

股票代碼：5533



皇鼎建設開發股份有限公司

一〇八年度 年 報

中華民國一〇九年四月二十日 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：呂宜真會計師

林宜慧會計師

地址：台北市松仁路 100 號 20 樓

電話：(02)2725-9988

網址：www.deloitte.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外

有價證券資訊方式：無

六、公司網址：

www.founding.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統	9
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及 分支機構主管資料	11
三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	15
四、公司治理運作情形	18
五、會計師公費資訊	28
六、更換會計師資訊	28
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理 人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係 企業之情形	28
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理 人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質 押變動情形	28
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配 偶、二親等以內之親屬關係之資訊	30
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間 接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計 算綜合持股比例	30
肆、募資情形	
一、資本及股份	31
二、公司債辦理情形	35
三、特別股辦理情形	35
四、海外存託憑證辦理情形	35
五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形	35
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	35
七、資金運用計畫執行情形	35

伍、營運概況	
一、業務內容	36
二、市場及產銷概況	38
三、從業員工資訊	44
四、環保支出資訊	44
五、勞資關係	45
六、重要契約	46
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料	47
二、最近五年度財務分析	51
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告	54
四、最近年度財務報告	54
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	54
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	54
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	55
二、財務績效	55
三、現金流量	56
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	56
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	56
六、風險事項	57
七、其他重要事項	58
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	59
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	60
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	60
四、其他必要補充說明事項	60
五、對股東權益或證券價格有重大影響之事項	60

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、一〇八年度營業結果

(一)營業計劃實施成果：

2019 年美國展開全球關稅壁壘與多國貿易摩擦持續擴大，地緣政治風險升溫及新興市場經濟表現不振影響，加劇全球經濟成長放緩的風險，英國脫歐亦使得國際局勢更為錯綜複雜。國內方面，由於人口結構、轉型正義、能源轉型、產業升級等問題，均影響台灣實質經濟的成長與發展。

國內房市方面，中美貿易戰之後，因資金回流及受惠全球供應鏈轉變，帶動工業用不動產的升溫，住宅市場回歸剛性的自用及換屋需求。但人口結構少子化、薪資條件停滯、近期新冠肺炎疫情，且房市處於買方市場，消費者議價空間增加，態度相對謹慎保守，成交時程拉長，諸多不利因素均使營建業的經營更形嚴峻。

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

景氣的良窳、股市的波動及法規的限制，均直接衝擊建商之整體經營。本公司 108 年度合併營業收入淨額 1,631,542 仟元，較 107 年 2,265,460 仟元減少 633,918 仟元；108 年度合併淨利 94,338 仟元，較 107 年度合併淨利 234,147 仟元減少 139,809 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 108 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	108 年度	107 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	1,631,542	2,265,460	(633,918)	(27.98%)
營業成本	1,152,499	1,575,957	(423,458)	(26.87%)
營業毛利	479,043	689,503	(210,460)	(30.52%)
營業費用	308,782	327,490	(18,708)	(5.71%)
營業利益	170,261	362,013	(191,752)	(52.97%)
本期合併淨利	94,338	234,147	(139,809)	(59.71%)
稅後每股盈餘	0.33	0.82	(0.49)	(59.76%)

項 目	108 年度合併	107 年度合併
負債佔資產比率%	51.03	49.48
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	193.74	209.61
流動比率%	184.49	212.94
速動比率%	11.12	14.59
利息保證倍數(倍)	2.70	4.13
資產報酬率%	0.99	2.12
權益報酬率%	1.27	3.15
稅前純益佔實收資本額比率%	4.03	9.59
純益率%	5.78	10.33
每股盈餘(元) (追溯調整後)	0.33	0.82

(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、一〇九年度營業計畫概要

(一)經營方針

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

(二)預期銷售數量及依據

- 1.已完工成屋銷售個案：皇鼎格里昂、南科名門、環宇科技、環球科技、東湖麗園、富貴名邸、金聯汐止大樓、富鼎科技。
- 2.預計於 109 及 110 年度完工個案：皇鼎富邑、聯合科技 A 棟、聯合科技 B 棟。

(三)重要之產銷政策

(1)生產策略：

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

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

(2)銷售策略：

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

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(1)外部競爭環境之影響

住宅市場自 105 年房地合一稅實施後，慢慢回歸自住與長期置產為主，持續維持低利率政策，為買方市場增加進入房市購買機會，另外商用不動產市場投資信心指數轉強，而工業用不動產因中美貿易戰導致不少台商將產業轉型回台布局。近期全球經濟活動受新冠肺炎(COVID-19)疫情干擾，災情自中國擴散至全世界，國內雖未出現大規模的病毒感染，未來市場及不動產景氣仍視後續疫情發展時程而定。

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

(2)法規環境之影響

政府近年陸續辦理土地標售，積極招商力拚經濟，行政院亦推動台商回台投資行動方案，同時加速危老條例政策進行，包括延長獎勵時程、鬆綁鄰地合併面積、新增規模獎勵等利多之修正草案。整體而言目前較無不利房市之政策，故刺激遞延之剛性需求持續增加。

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

2019年國際經濟情勢，在美國與多國貿易摩擦持續擴大、美中貿易紛爭未見停歇、地緣政治風險升溫及新興市場經濟表現不振影響，全球經濟成長動力弱化，國際局勢呈現錯綜複雜的發展。國內經濟受惠美中貿易戰、大陸生產成本持續墊高，台商紛紛回流設廠，逆轉過去產業外移的趨勢。

惟受到中國爆發新冠肺炎 (COVID-19)疫情並擴散至全世界之影響，景氣全面萎縮，復以近期國際油價崩跌，金融市場劇烈震盪，再再都重創全球經濟表現，IMF更大幅下修2020年全球經濟預測至-3%。

