

股票代碼：5533



皇鼎建設開發股份有限公司

一〇六年度
年 報

中華民國一〇七年四月廿六日 刊印

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、發言人姓名：曹羅方

職稱：開發部副總

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 224

電子郵件信箱：develop@founding.com.tw

代理發言人姓名：鄭燕芬

職稱：財務部協理

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 217

電子郵件信箱：tinacheng@founding.com.tw

二、公司所在地：

地址：台北市大安區敦化南路 1 段 294 號 3 樓

電話：(02)2702-5887

三、辦理股票過戶機構

名稱：台新國際商業銀行股務代理部

地址：台北市建國北路 1 段 96 號地下 1 樓

電話：(02)2504-8125

網址：www.taishinbank.com.tw

四、簽證會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所

簽證會計師：池瑞全會計師

林宜慧會計師

地址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓

電話：(02)2545-9988

網址：www.deloitte.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外

有價證券資訊方式：無

六、公司網址：

www.founding.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統	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	12
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	31
六、更換會計師資訊	31
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	32
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	32
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	33
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	34
肆、募資情形	
一、資本及股份	35
二、公司債辦理情形	39
三、特別股辦理情形	39
四、海外存託憑證辦理情形	39
五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形	39
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	39
七、資金運用計畫執行情形	39

伍、營運概況	
一、業務內容	40
二、市場及產銷概況	42
三、從業員工資訊	49
四、環保支出資訊	49
五、勞資關係	49
六、重要契約	50
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料	52
二、最近五年度財務分析	56
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告	59
四、最近年度財務報告	59
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	59
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	59
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	60
二、財務績效	60
三、現金流量	61
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	61
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	61
六、風險事項	62
七、其他重要事項	63
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	64
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	65
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	65
四、其他必要補充說明事項	65
五、對股東權益或證券價格有重大影響之事項	65

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、一〇六年度營業結果

(一)營業計劃實施成果：

一〇六年全球經濟延續穩健擴張趨勢，全面同步復甦，但國內房市在重稅背景下，景氣仍無法脫離價緩跌量微增之趨勢。在國內房地產方面，優質土地之資源愈益稀少，雖然央行已放寬對土、建融及房貸之管控，但金融機構對市場存有疑慮，承做態度相對保守，諸多不利因素均使營建業的經營更形嚴峻。

政府近幾年不斷祭出奢侈稅、豪宅稅、屯房稅等各項打房政策，嚴重衝擊房市，其後又陸續調高公告地價、土地公告現值、房地合一稅、遺產與贈與稅等稅率，及實施房地合一稅制，嚴重影響地上權、都市更新乃至外資對國內商用不動產之投資，房市交易冷清。營建業之經營面臨著更多挑戰，本公司除專注本業、持續開發土地外，並積極整合都市更新案及土地合建案，同時致力於飯店之經營，以期穩固本業收益外，得以再闢穩定之財源收入。

景氣的良窳、股市的波動及法規的限制，均直接衝擊建商之整體經營。本公司106年度合併營業收入淨額4,236,339仟元，較105年2,023,009仟元增加2,213,330仟元；106年度合併淨利333,652仟元，較105年度合併淨利269,168仟元增加64,484仟元。面對嚴峻的市場考驗，本公司仍將秉持兢兢業業的態度，並隨時因應變化調整腳步，以期創造股東最大的利益。

(二)預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司106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	106 年度	105 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	4,236,339	2,023,009	2,213,330	109.41
營業成本	3,367,009	1,358,972	2,008,037	147.76
營業毛利	869,330	664,037	205,293	30.92
營業費用	362,530	271,827	90,703	33.37
營業利益	506,800	392,210	114,590	29.22
本期合併淨利	333,652	269,168	64,484	23.96
稅後每股盈餘	1.17	0.94	0.23	24.47

項 目	106 年度	105 年度
負債佔資產比率%	46.57	51.67
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	223.46	222.19
流動比率%	301.38	223.71
速動比率%	27.97	10.79
利息保證倍數(倍)	4.15	5.45
資產報酬率%	3.01	2.26
權益報酬率%	4.55	3.74
稅前純益佔實收資本額比率%	13.60	11.40
純益率%	7.87	13.30
每股盈餘(元) (追溯調整後)	1.17	0.94

(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、一〇七年度營業計畫概要

(一)經營方針

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

(二)預期銷售數量及依據

- 1.已完工成屋銷售個案：皇家名邸、皇鼎格里昂、南科名門、環宇科技、環球科技、成功富邑。
- 2.預計於 107 及 108 年度完工個案：東湖麗園、富貴名邸、富鼎科技、金聯汐止大樓。

(三)重要之產銷政策

(1)生產策略：

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

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

(2)銷售策略：

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

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(1)外部競爭環境之影響

房地產業受大環境與政策面之衝擊，呈現價緩跌量微增之趨勢，市場回歸自用需求，本公司亦將適度讓利，擴大議價空間並謹慎推案，以突破市場低迷狀態。

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

(2)法規環境之影響

依內政部統計，全台超過 30 年屋齡之老舊建築高達 398 萬戶，住宅結構安全上存有疑慮，為保障民眾居住安全，積極推動「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」，以不限基地面積、容積獎勵及簡化流程等利多條件，盼加速更新老舊房屋，以提升居住品質；都更部分，都更條例修正案已通過初審，增以政府督導、推動都更政策，且針對不同意戶明定處理機制，並得以政府代拆為最後程序，以期都市更新能有效落實推動。與此同時中央及地方政府仍持續推動及修改不動產相關法令。

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

(3)總體環境之影響

展望 2018 年，美國在內需市場穩定情況下，延續復甦腳步，且稅改案對其自身及全球經濟將帶來重大變化，歐盟區則受惠於寬鬆貨幣政策助益及出口貿易增加，經濟持續復甦，中國經濟成長略微減速，整體而言全球景氣應可穩健上升，惟仍有若干不確定因素影響未來之景氣發展，諸如美國的貿易保護主義、東北亞地區地緣政治緊張、英國啟動脫歐程序之進程等。國內經濟則在全球貿易持續增溫情勢下，可望維繫出口動能，帶動景氣溫和成長。

國內房地產市場因已持續多年的打房政策、市場供需狀況變化及價格認知差距等因素，縱有央行維持低利、取消大部分房貸信用管制等措施，後續發展仍偏保守。然營建業具抗通膨之功能，與國人對資產配置仍是以房地產為首選標的之習慣。在各縣市精華區土地資源日益匱乏狀

況下，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，除已投入營運之富信大飯店台北店、台北二館、台中店、台南店、台南分館、台南富華大飯店均已投入營運中。在專注本業獲利成長之餘，追求企業的穩定成長及永續經營亦是本公司努力的目標。

祈盼全體股東繼續給予支持與指教，在此謹祝各位股東們

身體健康

萬事如意

董事長 劉信雄



謹啟

貳、公司簡介

一、設立日期

民國八十年四月二十日

二、公司沿革：

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

- 民國 88 年 12 月 出售友明工程(股)公司全數股份。
- 民國 89 年 3 月 推出內湖區「世紀國寶」高科技廠辦大樓。
- 民國 89 年 5 月 推出內湖區「宏鼎科技」高科技廠辦大樓。
- 民國 89 年 6 月 盈餘轉增資 28,126 萬元，員工紅利轉增資 402 萬元，實收資本額達到 108,888 萬元。
- 民國 89 年 9 月 推出內湖區「國鼎科技」高科技廠辦大樓及「富頂科技」高科技廠辦大樓。
- 民國 90 年 5 月 出售三富塑膠工業(股)公司全數股份。
- 民國 90 年 6 月 推出內湖區「亞洲科技」高科技廠辦大樓。
- 民國 90 年 7 月 盈餘轉增資 16,333.2 萬元，員工紅利轉增資 578.8 萬元，實收資本額達到 125,800 萬元。推出內湖區「萊特科技」、「富特科技」高科技廠辦大樓。
- 民國 90 年 8 月 公司申請上櫃成功，股票於櫃檯買賣中心掛牌買賣。
- 民國 90 年 9 月 推出內湖區「上鼎科技」高科技廠辦大樓。
- 民國 90 年 12 月 投資建喬營造股份有限公司 4,680 萬元，持股比例達 90%，進行產業垂直整合。
- 民國 91 年 11 月 辦理庫藏股減資新台幣壹億元，實收資本額變更為 115,800 萬元。
- 民國 92 年 10 月 推出大直「璞園」、「麗園」住宅大樓。
- 民國 92 年 11 月 辦理庫藏股減資新台幣捌佰萬元，實收資本額變更為 115,000 萬元。
- 民國 93 年 4 月 與地主合建推出天母「皇鼎麗園」住宅大樓。
- 民國 93 年 5 月 推出中山區「中山京華」廠辦大樓。
- 民國 93 年 8 月 再投資建喬營造股份有限公司 500 萬元，持股比例達 100%。建喬營造資本額 10,000 萬元。
- 民國 94 年 1 月 推出內湖「鼎園」住宅大樓。
- 民國 94 年 2 月 推出天母「皇鼎麗園特區」住宅大樓。
- 民國 94 年 3 月 推出南港「世紀廣場」廠辦大樓。
- 民國 94 年 4 月 推出南港「世紀廣場特區」廠辦大樓。
- 民國 94 年 8 月 辦理資本公積轉增資，實收資本額變更為 118,450 萬元。
- 民國 94 年 9 月 投資華奈科技股份有限公司累計 4,786 萬元，持股比例達 32.53%，進行多角化經營。
- 民國 94 年 12 月 與地主合建推出天母「皇鼎麗園二期」住宅大樓。
- 民國 95 年 4 月 推出南港「皇鼎花園&別墅」住宅大樓。
- 民國 95 年 7 月 推出基隆路「台北京華」廠辦大樓。

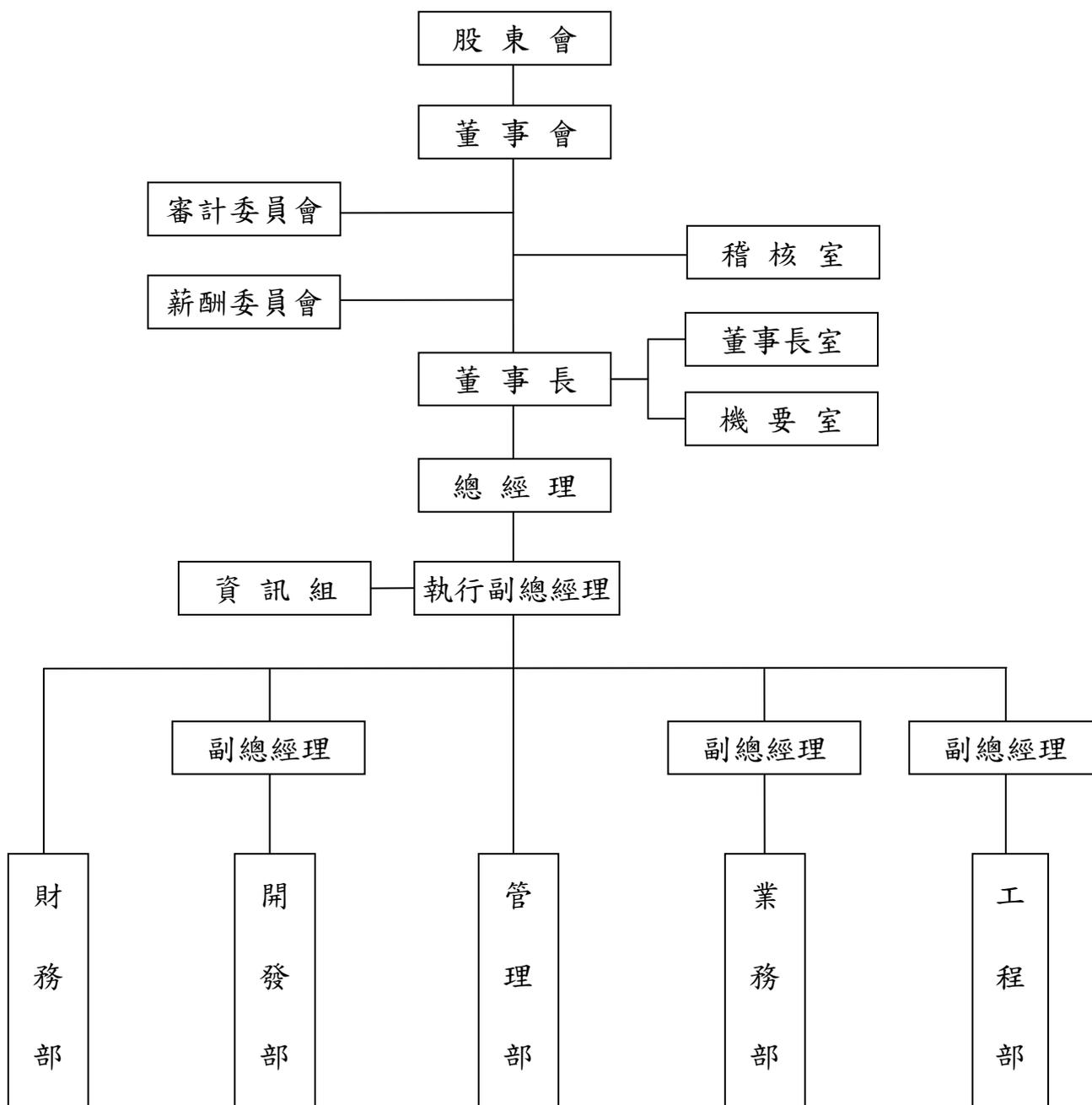
- 民國 95 年 8 月 辦理盈餘及資本公積轉增資，實收資本額變更為 125,000 萬元。
- 民國 95 年 9 月 推出內湖「民權雅居」住宅大樓。
- 民國 95 年 11 月 推出天母「皇鼎麗園三期」住宅大樓。
- 民國 96 年 1 月 推出內湖「文德京華」廠辦大樓。
- 民國 96 年 2 月 推出內湖「太陽科技」廠辦大樓。
- 民國 96 年 8 月 出售華奈科技(股)公司全數股份。
- 民國 96 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 144,200 萬元。
- 民國 96 年 9 月 推出桃園「皇鼎一品」住商大樓。
- 民國 97 年 4 月 公司申請上市成功，股票轉上市掛牌。
- 民國 97 年 6 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 166,300 萬元。
- 民國 97 年 6 月 推出北投區「富鼎廣場」廠辦大樓。
- 民國 97 年 11 月 內湖「富信大飯店」建案取得建照。
- 民國 97 年 12 月 推出南港「皇鼎花園廣場」住商大樓。
- 民國 98 年 1 月 推出大安區「敦南名家」住宅大樓。
- 民國 98 年 2 月 推出北投「北歐客廳」住宅大樓。
- 民國 98 年 3 月 辦理庫藏股減資新台幣 372 萬元，實收資本額變更為 165,928 萬元。
- 民國 98 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 177,775 萬元。
- 民國 98 年 10 月 推出新北市汐止區「富信科技」廠辦大樓。
- 民國 98 年 12 月 推出萬華區「東園名邸」住宅大樓。
- 民國 99 年 6 月 投資富信大飯店股份有限公司計 3,600 萬元，持股比例為 60%，進行多角化經營。富信實收資本額為 6,000 萬元。
- 民國 99 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 194,029 萬元。
- 民國 99 年 8 月 推出基隆市「百吉華廈」住宅大樓。
- 民國 99 年 9 月 推出內湖區「文德科技」廠辦大樓。
- 民國 99 年 10 月 「富信大飯店-台北店」建案取得建照。
- 民國 99 年 11 月 推出中正區「中正麗園」住宅大樓。
- 民國 100 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 211,771 萬元。
- 民國 100 年 11 月 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。
- 民國 105 年 5 月 推出台北市內湖區「麗園」住宅大樓。
- 民國 105 年 8 月 辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 285,244.9 萬元。
- 民國 105 年 8 月 投資欣隆興建設股份有限公司 2,000 萬元，持股比例為 100%。
- 民國 105 年 10 月 推出新北市汐止區「富貴名邸」住宅大樓。
- 民國 106 年 8 月 推出新北市汐止區「富鼎科技」廠辦大樓。
- 民國 106 年 10 月 推出新北市汐止區「金聯汐止大樓」廠辦大樓。
- 民國 107 年 3 月 富信大飯店-台南分館取得觀光局執照，加入營運。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 組織結構



(二)各主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

107年4月7日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持股份		現持股數	在股數	配偶、子女現在持有股數	年持有股份比率	利用他人名義持有股數	持股份比率	主要經(學)經歷	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			
							股數	持股份比率									職務	姓名	關係	
董事長	臺灣	劉信雄	男	106.06.06	三年	81.12.14	10,233,941	3.59%	8,833,941	3.10%	6,596,997	2.31%	-	-	大學畢業 紀隆建設總經理	皇鼎建設開發(股)董事長	總經理 法人代表人 執行副總	劉華興 劉芳姍 劉珉良	兄弟 父女 父子	
董事	臺灣	劉華興	男	106.06.06	三年	81.12.14	5,855,089	2.05%	5,335,089	1.87%	364,028	0.13%	-	-	大學畢業 中央信託局專員	皇鼎建設開發(股)總經理	董事長	劉信雄	兄弟	
董事	臺灣	劉珉良	男	106.06.06	三年	100.06.09	14,378,932	5.04%	11,397,932	4.00%	1,000,000	0.35%	-	-	大學畢業	皇鼎建設(股)執行副總 美雄投資(股)董事長 欣隆建設(股)董事長 富信大飯店(股)監察人	董事長	劉信雄	父子	
董事	臺灣	美雄投資(股)公司 代表人 劉芳姍	女	106.06.06	三年	88.04.30	53,103,212	18.62%	57,147,212	20.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	臺灣	文瑞投資有限公司 代表人 江光輝	男	106.06.06	三年	103.06.06	549,209	0.19%	549,209	0.19%	-	-	-	-	大學畢業 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	男	106.06.06	三年	103.06.06	1,136,985	0.40%	1,136,985	0.40%	676,652	0.24%	-	-	大專畢業 內湖區瑞陽里里長	文瑞投資董事	-	-	-	
董事	臺灣	李淑蘭	女	106.06.06	三年	91.04.30	41,855	0.01%	41,855	0.01%	22,555	0.01%	-	-	碩士畢業 台欣管理科技顧問(股)總經理	富信大飯店(股)負責人	-	-	-	
董事	臺灣	陳伯鏞	男	106.06.06	三年	92.04.29	13,680	0.00%	13,680	0.00%	721	0.00%	-	-	大學畢業 台証證券業務副理	商之器科技(股)財務經理	-	-	-	
董事	臺灣	林深淵	男	106.06.06	三年	97.04.07	78,563	0.03%	78,563	0.03%	-	-	-	-	碩士畢業 安泰銀行副董事長	泰詠電子(股)監察人	-	-	-	
董事	臺灣	林深淵	男	106.06.06	三年	106.06.06	-	-	-	-	-	-	-	-	碩士畢業 開德建設會計經理 理豐董事長特助	全信聯合會計師事務所 合夥會計師	-	-	-	

註:106年6月6日設立審計委員會。

法人股東之主要股東

107年4月7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(27.57%)
美雄投資(股)公司	劉書宏(19.06%)
美雄投資(股)公司	廖淑美(18.10%)
美雄投資(股)公司	劉芳姩(17.98%)
美雄投資(股)公司	劉信雄(10.57%)
美雄投資(股)公司	劉子嫣(5.00%)
美雄投資(股)公司	黃岱宣(1.72%)
文瑞投資有限公司	江光輝(46%)
文瑞投資有限公司	江 杰(24%)
文瑞投資有限公司	林淑美(10%)
文瑞投資有限公司	江 沛(10%)
文瑞投資有限公司	江 欣(10%)

董事資料

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

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

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

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

107年4月7日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主要經(學)經歷	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職務	姓名	關係
總經理	臺灣	劉華興	男	83.05.01	5,335,089	1.87%	364,028	0.13%	-	-	大學畢業 中央信託局專員	-	-	-	-
執行副總	臺灣	劉珉良	男	100.07.01	11,397,932	4.00%	1,000,000	0.35%	-	-	大學畢業 本公司特助	皇鼎建設(股)執行副總 美雄投資(股)董事 欣隆興建(股)董事 雷信大飯店(股)監察人	-	-	-
業務部副總	臺灣	鄭景鴻	男	94.10.01	261,661	0.09%	18,637	0.01%	-	-	高中畢業 本公司業務部協理	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	莫榮發	男	96.01.01	183,540	0.06%	-	-	-	-	高中畢業 本公司業務部協理	-	-	-	-
工程部副總	臺灣	蘇燕廷	男	96.01.01	332,678	0.12%	-	-	-	-	大專畢業 本公司工程部協理	-	-	-	-
開發部副總	臺灣	曹耀方	男	104.01.01	55,307	0.02%	-	-	-	-	大學肄業 本公司開發部協理	-	-	-	-
管理部協理	臺灣	劉燕慧	女	93.03.01	216,162	0.08%	-	-	-	-	高中畢業 本公司管理部協理	-	-	-	-
稽核室協理	臺灣	廖婉靜	女	99.07.01	145,498	0.05%	-	-	-	-	大學畢業 本公司稽核室經理	-	-	-	-
開發部協理	臺灣	黃紋祝	女	99.07.01	112,175	0.04%	-	-	-	-	大學畢業 本公司開發部經理	-	-	-	-
財務部協理	臺灣	鄭燕芬	女	102.01.05	162,568	0.06%	-	-	-	-	大學畢業 本公司財務部經理	-	-	-	-
業務部協理	臺灣	許楊挺	男	102.01.05	109,942	0.04%	-	-	-	-	大學肄業 本公司業務部經理	-	-	-	-

