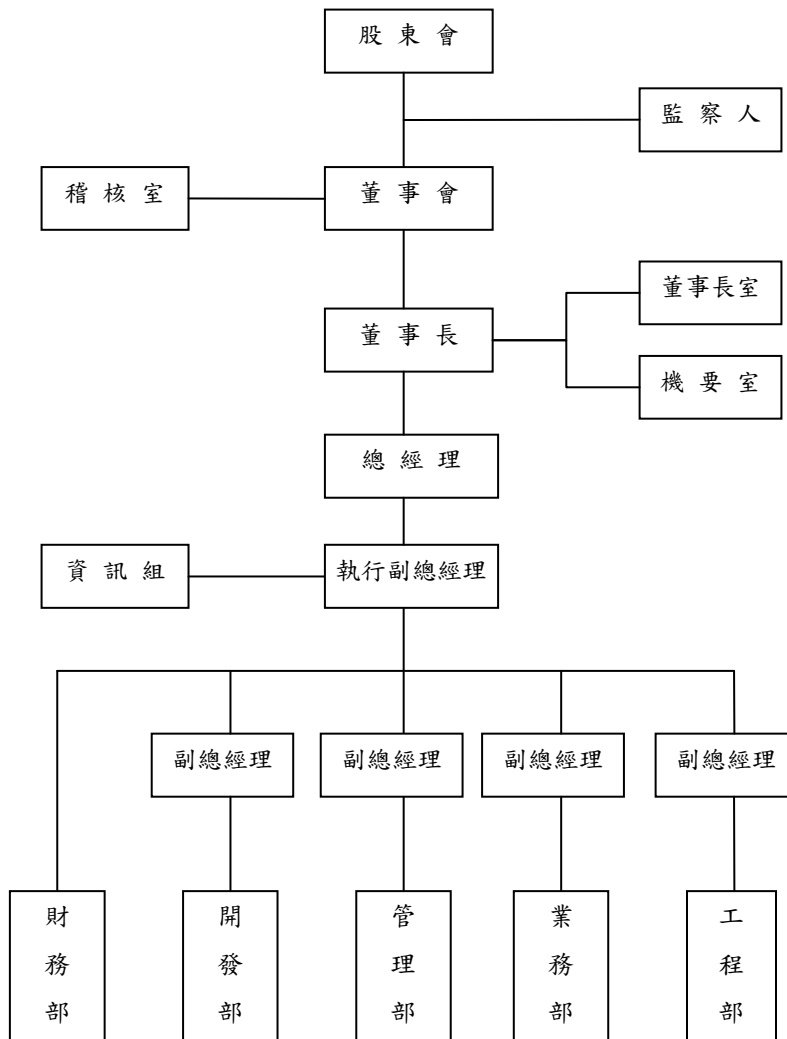
民國 104 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 271,335.6 萬元。

民國 104 年 9 月 「富信大飯店-台南分館」建案取得建照。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 組織結構



(二)各主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

105 年 4 月 8 日

職稱	國籍 或註 冊地	姓 名	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期	選 任		現 有		在 股		配 偶、未 成 年		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 稱	具配偶或二親等以內關係之其 他主管、董事或監察人		
						持 股 數	持 股 比 率	持 股 數	持 股 比 率	持 股 數	持 股 比 率	持 股 數	持 股 比 率	職 務	姓 名			關 係		
董事長	臺灣	劉信雄	103.06.06	三年	81.12.14	8,928,201	3.67%	9,937,087	3.66%	6,237,140	2.30%	-	-	大學畢 紀隆建設總經理	皇鼎建設開發(股) 董事長	總經理 法人代表人 執行副總	劉華興 劉芳奴 劉珉良	兄弟 父女 父子		
董 事	臺灣	劉華興	103.06.06	三年	81.12.14	6,394,131	2.63%	6,038,657	2.23%	346,694	0.13%	-	-	大學畢 中央信託局專員	皇鼎建設開發(股) 總經理	董事長	劉信雄	兄弟		
董 事	臺灣	劉珉良	103.06.06	三年	100.06.09	10,179,448	4.19%	13,683,269	5.04%	-	-	-	-	大學畢	皇鼎建設(股)執行副總 美雄投資(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	美雄投資 (股)公司 代表人 劉芳奴	103.06.06	三年	88.04.30	34,868,374	14.34%	47,933,869	17.67%	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
董 事	臺灣	文瑞投資 有限公司 代表人 江光輝	103.06.06	三年	88.04.30	360,000	0.15%	523,057	0.19%	-	-	-	-	大學畢 美雄投資董事	美雄投資(股) 董事長	董事長	劉信雄	父女		
董 事	臺灣	何明輝	103.06.06	三年	91.04.30	14,912	0.006%	33,196	0.01%	21,481	0.01%	-	-	大學畢 內湖區瑞陽里里長 碩士畢 台欣管理科技顧問 (股)總經理	文瑞投資董事 建希營造(股)總經理 富信大飯店(股)董事長	-	-	-		
董 事	臺灣	陳伯鏞	103.06.06	三年	97.04.07	57,702	0.02%	74,822	0.03%	-	-	-	-	碩士畢 安泰銀行副董	巨路國際(股)監察人 泰詠電子(股)監察人	-	-	-		
董 事	臺灣	李淑蘭	103.06.06	三年	92.04.29	11,707	0.005%	13,029	0.00%	687	0.00%	-	-	大學畢 台証證券業務副理	商之器科技(股) 財務經理	-	-	-		
監察人	臺灣	洪龍平	103.06.06	三年	91.04.30	169,604	0.07%	1,122,629	0.41%	3,840	0.00%	-	-	大學畢 霖昇會計師事務所 經理	全信會計師事務所經理 尚信企管顧問(有)董事	-	-	-		
監察人	臺灣	藍有涼	103.06.06	三年	100.06.09	62,397	0.02%	154,246	0.06%	-	-	-	-	大學畢 中央信託局經理	-	-	-	-		

註: 監察人黃羅佩珍於104 年 5 月 19 日辭任。

法人股東之主要股東

105 年 4 月 8 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
美雄投資(股)公司	劉珉良(28.84%)
美雄投資(股)公司	劉書宏(21.68%)
美雄投資(股)公司	劉芳姣(18.79%)
美雄投資(股)公司	劉信雄(16.18%)
美雄投資(股)公司	廖淑美(13.60%)
美雄投資(股)公司	劉子嫣(0.91%)
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%)

董事及監察人資料

姓名	條件	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	
劉信雄			✓		✓				✓	✓	✓		✓	✓	無
劉華興			✓		✓				✓	✓	✓		✓	✓	無
劉珉良			✓							✓	✓		✓	✓	無
美雄投資(股)										✓	✓		✓	✓	無
文瑞投資(有)					✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
何明輝			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
陳伯鏞			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
李淑蘭			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
洪龍平			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
藍有涼			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註 1：監察人黃羅佩珍於 104 年 5 月 19 日辭任。

註 2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件下方空格中打“✓”

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

105 年 4 月 8 日

職 稱	國 籍	姓 名	選(就)任日期	持 有 股 份		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主 要 經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 務	姓 名	關 係
總經理	臺灣	劉華興	83.05.01	6,038,657	2.23%	346,694	0.13%	-	-	大學畢 中央信託局專員	-	-	-	-
執行副總	臺灣	劉珉良	100.07.01	13,683,269	5.04%	-	-	-	-	大學畢 本公司特助	美雄投資(股)董事 富信大飯店(股)監察人	-	-	-
業務部副總	臺灣	鄭景鴻	94.10.01	239,678	0.09%	17,750	0.01%	-	-	高中畢 本公司業務部協理	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	莫榮發	96.01.01	165,277	0.06%	2,120	0.00%	-	-	高中畢 本公司業務部協理	-	-	-	-
工程部副總	臺灣	蘇燕廷	96.01.01	307,313	0.11%	-	-	-	-	大專畢 本公司工程部協理	-	-	-	-
開發部副總	臺灣	曹羅方	104.01.01	44,102	0.02%	-	-	-	-	大學肄 本公司開發部協理	-	-	-	-
管理部協理	臺灣	劉燕慧	93.03.01	196,345	0.07%	-	-	-	-	高中畢 本公司管理部協理	-	-	-	-
稽核室協理	臺灣	廖婉靜	99.07.01	130,475	0.05%	-	-	-	-	大學畢 本公司稽核室經理	-	-	-	-
開發部協理	臺灣	黃紋祝	99.07.01	99,215	0.04%	-	-	-	-	大學畢 本公司開發部經理	-	-	-	-
財務部協理	臺灣	鄭燕芬	102.01.05	140,541	0.05%	-	-	-	-	大學畢 本公司財務部經理	-	-	-	-
業務部協理	臺灣	許揚挺	102.01.05	96,040	0.04%	-	-	-	-	大學肄 本公司業務部經理	-	-	-	-

註：財務部協理方玉如於104年6月30日離職。
管理部副總鄭紀辰於105年2月26日退休。

三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位:仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				A、B、C及D 等四項總額占 稅後純益之比 例(註11)				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、 E、F及G等七 項總額占稅後 純益之比例 (註11)		有無領取 來自子公司 以外轉業 投資事業 酬金(註 12)			
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註3)	業務執行費用 (D)(註4)		薪資、獎金及特 支費等(E) (註5)	退職退休金 (F)	員工酬勞(G) (註6)		員工認股權憑證 得認購股數(H) (註7)	取得限制員工工 權利新股股數 (I)(註13)	財務報 告內所 有公司 本公司 (註8)	財務報 告內所 有公司 本公司 (註8)				
			本公司	財務報告 內所有公 司(註8)		本公司	財務報告 內所有公 司			現金紅 利金額	股票紅 利金額						本公司	財務報 告內所 有公司 (註8)	
董 事 長	劉信雄					本公司	財務報 告內所 有公司 (註8)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註8)				本公司	財務報 告內所 有公司 (註8)					
	劉華興					本公司	財務報 告內所 有公司 (註8)												
	劉珉良					本公司	財務報 告內所 有公司 (註8)												
	美雄投資 代表人劉芳敏	1150	12	2880	188		0.72	5735	7165	69	142	-	452	-	574	-	1.78	2.05	無
	文瑞投資 代表人汪光輝																		
	何明輝																		
董 事	陳伯鏞																		
	李淑蘭																		

酬金級距表

董事姓名	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)		本公司(註9)	
	財務報告內所有公司(註10) I		財務報告內所有公司(註10) J	
給付本公司各個董事酬金級距	劉信雄、劉華興、劉珉良、陳伯鏞、李淑蘭、何明輝、陳伯鏞、文瑞投資、美雄投資		劉信雄、何明輝、美雄投資、陳伯鏞、李淑蘭、文瑞投資	
低於2,000,000 元	劉信雄、劉華興、劉珉良、陳伯鏞、李淑蘭、何明輝、陳伯鏞、文瑞投資、美雄投資		劉信雄、何明輝、美雄投資、陳伯鏞、李淑蘭、文瑞投資	
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)			劉華興、劉珉良	
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)				
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)				
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)				
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)				
50,000,000 元(含)~ 100,000,000 元(不含)				
100,000,000 元以上				
總計	8		8	
總計	8		8	

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

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

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

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

註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註12：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

註13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

(二)監察人之酬金

單位:仟元

職稱	姓名 (註 1)	監察人酬金						A、B 及 C 等三項 總額占稅後純益之 比例(註 8)		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B)(註 3)		業務執行費用(C) (註 4)				
		本公司	財務報告 內所有公 司(註 5)	本公司	財務報告 內所有公 司(註 5)	本公司	財務報告 內所有公 司(註 5)	本公司	財務報告 內所有公 司(註 5)	
監 察 人	黃羅佩珍	-	-	720	720	57	57	0.13	0.13	無
	洪龍平									
	藍有涼									

註：監察人黃羅佩珍於 104 年 5 月 19 日辭任。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司 (註 7) D
低於 2,000,000 元	黃羅佩珍、藍有涼、洪龍平	黃羅佩珍、藍有涼、洪龍平
2,000,000 元(含)～ 5,000,000 元(不含)		
5,000,000 元(含)～ 10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)～ 15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含)～ 30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含)～ 50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含)～100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總 計	3	3

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

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

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

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

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

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

(三)總經理及副總經理之酬金

單位:仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D)(註4)				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%) (註9)		取得員工認股 權憑證數額 (註5)		取得限制員工 權利新股股數 (註11)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 酬金 (註10)
		本 公 司	財務 報告 內所 有公 司(註 6)	本 公 司	財務 報告 內所 有公 司(註 6)	本 公 司	財務 報告 內所 有公 司(註 6)	本公司		財務報告內所 有公司(註5)		本 公 司	財務報 告內所 有公 司(註 6)	本 公 司	財務報 告內所 有公 司(註 6)	本 公 司	財務報 告內所 有公 司(註 6)	
								現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額							
總經理	劉華興	8126	8126	417	417	6922	6922	-	1235	-	1235	2.83	2.83	-	-	-	-	無
執行 副總	劉珉良																	
副 總	鄭景鴻																	
副 總	莫榮發																	
副 總	蘇燕廷																	
副 總	鄭紀辰																	
副 總	曹羅方																	

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	財務報告內所有公司(註8)E
低於 2,000,000 元	鄭紀辰、曹羅方	鄭紀辰、曹羅方
2,000,000 元(含)～ 5,000,000 元(不含)	劉華興、劉珉良、鄭景鴻、莫榮發、 蘇燕廷	劉華興、劉珉良、鄭景鴻、莫榮發、 蘇燕廷
5,000,000 元(含)～ 10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)～ 15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含)～ 30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含)～ 50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含)～100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總 計	7	7

- 註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表。
- 註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。
- 註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註4：係填列最近年度經董事會通過分派之總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。
- 註6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。
- 註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。
b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。
- 註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

104年12月31日；單位：仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	劉華興	1992	-	1992	0.34
	執行副總	劉珉良				
	業務部副總	鄭景鴻				
	業務部副總	莫榮發				
	工程副總	蘇燕廷				
	管理部副總	鄭紀辰				
	開發部副總	曹羅方				
	管理部協理	劉燕慧				
	稽核室協理	廖婉靜				
	開發部協理	黃紋祝				
	財務部協理	鄭燕芬				
	業務部協理	許楊挺				

註：財務部協理方玉如於104年6月30日離職。

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

(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、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性。

104年度及103年度本公司及合併報表內所有公司於支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例各為3.95%及1.90%。

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

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 7 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出(列) 席次數 B	委託出 席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	劉信雄	7	0	100	103.06.06 連任
董 事	劉華興	7	0	100	103.06.06 連任
董 事	劉珉良	7	0	100	103.06.06 連任
董 事	何明輝	7	0	100	103.06.06 連任
董 事	美雄投資				103.06.06 連任
代表人	劉芳姣	7	0	100	
董 事	文瑞投資				103.06.06 新任
代表人	江光輝	5	2	71	
獨立董事	陳伯鏞	7	0	100	103.06.06 連任
獨立董事	李淑蘭	7	0	100	103.06.06 連任
監察人	黃羅佩珍	3	0	100	103.06.06 連任 104.05.19 辭任
監察人	洪龍平	7	0	100	103.06.06 連任
監察人	藍有涼	7	0	100	103.06.06 連任
其他應記載事項： 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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。 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：無。 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：無。					

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)監察人參與董事會運作情形：

最近年度董事會開會 7 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) 【B/A】(註)	備註
監察人	黃羅佩珍	3	100	103.06.06 連任 104.05.19 辭任
監察人	洪龍平	7	100	103.06.06 連任
監察人	藍有涼	7	100	103.06.06 連任
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)： 監察人不定期審視、諮詢公司營運情形及財、業務狀況並提出建議。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 得隨時調查公司業務及財務狀況，並得請董事會或經理人提出報告，必要時與會計師聯絡；內部稽核主管定期向監察人呈稽核報告。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：無。				

註1：年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

註2：年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (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？ (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？ (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 V V 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。 (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)本公司訂有對子公司之相關管理作業。 (四)本公司已訂定「內部重大資訊處理與防範內線交易管理作業程序」，以防止內線交易之發生。	無重大差異
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V V V V		(一)本公司董事會成員組成注重多元化要素，並普遍具備職務所需之知識及技能。 (二)本公司除依法設置薪資報酬委員會之外，未設置其他功能性委員會，未來將視需要評估設置。 (三)本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，未來將視需要評估訂定。 (四)本公司內部不定期對簽證會計師適任性進行檢視，目前無定期評估簽證會計師獨立性。	無重大差異 本公司目前由薪資報酬委員會定期評估董事之目標績效達成情形。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？		V	本公司尚未於網站上設置利害關係人專區。	本公司已設置發言人及代理發言人，並在公司網站上提供電子郵件信箱給投資人及利害關係人。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委託專業股務代辦機構「台新銀行股務代理部」代辦本公司各項股務事宜。	無重大差異
六、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V V		(一)本公司已架設網站，揭露財務相關資訊。 (二)本公司設專責單位負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且已依規定落實發言人制度。	無重大差異
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		(一)本公司實施完善之福利制度及遵循法規以維護員工權益及僱員關懷；透過發言人維繫投資人關係；與供應商維持長久穩定之關係；本公司與往來金融機構、債權人、員工、客戶、供應商均有暢通之溝通管道，並依規定將相關取得或處分資產、背書保證等資訊揭露於公開資訊觀測站，讓利害關係人有足夠的資訊作判斷以維護其權益。 (二)本公司董事及監察人已陸續安排進修課程。 (三)本公司董事出席及監察人列席董事會狀況良好。 (四)本公司已為董事及經理人辦理責任保險。	無重大差異
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)(註2)	V		已依公司治理評鑑指標執行自評，並陸續研討相關改善措施。	無重大差異

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司薪資報酬委員會，其委員會由李淑蘭、劉嘉源及楊美慧三位薪酬委員組成。負責本公司董事、監察人及經理人之薪資報酬評估，提供予董事會作為董事、監察人及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

身份別 (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 會成員家 數	備註 (註3)
		商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關料系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格或 領有證書之專 門職業及技術 人員	具有商務、法 務、財務、會 計或公司業務 所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨董	李淑蘭			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
其他	劉嘉源			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	
其他	楊美慧		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8)未有公司法第30條各款情事之一。

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

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

1、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

2、本屆委員任期：103年6月6日至106年6月5日，最近年度薪資報酬委員會開會二次(A)，委員資格及出席情形如下：

(A)委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A)(註)	備註
召集人	李淑蘭	2	0	100	本公司獨立董事
委員	劉嘉源	2	0	100	
委員	楊美慧	1	0	50	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

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

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

(五)履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、落實公司治理 (一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		V V V V	(一)本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。 (二)本公司研議中。 (三)本公司尚未設置，研議中。 (四)未來研議中。	本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度，未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
二、發展永續環境 (一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V V V		(一)本公司落實環保政策，並依環保署事業廢棄物管制規定處理，垃圾依性質分類，資源回收再利用，各項建築積極引入綠建築、綠建材等觀念。 (二)工程部針對營造商進行監督，污染的防治要求包含：空氣污染、噪音污染、廢棄物污染及廢水污染等四大項，積極做好污染防治的工作，打造「環境零污染」、「工安零事故」一直是我們努力的目標。 (三)配合台北市對辦公大樓空調溫度規定實施，同時推動菸害防治法執行公共場所不吸菸的政策。	無重大差異
三、維護社會公益 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (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？ (四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V V V V V V 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。 (二)員工可向經理人呈報，公司將以保密方式處理呈報之案件，並保護呈報者之安全。 (三)透過安全衛生教育訓練，確實做好工安衛工作，提供員工更安全的工作環境。另本公司不定期舉辦員工親子旅遊及各項活動，紓解員工工作壓力，提升員工向心力。 (四)本公司建立內部完善溝通管道，相關營運資訊於公司公布欄揭露讓員工知悉。 (五)本公司不定期舉辦內部訓練課程及派外接受專業訓練等方式培育人員。 (六)公司設置免費客服專線(0800-007819)回覆消費者對本公司產品或服務提出之諮詢及建議，並隨時接受消費者經由信函、傳真及電話等管道之申訴事項，致力維護確保消費者之權益。 (七)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。	無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本公司與供應商往來前，要求供應商在生產及產品中，不得含有禁用物質。	
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)本公司與供應商簽訂之合約均會注意加入違約賠償及解約項目。	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	(一)本公司尚未設置相關資訊。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未制定企業社會責任政策。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

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

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)公司以公平與透明之方式進行商業活動，避免與不誠信行為者進行交易。	無重大差異
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		(二)公司訂有工作規則針對員工進行教育訓練，宣導公司誠信經營之理念，並隨時可以接受檢舉與申訴相關作業之運作。	
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。	
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	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
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V	V	(二)本公司尚未設置專(兼)職單位。	未來將依公司發展需要設置專(兼)職單位
(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？	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。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(四)公司設置稽核室，負責定期及不定期執行查核作業。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	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。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	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

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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？	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。	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(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。	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一)本公司已架設網站，未來擬於網站公開揭露誠信經營等相關資訊。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，其運作與「上市上櫃公司誠信經營守則」並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司訂定公司治理守則及相關規章之查詢方式：公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」，未來將研討是否訂定查詢之相關方式。

(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：105年3月16日

本公司民國104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104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105年3月16日董事會通過，出席董事8人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長：劉信雄



簽章

總經理：劉華興



簽章

(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重大決議

股東會/董事會	日期	重要議案
股東會		
104 年股東會	104.06.11	1.本公司 103 年度營業報告書暨財務報表案 2.103 年度盈餘分配案 3.股東依公司法第 172-1 條規定之提案 4.103 年度盈餘及員工紅利轉增資發行新股案
董事會		
董 事 會	104.03.11	1.授權 104 年於限額內進行不動產洽購事宜 2.土地價購案 3.發放 103 年董、監酬勞、員紅（含經理人）建議案 4.103 年決算表冊 5.103 年盈餘分配案 6.盈餘及員紅轉增資發行新股案 7.股東常會召開相關事宜 8.董監酬勞及員工分紅費用化提撥比例 9.銀行融資 10.檢送內控聲明書
董 事 會	104.04.29	1.合建分售案 2.股東提案納入股東常會召集事由案 3.會計師內部輪調 4.銀行融資
董 事 會	104.05.13	1.104 年第一季之合併財務報表案 2.會計師獨立性評估案
董 事 會	104.07.01	1.土地標購案 2.盈餘及員紅轉增資、現金股利分派事宜 3.提供背書保證作業 4.銀行融資
董 事 會	104.08.12	1.辦理都市更新案 2.104 年第二季之合併財務報表案