面對此一疫情，全球供應鏈產生斷鏈危機，貨物的運輸也造成問題，資源無法有效分配、流動，部分產業面臨崩盤的景況，市場秩序亦面臨巨大的衝擊。疫情過後，各國勢必重新檢討產業的結構及布局，市場高風險的規避及國安的衝擊，以因應未來的巨大風險。

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

祈盼全體股東繼續給予支持與指教，在此謹祝各位股東們

身體健康

萬事如意

董事長 劉信雄



謹啟

貳、公司簡介

一、設立日期

民國八十年四月二十日

二、公司沿革：

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

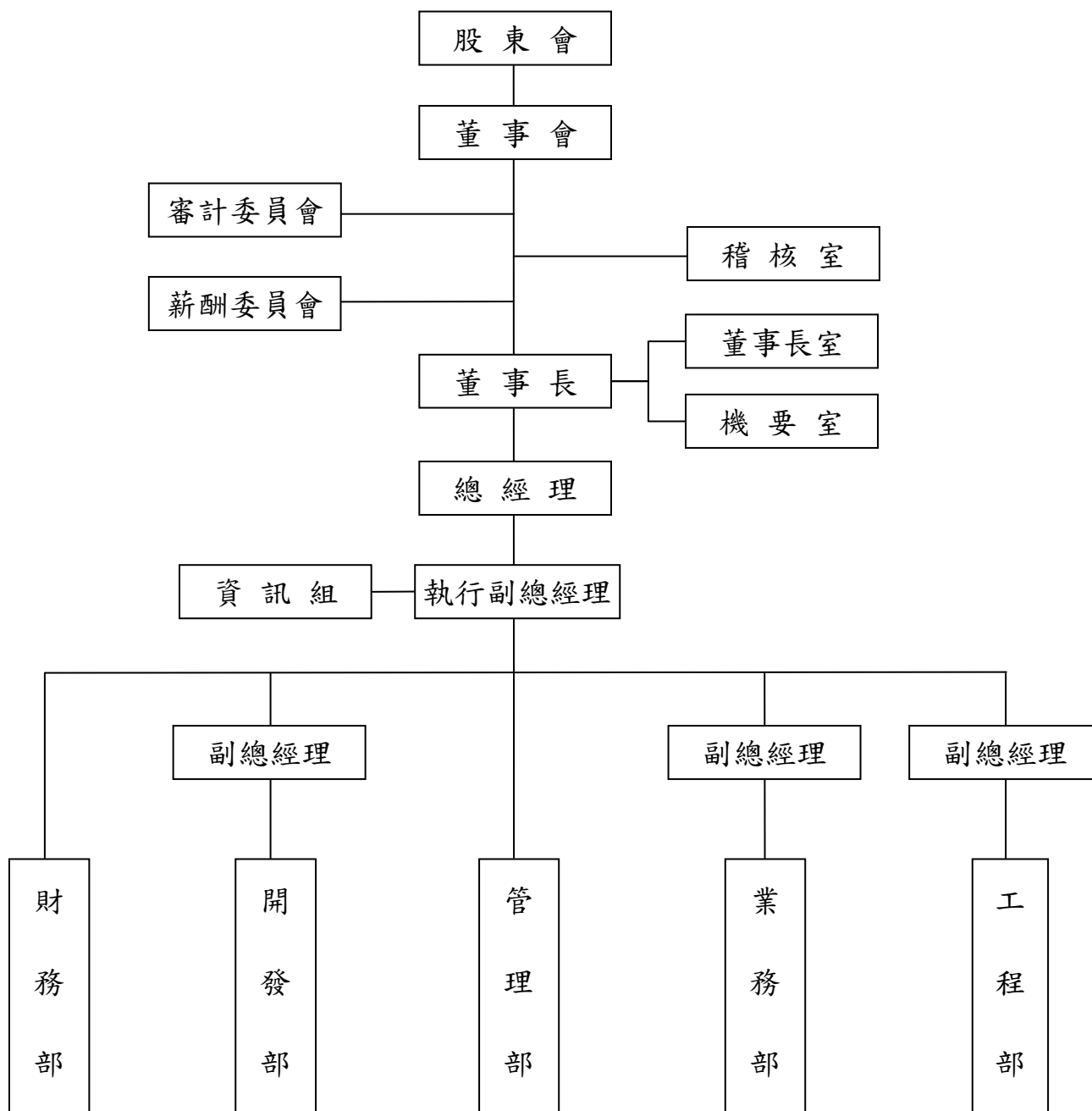
民國 90 年	7 月	盈餘轉增資 16,333.2 萬元，員工紅利轉增資 578.8 萬元，實收資本額達到 125,800 萬元。推出內湖區「萊特科技」、「富特科技」高科技廠辦大樓。
民國 90 年	8 月	公司申請上櫃成功，股票於櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 90 年	9 月	推出內湖區「上鼎科技」高科技廠辦大樓。
民國 90 年	12 月	投資建喬營造股份有限公司 4,680 萬元，持股比例達 90%，進行產業垂直整合。
民國 91 年	11 月	辦理庫藏股減資新台幣壹億元，實收資本額變更為 115,800 萬元。
民國 92 年	10 月	推出大直「璞園」、「麗園」住宅大樓。
民國 92 年	11 月	辦理庫藏股減資新台幣捌佰萬元，實收資本額變更為 115,000 萬元。
民國 93 年	4 月	與地主合建推出天母「皇鼎麗園」住宅大樓。
民國 93 年	5 月	推出中山區「中山京華」廠辦大樓。
民國 93 年	8 月	再投資建喬營造股份有限公司 500 萬元，持股比例達 100%。建喬營造資本額 10,000 萬元。
民國 94 年	1 月	推出內湖「鼎園」住宅大樓。
民國 94 年	2 月	推出天母「皇鼎麗園特區」住宅大樓。
民國 94 年	3 月	推出南港「世紀廣場」廠辦大樓。
民國 94 年	4 月	推出南港「世紀廣場特區」廠辦大樓。
民國 94 年	8 月	辦理資本公積轉增資，實收資本額變更為 118,450 萬元。
民國 94 年	9 月	投資華奈科技股份有限公司累計 4,786 萬元，持股比例達 32.53%，進行多角化經營。
民國 94 年	12 月	與地主合建推出天母「皇鼎麗園二期」住宅大樓。
民國 95 年	4 月	推出南港「皇鼎花園&別墅」住宅大樓。
民國 95 年	7 月	推出基隆路「台北京華」廠辦大樓。
民國 95 年	8 月	辦理盈餘及資本公積轉增資，實收資本額變更為 125,000 萬元。
民國 95 年	9 月	推出內湖「民權雅居」住宅大樓。
民國 95 年	11 月	推出天母「皇鼎麗園三期」住宅大樓。
民國 96 年	1 月	推出內湖「文德京華」廠辦大樓。
民國 96 年	2 月	推出內湖「太陽科技」廠辦大樓。
民國 96 年	8 月	出售華奈科技(股)公司全數股份。
民國 96 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 144,200 萬元。
民國 96 年	9 月	推出桃園「皇鼎一品」住商大樓。
民國 97 年	4 月	公司申請上市成功，股票轉上市掛牌。
民國 97 年	6 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 166,300 萬元。
民國 97 年	6 月	推出北投區「富鼎廣場」廠辦大樓。
民國 97 年	11 月	內湖「富信大飯店」建案取得建照。
民國 97 年	12 月	推出南港「皇鼎花園廣場」住商大樓。
民國 98 年	1 月	推出大安區「敦南名家」住宅大樓。
民國 98 年	2 月	推出北投「北歐客廳」住宅大樓。
民國 98 年	3 月	辦理庫藏股減資新台幣 372 萬元，實收資本額變更為 165,928 萬元。
民國 98 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 177,775 萬元。
民國 98 年	10 月	推出新北市汐止區「富信科技」廠辦大樓。
民國 98 年	12 月	推出萬華區「東園名邸」住宅大樓。
民國 99 年	6 月	投資富信大飯店股份有限公司計 3,600 萬元，持股比例為 60%，進行多角化經營。富信實收資本額為 6,000 萬元。