三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)	有無領取來自子公司轉投資事業酬金(註11)				
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)				退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)			本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事長	劉信雄	1250	12	3240	235	1.42	4947	6516	99	452	-	3.06	3.54	無			
董事	劉華興																
	劉珉良																
	美雄投資 代表人劉芳敏																
	文瑞投資 代表人江光輝																
	何明輝																
	李淑蘭																
	陳伯鏞																
	林深淵																

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

註：董事林深淵於106年6月6日就任。

酬金級距表

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

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

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

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

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

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

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

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

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

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

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

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

(二)監察人之酬金

單位:仟元

職稱	姓名	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	洪龍平 藍有涼	-	-	-	-	24	24	0.01	0.01	無

註: 106年6月6日設立審計委員會。

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	洪龍平、藍有涼	洪龍平、藍有涼
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	2	2

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	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%) (註9)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金 (註10)
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註5)	本公司		財務報告內所有 公司(註5)		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註6)	
								現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額			
總經理	劉華興	7276	7276	394	394	4464	4464	1131	-	1131	-	3.98	3.98	無
執行副總	劉珉良													
副總	鄭景鴻													
副總	莫榮發													
副總	蘇燕廷													
副總	曹羅方													

酬金級距表

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

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

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

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

106年12月31日；單位：仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總經理	劉華興	-	1897	1897	0.57
	執行副總	劉珉良				
	業務部副總	鄭景鴻				
	業務部副總	莫榮發				
	工程部副總	蘇燕廷				
	開發部副總	曹羅方				
	管理部協理	劉燕慧				
	稽核室協理	廖婉靜				
	開發部協理	黃紋祝				
	財務部協理	鄭燕芬				
	業務部協理	許楊挺				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

(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。

106年度及105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5.88%及7.51%。

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 8 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	8	0	100	106.06.06 連任
董 事	劉華興	8	0	100	106.06.06 連任
董 事	劉珉良	8	0	100	106.06.06 連任
董 事	何明輝	8	0	100	106.06.06 連任
董 事	美雄投資				106.06.06 連任
代表人	劉芳姩	7	1	87.5	
董 事	文瑞投資				106.06.06 連任
代表人	江光輝	8	0	100	
獨立董事	李淑蘭	8	0	100	106.06.06 連任
獨立董事	陳伯鏞	8	0	100	106.06.06 連任
獨立董事	林深淵	5	0	100	106.06.06 新任
監察人	洪龍平	3	0	100	106.06.06 解任
監察人	藍有涼	3	0	100	106.06.06 解任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

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

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

(一)106 年 3 月 8 日討論發放經理人員工酬勞建議案，董事劉華興、劉珉良為公司之經理人，故迴避不參與議案之討論及表決。

(二)106 年 3 月 8 日討論獨董候選人之提名，獨董李淑蘭、陳伯鏞為候選人，故迴避不參與議案之討論及表決。

(三)106 年 6 月 28 日聘任薪資報酬委員，獨董李淑蘭為薪資報酬委員，故迴避不參與議案之討論及議決。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：設立審計委員會替代監察人並依法運作，內部稽核定期針對董事會之運作情形作成報告，交付審計委員會委員查閱；重新聘任薪資報酬委員會委員，定期評估及訂定董事、經理人之薪資報酬。

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：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) 【B/A】(註)	備註
監察人	洪龍平	3	100	
監察人	藍有涼	3	100	

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。

註 3：106 年 6 月 6 日設立審計委員會。

(三) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 4 次 (A)，獨立董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	李淑蘭	4	0	100	
獨立董事	陳伯鏞	4	0	100	
獨立董事	林深淵	4	0	100	

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

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

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：內部稽核主管定期向審計委員會報告稽核結果，並定期與簽證會計師會議，進行充分溝通，106 年度並無特殊狀況。

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

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

(四)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		(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		(一)本公司董事會成員組成注重多元化要素，並普遍具備職務所需之知識及技能。 (二)本公司未設置其他功能性委員會，未來將視需要評估設置。 (三)本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，未來將視需要評估訂定。 (四)本公司一年一次自行評估簽證會計師之獨立性(註1)，並將結果提報106.4.19董事會審議並通過。	無重大差異 本公司目前由薪資報酬委員會定期評估董事之目標績效達成情形。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司由財務部兼職處理公司治理相關事務。	無重大差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已於公司網站設置利害關係人專區	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委託專業股務代辦機構「台新銀行股務代理部」代辦本公司各項股務事宜。	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(一)本公司已架設網站，揭露財務相關資訊。 (二)本公司設專責單位負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且已依規定落實發言人制度。	無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準	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	無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
之執行情形、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)?			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。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：加強改善公司網站之建置，俾能提供完整公司之治理資訊。				

註1：簽證會計師之獨立性評估表

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

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

(五)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

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 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 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 之專 門職業 及技術 人員	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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

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

(2) 薪資報酬委員會運作情形資訊

1、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

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

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

其他應記載事項：

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

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

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

(六) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、落實公司治理 (一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		V	(一) 本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。 (二) 本公司研議中。 (三) 本公司尚未設置，研議中。 (四) 未來研議中。	本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度，未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
二、發展永續環境 (一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	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，各項建案積極引入綠建築、綠建材等觀念。	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)	
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(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)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		(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。	
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？	V		(一)依據勞基法訂定工作規則及相關人事管理規章，以保障員工之權益，並依法召開勞資會議，以促進勞資和諧及營造互利雙贏的遠景。	無重大差異
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(二)員工可向經理人呈報，公司將以保密方式處理呈報之案件，並保護呈報者之安全。	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)透過安全衛生教育訓練，確實做好勞工安衛工作，提供員工更安全的工作環境。另本公司不定期舉辦員工親子旅遊及各項活動，紓解員工工作壓力，提升員工向心力。	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)本公司建立內部完善溝通管道，相關營運資訊於公司公布欄揭露讓員工知悉。	
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)本公司不定期舉辦內部訓練課程及派外接受專業訓練等方式培育人員。	
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)公司設置免費客服專線(0800-007819)回覆消費者對本公司產品或服務提出之諮詢及建議，並隨時接受消費者經由信函、傳真及電話等管道之申訴事項，致力維護確保消費者之權益。	
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)本公司對產品與服務之行銷及標示，皆有遵循相關法規及國際準則。	
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本公司與供應商往來前，要求供應商在生產及產品中，不得含有禁用物質。	
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)本公司與供應商簽訂之合約均會注意加入違約賠償及解約項目。	
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		V	(一)本公司尚未設置相關資訊。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未制定企業社會責任政策。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

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

(七)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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	V		<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	V	V	<p>(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。</p> <p>(二) 本公司尚未設置專(兼)職單位。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 公司設置稽核室，負責定期及不定期執行查核作業。</p> <p>(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。</p>	<p>無重大差異</p> <p>未來將依公司發展需要設置專(兼)職單位</p>
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	V		<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	無重大差異
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(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？</p>	V		<p>(一) 本公司已架設網站，並於網站公開揭露誠信經營守則之內容。</p>	無重大差異
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，其運作與「上市上櫃公司誠信經營守則」並無重大差異。</p>				
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)無。</p>				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

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

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(十)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：107年3月14日

本公司民國106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106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107年3月14日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇鼎建設開發股份有限公司

董事長：劉信雄 簽章

總經理：劉華興 簽章

(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十一)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。

(十二)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		
106年股東會	106.06.06	<ol style="list-style-type: none"> 1.本公司105年度營業報告書暨財務報表案 2.105年度盈餘分配案 3.修訂本公司公司章程部分條文案 4.修訂本公司股東會議事規則部分條文案 5.修訂本公司取得或處分資產處理程序部分條文案 6.修訂本公司從事衍生性商品交易處理程序部分條文案 7.修訂本公司資金貸與他人作業程序部分條文案 8.修訂本公司背書保證作業程序部分條文案 9.改選董事案
董事會		
董事會	106.03.08	<ol style="list-style-type: none"> 1.授權106年於限額內進行不動產洽購事宜 2.土地價購案 3.105年董監及員酬分派案 4.發放105年經理人員酬建議案 5.105年決算表冊 6.105年盈餘分配案 7.修訂公司章程部分條文案 8.修訂股東會議事規則部分條文案 9.修訂取得或處分資產處理程序部分條文案 10.修訂從事衍生性商品交易處理程序部分條文案 11.修訂資金貸與他人作業程序部分條文案 12.修訂背書保證作業程序部分條文案 13.修訂誠信經營守則部分條文案 14.修訂董事會議事規範部分條文案 15.改選董事案 16.股東常會召開相關事宜 17.會計師公費審核案 18.董事及員酬提撥比例案 19.銀行融資 20.檢送內控聲明書 21.提名暨審核獨立候選人案
董事會	106.04.19	<ol style="list-style-type: none"> 1.審查獨立董事資格案 2.提供背書保證作業 3.修訂公司治理實務守則、薪資報酬委員會組織規程、內部控制制度辦法、內部稽核實施細則、內部重大資訊處理與防範內線交易作業程序、董事及經理人道德行為準則、員工從業道德行為準則、申請暫停及恢復交易作業程序部分條文案 4.簽證會計師獨立性之評估案 5.會計師績效評核案
董事會	106.05.10	<ol style="list-style-type: none"> 1.訂定審計委員會組織規程 2.銀行融資
董事會	106.06.06	<ol style="list-style-type: none"> 1.選舉董事長案
董事會	106.06.28	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地出售案 2.會計師內部輪調 3.銀行融資 4.提供背書保證作業 5.修訂獨立董事之職責範籌規則 6.聘任薪酬委員
董事會	106.08.09	<ol style="list-style-type: none"> 1.銀行融資 2.修訂審計委員會組織規程、董事會議事規範

股東會/董事會	日期	重要議案
董事會	106.11.08	1.土地價購案 2.建物標購案 3.107年度預算暨營運計劃 4.銀行融資 5.修訂審計委員會組織規程、獨立董事之職責範籌規則
董事會	106.12.28	1.進行短期投資案 2.授權106年於限額內進行不動產洽購事宜 3.土地價購案 4.房地出售案 5.106年度經理人獎金發放案 6.銀行融資 7.修訂內部控制制度、內部稽核制度 8.訂定下年度稽核計劃
董事會	107.03.14	1.土地價購案 2.106年董事及員酬分派案 3.發放106年經理人員酬建議案 4.106年決算表冊 5.106年盈餘分配案 6.股東常會召開相關事宜 7.董事及員酬提撥比例案 8.銀行融資 9.檢送內控聲明書

106年股東常會重要決議內容及執行情形：

- 1.通過105年度營業報告書暨財務報表案。
執行情形：依規定公告申報。
- 2.通過105年度盈餘分配案。
執行情形：訂定106年6月28日為除息基準日，106年7月12日為發放日。(每股分配現金股利0.65元。)
- 3.通過公司章程部分條文修訂案。
執行情形：於106年6月26日獲經濟部准予登記並公告於公司網站。
- 4.通過股東會議事規則部分條文修訂案
執行情形：已公告於本公司網站並依修訂後程序辦理。
- 5.通過取得或處分資產處理程序部分條文修訂案
執行情形：已公告於本公司網站並依修訂後程序辦理。
- 6.通過從事衍生性商品交易處理程序部分條文修訂案
執行情形：已公告於本公司網站並依修訂後程序辦理。
- 7.通過資金貸與他人作業程序部分條文修訂案
執行情形：已公告於本公司網站並依修訂後程序辦理。
- 8.通過背書保證作業程序部分條文修訂案
執行情形：已公告於本公司網站並依修訂後程序辦理。
- 9.改選董事案
董事當選名單：劉信雄、劉華興、劉珉良、美雄投資股份有限公司
代表人：劉芳姩、文瑞投資有限公司代表人：江光輝及何明輝。
獨立董事當選名單：李淑蘭、陳伯鏞、林深淵。
執行情形：於106年6月26日獲經濟部准予登記並公告於公開資訊觀測站。

(十三)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。

(十四)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 池瑞全	林宜慧	106.01.01-12.31	內部輪調，第二季起由池瑞全、林宜慧會計師簽證

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			20	20
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		2,700		2,700
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

單位：仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
勤業眾信	池瑞全	2,700	-	20	-	-	20	106.1.1~	
	林宜慧							106.12.31	

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

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

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

六、更換會計師資訊：無。

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

(三)前任會計師對本款第一目及第二目之三所規定事項之復函：無。

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

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

(一)股權變動情形

職稱	姓名	106 年度		當年度截至 4 月 7 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	劉信雄	(1,400,000)	-	-	-
董事	劉華興	(450,000)	-	(370,000)	-
董事	劉珉良	(3,000,000)	-	19,000	-
董事	美雄投資	5,022,000	5,000,000	-	-
董事	文瑞投資	-	-	-	-
董事	何明輝	-	-	-	-
獨立董事	李淑蘭	-	-	-	-
獨立董事	陳伯鏞	-	-	-	-
獨立董事	林深淵	-	-	-	-
監察人	洪龍平	(136,000)	-	不適用	不適用
監察人	藍有涼	-	-	不適用	不適用
總經理	劉華興	(450,000)	-	(370,000)	-
執行副總	劉珉良	(3,000,000)	-	19,000	-
副總經理	鄭景鴻	-	-	-	-
副總經理	莫榮發	-	-	-	-
副總經理	蘇燕廷	-	-	-	-
副總經理	曹羅方	-	-	-	-
協理	劉燕慧	-	-	-	-
協理	廖婉靜	-	-	-	-
協理	黃紋祝	-	-	-	-
協理	鄭燕芬	-	-	-	-
協理	許楊挺	-	-	-	-

註：106年6月6日設立審計委員會，監察人隨即解任。

(二)股權移轉之相對人為關係人：

姓名 (註1)	股權移轉 原因(註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、 監察人及持股比例超過 百分之十股東之關係	股數	交易 價格
劉華興	贈與	106.01.12	劉珉珊	父女	300,000	15.60
劉華興	贈與	106.09.29	財團法人新點社 會福利慈善事業 基金會	-	150,000	15.60

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
劉珉良	以股作價	106.12.04	新點股份有限公 司	-	3,000,000	15.50
劉信雄	以股作價	106.12.04	新點股份有限公 司	-	1,400,000	15.50
劉華興	贈與	107.01.17	劉珮珊	父女	250,000	15.80
劉華興	贈與	107.01.17	財團法人新點社 會福利慈善事業 基金會	-	120,000	16.20

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	57,147,212	20.03	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳姩							劉信雄	父女	
新點(股)公司	17,501,571	6.14	-	-	-	-	-	-	
代表人: 劉書宏							劉信雄	父子	
富 雄 投 資	13,350,416	5.03	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉月雲							劉信雄	兄妹	
劉 芳 姩	11,398,837	4.00	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉 珉 良	11,397,932	4.00	1,000,000	0.35	-	-	劉信雄	父子	
劉 書 宏	11,396,401	4.00	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉 信 雄	8,833,941	3.10	6,596,997	2.31	-	-	廖淑美	配偶	
廖 淑 美	6,596,997	2.31	8,833,941	3.10	-	-	劉信雄	配偶	
章 富 投 資	6,429,555	2.25	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明							-	-	
吉 祥 投 資	6,090,000	2.14	-	-	-	-	-	-	
代表人: 盧立華							-	-	

- 註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。
 註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。
 註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

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

單位：股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
建喬營造(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%
欣隆興建設(股)公司	2,000,000	100%	-	-	2,000,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：新台幣元；股

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

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

單位：股

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

註：上市公司股票

(二)股東結構

107年4月7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	5	31	5,585	45	5,666
持有股數	0	12,510	111,600,198	162,543,017	11,089,219	285,244,944
持股比例%	0.00%	0.00%	39.13%	56.98%	3.89%	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

107年4月7日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	2,620	715,114	0.25 %
1,000 ~ 5,000	1,763	3,941,069	1.38 %
5,001 ~ 10,000	481	3,467,743	1.22 %
10,001 ~ 15,000	205	2,528,461	0.89 %
15,001 ~ 20,000	117	2,010,737	0.71 %
20,001 ~ 30,000	116	2,862,273	1.00 %
30,001 ~ 50,000	99	3,771,368	1.32 %
50,001 ~ 100,000	94	6,425,137	2.25 %
100,001 ~ 200,000	65	8,624,576	3.02 %
200,001 ~ 400,000	35	9,740,114	3.42 %
400,001 ~ 600,000	14	6,813,609	2.39 %
600,001 ~ 800,000	7	4,642,202	1.63 %
800,001 ~ 1,000,000	6	5,517,693	1.93 %
1,000,001 以上	44	224,184,848	78.59 %
合 計	5,666	285,244,944	100.00 %

(四)主要股東名單(持股 5%以上或股權比例佔前十名之股東)

107年4月7日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例(%)
美 雄 投 資		57,147,212	20.03
新 點 (股) 公 司		17,501,571	6.14
富 雄 投 資		14,350,416	5.03

(五)每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目	年 度			當年度截至 107年4月26日(註8)
	105 年度	106 年度		
每股市價 (註1)	最 高	17.60	15.95	16.55
	最 低	15.00	14.80	15.25
	平 均	16.46	15.58	16.01
每股淨值 (註2)	分 配 前	25.44	25.94	-
	分 配 後	25.44	(註9)	(註9)

每股盈餘	加權平均股數		285,245 仟股	285,245 仟股	285,245 仟股
	每股盈餘 (註3)	調整前	0.94	1.17	-
		調整後	0.94	(註9)	(註9)
每股股利	現金股利		0.65	0.7	-
	無償配股	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註4)		-	-	-
投資報酬分析	本益比(註5)		17.51 倍	13.32 倍	-
	本利比(註6)		25.32 倍	22.26 倍	-
	現金股利殖利率(註7)		3.95%	4.49%	-

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 9：105 年度盈餘尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況

(1)公司章程所訂之股利政策

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

本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於百分之三十。

(2)本次股東會擬議股利分配之情形

本次股東會擬分配現金股利 0.7 元，尚待提報 107 年 6 月 5 日股東常會通過。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

不適用，無此情形。

(八)員工、董事及監察人酬勞

(1)公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：本公司年度扣除

員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥百分之零點六至百分之三為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董事酬勞。

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

① 員工、董事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 1.51%、0.82% 計算。

② 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎係以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。

③ 實際配發之金額若與估列數有差異，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

(3) 董事會通過之分派酬勞情形：

① 分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額，若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：擬分派之員工酬勞 5,961,000 元；董事酬勞 3,240,000 元，與認列費用年度估列金額無差異。

② 以現金分派之員工酬勞 5,961,000 元，占個體財務報告稅後純益之 1.79% 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 3,600,000 元，均以現金配發。實際配發數與 105 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：積極參與都市更新以加速市區精華地段舊有社區之改建。
- ② 複合式多功能商務飯店：住辦合一，符合並滿足全球之商旅人士，多樣性之需求，提供物超所值之住宿、餐飲選擇。
- ③ 酒店式公寓之興建、經營、管理。
- ④ 國內各大科技園區旁興建住宅及套房產品。

(二)產業概況：

(1)現況與發展

房地產低迷的景況，在 106 年度有些微好轉，106 年全國房屋買賣移轉棟數 26.6 萬棟，較 105 年 24.5 萬棟，略微上升，年增約 8%，惟許多消費者對於房市仍維持觀望的態度，市場交易將維持震盪、盤整、修正現象。政策方面政府逐漸放鬆信用管制，經濟成長率及出口數據皆有微幅回升，台商因大陸稅務政策的執行，皆促使自用、置產客的小幅回籠。

106 年陸客來台旅客持續減少，雖政府積極推動新南向政策，去年來台旅客有成長，但整體觀光飯店產業仍未見起色，加以去年多家大型

飯店陸續於大台北地區開幕營運，使得飯店市場有供過於求的現象，未來市場的競爭將更加激烈。

(2)上、中、下游關聯性

台灣建築產業與時俱進，經由許多具備不同專業領域行業所構成，因應土地供給日趨萎縮，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、線上賣屋及手機 APP 等使銷售配合的選擇得以更多元化。因應現代人繁忙的生活概況，更得以整合後端之服務，投入物業管理以期提供客戶更完整、多元且便捷的服務。