股東會/董事會	日 期	重 要 議 案
董 事 會	104.11.11	1.104 年第三季之合併財務報表案 2.105 年度預算暨營運計劃案 3.提供背書保證作業 4.銀行融資承諾事項 5.銀行融資 6.修訂資金貸與他人作業程序部分條文
董 事 會	104.12.02	1.土地價購案 2.進行短期投資案 3.銀行融資 4.公司提升自行編製財務報告能力計畫書 5.修訂公司章程部分條文案 6.104 年度經理人獎金發放案 7.發言人異動案 8.訂定申請暫停及恢復交易程序案 9.修訂內部控制、內部稽核制度部分條文 10.訂定下年度稽核計劃
董 事 會	105.03.16	1.授權 105 年於限額內進行不動產洽購事宜 2.104 年決算表冊 3.104 年董監及員工酬勞分派案 4.發放 104 年經理人員酬建議案 5.105 年盈餘分配案 6.盈餘轉增資發行新股案 7.修訂公司章程部分條文案 8.訂定董事選舉辦法案 9.修訂會計制度部分條文案 10.股東常會召開相關事宜 11.董監及員工酬勞提撥比例案 12.銀行融資 13.檢送內控聲明書

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

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

五、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠	林宜慧	104.01.01-12.31	

註：會計師事務所內部輪調，原李麗鳳會計師變更為林宜慧會計師。

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		170	盈轉申報(100)、 工商登記(70)
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	2,700		
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元			
5	8,000 千元（含）～10,000 千元			
6	10,000 千元（含）以上			

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無。
- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊：無。

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

(三)前任會計師對本款第一目及第二目之三所規定事項之復函：無。

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

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

(一)股權變動情形

職 稱	姓 名	104 年度		當年度截至 4 月 8 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	562,476	-	-	-
董 事	劉 華 興	(391,680)	-	(300,000)	-
董 事	劉 珉 良	1,680,449	-	-	-
董 事	美雄投資	9,307,577	-	-	-
董 事	文瑞投資	29,607	-	-	-
董 事	何 明 輝	17,539	-	-	-
獨立董事	陳 伯 鏞	14,235	-	-	-
獨立董事	李 淑 蘭	737	-	-	-
監察人	黃羅佩珍	(554,000)	-	不適用	不適用
監察人	洪 龍 平	944,545	-	-	-
監察人	藍 有 涼	88,730	-	-	-
總經理	劉 華 興	(391,680)	-	(300,000)	-
執行副總	劉 珉 良	1,680,449	-	-	-
副總經理	鄭 景 鴻	23,000	-	-	-
副總經理	莫 榮 發	18,789	-	-	-
副總經理	蘇 燕 廷	26,829	-	-	-
副總經理	鄭 紀 辰	63,309	-	不適用	不適用

職 稱	姓 名	104 年 度		當年度截至 4 月 8 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
副總經理	曹 羅 方	10,043	-	-	-
協 理	劉 燕 慧	20,547	-	-	-
協 理	方 玉 如	(60,000)	-	不適用	不適用
協 理	廖 婉 靜	15,215	-	-	-
協 理	黃 紋 祝	13,163	-	-	-
協 理	鄭 燕 芬	37,389	-	-	-
協 理	許 楊 挺	12,462	-	-	-

註：監察人黃羅佩珍於 104 年 5 月 19 日辭任。
財務部協理方玉如於 104 年 6 月 30 日離職。
管理部副總鄭紀辰於 105 年 2 月 26 日退休。

(二)股權移轉之相對人為關係人：

姓 名 (註 1)	股權移轉 原因(註 2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事 、監察人及持股比例超過 百分之十股東之關係	股 數	交易 價格
劉華興	贈與	104.09.17	劉恭良	父子	810,000	16.75
劉華興	贈與	105.01.14	劉珮珊	父女	300,000	16.60

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列取得或處分。

(三)股權質押之相對人為關係人：無。

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

姓名 (註 1)	本人 持有股份		配偶、未成年子 女持有股份		利用他人名 義合計持有 股份		前十大股東相互間具有 關係人或為配偶、二親 等以內之親屬關係者， 其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	姓名	關係	
美 雄 投 資	47,933,869	17.67	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳紋							劉信雄	父女	
劉 珉 良	13,683,269	5.04	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉 書 宏	13,304,192	4.90	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉 芳 紋	12,870,321	4.74	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉 信 雄	9,937,087	3.66	6,237,140	2.30	-	-	廖淑美	配偶	
富 雄 投 資	9,807,968	3.61	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉月雲							劉信雄	兄妹	
廖 淑 美	6,237,140	2.30	9,937,087	3.66	-	-	劉信雄	配偶	

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	姓名	關係	
章富投資	6,123,386	2.26	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明							-	-	
劉華興	6,038,657	2.23	346,694	0.13	-	-	劉信雄	兄弟	
吉祥投資	5,800,000	2.14	-	-	-	-	-	-	
代表人:盧立華							-	-	

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

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

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

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

單位：股；%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
建喬營造(股)公司	15,000,000	100%	-	-	15,000,000	100%
富信大飯店(股)公司	15,100,000	94%	900,000	6%	16,000,000	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	-

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
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	-
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	-

單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			轉換公司債可轉 換股份數額
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
普 通 股	271,335,579	88,664,421	360,000,000	-

註:上市公司股票

(二)股東結構

105 年 4 月 8 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	3	35	6,379	54	6,471
持有股數	0	21,847	88,550,523	173,887,122	8,876,087	271,335,579
持股比例%	0.00%	0.01%	32.64%	64.08%	3.27%	100.00%

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

(三)股權分散情形

105 年 4 月 8 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	2,822	757,436	0.28 %
1,000 ~ 5,000	2,056	4,595,170	1.69 %
5,001 ~ 10,000	594	4,160,730	1.53 %
10,001 ~ 15,000	265	3,216,972	1.19 %
15,001 ~ 20,000	148	2,492,989	0.92 %
20,001 ~ 30,000	155	3,789,565	1.40 %
30,001 ~ 50,000	143	5,538,173	2.04 %
50,001 ~ 100,000	108	7,778,486	2.87 %
100,001 ~ 200,000	75	9,760,085	3.60 %
200,001 ~ 400,000	42	11,855,429	4.37 %
400,001 ~ 600,000	10	4,704,293	1.73 %
600,001 ~ 800,000	5	3,208,592	1.18 %
800,001 ~ 1,000,000	5	4,320,344	1.59 %
1,000,001 以上	43	205,157,315	75.61 %
合 計	6,471	271,335,579	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)

105 年 4 月 8 日

主要股東名稱	持 有 股 數	持股比例(%)
美 雄 投 資	47,933,869	17.67
劉 珉 良	13,683,269	5.04
劉 書 宏	13,304,192	4.90
劉 芳 紋	12,870,321	4.74
劉 信 雄	9,937,087	3.66
富 雄 投 資	9,807,968	3.61

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持股比例(%)
廖 淑 美	6,237,140	2.30
章 富 投 資	6,123,386	2.26
劉 華 興	6,038,657	2.23
吉 祥 投 資	5,800,000	2.14

(五)每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度			103 年度	104 年度	當年度截至 105 年 4 月 26 日(註 8)
每股市價 (註1)	最 高		21.10	21.40	17.60
	最 低		17.35	15.30	16.45
	平 均		19.50	18.82	17.16
每股淨值 (註2)	分 配 前		26.12	26.24	-
	分 配 後		24.61	(註 9)	(註 9)
每股盈餘	加權平均股數		255,519 仟股	271,187 仟股	271,336 仟股
	每 股 盈 餘 (註3)	調 整 前	3.83	2.18	-
		調 整 後	3.61	(註 9)	(註 9)
每股股利	現 金 股 利		0.6	0.5	-
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	0.6	0.5	-
		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)		5.09 倍	8.63 倍	-
	本 利 比 (註6)		39.00 倍	37.64 倍	-
	現金股利殖利率 (註7)		2.56%	2.66%	-

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 9：104 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(新章程尚未經股東會通過)

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；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0.5元，股票股利0.5元(盈餘配發)，尚待提報105年6月6日股東常會通過。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

不適用，無此情形。

(八)員工、董事及監察人酬勞

(1)公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：本公司年度如有獲利，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，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董監酬勞。

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

- ①員工、董事及監察人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0.82%、0.5%計算。
- ②以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎係以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。
- ③實際配發之金額若與估列數有差異，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

(3)董事會通過之分派酬勞情形：

- ①分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額，若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：擬分派之員工酬勞5,961,000元；董監事酬勞3,600,000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 5,961,000 元，占個體財務報告稅後純益之 1.01%及員工酬勞總額合計數之 100%。

(4)前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：前一年度實際分派員工紅利 5,961,000 元及董事、監察人酬勞 4,320,000 元。員工酬勞分派 330,982 股，參考價為 18.01 元，不足一股之部分以現金配發（新台幣 15 元）。實際配發數與 103 年度財務報表認列之員工及董監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，唯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：以都市更新方式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套房產品。

(二)產業概況：

(1)現況與發展

2015 年以來，房地產逐漸進入空頭，多數專家學者對未來房市持較悲觀態度，造成未來泡沫化。政府打房政策未再加碼，政治與政策環境漸明朗，經濟基本面平穩，會促使自用、置產客回籠，但仍以自用、置產客為主力。

隨著開放大陸旅客來台，國際觀光客來台人數不斷創新高，台灣飯店市場蓬勃發展，人才需求孔急，卻也間接曝露人才斷層的窘境。新成立飯店不斷出現，飯店樣貌亦推陳出新，正面向方面飯店之品質不斷提升，將刺激飯店不斷成長與創新，負面向部分將使飯店競爭日益激烈，優秀人才取得相形困難，其人事費用亦不斷提高及飯店之整

修週期縮短，成本增加，投資報酬率降低。近期因中國大陸限縮來台旅客，飯店也因應該政策積極開拓其他國籍之來台客源。

(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，亦藉由都市更新、合建、共構、地上權等方式參與建築開發。建材設備亦因應智能科技發展，採用符合市場需求之環保、節能建材，以提升建築品質。銷售方面，建立完整服務資訊並擴充銷售通路，大數據之網路行銷使銷售配合的選擇得以更多元化。因應現代人繁忙的生活概況，更得以整合後端之服務，投入物業管理以期提供客戶更完整、多元且便捷的服務。

飯店業的上中下游產業鏈，包含餐飲食材及一般用品供應、客房軟硬體設施及客房用品供應，並連結提供客源需求之旅行社、網訂業者、公司行號，由飯店主體提供消費者全面的精緻服務。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

今年房市在大選落幕後，以及全球經濟景氣逐步回溫，估計下半年交易量可望優於去年，但部分房價過高的區域，仍有房價修正的風險，目前央行仍採取降息並取消信用管制措施因應，房市低迷的景氣下為買方市場增加首購族購屋機會，回歸合理面有助於進場購置意願。

整體飯店市場，由於開放陸客來台觀光，業界新旅館紛紛成立並投入營運，原有的市場品牌及國外品牌飯店系統，近年亦有成立創新品牌或以多元副品牌方式來佈局市場，但在住房及餐飲需求並未見大量增長，市場呈現供過於求的狀況，近期中國大陸面對台灣政治新變局，採取限縮來台旅客的政策，更使旅館業間面臨衝擊並積極因應。

(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：

十年來房價不斷飆漲，在投資誘因逐漸消失之情況下，提高產品附加價值，以穩健、務實投資興建住宅及廠辦大樓，利用經營團隊掌握市場脈動，調整銷售策略，提昇產品購買慾，持續增加經營收益及績效。

飯店將於短期內充實旅行團體業務，並朝向提供分眾化之服務，依不同團體需求，給予不同旅行型態之支援。

(2)長期業務發展計畫：

隨著國際化與發展觀光的趨勢，近年來公司參與飯店之經營，已朝向多元化領域發展，更加強公司形象品牌的建立。於營建業本業方面，則積極尋找並開發各大都會區具發展潛力之區域，逐步朝向多元化之專業領域發展，積極開發商業大樓、商務飯店、頂級住宅之興建及優質廠辦之管理，並積極提升公司品牌價值、提高公司競爭優勢。

飯店部分亦致力於提升商務客及日籍、歐美客戶及國旅市場之比例，針對其需求提供客製化服務，在相關硬體部分提供全面之服務支援、在公務之餘規劃深度漫遊，讓貴賓體驗台灣文化的豐富內蘊。

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
105	東湖麗園	台北市內湖區	17	107	集合住宅大樓
103	成功富邑	台南市北區	23	105	集合住宅大樓
103	環球科技大樓	台北市內湖區	15	105	廠辦大樓
103	環宇科技中心	新北市汐止區	9	105	廠辦大樓
103	南科名門	台南市善化區	186	105	集合住宅大樓
102	皇家名邸	基隆市七堵區	49	104	集合住宅大樓
102	皇鼎格里昂	台南市安平區	87	104	集合住宅大樓

(2)市場佔有率

104年度本公司主要推案成屋、預售屋為大台北及台南市，根據國泰房地產指數調查顯示，推案區域總供給量約4,198億元，本公司104年之推案（含預售、成屋暨結構體）約105億元，市場佔有率約為2.5%。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

①供給狀況：大台北都會區土地取得不易，影響投資興建甚鉅，根據行政院主計處普查，台灣空屋數為155萬戶，空屋率達19.3%，間接抑制房屋銷售購買率。

②需求狀況：房地產接連走弱兩年，在大選結束不確定因素落底，房

地合一稅也正式實施，一切利空出盡重新進入市場備戰狀態，將有一部份自住客進駐，期待能反轉房市低迷的狀況。

- ③成長性：台灣房市遭受壓抑已久，眾多餘屋已鬆動價格，新政府新政策將帶動房市量能逐步回溫，基本面將決定市場的漲跌，預測房市將盤穩。

(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，少子化趨向銀髮宅，規劃適切合理、便捷舒適的使用空間。
- ③智慧型建築設計-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。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

央行取消針對房地產的信用管制政策，市場利率仍維持於低檔，大選後不確定因素也將去除，政治與政策環境漸明朗，經濟基本面平穩，會促使自住、置產客回籠，且台灣目前無升息之急迫性，首購與換屋族將回籠，成為市場景氣支撐點。

②不利因素

房地合一稅、地價稅、房屋稅調升將使稅賦增加，造成購屋者取得成本提高。多年來台灣房地產的榮景，致房價維持在高價許久，消費者期望房價下修的預期心理，使房屋移轉數量創新低，部分餘屋價格也已開始鬆動。

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

(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及產製過程：

- 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)主要產品之製產過程

- ①市場研調：針對各廠辦、住宅、成屋、預售個案作例行性調查以及土地、房價成交訪價。
- ②土地開發：依據市調結果，尋找具有開發價值之土地。
- ③規劃設計：配合市場調查、給予產品新定位、設計產品。
- ④行銷企劃：擬定售價、委託銷售或自行銷售。
- ⑤施工興建：嚴格監督承包商，按建造執照圖施工，以確保工程品質。
- ⑥完工交屋：領取使用執照，協助客戶完成驗收及產權移轉作業，確保客戶權益。
- ⑦售後服務：建立以客戶為導向之專業服務態度，並協助客戶成立管理委員會。

(三)主要原料之供應狀況

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

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

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

(四)最近二年度主要進銷貨客戶名單

(1)主要進貨客戶名單(如附表)

本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

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

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

(2)主要銷貨客戶名單(如附表)

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

茲將最近二年度主要進貨客戶列示如下：

單位：仟元

項 目	103 年				104 年				105 年度截至前一季止(註)			
	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	元大國際資產	2,993,212	57.06%	無	兆騰水電	221,495	11.65%	無	-			
	其他	2,252,854	42.94%		其他	1,679,827	88.35%		其他	-	-	
	進貨淨額	5,246,066	100.00%		進貨淨額	1,901,322	100.00%		進貨淨額	-	-	

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

茲將最近二年度主要銷貨客戶列示如下：

單位：仟元

項 目	103 年				104 年				105 年度截至前一季止(註)			
	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	昆盈企業	504,243	13.86%	無	樺漢科技	501,265	19.16%	無	-			
2	台灣微米	463,548	12.74%	無	環球水泥	300,744	11.49%	無				
3	興富發建設	439,772	12.09%	無								
	其他	2,230,847	61.31%		其他	1,814,513	69.35%		其他	-	-	
	銷貨淨額	3,638,410	100.00%		銷貨淨額	2,616,522	100.00%		銷貨淨額	-	-	

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要產品 生產量值	103 年度		104 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
聯合科技	32	245,968	-	-
靜園	6	7,417	-	-
台南格里昂	-	367,859	-	311,360
環宇科技	-	55,807	-	205,091
環球科技	-	5,370	-	142,917
皇家名邸	-	155,310	39	119,167
台北富信二館	-	-	-	348,136
南科名門	-	365,528	-	231,502
保安段	-	3,285,304	-	239,090
其他個案	-	120,106	-	178,705
餐旅服務成本	-	373,576	-	381,837
租賃成本	-	3,168	-	3,213
合計	38	4,985,413	39	2,161,018

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 銷售量值	103 年度		104 年度	
	銷量(戶)	銷值	銷量(戶)	銷值
花園廣場	1	34,317	-	-
中正麗園	10	534,897	5	256,365
皇家首璽	4	90,573	1	25,294
文德科技	8	967,792	-	-
聯合科技	10	970,090	19	1,727,506
靜園	5	159,975	1	31,421
售地收入	-	439,773	-	116,597
其他營建收入	-	50,708	-	2,350
租賃收入	-	10,607	-	8,813
餐旅服務收入	-	379,678	-	448,176
合計	38	3,638,410	26	2,616,522

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		103 年度	104 年度	當 年 度 截 至 105 年 4 月 26 日
員工 人數	人 員	340	404	451
	合 計	340	404	451
平 均 年 歲		38.05	36.39	36.27
平均服務年資		2.81	2.92	2.81
學歷	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	1.47%	1.24%	1.11%
分布	大 專	59.41%	56.44%	52.99%
	高 中	30.00%	32.92%	35.48%
比率	高中以下	9.12%	9.40%	10.42%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊：

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

- (1)子公司建喬營造於 104 年 11 月及 105 年 2 月違反勞工安全衛生，合計罰鍰 120,000 元。
- (2)未來將對工地現場人員、包商加強宣導及勘查，並強化工地之巡邏檢查。

五、勞資關係

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

(1)員工福利措施：

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

⑦其它福利：三節、生日、生育禮金、年終尾牙摸彩、年終獎金、書籍雜誌、視聽媒體借閱等。

(2)退休制度及其實施情形：

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

(3)勞資間之協議情形：

本公司勞資關係大致和諧，目前單一個案於地方法院訴訟中。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：子公司富信大飯店前員工王君因於任職期間表現不良，經飯店資遣後不服，向法院提出確認僱傭關係之訴訟。歷經地方法院、高等法院及最高法院審理後，均被判決敗訴，裁定結果已顯示於最高法院網站主文公告欄。未來本公司將加強人資、法律顧問之諮詢、清楚規範勞動契約，並提升勞動環境、強化勞資關係。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	97.10.20~112.10.20	太陽科技 A 棟 4 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	99.11.23~114.11.23	台南富華大飯店為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	102.06.28~112.06.28	太陽科技 A 棟 1 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	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	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	-
長期借款合同	台中銀行內湖分行	102.08.01~112.08.01	新北市大同路為抵押申請借款	-
長期借款合同	台中銀行內湖分行	103.09.01~113.09.01	新北市大同路為抵押申請借款	-
長期借款合同	土地銀行汐止分行	102.09.16~117.09.16	富信大飯店台北店為抵押申請借款	-
長期借款合同	元大銀行上新莊分行	103.11.13~113.11.13	富信大飯店台南店為抵押申請借款	-
工程合約	建喬營造(股)公司	102.05~至完工驗收	承包「台南格里昂」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	102.10~至完工驗收	承包「皇家名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	103.03~至完工驗收	承包「台北富華大飯店」工程	-

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	建喬營造(股)公司	103.09~至完工驗收	承包「環宇科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	103.09~至完工驗收	承包「南科名門」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	104.01~至完工驗收	承包「環球科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	104.01~至完工驗收	承包「成功富邑」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	104.09~至完工驗收	承包「富信大飯店增建」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	105.01~至完工驗收	承包「大千百貨修建」工程	-
合建契約	林君	96.11~個案完工交屋	合建「文德段」個案	-
合建契約	建喬營造(股)公司	104.04~個案完工交屋	合建「東湖段」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	-

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

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 105 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 3)
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
流 動 資 產	-	5,747,280	6,822,585	9,044,992	9,491,302	-
不動產、廠房及設備 (註 2)	-	3,140,192	3,431,375	4,331,664	4,601,915	-
無 形 資 產	-	1,231	1,427	1,275	3,309	-
其 他 資 產 (註 2)	-	21,433	19,282	21,046	24,296	-
資 產 總 額	-	8,910,136	10,274,669	13,398,977	14,120,822	-
流 動 負 債	分 配 前	-	2,194,776	2,510,385	4,461,749	-
	分 配 後	-	2,308,268	2,388,800	4,308,350	-
非 流 動 負 債	-	1,545,634	1,948,720	2,260,143	2,202,017	-
負 債 總 額	分 配 前	-	3,740,410	4,459,105	6,721,892	-
	分 配 後	-	3,853,902	4,337,520	6,568,493	-
歸屬於母公司業主之 權 益	-	5,169,726	5,815,564	6,677,085	7,119,864	-
股 本	-	2,269,828	2,431,696	2,556,647	2,713,356	-
資 本 公 積	-	10,368	13,349	15,944	18,595	-
保 留 盈 餘	分 配 前	-	2,891,514	3,371,823	4,105,477	-
	分 配 後	-	2,778,022	3,250,238	3,952,078	-
其 他 權 益	-	(1,984)	(1,304)	(983)	(845)	-
庫 藏 股 票	-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	-	5,169,726	5,815,564	6,677,085	-
	分 配 後	-	5,056,234	5,693,979	6,523,686	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