民國 99 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 194,029 萬元。
民國 99 年	8 月	推出基隆市「百吉華廈」住宅大樓。
民國 99 年	9 月	推出內湖區「文德科技」廠辦大樓。
民國 99 年	10 月	「富信大飯店-台北店」建案取得建照。
民國 99 年	11 月	推出中正區「中正麗園」住宅大樓。
民國 100 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 211,771 萬元。
民國 100 年	11 月	新北市中和區「聯合科技中心」廠辦大樓取得建照。
民國 100 年	12 月	建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 12,000 萬元。
民國 101 年	1 月	台南市安平區「皇家首璽」連棟透天住宅取得建照。
民國 101 年	3 月	文山區「靜園」住宅大樓取得建照。
民國 101 年	4 月	「富信大飯店-台南店」建案取得建照。
民國 101 年	6 月	建喬營造辦理盈轉，實收資本額變更為 14,400 萬元。
民國 101 年	7 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 226,982.8 萬元。
民國 101 年	12 月	增資富信大飯店股份有限公司計 4,000 萬元，持股比例增為 76%。富信實收資本額變更為 10,000 萬元。
民國 102 年	3 月	台南市安平區「皇鼎格里昂」住宅大樓取得建照。
民國 102 年	6 月	建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 15,000 萬元。
民國 102 年	8 月	增資富信大飯店股份有限公司計 6,000 萬元，持股比例增為 85%。富信實收資本額變更為 16,000 萬元。
民國 102 年	8 月	基隆市七堵區「皇家名邸」住宅大樓取得建照。
民國 102 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 243,169.6 萬元。
民國 103 年	2 月	「汐止富信大飯店二館」建案取得建照。
民國 103 年	3 月	富信大飯店股份有限公司為彌補虧損辦理減資壹億元。為充實營運資金再辦理增資壹億元，實收資本額仍為 160,000 萬元。皇鼎持股比例增為 94.375%。
民國 103 年	7 月	台南市善化區「南科名門」住宅大樓取得建照。
民國 103 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 255,664.7 萬元。
民國 103 年	10 月	新北市汐止區「環宇科技」廠辦大樓取得建照。
民國 103 年	10 月	台北市內湖區「環球科技」廠辦大樓取得建照。
民國 103 年	11 月	台南市北區「成功富邑」住宅大樓取得建照。
民國 104 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 271,335.6 萬元。
民國 104 年	9 月	「富信大飯店-台南分館」建案取得建照。
民國 105 年	5 月	台北市內湖區「麗園」住宅大樓取得建照。
民國 105 年	8 月	辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 285,244.9 萬元。
民國 105 年	8 月	投資欣隆興建設 2,000 萬元，持股比例為 100%。
民國 105 年	10 月	新北市汐止區「富貴名邸」住宅大樓取得建照。
民國 106 年	8 月	新北市汐止區「富鼎科技」廠辦大樓取得建照。
民國 106 年	10 月	新北市汐止區「金聯汐止大樓」廠辦大樓取得建照。
民國 107 年	3 月	富信大飯店-台南分館取得觀光局執照，加入營運。
民國 107 年	6 月	新北市三重區「皇鼎富邑」住宅大樓取得建照。
民國 107 年	11 月	新北市汐止區「聯合科技 B 棟」廠辦大樓取得建照。
民國 108 年	1 月	台北市南港區「皇鼎一品」住宅大樓取得建照。
民國 108 年	5 月	新北市汐止區「聯合科技 A 棟」廠辦大樓取得建照。
民國 108 年	11 月	新北市汐止區「富保科技」廠辦大樓取得建照。
民國 109 年	1 月	台北市三重區「皇鼎麗園」住宅大樓取得建照。
民國 109 年	2 月	台北市內湖區「財星科技」廠辦大樓取得建照。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 組織結構