飯店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公部門、旅行社、網訂業者及公司行號，由飯店主動提供消費者全面的精緻服務。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

雖然政府作多房市及全球經濟景氣回溫，但消費者對房地產仍存在疑慮，市場狀況將維持量微增價緩跌之情勢，且部分房價過高的區域，已有價格修正之情形，目前央行仍維持低利並取消信用管制措施，房市低迷的景氣下為買方市場增加自用及首購機會，價格的修正亦有助於消費者進場購置之意願。

今年配合政府新南向政策推動觀光產業發展，飯店除維持韓日市場的開發外，亦積極投入東南亞國家客源之開發及品牌行銷，以因應日益競爭的飯店市場競爭。

(三)技術及研發概況：無

(四)長、短期業務發展計畫：

(1)短期業務發展計畫：

近年來房地產進入修正期，提高產品附加價值，以穩健、務實投資興建住宅及廠辦大樓，經營團隊充分掌握市場脈動，並適時調整銷售策略，以提昇自用客戶之購買慾，持續增加經營收益及績效。

住房方面，加強 OTA 業務對特定檔期做飯店主題促銷活動、針對暑期國旅市場進行專案包裝促銷、配合觀光局進行海外市場推廣會及

海外部落客來台接待計畫。餐飲方面，則加強新菜色開發及創新，並維持供餐品質一致性及提升服務品質，以增加顧客之回流率。

(2)長期業務發展計畫：

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

韓國旅客來台人數持續增加，大陸則因政治因素來台旅客逐年減少，未來將持續推廣日本及東南亞市場，並藉由海外旅展之參與提升飯店知名度，以擴展更多的客源。南港展覽館二期 108 年即將開幕，飯店亦持續優化館內設施與服務，以迎接未來更多的參展會議旅客住宿需求。

餐飲方面將因應老年化人口，將加強養生餐飲之供應，並強化飯店之餐飲特色，以增加客人多元的用餐體驗。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

(1)主要商品銷售地區：

本公司近年來房屋推案銷售以大台北、台南地區為主，近三年推案如下：

推案年度	個案名稱	銷售地區	戶數	完工年度	用途
106	金聯汐止大樓	新北市汐止區	22	108	廠辦大樓
106	富鼎科技	新北市汐止區	22	108	廠辦大樓
105	富貴名邸	新北市汐止區	43	107	集合住宅大樓
105	東湖麗園	台北市內湖區	17	107	集合住宅大樓
103	成功富邑	台南市北區	23	106	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

(2)市場佔有率

106年度本公司主要推案成屋、預售屋為大台北及台南市，根據國泰房地產指數調查顯示，全國推案區域總供給量約6,668億元，本公

司106年之推案（含預售、成屋暨結構體）約99.07億元，市場佔有率約為1.49%。

(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及都更法令不完備，皆影響投資興建甚鉅。高空屋率下，市場累積過多餘屋的壓力，間接抑制房屋銷售購買率。

全省持續有大型飯店陸續開幕營運，造成整體住房市場有供過於求現象，將使市場的競爭更加激烈。

②需求狀況：國內經濟雖有微幅成長，但兩岸關係仍處於冰凍狀態，在股市熱絡、房價修正及建商的適度讓利下，預期目標客群將轉向自住之需求。

因兩岸政治因素造成陸客來台減少，雖政府南向政策東南亞國家來台旅客均有大幅成長，但整體住房需求率仍下降。

③成長性：老屋重建增加容獎、央行維持低利率政策，並取消營建業大部分的信用管制政策，有助於建商推案信心，期待景氣的復甦能反轉房市低迷的狀況，市場交易得以日趨穩定。

期望政府的新南向政策能夠帶來更多的觀光旅客，使觀光產業能逐步升溫，亦著眼 108 年南港展覽館二期開幕啟用，能帶來更多的展覽會議商務客的商機。

(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-結合物聯網智慧型大樓已是現代建築趨勢，地段、規劃、軟硬體設施、節能之建築材料都是致勝關鍵。
- ④嚴密的營建管理-嚴格監控工程品質，有效掌握施工期限，並持續研討新工法及新技術。
- ⑤完善的售後服務-積極主動與顧客保持良好的互動，隨時提供滿意的售後服務。
- ⑥健全的財務管理-本公司在個案經營上仰賴穩健的財務結構、靈活的

資金調度與穩健的企業體質，因此在充分掌握市場脈動的情形下，本公司得以有較大規模之開發策略，搶占市場先機。

⑦除強化飯店地理位置之優勢外，將加強飯店設施之維護，優化整體服務品質，讓客人有賓至如歸之住宿及用餐感受。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

央行取消針對房地產的信用管制政策(除豪宅仍有最高貸款成數六成之限制)，即便新任央行總裁楊金龍傾向下半年回歸到「鴿派」的長期利率調整政策，但台灣因物價指數偏低，沒有短期內大幅升息的條件，因此市場利率仍維持於低檔，政治與政策環境逐漸明朗，經濟基本面尚稱平穩(經濟成長率從 104 年第三季後緩步攀升，今年經濟成長率預估為 2.42%，仍維持正成長)，會促使自住客回籠，且台灣目前無升息之急迫性，建商的讓利有助於首購與換屋族回籠，成為市場景氣支撐點。

觀光產業部分，南港展覽館二期即將於 108 年開幕啟用，將帶來更多的展覽會議廠商，飯店旗艦館鄰近南港展覽館，未來將可承接更多會議及商務客住宿之需求，有助於提升飯店之營收。

②不利因素

近幾年的打房，讓六都共累積了約 50 多萬戶的空屋數，建商、投資客手中仍有大批餘屋，在持續低迷兩年後，建商的讓利風持續發酵，民眾認為跌深可進場，因此進場購屋，並非對景氣的認知改觀，建商與投資客仍會持續保守讓利姿態，建商開始進行盤整、淘汰整併，因此價格方面，除非建商明顯讓利，不然消費者寧可等待。

觀光產業部分，因兩岸關係仍無法突破僵局，造成大陸來台旅客逐年下降，觀光市場的動能明顯不足，加以近年各大型飯店陸續營運，造成市場供過於求的現象，亦使得市場平均房價與住房率無法有效提升。

③本公司之因應對策

面對上述不利因素，公司將採取相關因應措施，以強化競爭力：

- a.慎選推案地區。
- b.注重營造品質、縮短興建時程
- c.提昇產品競爭力。

- d. 規劃產品以首購與換屋為主力。
- e. 維持適度土地存量。
- f. 強化公司品牌價值。
- g. 提供完善之客戶服務
- h. 適度讓利加速餘屋去化。
- i. 推案 2~3 房及低總價產品。
- j. 飯店將持續優化館內設施，加強員工教育訓練，以提升整體飯店之服務品質，並確保客人的滿意度及強化飯店之競爭力。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程：

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

(1) 主要產品之重要用途：

- ① 工、商業大樓：辦公室、廠辦大樓。
- ② 國民住宅：住家、店鋪、商務套房。
- ③ 飯店：商務飯店、觀光飯店。

(2) 主要產品之產製過程

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

項目	105 年			106 年			107 年度截至前一季止(註)		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)
1	台灣金聯	394,301	17.71%	台灣金聯	504,974	36.25%	-	-	-
	其他	1,831,998	82.29%	其他	888,005	63.75%	其他	-	-
	進貨淨額	2,226,299	100.00%	進貨淨額	1,392,979	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：

項目	105 年			106 年			107 年度截至前一季止(註)		
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)
1	-			坤昌物業(股)	943,570	22.27%	-	-	-
2				匯豐汽車(股)	500,390	11.81%			
3									
	其他	2,023,009	100.00%	其他	2,792,379	65.92%	其他	-	-
	銷貨淨額	2,023,009	100.00%	銷貨淨額	4,236,339	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	年度 生產 量值	105 年度		106 年度	
		產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
台南格里昂		87	395,248	-	-
環宇科技		-	159,690	12	150,730
環球科技		-	154,629	15	182,320
成功富邑		-	46,545	23	68,158
台北富信二館		-	186,915	-	178,565
南科名門		-	220,685	186	67,621
富貴名邸		-	-	-	216,047
保安段		-	392,648	-	437,508
五谷王段		-	418,791	-	23,666
其他個案		-	175,104	-	118,257
餐旅服務成本		-	390,133	-	396,487
租賃成本		-	2,848	-	3,495
合計		87	2,543,236	236	1,842,854

註 1.產量係依當年度完工戶數

註 2.產值係依當年度工程投入總成本計算(含土地、工程及利息資本化之成本)

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要產品	年度 銷售 量值	105 年度		106 年度	
		銷量(戶)	銷值	銷量(戶)	銷值
中正麗園		7	365,684	-	-
聯合科技		3	314,144	-	-
格里昂		20	511,380	30	814,982
皇家名邸		24	294,106	23	272,649
成功富邑		-	-	17	266,696
南科名門		-	-	33	167,350
環宇科技		-	-	1	132,581
環球科技		-	-	2	168,553
售地收入		-	600	-	1,832,274
其他營建收入		-	-	1	19,018
租賃收入		-	7,428	-	8,731
餐旅服務收入		-	529,667	-	553,505
合計		54	2,023,009	107	4,236,339

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		105 年度	106 年度	當年度截至 107 年 4 月 26 日
員工 人數	人 員	453	469	453
	合 計	453	469	453
平均年歲		36.39	36.07	36.70
平均服務年資		3.02	3.22	3.46
學歷 分布 比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	1.10%	1.28%	1.32%
	大 專	56.51%	60.98%	60.71%
	高 中	34.22%	28.78%	29.14%
	高中以下	8.17%	8.96%	8.83%

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 106 年 07 月 60,000 元及 107 年 2 月 60,000 元違反勞工安全衛生，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：

本公司勞資關係和諧，目前無勞資糾紛及損失發生。

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

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	97.10.20~112.10.20	太陽科技 A 棟 4 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	102.06.28~112.06.28	太陽科技 A 棟 1 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	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	台灣銀行建國分行	101.07.02~116.07.02	富信大飯店台中店為抵押申請借款	-
長期借款合同	土地銀行汐止分行	102.09.16~117.09.16	富信大飯店台北店為抵押申請借款	-
長期借款合同	彰化銀行永春分行	105.05.23~125.05.23	富信大飯店台北二館為抵押申請借款	-
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	107.02.26~122.02.26	富信大飯店台南店為抵押申請借款	-
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	-
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	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	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	105.05~至完工驗收	承包「麗園」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	106.04~至完工驗收	承包「富貴名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	106.11~至完工驗收	承包「富鼎科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	107.01~至完工驗收	承包「金聯汐止大樓」工程	-

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	107.01~至完工驗收	承包「東新街拆屋」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	-
買賣契約	台灣金聯資產管理(股)公司	106.12~尾款交付	新北市保安段不動產買賣	-
買賣契約	建喬營造(股)公司	107.01~尾款交付	新北市保安段土地買賣	需共有人放棄優先承買
買賣契約	林君	107.03~尾款交付	新北市三重區五谷王段土地買賣	-
買賣契約	李君	107.03~尾款交付	新北市三重區五谷王段土地買賣	-

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)合併簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 107年3月31 日財務資料 (註3)	
	102年	103年	104年	105年	106年		
流動資產	6,822,585	9,044,992	9,491,302	10,293,737	8,946,597	-	
不動產、廠房及設備 (註2)	3,431,375	4,331,664	4,601,915	4,687,509	4,869,553	-	
無形資產	1,427	1,275	3,309	3,393	2,866	-	
其他資產(註2)	19,282	21,046	24,296	32,247	31,151	-	
資產總額	10,274,669	13,398,977	14,120,822	15,016,886	13,850,167	-	
流動負債	分配前	2,510,385	4,461,749	4,798,941	4,601,298	2,968,484	-
	分配後	2,388,800	4,308,350	4,663,273	4,415,889	-	-
非流動負債	1,948,720	2,260,143	2,202,017	3,159,349	3,482,223	-	
負債總額	分配前	4,459,105	6,721,892	7,000,958	7,760,647	6,450,707	-
	分配後	4,337,520	6,568,493	6,865,290	7,575,238	-	-
歸屬於母公司業主之 權益	5,815,564	6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	-	
股本	2,431,696	2,556,647	2,713,356	2,852,450	2,852,450	-	
資本公積	13,349	15,944	18,595	21,130	21,130	-	
保留盈餘	分配前	3,371,823	4,105,477	4,388,758	4,383,949	4,526,846	-
	分配後	3,250,238	3,952,078	4,253,090	4,198,540	-	-
其他權益	(1,304)	(983)	(845)	(1,290)	(966)	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	5,815,564	6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	-
	分配後	5,693,979	6,523,686	6,984,196	7,070,830	-	-

註1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

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

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

(二)個體簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 107年3月31 日財務資料 (註3)	
	102年	103年	104年	105年	106年		
流動資產	6,639,912	8,848,877	9,338,100	10,044,124	8,672,320	-	
不動產、廠房及設備 (註2)	3,353,905	4,385,817	4,603,179	4,749,384	4,925,015	-	
無形資產	154	123	72	21	192	-	
其他資產(註2)	112,794	120,972	90,142	145,405	187,727	-	
資產總額	10,106,765	13,355,789	14,031,493	14,938,934	13,785,254	-	
流動負債	分配前	2,370,009	4,438,673	4,724,769	4,515,500	2,920,756	-
	分配後	2,248,424	4,285,274	4,589,101	4,330,091	-	-
非流動負債	1,921,192	2,240,031	2,186,860	3,167,195	3,465,038	-	
負債總額	分配前	4,291,201	6,678,704	6,911,629	7,682,695	6,385,794	-
	分配後	4,169,616	6,525,305	6,775,961	7,497,286	-	-
歸屬於母公司業主之 權益	5,815,564	6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	-	
股本	2,431,696	2,556,647	2,713,356	2,852,450	2,852,450	-	
資本公積	13,349	15,944	18,595	21,130	21,130	-	
保留盈餘	分配前	3,371,823	4,105,477	4,388,758	4,383,949	4,526,846	-
	分配後	3,250,238	3,952,078	4,253,090	4,198,540	-	-
其他權益	(1,304)	(983)	(845)	(1,290)	(966)	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	5,815,564	6,677,085	7,119,864	7,256,239	7,399,460	-
	分配後	5,693,979	6,523,686	6,984,196	7,070,830	-	-

註1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

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

註4：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

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

(三)合併簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 107年3月31 日財務資料 (註2)
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	3,220,544	3,638,410	2,616,522	2,023,009	4,236,339	-
營業毛利	1,111,942	1,389,889	1,020,992	664,037	869,330	-
營業損益	837,831	1,122,996	773,781	392,210	506,800	-
營業外收入及支出	7,009	(35,188)	(52,880)	(66,870)	(118,837)	-
稅前淨利	844,840	1,087,878	720,901	325,340	387,963	-
繼續營業單位 本期淨利	751,746	977,581	590,276	269,168	333,652	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	751,746	977,581	590,276	269,168	333,652	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,623	(436)	(59)	(3,086)	(5,021)	-
本期綜合損益總額	753,369	977,145	590,217	266,082	328,631	-
淨利歸屬於 母公司業主	751,746	977,581	590,276	269,168	333,652	-
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	753,369	977,145	590,217	266,082	328,631	-
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	2.95	3.61	2.07	0.94	1.17	-

註1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

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

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

(四)個體簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 107年3月31 日財務資料 (註2)
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	3,046,733	3,276,521	2,235,260	1,568,999	3,779,664	-
營業毛利	1,085,517	1,371,365	938,351	506,882	696,664	-
營業損益	912,806	1,187,954	781,856	334,053	437,982	-
營業外收入及支出	(78,623)	(103,283)	(66,028)	(13,836)	(51,786)	-
稅前淨利	834,183	1,084,671	715,828	320,217	386,196	-
繼續營業單位 本期淨利	751,746	977,581	590,276	269,168	333,652	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	751,746	977,581	590,276	269,168	333,652	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,623	(436)	(59)	(3,086)	(5,021)	-
本期綜合損益總額	753,369	977,145	590,217	266,082	328,631	-
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	2.95	3.61	2.07	0.94	1.17	-

註1：以上財務資料業經會計師查核簽證或核閱完竣。

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

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

(五)簽證會計師姓名及查核意見

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

註1：民國一〇四年，會計師由李麗凰變更為林宜慧。

註2：民國一〇六年，會計師由謝明忠變更為池瑞全。

二、最近五年度財務分析

(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則

分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 107 年 3 月 31 日 (註 2)
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
財務結構	負債占資產比率	43.39	50.16	49.57	51.67	46.57	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	225.56	206.32	202.56	222.19	223.46	-
償債能力	流動比率	271.77	202.72	197.77	223.71	301.38	-
	速動比率	26.33	13.86	13.86	10.79	27.97	-
	利息保障倍數	74.66	27.53	13.69	5.45	4.15	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	350.57	284.34	232.95	213.11	188.90	-
	平均收現日數	1.04	1.28	1.56	1.71	1.93	-
	存貨週轉率 (次)	0.38	0.31	0.18	0.14	0.38	-
	應付款項週轉率 (次)	8.54	9.09	6.16	5.07	14.24	-
	平均銷貨日數	960.52	1177.41	2027.77	2607.14	960.52	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.93	0.84	0.56	0.43	0.87	-
	總資產週轉率 (次)	0.31	0.27	0.18	0.13	0.29	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	7.93	8.54	4.63	2.26	3.01	-
	權益報酬率 (%)	13.68	15.65	8.55	3.74	4.55	-
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	34.74	42.55	26.56	11.40	13.60	-
	純益率 (%)	23.34	26.86	22.56	13.30	7.87	-
	每股盈餘 (元)	3.09	3.61	2.18	0.94	1.17	-
現金流量	現金流量比率 (%)	33.04	0.00	6.18	0.00	72.82	-
	現金流量允當比率 (%)	62.89	51.48	41.8	42.99	45.07	-
	現金再投資比率 (%)	9.13	(1.33)	1.50	(1.26)	17.53	-
槓桿度	營運槓桿度	1.05	1.06	1.11	1.22	1.17	-
	財務槓桿度	1.01	1.03	1.07	1.22	1.32	-

流動比率:本期流動負債大幅減少,致該比率上升。

速動比率:本期速動資產增加、流動負債減少,致該比率小幅上升。

利息保障倍數:本期利息支出增加,致該比率下降。

存貨週轉率、平均銷貨天數:本期處分營建土地致存貨大幅減少,故存貨週轉率上升,平均銷貨日數縮短。

應付款項週轉率:本期處分營建土地致銷貨成本大幅增加,致應付帳款週轉率上升。

不動產、廠房及設備週轉率:本期處分營建土地致銷貨淨額增加,致該比率上升。

總資產週轉率:銷貨淨額上升,總資產餘額減少,致該比率上升。

資產報酬率:稅後損益增加,平均資產餘額下降,致該比率上升。

權益報酬率:稅後損益增加,平均股東權益淨額小幅增加,致該比率上升。

純益率:受房市景氣影響,下調售價以利銷售,故該比率下降。

每股盈餘:本期稅後淨利較上期增加,故該比率上升。

現金流量比率:本期營業活動淨現金為流入,故該比率上升。

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：小數位 2 位後位數採無條件捨棄。

註 4：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註 6)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

(二)個體財務分析-採用國際財務報導準則

分析項目 (註3)		最近五年度財務分析					當年度截至107年3月31日 (註2)
		102年	103年	104年	105年	106年	
財務結構	負債占資產比率	42.45	50.00	49.25	51.42	46.32	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	229.86	203.31	202.18	219.46	220.59	-
償債能力	流動比率	280.16	199.35	197.64	222.43	296.92	-
	速動比率	18.33	7.37	10.14	5.47	17.41	-
	利息保障倍數	84.23	28.43	13.87	5.41	4.15	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	937.60	19503.10	3241.85	2528.60	392.32	-
	平均收現日數	0.38	0.01	0.11	0.14	0.93	-
	存貨週轉率 (次)	0.36	0.26	0.15	0.11	0.35	-
	應付款項週轉率 (次)	6.94	6.72	4.08	3.56	10.84	-
	平均銷貨日數	1013.88	1403.84	2433.33	3318.18	1042.85	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.90	0.74	0.48	0.33	0.76	-
	總資產週轉率 (次)	0.30	0.24	0.15	0.10	0.26	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	7.99	8.61	4.64	2.27	3.03	-
	權益報酬率 (%)	13.68	15.65	8.55	3.74	4.55	-
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註7)	34.30	42.42	26.38	11.22	13.53	-
	純益率 (%)	24.67	29.83	26.40	17.15	8.82	-
	每股盈餘 (元)	3.09	3.61	2.18	0.94	1.17	-
現金流量	現金流量比率 (%)	28.49	0.00	0.00	0.00	70.44	-
	現金流量允當比率 (%)	47.95	49.53	37.73	38.02	38.16	-
	現金再投資比率 (%)	7.21	(1.34)	(1.62)	(1.27)	16.74	-
槓桿度	營運槓桿度	1.03	1.04	1.08	1.22	1.18	-
	財務槓桿度	1.01	1.03	1.07	1.27	1.38	-