(二)個體簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 105 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 3)
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
流 動 資 產	-	5,529,733	6,639,912	8,848,877	9,338,100	-
不動產、廠房及設備 (註 2)	-	3,218,173	3,353,905	4,385,817	4,603,179	-
無 形 資 產	-	426	154	123	72	-
其他資產 (註 2)	-	151,332	112,794	120,972	90,142	-
資 產 總 額	-	8,899,664	10,106,765	13,355,789	14,031,493	-
流 動 負 債	分 配 前	-	2,221,406	2,370,009	4,438,673	-
	分 配 後	-	2,334,898	2,248,424	4,285,274	-
非 流 動 負 債	-	1,508,532	1,921,192	2,240,031	2,186,860	-
負 債 總 額	分 配 前	-	3,729,938	4,291,201	6,678,704	-
	分 配 後	-	3,843,430	4,169,616	6,525,305	-
歸屬於母公司業主之 權 益	-	5,169,726	5,815,564	6,677,085	7,119,864	-
股 本	-	2,269,828	2,431,696	2,556,647	2,713,356	-
資 本 公 積	-	10,368	13,349	15,944	18,595	-
保 留 盈 餘	分 配 前	-	2,891,514	3,371,823	4,105,477	-
	分 配 後	-	2,778,022	3,250,238	3,952,078	-
其 他 權 益	-	(1,984)	(1,304)	(983)	(845)	-
庫 藏 股 票	-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
權 益 分 配 前 總 額	分 配 前	-	5,169,726	5,815,564	6,677,085	-
	分 配 後	-	5,056,234	5,693,979	6,523,686	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

註 4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

(三)合併簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
流 動 資 產		7,871,212	6,847,820	-	-	-
基 金 及 投 資		238,357	265,502	-	-	-
固 定 資 產(註 2)		1,371,272	1,789,053	-	-	-
無 形 資 產		1,008	1,110	-	-	-
其 他 資 產		6,423	7,983	-	-	-
資 產 總 額		9,488,272	8,911,468	-	-	-
流 動	分 配 前	4,062,043	2,760,277	-	-	-
負 債	分 配 後	4,167,928	2,873,769	-	-	-
長 期 負 債		948,633	955,195	-	-	-
其 他 負 債		15,993	17,114	-	-	-
負 債	分 配 前	5,026,669	3,732,586	-	-	-
總 額	分 配 後	5,132,554	3,846,078	-	-	-
股 本		2,117,710	2,269,828	-	-	-
資 本 公 積		8,286	10,368	-	-	-
保 留	分 配 前	2,375,185	2,902,047	-	-	-
盈 餘	分 配 後	2,269,300	2,788,555	-	-	-
金 融 商 品 未 實 現 損 益		(38,576)	(1,984)	-	-	-
累 積 換 算 調 整 數		-	-	-	-	-
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		(1,002)	(1,377)	-	-	-
股 東 權	分 配 前	4,461,603	5,178,882	-	-	-
益 總 額	分 配 後	4,355,718	5,065,390	-	-	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註 2：上述固定資產均未經重估。

註 3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

(四)個體簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
流 動 資 產	7,906,581	7,016,553	-	-	-
基 金 及 投 資	86,346	146,194	-	-	-
固 定 資 產(註 2)	1,308,915	1,732,650	-	-	-
無 形 資 產	698	426	-	-	-
其 他 資 產	5,851	7,119	-	-	-
資 產 總 額	9,308,391	8,902,942	-	-	-
流 動 分 配 前	3,923,835	2,786,907	-	-	-
負 債 分 配 後	4,029,720	2,900,399	-	-	-
長 期 負 債	906,494	918,794	-	-	-
其 他 負 債	16,459	18,359	-	-	-
負 債 分 配 前	4,846,788	3,724,060	-	-	-
總 額 分 配 後	4,952,673	3,837,552	-	-	-
股 本	2,117,710	2,269,828	-	-	-
資 本 公 積	8,286	10,368	-	-	-
保 留 分 配 前	2,375,185	2,902,047	-	-	-
盈 餘 分 配 後	2,269,300	2,788,555	-	-	-
金 融 商 品 未 實 現 損 益	(38,576)	(1,984)	-	-	-
累 積 換 算 調 整 數	-	-	-	-	-
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失	(1,002)	(1,377)	-	-	-
股 東 權 分 配 前	4,461,603	5,178,882	-	-	-
益 總 額 分 配 後	4,355,718	5,065,390	-	-	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註 2：上述固定資產均未經重估。

註 3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

(五)合併簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 105 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
營 業 收 入	-	3,771,544	3,220,544	3,638,410	2,616,522	-
營 業 毛 利	-	1,177,525	1,111,942	1,389,889	1,020,992	-
營 業 損 益	-	914,678	837,831	1,122,996	773,781	-
營業外收入及支出	-	(53,211)	7,009	(35,188)	(52,880)	-
稅 前 淨 利	-	861,467	844,840	1,087,878	720,901	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	-	781,401	751,746	977,581	590,276	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	-	781,401	751,746	977,581	590,276	-
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	-	35,803	1,623	(436)	(59)	-
本期綜合損益總額	-	817,204	753,369	977,145	590,217	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	-	781,401	751,746	977,581	590,276	-
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	-	817,204	753,369	977,145	590,217	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	-	3.22	2.95	3.61	2.18	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註 2：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

(六)個體簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 105 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
營 業 收 入	-	3,658,931	3,046,733	3,276,521	2,235,260	-
營 業 毛 利	-	1,095,951	1,085,517	1,371,365	938,351	-
營 業 損 益	-	877,867	912,806	1,187,954	781,856	-
營業外收入及支出	-	(24,431)	(78,623)	(103,283)	(66,028)	-
稅 前 淨 利	-	853,436	834,183	1,084,671	715,828	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	-	781,401	751,746	977,581	590,276	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	-	781,401	751,746	977,581	590,276	-
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	-	35,803	1,623	(436)	(59)	-
本期綜合損益總額	-	817,204	753,369	977,145	590,217	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	-	-	-	-	-	-
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	-	3.22	2.95	3.61	2.18	-

註 1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註 2：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

註 3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

(七)合併簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營 業 收 入	2,464,721	3,771,544	-	-	-
營 業 毛 利	937,931	1,177,525	-	-	-
營 業 損 益	750,357	914,198	-	-	-
營業外收入及利益	7,474	5,283	-	-	-
營業外費用及損失	4,896	58,494	-	-	-
繼續營業部門 稅 前 損 益	752,935	860,987	-	-	-
繼續營業部門 損 益	666,435	780,987	-	-	-
停業部門損失	-	-	-	-	-
非 常 損 益	-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	-	-	-	-	-
本 期 損 益	666,435	780,987	-	-	-
每 股 盈 餘 (元)	2.94	3.22	-	-	-

註1：以上資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

(八)個體簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營 業 收 入	2,326,928	3,658,931	-	-	-
營 業 毛 利	905,450	1,095,978	-	-	-
營 業 損 益	755,348	877,570	-	-	-
營業外收入及利益	5,189	33,507	-	-	-
營業外費用及損失	19,102	58,090	-	-	-
繼續營業部門 稅 前 損 益	741,435	852,987	-	-	-
繼續營業部門 損 益	666,435	780,987	-	-	-
停業部門損失	-	-	-	-	-
非 常 損 益	-	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	-	-	-	-	-
本 期 損 益	666,435	780,987	-	-	-
每 股 盈 餘 (元)	2.94	3.22	-	-	-

註1：以上資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

(九)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
100	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、李麗鳳(註1)	無保留意見
101	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、李麗鳳	無保留意見
102	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、李麗鳳	無保留意見
103	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、李麗鳳	無保留意見
104	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、林宜慧(註2)	無保留意見

註1：民國一〇〇年，會計師由賴國旺變更為謝明忠。

註2：民國一〇四年，會計師由李麗鳳變更為林宜慧。

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105年3月31日 (註2)
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構	負債占資產比率	-	41.97	43.39	50.16	49.57	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	213.05	225.56	206.32	202.56	-
償債能力	流動比率	-	261.86	271.77	202.72	197.77	-
	速動比率	-	29.89	26.33	13.86	13.86	-
	利息保障倍數	-	66.37	74.66	27.53	13.69	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	-	213.23	350.57	284.34	232.95	-
	平均收現日數	-	1.71	1.04	1.28	1.56	-
	存貨週轉率 (次)	-	0.45	0.38	0.31	0.18	-
	應付款項週轉率 (次)	-	11.27	8.54	9.09	6.16	-
	平均銷貨日數	-	811.11	960.52	1177.41	2027.77	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	-	1.2	0.93	0.84	0.56	-
	總資產週轉率 (次)	-	0.42	0.31	0.27	0.18	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	-	8.61	7.93	8.54	4.63	-
	權益報酬率 (%)	-	16.24	13.68	15.65	8.55	-
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註7)	-	37.95	34.74	42.55	26.56	-
	純益率 (%)	-	20.71	23.34	26.86	22.56	-
	每股盈餘 (元)	-	3.44	3.09	3.61	2.18	-
現金流量	現金流量比率 (%)	-	102.47	33.04	0.00	6.18	-
	現金流量允當比率 (%)	-	38.43	62.89	51.48	41.8	-
	現金再投資比率 (%)	-	31.65	9.13	(1.33)	1.50	-
槓桿度	營運槓桿度	-	1.02	1.05	1.06	1.11	-
	財務槓桿度	-	1.01	1.01	1.03	1.07	-

利息保障倍數:所得稅及利息費用前純益降低、利息支出小幅增加,故該比率下降。
 存貨週轉率:銷貨成本下降,平均存貨額增加,故存貨週轉率降低,平均銷貨日數提高。
 應付款項週轉率:因銷貨成本下降,致該比率下降。
 不動產、廠房及設備週轉率:銷貨淨額下降,不動產、廠房及設備餘額上升,故該比率下降。
 總資產週轉率:銷貨淨額下降,總資產餘額增加,致該比率下降。
 資產報酬率:稅後損益下降,平均資產餘額增加,致該比率下降。
 權益報酬率:稅後損益下降,平均股東權益淨額增加,致該比率下降。
 稅前純益占實收資本額比率:本期稅前純益較上期減少,實收資本額增加,故該比率下降。
 每股盈餘:本期稅後淨利較上期減少,故該比率下降。
 現金再投資比率:營業活動淨現金流入增加,故該比率上升。

註1:未經會計師查核簽證之年度,應予註明。

註2:截至年報刊印日止,第一季季報尚未完成。

註3: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 105 年 3 月 31 日 (註 2)
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
財務結構	負債占資產比率	-	41.91	42.45	50.00	49.25	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	206.76	229.86	203.31	202.18	-
償債能力	流動比率	-	248.92	280.16	199.35	197.64	-
	速動比率	-	23.58	18.33	7.37	10.14	-
	利息保障倍數	-	67.79	84.23	28.43	13.87	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	-	446.23	937.60	19503.10	3241.85	-
	平均收現日數	-	0.81	0.38	0.01	0.11	-
	存貨週轉率 (次)	-	0.46	0.36	0.26	0.15	-
	應付款項週轉率 (次)	-	10.36	6.94	6.72	4.08	-
	平均銷貨日數	-	793.47	1013.88	1403.84	2433.33	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	-	1.13	0.90	0.74	0.48	-
	總資產週轉率 (次)	-	0.41	0.30	0.24	0.15	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	-	8.70	7.99	8.61	4.64	-
	權益報酬率 (%)	-	16.24	13.68	15.65	8.55	-
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	-	37.59	34.30	42.42	26.38	-
	純益率 (%)	-	21.35	24.67	29.83	26.40	-
	每股盈餘 (元)	-	3.44	3.09	3.61	2.18	-
現金流量	現金流量比率 (%)	-	103.09	28.49	0.00	0.00	-
	現金流量允當比率 (%)	-	10.16	47.95	49.53	37.73	-
	現金再投資比率 (%)	-	32.51	7.21	(1.34)	(1.62)	-
槓桿度	營運槓桿度	-	1.02	1.03	1.04	1.08	-
	財務槓桿度	-	1.01	1.01	1.03	1.07	-

速動比率:本期存貨、流動負債均小幅增加,致該比率小幅上升。

利息保障倍數:所得稅及利息費用前純益降低、利息支出小幅增加,故該比率下降。

應收款項週轉率、平均收現天數:銷貨淨額減少,致應收款項週轉率下降,平均收現天數上升。

存貨週轉率、平均銷貨天數:銷貨成本下降,平均存貨額增加,故存貨週轉率降低,平均銷貨日數提高。

應付款項週轉率:因銷貨成本下降,致該比率下降。

不動產、廠房及設備週轉率:銷貨淨額下降,不動產、廠房及設備餘額上升,故該比率下降。

總資產週轉率:銷貨淨額下降,總資產餘額增加,致該比率下降。

資產報酬率:稅後損益下降,平均資產餘額增加,致該比率下降。

權益報酬率:稅後損益下降,平均股東權益淨額增加,致該比率下降。

稅前純益占實收資本額比率:本期稅前純益較上期減少,實收資本額增加,故該比率下降。

每股盈餘:本期稅後淨利較上期減少,故該比率下降。

現金流量允當比率:營業活動淨之現金流入減少,故該比率下降。

現金再投資比率:現金股利及投資總額均小幅增加,致該比率小幅下降。

註:同表(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則。

(三)合併財務分析-我國財務會計準則

年 度(註 1) 分 析 項 目(註 3)		最 近 五 年 度 財 務 分 析				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
財務結構	負債占資產比率	52.97	41.88	-	-	-
	長期資金占固定資產比率	394.54	342.86	-	-	-
償債能力	流動比率	193.77	248.08	-	-	-
	速動比率	15.03	23.86	-	-	-
	利息保障倍數	227.17	66.33	-	-	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	119.94	213.23	-	-	-
	平均收現日數	3.04	1.71	-	-	-
	存貨週轉率(次)	0.21	0.39	-	-	-
	應付款項週轉率(次)	7.55	11.44	-	-	-
	平均銷貨日數	1738.09	935.89	-	-	-
	固定資產週轉率(次)	1.79	2.10	-	-	-
	總資產週轉率(次)	0.26	0.42	-	-	-
獲利能力	資產報酬率(%)	7.64	8.60	-	-	-
	股東權益報酬率(%)	15.90	16.20	-	-	-
	占實收資本 比率(%)	營業利益 稅前純益	35.43	40.27	-	-
			35.55	37.93	-	-
	純益率(%)	27.03	20.70	-	-	-
	每股盈餘(元)	3.15	3.44	-	-	-
現金流量	現金流量比率(%)	(14.23)	58.67	-	-	-
	現金流量允當比率(%)	(24.04)	1.82	-	-	-
	現金再投資比率(%)	(12.72)	24.41	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度(倍)	1.03	1.03	-	-	-
	財務槓桿度(倍)	1.00	1.01	-	-	-

註 1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：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)長期資金占固定資產比率＝（股東權益淨額＋長期負債）／固定資產淨額。

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)固定資產週轉率＝銷貨淨額／固定資產淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／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)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（稅後淨利－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）／（固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋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）。

(四)個體財務分析-我國財務會計準則

分析項目(註3)		最近五年度財務分析				
		100年	101年	102年	103年	104年
財務結構	負債占資產比率	52.07	41.83	-	-	-
	長期資金占固定資產比率	410.12	344.14	-	-	-
償債能力	流動比率	201.50	251.77	-	-	-
	速動比率	11.17	18.90	-	-	-
	利息保障倍數	356.60	67.76	-	-	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	465.39	446.24	-	-	-
	平均收現日數	0.78	0.82	-	-	-
	存貨週轉率(次)	0.19	0.37	-	-	-
	應付款項週轉率(次)	6.64	10.37	-	-	-
	平均銷貨日數	1872.34	984.45	-	-	-
	固定資產週轉率(次)	1.78	2.06	-	-	-
	總資產週轉率(次)	0.25	0.41	-	-	-
獲利能力	資產報酬率(%)	7.72	8.69	-	-	-
	股東權益報酬率(%)	15.90	16.20	-	-	-
	占實收資本比率(%)	營業利益 稅前純益	35.24 37.61	-	-	-
	純益率(%)	28.64	21.34	-	-	-
	每股盈餘(元)	3.15	3.44	-	-	-
現金流量	現金流量比率(%)	(14.34)	57.03	-	-	-
	現金流量允當比率(%)	(27.03)	(0.80)	-	-	-
	現金再投資比率(%)	(12.56)	24.10	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度(倍)	1.04	1.03	-	-	-
	財務槓桿度(倍)	1.00	1.01	-	-	-

註：同表(三)合併財務分析-我國財務會計準則。

三、最近年度財務報告之監察人查核報告

監察人查核報告書

茲准

董事會造送本公司一〇四年度營業報告書、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謝明忠會計師及林宜慧會計師查核簽證竣事，並出具查核報告書。對於前述財務報表、營業報告書及盈餘分配議案經本監察人等查核完竣認為尚無不符，爰依照公司法第二一九條之規定，報請鑒察。

此致

皇鼎建設開發(股)公司一〇五年股東常會

監察人：洪 龍 平



監察人：藍 有 涼



中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 廿 二 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 69 頁至第 137 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 138 頁至第 203 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	104 年度	103 年度	差異	
			金額	%
流動資產	9,491,302	9,044,992	446,310	4.93
固定資產	4,601,915	4,331,664	270,251	6.24
其他資產	27,605	22,321	5,284	23.67
資產總額	14,120,822	13,398,977	721,845	5.39
流動負債	4,798,941	4,461,749	337,192	7.56
非流動負債	2,202,017	2,260,143	(58,126)	(2.57)
負債總額	7,000,958	6,721,892	279,066	4.15
股本	2,713,356	2,556,647	156,709	6.13
資本公積	18,595	15,944	2,651	16.63
保留盈餘	4,388,758	4,105,477	283,281	6.90
股東權益總額	7,119,864	6,677,085	442,779	6.63

說明：

其他資產：本期較上期增加 5,284 仟元，主要係因電腦軟體淨額及遞延所得稅資產增加所致。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	104 年度	103 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	2,616,522	3,638,410	(1,021,888)	(28.09)
減：銷貨退回	-	-	-	-
銷貨折讓	-	-	-	-
營業收入淨額	2,616,522	3,638,410	(1,021,888)	(28.09)
營業成本	(1,595,530)	(2,248,521)	(652,991)	(29.04)
營業毛利	1,020,992	1,389,889	(368,897)	(26.54)
營業費用	(247,211)	(266,893)	(19,682)	(7.37)
營業純益	773,781	1,122,996	(349,215)	(31.10)
營業外收入及支出	(52,880)	(35,118)	(17,762)	(50.58)
繼續營業部門稅前淨利	720,901	1,087,878	(366,977)	(33.73)
所得稅費用	(130,625)	(110,297)	20,328	18.43
繼續營業部門稅後淨利	590,276	977,581	(387,305)	(39.62)

(1)增減比例變動說明：

營業收入、營業成本、營業毛利：本期因房地產景氣趨緩，營業收入、成本、毛利均同步下修。

營業純益:營業毛利、營業費用均下降，致營業純益下降。

營業外收入及支出:主要係因本期可資本化利息減少致財務成本上升。

稅前淨利、稅後淨利:因景氣趨緩，房地產價格同步修正，致本期稅前淨利、稅後淨利亦向下修正。

- (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 3 戶，住宅商品 151 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:104 年度個案銷售狀況尚可，但因應景氣減緩趨勢，購置土地也趨於保守，現行之營建工程繼續投入，存貨隨生產、銷售狀況調整，本期存貨僅小幅增加，故營業活動產生淨現金流入。

(2)投資活動:本期富信大飯店台北二館持續投入營建工程，故產生投資活動之淨現金流出。

(3)融資活動:因個案之投入、飯店之營運，致短期借款、長期借款同步增加，故本期產生融資活動之現金流入。

(二)流動性不足之改善計劃:不適用。

(三)未來一年現金流動性分析:

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流量	現金剩餘(不足)數額	單位:仟元 現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
571,063	(447,220)	286,128	409,971	-	-

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 104 年度認列子公司建喬營造之投資損失為 78 仟元，富信大飯店之投資損失為 9,925 仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資損失為 634 仟元。建喬營造 104 年度之本期淨利為 46,044 仟元，前期部分工程完工於本期銷售，依比例認列收益，但部分個案尚未開始銷售，故認列投資損失。富信大飯店陸續有新館投入籌劃暨營運，初期成本較高。其餘各館營運已漸入佳境，惟成本控制仍需再做調整修正。

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

(四)未來一年投資計畫：無。

六、最近年度及截至年報刊日止風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫了解利率趨勢，以爭取較優惠之利率。

本公司為內需產業，匯率變動對公司之損益並無重大影響。

通貨膨脹情形目前對本公司並無重大影響。

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

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

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

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

規劃設計：建築與科技、環保結合，建造符合現代化居住安全之生活環境。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本公司隨時注意國內外重要政策及法律變動之情形，並評估其對公司

之影響。105 年 1 月開始實施房地合一課徵所得稅申報作業要點後，新制對於出售房地建方所支付稅金成本將提高，導致公司獲利縮減，且目前房地產市場仍處於盤整格局，價格較難往上推升，其影響程度將於未來二、三年間方可明朗。且新北市擬仿效台北市辦理容積銀行，規劃今年中縮減建地容移量，相關法規研擬中，本公司將持續密切觀察。另年初美濃大地震所引發之土壤液化問題，因本公司設計規劃與營造施工皆按法規實施，故目前尚無影響。

(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：隨著網路技術的成熟，無論企業大樓抑或住宅專案，無不啟用網際網路及安控系統，以藉由無遠弗界的網路與世界接軌，並提高環境之安全係數。本公司為因應市場之需求，亦於本公司產品裡建置網際網路及安控系統，以期達到客戶的需求。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件

公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：(1)本公司因東園名邸土地之佔用問題，向陳姓民眾等六人主張拆屋還地，本案目前委由律師上訴最高法院審理，訴訟程序進行中。(2)子公司建喬營造因台北市南港區玉成段五小段二一之二地號土地之佔用問題，向鄭姓民眾等主張拆屋還地，經與地上物使用人協調後，案件正撤銷中。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

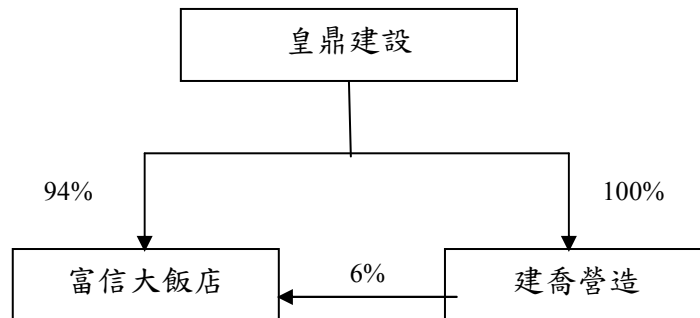
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併報告書