(二)各主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

109 年 4 月 11 日

職稱	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期	選 任		現 有	在 股		配 偶、未 成 年 子女現在持有股份		利用他人名 義持有股份	主要經 (學)歷	目前兼任本公司及其他 公司之職稱	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人			備註
							持 股 數	持 股 比率		持 股 數	持 股 比率	股 數	持 股 比率	股 數	持 股 比率		職 務	姓 名	關 係	
董事長	臺灣	劉信雄	男	1060606	三年	811214	10,233,941	3.59%	6,683,941	2.34%	1.91%	5,446,997	-	-	大學畢 紀隆建設 總經理	皇鼎建設開發(股) 董事長 新點(股)董事	總經理 法人代表人 執行副總	劉華興 劉芳姣 劉珉良	兄弟 父女 父子	-
董 事	臺灣	劉華興	男	1060606	三年	811214	5,855,089	2.05%	4,835,089	1.70%	0.13%	364,028	-	-	大學畢 中央信託 局專員	皇鼎建設開發(股) 總經理	董事長	劉信雄	兄弟	-
董 事	臺灣	劉珉良	男	1060606	三年	1000609	14,378,932	5.04%	8,197,932	2.87%	0.56%	1,600,000	-	-	大學畢	皇鼎建設開發(股) 執行副總 美隆投資(股)董事長 新點(股)負責人 欣隆興建設(股)董事 富信大飯店(股)監察人	董事長	劉信雄	父子	-
董 事	臺灣	美隆投資 (股)公司	-	1060606	三年	880430	53,103,212	18.62%	56,347,212	19.75%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董 事	臺灣	代表人 劉芳姣	女			970828	14,311,837	5.02%	8,398,837	2.94%	-	-	-	-	大學畢 美隆投資 董事	美隆投資(股)董事長 新點(股)監察人 富隆昌投資(股)監察人	董事長	劉信雄	父女	-
董 事	臺灣	文瑞投資 有限公司	-	1060606	三年	1030606	549,209	0.19%	549,209	0.19%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董 事	臺灣	代表人 江光輝	男			1030606	1,136,985	0.40%	1,136,985	0.40%	0.24%	676,652	-	-	大學畢 內湖區瑞 陽里里長	文瑞投資董事	-	-	-	-
董 事	臺灣	何明輝	男	1060606	三年	910430	41,855	0.01%	41,855	0.01%	0.01%	22,555	-	-	碩士畢 台欣管理 科技顧問 (股)總經理	富信大飯店(股) 負責人	-	-	-	-
獨立 董 事	臺灣	李淑蘭	女	1060606	三年	970407	13,680	0.00%	13,680	0.00%	0.00%	721	-	-	大學畢 台証證券 業務副理	商之器科技(股) 財務長	-	-	-	920429 初任董事
獨立 董 事	臺灣	陳伯鏞	男	1060606	三年	970407	78,563	0.03%	88,563	0.03%	-	-	-	-	碩士畢 安泰銀行 副董	泰誠電子(股)監察人	-	-	-	-
獨立 董 事	臺灣	林深淵	男	1060606	三年	1060606	-	-	-	-	-	-	-	-	碩士畢 開德建設 會計經理 暨董事長 特助	全信聯合會計師事務所 合夥會計師 尚信企管顧問(有)董事	-	-	-	-

法人股東之主要股東

109 年 4 月 11 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
美雄投資(股)公司	劉珉良(24.85%)
美雄投資(股)公司	劉書宏(18.85%)
美雄投資(股)公司	廖淑美(18.10%)
美雄投資(股)公司	劉芳姝(13.84%)
美雄投資(股)公司	劉信雄(9.82%)
美雄投資(股)公司	黃岱宣(6.62%)
美雄投資(股)公司	劉子嫣(5.00%)
美雄投資(股)公司	林芳伯(1.36%)
美雄投資(股)公司	劉依欣(0.86%)
美雄投資(股)公司	劉芯澄(0.35%)
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	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形												兼任其 他公開 發行公 司獨立 董事家 數
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需之 國家考試及格領有 證書之專門職業及 技術人員	商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
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、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

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

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109年4月11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		主要經歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職務	姓名	關係	
總經理	臺灣	劉華興	男	83.05.01	4,835,089	1.70%	364,028	0.13%	-	-	大學畢業 中央信託局專員	-	-	-	-	-
執行副總	臺灣	劉珉良	男	100.07.01	8,197,932	2.87%	1,600,000	0.56%	-	-	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 新點(股)負責人 欣隆興建設(股)董事 富信大飯店(股)監察人	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	鄭景鴻	男	94.10.01	261,661	0.09%	18,637	0.01%	-	-	高中畢業 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	曹羅方	男	104.01.01	55,307	0.02%	-	-	-	-	大學肄 本公司開發部協理	-	-	-	-	-
管理部協理	臺灣	劉燕慧	女	93.03.01	216,162	0.08%	-	-	-	-	高中畢業 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	120,000	0.04%	-	-	-	-	大學肄 本公司業務部經理	-	-	-	-	-

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

三、董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位:仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)		
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註6)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	股票金額		本公司	股票金額
董事長	劉信雄	1150	1150	12	12	251	251	15	15	1.51	1.51	-	-	1.51	1.51	無
董事	劉華興	-	-	-	-	251	251	18	18	0.285	0.285	2896	39	149	3.55	無
董事	劉珉良	-	-	-	-	251	251	18	18	0.285	0.285	2051	30	118	2.62	無
董事	美雄投資 代表人劉芳紋	-	-	-	-	251	251	18	18	0.285	0.285	-	-	-	0.285	無
董事	文瑞投資 代表人江光輝	-	-	-	-	251	251	18	18	0.285	0.285	-	-	-	0.285	無
董事	何明輝	-	-	-	-	251	251	18	18	0.285	0.285	-	-	-	0.285	無
獨董	李淑蘭	-	-	-	-	251	251	125	125	0.40	0.40	-	-	-	0.40	無
獨董	陳伯鏞	-	-	-	-	251	251	53	53	0.32	0.32	-	-	-	0.32	無
獨董	林深淵	-	-	-	-	251	251	20	20	0.29	0.29	-	-	-	0.29	無