流動比率：本期流動負債大幅減少，致該比率上升。

速動比率：本期速動資產增加、流動負債減少，致該比率小幅上升。

利息保障倍數：本期利息支出增加，致該比率下降。

應收款項週轉率、平均收現天數：係因本期應收客戶房地款大幅上升，故週轉率下降，平均收現天數上升。

存貨週轉率、平均銷貨天數：本期處分營建土地致存貨大幅減少，故存貨週轉率上升，平均銷貨日數縮短。

應付款項週轉率：本期處分營建土地致銷貨成本大幅增加，致應付帳款週轉率上升。

不動產、廠房及設備週轉率：本期處分營建土地致銷貨淨額增加，致該比率上升。

總資產週轉率：銷貨淨額增加，總資產餘額減少，致該比率上升。

資產報酬率：稅後損益增加，平均資產餘額下降，致該比率上升。

權益報酬率：稅後損益增加，平均股東權益淨額小幅增加，致該比率上升。

稅前純益占實收資本額比率：本期稅前純益較上期增加，實收資本額不變，故該比率上升。

純益率：受房市景氣影響，下調售價以利銷售，故該比率下降。

每股盈餘：本期稅後淨利較上期增加，故該比率上升。

現金流量比率：本期營業活動淨現金為流入，故該比率上升。

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：同表(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告

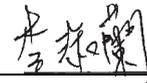
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一〇六年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告書。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案經本審計委員會查核，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條及公司法第二一九條之規定報告如上，報請鑒察。

此致

皇鼎建設開發股份有限公司一〇七年股東常會

審計委員會召集人 李淑蘭



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 廿 二 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 66 頁至第 136 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 137 頁至第 204 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	106 年度	105 年度	差異	
				金額	%
流動資產		8,946,597	10,293,737	(1,374,140)	(13.09)
固定資產		4,869,553	4,687,509	182,044	3.88
其他資產		34,017	35,640	(1,623)	(4.55)
資產總額		13,850,167	15,016,886	(1,166,719)	(7.77)
流動負債		2,968,484	4,601,298	(1,632,814)	(35.49)
非流動負債		3,482,223	3,159,349	322,874	10.22
負債總額		6,450,707	7,760,647	(1,309,940)	(16.88)
股本		2,852,450	2,852,450	-	-
資本公積		21,130	21,130	-	-
保留盈餘		4,526,846	4,383,949	142,897	3.26
股東權益總額		7,399,460	7,256,239	143,221	1.97

說明：

流動負債：本期較上期減少 1,632,814 仟元，主要係因本期處分營建土地並清償部分銀行貸款所致。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項目	年度	106 年度	105 年度	增(減)變動	
				金額	比例%
營業收入總額		4,236,339	2,023,009	2,213,330	109.41
減：銷貨退回		-	-	-	-
銷貨折讓		-	-	-	-
營業收入淨額		4,236,339	2,023,009	2,213,330	109.41
營業成本		(3,367,009)	(1,358,972)	2,008,037	147.76
營業毛利		869,330	664,037	205,293	30.92
營業費用		(362,530)	(271,827)	90,703	33.37
營業純益		506,800	392,210	114,590	29.22
營業外收入及支出		(118,837)	(66,870)	51,967	77.71
繼續營業部門稅前淨利		387,963	325,340	62,623	19.25
所得稅費用		(54,311)	(56,172)	(1,861)	(3.31)
繼續營業部門稅後淨利		333,652	269,168	64,484	23.96

(1) 增減比例變動說明：

營業收入、營業成本、營業毛利：房地產景氣趨緩，本期處分部分營建用地，營業收入、成本、毛利均同步增加。

營業費用:營收成長，營業費用亦增加。
 營業純益:營業毛利增加，致營業純益上升。
 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。
 稅後淨利:營收雖增加，但因景氣趨緩，房地產價格同步修正，致本期稅後淨利僅小幅上修。

- (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 11 戶，住宅商品 65 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：106 年度處分部分營建土地以優化財務結構，並執行個案營建工程之投入，本期存貨減少，故營業活動產生淨現金流入。
- (2)投資活動：本期富信大飯店台北二館、台南分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
401,040	1,144,393	(1,184,031)	361,402	-	-

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 106 年度認列子公司建喬營造之投資收益為 26,332 仟元，富信大飯店之投資收益為 44,368 仟元，欣隆興建設之投資損失為 166 仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資收益為 2,832 仟元。建喬營造 106 年度之本期淨利為 9,763 仟元，前期部分工程完工於本期銷售，依比例認列收益，但仍有部分個案尚未完成銷售，本期認列投資收益。富信大飯店之營運已漸入佳境，目前已轉虧為盈，106 年度之本期淨利為 47,200 仟元。

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

(四)未來一年投資計畫：無。

六、最近年度及截至年報刊日止風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫了解利率趨勢，以爭取較優惠之利率。

本公司為內需產業，匯率變動對公司之損益並無重大影響。

通貨膨脹情形目前對本公司並無重大影響。

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

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

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

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

規劃設計：建築與科技、環保結合，建造符合現代化居住安全之生活環境。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本

公司隨時注意國內外重要政策及法律變動之情形，並評估其對公司之影響。內政部於一〇六年五月公布施行之「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」，提供小面積危老建物加速重建管道，鼓勵民眾申請重建，此外都更條例修正案預計於今年上半年前三讀通過，政府將積極介入不同意戶之協調，未來釘子戶可望減少，本公司將密切關注其影響程度；雨遮及屋簷不登記新制已於今年實施，未來房價可能出現「隱性下跌」，對本公司影響需再觀望。

(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)皇家名邸客戶因建物問題，提起民事賠償訴訟，本案已委由律師處理，訴訟程序進行中。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

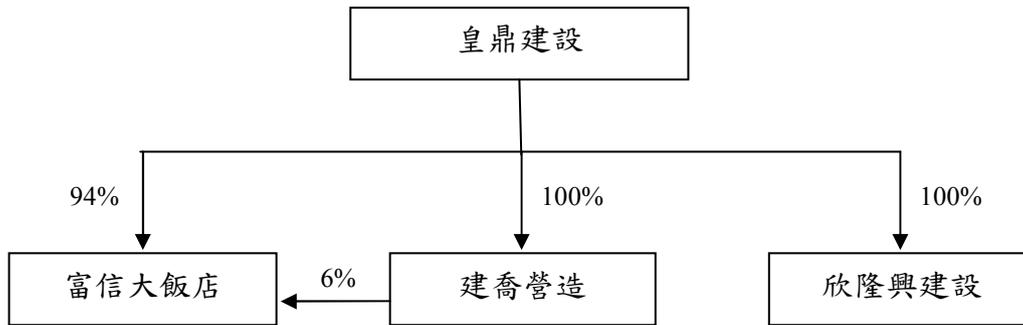
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併報告書

(1)關係企業組織圖



(2)關係企業基本資料

單位：仟元

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

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建材營造業、飯店業。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職 稱	姓名或代表人	持有股數	
			股數	持股比例
建喬營造(股)公司	董事長兼總經理 董 事 董 事 監 察 人	王 揚 忠 劉 書 宏 廖 恆 毅 鄭 紀 辰	為皇鼎建設之法人代表，總持股 15,000,000 股	100%
富信大飯店(股)公司	董 事 長 董 事 董 事 董 事 監 察 人 監 察 人	何 明 輝 劉 書 宏 劉 芳 奴 劉 喜 文 張 儉 貞 劉 珉 良 陳 文 秀	為皇鼎建設、建喬營造之法人代表，持股各為 15,100,000 股及 900,000 股	皇鼎建設持股 94% 建喬營造持股 6%
欣隆興建設(股)公司	董 事 長 董 事 董 事 監 察 人	劉 書 宏 劉 珉 紀 鄭 紀 月	為皇鼎建設之法人代表，總持股 2,000,000 股	100%

(6)各關係企業營運概況

單位：仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益	每股盈餘
建喬營造	NT\$150,000	568,153	350,709	217,444	596,143	6,838	9,763	0.65 元
富信大飯店	NT\$160,000	248,871	90,487	158,384	561,358	45,492	47,200	2.95 元
欣隆興建設	NT\$20,000	25,841	6,042	19,799	-	(82)	(166)	(0.08 元)

(二)關係企業合併財務報表：請參閱第 66 頁至第 136 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。

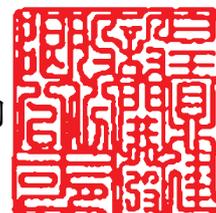
關係企業合併財務報表聲明書

本公司 106 年度（自 106 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 1 0 7 年 3 月 1 5 日

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（皇鼎集團）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇鼎集團民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇鼎集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（皇鼎集團）民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

本合併公司資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 106 年 12 月 31 日金額分別為 7,740,370 仟元（不含餐飲存貨 3,373 仟元）、397,074 仟元及 4,023,285 仟元，佔資產總計比率為 88%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(五)、(六)及(七)、五、九及十三、十四。

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

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

關鍵查核事項二

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

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

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

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

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

皇鼎集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 池 瑞 全

池 瑞 全



會計師 林 宜 慧

林 宜 慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1060023872 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 1 5 日

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 754,870	6	\$ 442,388	3
1125	備供出售金融資產－流動（附註四、七及二九）	16,093	-	19,747	-
1150	應收票據（附註四）	1,116	-	158	-
1170	應收帳款（附註四及八）	31,843	-	11,735	-
1220	本期所得稅資產（附註二四）	624	-	22	-
130X	存貨（附註四、五、九及三一）	7,743,743	56	9,595,157	64
1410	預付款項（附註十一及三二）	372,314	3	201,756	2
1476	其他金融資產－流動（附註十二及三一）	17,903	-	17,019	-
1479	其他流動資產（附註十五）	8,091	-	5,755	-
11XX	流動資產總計	<u>8,946,597</u>	<u>65</u>	<u>10,293,737</u>	<u>69</u>
	非流動資產				
1523	備供出售金融資產－非流動（附註四、五、七及二九）	10,032	-	10,032	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十三及三一）	4,472,479	32	4,395,745	29
1760	投資性不動產淨額（附註四、五、十四及三一）	397,074	3	291,764	2
1805	商 譽	-	-	252	-
1801	電腦軟體淨額	2,866	-	3,141	-
1840	遞延所得稅資產（附註五及二四）	5,321	-	6,128	-
1920	存出保證金（附註十五）	15,547	-	16,087	-
1990	其他非流動資產－其他	251	-	-	-
15XX	非流動資產總計	<u>4,903,570</u>	<u>35</u>	<u>4,723,149</u>	<u>31</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 13,850,167</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,016,886</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）	\$ 1,956,464	14	\$ 3,717,580	25
2150	應付票據（附註十七）	91,522	1	57,833	-
2170	應付帳款（附註十七）	124,760	1	198,793	1
2219	其他應付款（附註十八）	102,182	1	99,513	1
2230	本期所得稅負債（附註二四）	8,513	-	9,968	-
2250	負債準備－流動（附註四及十九）	2,977	-	2,977	-
2312	預收房地款（附註九）	289,489	2	78,807	1
2320	一年內到期之長期借款（附註十六及三一）	343,921	3	389,691	3
2399	其他流動負債（附註十八）	48,656	-	46,136	-
21XX	流動負債總計	<u>2,968,484</u>	<u>22</u>	<u>4,601,298</u>	<u>31</u>
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十六及三一）	3,451,832	25	3,135,762	21
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二十）	28,397	-	21,703	-
2645	存入保證金	1,994	-	1,884	-
25XX	非流動負債總計	<u>3,482,223</u>	<u>25</u>	<u>3,159,349</u>	<u>21</u>
2XXX	負債總計	<u>6,450,707</u>	<u>47</u>	<u>7,760,647</u>	<u>52</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二二）				
	股 本				
3110	普通 股	2,852,450	20	2,852,450	19
	資本公積				
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-
3200	資本公積總計	<u>21,130</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>-</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	882,145	7	855,229	6
3320	特別盈餘公積	1,290	-	845	-
3350	未分配盈餘	3,643,411	26	3,527,875	23
3300	保留盈餘總計	<u>4,526,846</u>	<u>33</u>	<u>4,383,949</u>	<u>29</u>
	其他權益				
3425	備供出售金融資產未實現損益	(966)	-	(1,290)	-
31XX	本公司業主權益總計	<u>7,399,460</u>	<u>53</u>	<u>7,256,239</u>	<u>48</u>
3XXX	權益總計	<u>7,399,460</u>	<u>53</u>	<u>7,256,239</u>	<u>48</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 13,850,167</u>	<u>100</u>	<u>\$ 15,016,886</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 106 年及 105 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	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、三十及三四）			
4300	\$ 8,731	-	\$ 7,428	-
4410	553,505	13	529,667	26
4500	<u>3,674,103</u>	<u>87</u>	<u>1,485,914</u>	<u>74</u>
4000	<u>4,236,339</u>	<u>100</u>	<u>2,023,009</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、九及二三）			
5300	(3,495)	-	(2,848)	-
5410	(396,487)	(9)	(390,133)	(19)
5500	(<u>2,967,027</u>)	(<u>70</u>)	(<u>965,991</u>)	(<u>48</u>)
5000	(<u>3,367,009</u>)	(<u>79</u>)	(<u>1,358,972</u>)	(<u>67</u>)
5900	869,330	21	664,037	33
6000	(<u>362,530</u>)	(<u>9</u>)	(<u>271,827</u>)	(<u>14</u>)
6900	<u>506,800</u>	<u>12</u>	<u>392,210</u>	<u>19</u>
	營業外收入及支出（附註二三）			
7010	3,765	-	3,146	-
7020	465	-	3,083	-
7050	(<u>123,067</u>)	(<u>3</u>)	(<u>73,099</u>)	(<u>3</u>)
7000	(<u>118,837</u>)	(<u>3</u>)	(<u>66,870</u>)	(<u>3</u>)
7900	387,963	9	325,340	16
7950	(<u>54,311</u>)	(<u>1</u>)	(<u>56,172</u>)	(<u>3</u>)
8200	<u>333,652</u>	<u>8</u>	<u>269,168</u>	<u>13</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金	額 %	金	額 %
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	(\$ 6,440)	-	(\$ 3,182)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	1,095	-	338	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現(損失) 利益	324	-	(445)	-
8399	與可能重分類至損 益之項目相關之 所得稅	-	-	203	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	(5,021)	-	(3,086)	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 328,631</u>	<u>8</u>	<u>\$ 266,082</u>	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二五)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.94</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.94</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

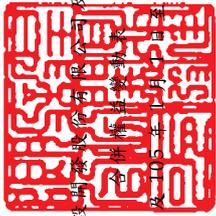


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設開發股份有限公司 子公司

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	本公司										業主之權益		權益			
		普通	資本	本	股	發行	溢價	庫藏	股票	交易	積	保	盈餘	未分配	盈餘	其他	損益
A1	105 年 1 月 1 日餘額	271,336	\$ 2,713,356	\$ 18,359	\$ -	\$ -	\$ 236	\$ 796,201	\$ 983	\$ -	\$ -	\$ 3,591,574	\$ 845	\$ 7,119,864			
B1	104 年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	59,028	-	-	(59,028)	-	-	-			
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	(138)	-	138	-	-	-			
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135,668)	-	-	(135,668)			
B9	本公司股東現金股利	13,567	135,668	-	-	-	-	-	-	-	(135,668)	-	-	-			
N1	本公司股東股票股利	342	3,426	2,535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,961			
D1	員工紅利轉增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269,168	-	-	269,168			
D3	105 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,641)	(445)	(3,086)				
D5	105 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,527	(445)	266,082				
Z1	105 年度綜合損益總額	285,245	2,852,450	20,894	236	855,229	845	3,527,875	845	(1,290)	7,256,239						
B1	105 年 12 月 31 日餘額	-	-	-	-	-	-	26,916	-	-	(26,916)	-	-	-			
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	445	-	(445)	-	-	-			
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185,410)	-	-	(185,410)			
D1	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333,652	-	-	333,652			
D3	106 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,345)	324	(5,021)				
D5	106 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328,307	324	328,631				
Z1	106 年度綜合損益總額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 882,145	\$ 1,290	\$ 3,643,411	\$ 1,290	\$ 966	\$ 7,399,460						

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 387,963	\$ 325,340
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	85,381	85,602
A20200	攤銷費用	985	981
A20900	財務成本	123,067	73,099
A21200	利息收入	(380)	(440)
A21300	股利收入	(2,629)	(1,622)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(2)	(59)
A22600	處分投資性不動產利益	-	(5,551)
A23100	處分備供出售金融資產淨利益	(191)	(678)
A23500	減損損失	252	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(958)	(158)
A31150	應收帳款	(20,108)	(4,643)
A31200	存 貨	1,637,666	(917,598)
A31230	預付款項	(170,558)	10,655
A31240	其他流動資產	(2,336)	(223)
A31250	其他金融資產	(884)	11,583
A32130	應付票據	33,689	(8,649)
A32150	應付帳款	(74,033)	(13,949)
A32180	其他應付款項	5,829	16,677
A32210	預收款項	210,682	(108,379)
A32230	其他流動負債	2,520	6,143
A32240	淨確定福利負債	1,349	(4,767)
A33000	營運產生之現金	2,217,304	(536,636)
A33500	支付之所得稅	(55,561)	(124,977)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>2,161,743</u>	<u>(661,613)</u>
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(10,090)	(41,995)
B00400	出售備供出售金融資產價款	14,259	73,326
B02700	購置不動產、廠房及設備	(5,919)	(278,490)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	104	111

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
B03700	存出保證金	\$ 540	(\$ 11,639)
B04500	購置無形資產	(728)	(1,075)
B04600	處分無形資產價款	18	10
B05400	取得投資性不動產	(47,860)	-
B05500	處分投資性不動產價款	-	49,011
B06700	其他非流動資產增加	(251)	-
B07500	收取之利息	380	440
B07600	收取其他股利	<u>2,629</u>	<u>1,622</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(46,918)</u>	<u>(208,679)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,460,054	815,320
C00200	短期借款減少	(3,221,170)	(708,626)
C01600	舉借長期借款	1,296,750	1,583,670
C01700	償還長期借款	(1,026,450)	(740,017)
C03000	收取存入保證金	110	294
C04500	支付本公司業主股利	(185,410)	(135,668)
C05600	支付之利息	<u>(126,227)</u>	<u>(73,356)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,802,343)</u>	<u>741,617</u>
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)數	312,482	(128,675)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>442,388</u>	<u>571,063</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 754,870</u>	<u>\$ 442,388</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 106 年及 105 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 107 年 3 月 14 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IAS 36 之修正係釐清合併公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當期揭露其可回收金額。此外，已認列減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，合併公司將揭露公允價值層級，若屬第 2、3 等級公允價值衡量，將另外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正將於 106 年追溯適用。

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修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間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。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 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 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. 2014-2016 週期之年度改善

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

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

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

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。

合併公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

- (1) 分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS

9 選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，公允價值變動係累計於其他權益，於投資處分時不再重分類至損益，而將直接轉入保留盈餘。

(2) 分類為備供出售金融資產之基金受益憑證，因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，依 IFRS 9 將分類為透過損益按公允價值衡量。

IFRS 9 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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「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，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若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，則備抵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，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31 日帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響 透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—流動	\$ -	\$ 16,093	\$ 16,093
備供出售金融資產 —流動	16,093	(16,093)	-
透過其他綜合損益 按公允價值衡量 —非流動	-	10,032	10,032
備供出售金融資產 —非流動	<u>10,032</u>	<u>(10,032)</u>	<u>-</u>
資產影響	<u>\$ 26,125</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,125</u>

3. IFRS16「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營業活動。

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。

4. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

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。

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

適用 IFRS 15 後，合併公司係以相對單獨售價將交易價格分攤至客戶合約之各履約義務。適用 IFRS 15 前，合併公司係採剩餘價值法決定合約各組成部分所應認列之收入金額。

若有下列情況之一，合併公司為主理人：

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果將認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款〔或預收收入之減少／及相關遞延收入〕。

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

本公司初步評估適用 IFRS 15 對本公司現行客戶合約收入之認列，並無重大差異及影響。然而，此準則對本公司 107 年度財務報告之影響需視當時本公司之相關客戶合約而判斷。

5. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

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

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示公司很有可能以高於

帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107年追溯適用前述修正之影響預計如下：

6. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

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

公司將依107年1月1日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，重分類時帳面金額之調整將認列於該日，此外，公司將於107年額外揭露重分類金額，並將107年1月1日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

7. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

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

合併公司將自107年1月1日推延適用IFRIC 22。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調

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

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

(五) 存 貨

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

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

餐飲存貨

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

(六) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形資產之減損

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

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產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。

(九) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收票據、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持久性下跌時，係為客觀減損證據。

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

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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) 負債準備

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

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

(十一) 收入認列

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。

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. 租賃收入

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

(十二) 建造合約

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

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

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

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

(十三) 租賃

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

1. 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加

計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十四) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及前期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時、認列為員工福利費用。再衡量數於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

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

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映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) 存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

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

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註九、十三、十四。

六、現金及約當現金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 5,077	\$ 2,814
銀行活期存款	<u>749,793</u>	<u>439,574</u>
	<u>\$754,870</u>	<u>\$442,388</u>

七、備供出售金融資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
國內投資		
基金受益憑證	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ 19,747</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三三附表二。

八、應收帳款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 31,843	\$ 11,735
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 31,843</u>	<u>\$ 11,735</u>

應收帳款

合併公司對客戶之授信期間原則上為請款日後 60 天。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示逾期超過 360 天之應收帳款無法回收，合併公司對於帳齡超過 360 天之應收帳款認列 100% 備抵呆帳，對於帳齡在 181 天至 360 天之間之應收帳款，其備抵呆帳係參考交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
0~60 天	\$ 31,843	\$ 11,735
61~180 天	-	-
181~360 天	-	-
361 天以上	-	-
合 計	<u>\$ 31,843</u>	<u>\$ 11,735</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司於資產負債表日無已逾期未減損之應收帳款。

九、存 貨

(一) 存貨明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
待售房地	\$ 2,978,707	\$ 1,403,233
在建房地	4,761,663	8,187,902
餐飲存貨	<u>3,373</u>	<u>4,022</u>
	<u>\$ 7,743,743</u>	<u>\$ 9,595,157</u>

106 及 105 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 2,967,027 仟元及 965,991 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 396,487 仟元及 390,133 仟元。

106 及 105 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失均為 0 仟元。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 4,761,663 仟元及 8,187,902 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

(二) 待售房地

	106年12月31日	105年12月31日
皇家名邸土地	\$ 6,642	\$ 64,384
皇家名邸房屋	14,352	139,115
皇鼎格里昂土地	147,769	279,849
皇鼎格里昂房屋	522,292	919,885
環宇科技土地	339,318	-
環宇科技房屋	496,337	-
環球科技土地	344,920	-

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
環球科技房屋	\$ 333,522	\$ -
南科名門土地	210,421	-
南科名門房屋	401,848	-
成功富邑土地	19,002	-
成功富邑房屋	53,211	-
中路段土地	73,883	-
中路段房屋	15,190	-
	<u>\$ 2,978,707</u>	<u>\$ 1,403,233</u>
皇鼎格里昂預收款	\$ 19,918	\$ 51,641
南科名門預收款	1,490	-
成功富邑預收款	2,200	-
環宇科技預收款	13,334	-
環球科技預收款	70,257	-
	<u>\$ 107,199</u>	<u>\$ 51,641</u>

(三) 在建房地及預收房地款：

106年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
立人段	\$ -	\$ 5,981	\$ 5,981	\$ -
文德段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,744	55,535	227,279	-
麗園(原東湖段)	180,232	86,866	267,098	-
健康段	7,072	-	7,072	-
玉成段	764,211	1,352	765,563	-
迪化段	111,947	95,406	207,353	-
北山段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區(原保安段)	2,604,425	127,153	2,731,578	182,290
義民段	1,496	-	1,496	-
仁愛段	4,430	-	4,430	-
華興段	9,888	-	9,888	-
愛蘭段	520	-	520	-
新峰段	-	745	745	-
厚德段	-	183	183	-
二重段	-	16,468	16,468	-
幸福段	-	37,237	37,237	-
五谷王段	417,769	24,688	442,457	-
	<u>\$ 4,310,049</u>	<u>\$ 451,614</u>	<u>\$ 4,761,663</u>	<u>\$ 182,290</u>

105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	\$ 73,868	\$ 3,018	\$ 76,886	\$ -
環 宇 科 技	374,773	471,630	846,403	-
成 功 富 邑	78,856	149,786	228,642	24,776
文 德 段	21,099	-	21,099	-
麗 園 (原 東 湖 段)	180,233	22,700	202,933	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	726,437	1,352	727,789	-
迪 化 段	111,947	87,035	198,982	-
南 科 名 門	280,335	464,128	744,463	2,390
北 山 段	15,206	-	15,206	-
亞 太 科 技 園 區 (原 保 安 段)	3,886,144	37,574	3,923,718	-
立 人 段	-	5,981	5,981	-
環 球 科 技	389,536	309,434	698,970	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-
五 谷 王 段	417,669	1,122	418,791	-
	<u>\$ 6,579,509</u>	<u>\$ 1,608,393</u>	<u>\$ 8,187,902</u>	<u>\$ 27,166</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息支出總額	<u>\$161,700</u>	<u>\$159,801</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 38,633</u>	<u>\$ 86,702</u>
資本化利率	2.02%~2.28%	2.20%~2.54%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$ 20,257</u>	<u>\$106,882</u>

(四) 餐飲存貨

	106年12月31日	105年12月31日
原 料	<u>\$ 3,373</u>	<u>\$ 4,022</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
			106年 12月31日	105年 12月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司(以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94%	94%	(1)
皇鼎公司	欣隆興建設股份有限公司(以下簡稱欣隆興公司)	住宅及大樓、廠房開發租售業及特定專業區開發業等為主要業務	100%	100%	(2)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	6%	6%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師查核。

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

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十一、預付款項

	106年12月31日	105年12月31日
流 動		
預付土地款(附註三二)	\$ 297,948	\$ 108,570
留抵稅額	61,278	86,009
預付貨款	3,281	1,477
其 他	9,807	5,700
	<u>\$ 372,314</u>	<u>\$ 201,756</u>

十二、其他金融資產－流動

	106年12月31日	105年12月31日
受限制資產(附註三一)	\$ 16,403	\$ 15,447
地主保證金	1,500	1,500
其 他	-	72
	<u>\$ 17,903</u>	<u>\$ 17,019</u>

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	營業器具	工	程	及	建	造	中	之	合	計
成 本															
105年1月1日餘額	\$ 1,072,905		\$ 2,200,588	\$ 26,750	\$ 3,888	\$ 65,903	\$ 5,294	\$ 1,034,959						\$ 4,410,287	
增 添	-		1,488	2,390	-	2,544	3,447	268,621						278,490	
處 分	-		-	-	-	(191)	-	-						(191)	
重 分 類	306,568		713,652	-	-	(23)	23	(1,020,220)						-	
105年12月31日餘額	<u>\$ 1,379,473</u>		<u>\$ 2,915,728</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 68,233</u>	<u>\$ 8,764</u>	<u>\$ 283,360</u>						<u>\$ 4,688,586</u>	
累計折舊及減損															
105年1月1日餘額	\$ -		\$ 140,433	\$ 14,359	\$ 3,798	\$ 49,154	\$ 2,482	\$ -						\$ 210,226	
折舊費用	-		65,951	4,693	44	9,928	2,138	-						82,754	
處 分	-		-	-	-	(139)	-	-						(139)	
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 206,384</u>	<u>\$ 19,052</u>	<u>\$ 3,842</u>	<u>\$ 58,943</u>	<u>\$ 4,620</u>	<u>\$ -</u>						<u>\$ 292,841</u>	
105年12月31日淨額	<u>\$ 1,379,473</u>		<u>\$ 2,709,344</u>	<u>\$ 10,088</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 9,290</u>	<u>\$ 4,144</u>	<u>\$ 283,360</u>						<u>\$ 4,395,745</u>	
成 本															
106年1月1日餘額	\$ 1,379,473		\$ 2,915,728	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 68,233	\$ 8,764	\$ 283,360						\$ 4,688,586	
增 添	-		4,306	-	-	332	1,281	152,803						158,722	
處 分	-		-	-	-	(216)	-	-						(216)	
重 分 類	-		-	-	-	(644)	644	-						-	
106年12月31日餘額	<u>\$ 1,379,473</u>		<u>\$ 2,920,034</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 67,705</u>	<u>\$ 10,689</u>	<u>\$ 436,163</u>						<u>\$ 4,847,092</u>	
累計折舊及減損															
106年1月1日餘額	\$ -		\$ 206,384	\$ 19,052	\$ 3,842	\$ 58,943	\$ 4,620	\$ -						\$ 292,841	
折舊費用	-		69,838	3,858	45	5,817	2,328	-						81,886	
處 分	-		-	-	-	(114)	-	-						(114)	
重 分 類	-		-	-	-	(586)	586	-						-	
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>		<u>\$ 276,222</u>	<u>\$ 22,910</u>	<u>\$ 3,887</u>	<u>\$ 64,060</u>	<u>\$ 7,534</u>	<u>\$ -</u>						<u>\$ 374,613</u>	
106年12月31日淨額	<u>\$ 1,379,473</u>		<u>\$ 2,643,812</u>	<u>\$ 6,230</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 3,645</u>	<u>\$ 3,155</u>	<u>\$ 436,163</u>						<u>\$ 4,472,479</u>	

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7年
飯店客房寢俱及電器	2至5年
工程及什項設備	
工程設備	4至6年
監視保全設備	6年
其 他	6年

合併公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三一。

十四、投資性不動產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	
<u>每一類別之帳面淨額</u>			
投資性不動產－土地	\$ 246,995	\$ 198,685	
投資性不動產－房屋	<u>150,079</u>	<u>93,079</u>	
	<u>\$ 397,074</u>	<u>\$ 291,764</u>	
	<u>投資性不動產</u>	<u>投資性不動產</u>	<u>合 計</u>
	<u>－ 土 地</u>	<u>－ 房 屋</u>	
<u>成 本</u>			
105年1月1日餘額	\$ 296,509	\$ 117,198	\$ 413,707
處 分	(34,042)	(12,041)	(46,083)
轉入存貨	<u>(63,782)</u>	<u>-</u>	<u>(63,782)</u>
105年12月31日餘額	<u>\$ 198,685</u>	<u>\$ 105,157</u>	<u>\$ 303,842</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 11,853	\$ 11,853
折舊費用	-	2,848	2,848
處 分	<u>-</u>	<u>(2,623)</u>	<u>(2,623)</u>
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,078</u>	<u>\$ 12,078</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 198,685</u>	<u>\$ 93,079</u>	<u>\$ 291,764</u>
<u>成 本</u>			
106年1月1日餘額	\$ 198,685	\$ 105,157	\$ 303,842
增 添	36,069	11,791	47,860
待售房地轉入	25,163	54,305	79,468
轉入存貨	<u>(12,922)</u>	<u>(6,146)</u>	<u>(19,068)</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ 246,995</u>	<u>\$ 165,107</u>	<u>\$ 412,102</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 12,078	\$ 12,078
折舊費用	-	3,495	3,495
轉入存貨	<u>-</u>	<u>(545)</u>	<u>(545)</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,028</u>	<u>\$ 15,028</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 246,995</u>	<u>\$ 150,079</u>	<u>\$ 397,074</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產－房屋	
房屋主建物	14至51年
裝潢隔間工程	26年

合併公司之投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 514,552 仟元及 532,688 仟元，106 年及 105 年 12 月 31 日皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

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

十五、其他資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
暫付款－瓦斯裝置款等	\$ 1,118	\$ 1,113
暫付款－過戶預支款	1,268	1,700
暫付款－稅捐	3,992	2,253
其 他	<u>1,713</u>	<u>689</u>
	<u>\$ 8,091</u>	<u>\$ 5,755</u>
<u>非 流 動</u>		
存出保證金	\$ 15,547	\$ 16,087
其 他	<u>251</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,798</u>	<u>\$ 16,087</u>

存出保證金主係建管處設計集合住宅保證金及台電天然瓦斯費保證金等。

十六、借 款

(一) 短期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> （附註三一）		
－銀行借款	\$ 1,950,464	\$ 3,667,580
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	<u>6,000</u>	<u>50,000</u>
	<u>\$ 1,956,464</u>	<u>\$ 3,717,580</u>

（接次頁）

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
利率區間		
—擔保借款	1.95%~2.5%	1.95%~2.73%
—無擔保借款	1.95%	1.75%~1.85%
還款期限	107.04.30~ 111.03.14	106.03.31~ 110.11.01

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

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款(附註三一)		
銀行借款(1)	\$ 3,795,753	\$ 3,525,453
減：列為1年內到期部分	(343,921)	(389,691)
長期借款	<u>\$ 3,451,832</u>	<u>\$ 3,135,762</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原始貸款金額	106年12月31日	105年12月31日
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.62% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以每個月為1期共分156期，平均攤還。	\$ 47,788	\$ 55,865
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.74% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平均攤還。	91,587	121,069
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：135,670 仟元 借款期間：105.08.02~108.08.02 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平均攤還。	-	121,350
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：300,000 仟元 借款期間：105.08.03~108.08.03 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平均攤還。	141,767	239,473
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.7% 還款辦法：前36個月按月計付利息，自第37個月起，以每個月為1期，共分144期，平均攤還。	55,745	62,150

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期共分72期， 平均攤還。	\$ 41,667	\$ 58,333
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.7% 還款辦法：前24個月按月計付利息，自 第25個月起，以每個月為1 期，共分96期，平均攤還。	140,925	163,581
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：20,000 仟元 借款期間：105.01.04~107.08.29 利率區間：1.86% 還款辦法：到期一次支付。	-	20,000
一銀仁愛 －抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.70% 還款辦法：以每個月為1期共分144期 平均攤還。	166,736	-
臺銀建國 －抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.97% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後， 以每個月為1期共分156 期，平均攤還。	201,987	223,064
台中內湖 －抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.79% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年 後，以每個月為1期共分108 期，平均攤還。	6,850	8,044
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：2.04% 還款辦法：前1年按月付息，自1年後， 以每個月為1期共分108 期，平均攤還。	32,236	36,646
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：2.09% 還款辦法：前1年按月付息，自1年後， 以每個月為1期共分72期， 平均攤還。	7,041	8,828
台中內湖 －抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：1.79% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年 後，以每個月為1期共分108 期，平均攤還。	9,097	10,609

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
彰銀永春 —抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.85% 還款辦法：前 2 年按月付息，本金自 2 年後採年金法，以每個月為 1 期共分 216 期，平均攤還。	\$ 960,000	\$ 960,000
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 168 期，平均攤還。	777,826	842,119
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	58,987	79,708
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.3% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為 1 期共分 96 期，平均攤還。	303,600	325,200
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.3% 還款辦法：前 1 年按月計付利息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	65,211	79,935
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：2.52% 還款辦法：到期一次付款。	-	100,000
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~108.10.23 利率區間：2% 還款辦法：到期一次支付。	648,000	-
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：1.8% 還款辦法：採年金法，每月為 1 期，按月依年金法攤付本息。	3,184	4,208
華南銀行 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：97.08.01~112.08.01 利率區間：1.73% 還款辦法：依平均法按月平均攤還本金，共分 180 期平均攤還。	4,519	5,271

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
彰銀永春	借貸總額：31,000 仟元	\$ 31,000	\$ -
一抵押貸款	借款區間：106.12.25~126.12.25		
	利率區間：1.7%		
	還款辦法：前3年按月付息，第3年後 依年金法平均攤還本息。		
		<u>\$ 3,795,753</u>	<u>\$ 3,525,453</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。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106年及105年12月31日止分別為23,100仟元及67,806仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過一年。建造合約相關說明請參閱附註九。

十八、其他負債

	106年12月31日	105年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 41,777	\$ 43,551
應付董監酬勞	3,440	4,000
應付員工酬勞	6,261	6,511
應付利息	9,844	13,004
應付稅捐	12,924	8,679
其 他	27,936	23,768
	<u>\$102,182</u>	<u>\$ 99,513</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 48,656</u>	<u>\$ 46,136</u>

十九、負債準備

	106年12月31日	105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。

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

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

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$ 54,096	\$ 46,053
計畫資產公允價值	(25,699)	(24,350)
提撥短絀(剩餘)	28,397	21,703
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債(資產)	<u>\$ 28,397</u>	<u>\$ 21,703</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）
105年1月1日	\$ 43,454	(\$ 19,625)	\$ 23,829
服務成本			
當期服務成本	1,247	-	1,247
利息費用（收入）	598	(278)	320
認列於損益	1,845	(278)	1,567
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	111	111
精算（利益）損失—人口 統計假設變動	482	-	482
精算（利益）損失—財務 假設變動	2,012	-	2,012
精算（利益）損失—經驗 調整	577	-	577
認列於其他綜合損益	3,071	111	3,182
雇主提撥	-	(6,875)	(6,875)
福利支付	(2,317)	2,317	-
105年12月31日	\$ 46,053	(\$ 24,350)	\$ 21,703
106年1月1日	\$ 46,053	(\$ 24,350)	\$ 21,703
服務成本			
當期服務成本	1,177	-	1,177
利息費用（收入）	403	(218)	185
認列於損益	1,580	(218)	1,362
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(23)	(23)
精算（利益）損失—人口 統計假設變動	249	-	249
精算（利益）損失—財務 假設變動	(772)	-	(772)
精算（利益）損失—經驗 調整	6,986	-	6,986
認列於其他綜合損益	6,463	(23)	6,440
雇主提撥	-	(1,108)	(1,108)
106年12月31日	\$ 54,096	(\$ 25,699)	\$ 28,397

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	106年度	105年度
管理費用	<u>\$ 1,362</u>	<u>\$ 1,567</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：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1%	0.875%
薪資預期增加率	2%	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：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(<u>\$ 1,141</u>)	(<u>\$ 1,028</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 1,178</u>	<u>\$ 1,063</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 1,146</u>	<u>\$ 1,032</u>
減少 0.25%	(<u>\$ 1,116</u>)	(<u>\$ 1,004</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。

	106年12月31日	105年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ 1,225</u>
確定福利義務平均到期期間	8.4年	9.0年

二一、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：

106年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 754,870	\$ -	\$ 754,870
備供出售金融資產－流動	16,093	-	16,093
應收票據	1,116	-	1,116
應收帳款	31,843	-	31,843
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,373	-	3,373
存貨－待售房地	2,978,707	-	2,978,707
存貨－在建房地	-	4,761,663	4,761,663
預付款項	372,314	-	372,314
其他金融資產	17,903	-	17,903
其他流動資產	8,091	-	8,091
	<u>\$ 4,184,934</u>	<u>\$ 4,761,663</u>	<u>\$ 8,946,597</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 359,000	\$ 1,597,464	\$ 1,956,464
應付票據	91,522	-	91,522
應付帳款	124,760	-	124,760
其他應付款	102,182	-	102,182
本期所得稅負債	8,513	-	8,513
負債準備－流動	2,977	-	2,977
預收房地款	289,489	-	289,489
一年內到期之長期借款	343,921	-	343,921
其他流動負債	48,656	-	48,656
	<u>\$ 1,371,020</u>	<u>\$ 1,597,464</u>	<u>\$ 2,968,484</u>
<u>105年12月31日</u>			
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 442,388	\$ -	\$ 442,388
備供出售金融資產－流動	19,747	-	19,747
應收票據	158	-	158
應收帳款	11,735	-	11,735

(接次頁)

(承前頁)

105年12月31日	1年內	1年後	合 計
本期所得稅資產	\$ 22	\$ -	\$ 22
存貨—餐飲存貨	4,022	-	4,022
存貨—待售房地	1,403,233	-	1,403,233
存貨—在建房地	-	8,187,902	8,187,902
預付款項	201,756	-	201,756
其他金融資產	17,019	-	17,019
其他流動資產	5,755	-	5,755
	<u>\$ 2,105,835</u>	<u>\$ 8,187,902</u>	<u>\$10,293,737</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 1,769,200	\$ 1,948,380	\$ 3,717,580
應付票據	57,833	-	57,833
應付帳款	198,793	-	198,793
其他應付款	99,513	-	99,513
本期所得稅負債	9,968	-	9,968
負債準備—流動	2,977	-	2,977
預收房地款	78,807	-	78,807
一年內到期之長期借款	389,691	-	389,691
其他流動負債	46,136	-	46,136
	<u>\$ 2,652,918</u>	<u>\$ 1,948,380</u>	<u>\$ 4,601,298</u>

二二、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

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

(二) 資本公積

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	<u>236</u>	<u>236</u>
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

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

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二三之(6)員工福利費用。

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

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

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

皇鼎公司於 106 年 6 月 6 日及 105 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 26,916	\$ 59,028	\$ -	\$ -
特別盈餘公積提列(迴轉)	445	(138)	-	-
現金股利	185,410	135,668	0.65	0.50
股票股利	-	135,668	-	0.50