(1)關係企業組織圖



(2)關係企業基本資料

單位：仟元

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

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建材營造業、飯店業。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股數	
			股數	持股比例
建喬營造(股)公司	董事長兼總經理 董事 董事 監察人	王揚忠 劉書宏 廖恆毅 鄭紀辰	為皇鼎建設之法人代表，總持股 15,000,000 股	100%
富信大飯店(股)公司	董事長 董事 董事 董事 董事 董事 監察人 監察人	何明輝 劉書宏 劉芳姣 張清昌 方玉如 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%

(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	697,087	452,518	244,569	1,496,973	42,450	44,675	2.98 元
富信大飯店	NT\$160,000	147,876	91,252	56,624	458,412	(10,863)	(10,559)	(0.66 元)

(二)關係企業合併財務報表：請參閱第 69 頁至第 137 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 104 年度（自 104 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 105 年 3 月 16 日

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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，足以允當表達皇鼎建設開發股份有限公司及子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 104 及 103 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。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 謝 明 忠

謝 明 忠



行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

會計師 林 宜 慧

林 宜 慧



行政院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 105 年 3 月 16 日

皇鼎建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國104年及103年12月31日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	104年12月31日			103年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註四及六）	\$	571,063	4	\$	550,227	4
1125	備供出售金融資產－流動（附註四、七及三十）		50,845	-		11,277	-
1150	應收票據（附註四、五及八）		-	-		7,376	-
1170	應收帳款（附註四、五及八）		7,092	-		7,996	-
1220	本期所得稅資產		1,980	-		-	-
130X	存貨（附註四、五、九及三二）		8,613,777	61		8,299,279	62
1410	預付款項（附註十一及三三）		212,411	2		126,900	1
1476	其他金融資產－流動（附註十二及三二）		28,602	-		30,937	1
1479	其他流動資產（附註十六）		<u>5,532</u>	-		<u>11,000</u>	-
11XX	流動資產總計		<u>9,491,302</u>	<u>67</u>		<u>9,044,992</u>	<u>68</u>
	非流動資產						
1523	備供出售金融資產－非流動（附註四、七及三十）		10,032	-		10,032	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十三及三二）		4,200,061	30		3,859,557	29
1760	投資性不動產淨額（附註四、十四及三二）		401,854	3		472,107	3
1805	商譽（附註四）		252	-		252	-
1801	電腦軟體淨額（附註四及十五）		3,057	-		1,023	-
1840	遞延所得稅資產（附註五及二五）		9,816	-		7,285	-
1920	存出保證金		<u>4,448</u>	-		<u>3,729</u>	-
15XX	非流動資產總計		<u>4,629,520</u>	<u>33</u>		<u>4,353,985</u>	<u>32</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 14,120,822</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,398,977</u>	<u>100</u>
	流動負債						
2100	短期借款（附註十七及三二）	\$	3,610,886	26	\$	3,486,786	26
2150	應付票據（附註十八）		66,482	-		52,954	1
2170	應付帳款（附註十八）		212,742	1		185,647	1
2219	其他應付款（附註十九）		89,054	1		98,642	1
2230	本期所得稅負債（附註二五）		84,419	1		51,594	-
2250	負債準備－流動（附註四及二十）		2,977	-		2,977	-
2312	預收房地款（附註九）		187,186	1		368,066	3
2320	一年內到期之長期借款（附註十七及三二）		505,202	4		172,762	1
2399	其他流動負債（附註十九）		<u>39,993</u>	-		<u>42,321</u>	-
21XX	流動負債總計		<u>4,798,941</u>	<u>34</u>		<u>4,461,749</u>	<u>33</u>
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十七及三二）		2,176,598	16		2,233,318	17
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二一）		23,829	-		23,289	-
2645	存入保證金		<u>1,590</u>	-		<u>3,536</u>	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,202,017</u>	<u>16</u>		<u>2,260,143</u>	<u>17</u>
2XXX	負債總計		<u>7,000,958</u>	<u>50</u>		<u>6,721,892</u>	<u>50</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二三）						
	股 本						
3110	普 通 股		<u>2,713,356</u>	<u>19</u>		<u>2,556,647</u>	<u>19</u>
	資本公積						
3210	發行股票溢價		18,359	-		15,708	-
3220	庫藏股票交易		<u>236</u>	-		<u>236</u>	-
3200	資本公積總計		<u>18,595</u>	-		<u>15,944</u>	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		796,201	6		698,443	5
3320	特別盈餘公積		983	-		1,304	-
3350	未分配盈餘		<u>3,591,574</u>	<u>25</u>		<u>3,405,730</u>	<u>26</u>
3300	保留盈餘總計		<u>4,388,758</u>	<u>31</u>		<u>4,105,477</u>	<u>31</u>
	其他權益						
3425	備供出售金融資產未實現（損）益	(	<u>845</u>)	-	(	<u>983</u>)	-
31XX	本公司業主權益總計		<u>7,119,864</u>	<u>50</u>		<u>6,677,085</u>	<u>50</u>
3XXX	權益總計		<u>7,119,864</u>	<u>50</u>		<u>6,677,085</u>	<u>50</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 14,120,822</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,398,977</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 104 年及 103 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		104年度		103年度	
		金	額 %	金	額 %
	營業收入（附註四、三一及三五）				
4300	租賃收入	\$ 8,813	-	\$ 10,607	-
4410	餐旅服務收入	448,176	17	379,678	11
4500	營建工程收入	2,159,533	83	3,248,125	89
4000	營業收入合計	2,616,522	100	3,638,410	100
	營業成本（附註四、九及二四）				
5300	租賃成本	(3,213)	-	(3,168)	-
5410	餐旅服務成本	(381,837)	(15)	(373,576)	(10)
5500	營建工程成本	(1,210,480)	(46)	(1,871,777)	(52)
5000	營業成本合計	(1,595,530)	(61)	(2,248,521)	(62)
5900	營業毛利	1,020,992	39	1,389,889	38
6000	營業費用（附註二四）	(247,211)	(9)	(266,893)	(7)
6900	營業淨利	773,781	30	1,122,996	31
	營業外收入及支出（附註二四）				
7010	其他收入	5,420	-	5,170	-
7020	其他利益及損失	(1,533)	-	716	-
7050	財務成本	(56,767)	(2)	(41,004)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	(52,880)	(2)	(35,118)	(1)
7900	稅前合併淨利	720,901	28	1,087,878	30
7950	所得稅費用（附註四及二五）	(130,625)	(5)	(110,297)	(3)
8200	本年度合併淨利	590,276	23	977,581	27

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金	%	金	%
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再				
	衡量數	(\$ 237)	-	(\$ 912)	-
8349	與不重分類之項目				
	相關之所得稅	(192)	-	90	-
8360	後續可能重分類至損益				
	之項目				
8362	備供出售金融資產				
	未實現利益(損失)	138	-	321	-
8399	與可能重分類至損				
	益之項目相關之				
	所得稅	232	-	65	-
8300	本年度其他綜合損				
	益(稅後淨額)	(59)	-	(436)	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 590,217	23	\$ 977,145	27
	淨利歸屬於(附註二六):				
8610	本公司業主	\$ 590,276	23	\$ 977,581	27
	綜合損益總額歸屬於:				
8710	本公司業主	\$ 590,217	23	\$ 977,145	27
	每股盈餘(附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	\$ 2.18		\$ 3.61	
9810	稀 釋	\$ 2.17		\$ 3.60	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

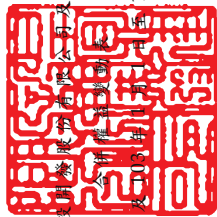


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





信豐建設股份有限公司及子公司

合併財務報告

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬	於本	實收資本	本	公	公	積	業	主	之	權	益
股數 (仟股)	普通	本	發行	溢價	庫藏	股票	交易	保	留	盈	未分配	盈餘
A1	243,170	\$ 2,431,696	\$ 13,113	\$ 236	\$ 623,268	\$ 3,361	\$ 2,745,194					
103 年 1 月 1 日餘額												\$ 5,815,564
102 年度盈餘指撥及分配												
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	75,175	-	-	(75,175)	-	-
B3 特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(2,057)	-	-	-	2,057	-	-
B5 本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(121,585)	-	(121,585)
B9 本公司股東股票股利	12,158	121,585	-	-	-	-	-	-	-	(121,585)	-	-
N1 員工紅利轉增資	337	3,366	2,595	-	-	-	-	-	-	-	-	5,961
D1 103 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	977,581	-	977,581
D3 103 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(757)	321	(436)
D5 103 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	976,824	321	977,145
Z1 103 年 12 月 31 日餘額	255,665	2,556,647	15,708	236	698,443	1,304	3,405,730	(983)				6,677,085
103 年度盈餘指撥及分配												
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	97,758	-	-	(97,758)	-	-
B3 特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(321)	-	-	-	321	-	-
B5 本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,399)	-	(153,399)
B9 本公司股東股票股利	15,340	153,399	-	-	-	-	-	-	-	(153,399)	-	-
N1 員工紅利轉增資	331	3,310	2,651	-	-	-	-	-	-	-	-	5,961
D1 104 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	590,276	-	590,276
D3 104 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197)	138	(59)
D5 104 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	590,079	138	590,217
Z1 104 年 12 月 31 日餘額	271,336	\$ 2,713,356	\$ 18,359	\$ 236	\$ 796,201	\$ 983	\$ 3,591,574	(845)				\$ 7,119,864

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：顏燕芬

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104年度	103年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 720,901	\$ 1,087,878
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	81,883	71,440
A20200	攤銷費用	1,304	392
A20900	利息費用	56,767	41,004
A21200	利息收入	(1,172)	(1,254)
A21300	股利收入	(2,994)	(3,226)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(1,232)
A23100	處分備供出售金融資產淨損失 (利益)	296	(871)
A30000	營業資產負債之淨變動數		
A31130	應收票據	7,376	(7,376)
A31150	應收帳款	904	2,224
A31250	其他金融資產	2,335	(16,276)
A31200	存 貨	(241,486)	(2,757,980)
A31230	預付款項	(85,511)	152,358
A31240	其他流動資產	5,468	(8,472)
A32130	應付票據	13,528	8,685
A32150	應付帳款	27,095	(26,200)
A32170	應付建造合約款	-	(15,408)
A32180	其他應付款項	(4,773)	26,321
A32210	預收款項	(180,880)	243,288
A32230	其他流動負債	(2,328)	25,458
A32240	淨確定福利負債	343	346
A33000	營運產生之現金流入(出)	399,056	(1,178,901)
A33500	支付之所得稅	(102,311)	(132,721)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	296,745	(1,311,622)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產價款	(48,690)	(27,829)
B00400	處分備供出售金融資產價款	8,964	25,676
B00500	取得金融資產減資退回股款	-	99
B02700	取得不動產、廠房及設備價款	(425,146)	(548,055)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度	103年度
B02800	處分不動產、廠房及設備	\$ -	\$ 1,232
B03700	存出保證金增加	(719)	-
B03800	存出保證金減少	-	315
B04500	購置無形資產價款	(3,338)	(240)
B05400	取得投資性不動產價款	-	(82,850)
B07500	收取之利息	1,172	1,254
B07600	收取其他股利	<u>2,994</u>	<u>3,226</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	(<u>464,763</u>)	(<u>627,172</u>)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	875,660	3,856,500
C00200	短期借款減少	(751,560)	(2,204,835)
C01600	舉借長期借款	436,200	909,033
C01700	償還長期借款	(160,480)	(541,592)
C03000	存入保證金增加	-	1,550
C03100	存入保證金減少	(1,946)	-
C04500	發放現金股利	(153,399)	(121,585)
C05600	支付之利息	(<u>55,621</u>)	(<u>35,814</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>188,854</u>	<u>1,863,257</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	20,836	(75,537)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>550,227</u>	<u>625,764</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 571,063</u>	<u>\$ 550,227</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 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 105 年 3 月 16 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，合併公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 針對子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益規定應揭露內容。首次適用 IFRS 12 時，合併公司之年度合併財務報告將提供較廣泛之揭露。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。相關揭露請參閱附註三十。

3. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

合併公司於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利計畫再衡量數。後續可能重分類至損益之項目包含備供出售金融資產未實現利益（損失）。惟適用上述修正並不影響本期淨利、本期稅後其他綜合損益及本期綜合損益總額。

4. IAS 19「員工福利」

IAS 19 主要修訂以「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。金管會於 105 年 3 月 10 日公布自 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於 105 年 1 月 1 日前發布，並於 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs）。此外，金

管會並宣布我國公開發行公司應自 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認可」	2017 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之

收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

2. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致合併公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清合併公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，合併公司須增加揭露所採用之折現率。

3. IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」

企業應採用適當之折舊及攤銷方法以反映其消耗該不動產、廠房及設備與無形資產未來經濟效益之預期型態。

IAS 16「不動產、廠房及設備」之修正規定，收入並非衡量不動產、廠房及設備折舊費用之適當基礎，且該修正並未提供得以收入為基礎提列折舊費用之例外規定。

IAS 38「無形資產」之修正則規定，除下列有限情況外，收入並非衡量無形資產攤銷費用之適當基礎：

- (1) 無形資產係以收入之衡量表示（例如，合約預先設定當收入達特定門檻後無權再使用該無形資產），或
- (2) 能證明收入與無形資產經濟效益之耗用高度相關。

上述修正於生效日以後開始之年度期間推延適用，並允許提前適用。

4. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

5. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為籌資活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

合併報告編製原則

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，含結構型個體）之財務報告。合併綜合損益表已適當納入被收

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適當調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

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

(五) 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。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(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後成本結轉時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部份結轉為營業成本分攤成本。

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

餐飲存貨

存貨為原料。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況

下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。存貨成本之計算採用加權平均法。

(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。

不動產、廠房及設備（包含融資租賃所持有之資產）於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。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。合併公司採直線基礎提列折舊。

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

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十) 無形資產

1. 單獨取得

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

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估

計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年於有減損跡象時進行減損測試。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

B. 放款及應收款

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

(2) 金融資產之減損

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

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款

經驗、集體超過平均授信期間 60 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

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

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

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

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

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

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

(2) 金融負債之除列

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

(十三) 負債準備

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

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

(十四) 收入認列

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

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

2. 客房收入及餐飲收入之認列

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. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，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。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十五) 建造合約

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

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

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

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

(十六) 租 賃

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

1. 合併公司為出租人

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

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

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

3. 租賃之土地及建築物

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

若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素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地符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(十七) 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。

(十八) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

發生時、認列為員工福利費用。再衡量數於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

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

(十九) 股份基礎給付協議

合併公司給與之現金交割股份基礎給付協議

現金交割股份基礎給付係認列為取得商品或勞務所產生之負債，並以所承擔負債之公允價值作原始衡量。該負債係於清償前之每一資產負債表日及清償日再衡量其公允價值，並將公允價值變動認列為損益。

(二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

(一) 所得稅

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，與未使用課稅損失有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 9,816 仟元及 7,285 仟元。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

(二) 應收票據及帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，應收票據及帳款帳面金額請參閱附註八。

(三) 存貨之減損

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值，因評價涉及經濟環境及房地產政府政策，本合併公司於報導期間結束日存貨因市場價格下滑並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨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 104 年及 103 年 12 月 31 日止，存貨帳面金額請參閱附註九。

(四) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債（資產）係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

(五) 建造合約

建造合約工程損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於很有可能產生收入且金額能可靠衡量之範圍內，始將其納入合約收入。

由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算。

六、現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 2,325	\$ 1,793
支票存款	18,865	9,841
活期存款	<u>549,873</u>	<u>538,593</u>
	<u>\$571,063</u>	<u>\$550,227</u>

七、備供出售金融資產

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流動</u>		
國內投資		
上市（櫃）及興櫃股票	\$ 27,040	\$ 815
基金受益憑證	<u>23,805</u>	<u>10,462</u>
	<u>\$ 50,845</u>	<u>\$ 11,277</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
未上市（櫃）股票	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

備供出售金融資產明細詳附註三四附表二。

八、應收票據及應收帳款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ -	\$ 7,376
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,376</u>
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 7,092	\$ 7,996
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 7,092</u>	<u>\$ 7,996</u>

應收票據及帳款

合併公司對客戶之授信期間原則上為請款日後 180 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 365 天之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過 365 天之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 180 天至 365 天之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

應收帳款之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
0~60 天	\$ 7,092	\$ 7,996
61~180 天	-	-
181~360 天	-	-
361 天以上	-	-
合 計	<u>\$ 7,092</u>	<u>\$ 7,996</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司於資產負債表日無已逾期末減損之應收帳款。

九、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
待售房地	\$ 748,658	\$ 1,436,841
在建房地	7,862,499	6,860,429
餐飲存貨	<u>2,620</u>	<u>2,009</u>
	<u>\$ 8,613,777</u>	<u>\$ 8,299,279</u>

104 及 103 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 1,210,480 仟元及 1,871,777 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 381,837 仟元及 373,576 仟元。

104 及 103 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失均為 0 仟元。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 7,862,499 仟元及 6,860,429 仟元。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三二。

(二) 待售房地：

	104年12月31日	103年12月31日
中正麗園土地	\$ 138,057	\$ 229,441
中正麗園房屋	63,015	87,467
皇家首璽土地	-	10,162
皇家首璽房屋	-	12,264
聯合科技中心土地	62,550	392,448
聯合科技中心房屋	117,039	687,095
靜園土地	-	10,787
靜園房屋	-	7,177
皇家名邸土地	125,822	-
皇家名邸房屋	<u>242,175</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 748,658</u>	<u>\$ 1,436,841</u>

(三) 在建房地及預收房地款：

104年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
中 路 段	\$ 73,603	\$ -	\$ 73,603	\$ -
環宇科技（環河段）	374,773	248,515	623,288	-
成功富邑（公園段）	79,291	63,122	142,413	-
文 德 段	21,099	-	21,099	-
皇家名邸	-	-	-	27,700
東 湖 段	181,063	2,346	183,409	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	661,100	557	661,657	-
迪 化 段	111,922	83,457	195,379	-
南科名門（善新段）	280,335	283,611	563,946	-
北 山 段	15,197	-	15,197	-
保 安 段	3,479,511	45,944	3,525,455	-
皇鼎格里昂（原台南 花園廣場）	365,564	957,336	1,322,900	118,248
環球科技（原民權財 星）	389,536	115,240	504,776	-
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	-
中正麗園	-	-	-	9,619
聯合科技中心（中和 健康段）	-	-	-	31,619
立 人 段	-	5,971	5,971	-
	<u>\$ 6,056,400</u>	<u>\$ 1,806,099</u>	<u>\$ 7,862,499</u>	<u>\$ 187,186</u>

103年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
中 路 段	\$ 60,465	\$ -	\$ 60,465	\$ -
環宇科技（環河段）	307,663	92,003	399,666	-
成功富邑（公園段）	79,163	1,564	80,727	-
文 德 段	21,099	-	21,009	-
皇家名邸	125,822	132,537	258,359	-
五 堵 段	35,134	-	35,134	-
東 湖 段	177,250	50	177,300	-
健 康 段	27,756	-	27,756	-
玉 成 段	632,429	-	632,429	-
迪 化 段	111,881	83,448	195,329	-
南科名門（善新段）	280,335	57,828	338,163	-
北 山 段	13,758	-	13,758	-
保 安 段	3,285,211	93	3,285,304	-

（接次頁）

(承前頁)

103年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
皇鼎格里昂（原台南 花園廣場）	\$ 365,564	\$ 551,087	\$ 916,651	\$ 51,176
環球科技（原民權財 星）	389,516	12,439	401,955	-
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	-
皇家首璽	-	-	-	1,500
中正麗園	-	-	-	47,295
聯合科技中心（中和 健康段）	-	-	-	266,495
靜園	-	-	-	1,600
	<u>\$ 5,929,380</u>	<u>\$ 931,049</u>	<u>\$ 6,860,429</u>	<u>\$ 368,066</u>

上述各工程之預計收入、成本及認列損益情形如下：

工 程 別	開工年度	完工年度	預 計 (實際)	估 計 工 程 總 成 本	截至104年 12月31日累積	截至103年 12月31日累積	完 工 百分比%
			預售契約已售 總額（未稅）		已認列利益	已認列利益	
全部完工法工程							
中正麗園	100	102	\$1,680,085	\$1,166,070	\$ 610,137	\$ 825,554	100
皇家首璽	101	102	162,944	148,832	14,112	125,796	100
聯合科技中心	101	103	2,931,536	1,687,303	1,195,185	527,267	100
文德科技	101	103	967,791	525,101	442,690	442,690	100
靜園	101	103	191,396	107,613	83,783	89,318	100
皇鼎格里昂	101	104	507,570	1,775,130	-	-	-
皇家名邸	102	104	111,279	410,734	-	-	-
健康段	-	-	21,651	20,684	967	-	-
五堵段	-	-	51,180	36,598	14,582	-	-
中路段	-	-	43,765	30,400	13,365	-	-

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息支出總額	<u>\$148,247</u>	<u>\$ 99,713</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 91,480</u>	<u>\$ 58,709</u>
資本化利率	2.45%~2.59%	2.15%~2.44%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$109,083</u>	<u>\$ 48,140</u>

(四) 餐飲存貨

	104年12月31日	103年12月31日
原 料	<u>\$ 2,620</u>	<u>\$ 2,009</u>

十、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
			104年 12月31日	103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%	
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94%	94%	(1)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	6%	6%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師查核。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十一、預付款項

	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
預付土地款(附註三三)	\$ 118,418	\$ 56,108
留抵稅額	67,546	41,962
預付貨款	18,824	11,589
其 他	7,623	17,241
	<u>\$ 212,411</u>	<u>\$ 126,900</u>

十二、其他金融資產－流動

	104年12月31日	103年12月31日
受限制資產(附註三二)	\$ 27,081	\$ 24,199
地主保證金	1,500	1,500
其 他	21	5,238
	<u>\$ 28,602</u>	<u>\$ 30,937</u>