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

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

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

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

(二)總經理及副總經理之酬金

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 6)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金 (註 7)
		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	1971	1971	39	39	925	925	149	-	149	-	3.27	3.27	無
執行 副總	劉珉良	1476	1476	30	30	575	575	118	-	118	-	2.33	2.33	無
副 總	鄭景鴻	924	924	100	100	553	553	103	-	103	-	1.78	1.78	無
副 總	莫榮發	924	924	101	101	680	680	103	-	103	-	1.92	1.92	無
副 總	蘇燕廷	1046	1046	21	21	736	736	103	-	103	-	2.02	2.02	無
副 總	曹羅方	933	933	101	101	929	929	93	-	93	-	2.18	2.18	無

(三)前五位酬金最高主管之酬金

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 6)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金 (註 7)
		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	1970	1970	40	40	925	925	149	-	149	-	3.27	3.27	無
執行 副總	劉珉良	1476	1476	30	30	575	575	118	-	118	-	2.33	2.33	無
副 總	曹羅方	933	933	101	101	929	929	93	-	93	-	2.18	2.18	無
副 總	蘇燕廷	1046	1046	21	21	736	736	103	-	103	-	2.02	2.02	無
副 總	莫榮發	924	924	101	101	680	680	103	-	103	-	1.92	1.92	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、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前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：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7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

108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	-	1119	1119	1.19
	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。

108年度及107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19.38%及8.47%。

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 5 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出(列) 席次數 B	委託出 席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	劉信雄	4	1	80	106.06.06 連任
董 事	劉華興	5	0	100	106.06.06 連任
董 事	劉珉良	5	0	100	106.06.06 連任
董 事	何明輝	5	0	100	106.06.06 連任
董 事	美雄投資				106.06.06 連任
代表人	劉芳姣	5	0	100	
董 事	文瑞投資				106.06.06 連任
代表人	江光輝	5	0	100	
獨立董事	李淑蘭	5	0	100	106.06.06 連任
獨立董事	陳伯鏞	5	0	100	106.06.06 連任
獨立董事	林深淵	4	1	80	106.06.06 新任

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

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

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：108 年 3 月 12 日討論發放經理人員工酬勞建議案，董事劉華興、劉珉良為公司之經理人，故迴避不參與議案之討論及表決。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：尚未執行，自 109 年起實施。

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

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 3 次 (A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	李淑蘭	3	0	100	
獨立董事	陳伯鏞	3	0	100	
獨立董事	林深淵	2	1	66.67	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

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

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

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

(一)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

1.獨立董事審閱每月內部稽核報告及稽核追蹤報告。

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

(二)獨立董事與會計師溝通情形：

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

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

(三)本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通事項皆表示無意見。

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

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

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

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

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司已訂定「內部重大資訊處理與防範內線交易管理作業程序」，以防止內線交易之發生。	
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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	V V V	(一) 本公司董事會成員組成注重多元化要素，並普遍具備職務所需之知識及技能。 (二) 本公司未設置其他功能性委員會，未來將視需要評估設置。 (三) 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，未來將視需要評估訂定。 (四) 本公司一年一次自行評估簽證會計師之獨立性(註1)，並將結果提報108.5.13及108.8.12(因會計師內部輪調)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、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？		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)？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V V V		(一) 本公司已架設網站，揭露財務相關資訊。 (二) 本公司設專責單位負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且已依規定落實發言人制度。 (三) 本公司依規定公告並申報財務報告與各月份營運情形。	無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		(一) 本公司實施完善之福利制度及遵循法規以維護員工權益及僱員關懷；透過發言人維繫投資人關係；與供應商維持長久穩定之關係；本公司與往來金融機構、債權人、員工、客戶、供應商均有暢通之溝通管道，並依規定將相關取得或處分資產、背書保證等資訊揭露於公開資訊觀測站，讓利害關係人有足夠的資訊作判斷以維護其權益。	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	
			(二)本公司董事已陸續安排進修課程。 (三)本公司董事出席董事會狀況良好。 (四)本公司已為董事及經理人辦理責任保險。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：加強改善公司網站之建置，俾能提供更完整公司治理資訊。				

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
池瑞全	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
呂宜真	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
林宜慧	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V

註：會計師事務所108年第二季內部輪調(原池瑞全會計師更換為呂宜真會計師)

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

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

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

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 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 需之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨董	李淑蘭				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無		
獨董	林深淵			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	1080812 就任	
其他	劉嘉源				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無		
其他	楊美慧			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無	1080812 卸任	

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(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (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)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

1、本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

2、本屆委員任期：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	林深淵	1	0	100	本公司獨立董事 108.8.12 聘任
委員	劉嘉源	2	0	100	
委員	楊美慧	0	1	0	108.8.12 卸任