本公司 107 年 3 月 14 日董事會擬議 106 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	\$ 33,365	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(324)	-
現金股利	199,671	0.7

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 5 日召開之股東會決議。

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

	106年度	105年度
利息收入	\$ 380	\$ 440
股利收入	2,629	1,622
其 他	756	1,084
	<u>\$ 3,765</u>	<u>\$ 3,146</u>

2. 其他利益及損失

	106年度	105年度
淨外幣兌換損益	\$ 267	\$ 357
處分不動產、廠房及設備損益	2	59
處分投資性不動產損益	-	5,551
處分備供出售金融資產損益	191	678
透過損益按公允價值衡量之利益	1,209	-
其他	(1,204)	(3,562)
	<u>\$ 465</u>	<u>\$ 3,083</u>

3. 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	(\$161,700)	(\$159,801)
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>38,633</u>	<u>86,702</u>
	<u>(\$123,067)</u>	<u>(\$ 73,099)</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

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 81,886	\$ 82,754
投資性不動產	3,495	2,848
無形資產	<u>985</u>	<u>981</u>
合計	<u>\$ 86,366</u>	<u>\$ 86,583</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 80,809	\$ 80,729
營業費用	<u>4,572</u>	<u>4,873</u>
	<u>\$ 85,381</u>	<u>\$ 85,602</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 135	\$ 142
營業費用	<u>850</u>	<u>839</u>
	<u>\$ 985</u>	<u>\$ 981</u>

5. 投資性不動產之直接營運費用

	106年度	105年度
產生租金收入	\$ 3,495	\$ 2,848
未產生租金收入	-	-
	<u>\$ 3,495</u>	<u>\$ 2,848</u>

6. 員工福利費用

	106年度	105年度
退職後福利(附註二十)		
確定提撥計畫	\$ 11,667	\$ 11,374
確定福利計畫	1,362	1,567
	13,029	12,941
短期員工福利(薪資、 獎金、勞保費、健保 費及紅利等)	287,310	283,933
員工福利費用合計	<u>\$ 300,339</u>	<u>\$ 296,874</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 177,047	\$ 174,033
營業費用	123,292	122,841
	<u>\$ 300,339</u>	<u>\$ 296,874</u>

7. 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 14 日及 106 年 3 月 8 日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	1.51%	1.8%
董監事酬勞	0.82%	1.1%

金額

	106 年度		105 年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 5,961		\$ 5,961	
董監事酬勞		3,240		3,600

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。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

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

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 47,164	\$ 26,644
未分配盈餘	5,424	25,985
以前年度之調整	(179)	(686)
	52,409	51,943
遞延所得稅		
本年度產生者	1,902	4,229
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 54,311</u>	<u>\$ 56,172</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$387,963</u>	<u>\$325,340</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅費用 (17%)	\$ 65,954	\$ 55,308
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	(52,270)	(56,379)
其他	(8,333)	8,157
未分配盈餘加徵	5,424	25,985
出售土地之土地增值稅	41,813	19,558
暫時性差異	1,902	4,229
以前年度之當期所得稅費用 於本年度之調整	(179)	(686)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 54,311</u>	<u>\$ 56,172</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%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產，預計因稅率變動而於 107 年分別調整增加 939 仟元。

(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

	106年度	105年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利之精算損益	\$ 1,095	\$ 541
認列於其他綜合損益之所得稅	<u>\$ 1,095</u>	<u>\$ 541</u>

(四) 本期所得稅資產與負債

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 624	\$ 22
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 8,513</u>	<u>\$ 9,968</u>

(五) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

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

105 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</u>		<u>年底餘額</u>
			<u>其他綜合損益</u>		
暫時性差異					
不動產、廠房及設備	\$ 324	\$ -	\$ -		\$ 324
遞延費用	5,241	(3,094)	-		2,147
確定福利退休計畫	<u>4,251</u>	<u>(1,135)</u>	<u>541</u>		<u>3,657</u>
	<u>\$ 9,816</u>	<u>(\$ 4,229)</u>	<u>\$ 541</u>		<u>\$ 6,128</u>

(六) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105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>3,542,612</u>	<u>3,427,076</u>
	<u>\$ 3,643,411</u>	<u>\$ 3,527,875</u>
可扣抵稅額帳戶餘額		
皇鼎公司	<u>\$ 364,698</u>	<u>\$ 363,337</u>

皇鼎公司及子公司 106 及 105 年度預計及實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別如下：

	106年度(預計)	105年度(實際)
皇鼎公司	<u>註</u>	<u>11.32%</u>

註：由於 107 年 2 月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期 107 年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

(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	104
建喬公司	103
富信公司	103

二五、每股盈餘

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.17</u>	<u>\$ 0.94</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.17</u>	<u>\$ 0.94</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$333,652	\$269,168
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$333,652</u>	<u>\$269,168</u>

股 數

單位：仟股

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	285,245	285,174
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>374</u>	<u>444</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,619</u>	<u>285,618</u>

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

二六、非現金交易

合併公司於 106 及 105 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司 105 年度員工紅利轉增資，同時導致其他應付款項減少 5,961 仟元，股本增加 3,426 仟元，資本公積增加 2,535 仟元。
- (二) 合併公司 106 及 105 年度投資性不動產轉列存貨，同時導致投資性不動產減少及存貨增加 18,523 仟元及 63,782 仟元。
- (三) 合併公司 106 年度存貨出租轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產增加 79,468 仟元。

二七、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 106 年及 105 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 1,843 仟元及 1,420 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃收訖總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1 年 內	\$ 8,472	\$ 4,390
超過 1 年但不超過 5 年	26	1,934
超過 5 年	-	-
	<u>\$ 8,498</u>	<u>\$ 6,324</u>

二八、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。

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

106 年 12 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 3,451,832	\$ -	\$ 3,390,023	\$ -	\$ 3,390,023

105 年 12 月 31 日

	帳面金額	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 3,135,762	\$ -	\$ 3,056,399	\$ -	\$ 3,056,399

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

106 年 12 月 31 日

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

105 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合計
備供出售金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券				
－權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032
基金受益憑證	19,747	-	-	19,747
合計	\$ 19,747	\$ -	\$ 10,032	\$ 29,779

106 及 105 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 805,732	\$ 471,300
備供出售金融資產	<u>26,125</u>	<u>29,779</u>
	<u>\$ 831,857</u>	<u>\$ 501,079</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	<u>\$ 6,019,203</u>	<u>\$ 7,545,110</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、其他應付款及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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 106 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,752 仟元及 4,774 仟元；105 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 7,243 仟元及 6,012 仟元，主因為合併公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

合併公司因上市櫃權益證券投資及基金受益憑證而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，106 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 805 仟元及 805 仟元。105 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 987 仟元及 987 仟元。

2. 信用風險

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

(1) 合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

3. 流動性風險

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

(1) 非衍生金融負債流動性及利率風險表

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

106年12月31日

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

105年12月31日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 328,956	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 328,956
浮動利率工具	<u>2,207,034</u>	<u>1,069,824</u>	<u>2,604,667</u>	<u>1,997,717</u>	<u>7,879,242</u>
	<u>\$ 2,535,990</u>	<u>\$ 1,069,824</u>	<u>\$ 2,604,667</u>	<u>\$ 1,997,717</u>	<u>\$ 8,208,198</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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
無擔保銀行透支額度(每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 6,000	\$ 50,000
— 未動用金額	<u>195,000</u>	<u>130,000</u>
	<u>\$ 201,000</u>	<u>\$ 180,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 5,746,217	\$ 7,193,033
— 未動用金額	<u>2,094,283</u>	<u>2,423,137</u>
	<u>\$ 7,840,500</u>	<u>\$ 9,616,170</u>

三十、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) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	106年度	105年度
銷貨收入	皇鼎公司法人董事代表	\$ -	\$ 2,072

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。

(二) 對主要管理階層薪酬

106及105年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 20,669	\$ 19,724
退職後福利	1,216	1,346
股份基礎給付	2,008	1,825
	<u>\$ 23,893</u>	<u>\$ 22,895</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

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	106年12月31日	105年12月31日
營建存貨			
一待售房地	皇家名邸	\$ 20,994	\$ 203,499
	皇鼎格里昂	670,061	1,199,734
	環宇科技	835,654	-
	環球科技	678,442	-
	南科名門	612,269	-
	成功富邑	72,213	-
營建存貨	麗園(原東湖段)	267,098	202,933
一在建房地	玉成段	765,563	727,789
	迪化段	207,353	198,982
	環宇科技	-	846,403
	成功富邑	-	228,642
	南科名門	-	744,463
	亞太科技園區(原保安段)	2,731,578	3,923,718

(接次頁)

(承前頁)

	內	容	106年12月31日	105年12月31日
	皇鼎格里昂		\$ -	\$ -
	環球科技		-	698,970
	富貴名邸		227,279	-
	五谷王段		442,457	418,791
不動產、廠房及設備	土地		1,370,271	1,370,271
	房屋及建築		2,630,013	2,652,610
	未完工程		436,163	283,360
其他金融資產—流動	備償戶及定存單		16,403	15,447
投資性不動產	土地		229,688	177,075
	房屋及建築		149,057	86,839
			<u>\$ 12,362,556</u>	<u>\$ 13,979,526</u>

截至 106 年及 105 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。

三二、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 472,787 仟元，截至 106 年 12 月 31 日已付價款 410,255 仟元。
- (三) 皇鼎公司於 105 年 9 月 29 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂購買新北市汐止區保安段土地合約總價約 328,988 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，已支付 230,292 仟元（帳列預付款項），尚有 98,696 仟元須支付。
- (四) 皇鼎公司之房地買受人與本公司針對房屋裝修有所爭議。依據法律諮詢意見，上開瑕疵實存在，管理階層預期該訴訟案件將可敗訴，

估計判賠在 500 仟元至 1,000 仟元之間。截至 106 年 12 月 31 日止，未決訴訟相關之或有負債金額為 1,000 仟元。

- (五) 合併公司富信大飯店公司發行商品禮券由陽信商業銀行提供商品禮券履約保證，截至 106 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 9,468 仟元。

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。(附表三)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表五)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表六)
11. 被投資公司資訊。(附表七)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益。(無)
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

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

三四、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	
	106年度	105年度	106年度	105年度
建設部	\$3,682,171	\$1,492,177	\$ 642,834	\$ 458,898
營造部	663	1,165	555	735
飯店部	553,505	529,667	225,941	204,404
繼續營業單位總額	<u>\$4,236,339</u>	<u>\$2,023,009</u>	869,330	664,037
營業費用			(362,530)	(271,827)
利息收入			380	440
外幣兌換淨利益			267	357
公司一般收入			4,825	9,004
公司一般費用			(1,242)	(3,572)
財務成本			(123,067)	(73,099)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 387,963</u>	<u>\$ 325,340</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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證額 (註3)	本期最高 保證餘額 (註4)	期末 保證餘額 (註5)	書 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 保 限 額 (註3)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註7)	屬 子 母 公 司 對 背 書 保 證 (註7)	屬 對 大 陸 地 區 背 書 保 證 (註7)	註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,479,892	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ -	-	0.45	\$ 3,699,730	Y	N	N	(註5)
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2	1,479,892	60,000	10,000	-	-	0.13	3,699,730	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 6 種，標示種類即可。
 1. 有業務關係之公司。
 2. 直接持有普通股股權超過 50% 之子公司。
 3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過 50% 之被投資公司。
 4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過 50% 之母公司。
 5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
 6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註 3：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 106 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,399,460 仟元×50%=3,699,730 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,399,460 仟元×20%=1,479,892 仟元。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期股數 (單位)	帳面金額	持股比例 %	市價 (淨值)	備註
皇鼎公司	受益憑證	無	備供出售金融資產—流動	73,733.33	\$ 2,302		\$ 2,302	
	兆豐國際全球基金	無	"	500,000	4,895		4,895	
	中國信託全球股票入息基金	無	"	400,000	3,816		3,816	
	中國信託全球不動產基金	無	"	500,000	5,080		5,080	
	合庫富蘭克林華美全球醫療基金	無		<u>\$ 16,093</u>			<u>\$ 16,093</u>	
	股票	無	備供出售金融資產—非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -	非上市 (櫃) 公司
建喬公司	股票	無	備供出售金融資產—非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ 2,816	非上市 (櫃) 公司
	友銓水電工程股份有限公司	無	"	-	4,104	19	8,243	"
	兆騰水電工程股份有限公司	無	"	500,000	-	1.84	-	"
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無		<u>\$ 10,032</u>			<u>\$ 11,059</u>	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：另外註明者外，
係新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考依據	取得目的及情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係			
皇鼎建設開發股份有限公司	新北市汐止區保安段 389-8 地號等 7 筆	105.11.15	\$ 504,974	註 1	台灣金聯資產管理股份有限公司	-	-	-	註 2	興建廠辦	無

註 1：截至 106 年 12 月 31 日止，總價款 504,974 仟元已全數支付完畢。

註 2：經正一不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 499,923 仟元，另本案業經董事會於 105 年 9 月 27 日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

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形式之情形		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	授信期	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 \$ 654,700 4,143,100 仟元)	47	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 15,278 應付帳款 184,830	17 94	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	進貨(在建土地) 銷貨(承包工程合約總價 4,143,100 仟元)	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 15,278 應收帳款 184,830	100 100	

註：上述交易於編製合併報表時已沖銷。

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

民國 106 年 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人款項處理方式	應收關係人款項後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	額			
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 200,108	2.55 次	\$ -	-	-	\$ 26,828	\$ -

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易 對象	與交易人之關係 (註 2)	交 易 往 來 對 象	交 易 科 目	往		來		形 式 或 比 率 (註 3)
						易 額	交 易 條 件	易 額	交 易 條 件	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付票據	依工程進度請款	\$ 15,278	依工程進度請款	0.11		
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款	依工程進度請款	184,830	依工程進度請款	1.33		
0	皇鼎公司	建喬公司	1	營運存貨、不動產、廠房及設備	依工程進度請款	1,596,300	依工程進度請款	11.53		
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程成本	依工程進度請款	595,480	依工程進度請款	14.06		
0	皇鼎公司	建喬公司	1	營運存貨、工程成本、不動產、廠房及設備	依工程進度請款	233,067	依工程進度請款	5.50		
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入	依合約請款	95,716	依合約請款	2.26		

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期資本	原上期資本	額末期	未		持	有	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	註
							數比率(%)	帳面金額					
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	\$ 51,800	\$ 51,800	15,000,000	100	(\$ 15,624)	\$ 15,624	\$ 9,763	\$ 26,332	(註)	
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業—一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94	148,881	47,200	44,368			
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路4段401號6樓	住宅及大樓開發租售業	20,000	20,000	2,000,000	100	19,800	(166)	(166)			
建喬公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段128號	餐館業—一般旅館業	9,000	9,000	900,000	6	9,503	47,200	2,832			

註：106年度皇鼎公司認列建喬營建股份有限公司收益9,763仟元扣除未實現現銷貨毛利16,569仟元。

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

本公司資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 106 年 12 月 31 日金額分別為 7,801,084 仟元、4,737,881 仟元及 187,134 仟元，佔資產總計比率為 93%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)及(七)、五、八、十一及十二。

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

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

關鍵查核事項二

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

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

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

皇鼎建設開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎建設開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 池 瑞 全

池 瑞 全



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1060023872 號

會計師 林 宜 慧

林 宜 慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 107 年 3 月 15 日

代 碼	資 產	106年12月31日			105年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四、六及十八)	\$ 456,946	3	\$ 212,504	2		
1125	備供出售金融資產—流動(附註四、七、十八及二六)	16,093	-	19,747	-		
1150	應收票據	1,116	-	-	-		
1170	應收帳款	18,054	-	98	-		
130X	存貨(附註四、五、八、十八及二八)	7,801,084	57	9,607,219	64		
1410	預付款項(附註九及二九)	362,705	3	189,611	1		
1476	其他金融資產—流動(附註十八及二八)	9,472	-	9,339	-		
1479	其他流動資產(附註十八)	6,850	-	5,606	-		
11XX	流動資產總計	<u>8,672,320</u>	<u>63</u>	<u>10,044,124</u>	<u>67</u>		
	非流動資產						
1550	採用權益法之投資(附註四及十)	168,681	1	124,479	1		
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十一及二八)	187,134	1	190,960	1		
1760	投資性不動產淨額(附註四、十二及二八)	4,737,881	35	4,558,424	31		
1801	電腦軟體淨額(附註四)	192	-	21	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	4,120	-	5,592	-		
1920	存出保證金(附註二七)	14,926	-	15,334	-		
15XX	非流動資產總計	<u>5,112,934</u>	<u>37</u>	<u>4,894,810</u>	<u>33</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,938,934</u>	<u>100</u>		
	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十三、十八及二八)	\$ 1,920,464	14	\$ 3,687,580	25		
2150	應付票據(附註十四及十八)	75,742	1	3,156	-		
2160	應付票據—關係人(附註十四、十八及二七)	15,278	-	82,320	1		
2170	應付帳款(附註十四及十八)	11,092	-	10,569	-		
2180	應付帳款—關係人(附註十四、十八及二七)	184,830	1	185,400	1		
2219	其他應付款(附註十五及十八)	51,691	-	50,278	-		
2230	本期所得稅負債(附註四、十八及二一)	8,513	-	9,968	-		
2250	負債準備—流動(附註四、十六及十八)	1,106	-	1,106	-		
2312	預收房地款(附註八及十八)	289,489	2	78,807	-		
2320	一年內到期之長期借款(附註十三、十八及二八)	342,085	3	387,893	3		
2399	其他流動負債(附註十五及十八)	20,466	-	18,423	-		
21XX	流動負債總計	<u>2,920,756</u>	<u>21</u>	<u>4,515,500</u>	<u>30</u>		
	非流動負債						
2540	長期借款(附註十三及二八)	3,414,965	25	3,128,081	21		
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及十七)	21,335	-	18,555	-		
2645	存入保證金(附註二七)	13,114	-	13,105	-		
2650	採用權益法之投資貸餘(附註十)	15,624	-	7,454	-		
25XX	非流動負債總計	<u>3,465,038</u>	<u>25</u>	<u>3,167,195</u>	<u>21</u>		
2XXX	負債總計	<u>6,385,794</u>	<u>46</u>	<u>7,682,695</u>	<u>51</u>		
	權益(附註十九)						
	股本						
3110	普通股	2,852,450	21	2,852,450	19		
	資本公積						
3210	發行股票溢價	20,894	-	20,894	-		
3220	庫藏股票交易	236	-	236	-		
3200	資本公積總計	<u>21,130</u>	<u>-</u>	<u>21,130</u>	<u>-</u>		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	882,145	6	855,229	6		
3320	特別盈餘公積	1,290	-	845	-		
3350	未分配盈餘	3,643,411	27	3,527,875	24		
3300	保留盈餘總計	<u>4,526,846</u>	<u>33</u>	<u>4,383,949</u>	<u>30</u>		
	其他權益						
3425	備供出售金融資產未實現(損)益	(966)	-	(1,290)	-		
3XXX	權益總計	<u>7,399,460</u>	<u>54</u>	<u>7,256,239</u>	<u>49</u>		
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 13,785,254</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,938,934</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 106 年及 105 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	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二七）			
4300	\$ 105,560	3	\$ 83,085	5
4500	<u>3,674,104</u>	<u>97</u>	<u>1,485,914</u>	<u>95</u>
4000	<u>3,779,664</u>	<u>100</u>	<u>1,568,999</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、八、十、 二十及二七）			
5300	(73,503)	(2)	(68,480)	(5)
5500	<u>(3,009,497)</u>	<u>(80)</u>	<u>(993,637)</u>	<u>(63)</u>
5000	<u>(3,083,000)</u>	<u>(82)</u>	<u>(1,062,117)</u>	<u>(68)</u>
5900	696,664	18	506,882	32
6000	<u>(258,682)</u>	<u>(7)</u>	<u>(172,829)</u>	<u>(11)</u>
6900	<u>437,982</u>	<u>11</u>	<u>334,053</u>	<u>21</u>
	營業外收入及支出（附註十 及二十）			
7010	929	-	742	-
7020	(944)	-	(2,473)	-
7050	(122,305)	(3)	(72,550)	(5)
7070	<u>70,534</u>	<u>2</u>	<u>60,445</u>	<u>4</u>
7000	<u>(51,786)</u>	<u>(1)</u>	<u>(13,836)</u>	<u>(1)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 386,196	10	\$ 320,217	20
7950	所得稅費用(附註四及二一)	(52,544)	(1)	(51,049)	(3)
8200	本年度淨利	<u>333,652</u>	<u>9</u>	<u>269,168</u>	<u>17</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	(2,526)	-	(1,990)	-
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	(3,249)	-	(989)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	430	-	338	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8362	備供出售金融資產 未實現(損失) 利益	<u>324</u>	<u>-</u>	(445)	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	(5,021)	-	(3,086)	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 328,631</u>	<u>9</u>	<u>\$ 266,082</u>	<u>17</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9710	基 本	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.94</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.94</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