十三、不動產、廠房及設備

成 本	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	營 業 器 具	工 程 及 建 造 中 之 什 項 設 備	不 動 產	合 計
103年1月1日餘額	\$ 875,824	\$ 1,687,108	\$ 23,098	\$ 4,071	\$ 57,108	\$ 738	\$ 459,546	\$ 3,107,493
增 添	-	18,436	8,086	178	9,046	3,496	508,813	548,055
存貨轉入	9,202	6,408	-	-	-	-	325,214	340,824
重 分 類	187,879	461,482	-	-	-	-	(649,361)	-
處 分	-	-	(4,509)	-	-	-	-	(4,509)
103年12月31日餘額	<u>\$ 1,072,905</u>	<u>\$ 2,173,434</u>	<u>\$ 26,675</u>	<u>\$ 4,249</u>	<u>\$ 66,154</u>	<u>\$ 4,234</u>	<u>\$ 644,212</u>	<u>\$ 3,991,863</u>
累計折舊及累計減損								
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 41,082	\$ 10,664	\$ 3,958	\$ 12,101	\$ 738	\$ -	\$ 68,543
折舊費用	-	44,426	3,502	130	19,926	288	-	68,272
處 分	-	-	(4,509)	-	-	-	-	(4,509)
103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 85,508</u>	<u>\$ 9,657</u>	<u>\$ 4,088</u>	<u>\$ 32,027</u>	<u>\$ 1,026</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 132,306</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 1,072,905</u>	<u>\$ 2,087,926</u>	<u>\$ 17,018</u>	<u>\$ 161</u>	<u>\$ 34,127</u>	<u>\$ 3,208</u>	<u>\$ 644,212</u>	<u>\$ 3,859,557</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	營 業 器 具	工 程 及 建 造 中 之 什 項 設 備	不 動 產	合 計
成 本								
104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,072,905	\$ 2,173,434	\$ 26,675	\$ 4,249	\$ 66,154	\$ 4,234	\$ 644,212	\$ 3,991,863
增 添	-	27,154	75	-	139	1,060	396,718	425,146
重 分 類	-	-	-	-	-	-	(5,971)	(5,971)
處 分	-	-	-	(361)	(390)	-	-	(751)
104 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 1,072,905</u>	<u>\$ 2,200,588</u>	<u>\$ 26,750</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 65,903</u>	<u>\$ 5,294</u>	<u>\$ 1,034,959</u>	<u>\$ 4,410,287</u>
累 計 折 舊 及 累 計 減 損								
104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ 85,508	\$ 9,657	\$ 4,088	\$ 32,027	\$ 1,026	\$ -	\$ 132,306
折 舊 費 用	-	54,925	4,702	71	17,517	1,456	-	78,671
處 分	-	-	-	(361)	(390)	-	-	(751)
104 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 140,433</u>	<u>\$ 14,359</u>	<u>\$ 3,798</u>	<u>\$ 49,154</u>	<u>\$ 2,482</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 210,226</u>
104 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 1,072,902</u>	<u>\$ 2,060,155</u>	<u>\$ 12,391</u>	<u>\$ 90</u>	<u>\$ 16,749</u>	<u>\$ 2,812</u>	<u>\$ 1,034,959</u>	<u>\$ 4,200,061</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	26至51年
裝潢隔間工程	7至11年
運輸設備	6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	4年
其 他	6年
營業器具	
飯店餐具及廚俱	3至4年
飯店客房寢俱及電器	3至6年
工程及什項設備	
工程設備	6年
監視保全設備	6年
其 他	6年

設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三二。

十四、投資性不動產

	104年12月31日	103年12月31日
每一類別之帳面淨額		
投資性不動產－土地	\$ 296,509	\$ 358,381
投資性不動產－房屋	<u>105,345</u>	<u>113,726</u>
	<u>\$ 401,854</u>	<u>\$ 472,107</u>

	投資性不動產 — 土 地	投資性不動產 — 房 屋	合 計
<u>成 本</u>			
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 281,677	\$ 116,691	\$ 398,368
增 添	<u>76,704</u>	<u>6,146</u>	<u>82,850</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 358,381</u>	<u>\$ 122,837</u>	<u>\$ 481,218</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
103 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 5,943	\$ 5,943
折舊費用	<u>-</u>	<u>3,168</u>	<u>3,168</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,111</u>	<u>\$ 9,111</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 358,381</u>	<u>\$ 113,726</u>	<u>\$ 472,107</u>
<u>成 本</u>			
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 358,381	\$ 122,837	\$ 481,218
增 添	-	-	-
轉入存貨	(<u>61,872</u>)	(<u>5,639</u>)	(<u>67,511</u>)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 296,509</u>	<u>\$ 117,198</u>	<u>\$ 413,707</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
104 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 9,111	\$ 9,111
折舊費用	-	3,212	3,212
轉入存貨	<u>-</u>	(<u>470</u>)	(<u>470</u>)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,853</u>	<u>\$ 11,853</u>
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 296,509</u>	<u>\$ 105,345</u>	<u>\$ 401,854</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	14至51年
裝潢隔間工程	26年

合併公司之投資性不動產於 104 年及 103 年 12 月 31 日之公允價值分別為 629,457 仟元及 714,618 仟元，104 年及 103 年 12 月 31 日各期分別由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所及理德冠昱不動產估價師聯合事務所於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。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三二。

十五、其他無形資產

	104年12月31日	103年12月31日
電腦軟體	<u>\$ 3,057</u>	<u>\$ 1,023</u>
	104年度	103年度
<u>電腦軟體成本</u>		
期初餘額	\$ 2,279	\$ 2,039
單獨取得	<u>3,338</u>	<u>240</u>
期末餘額	<u>\$ 5,617</u>	<u>\$ 2,279</u>
<u>累計攤銷及減損</u>		
期初餘額	\$ 1,256	\$ 864
攤銷費用	<u>1,304</u>	<u>392</u>
期末餘額	<u>\$ 2,560</u>	<u>\$ 1,256</u>
期末淨額	<u>\$ 3,057</u>	<u>\$ 1,023</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

電腦軟體 3至6年

十六、其他資產

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流動</u>		
暫付款－瓦斯裝置款等	\$ 2,696	\$ 7,343
暫付款－過戶預支款	1,665	2,382
其他	<u>1,171</u>	<u>1,275</u>
	<u>\$ 5,532</u>	<u>\$ 11,000</u>

十七、借款

(一) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三二）		
－銀行借款	\$ 3,563,860	\$ 3,319,979
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	<u>47,026</u>	<u>166,807</u>
短期借款合計	<u>\$ 3,610,886</u>	<u>\$ 3,486,786</u>

（接次頁）

(承前頁)

	104年12月31日	103年12月31日
利率區間		
— 擔保借款	2.32%~2.93%	1.95%~3.00%
— 無擔保借款	1.95%~2.53%	1.93%~2.60%
還款期限	105.01.21~ 110.10.22	104.02.14~ 110.10.22

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

(二) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
擔保借款（附註三二）		
銀行借款(1)	\$ 2,681,800	\$ 2,406,080
減：列為一年內到期部分	(505,202)	(172,762)
長期借款	<u>\$ 2,176,598</u>	<u>\$ 2,233,318</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	104年12月31日	103年12月31日
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：97.07.25~104.07.25 利率區間：1.90% 還款辦法：以每個月為一期共分 84 期，平均攤還。	\$ -	\$ 7,504
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：1.76% 還款辦法：前二年按月付息，自 2 年後，以每個月為一期共分 156 期，平均攤還。	63,942	72,019
華南南內湖 — 抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.88% 還款辦法：以每個月為一期，共分 60 期，平均攤還。	150,000	-
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：1.99% 還款辦法：前 36 個月按月計付利息，自第 37 個月起，以每個月為一期，共分 144 期，平均攤還。	68,420	74,506
一銀仁愛 — 抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：2.17% 還款辦法：以每個月為一期共分 72 期，平均攤還。	75,000	91,667
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：2.21% 還款辦法：前二年按月付息，自 2 年後，以每個月為一期共分 156 期，平均攤還。	244,141	265,218
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：2.37% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為一期，共分 96 期，平均攤還。	185,689	190,000

(接次頁)

(承 前 頁)

	原 始 貸 款 金 額	104年12月31日	103年12月31日
台中內湖 －抵押借款	借款總額：42,000 仟元 借款期間：103.09.01~113.09.01 利率區間：2.27% 還款辦法：前一年按月付息，自 1 年後，以每個月為一期共分 108 期，平均攤還。	\$ 40,948	\$ 42,000
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：2.02% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 108 期，平均攤還。	9,212	10,348
台中內湖 －抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.32% 還款辦法：前一年按月付息，自 1 年後，以每個月為一期共分 72 期，平均攤還。	10,572	11,000
台中內湖 －抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：2.02% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 108 期，平均攤還。	12,088	13,527
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：2.05% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 168 期，平均攤還。	904,961	966,710
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：2.05% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 60 期，平均攤還。	100,019	105,000
彰銀永春 －抵押借款	借款總額：10,000 仟元 借款期間：103.09.22~105.08.30 利率區間：2.36% 還款辦法：到期一次支付。	10,000	10,000
彰銀永春 －抵押借款	借款總額：168,000 仟元 借款期間：103.04.25~105.08.30 利率區間：2.26% 還款辦法：到期一次支付。	132,634	132,634
元大上新莊 －抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.78% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為一期共分 96 期，平均攤還。	327,000	327,000
元大上新莊 －抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.78% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為一期共分 60 期，平均攤還。	93,000	-
元大上新莊 －抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：104.01.23~107.01.23 利率區間：2.68% 還款辦法：到期一次付款。	84,000	-
彰銀永春 －抵押借款	借款總額：364,000 仟元 借款期間：103.12.02~105.08.30 利率區間：2.71% 還款辦法：到期一次支付。	145,600	36,400
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：20,000 仟元 借款期間：103.11.27~105.02.11 利率區間：2.05% 還款辦法：到期一次支付。	-	20,000
新光銀行 －抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：94.12.12~109.12.12 利率區間：2.19% 還款辦法：採年金法，每月為一期，按月依年金法攤付本息。	5,208	6,180

(接 次 頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	104年12月31日	103年12月31日
華南銀行 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：97.08.01~112.08.01 利率區間：2.03% 還款辦法：依平均法按月平均攤還本金，共分 180 期平均攤還。	\$ 6,008	\$ 6,725
合作金庫銀行 —抵押借款	借款總額：30,000 仟元 借款期間：100.12.28~107.12.28 利率區間：1.88% 還款辦法：採年金法，每月為一期，按月依年金法攤付本息。	13,358	17,642
		<u>\$ 2,681,800</u>	<u>\$ 2,406,080</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 104 年及 103 年 12 月 31 日止分別為 52,794 仟元及 29,453 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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 41,420	\$ 49,405
應付董監酬勞	4,000	4,720
應付員工紅利	6,511	6,361
應付利息	13,261	12,115
應付稅捐	5,015	4,474
其 他	<u>18,847</u>	<u>21,567</u>
	<u>\$ 89,054</u>	<u>\$ 98,642</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 39,993</u>	<u>\$ 42,321</u>

二十、負債準備

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 2,977</u>

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

二一、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之皇鼎公司、建喬公司及富信大飯店公司所適用「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：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$ 43,454	\$ 42,254
計畫資產公允價值	(19,625)	(18,965)
提撥短絀（剩餘）	23,829	23,289
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債（資產）	<u>\$ 23,829</u>	<u>\$ 23,289</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）
103 年 1 月 1 日	\$ 41,313	(\$ 19,127)	\$ 22,186
服務成本			
當期服務成本	1,206	-	1,206
前期服務成本及清償損 失（利益）	-	-	-
利息費用（收入）	712	(374)	338
認列於損益	1,918	(374)	1,544
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(67)	(67)
精算（利益）損失－人口 統計假設變動	298	-	298
精算（利益）損失－財務 假設變動	370	-	370
精算（利益）損失－經驗 調整	311	-	311
認列於其他綜合損益	979	(67)	912
雇主提撥	-	(1,353)	(1,353)
福利支付	(1,956)	1,956	-
103 年 12 月 31 日	\$ 42,254	(\$ 18,965)	\$ 23,289
104 年 1 月 1 日	\$ 42,254	(\$ 18,965)	\$ 23,289
服務成本			
當期服務成本	1,185	-	1,185
利息費用（收入）	687	(319)	368
認列於損益	1,872	(319)	1,553
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(185)	(185)
精算（利益）損失－人口 統計假設變動	581	-	581
精算（利益）損失－財務 假設變動	938	-	938
精算（利益）損失－經驗 調整	(1,097)	-	(1,097)
認列於其他綜合損益	422	(185)	237
雇主提撥	-	(1,250)	(1,250)
福利支付	(1,094)	1,094	-
104 年 12 月 31 日	\$ 43,454	(\$ 19,625)	\$ 23,829

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	104年度	103年度
管理費用	<u>\$ 1,553</u>	<u>\$ 1,544</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：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.375%	1.625%
薪資預期增加率	2.000%	2.000%

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：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率		
增加 0.25%	<u>(\$ 948)</u>	<u>(\$ 981)</u>
減少 0.25%	<u>\$ 980</u>	<u>\$ 1,017</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 956</u>	<u>\$ 994</u>
減少 0.25%	<u>(\$ 929)</u>	<u>(\$ 964)</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。

	104年12月31日	103年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 1,149</u>	<u>\$ 1,367</u>
確定福利義務平均到期期間	9.2年	9.7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：

104年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 571,063	\$ -	\$ 571,063
備供出售金融資產－流動	50,845	-	50,845
應收帳款	7,092	-	7,092
本期所得稅資產	1,980	-	1,980
存貨－餐飲存貨	2,620	-	2,620
存貨－待售房地	748,658	-	748,658
存貨－在建房地	-	7,862,499	7,862,499
其他金融資產	28,602	-	28,602
其他流動資產	5,532	-	5,532
	<u>\$ 1,416,392</u>	<u>\$ 7,862,499</u>	<u>\$ 9,278,891</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 1,364,441	\$ 2,246,445	\$ 3,610,886
應付票據	66,482	-	66,482
應付帳款	212,742	-	212,742
其他應付款	89,054	-	89,054
當期所得稅負債	84,419	-	84,419
負債準備－流動	2,977	-	2,977
預收房地款	187,186	-	187,186
一年內到期之長期借款	505,202	-	505,202
其他流動負債	39,993	-	39,993
	<u>\$ 2,552,496</u>	<u>\$ 2,246,445</u>	<u>\$ 4,798,941</u>
103年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 550,227	\$ -	\$ 550,227
備供出售金融資產－流動	11,277	-	11,277
應收票據	7,376	-	7,376
應收帳款	7,996	-	7,996
存貨－餐飲存貨	2,009	-	2,009
存貨－待售房地	1,436,841	-	1,436,841
存貨－在建房地	-	6,860,429	6,860,429
其他金融資產	30,937	-	30,937
其他流動資產	11,000	-	11,000
	<u>\$ 2,057,663</u>	<u>\$ 6,860,429</u>	<u>\$ 8,918,092</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

103年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 825,119	\$ 2,661,667	\$ 3,486,786
應付票據	52,954	-	52,954
應付帳款	185,647	-	185,647
其他應付款	98,642	-	98,642
當期所得稅負債	51,594	-	51,594
負債準備—流動	2,977	-	2,977
預收房地款	368,066	-	368,066
一年內到期之長期借款	172,762	-	172,762
其他流動負債	42,321	-	42,321
	<u>\$ 1,800,082</u>	<u>\$ 2,661,667</u>	<u>\$ 4,461,749</u>

二 三 、 權 益

(一) 股 本

普 通 股

	104年12月31日	103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>271,336</u>	<u>255,665</u>
已發行股本	<u>\$ 2,713,356</u>	<u>\$ 2,556,647</u>

104年6月11日經股東會決議辦理盈餘轉增資發行新股15,340仟股及員工紅利轉增資發行新股331仟股，每股面額10元，增資後實收股本為2,713,356仟元。

(二) 資本公積

	104年12月31日	103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	\$ 18,359	\$ 15,708
庫藏股票交易	236	236
	<u>\$ 18,595</u>	<u>\$ 15,944</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

皇鼎公司依公司法及公司章程之規定，每年決算如有盈餘，於依法提繳所得稅後，應儘先彌補以前年度虧損，再提列 10% 為法定盈餘公積，如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘，前項累積未分配盈餘依法提列或迴轉特別盈餘公積，其餘由董事會擬具分配案，提經股東會決議分派之。

皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。前項員工紅利之分配對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於 104 年 12 月 2 日董事會擬議之修正公司章程，尚待預計於 105 年 6 月召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二四之(六)員工福利費用。

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」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

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

皇鼎公司於 104 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	103年度	102年度	103年度	102年度
法定盈餘公積	\$ 97,758	\$ 75,175	\$ -	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(321)	(2,057)	-	-
現金股利	153,399	121,585	0.60	0.50
股票股利	153,399	121,585	0.60	0.50

103 及 102 年度員工股票紅利股數分別為 331 仟股及 337 仟股，係按 104 及 103 年度決議分紅之金額除以股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）計算。

本公司 105 年 3 月 16 日董事會擬議 104 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	\$ 59,028	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(138)	-
現金股利	135,668	0.5
股票股利	135,668	0.5

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月 6 日召開之股東會決議。

(四) 特別盈餘公積

	104年度	103年度
期初餘額	\$ 1,304	\$ 3,361
迴轉特別盈餘公積		
其他權益項目減項迴轉數	(<u>321</u>)	(<u>2,057</u>)
期末餘額	<u>\$ 983</u>	<u>\$ 1,304</u>

(五) 其他權益項目

備供出售金融資產未實現損益

	104年度	103年度
期初餘額	(\$ 983)	(\$ 1,304)
備供出售金融資產未實現益		
(損)	<u>138</u>	<u>321</u>
期末餘額	<u>(\$ 845)</u>	<u>(\$ 983)</u>

二四、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$ 1,172	\$ 1,254
股利收入	3,148	3,226
其 他	<u>1,100</u>	<u>690</u>
	<u>\$ 5,420</u>	<u>\$ 5,170</u>

(二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
淨外幣兌換利益	\$ 336	\$ 213
處分不動產、廠房及設備利益	-	1,232
處分備供出售金融資產損失 (利益)	(296)	871
其 他	(1,573)	(1,600)
	<u>(\$ 1,533)</u>	<u>\$ 716</u>

(三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	(\$148,247)	(\$ 99,713)
減：列入符合要件資產成本之 金額	<u>91,480</u>	<u>58,709</u>
	<u>(\$ 56,767)</u>	<u>(\$ 41,004)</u>

利息資本化相關資訊詳附註九(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 78,671	\$ 68,272
投資性不動產	3,212	3,168
無形資產	<u>1,304</u>	<u>392</u>
合 計	<u>\$ 83,187</u>	<u>\$ 71,832</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 74,441	\$ 66,702
營業費用	<u>7,442</u>	<u>4,738</u>
	<u>\$ 81,883</u>	<u>\$ 71,440</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 5	\$ -
營業費用	<u>1,299</u>	<u>392</u>
	<u>\$ 1,304</u>	<u>\$ 392</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	104年度	103年度
產生租金收入	\$ 3,212	\$ 3,168
未產生租金收入	<u>-</u>	<u>5</u>
	<u>\$ 3,212</u>	<u>\$ 3,168</u>

(六) 員工福利費用

	104年度	103年度
退職後福利（附註二一）		
確定提撥計畫	\$ 11,432	\$ 9,972
確定福利計畫	<u>1,553</u>	<u>1,544</u>
	12,985	11,516
短期員工福利（薪資、獎金、 勞保費、健保費及紅利等）	<u>276,268</u>	<u>268,353</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 289,253</u>	<u>\$ 279,869</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 185,281	\$ 183,502
營業費用	<u>103,972</u>	<u>96,367</u>
	<u>\$ 289,253</u>	<u>\$ 279,869</u>

依現行章程規定，本公司係以當年度稅後可分配盈餘分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 分派員工紅利及不高於 2% 分派董監事酬勞，103 年度係分別按 1.88% 及 1.36% 估列員工紅利 5,961 仟元及董監事酬勞 4,320 仟元。依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 12 月經董事會擬議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。104 年度估列員工酬勞 5,961 仟元及董監事酬勞 3,600 仟元，係分別按前述稅前利益之 0.8% 及 0.5% 估列，該等金額於 105 年 3 月 16 日董事會擬議，尚待預計於 105 年 6 月召開之股東常會決議。

年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 104 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103年度		102年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 5,961	\$ -	\$ 5,961
董監事酬勞	4,320	-	4,320	-

103 及 102 年度員工股票紅利股數為 331 仟股及 337 仟股，係按 104 及 103 年度決議分紅之金額除以公允價值 18.01 元及 17.71 元計算。

104 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 6 日股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 103 及 102 年度合併財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，及 104 與 103 年度股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二五、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	104年度	103年度
當期所得稅		
當年度產生者	\$ 75,868	\$ 68,703
未分配盈餘	57,317	43,640
以前年度之調整	(69)	(175)
	133,116	112,168
遞延所得稅		
當期產生者	(2,491)	(1,924)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$130,625</u>	<u>\$110,297</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	104年度	103年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 720,901</u>	<u>\$ 1,087,878</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 122,553	\$ 184,939
調節項目之所得稅影響數		
決定課稅所得時不可減		
除之損 (利)		
出售土地利得免稅	(54,380)	(119,527)
其他	5,164	1,212
暫時性差異	<u>2,531</u>	<u>2,079</u>
基本稅額應納差額	75,868	68,703
未分配盈餘加徵	<u>57,317</u>	<u>43,640</u>
當期所得稅	133,185	112,343

(接次頁)

(承前頁)

	104年度	103年度
遞延所得稅		
暫時性差異	(\$ 2,491)	(\$ 1,924)
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	(69)	(175)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 130,625</u>	<u>\$ 110,297</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為 17%。

(二) 直接認列於權益之所得稅：無。

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅

	104年度	103年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
一確定福利之精算損益	\$ 40	\$ 155
認列於其他綜合損益之所得稅	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 155</u>

(四) 本期所得稅資產與負債

	104年12月31日	103年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 84,419</u>	<u>\$ 51,594</u>

(五) 遞延所得稅資產與負債

合併公司將若干符合互抵條件之遞延所得稅資產及負債予以互抵。

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

104 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
不動產、廠房及設備	\$ 324	\$ -	\$ -	\$ 324
遞延費用	3,034	2,207	-	5,241
確定福利退休計畫	3,927	284	40	4,251
	<u>\$ 7,285</u>	<u>\$ 2,491</u>	<u>\$ 40</u>	<u>\$ 9,816</u>

103 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
不動產、廠房及設備	\$ 324	\$ -	\$ -	\$ 324
遞延費用	1,143	1,891	-	3,034
確定福利退休計畫	3,739	33	155	3,927
	<u>\$ 5,206</u>	<u>\$ 1,924</u>	<u>\$ 155</u>	<u>\$ 7,285</u>

(六) 兩稅合一相關資訊

	104年12月31日	103年12月31日
86 年度以前未分配盈餘	\$ 100,799	\$ 100,799
87 年度以後未分配盈餘	<u>3,490,775</u>	<u>3,304,931</u>
	<u>\$ 3,591,574</u>	<u>\$ 3,405,730</u>
可扣抵稅額帳戶餘額		
皇鼎公司	<u>\$ 302,346</u>	<u>\$ 268,782</u>