其他應記載事項：

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

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

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

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(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、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)		V	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略。	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		V	本公司尚未設置，研議中。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)工程部針對營造商進行監督，污染的防治要求包含：空氣污染、噪音污染、廢棄物污染及廢水污染等四大項，積極做好污染防治的工作，打造「環境零污染」、「工安零事故」一直是我們努力的目標。	無重大差異
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)本公司落實環保政策，並依環保署事業廢棄物管制規定處理，垃圾依性質分類，資源回收再利用，各項建案積極引入綠建築、綠建材等觀念。	無重大差異
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)配合台北市對辦公大樓空調溫度規定實施，同時推動菸害防治法執行公共場所不吸菸的政策。	無重大差異
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	(四)依廢棄物管制規定處理，垃圾依性質分類，資源回收再利用，各項建案積極引入綠建築、綠建材等觀念。工程部針對營造商積極做好污染防治的工作，打造「環境零污染」、「工安零事故」。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)依據勞基法訂定工作規則及相關人事管理規章，以保障員工之權益，並依法召開勞資會議，以促進勞資和諧及營造互利雙贏的遠景。	無重大差異
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二)遵循勞基法及相關法令訂定員工各項薪資福利措施，並提供具市場競爭力之福利以激勵員工，且定期發放績效獎金與同仁共享經營成果。	無重大差異
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)透過安全衛生教育訓練，確實做好勞工安衛工作，提供員工更安全的工作環境。另本公司不定期舉辦員工親子旅遊及各項活動，紓解員工工作壓力，提升員工向心力。	無重大差異
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)本公司不定期舉辦內部訓練課程及派外接受專業訓練等方式培育人員。	無重大差異
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司對產品與服務之行銷及標示，皆有遵循相關法規及國際準則。並設置免費客服專線(0800-007819)回覆消費者對本公司產品或服務提出之諮詢及建議，並隨時接受消費者經由信函、傳真及電話等管道之申	無重大差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本公司透過例行月會，對員工宣導誠信經營之理念及規範。	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司已於相關規章明訂檢舉及懲戒制度，並針對檢舉案件指派專責人員受理。	無重大差異
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V		(二)本公司已制定相關員工申訴程序，包含調查標準作業程序及相關保密原則。	無重大差異
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本公司對檢舉人負保密之責任，未對其有任何不當之處置行為。	無重大差異
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一)本公司已架設網站，並於網站公開揭露誠信經營守則之內容。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，其運作與「上市上櫃公司誠信經營守則」並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

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

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

(1)內部控制聲明書

皇鼎建設開發股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：109年3月18日

本公司民國108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108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109年3月18日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇鼎建設開發股份有限公司

董事長：劉信雄 簽章

總經理：劉華興 簽章

(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重大決議

股東會/董事會	日 期	重 要 議 案
股東會		
108 年股東會	108.06.10	1.本公司 107 年度營業報告書暨財務報表案 2.107 年度盈餘分配案 3.修訂本公司公司章程部分條文案 4.修訂本公司取得或處分資產處理程序部分條文案
董事會		
董 事 會	108.03.12	1.出售土地及可移轉之容積案 2.107 年董事及員酬分配案 3.發放 107 年經理人員酬建議案 4.107 年決算表冊 5.107 年盈餘分配案 6.修訂本公司公司章程部分條文案 7.股東常會召開相關事宜 8.董事及員酬提撥比例案 9.檢送內控聲明書
董 事 會	108.05.13	1.簽證會計師獨立性之評估案 2.會計師績效評核案
董 事 會	108.08.12	1.會計師內部輪調 2.簽證會計師獨立性之評估案 3.聘任薪酬委員

		4.銀行融資 5.提供背書保證作業 6.訂定處理董事要求之標準作業程序
董 事 會	108.11.13	1.109 年度預算暨營運計劃 2.銀行融資
董 事 會	108.12.25	1.108 年度經理人獎金發放案 2.銀行融資 3.修訂本公司公司章程部分條文案 4.修訂本公司背書保證作業程序部分條文案 5.修訂本公司資金貸與他人作業程序部分條文案 6.修訂本公司誠信經營守則部分條文案 7.訂定下年度稽核計劃
董 事 會	109.03.18	1.擬標售土地 2.108 年董事及員酬分配案 3.發放 108 年經理人員酬建議案 4.經理人薪資調整建議案 5.108 年決算表冊 6.108 年盈餘分配案 7.108 年分配現金股利情形 8.改選董事案 9.修訂本公司公司章程、股東會議事規則部分條文案 10.修訂本公司董事會議事規範、薪酬委員會組織規章部分條文案 11.股東常會召開相關事宜 12.董事及員酬提撥比例案 13.銀行融資 14.檢送內控聲明書 15.提名暨審核獨立董事候選人案

108年股東常會重要決議內容及執行情形：

1.通過107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107年度盈餘分配案。

執行情形：訂定108年7月2日為除息基準日，108年7月23日為發放日。(每股分配現金股利0.7元。)

3.通過修訂本公司公司章程部分條文案。

執行情形：依規定辦理變更登記。

4.通過修訂本公司取得或處分資產處理程序部分條文案。

執行情形：依規定上傳申報。

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

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

五、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	池瑞全	林宜慧	108.01.01-03.31	無
勤業眾信聯合會計師事務所	呂宜真	林宜慧	108.04.01-12.31	內部輪調

單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元				
2	2,000 千元（含）～4,000 千元		2,730	60	2,790
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	2,730	-	20	-	40	-	108.1.1～	非主管全時工資公費
	林宜慧							108.3.31	
勤業眾信	呂宜真							108.4.1～	
	林宜慧							108.12.31	

註：會計師事務所內部輪調

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

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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊：無。

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

(三)前任會計師對本款第一目及第二目之三所規定事項之復函：無。

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

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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	108 年 度		當年度截至 4 月 11 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	(2,150,000)	-	-	-
董 事	劉 華 興	(250,000)	-	(250,000)	-
董 事	劉 珉 良	(3,200,000)	-	-	-
董 事	美雄投資	-	6,000,000	-	-
董事代表人	劉 芳 奴	(3,000,000)	-	-	-
董 事	文瑞投資	-	-	-	-
董事代表人	江 光 輝	-	-	-	-
董 事	何 明 輝	-	-	-	-
獨立董事	李 淑 蘭	-	-	-	-
獨立董事	陳 伯 鏞	10,000	-	-	-
獨立董事	林 深 淵	-	-	-	-
總經理	劉 華 興	(250,000)	-	(250,000)	-
執行副總	劉 珉 良	(3,200,000)	-	-	-
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	10,058	-	-	-