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 386,196	\$ 320,217
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	77,329	73,076
A20200	攤銷費用	21	51
A20900	財務成本	122,305	72,550
A21200	利息收入	(208)	(233)
A23100	處分備供出售金融資產利益	(191)	(678)
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(70,534)	(60,445)
A23700	減損損失	252	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(1,116)	-
A31150	應收帳款	(17,956)	1,045
A31200	存 貨	1,566,625	(1,156,618)
A31230	預付款項	(173,094)	863
A31240	其他流動資產	(1,244)	(476)
A31250	其他金融資產	(133)	4,942
A32130	應付票據	72,586	(2,288)
A32140	應付票據—關係人	(67,042)	-
A32150	應付帳款	523	(30,854)
A32160	應付帳款—關係人	(570)	-
A32180	其他應付款項	2,874	10,211
A32210	預收款項	210,682	(108,379)
A32230	其他流動負債	2,043	1,459
A32240	淨確定福利負債	684	(1,480)
A33000	營運產生之現金流入(出)	2,110,032	(877,037)
A33500	支付之所得稅	(52,527)	(116,065)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>2,057,505</u>	<u>(993,102)</u>
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(10,090)	(41,995)
B00400	出售備供出售金融資產價款	14,259	73,326
B01800	取得採權益法之長期股權	-	(20,000)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
B03700	存出保證金	\$ 408	(\$ 11,375)
B04500	取得購置無形資產	(192)	-
B05400	購置投資性不動產	(13,450)	(1,487)
B07500	收取之利息	208	233
B07600	收取子公司股利	33,000	42,000
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>24,143</u>	<u>40,702</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,379,054	785,320
C00200	短期借款減少	(3,146,170)	(681,600)
C01600	舉借長期借款	1,265,750	1,583,670
C01700	償還長期借款	(1,024,674)	(724,922)
C03000	收取存入保證金	9	2,765
C04500	支付本公司業主股利	(185,410)	(135,668)
C05600	支付之利息	(125,765)	(72,493)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,837,206)</u>	<u>757,072</u>
EEEE	本年度現金及約當現金淨增加(減少) 數	244,442	(195,328)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>212,504</u>	<u>407,832</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 456,946</u>	<u>\$ 212,504</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 97 年 4 月起在台灣證券交易所上市。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 107 年 3 月 14 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當期揭露其可回收金額。此外，已認列減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司將揭露公允價值層級，若屬第 2、3 等級公允價值衡量，將另外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正將於 106 年追溯適用。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間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。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 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 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. 2014-2016 週期之年度改善

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

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

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

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。

本公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

- (1) 分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS

9 選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，公允價值變動係累計於其他權益，於投資處分時不再重分類至損益，而將直接轉入保留盈餘。

(2) 分類為備供出售金融資產之基金受益憑證，因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，依 IFRS 9 將分類為透過損益按公允價值衡量。

IFRS 9 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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「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，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若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，則備抵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，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—流動	\$ -	\$ 16,093	\$ 16,093
備供出售金融資產 —流動	<u>16,093</u>	<u>(16,093)</u>	<u>-</u>
資產影響	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,093</u>

3. IFRS16「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，若本公司為承租人，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，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體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。在個體現金流量表中，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營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 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 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

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。

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

適用 IFRS 15 後，本公司係以相對單獨售價將交易價格分攤至客戶合約之各履約義務。適用 IFRS 15 前，本公司係採剩餘價值法決定合約各組成部分所應認列之收入金額。

若有下列情況之一，本公司為主理人：

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果將認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款〔或預收收入之減少／及相關遞延收入〕。

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

本公司初步評估適用 IFRS 15 對本公司現行客戶合約收入之認列，並無重大差異及影響。然而，此準則對本公司 107 年度財務報告之影響需視當時本公司之相關客戶合約而判斷。

5. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

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

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

金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107年追溯適用前述修正之影響預計如下：

6. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

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

本公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，重分類時帳面金額之調整將認列於該日，此外，公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

7. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

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

本公司將自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。

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。

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

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

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

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

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。

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係持有至到期日投資及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

B. 放款及應收款

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

(2) 金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

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

(十一) 收入認列

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。

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個體資產負債表之流動負債項下。

2. 租賃收入

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

(十二) 租賃

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。

(十三) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依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具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能具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具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

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

3. 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) 存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

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

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註八、十一及十二。

六、現金及約當現金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 165	\$ 182
銀行活期存款	<u>456,781</u>	<u>212,322</u>
	<u>\$ 456,946</u>	<u>\$ 212,504</u>

七、備供出售金融資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流動</u>		
國內投資		
基金受益憑證	<u>\$ 16,093</u>	<u>\$ 19,747</u>

備供出售金融資產明細詳附註三十附表二。

八、存貨

(一) 存貨明細如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
待售房地	\$ 3,168,768	\$ 1,525,468
在建房地	<u>4,632,316</u>	<u>8,081,751</u>
	<u>\$ 7,801,084</u>	<u>\$ 9,607,219</u>

106 及 105 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 3,009,497 仟元及 993,637 仟元。106 及 105 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為 0 仟元。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 4,632,316 仟元及 8,081,751 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二八。

(二) 待售房地

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
皇家名邸土地	\$ 6,642	\$ 64,384
皇家名邸房屋	15,041	145,793
皇鼎格里昂土地	147,769	279,849
皇鼎格里昂房屋	546,746	1,035,442
環宇科技土地	339,318	-
環宇科技房屋	554,631	-
環球科技土地	344,920	-
環球科技房屋	435,901	-
南科名門土地	210,421	-
南科名門房屋	454,117	-
成功富邑土地	21,420	-
成功富邑房屋	53,211	-

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
中路段土地	\$ 30,359	\$ -
中路段房屋	8,272	-
	<u>\$ 3,168,768</u>	<u>\$ 1,525,468</u>
皇鼎格里昂預收款	\$ 19,918	\$ -
南科名門預收款	1,490	-
成功富邑預收款	2,200	-
環宇科技預收款	13,334	-
環球科技預收款	70,257	-
	<u>\$ 107,199</u>	<u>\$ -</u>

(三) 在建房地及預收房地款

工 程 別	106年12月31日			
	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
立 人 段	\$ -	\$ 5,981	\$ 5,981	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
富 貴 名 邸	171,744	44,303	216,047	-
麗 園 (原 東 湖 段)	181,587	85,358	266,945	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	685,398	1,352	686,750	-
迪 化 段	111,947	95,406	207,353	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞 太 科 技 園 區 (原 保 安 段)	2,602,097	106,610	2,708,707	182,290
義 民 段	1,496	-	1,496	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-
五 谷 王 段	417,769	24,688	442,457	-
	<u>\$ 4,213,985</u>	<u>\$ 418,331</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 182,290</u>

工 程 別	105年12月31日			
	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	預 收 房 地 款
中 路 段	\$ 30,344	\$ 447	\$ 30,791	\$ -
環 宇 科 技	374,773	461,854	836,627	-
成 功 富 邑	78,856	127,740	206,596	24,776
文 德 段	21,099	-	21,099	-
麗 園 (原 東 湖 段)	181,587	21,096	202,683	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-

(接次頁)

(承前頁)

105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	\$ 647,624	\$ 1,352	\$ 648,976	\$ -
迪 化 段	111,947	87,035	198,982	-
南 科 名 門	280,335	537,380	817,715	2,390
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞 太 科 技 園 區 (原 保 安 段)	3,879,468	37,574	3,917,042	-
皇 鼎 格 里 昂	-	-	-	51,641
環 球 科 技	389,536	309,965	699,501	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
立 人 段	-	5,981	5,981	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
二 重 段	-	16,468	16,468	-
幸 福 段	-	37,237	37,237	-
五 谷 王 段	417,669	1,122	418,791	-
	<u>\$ 6,435,572</u>	<u>\$ 1,646,179</u>	<u>\$ 8,081,751</u>	<u>\$ 78,807</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息支出總額	<u>\$ 160,938</u>	<u>\$ 159,252</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 38,633</u>	<u>\$ 86,702</u>
	(含投資性不動產 7,409 仟元及預 付土地款 2,915 仟元)	(含投資性不動產 10,943 仟元及預 付土地款 253 仟 元)
資本化利率	2.02%~2.28%	2.20%~2.54%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$ 20,257</u>	<u>\$ 106,882</u>

九、預付款項

	106年12月31日	105年12月31日
流 動		
預付土地款	\$ 297,948	\$ 102,794
留抵稅額	61,265	85,035
預付貨款	1,001	343
其 他	2,491	1,439
	<u>\$ 362,705</u>	<u>\$ 189,611</u>

有關 106 年 12 月 31 日預付土地款重大承諾事項說明詳附註二九項下說明。

十、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造股份有限公司	(\$ 15,624)	(\$ 7,454)
富信大飯店股份有限公司	148,881	104,513
欣隆興建設股份有限公司	19,800	19,966
採權益法之投資貸餘	<u>15,624</u>	<u>7,454</u>
	<u>\$ 168,681</u>	<u>\$ 124,479</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	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94%	94%
欣隆興建設股份有限公司	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三十附表二。

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：

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>本 年 度 減 少</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>106 年度</u>				
商 譽	\$ <u>252</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>252</u>	\$ <u>-</u>
<u>105 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	106年度				
	原 始 投 資 成 本	認 列 投 資 (損) 益	本 期 (未) 已 實 現 銷 貨 毛 利	合 計	未 實 現 銷 貨 毛 利 累 積 數
建喬營造股份有限 公司	\$ 51,800	\$ 9,763	\$ 16,569	\$ 26,332	(\$ 233,068)
富信大飯店股份有 限公司	151,000	44,368	-	44,368	-
欣隆興建設股份有 限公司	<u>20,000</u>	(<u>166</u>)	<u>-</u>	(<u>166</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 53,965</u>	<u>\$ 16,569</u>	<u>\$ 70,534</u>	<u>(\$ 233,068)</u>

被投資公司名稱	105年度					
	原始投資 成	認列投資 本 (損) 益	本 期 (未)已實現 銷貨毛利	合	計	未實現銷貨 毛利累積數
建喬營造股份有限 公司	\$ 51,800	\$ 38,075	(\$ 28,882)	\$ 9,193		(\$ 249,637)
富信大飯店股份有 限公司	151,000	51,286	-	51,286		-
欣隆興建設股份有 限公司	<u>20,000</u>	<u>(34)</u>	<u>-</u>	<u>(34)</u>		<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 89,327</u>	<u>(\$ 28,882)</u>	<u>\$ 60,445</u>		<u>(\$ 249,637)</u>

上述 106 及 105 年度採用權益法評價之建喬營造股份有限公司、富信大飯店股份有限公司之損益及其他綜合損益份額，係按經會計師查核簽證之同期間財務報表採權益法認列投資（損）益，另已併入編製 106 及 105 年度合併財務報告。

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

十一、不動產、廠房及設備

	土	地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合	計
<u>成</u> <u>本</u>								
105年1月1日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369		
105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>		
<u>累計折舊及減損</u>								
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 10,632	\$ 6,105	\$ 3,338	\$ 738	\$ 20,813		
折舊費用	-	2,570	1,982	44	-	4,596		
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,202</u>	<u>\$ 8,087</u>	<u>\$ 3,382</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 25,409</u>		
105年12月31日淨額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 33,563</u>	<u>\$ 3,424</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 190,960</u>		
<u>成</u> <u>本</u>								
106年1月1日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369		
106年12月31日餘額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 46,765</u>	<u>\$ 11,511</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 216,369</u>		
<u>累計折舊及減損</u>								
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 13,202	\$ 8,087	\$ 3,382	\$ 738	\$ 25,409		
折舊費用	-	2,570	1,211	45	-	3,826		
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,772</u>	<u>\$ 9,298</u>	<u>\$ 3,427</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 29,235</u>		
106年12月31日淨額	<u>\$ 153,927</u>	<u>\$ 30,993</u>	<u>\$ 2,213</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 187,134</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	6年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二八。

十二、投資性不動產

	106年12月31日	105年12月31日
<u>每一類別之帳面淨額</u>		
投資性不動產－土地	\$ 1,417,460	\$ 1,396,601
投資性不動產－房屋	2,871,708	2,891,675
投資性不動產－建設中不動產	448,713	270,148
	<u>\$ 4,737,881</u>	<u>\$ 4,558,424</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>				
105年1月1日餘額	\$ 1,153,815	\$ 2,355,605	\$ 1,041,567	\$ 4,550,987
增 添	-	1,487	-	1,487
在建房地轉入	-	186,915	94,661	281,576
重分類	306,568	559,512	(866,080)	-
轉入存貨	(63,782)	-	-	(63,782)
105年12月31日餘額	<u>\$ 1,396,601</u>	<u>\$ 3,103,519</u>	<u>\$ 270,148</u>	<u>\$ 4,770,268</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 143,364	\$ -	\$ 143,364
折舊費用	-	68,480	-	68,480
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 211,844</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 211,844</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 1,396,601</u>	<u>\$ 2,891,675</u>	<u>\$ 270,148</u>	<u>\$ 4,558,424</u>

(接次頁)

(承前頁)

	投資性不動產 — 土地	投資性不動產 — 房屋	投資性不動產 — 建設中不動產	合 計
<u>成 本</u>				
106年1月1日餘額	\$ 1,396,601	\$ 3,103,519	\$ 270,148	\$ 4,770,268
增 添	8,618	4,832	-	13,450
待售房地轉入	25,163	54,305	-	79,468
在建房地轉入	-	-	178,565	178,565
轉入存貨	(12,922)	(6,146)	-	(19,068)
106年12月31日餘額	<u>\$ 1,417,460</u>	<u>\$ 3,156,510</u>	<u>\$ 448,713</u>	<u>\$ 5,022,683</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 211,844	\$ -	\$ 211,844
折舊費用	-	73,503	-	73,503
轉入存貨	-	(545)	-	(545)
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,802</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,802</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 1,417,460</u>	<u>\$ 2,871,708</u>	<u>\$ 448,713</u>	<u>\$ 4,737,881</u>

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 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,275,502 仟元及 5,446,209 仟元，皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師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，請參閱附註二八。

十三、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二八)		
— 銀行借款	\$ 1,920,464	\$ 3,637,580
<u>無擔保借款</u>		
— 信用額度借款	-	50,000
	<u>\$ 1,920,464</u>	<u>\$ 3,687,580</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
利率區間		
—擔保借款	2.1998%~2.50%	2.1998%~2.73%
—無擔保借款	-	1.75%~1.85%
還款期限	107.04.30~ 111.03.14	106.03.31~ 110.11.01

本公司為短期借款提供營建存貨作為擔保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註二八。

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款(附註二八)		
銀行借款(1)	\$ 3,757,050	\$ 3,515,974
減：列為1年內到期部分	(342,085)	(387,893)
長期借款	<u>\$ 3,414,965</u>	<u>\$ 3,128,081</u>

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
華南南內湖	借款總額：105,000 仟元	\$ 47,788	\$ 55,865
—抵押借款	借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.62% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以每個月為1期共分156期，平均攤還。		
華南南內湖	借款總額：150,000 仟元	91,587	121,069
—抵押借款	借款期間：104.12.01~109.12.01 利率區間：1.74% 還款辦法：以每個月為1期共分60期，平均攤還。		
華南南內湖	借款總額：135,670 仟元	-	121,350
—抵押借款	借款期間：105.08.02~108.08.02 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平均攤還。		
華南南內湖	借款總額：300,000 仟元	141,767	239,473
—抵押借款	借款期間：105.08.03~108.08.03 利率區間：2.22% 還款辦法：以每個月為1期共分36期，平均攤還。		

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.70% 還款辦法：前 36 個月按月計付利息，自第 37 個月起，以每個月為 1 期，共分 144 期，平均攤還。	\$ 55,745	\$ 62,150
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：103.04.23~109.04.23 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	41,667	58,333
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.7% 還款辦法：前 24 個月按月計付利息，自第 25 個月起，以每個月為 1 期，共分 96 期，平均攤還。	140,925	163,581
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：20,000 仟元 借款期間：105.01.04~107.08.29 利率區間：1.86% 還款辦法：到期一次支付。	-	20,000
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.70% 還款辦法：以每個月為 1 期共分 144 期平均攤還。	166,736	-
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：982,000 仟元 借款期間：102.09.16~117.09.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 168 期，平均攤還。	777,826	842,119
土銀汐止 —抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 72 期，平均攤還。	58,987	79,708
臺銀建國 —抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.97% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後，以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	201,987	223,064
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.79% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	6,850	8,044

(接次頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	106年12月31日	105年12月31日
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：103.09.01~110.09.01 利率區間：2.09% 還款辦法：前1年按月付息，自1年後，以 每個月為1期共分72期，平均 攤還。	\$ 7,041	\$ 8,828
台中內湖 —抵押借款	借款總額：14,000 仟元 借款期間：102.08.01~112.08.01 利率區間：1.79% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後， 以每個月為1期共分108期，平 均攤還。	9,097	10,609
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：2.04% 還款辦法：前1年按月付息，自1年後，以 每個月為1期共分108期，平均 攤還。	32,236	36,646
彰銀永春 —抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.85% 還款辦法：前2年按月付息，本金自2年後 採年金法，以每個月為1期共分 216期，平均攤還。	960,000	960,000
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：327,000 仟元 借款期間：103.11.13~113.11.13 利率區間：2.3% 還款辦法：前24個月按月計付利息，自第 25個月起，以每個月為1期共 分96期，平均攤還。	303,600	325,200
元大上新莊 —抵押借款	借款總額：93,000 仟元 借款期間：104.01.23~111.01.23 利率區間：2.3% 還款辦法：前1年按月計付利息，自第1 年後，以每個月為1期共分72 期，平均攤還。	65,211	79,935
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：2.52% 還款辦法：到期一次支付。	-	100,000
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~108.10.23 利率區間：2% 還款辦法：到期一次支付。	648,000	-
		<u>\$ 3,757,050</u>	<u>\$ 3,515,974</u>

本公司為長期借款提供不動產、廠房及設備與投資性不動產作為擔保品，相關質押及擔保之情形，請參閱附註二八。

十四、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。

十五、其他負債

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 12,803	\$ 12,852
應付董監酬勞	3,240	3,600
應付員工酬勞	5,961	5,961
應付利息	9,844	13,004
應付稅捐	12,924	8,679
其 他	6,919	6,182
	<u>\$ 51,691</u>	<u>\$ 50,278</u>
其他負債		
其 他	<u>\$ 20,466</u>	<u>\$ 18,423</u>

十六、負債準備

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
員工福利	<u>\$ 1,106</u>	<u>\$ 1,106</u>

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

十七、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

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

戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$ 36,845	\$ 33,290
計畫資產公允價值	(15,510)	(14,735)
提撥短絀 (剩餘)	21,335	18,555
未認列前期服務成本	-	-
淨確定福利負債 (資產)	<u>\$ 21,335</u>	<u>\$ 18,555</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)
105年1月1日	<u>\$ 32,498</u>	<u>(\$ 14,115)</u>	<u>\$ 18,383</u>
服務成本			
當期服務成本	769	-	769
利息費用 (收入)	<u>447</u>	<u>(199)</u>	<u>248</u>
認列於損益	<u>1,216</u>	<u>(199)</u>	<u>1,017</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	97	97
精算 (利益) 損失—人口 統計假設變動	170	-	170
精算 (利益) 損失—財務 假設變動	1,461	-	1,461
精算 (利益) 損失—經驗 調整	<u>262</u>	<u>-</u>	<u>262</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,893</u>	<u>97</u>	<u>1,990</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(2,835)</u>	<u>(2,835)</u>
福利支付	<u>(2,317)</u>	<u>2,317</u>	<u>-</u>
105年12月31日	<u>\$ 33,290</u>	<u>(\$ 14,735)</u>	<u>\$ 18,555</u>
106年1月1日	<u>\$ 33,290</u>	<u>(\$ 14,735)</u>	<u>\$ 18,555</u>
服務成本			
當期服務成本	725	-	725
利息費用 (收入)	<u>291</u>	<u>(132)</u>	<u>159</u>
認列於損益	<u>1,016</u>	<u>(132)</u>	<u>884</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 13)	(\$ 13)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	150	-	150
精算(利益)損失—財務 假設變動	(397)	-	(397)
精算(利益)損失—經驗 調整	<u>2,786</u>	<u>-</u>	<u>2,786</u>
認列於其他綜合損益	<u>2,539</u>	<u>(13)</u>	<u>2,526</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(630)</u>	<u>(630)</u>
106年12月31日	<u>\$ 36,845</u>	<u>(\$ 15,510)</u>	<u>\$ 21,335</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	106年度	105年度
管理費用	<u>\$ 884</u>	<u>\$ 1,017</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：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1%	0.875%
薪資預期增加率	2%	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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>776</u>)	(\$ <u>744</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 802</u>	<u>\$ 771</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 781</u>	<u>\$ 749</u>
減少 0.25%	(\$ <u>759</u>)	(\$ <u>727</u>)