皇鼎公司及子公司 104 及 103 年度預計及實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別如下：

	104年度（預計）	103年度（實際）
皇鼎公司	<u>10.90%</u>	<u>9.93%</u>

(七) 所得稅核定情形

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

	核定年度
皇鼎公司	102
建喬公司	102
富信公司	102

二六、每股盈餘

單位：每股元

	104年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.18</u>	<u>\$ 3.61</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.17</u>	<u>\$ 3.60</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 104 年 7 月 27 日。因追溯調整，103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元	
	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股盈餘	\$ 3.83	\$ 3.61
稀釋每股盈餘	\$ 3.82	\$ 3.60

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$590,276	\$977,581
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	\$590,276	\$977,581

股 數	單位：仟股	
	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	271,187	270,859
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	500	441
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	271,687	271,300

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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分紅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。

二七、非現金交易

合併公司於 104 及 103 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司 104 及 103 年度以發行股票方式發放員工紅利，導致其他應付款項分別減少 5,961 仟元及 5,961 仟元，股本分別增加 3,310 仟元及 3,366 仟元，資本公積分別增加 2,651 仟元及 2,595 仟元。

- (二) 合併公司 104 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 67,041 仟元。
- (三) 合併公司 103 年度存貨自用轉列不動產、廠房及設備，同時導致存貨減少及不動產、廠房及設備增加 340,824 仟元。
- (四) 合併公司 104 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 350,708 仟元。

二八、營業租賃協議

合併公司為出租人

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

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 1,590 仟元及 3,536 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃收訖總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
1 年 內	\$ 6,258	\$ 5,405
超過 1 年但不超過 5 年	1,398	3,022
超過 5 年	114	171
	<u>\$ 7,770</u>	<u>\$ 8,598</u>

二九、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併公司主要管理階層當有新建案及營運資金需求即重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併

公司依據主要管理階層之建議，採用融資方式平衡其整體資本結構。
一般而言，本集團採用審慎之風險管理策略。

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 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。

	104年12月31日		103年12月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債				
以攤銷後成本衡量之金融負債：				
一長期借款	\$ 2,176,598	\$ 1,955,196	\$ 2,233,318	\$ 2,174,041

2. 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

合併公司以公允價值衡量之金融工具，其衡量方式依照公允價值可觀察程度分為第一至三級。

- (1) 第一級公允價值衡量係指活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- (2) 第二級公允價值係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- (3) 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

104 年 12 月 31 日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券				
一權益投資	\$ 27,040	\$ -	\$ -	\$ 27,040
國內未上市（櫃）有價證券				
一權益投資	-	-	10,032	10,032
基金受益憑證	23,805	-	-	23,805
合計	<u>\$ 50,845</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 60,877</u>

103 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券				
一權益投資	\$ 815	\$ -	\$ -	\$ 815
國內未上市（櫃）有價證券				
一權益投資	-	-	10,032	10,032
基金受益憑證	10,462	-	-	10,462
合 計	<u>\$ 11,277</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 21,309</u>

104 及 103 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- (1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融工具公允價值係參照市場報價決定（包括上市之可贖回公司債、匯票、公司債及無到期日債券）。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計。合併公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- (2) 長期借款係依現金流量折現分析之一般公認定價模式決定。折現率則分別以本合併公司 104 及 103 年平均之長期借款利率 2.32% 及 2.25% 計算為準。

(二) 金融工具之種類

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
以攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 606,757	\$ 596,536
備供出售金融資產（附註七）	60,877	21,309
	<u>\$ 667,634</u>	<u>\$ 617,845</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債（註2）	<u>\$ 6,660,964</u>	<u>\$ 6,230,109</u>

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

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

(三) 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 104 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,293 仟元及 5,223 仟元；103 年度之稅前／稅後淨

利將分別減少／增加 5,893 仟元及 4,891 仟元，主因為合併公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

合併公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，104 年度稅前／稅後損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 2,542 仟元及 2,542 仟元。103 年度稅前／稅後損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 564 仟元及 564 仟元

2. 信用風險

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

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

合併公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。

為減輕信用風險，合併公司管理階層指派專責團隊負責授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，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。

104 年 12 月 31 日

	加權平均 有效利率 (%)	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						
短期借款	2.98	\$1,364,441	\$ 720,325	\$ 58,160	\$1,467,960	\$3,610,886
一年內到期之長期借款	2.32	505,202	-	-	-	505,202
長期借款	2.32	-	568,787	466,766	1,141,045	2,176,598
		<u>\$1,869,643</u>	<u>\$1,289,112</u>	<u>\$ 524,926</u>	<u>\$2,609,005</u>	<u>\$6,292,686</u>

103 年 12 月 31 日

	加權平均 有效利率 (%)	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						
短期借款	2.65	\$ 825,119	\$1,058,041	\$ 4,626	\$1,599,000	\$3,486,786
一年內到期之長期借款	2.25	172,762	-	-	-	172,762
長期借款	2.25	-	549,714	396,702	1,286,902	2,233,318
		<u>\$ 997,881</u>	<u>\$1,607,755</u>	<u>\$ 401,328</u>	<u>\$2,885,902</u>	<u>\$5,892,866</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

	104年12月31日	103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	\$ 47,026	\$ 166,807
－未動用金額	<u>162,974</u>	<u>23,193</u>
	<u>\$ 210,000</u>	<u>\$ 190,000</u>
有擔保銀行透支額度		
－已動用金額	\$ 6,245,660	\$ 5,726,059
－未動用金額	<u>1,810,840</u>	<u>3,412,441</u>
	<u>\$ 8,056,500</u>	<u>\$ 9,138,500</u>

三一、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 合 併 公 司 關 係
劉 書 宏	富信大飯店公司法人董事

(二) 營業收入－營建工程收入

關 係 人 名 稱	104年度	103年度
劉 書 宏	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,317</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) 對主要管理階層之獎酬

104及103年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 26,550	\$ 25,588
退職後福利	1,429	1,372
股份基礎給付	<u>2,183</u>	<u>2,828</u>
	<u>\$ 30,162</u>	<u>\$ 29,788</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	104年12月31日	103年12月31日
營建存貨			
一待售房地	皇家名邸	\$ 367,997	\$ -
	聯合科技中心	-	1,079,543
	靜園	-	17,964
營建存貨	東湖段	183,409	118,313
一在建房地	玉成段	582,468	553,239
	迪化段	-	195,329
	環宇科技（環河段）	623,288	399,666
	成功富邑	142,413	80,727
	南科名門	563,946	338,163
	保安段	3,524,393	3,285,304
	皇鼎格里昂（原台南花園廣場）	1,322,900	916,651
	皇家名邸	-	258,359
	環球科技（原民權財星）	504,776	401,955
不動產、廠房及設備	土地	1,063,703	1,063,703
	房屋及建築	2,053,740	2,081,625
	未完工程	1,034,959	644,212
其他金融資產－流動	備償戶及定存單	27,081	24,199
投資性不動產	土地	211,117	211,117
	房屋及建築	98,846	101,678
		<u>\$ 12,305,036</u>	<u>\$ 11,771,747</u>

截至 104 年及 103 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、重大承諾及或有事項

除其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 982,995 仟元，截至 104 年 12 月 31 日已付價款 549,494 仟元。

(三) 皇鼎公司於 104 年 12 月 14 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂新北市汐止區保安段土地合約總價約 394,301 仟元，截至 104 年 12 月 31 日止，已支付 118,290 仟元（帳列預付款項），尚有 276,011 仟元須支付。

(四) 合併公司富信大飯店公司發行商品禮券分別由合作金庫及陽信商業銀行提供商品禮券履約保證，截至 104 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 14,726 仟元。

三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證。(附表一)
3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(附表三)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(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、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。

三五、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。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
	104年度	103年度	104年度	103年度
建設部	\$2,164,452	\$3,206,270	\$ 900,342	\$1,288,098
營造部	3,894	52,462	916	51,789
飯店部	448,176	379,678	119,734	50,002
繼續營業單位總額	<u>\$2,616,522</u>	<u>\$3,638,410</u>	1,020,992	1,389,889
營業費用			(247,211)	(266,893)
利息收入			1,172	1,254
外幣兌換淨利益			336	213
公司一般收入			4,248	6,019
公司一般費用			(1,869)	(1,600)
財務成本			(56,767)	(41,004)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 720,901</u>	<u>\$1,087,878</u>

部門間銷貨係依市價計價。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證者 公司名稱	對象關係 (註2)		對單一企業 背書保證額 (註3)	本期最高背書 保證餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支金額 (註6)	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 限額 (註3)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 額 (註7)	子 母 子 公 司 對 背 書 保 證 額 (註7)	屬對大陸地區 背書保證額 (註7)	註
0	皇鼎公司	建喬公司	2		\$ 1,423,973	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ -	\$ -	0.46	\$ 3,559,932	Y	N	N	(註5)
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2		1,423,973	40,000	30,000	13,500	-	0.42	3,559,932	Y	N	N	(註5)

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六種，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.母子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：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104年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值7,119,864仟元×50%=3,559,932仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值7,119,864仟元×20%=1,423,973仟元。

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。

註5：皇鼎公司董事會於104年7月1日通過對建喬公司及富信大飯店公司背書額度。

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 104 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	股票 中國信託金融控股	無	備供出售金融資產— 流動	1,600,000	\$ 27,040	-	\$ 27,040	
	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	"	73,733	2,291	-	2,291	
	中國信託全球股票入息基金	無	"	500,000	4,875	-	4,875	
	聯博全球高收益債券基金	無	"	500,000	4,655	-	4,655	
	合庫投信貨幣市場基金	無	"	1,000,000	10,034	-	10,034	
	元大寶來全球股票入息基金	無	"	200,000	1,950	-	1,950	
					<u>\$ 50,845</u>		<u>\$ 50,845</u>	
建喬公司	股票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	備供出售金融資產— 非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -	非上市 (櫃) 公司
	力晶科技股份有限公司	無	"	1,373	-	-	-	"
					<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	
	股票 友銓水電工程股份有限公司	無	備供出售金融資產— 非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ -	非上市 (櫃) 公司
	兆騰水電工程股份有限公司	無	"	-	4,104	19	-	"
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	"	500,000	-	1.84	-	"
					<u>\$ 10,032</u>		<u>\$ -</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易			情 形		交易條件與一般交易不同之情形		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率%	授信期間	單價	授信方式	應收餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率%			
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(發包工程合約總價 5,792,180 仟元)	74	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 85,050	97			
			進貨(在建土地)	4				應付帳款 213,780	94			
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 5,792,180 仟元)	100	"	無異常	"	應收票據 85,050	100			
								應收帳款 213,780	100			

註：上述交易於編製合併報表時已沖銷。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 104 年 12 月 31 日

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 應款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人 款項式	應收關係人 款項後收回額	提列備抵呆帳 金額
					金額	處			
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 298,830	4.89 次	\$ -	-	—	\$ 248,430	\$

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易科目	往來			情形
					金額	交易條件	佔合併總資產之比率 (註 3)	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應收(付)票據	\$ 85,050	依工程進度請款	0.60	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應收(付)帳款	213,780	依工程進度請款	1.51	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	營建存貨、預收工程款、不動產、廠房及設備	2,313,160	依工程進度請款	16.38	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程收入、成本	1,494,623	依工程進度請款	57.12	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	營建存貨、工程成本、不動產、廠房及設備	220,755	依工程進度請款	8.44	
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入、租金費用及銷貨成本	69,031	依合約請款	2.64	

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

(1)母公司填 0。

(2)子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

(1)母公司對子公司。

(2)子公司對母公司。

(3)子公司對子公司。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額	期末數	持股比例(%)	持帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益(註)	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	15,000,000	100	\$ 24,299	\$ 46,044	(\$ 78)	(註)
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	15,100,000	94	53,227	(10,559)	(9,925)	
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	900,000	6	3,397	(10,559)	(634)	

註：104 年度皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 46,044 仟元扣除未實現銷貨毛利 46,122 仟元。

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

皇鼎建設開發股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表、暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

皇鼎建設開發股份有限公司民國 104 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等項目明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 謝 明 忠

會計師 林 宜 慧

謝 明 忠



林 宜 慧



行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

行政院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 105 年 3 月 16 日

皇鼎建設開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	104年12月31日		103年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金（附註四及六）	\$ 407,832	3	\$ 287,534	2
1125	備供出售金融資產—流動（附註四、七及二九）	50,845	1	11,277	-
1150	應收票據（附註四、五、八及二九）	-	-	236	-
1170	應收帳款（附註四、五、八及二九）	1,143	-	-	-
130X	存貨（附註四、五、九及三一）	8,668,395	62	8,409,905	63
1410	預付款項（附註十及三二）	190,474	1	111,628	1
1476	其他金融資產—流動（附註十一及三一）	14,281	-	17,533	-
1479	其他流動資產（附註十五）	5,130	-	10,764	-
11XX	流動資產總計	<u>9,338,100</u>	<u>67</u>	<u>8,848,877</u>	<u>66</u>
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資（附註四及十二）	77,526	1	110,913	1
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十三及三一）	195,556	1	200,092	2
1760	投資性不動產淨額（附註四、十四及三一）	4,407,623	31	4,185,725	31
1801	電腦軟體淨額（附註四）	72	-	123	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二四）	8,657	-	6,573	-
1920	存出保證金	3,959	-	3,486	-
15XX	非流動資產總計	<u>4,693,393</u>	<u>33</u>	<u>4,506,912</u>	<u>34</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 14,031,493</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,355,789</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十六及三一）	\$ 3,583,860	26	\$ 3,458,979	26
2150	應付票據（附註十七）	2,714	-	7,229	-
2160	應付票據—關係人（附註十七及三十）	85,050	1	139,650	1
2170	應付帳款（附註十七）	13,043	-	8,303	-
2180	應付帳款—關係人（附註十七及三十）	213,780	1	165,800	1
2219	其他應付款（附註十八）	43,928	-	50,661	-
2230	本期所得稅負債（附註四及二四）	78,049	1	53,705	1
2250	負債準備—流動（附註四及十九）	1,106	-	1,106	-
2312	預收房地款（附註九）	187,186	1	368,066	3
2320	一年內到期之長期借款（附註十六及三一）	499,089	4	166,783	1
2399	其他流動負債（附註十八）	16,964	-	18,391	-
21XX	流動負債總計	<u>4,724,769</u>	<u>34</u>	<u>4,438,673</u>	<u>33</u>
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十六及三一）	2,158,137	15	2,208,750	17
2640	淨確定福利負債—非流動（附註四、五及二十）	18,383	-	19,101	-
2645	存入保證金（附註三十）	10,340	-	12,180	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,186,860</u>	<u>15</u>	<u>2,240,031</u>	<u>17</u>
2XXX	負債總計	<u>6,911,629</u>	<u>49</u>	<u>6,678,704</u>	<u>50</u>
	權益（附註二二）				
	股本				
3110	普通股	<u>2,713,356</u>	<u>20</u>	<u>2,556,647</u>	<u>19</u>
	資本公積				
3210	發行股票溢價	18,359	-	15,708	-
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-
3200	資本公積總計	<u>18,595</u>	<u>-</u>	<u>15,944</u>	<u>-</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	796,201	6	698,443	5
3320	特別盈餘公積	983	-	1,304	-
3350	未分配盈餘	3,591,574	25	3,405,730	26
3300	保留盈餘總計	<u>4,388,758</u>	<u>31</u>	<u>4,105,477</u>	<u>31</u>
	其他權益				
3425	備供出售金融資產未實現（損）益	(845)	-	(983)	-
3XXX	權益總計	<u>7,119,864</u>	<u>51</u>	<u>6,677,085</u>	<u>50</u>
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 14,031,493</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,355,789</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 104 年及 103 年 12 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		104年度		103年度	
		金	額 %	金	額 %
	營業收入（附註四、二七及三十）				
4300	租賃收入	\$ 78,077	3	\$ 79,104	2
4500	營建收入	<u>2,157,183</u>	<u>97</u>	<u>3,197,417</u>	<u>98</u>
4000	營業收入合計	<u>2,235,260</u>	<u>100</u>	<u>3,276,521</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、九、二三及三十）				
5300	租賃成本	(57,127)	(3)	(47,552)	(1)
5500	營建成本	<u>(1,239,782)</u>	<u>(55)</u>	<u>(1,857,604)</u>	<u>(57)</u>
5000	營業成本合計	<u>(1,296,909)</u>	<u>(58)</u>	<u>(1,905,156)</u>	<u>(58)</u>
5900	營業毛利	938,351	42	1,371,365	42
6000	營業費用（附註二三及三十）	<u>(156,495)</u>	<u>(7)</u>	<u>(183,411)</u>	<u>(6)</u>
6900	營業淨利	<u>781,856</u>	<u>35</u>	<u>1,187,954</u>	<u>36</u>
	營業外收入及支出（附註二三）				
7010	其他收入	1,425	-	1,726	-
7020	其他利益及損失	(1,867)	-	(563)	-
7050	財務成本	(55,583)	(3)	(39,532)	(1)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>(10,003)</u>	<u>-</u>	<u>(64,914)</u>	<u>(2)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(66,028)</u>	<u>(3)</u>	<u>(103,283)</u>	<u>(3)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 715,828	32	\$1,084,671	33
7950	所得稅費用(附註四及二四)	(125,552)	(6)	(107,090)	(3)
8200	本年度淨利	<u>590,276</u>	<u>26</u>	<u>977,581</u>	<u>30</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	1,132	-	(529)	-
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	(1,137)	-	(318)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(192)	-	90	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現利益	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>321</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	(<u>59</u>)	<u>-</u>	(<u>436</u>)	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 590,217</u>	<u>26</u>	<u>\$ 977,145</u>	<u>30</u>
	每股盈餘(附註二五)				
9710	基 本	<u>\$ 2.18</u>		<u>\$ 3.61</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.17</u>		<u>\$ 3.60</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

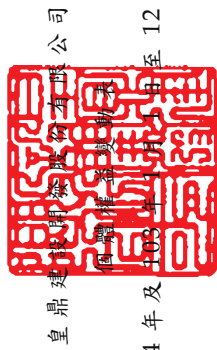


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設股份有限公司

民國 104 年 12 月 31 日

民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	股數 (仟股)	普通	本 資 本 公 積 金	庫 存 股	保 留 盈 餘	特 別 盈 餘	未 分 配 盈 餘	其他權益項目 備供出售金融資產 未實現 (損) 益	權 益 總 額
A1	243,170	\$ 2,431,696	\$ 13,113	\$ 236	\$ 623,268	\$ 3,361	\$ 2,745,194	(\$ 1,304)	\$ 5,815,564
B1	-	-	-	-	75,175	-	(75,175)	-	-
B3	-	-	-	-	-	(2,057)	2,057	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	(121,585)	-	(121,585)
B9	12,158	121,585	-	-	-	-	(121,585)	-	-
N1	337	3,366	2,595	-	-	-	-	-	5,961
D1	-	-	-	-	-	-	977,581	-	977,581
D3	-	-	-	-	-	-	(757)	321	(436)
D5	-	-	-	-	-	-	976,824	321	977,145
Z1	255,665	2,556,647	15,708	236	698,443	1,304	3,405,730	(983)	6,677,085
B1	-	-	-	-	97,758	-	(97,758)	-	-
B3	-	-	-	-	-	(321)	321	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	(153,399)	-	(153,399)
B9	15,340	153,399	-	-	-	-	(153,399)	-	-
N1	331	3,310	2,651	-	-	-	-	-	5,961
D1	-	-	-	-	-	-	590,276	-	590,276
D3	-	-	-	-	-	-	(197)	138	(59)
D5	-	-	-	-	-	-	590,079	138	590,217
Z1	271,336	\$ 2,713,356	\$ 18,359	\$ 236	\$ 796,201	\$ 983	\$ 3,591,574	(\$ 845)	\$ 7,119,864

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104年度	103年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 715,828	\$ 1,084,671
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	61,840	49,981
A20200	攤銷費用	51	183
A20900	利息費用	55,583	39,532
A21200	利息收入	(805)	(922)
A21300	股利收入	(153)	(121)
A23100	處分備供出售金融資產損失 (利益)	296	(871)
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	10,003	64,914
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	236	(236)
A31150	應收帳款	(1,143)	100
A31200	存 貨	(536,186)	(2,814,994)
A31230	預付款項	(78,846)	157,973
A31240	其他流動資產	5,634	(8,249)
A31250	其他金融資產	3,252	(13,708)
A32130	應付票據	(59,115)	43,283
A32150	應付帳款	52,720	32,278
A32180	其他應付款項	(3,677)	8,998
A32210	預收款項	(180,880)	243,288
A32230	其他流動負債	(1,427)	15,985
A32240	淨確定福利負債	222	527
A33000	營運產生之現金流入(出)	43,433	(1,097,388)
A33500	支付之所得稅	(103,292)	(120,646)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(59,859)	(1,218,034)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(48,690)	(27,829)
B00400	出售備供出售金融資產價款	8,964	25,676
B00500	備供出售金融資產減資退還股款	-	99
B01800	取得採權益法之長期股權	-	(100,000)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度	103年度
B02700	購置不動產、廠房及設備	(\$ 177)	(\$ 24,294)
B03700	存出保證金增加	(473)	-
B03800	存出保證金減少	-	370
B04500	購置無形資產	-	(152)
B05400	購置投資性不動產	(1,329)	(716,775)
B07500	收取之利息	805	922
B07600	收取子公司股利	24,000	30,000
B07600	收取其他股利	153	121
BBBB	投資活動之淨現金流出	(16,747)	(811,862)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	862,160	3,826,500
C00200	短期借款減少	(737,279)	(2,149,665)
C01600	舉借長期借款	436,200	909,034
C01700	償還長期借款	(154,507)	(535,738)
C03000	存入保證金增加	-	3,130
C03100	存入保證金減少	(1,840)	-
C04500	發放現金股利	(153,399)	(121,585)
C05600	支付之利息	(54,431)	(34,351)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	196,904	1,897,325
EEEE	本期現金及約當現金淨增加(減少)數	120,298	(132,571)
E00100	期初現金及約當現金餘額	287,534	420,105
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 407,832	\$ 287,534

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 104 年及 103 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，並同年開始營業，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 105 年 3 月 16 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 針對子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益規定應揭露內容。本公司適用 IFRS 12 之揭露，請參閱附註十二。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。相關揭露請參閱附註二九。

3. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

本公司於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利計畫再衡量數及採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額。後續可能重分類至損益之項目包含備供出售金融資產未實現利益（損失）。惟適用上述修正並不影響本年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