(二)股權移轉資訊：

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
劉信雄	贈與	108.01.09	劉書宏	父子	150,000	15.80
劉信雄	贈與	108.10.04	廖淑美	配偶	2,000,000	15.80
劉華興	贈與	108.01.09	劉恭良	父子	250,000	15.80
劉華興	贈與	109.01.14	張治璿	爺孫	125,000	15.90
劉華興	贈與	109.01.14	劉羽安	爺孫	125,000	15.90
劉珉良	贈與	108.06.13	黃岱宣	配偶	200,000	16.00
劉珉良	以股作價	108.11.14	富隆昌投資	股東	3,000,000	16.00

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

(三)股權質押之相對人為關係人：無。

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

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	姓名	關係	
美 雄 投 資	56,347,212	19.75	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳紋							劉信雄	父女	
新點(股)公司	25,718,571	9.02	-	-	-	-	-	-	
代表人: 劉珉良							劉信雄	父子	
富 雄 投 資	15,299,416	5.36	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉月雲							劉信雄	兄妹	
富隆昌 投資	14,562,000	5.11							
代表人: 劉書宏							劉信雄	父子	
劉 書 宏	8,869,401	3.11	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉 芳 紋	8,398,837	2.94	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉 珉 良	8,197,932	2.87	1,600,000	0.56	-	-	劉信雄	父子	
劉 信 雄	6,683,941	2.34	5,446,997	1.91	-	-	劉珉良	父子	
章 富 投 資	6,429,555	2.25	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明							-	-	
蔡 玉 華	6,209,217	2.18					-	-	

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

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

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

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

單位：股；%

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

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

單位：新台幣元；股

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之 財產抵充股款 者	其 他
80.04	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	設立時股本	無	-
83.09	10	12,000,000	120,000,000	12,000,000	120,000,000	現金增資 60,000 仟元	無	-
86.07	10	90,000,000	900,000,000	33,200,000	332,000,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘轉增資 12,000 仟元 86.7.3(86)台財證(一) 第 53242 號函	無	-
87.06	現增 12 盈轉 10	90,000,000	900,000,000	61,600,000	616,000,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘及員工紅利轉增資 84,000 仟元 87.5.25(87)台財證(一) 第 45729 號函	無	-
88.07	10	90,000,000	900,000,000	80,360,000	803,600,000	盈餘及員工紅利轉增資 187,600 仟元 88.6.3(88)台財證(一) 第 54826 號函	無	-
89.06	10	160,000,000	1,600,000,000	108,888,000	1,088,880,000	盈餘及員工紅利轉增資 285,280 仟元 89.5.18(89)台財證(一) 第 43092 號函	無	-
90.09	10	160,000,000	1,600,000,000	125,800,000	1,258,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 169,120 仟元 90.7.2(90)台財證(一) 第 142195 號函	無	-
91.11	10	160,000,000	1,600,000,000	115,800,000	1,158,000,000	庫藏股減資 100,000 仟元 91.9.2 及 91.10.16 台財證三 字第 0910149111、 0910156253 號函	無	-
92.12	10	160,000,000	1,600,000,000	115,000,000	1,150,000,000	庫藏股減資 8,000 仟元 92.11.21 台財證三字第 0920155800 號函	無	-
94.08	10	160,000,000	1,600,000,000	118,450,000	1,184,500,000	資本公積轉增資 34,500 仟 元 94.6.28 金管證一字 第 0940125009 號函	無	-
95.08	10	160,000,000	1,600,000,000	125,000,000	1,250,000,000	盈餘及資本公積轉增資 65,500 仟元 95.6.26 金管證一字 第 0950126365 號函	無	-
96.08	10	160,000,000	1,600,000,000	144,200,000	1,442,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 192,000 仟元 96.06.28 金管證一字 第 0960032882 號函	無	-
97.06	10	250,000,000	2,500,000,000	166,300,000	1,663,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 221,000 仟元 97.04.25 金管證一字 第 0970017701 號函	無	-
98.03	10	250,000,000	2,500,000,000	165,928,000	1,659,280,000	庫藏股減資 3,720 仟元 97.12.22 金管證三字 第 0970070058 號函	無	-
98.08	10	250,000,000	2,500,000,000	177,775,293	1,777,752,930	盈餘及員工紅利轉增資 118,472,930 元 98.07.07 金管證發字 第 0980033683 號函	無	-
99.08	10	250,000,000	2,500,000,000	194,029,781	1,940,297,810	盈餘及員工紅利轉增資 162,544,880 元 99.06.30 金管證發字 第 0990033713 號函	無	-

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

單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
普 通 股	285,244,944	74,755,056	360,000,000	-

註：上市公司股票

(二)股東結構

109 年 4 月 11 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	35	4,887	42	4,969
持有股數	0	27,685	134,958,305	141,170,905	9,088,049	285,244,944
持股比例%	0.00%	0.01%	47.31%	49.49%	3.19%	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

109 年 4 月 11 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ～ 999	2,437	668,108	0.23 %
1,000 ～ 5,000	1,465	3,209,762	1.13 %
5,001 ～ 10,000	405	2,906,337	1.02 %
10,001 ～ 15,000	162	2,019,565	0.71 %

15,001 ~	20,000	99	1,700,672	0.60 %
20,001 ~	30,000	97	2,403,031	0.84 %
30,001 ~	50,000	75	2,874,164	1.01 %
50,001 ~	100,000	78	5,413,674	1.90 %
100,001 ~	200,000	40	5,246,498	1.84 %
200,001 ~	400,000	42	12,716,051	4.46 %
400,001 ~	600,000	12	6,021,871	2.11 %
600,001 ~	800,000	9	6,058,205	2.12 %
800,001 ~	1,000,000	6	5,487,416	1.92 %
1,000,001 以上		42	228,519,590	80.11 %
合 計		4,969	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)