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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 647</u>	<u>\$ 664</u>
確定福利義務平均到期期間	8.4年	9.0年

十八、資產負債之到期分析

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

<u>106年12月31日</u>	<u>1 年 內</u>	<u>1 年 後</u>	<u>合 計</u>
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 456,946	\$ -	\$ 456,946
備供出售金融資產—流動	16,093	-	16,093
應收票據	1,116	-	1,116
應收帳款	18,054	-	18,054
存貨—待售房地	3,168,768	-	3,168,768
存貨—在建房地	-	4,632,316	4,632,316
預付款項	362,705	-	362,705
其他金融資產	9,472	-	9,472
其他流動資產	<u>6,850</u>	<u>-</u>	<u>6,850</u>
	<u>\$ 4,040,004</u>	<u>\$ 4,632,316</u>	<u>\$ 8,672,320</u>

(接次頁)

(承前頁)

106年12月31日	1	年	內	1	年	後	合	計
<u>負債</u>								
短期借款	\$	323,000		\$	1,597,464		\$	1,920,464
應付票據		75,742			-			75,742
應付票據－關係人		15,278			-			15,278
應付帳款		11,092			-			11,092
應付帳款－關係人		184,830			-			184,830
其他應付款		51,691			-			51,691
本期所得稅負債		8,513			-			8,513
負債準備－流動		1,106			-			1,106
預收房地款		289,489			-			289,489
一年內到期之長期借款		342,085			-			342,085
其他流動負債		20,466			-			20,466
		<u>\$ 1,323,292</u>			<u>\$ 1,597,464</u>			<u>\$ 2,920,756</u>
105年12月31日	1	年	內	1	年	後	合	計
<u>資產</u>								
現金及約當現金	\$	212,504		\$	-		\$	212,504
備供出售金融資產－流動		19,747			-			19,747
應收帳款		98			-			98
存貨－待售房地		1,525,468			-			1,525,468
存貨－在建房地		-		8,081,751				8,081,751
預付款項		189,611			-			189,611
其他金融資產		9,339			-			9,339
其他流動資產		5,606			-			5,606
		<u>\$ 1,962,373</u>			<u>\$ 8,081,751</u>			<u>\$ 10,044,124</u>
<u>負債</u>								
短期借款	\$	1,739,200		\$	1,948,380		\$	3,687,580
應付票據		3,156			-			3,156
應付票據－關係人		82,320			-			82,320
應付帳款		10,569			-			10,569
應付帳款－關係人		185,400			-			185,400
其他應付款		50,278			-			50,278
本期所得稅負債		9,968			-			9,968
負債準備－流動		1,106			-			1,106
預收房地款		78,807			-			78,807
一年內到期之長期借款		387,893			-			387,893
其他流動負債		18,423			-			18,423
		<u>\$ 2,567,120</u>			<u>\$ 1,948,380</u>			<u>\$ 4,515,500</u>

十九、權益

(一) 股本

普通股

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

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

(二) 資本公積

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	<u>236</u>	<u>236</u>
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

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

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於30%。修

正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二十之(一)6.員工福利費用。

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

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

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

本公司於 106 年 6 月 6 日及 105 年 6 月 6 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 26,916	\$ 59,028	\$ -	\$ -
特別盈餘公積提列 (迴轉)	445	(138)	-	-
現金股利	185,410	135,668	0.65	0.50
股票股利	-	135,668	-	0.50

本公司 107 年 3 月 14 日董事會擬議 106 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	\$ 33,365	\$ -
特別盈餘公積迴轉	(324)	-
現金股利	199,671	0.7

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 5 日召開之股東常會決議。

二十、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

	106年度	105年度
利息收入	\$ 208	\$ 223
其他	<u>721</u>	<u>519</u>
	<u>\$ 929</u>	<u>\$ 742</u>

2. 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分備供出售金融資產 損益	\$ 191	\$ 678
罰 鍰	(30)	(13)
其他	(<u>1,105</u>)	(<u>3,138</u>)
	<u>(\$ 944)</u>	<u>(\$ 2,473)</u>

3. 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	(\$ 160,804)	(\$ 159,099)
押金設算息	(134)	(153)
減：列入符合要件資產 成本之金額	<u>38,633</u>	<u>86,702</u>
	<u>(\$ 122,305)</u>	<u>(\$ 72,550)</u>

利息資本化相關資訊詳附註八(三)項下說明。

4. 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 3,826	\$ 4,596
投資性不動產	73,503	68,480
無形資產	<u>21</u>	<u>51</u>
合 計	<u>\$ 77,350</u>	<u>\$ 73,127</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 73,503	\$ 68,480
營業費用	<u>3,826</u>	<u>4,596</u>
	<u>\$ 77,329</u>	<u>\$ 73,076</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>21</u>	<u>51</u>
	<u>\$ 21</u>	<u>\$ 51</u>

5. 投資性不動產之直接營運費用

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
產生租金收入	\$ 73,503	\$ 68,480
未產生租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 73,503</u>	<u>\$ 68,480</u>

6. 員工福利費用

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,657	\$ 1,682
確定福利計畫 (附註十七)	<u>884</u>	<u>1,017</u>
	2,541	2,699
短期員工福利 (薪資、獎金及紅利等)	<u>60,997</u>	<u>60,776</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 63,538</u>	<u>\$ 63,475</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,405	\$ 5,358
營業費用	<u>58,133</u>	<u>58,117</u>
	<u>\$ 63,538</u>	<u>\$ 63,475</u>

7. 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 14 日及 106 年 3 月 8 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
員工酬勞	1.51%	1.8%
董監事酬勞	0.82%	1.1%

金 額

	106年度		105年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	5,961	\$	5,961
董監事酬勞		3,240		3,600

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。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

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

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 45,645	\$ 21,325
未分配盈餘	5,376	25,985
以前年度之調整	(379)	336
	50,642	47,646
遞延所得稅		
本年度產生者	1,902	3,403
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 52,544</u>	<u>\$ 51,049</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 386,196</u>	<u>\$ 320,217</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 65,653	\$ 54,437
調節項目之所得稅影響數		
出售土地利得免稅	(50,004)	(42,724)
採用權益法認列之損(益)	(11,438)	(10,147)
其他	1,523	3,604

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
未分配盈餘加徵	\$ 5,376	\$ 25,985
出售土地之土地增值稅	41,813	19,558
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	(379)	<u>336</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 52,544</u>	<u>\$ 51,049</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產，預計因稅率變動而於 107 年調整增加 727 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 直接認列於權益之所得稅：無。

(三) 認列於其他綜合損益之所得稅：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
－確定福利之精算損益	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 338</u>

(四) 本期所得稅資產與負債

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 8,513</u>	<u>\$ 9,968</u>

(五) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

106 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	\$ 3,122	(\$ 431)	\$ 430	\$ 3,121
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	<u>2,146</u>	<u>(1,471)</u>	<u>-</u>	<u>675</u>
	<u>\$ 5,592</u>	<u>(\$ 1,902)</u>	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 4,120</u>

105 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	\$ 3,093	(\$ 309)	\$ 338	\$ 3,122
閒置資產跌價	324	-	-	324
遞延推銷費用	<u>5,240</u>	<u>(3,094)</u>	<u>-</u>	<u>2,146</u>
	<u>\$ 8,657</u>	<u>(\$ 3,403)</u>	<u>\$ 338</u>	<u>\$ 5,592</u>

(六) 兩稅合一相關資訊

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ 100,799	\$ 100,799
87 年度以後	<u>3,542,612</u>	<u>3,427,076</u>
	<u>\$ 3,643,411</u>	<u>\$ 3,527,875</u>
可扣抵稅額帳戶餘額		
皇鼎公司	<u>\$ 364,698</u>	<u>\$ 363,337</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	<u>106年度 (預計) 註</u>	<u>105年度 (實際) 11.32%</u>

註：由於 107 年 2 月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期 107 年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

(七) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 104 年度以前之申報案件已經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

單位：每股元

	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.17</u>	<u>\$ 0.94</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.17</u>	<u>\$ 0.94</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 333,652</u>	<u>\$ 269,168</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 333,652</u>	<u>\$ 269,168</u>

股 數

單位：仟股

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,245</u>	<u>285,174</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>374</u>	<u>444</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,619</u>	<u>285,618</u>

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

二三、非現金交易

本公司於 106 年 105 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 本公司 105 年度員工紅利轉增資，導致其他應付款項減少 5,961 仟元，股本增加 3,426 仟元，資本公積增加 2,535 仟元。
- (二) 本公司 106 及 105 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分別減少 19,068 仟元及 63,782 仟元。

(三) 本公司 106 及 105 年度存貨出租轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產分別增加 258,033 仟元及 281,576 仟元。

二四、營業租賃協議

本公司為出租人

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

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 110,682	\$ 101,344
1~5年	401,854	389,076
超過5年	<u>629,771</u>	<u>698,686</u>
	<u>\$ 1,142,307</u>	<u>\$ 1,189,106</u>

截至 106 年及 105 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 13,064 仟元及 12,755 仟元。

二五、資本風險管理

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

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

本公司不須遵守其他外部資本規定。

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

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

106年12月31日

	帳面金額	第1等級	第2等級	第3等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 3,414,965	\$ -	\$ 3,353,811	\$ -	\$ 3,353,811

105年12月31日

	帳面金額	第1等級	第2等級	第3等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 3,128,081	\$ -	\$ 3,048,726	\$ -	\$ 3,048,726

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

106年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產				
基金受益憑證	\$ 16,093	\$ -	\$ -	\$ 16,093

105年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產				
基金受益憑證	\$ 19,747	\$ -	\$ -	\$ 19,747

106及105年度無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
金融資產		
放款及應收款(註1)	\$ 485,588	\$ 221,941
備供出售金融資產	16,093	19,747
	<u>\$ 501,681</u>	<u>\$ 241,688</u>
金融負債		
以攤銷後成本衡量之金融負債(註2)	<u>\$ 5,994,143</u>	<u>\$ 7,512,864</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、其他應付款及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

敏感度分析

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

若利率增加／減少 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 106 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 5,678 仟元及 4,713 仟元；105 年度之稅前／稅後淨利

將分別減少／增加 7,204 仟元及 5,979 仟元，主因為本公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

本公司因基金受益憑證而產生權益價格暴險。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若權益價格上漲／下跌 5%，106 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 805 仟元及 805 仟元。105 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 987 仟元及 987 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司未動用之融資額度，參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

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

106 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 323,418	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 323,418
浮動利率工具	349,369	1,392,480	512,818	1,868,092	4,122,759
	<u>\$ 672,787</u>	<u>\$ 1,392,480</u>	<u>\$ 512,818</u>	<u>\$ 1,868,092</u>	<u>\$ 4,446,177</u>

105 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 320,796	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 320,796
浮動利率工具	2,174,102	1,065,249	2,599,118	1,993,899	7,832,368
	<u>\$ 2,494,898</u>	<u>\$ 1,065,249</u>	<u>\$ 2,599,118</u>	<u>\$ 1,993,899</u>	<u>\$ 8,153,164</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

	106年12月31日	105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	\$ -	\$ 50,000
— 未動用金額	180,000	130,000
	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 180,000</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 5,677,514	\$ 7,153,554
— 未動用金額	2,076,986	2,407,616
	<u>\$ 7,754,500</u>	<u>\$ 9,561,170</u>

二七、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)	"
其 他	皇鼎公司法人董事代表

(二) 營業收入－租賃收入

關 係 人 名 稱	106年度	105年度
建喬營造	\$ 1,777	\$ 1,777
富信大飯店	95,716	75,045
	<u>\$ 97,493</u>	<u>\$ 76,822</u>

106 及 105 年度關係人富信大飯店向本公司承租大樓其承租情

形如下：

106 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,339
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,224
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	27,324
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,428
"	台南市中北區成功 路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	9,401
				<u>\$ 95,716</u>

105 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01~ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,385
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01~ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,427
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01~ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	7,573
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01~ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,187
"	台南市中北區成功 路 336 號整棟	103.09.01~ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	8,473
				<u>\$ 75,045</u>

(三) 營業收入－營建收入

關 係 人 名 稱	106年度	105年度
皇鼎公司法人董事代表	\$ -	\$ 2,072

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

106及105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106年 12月31日已 驗收請款金額	截至105年 12月31日已 驗收請款金額
建喬營造	皇鼎格里昂(原台南 花園廣場)	105	\$1,210,000	\$1,210,000	\$1,010,700
	南科名門	105	542,500	484,000	484,000
	環宇科技	105	517,800	466,570	373,500
	永福財星(中路段)	106	7,000	7,000	-
	環球科技	106	440,000	408,000	263,000
	成功富邑	106	178,000	178,000	114,000
	富信台南增建	106	251,000	207,900	85,000
	東湖麗園	107	143,800	72,000	15,000
	富貴名邸	108	198,000	24,000	-
	亞太科技園區B棟 (原保安段)	109	655,000	-	-

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
皇鼎格里昂(原台南 花園廣場)	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款50%為即期票，50%開立一個月之期票。
南科名門	同上。
環宇科技	同上。
環球科技	同上。
成功富邑	同上。

(接次頁)

(承前頁)

工 程 別	付 款 方 式
富信台南增建	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款 50%為即期票，50%開立一個月之期票。
東湖麗園	同上。
富貴名邸	同上。
亞太科技園區B棟 (原保安段)	同上。
永福財星(中路段)	依工程付款辦法，按期申請估驗計算，經驗收後以現金期票給付。

上述發包予關係人其交易條件並無重大異常。

(五) 進 貨 (含不動產投資)

關 係 人 名 稱	106年度	105年度
建喬營造	<u>\$ 667,621</u>	<u>\$ 1,149,340</u>

(六) 應付票據 (不含對關係人借款)

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	<u>\$ 15,278</u>	<u>\$ 82,320</u>

(七) 應付帳款

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	<u>\$ 184,830</u>	<u>\$ 185,400</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	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	\$ 450	\$ 450
富信大飯店	10,885	10,885
	<u>\$ 11,335</u>	<u>\$ 11,335</u>

(九) 存出保證金

關 係 人 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	<u>\$ 810</u>	<u>\$ 810</u>

(十) 其他

科目	關係人名稱	106年12月31日	105年12月31日
營業費用	富信大飯店	\$ 6,366	\$ 9,078
營業成本	富信大飯店	\$ 111	\$ -

(十一) 背書保證

關係人名稱	106年12月31日	105年12月31日
建喬營造	\$ 33,100	\$ 33,100
富信大飯店	10,000	60,000
	<u>\$ 43,100</u>	<u>\$ 93,100</u>

(十二) 主要管理階層薪酬

106 及 105 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 18,319	\$ 18,156
退職後福利	691	1,149
股份基礎給付	1,897	1,714
	<u>\$ 20,907</u>	<u>\$ 21,019</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二八、質抵押之資產

下列資產業經提供為向金融機構或廠商付款之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

內	容	106年12月31日	105年12月31日
營建存貨			
—待售房地	皇家名邸	\$ 21,683	\$ 210,177
	皇鼎格里昂	694,515	1,315,291
	環宇科技	893,949	-
	環球科技	780,821	-
	南科名門	664,538	-
	成功富邑	74,631	-

(接次頁)

(承前頁)

	內 容	106年12月31日	105年12月31日
營建存貨	麗園(原東湖段)	\$ 266,945	\$ 202,683
一 在建房地	玉成段	686,750	648,976
	迪化段	207,353	198,982
	環宇科技	-	836,627
	成功富邑	-	206,596
	南科名門	-	817,715
	亞太科技園區(原保安段)	2,708,707	3,917,042
	環球科技	-	699,501
	富貴名邸	216,047	-
	五谷王段	442,457	418,791
不動產、廠房及設備	土地	153,927	153,927
	房屋及建築	30,993	33,563
其他金融資產—流動	備償戶	6,984	6,979
投資性不動產	土地	1,390,952	1,365,789
	房屋及建築	2,856,887	2,879,418
	未完工程	448,713	270,148
		<u>\$ 12,546,852</u>	<u>\$ 14,182,205</u>

二九、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，承攬本公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 4,143,100 仟元，截至 106 年 12 月 31 日已付價款 3,057,470 仟元。
- (三) 皇鼎公司於 105 年 9 月 29 日與非關係人台灣金聯資產管理股份有限公司簽訂購買新北市汐止區保安段土地合約總價約 328,988 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，已支付 230,292 仟元（帳列預付款項），尚有 98,696 仟元須支付。

(四) 皇鼎公司之房地買受人與本公司針對房屋裝修有所爭議。依據法律諮詢意見，上開瑕疵實存在，管理階層預期該訴訟案件將可敗訴，估計判賠在 500 仟元至 1,000 仟元之間。截至 106 年 12 月 31 日止，未決訴訟相關之或有負債金額為 1,000 仟元。

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

(三) 大陸投資資訊：

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

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

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

三一、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於 106 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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證者 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 金額(註3)	本期最高 背書保證 餘額	期末 背書保證 餘額	背書 實際動支 金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近 財務報表淨值 之比率(%)	背書 最高 金額 (註3)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	屬 對 背 書 保 證 (註4)	註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,479,892	\$ 33,100	\$ 33,100	\$ -	-	0.45	\$ 3,699,730	Y	N	N	N		
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	2	1,479,892	60,000	10,000	-	-	0.13	3,699,730	Y	N	N	N		

註 1：編號欄之說明如下：

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

註 3：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 106 年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值 7,399,460 仟元×50% = 3,699,730 仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值 7,399,460 仟元×20% = 1,479,892 仟元。

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

皇鼎建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期股數(單位)	帳面金額	持股比例%	期末		備註
							市價(淨值)	市價(淨值)	
本公司	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	備供出售金融資產— 流動	73,733.33	\$ 2,302		\$ 2,302		
	中國信託全球股票入息基金	無	"	500,000	4,895		4,895		
	中國信託全球不動產基金	無	"	400,000	3,816		3,816		
	合庫富蘭克林華美全球醫療基金	無	"	500,000	5,080		5,080		
	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
	富信大飯店股份有限公司	本公司採權益法評價 之被投資公司	採權益法之長期股權 投資	15,100,000	\$ 148,881	94.00	\$ 148,881		非上市(櫃) 公司
	欣隆興建設股份有限公司	"	"	2,000,000	19,800	100.00	19,800		"
	建喬營造股份有限公司	"	採權益法之投資貸餘	15,000,000	\$ 168,681	100.00	\$ 168,681		"
					(\$ 15,624)		\$ 217,444		

皇鼎建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：另外註明者外
，係新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考依據	取得目的及情形	其他約定事項
							所有權人與發行人之關係	移轉日期			
皇鼎建設開發股份有限公司	新北市汐止區保安段 389-8 地號等 7 筆	105.11.15	\$ 504,974	註 1	台灣金聯資產管理股份有限公司	-	-	\$ -	註 2	興建廠辦	無

註 1：截至 106 年 12 月 31 日止，總價款 504,974 仟元已全數支付完畢。

註 2：經正一不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為 499,923 仟元，另本案業經董事會於 105 年 9 月 27 日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司
與關係人進、銷貨交易達新台幣1億元或實收資本額20%以上者之相關資訊
民國106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附表四

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	係	交易情形			交易條件與一般交易之情形	不原及	同因	應收(付)票據、帳款		註
				進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨額之比率	信託期間				應收(付)票據餘額	佔總應收(付)票據之比率	
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價4,143,100仟元)	\$ 654,700	47	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 15,278	17		
建喬公司	皇鼎公司	母公司	進貨(在建土地)	12,921	1	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付帳款 184,830	94		
			銷貨(承包工程合約總價4,143,100仟元)	595,480	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 15,278 應收帳款 184,830	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 106 年 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人款項式	應收關係人款項收回金額	提呆帳金額	抵備金額
					金額	處				
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 200,108	2.55 次	\$	-	-	\$ 26,828	\$	-

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 106 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	主要營業項目	原始投資金額		期末數比率(%)	持有帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	註
				本	上期					
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段 294 號 5 樓之 5	經營建築及土木工程	\$ 51,800	\$ 51,800	100	\$ 15,624	\$ 9,763	\$ 26,332	(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	151,000	94	148,881	47,200	44,368	
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段 401 號 6 樓	住宅及大樓—開發租售業	20,000	20,000	100	19,800	(166)	(166)	
建喬公司	雷信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段 128 號	餐館業—一般旅館業	9,000	9,000	6	9,503	47,200	2,832	

註：106 年度皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益 9,763 仟元加已實現銷售毛利 16,569 仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長 劉信雄



中華民國一〇七年四月廿六日 刊印