4. IAS 19「員工福利」

IAS 19 主要修訂以「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。金管會於 105 年 3 月 10 日公布自 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於 105 年 1 月 1 日前發布，並於 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」

等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs)。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

新 發 布 ／ 修 正 ／ 修 訂 準 則 及 解 釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

2. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致本公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，本公司須增加揭露所採用之折現率。

3. IFRS 15「客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

4. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為籌資活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 存 貨

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部分結轉為營業成本。待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。

(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（含結構型個體）。

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。投資帳面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。

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。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

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

(六) 不動產、廠房及設備

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

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。

該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 無形資產

1. 單獨取得

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

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額認列於當期損益。

(九) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）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。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位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備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係持有至到期日投資及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於活絡市場無市場報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

B. 放款及應收款

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

(2) 金融資產之減損

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

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經

驗，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項客觀減損證據。

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

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

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，於原始認列後係以攤銷後金額衡量。惟若經評估很有可能將須支付合約義務金額，則後續以合約義務之最佳估計金額與攤銷後金額孰高者衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十一) 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

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

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；

- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

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

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，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。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十三) 租賃

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

1. 本公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按本公司之租賃投資淨額認列為應收租賃款。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。

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

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按

直線基礎認列為租金費用之減項租賃協議之，或有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) 員工福利

1. 短期員工福利

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。

2. 退職後福利

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。

(十六) 股份基礎給付協議

現金交割股份基礎給付協議

現金交割股份基礎給付係認列為取得商品或勞務所產生之負債，並以所承擔負債之公允價值作原始衡量。該負債係於清償前之每一資產負債表日及清償日再衡量其公允價值，並將公允價值變動認列為損益。

(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

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

與投資子公司、關聯企業及聯合權益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所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷及估計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。

(一) 所得稅

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，與未使用課稅損失有關之遞延所得稅資產帳面金額分別 8,657 仟元及 6,573 仟元。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

(二) 應收票據及帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，本公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，應收票據及帳款帳面金額分別為 0 仟元及 236 仟元（分別扣除備抵呆帳均為 0 仟元後之淨額）。

(三) 存貨之減損

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值，因評價

涉及經濟環境及房地產政府政策，本本公司於報導期間結束日存貨因市場價格下滑並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨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 104 年及 103 年 12 月 31 日止，存貨帳面金額分別為 8,668,395 仟元及 8,409,905 仟元（分別扣除備抵存貨跌價損失均為 0 仟元後之淨額）。

(四) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債（資產）係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

(五) 建造合約

建造合約工程損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於很有可能產生收入且金額能可靠衡量之範圍內，始將其納入合約收入。

由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算。

六、現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 84	\$ 155
支票存款	7,073	2,679
活期存款	<u>400,675</u>	<u>284,700</u>
	<u>\$407,832</u>	<u>\$287,534</u>

七、備供出售金融資產

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流動</u>		
國內投資		
上市（櫃）及興櫃股票	\$ 27,040	\$ 815
基金受益憑證	<u>23,805</u>	<u>10,462</u>
	<u>\$ 50,845</u>	<u>\$ 11,277</u>

備供出售金融資產明細詳附註三三附表二。

八、應收票據及應收帳款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ -	\$ 236
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 236</u>
<u>應收帳款</u>		
應收帳款	\$ 1,143	\$ -
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,143</u>	<u>\$ -</u>

應收票據及帳款

本公司對客戶之授信期間原則上為請款日後 180 天。於決定應收帳款可回收性時，本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。由於歷史經驗顯示帳齡超過 365 天之應收帳款無法回收，本公司對於帳齡超過 365 天之應收帳款認列 100%備抵呆帳，對於帳齡在 180 天至 365 天之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

應收帳款之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
0~60 天	\$ 1,143	\$ 236
61~180 天	-	-
181~360 天	-	-
360 天以上	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 1,143</u>	<u>\$ 236</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

九、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
待售房地	\$ 800,517	\$ 1,541,884
在建房地	<u>7,867,878</u>	<u>6,868,021</u>
	<u>\$ 8,668,395</u>	<u>\$ 8,409,905</u>

104 及 103 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,239,782 仟元及 1,857,604 仟元。104 及 103 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為 0 仟元。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 7,867,878 仟元及 6,868,021 仟元。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

(二) 待售房地

	104年12月31日	103年12月31日
中正麗園土地	\$ 138,057	\$ 229,441
中正麗園房屋	66,835	111,075
聯合科技中心土地	62,550	392,449
聯合科技中心房屋	122,341	767,587
皇家名邸土地	125,822	-
皇家名邸房屋	284,912	-
皇家首璽土地	-	10,162
皇家首璽房屋	-	12,875
靜園土地	-	10,787
靜園房屋	-	7,508
	<u>\$ 800,517</u>	<u>\$ 1,541,884</u>

(三) 在建房地及預收房地款

工 程 別	104年12月31日			預收房地款
	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	
中 路 段	\$ 30,079	\$ -	\$ 30,079	\$ -
環宇科技（環河段）	374,773	302,164	676,937	-
成功富邑（公園段）	79,292	81,195	160,487	-
文 德 段	21,099	-	21,099	-
東 湖 段	181,587	2,346	183,933	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-

（接次頁）

(承前頁)

104年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
玉 成 段	\$ 581,911	\$ 557	\$ 582,468	\$ -
迪 化 段	111,922	83,457	195,379	-
南科名門（善新段）	280,335	316,695	597,030	-
北 山 段	13,758	-	13,758	-
保 安 段	3,478,451	45,943	3,524,394	-
皇家名邸	-	-	-	27,700
皇鼎格里昂（原台南 花園廣場）	365,564	957,339	1,322,903	118,248
環球科技（原民權財 星）	389,536	155,336	544,872	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
中正麗園	-	-	-	9,619
聯合科技中心（中和 健康段）	-	-	-	31,619
立 人 段	-	5,971	5,971	-
	<u>\$ 5,916,875</u>	<u>\$ 1,951,003</u>	<u>\$ 7,867,878</u>	<u>\$ 187,186</u>

103年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
中 路 段	\$ 60,465	\$ -	\$ 60,465	\$ -
環宇科技（環河段）	307,663	97,142	404,805	-
成功富邑（公園段）	79,164	1,565	80,729	-
文 德 段	21,099	-	21,099	-
五 堵 段	35,134	-	35,134	-
東 湖 段	118,263	50	118,313	-
健 康 段	27,756	-	27,756	-
玉 成 段	553,239	-	553,239	-
迪 化 段	111,881	83,448	195,329	-
南科名門（善新段）	280,335	85,193	365,528	-
北 山 段	13,758	-	13,758	-
保 安 段	3,285,211	93	3,285,304	-
皇家名邸	125,822	165,745	291,567	-
皇鼎格里昂（原台南 花園廣場）	365,564	645,980	1,011,544	51,176
環球科技（原民權財 星）	389,516	12,439	401,955	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
皇家首璽	-	-	-	1,500
中正麗園	-	-	-	47,295
聯合科技中心（中和 健康段）	-	-	-	266,495
靜 園	-	-	-	1,600
	<u>\$ 5,776,366</u>	<u>\$ 1,091,655</u>	<u>\$ 6,868,021</u>	<u>\$ 368,066</u>

上述各工程之預計收入、成本及認列損益情形如下：

工 程 別	開工年度	完 工 年 度	預 計 (實際)		估 計 工 程 總 成 本	截至104年		完 工 百分比%
			預售契約已售 總額(未稅)	完工年度		12月31日累積 已認列利益	截至103年 12月31日累積 已認列利益	
全部完工法工程								
中正麗園	100	102	\$1,680,085		\$1,166,070	\$ 610,137	\$ 825,554	100
皇家首璽	101	102	162,944		148,832	14,112	125,796	100
聯合科技中心	101	103	2,931,536		1,687,303	1,195,185	527,267	100
文德科技	101	103	967,791		525,101	442,690	442,690	100
靜 園	101	103	191,396		107,613	83,783	89,318	100
皇鼎格里昂(原台南花園廣場)	101	104	507,570		1,775,130	-	-	-
皇家名邸	102	104	111,279		410,734	-	-	-
健康段	-	-	21,651		20,684	967	-	-
五堵段	-	-	51,180		36,598	14,582	-	-
中路段	-	-	43,765		30,400	13,365	-	-

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息支出總額	<u>\$147,063</u>	<u>\$ 98,241</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 91,480</u> (含投資性不動產 17,087 仟元及預 付土地款 77 仟 元)	<u>\$ 58,709</u> (含投資性不動產 16,113 仟元及預 付土地款 51 仟 元)
資本化利率	2.45%~2.59%	2.15%~2.44%
期末在建房地累計利息資本化金額	<u>\$109,083</u>	<u>\$ 48,140</u>

十、預付款項

	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
預付土地款	\$118,418	\$ 56,108
留抵稅額	67,546	41,962
預付貨款	3,200	3,852
其 他	<u>1,310</u>	<u>9,706</u>
	<u>\$190,474</u>	<u>\$111,628</u>

有關 104 年 12 月 31 日預付土地款重大承諾事項說明詳附註三二項下說明。

十一、其他金融資產－流動

	104年12月31日	103年12月31日
受限制資產（附註三一）	\$ 12,355	\$ 10,768
地主保證金	1,905	1,500
其 他	<u>21</u>	<u>5,265</u>
	<u>\$ 14,281</u>	<u>\$ 17,533</u>

十二、採用權益法之投資

（一）投資子公司

	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造股份有限公司	\$ 24,299	\$ 47,761
富信大飯店股份有限公司	<u>53,227</u>	<u>63,152</u>
	<u>\$ 77,526</u>	<u>\$110,913</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	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94%	94%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三三附表二。

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

	年 初 餘 額	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 餘 額
<u>104 年度</u>				
商 譽	<u>\$ 252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 252</u>
<u>103 年度</u>				
商 譽	<u>\$ 252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 252</u>

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	104年度				
	原始投資 成	認列投資 本	（損）益	本期	
				（未）已實現 銷貨毛利	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限 公司	\$ 51,800	\$ 46,044	(\$ 46,122)	(\$ 78)	(\$ 220,755)
富信大飯店股份有 限公司	<u>151,000</u>	<u>(9,925)</u>	<u>-</u>	<u>(9,925)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 202,800</u>	<u>\$ 36,119</u>	<u>(\$ 46,122)</u>	<u>(\$ 10,003)</u>	<u>(\$ 220,755)</u>

被投資公司名稱	103年度				
	原始投資 成	認列投資 本	（損）益	本期	
				（未）已實現 銷貨毛利	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限 公司	\$ 51,800	\$ 27,626	(\$ 20,576)	\$ 7,050	(\$ 174,633)
富信大飯店股份有 限公司	<u>151,000</u>	<u>(71,964)</u>	<u>-</u>	<u>(71,964)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 202,800</u>	<u>(\$ 44,338)</u>	<u>(\$ 20,576)</u>	<u>(\$ 64,914)</u>	<u>(\$ 174,633)</u>

上述 104 及 103 年度採用權益法評價之建喬營造股份有限公司及富信大飯店股份有限公司之損益及其他綜合損益份額，係按經會計師查核簽證之同期間財務報表採權益法認列投資（損）益，另已併入編製 104 及 103 年度合併財務報告。

本公司設定質押作為借款擔保之投資子公司金額，請參閱附註三一。

十三、不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	什 項 設 備	合 計
成 本						
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 153,927	\$ 28,228	\$ 5,755	\$ 3,611	\$ 738	\$ 192,259
增 添	-	18,436	5,680	178	-	24,294
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 46,664</u>	<u>\$ 11,435</u>	<u>\$ 3,789</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 216,553</u>
累計折舊及減損						
103 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 6,849	\$ 2,946	\$ 3,499	\$ 738	\$ 14,032
折舊費用	-	1,246	1,054	129	-	2,429
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,095</u>	<u>\$ 4,000</u>	<u>\$ 3,628</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 16,461</u>
103 年 12 月 31 日淨額	\$ 153,927	\$ 38,569	\$ 7,435	\$ 161	\$ -	\$ 200,092

（接次頁）

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合	計
成 本								
104 年 1 月 1 日餘額	\$	153,927	\$ 46,664	\$ 11,435	\$ 3,789	\$ 738	\$	216,553
增 添		-	101	76	-	-		177
處 分		-	-	-	(361)	-	(	361)
104 年 12 月 31 日餘額	\$	<u>153,927</u>	\$ <u>46,765</u>	\$ <u>11,511</u>	\$ <u>3,428</u>	\$ <u>738</u>	\$	<u>216,369</u>
累計折舊及減損								
104 年 1 月 1 日餘額	\$	-	\$ 8,095	\$ 4,000	\$ 3,628	\$ 738	\$	16,461
折舊費用		-	2,537	2,105	71	-		4,713
處 分		-	-	-	(361)	-	(	361)
104 年 12 月 31 日餘額	\$	<u>-</u>	\$ <u>10,632</u>	\$ <u>6,105</u>	\$ <u>3,338</u>	\$ <u>738</u>	\$	<u>20,813</u>
104 年 12 月 31 日淨額	\$	<u>153,927</u>	\$ <u>36,133</u>	\$ <u>5,406</u>	\$ <u>90</u>	\$ <u>-</u>	\$	<u>195,556</u>

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	26至51年
裝潢隔間工程	7至11年
運輸設備	6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	4年
其 他	6年
什項設備	
其 他	6年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三一。

十四、投資性不動產

	104年12月31日	103年12月31日
每一類別之帳面淨額		
投資性不動產－土地	\$ 1,153,815	\$ 1,215,687
投資性不動產－房屋	2,212,241	2,273,208
投資性不動產－建設中不動產	<u>1,041,567</u>	<u>696,830</u>
	<u>\$ 4,407,623</u>	<u>\$ 4,185,725</u>

	投資性不動產 — 土 地	投資性不動產 — 房 屋	投資性不動產 — 建設中不動產	合 計
<u>成 本</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 941,903	\$ 1,836,740	\$ 436,190	\$ 3,214,833
增 添	76,703	6,146	633,926	716,775
待售房地轉入	9,202	6,408	-	15,610
在建房地轉入	-	-	325,214	325,214
重 分 類	187,879	510,621	(698,500)	-
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,215,687</u>	<u>\$ 2,359,915</u>	<u>\$ 696,830</u>	<u>\$ 4,272,432</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 39,155	\$ -	\$ 39,155
折舊費用	-	47,552	-	47,552
待售房地轉入	-	-	-	-
在建房地轉入	-	-	-	-
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,707</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,707</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,215,687</u>	<u>\$ 2,273,208</u>	<u>\$ 696,830</u>	<u>\$ 4,185,725</u>
<u>成 本</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,215,687	\$ 2,359,915	\$ 696,830	\$ 4,272,432
增 添	-	1,329	-	1,329
在建房地轉入	-	-	350,708	350,708
轉入存貨	(61,872)	(5,639)	(5,971)	(73,482)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,153,815</u>	<u>\$ 2,355,605</u>	<u>\$ 1,041,567</u>	<u>\$ 4,550,987</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 86,707	\$ -	\$ 86,707
折舊費用	-	57,127	-	57,127
轉入存貨	-	(470)	-	(470)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 143,364</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 143,364</u>
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,153,815</u>	<u>\$ 2,212,241</u>	<u>\$ 1,041,567</u>	<u>\$ 4,407,623</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

14至51年

裝潢隔間工程

26年

投資性不動產於 104 年及 103 年 12 月 31 日之公允價值分別為 4,478,331 仟元及 4,652,037 仟元，各期分別由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所及理德冠昱不動產估價師聯合事務所於資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三一。

十五、其他資產

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流動</u>		
暫付款－瓦斯裝置款	\$ 2,696	\$ 7,343
暫付款－過戶預支款	1,665	2,382
其 他	769	1,039
	<u>\$ 5,130</u>	<u>\$ 10,764</u>

十六、借 款

(一) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三一）		
－銀行借款	\$ 3,563,860	\$ 3,319,979
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	20,000	139,000
	<u>\$ 3,583,860</u>	<u>\$ 3,458,979</u>
利率區間		
－擔保借款	2.32%~2.93%	2.18%~3.00%
－無擔保借款	1.95%	1.93%~2.59%
還款期限	105.04.30~ 110.10.22	104.02.14~ 110.10.22

本公司為短期借款提供營建存貨作為攤保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註三一。

(二) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三一）		
銀行借款(1)	\$ 2,657,226	\$ 2,375,533
減：列為一年內到期部分	(499,089)	(166,783)
長期借款	<u>\$ 2,158,137</u>	<u>\$ 2,208,750</u>

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	104年12月31日	103年12月31日
華南南內湖 －抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：97.07.25~104.07.25 利率區間：1.90% 還款辦法：以每個月為一期共分 84 期， 平均攤還。	\$ -	\$ 7,504
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：1.76% 還款辦法：前二年按月付息，自 2 年後， 以每個月為一期共分 156 期，平均攤還。	63,942	72,019
華南南內湖 －抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.88% 還款辦法：以每個月為一期共分 60 期， 平均攤還。	150,000	-
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：1.99% 還款辦法：前 36 個月按月計付利息，自 第 37 個月起，以每個月為一 期，共分 144 期，平均攤還。	68,420	74,506
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：2.17% 還款辦法：以每個月為一期共分 72 期， 平均攤還。	75,000	91,667
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：2.21% 還款辦法：前二年按月付息，自 2 年後， 以每個月為一期共分 156 期，平均攤還。	244,141	265,218
台中內湖 －抵押借款	借款總額：42,000 仟元 借款期間：103.09.01~113.09.01 利率區間：2.27% 還款辦法：前一年按月付息，自 1 年後， 以每個月為一期共分 108 期，平均攤還。	40,948	42,000
台中內湖 －抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.32% 還款辦法：前一年按月付息，自 1 年後， 以每個月為一期共分 72 期， 平均攤還。	10,572	11,000
彰銀永春 －抵押借款	借款總額：10,000 仟元 借款期間：103.09.22~105.08.30 利率區間：2.36% 還款辦法：到期一次支付。	10,000	10,000
彰銀永春 －抵押借款	借款總額：168,000 仟元 借款期間：103.04.25~105.08.30 利率區間：2.26% 還款辦法：到期一次支付。	132,634	132,634

(接 次 頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	104年12月31日	103年12月31日
台中內湖 一抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：2.02% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 108 期，平均攤還。	\$ 9,212	\$ 10,348
一銀仁愛 一抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：2.37% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為一期，共分 96 期，平均攤還。	185,689	190,000
台中內湖 一抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：2.02% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 108 期，平均攤還。	12,088	13,527
土銀汐止 一抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：2.05% 還款辦法：前一年按月付息，自第 1 年後，以每個月為一期共分 168 期，平均攤還。	904,961	966,710
土銀汐止 一抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：2.05% 還款辦法：前二年按月付息，自第 2 年後，以每個月為一期共分 60 期，平均攤還。	100,019	105,000
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13。 利率區間：2.78% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為一期共分 96 期，平均攤還。	327,000	327,000
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.78% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為一期共分 60 期，平均攤還。	93,000	-
元大上新莊 一抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：104.01.23~107.01.23 利率區間：2.68% 還款辦法：到期一次付款。	84,000	-
彰銀永春 一抵押借款	借款總額：364,000 仟元 借款期間：103.12.02~105.08.30 利率區間：2.71% 還款辦法：到期一次支付。	145,600	36,400
一銀仁愛 一抵押借款	借款總額：20,000 仟元 借款期間：103.11.27~105.02.11 利率區間：2.05% 還款辦法：到期一次支付。	-	20,000
		<u>\$ 2,657,226</u>	<u>\$ 2,375,533</u>

本公司為長期借款提供不動產、廠房及設備與投資性不動產作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註三一。

十七、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。

十八、其他負債

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 12,536	\$ 19,597
應付董監酬勞	3,600	4,320
應付員工紅利	5,961	5,961
應付利息	13,247	12,095
其 他	8,584	8,688
	<u>\$ 43,928</u>	<u>\$ 50,661</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 16,964</u>	<u>\$ 18,391</u>

十九、負債準備

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 1,106</u>	<u>\$ 1,106</u>

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

二十、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。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，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：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$ 32,498	\$ 32,220
計畫資產公允價值	(14,115)	(13,119)
提撥短絀(剩餘)	18,383	19,101
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債(資產)	<u>\$ 18,383</u>	<u>\$ 19,101</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)
103年1月1日	<u>\$ 32,259</u>	<u>(\$ 14,124)</u>	<u>\$ 18,135</u>
服務成本			
當期服務成本	795	-	795
利息費用(收入)	<u>565</u>	<u>(289)</u>	<u>276</u>
認列於損益	<u>1,360</u>	<u>(289)</u>	<u>1,071</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(28)	(28)
精算(利益)損失—人口統計假設變動	291	-	291
精算(利益)損失—財務假設變動	370	-	370
精算(利益)損失—經驗調整	<u>(104)</u>	<u>-</u>	<u>(104)</u>
資產上限	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
認列於其他綜合損益	<u>557</u>	<u>(28)</u>	<u>529</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)
雇主提撥	\$ -	(\$ 634)	(\$ 634)
福利支付	(1,956)	1,956	-
103 年 12 月 31 日	<u>\$ 32,220</u>	<u>(\$ 13,119)</u>	<u>\$ 19,101</u>
104 年 1 月 1 日	<u>\$ 32,220</u>	<u>(\$ 13,119)</u>	<u>\$ 19,101</u>
服務成本			
當期服務成本	752	-	752
利息費用(收入)	524	(218)	306
認列於損益	<u>1,276</u>	<u>(218)</u>	<u>1,058</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(134)	(134)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	326	-	326
精算(利益)損失—財務 假設變動	682	-	682
精算(利益)損失—經驗 調整	(2,006)	-	(2,006)
認列於其他綜合損益	<u>(998)</u>	<u>(134)</u>	<u>(1,132)</u>
雇主提撥	-	(644)	(644)
104 年 12 月 31 日	<u>\$ 32,498</u>	<u>(\$ 14,115)</u>	<u>\$ 18,383</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	104年度	103年度
管理費用	<u>\$ 1,058</u>	<u>\$ 1,071</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：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.375%	1.625%
薪資預期增加率	2.000%	2.000%

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：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 688)	(\$ 741)
減少 0.25%	\$ 712	\$ 768
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 695	\$ 750
減少 0.25%	(\$ 674)	(\$ 728)

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。

	104年12月31日	103年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 644	\$ 635
確定福利義務平均到期期間	8.6年	9.4年

二一、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：

104年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 407,832	\$ -	\$ 407,832
備供出售金融資產－流動	50,845	-	50,845
存貨－待售房地	800,517	-	800,517
存貨－在建房地	-	7,867,878	7,867,878

（接次頁）

(承 前 頁)

104年12月31日	1年內	1年後	合 計
其他金融資產	\$ 14,281	\$ -	\$ 14,281
其他流動資產	5,130	-	5,130
	<u>\$ 1,278,605</u>	<u>\$ 7,867,878</u>	<u>\$ 9,146,483</u>
負 債			
短期借款	\$ 1,215,500	\$ 2,368,360	\$ 3,583,860
應付票據	2,714	-	2,714
應付票據－關係人	85,050	-	85,050
應付帳款	13,043	-	13,043
應付帳款－關係人	213,780	-	213,780
其他應付款	43,928	-	43,928
本期所得稅負債	78,049	-	78,049
負債準備－流動	1,106	-	1,106
預收房地款	187,186	-	187,186
一年內到期之長期借款	499,089	-	499,089
其他流動負債	16,964	-	16,964
	<u>\$ 2,356,409</u>	<u>\$ 2,368,360</u>	<u>\$ 4,724,769</u>
103年12月31日	1年內	1年後	合 計
資 產			
現金及約當現金	\$ 287,534	\$ -	\$ 287,534
備供出售金融資產－流動	11,277	-	11,277
應收票據	236	-	236
存貨－待售房地	1,541,884	-	1,541,884
存貨－在建房地	-	6,868,021	6,868,021
其他金融資產	17,533	-	17,533
其他流動資產	10,764	-	10,764
	<u>\$ 1,869,228</u>	<u>\$ 6,868,021</u>	<u>\$ 8,737,249</u>
負 債			
短期借款	\$ 810,839	\$ 2,648,140	\$ 3,458,979
應付票據	7,229	-	7,229
應付票據－關係人	139,650	-	139,650
應付帳款	8,303	-	8,303
應付帳款－關係人	165,800	-	165,800
其他應付款	50,661	-	50,661
本期所得稅負債	53,705	-	53,705
負債準備－流動	1,106	-	1,106
預收房地款	368,066	-	368,066
一年內到期之長期借款	166,783	-	166,783
其他流動負債	18,391	-	18,391
	<u>\$ 1,790,533</u>	<u>\$ 2,648,140</u>	<u>\$ 4,438,673</u>

二、權益

(一) 股本

普通股

	104年12月31日	103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>271,336</u>	<u>255,665</u>
已發行股本	<u>\$ 2,713,356</u>	<u>\$ 2,556,647</u>

104年6月11日經股東會決議辦理盈餘轉增資發行新股15,340仟股及員工紅利轉增資發行新股331仟股，每股面額10元，增資後實收股本為2,713,356仟元。

(二) 資本公積

	104年12月31日	103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	\$ 18,359	\$ 15,708
庫藏股票交易	<u>236</u>	<u>236</u>
	<u>\$ 18,595</u>	<u>\$ 15,944</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

本公司依公司法及公司章程之規定，每年決算如有盈餘，於依法提繳所得稅後，應儘先彌補以前年度虧損，再提列10%為法定盈餘公積，如尚有餘額併同以前年度累積未分配盈餘，前項累積未分配盈餘依法提列或迴轉別盈餘公積後，其餘由董事會擬具分配案，提經股東會決議分派之。

本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於30%。前項員工紅利之分配對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司已於104年12月2日董事會擬議之修正公司章程，尚待於105年6月召開之股東常會

決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二三之(六)員工福利費用。

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」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

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

本公司於 104 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 6 日舉行股東常會分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	103年度	102年度	103年度	102年度
法定盈餘公積	\$ 97,758	\$ 75,175	\$ -	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(321)	(2,057)	-	-
現金股利	153,399	121,585	0.60	0.50
股票股利	153,399	121,585	0.60	0.50

本公司 105 年 3 月 16 日董事會擬議 104 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	\$ 59,028	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(138)	-
現金股利	135,668	0.5
股票股利	135,668	0.5

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月 6 日召開之股東常會決議。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，及 104 與 103 年度股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 特別盈餘公積

	104年度	103年度
期初餘額	\$ 1,304	\$ 3,361
迴轉特別盈餘公積		
其他權益項目減項迴轉數	(321)	(2,057)
期末餘額	<u>\$ 983</u>	<u>\$ 1,304</u>

(五) 其他權益項目

備供出售金融資產未實現損益

	104年度	103年度
期初餘額	(\$ 983)	(\$ 1,304)
備供出售金融資產未實現 (損) 益	138	321
期末餘額	<u>(\$ 845)</u>	<u>(\$ 983)</u>

二三、繼續營業單位淨利

(一) 繼續營業單位淨利項目

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

1. 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$ 805	\$ 922
股利收入	153	121
其 他	467	683
	<u>\$ 1,425</u>	<u>\$ 1,726</u>

2. 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分備供出售金融資產 (損失) 利益	(\$ 296)	\$ 871
罰 鍰	(48)	(5)
其 他	(1,523)	(1,429)
	<u>(\$ 1,867)</u>	<u>(\$ 563)</u>

3. 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$147,063	\$ 98,241
減：列入符合要件資產 成本之金額	(91,480)	(58,709)
	<u>\$ 55,583</u>	<u>\$ 39,532</u>

利息資本化相關資訊詳附註九(三)項下說明。

4. 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 4,713	\$ 2,429
投資性不動產	57,127	47,552
無形資產	51	183
合 計	<u>\$ 61,891</u>	<u>\$ 50,164</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 57,127	\$ 47,552
營業費用	4,713	2,429
	<u>\$ 61,840</u>	<u>\$ 49,981</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	51	183
	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 183</u>

5. 投資性不動產之直接營運費用

	104年度	103年度
產生租金收入	\$ 57,127	\$ 47,547
未產生租金收入	-	5
	<u>\$ 57,127</u>	<u>\$ 47,552</u>

6. 員工福利費用

	104年度	103年度
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,819	\$ 1,730
確定福利計畫（附 註二十）	1,058	1,071
	2,877	2,801
短期員工福利	60,954	69,885
員工福利費用合計	<u>\$ 63,831</u>	<u>\$ 72,686</u>

（接次頁）

(承前頁)

	104年度	103年度
依功能別彙總		
營業成本	\$ 6,570	\$ 5,828
營業費用	<u>57,261</u>	<u>66,858</u>
	<u>\$ 63,831</u>	<u>\$ 72,686</u>

依現行章程規定，本公司係以當年度稅後可分配盈餘分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 分派員工紅利及不高於 2% 分派董監事酬勞，103 年度係分別按 1.88% 及 1.36% 估列員工紅利 5,961 仟元及董監事酬勞 4,320 仟元。依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 12 月經董事會擬議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。104 年度估列員工酬勞 5,961 仟元及董監事酬勞 3,600 仟元，係分別按前述稅前利益之 0.8% 及 0.5% 估列，該等金額於 105 年 3 月 16 日董事會擬議，尚待預計於 105 年 6 月召開之股東常會決議。

年度個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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。

本公司於 104 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103年度		102年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 5,961	\$ -	\$ 5,961
董監事酬勞	4,320	-	4,320	-

103 及 102 年度員工股票紅利股數為 331 仟股及 337 仟股，係按 104 及 103 年度決議分紅之金額除以公允價值 18.01 元及 17.71 元計算。

104 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 6 日股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 103 及 102 年度個體財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，及 104 與 103 年股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開訊觀測站查詢」。

二四、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	104年度	103年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 70,771	\$ 65,333
未分配盈餘	57,259	43,640
以前年度之調整	(<u>202</u>)	(<u>87</u>)
	127,828	108,886
遞延所得稅		
本年度產生者	(<u>2,276</u>)	(<u>1,965</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$125,552</u>	<u>\$107,090</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	104年度	103年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 715,828</u>	<u>\$ 1,084,671</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 121,691	\$ 184,394
調節項目之所得稅影響數		
出售土地利得免稅	(57,308)	(119,405)
採用權益法認列之損(益)	1,894	11,089
子公司減資彌補虧損	-	(14,450)
其他	2,218	1,740
暫時性差異	<u>2,276</u>	<u>1,965</u>
基本稅額應納差額	70,771	65,333
未分配盈餘加徵	<u>57,259</u>	<u>43,640</u>
當期所得稅	128,030	108,973
遞延所得稅		
暫時性差異	(2,276)	(1,965)
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	(<u>202</u>)	(<u>87</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 125,552</u>	<u>\$ 107,090</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

(二) 直接認列於權益之所得稅：無。

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅：

	104年度	103年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利之精算損益	(\$ 192)	\$ 90

(四) 本期所得稅資產與負債

	104年12月31日	103年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 78,049	\$ 53,705

(五) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

104 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	\$ 3,215	\$ 70	(\$ 192)	\$ 3,093
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	3,034	2,206	-	5,240
	<u>\$ 6,573</u>	<u>\$ 2,276</u>	<u>(\$ 192)</u>	<u>\$ 8,657</u>

103 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	\$ 3,051	\$ 74	\$ 90	\$ 3,215
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	1,143	1,891	-	3,034
	<u>\$ 4,518</u>	<u>\$ 1,965</u>	<u>\$ 90</u>	<u>\$ 6,573</u>

(六) 兩稅合一相關資訊

	104年12月31日	103年12月31日
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ 100,799	\$ 100,799
87 年度以後	<u>3,490,775</u>	<u>3,304,931</u>
	<u>\$ 3,591,574</u>	<u>\$ 3,405,730</u>
可扣抵稅額帳戶餘額		
皇鼎公司	<u>\$ 302,346</u>	<u>\$ 268,782</u>
	104年度（預計）	103年度（實際）
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	<u>10.90%</u>	<u>9.93%</u>

(七) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 102 年度以前之申報案件已經稅捐稽徵機關核定。

二五、每股盈餘

	單位：每股元	
	104年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.18</u>	<u>\$ 3.61</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.17</u>	<u>\$ 3.60</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 104 年 7 月 27 日。因追溯調整，103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元	
	追溯調整前	追溯調整後
基本每股盈餘	<u>\$ 3.83</u>	<u>\$ 3.61</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.82</u>	<u>\$ 3.60</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$590,276</u>	<u>\$977,581</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$590,276</u>	<u>\$977,581</u>

股 數	單位：仟股	
	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	271,187	270,859
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	500	441
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>271,687</u>	<u>271,300</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或員工分紅將採發放股票方式，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或員工分紅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。

二六、非現金交易

本公司於 104 年 103 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 本公司 104 及 103 年度以發行股票方式發放員工紅利，導致其他應付款項分別減少 5,961 仟元及 5,961 仟元，股本分別增加 3,310 仟元及 3,366 仟元，資本公積分別增加 2,651 仟元及 2,595 仟元。
- (二) 本公司 103 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 340,824 仟元。
- (三) 本公司 104 年度投資性不動產轉列存貨，同時導致存貨增加及投資性不動產減少 73,012 仟元。
- (四) 本公司 104 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 350,708 仟元。

二七、營業租賃協議

本公司為出租人

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

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 10,340 仟元及 12,180 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過 1 年	\$ 76,269	\$ 74,399
1~5 年	276,940	278,580
超過 5 年	513,886	582,800
	<u>\$ 867,095</u>	<u>\$ 935,779</u>

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

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。

二九、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。

	104年12月31日		103年12月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債				
以攤銷後成本衡量之金融負債：				
一長期借款	\$ 2,158,137	\$ 1,935,541	\$ 2,208,750	\$ 2,149,968

長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件（相近之到期日）之長期借款利率為準。

上述公允價值衡量所屬層級如下：

104 年 12 月 31 日

	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：				
一銀行借款	\$ -	\$ 1,935,541	\$ -	\$ 1,935,541

103 年 12 月 31 日

	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：				
一銀行借款	\$ -	\$ 2,149,968	\$ -	\$ 2,149,968

上述第 2 等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

104 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券				
一權益投資	\$ 27,040	\$ -	\$ -	\$ 27,040
國內未上市（櫃）有價證券				
一權益投資	-	-	-	-
基金受益憑證	23,805	-	-	23,805
合 計	\$ 50,845	\$ -	\$ -	\$ 50,845

103 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券				
一權益投資	\$ 815	\$ -	\$ -	\$ 815
國內未上市（櫃）有價證券				
一權益投資	-	-	-	-
基金受益憑證	10,462	-	-	10,462
合 計	\$ 11,277	\$ -	\$ -	\$ 11,277

104 及 103 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 423,256	\$ 305,303
備供出售金融資產	<u>50,845</u>	<u>11,277</u>
	<u>\$ 474,101</u>	<u>\$ 316,580</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債（註2）	<u>\$ 6,599,601</u>	<u>\$ 6,206,155</u>

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層利率時所使用之變動率為利率增加或減少 0.1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

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 104 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,241 仟元及 5,180 仟元；103 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,835 仟元及 4,843 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

本公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，104 年度稅前／稅後損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 2,542 仟元及 2,542 仟元。103 年度稅前／稅後其他綜合損益將因備供出售金融資產公允價值之變動分別增加／減少 564 仟元及 564 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及本公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於：

- (1) 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。

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。

為減輕信用風險，本公司管理階層指派專責團隊負責授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，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 104 年及 103 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) 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。

104 年 12 月 31 日

	加權平均有 效利率(%)	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						
短期借款	2.99	\$1,195,500	\$ 711,200	\$ 58,160	\$1,599,000	\$3,563,860
信用借款	1.95	20,000	-	-	-	20,000
一年內到期之長期借款	2.26	499,089	-	-	-	499,089
長期借款	2.26	-	556,215	463,033	1,138,889	2,158,137
		<u>\$1,714,589</u>	<u>\$1,267,415</u>	<u>\$ 521,193</u>	<u>\$2,737,889</u>	<u>\$6,241,086</u>

103 年 12 月 31 日

	加權平均有 效利率(%)	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						
短期借款	2.65	\$ 810,839	\$1,049,140	\$ -	\$1,599,000	\$3,458,979
一年內到期之長期借款	2.25	166,783	-	-	-	166,783
長期借款	2.25	-	537,389	388,503	1,282,858	2,208,750
		<u>\$ 977,622</u>	<u>\$1,586,529</u>	<u>\$ 388,503</u>	<u>\$2,881,858</u>	<u>\$5,834,512</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

	104年12月31日	103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	\$ 20,000	\$ 139,000
－未動用金額	<u>130,000</u>	<u>11,000</u>
	<u>\$ 150,000</u>	<u>\$ 150,000</u>
有擔保銀行透支額度		
－已動用金額	\$ 6,221,086	\$ 5,695,512
－未動用金額	<u>1,780,414</u>	<u>3,387,988</u>
	<u>\$ 8,001,500</u>	<u>\$ 9,083,500</u>

三十、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 本 公 司 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）	〃
劉 書 宏	與本公司董事長具二親等關係

(二) 營業收入－租賃收入

關 係 人 名 稱	104年度	103年度
建喬營造	\$ 1,778	\$ 1,778
富信大飯店	<u>69,030</u>	<u>68,473</u>
	<u>\$ 70,808</u>	<u>\$ 70,251</u>

(三) 營業收入－營建收入

關 係 人 名 稱	104年度	103年度
劉 書 宏	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,317</u>

本公司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。

(四) 工程發包

104 及 103 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104年 12月31日已驗 收請款金額	截至103年 12月31日已驗 收請款金額
建喬營造	中正麗園	102	\$ 409,680	\$ 409,680	\$ 368,880
	聯合科技中心	103	967,600	967,600	884,100
	富信台南	103	470,000	470,000	428,500
	皇鼎格里昂(原 台南花園廣 場)	105	1,036,600	787,160	565,000
	皇家名邸	104	261,000	202,000	154,000
	富信汐止二館 (原富華汐 止)	105	625,500	448,500	158,500
	環宇科技	105	517,800	238,500	48,500
	南科名門	105	615,000	254,000	75,000
	環球科技	106	480,000	113,000	-
	成功富邑	106	178,000	64,000	-
	富信台南增建	106	231,000	-	-

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
富信台南	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。尾款價款 50% 為即期票，50% 開立一個月左右之期票。
環球科技	同 上。
皇家名邸	同 上。
皇鼎格里昂（原台南 花園廣場）	同 上。
成功富邑	同 上。
環宇科技	同 上。
南科名門	同 上。
富信台南增建	同 上。
富信汐止二館（原富 華汐止）	同 上。
中正麗園	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。尾款價款 50% 付現，50% 開立四十五天之期票。
聯合科技中心	同 上。

上述發包予關係人其交易條件並無重大異常。

(五) 進 貨 (含不動產投資)

關 係 人 名 稱	104年度	103年度
建喬營造	<u>\$ 1,374,929</u>	<u>\$ 1,353,400</u>

(六) 應付票據 (不含對關係人借款)

關 係 人 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造	<u>\$ 85,050</u>	<u>\$ 139,650</u>

(七) 應付帳款

關 係 人 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造	<u>\$ 213,780</u>	<u>\$ 165,800</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(八) 存入保證金

關 係 人 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造	\$ 450	\$ 450
富信大飯店	<u>8,485</u>	<u>8,485</u>
	<u>\$ 8,935</u>	<u>\$ 8,935</u>

(九) 存出保證金

關 係 人 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造	<u>\$ 405</u>	<u>\$ -</u>

(十) 其 他

科 目	關 係 人 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
在建費用—雜費	富信大飯店	<u>\$ -</u>	<u>\$ 40</u>
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 6,558</u>	<u>\$ 7,411</u>

(十一) 背書保證

關 係 人 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
建喬營造	\$ 33,100	\$ 25,000
富信大飯店	<u>30,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 63,100</u>	<u>\$ 35,000</u>

(十二) 主要管理階層之獎酬

104 及 103 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 25,350	\$ 25,399
退職後福利	1,257	1,271
股份基礎給付	2,081	2,828
	<u>\$ 28,688</u>	<u>\$ 29,498</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。

三一、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供為向金融機構或廠商付款之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

	內 容	104年12月31日	103年12月31日
營建存貨			
—待售房地	皇家名邸	\$ 410,734	\$ -
	聯合科技中心	-	1,160,036
	靜園	-	18,295
營建存貨	玉成段	582,468	553,239
—在建房地	東湖段	183,933	118,313
	迪化段	-	195,329
	環宇科技（原環河段）	676,937	404,805
	皇鼎格里昂	1,322,903	1,011,544
營建存貨	皇家名邸	-	291,567
—在建房地	環球科技	544,872	401,955
	南科名門	597,030	365,528
	保安段	3,524,394	3,285,304
	成功富邑	160,487	80,729
不動產、廠房及設備	土地	153,927	153,927
	房屋及建築	36,133	38,569
其他金融資產—流動	備償戶	12,355	10,768
投資性不動產	土地	1,059,221	1,059,221
	房屋及建築	2,194,655	2,254,859
	未完工程	1,041,567	696,830
		<u>\$ 12,501,616</u>	<u>\$ 12,100,818</u>

三二、重大承諾及或有事項

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，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 5,792,180 仟元，截至 104 年 12 月 31 日已付價款 3,954,440 仟元。
- (三) 本公司於 104 年 12 月 14 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂新北市汐止區保安段土地合約總價約 394,301 仟元，截至 104 年 12 月 31 日止，已支付 118,290 仟元（帳列預付款項），尚有 276,011 仟元須支付。

三三、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。

三四、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 104 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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書 最高 限額 (註3)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 額 (註4)	子 母 子 公 司 對 背 書 保 證 額 (註4)	屬 對 背 書 保 證 額 (註4)	屬大陸地區 背書保證備 註
		稱	關 (註2)										
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ -	\$ -	0.46	\$ 3,559,932	Y	N	N	(註5)
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2	40,000	30,000	13,500	-	0.42	3,559,932	Y	N	N	(註5)

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六種，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百分之五十之子公司。
- 3.母子公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- 4.對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- 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：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百分之五十及對單一企業為背書保證之限額為淨值之百分之二十。

依上述規定，本公司 104 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,119,864 仟元×50%=3,559,932 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,119,864 仟元×20%=1,423,973 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。

註5：皇鼎公司董事會於 104 年 7 月 1 日通過對建喬公司及富信大飯店公司背書額度。

皇鼎建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期股數（單位）	帳面金額	持股比例%	期末	
							市價（淨值）	備註
本公司	股票 中國信託金融控股	無	備供出售金融資產— 流動	1,600,000	\$ 27,040	-	\$ 27,040	
	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	"	73,733	2,291	-	2,291	
	中國信託全球股票入息基金	無	"	500,000	4,875	-	4,875	
	聯博全球高收益債券基金	無	"	500,000	4,655	-	4,655	
	合庫投信貨幣市場基金	無	"	1,000,000	10,034	-	10,034	
	元大寶來全球股票入息基金	無	"	200,000	1,950	-	1,950	
股票	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	備供出售金融資產— 非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -	非上市（櫃） 公司
	力晶科技股份有限公司	"	"	1,373	-	-	-	"
	建喬營造股份有限公司	本公司採權益法評價 之被投資公司	採權益法之長期股權 投資	15,000,000	\$ 24,299	100.00	\$ 244,801	非上市（櫃） 公司
	富信大飯店股份有限公司	"	"	15,100,000	53,227	94.00	53,227	"
					\$ 77,526		\$ 298,028	

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104年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形			交易條件與一般交易及不同原因			應收(付)票據、帳款之比率%		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)額之比率%	授信期間	單價	價	授信期	應收票據餘額	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5,792,180仟元)	74	按合約付款方式		無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 85,050	97	
			進貨(在建土地)	4	"		"	"	應付帳款 213,780	94	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價5,792,180仟元)	100	按合約付款方式		無異常	按合約付款方式	應收票據 85,050	100	
									應收帳款 213,780	100	

皇鼎建設開發股份有限公司

轉投資公司應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 上

民國 104 年 12 月 31 日

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	應收款項餘額	週轉率	逾期應收		關係人款項		應收關係人款項 應期後收	項 回 額	提列備抵呆帳 金	帳 額
					逾 金	額	處	理 方				
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 298,830	4.89 次	\$ -	-	-	-	\$ 248,430	\$ -	\$ -	-

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額	期末數	持股比例(%)	持帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	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	15,000,000	100	\$ 24,299	\$ 46,044	(\$ 78)	(註)
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	15,100,000	94	53,227	(10,559)	(9,925)	
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	900,000	6	3,397	(10,559)	(634)	

註：104 年度皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 46,044 仟元扣除未實現銷貨毛利 46,122 仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長 劉信雄



中華民國一〇五年四月廿六日 刊印