109 年 4 月 11 日

主要股東名稱	股 份	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
美 雄 投 資		56,347,212	19.75
新 點 (股) 公 司		25,718,571	9.02
富 雄 投 資		15,299,416	5.36
富隆昌 投資		14,562,000	5.11

(五)每股市價、淨值、盈餘、及股利資料

項 目 \ 年 度			107 年度	108 年度	當年度截至 109 年 4 月 20 日(註 8)
每股市價 (註1)	最 高		17.15	16.60	16.20
	最 低		14.65	15.40	12.90
	平 均		16.19	16.00	15.33
每股淨值 (註2)	分 配 前		26.09	25.72	-
	分 配 後		26.09	(註 9)	(註 9)
每股盈餘	加權平均股數		285,245 仟股	285,245 仟股	285,245 仟股
	每股盈餘 (註3)		0.82	0.33	-
每股股利	現 金 股 利		0.7	0.5	-
	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)		19.74 倍	48.48 倍	-
	本 利 比 (註6)		23.13 倍	32 倍	-
	現金股利殖利率 (註7)		4.32%	3.13%	-

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 9：108 年度盈餘尚未經股東會決議。

(六)公司股利政策及執行狀況

(1)公司章程所訂之股利政策

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；嗣餘盈餘，併同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分配議案，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。依前項規定分派盈餘而以發行新股方式為之時，應依公司法第二百四十條規定經股東會決議辦理。

本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於百分之三十。

(2)本次股東會擬議股利分配之情形

本次股東會擬分配現金股利 0.5 元，尚待提報 109 年 6 月 9 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控制或從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董事酬勞。

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

理：

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

(3)董事會通過之分派酬勞情形：

- ①以現金或股票分派之員工酬勞及董事、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 3,394,000 元；董事酬勞 2,259,000 元，與認列費用年度估列金額無差異。
- ②以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

(4)前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：前一年度實際分派員工紅利 5,961,000 元及董事酬勞 3,240,000 元，均以現金配發。實際配發數與 107 年度財務報表認列之員工及董事酬勞相同並無差異。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股憑證、限制員工權利新股辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

(1)主要內容及其營業比重：

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

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

(2)目前之商品(服務)項目：

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

(3)計劃開發之新商品(服務)：

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

(二)產業概況：

(1)現況與發展

108 年全國房屋買賣移轉 30 萬 275 棟，較 107 年 27.8 萬棟，略微上升，年增約 8%。房市盤整將進入尾聲，專家學者對於 109 年房市價格仍採取保守態度，認為買賣雙方價格認知上將持續拉鋸。工業用不動產因中美貿易戰，台商回流利多，顯現台灣房市呈現止跌回穩狀態。

108 年底適逢總統大選，兩岸關係低迷，大陸方面限縮陸客來台旅遊簽證，導致大陸來台旅客驟減，直接衝擊台灣整體觀光產業，伴隨著全省大型國際品牌飯店的陸續開幕營運，使得未來飯店經營競爭更加激烈。

(2)上、中、下游關聯性

台灣建築產業與時俱進，經由許多具備不同專業領域行業所構成，因應土地供給日趨萎縮，須經由都市更新、合建、共構、地上權等方式參與建築開發。近來智能科技發展也反應在建材設備上，採用環保、節能建材大幅提升建築品質。善用網路資訊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。

飯店包含餐飲食材、客房用品及軟硬體設施等上游供應商，結合旅行社、訂房平台等行銷通路，提供給消費者更舒適便利的精緻服務。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

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

今年兩岸關係緊張導致大陸來台觀光市場持續低迷，加上新冠肺炎疫情蔓延全球，以及許多新大型飯店加入營運，加劇飯店產業之競爭。未來須強化飯店區域性及便利性之需求，以優質服務來確保飯店之客戶滿意度。

(三)技術及研發概況：無

(四)長、短期業務發展計畫：

(1)短期業務發展計畫：

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

住宿部分加強網路訂房平台的行銷活動，並配合觀光局進行海外市場的推廣活動，及各項國人旅遊補助活動來加以促銷，增加飯店的曝光率及知名度。餐飲部分則加強新菜色的研發及網路行銷企劃，並提升餐飲服務與品質，提供予客戶優質用餐環境及服務。

(2)長期業務發展計畫：

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

未來佈局仍以分散各國籍市場為目標，韓國團體因為今年日韓貿

易戰持續發酵，因此原本預計降溫反而大爆量，又突破以往來台人數，但大陸仍以政治因素影響較大，南向市場政府持續佈局維持正成長，以泰國及菲律賓增加最多，越南因先前觀宏簽證問題尚未恢復市場，而其他新馬市場仍持續穩定成長中，因此仍以分散市場為主要方向。餐飲方面將因應老年化人口，將加強養生餐飲之供應，並強化飯店餐飲特色，以增加客人多元的用餐體驗。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

(1)主要商品銷售地區：

本公司近年來房屋推案銷售以大台北、台南地區為主，近三年推案如下：

推案年度	個案名稱	銷售地區	戶數	完工年度	用途
109	財星科技	台北市內湖區	24	112	廠辦大樓
109	皇鼎麗園	新北市三重區	98	111	集合住宅大樓
108	富保科技	新北市汐止區	18	112	廠辦大樓
108	聯合科技 A 棟	新北市汐止區	22	110	廠辦大樓
108	皇鼎一品	台北市南港區	64	112	集合住宅大樓
107	聯合科技 B 棟	新北市汐止區	22	110	廠辦大樓
107	皇鼎富邑	新北市三重區	42	110	集合住宅大樓
106	金聯汐止大樓	新北市汐止區	22	109	廠辦大樓
106	富鼎科技	新北市汐止區	22	109	廠辦大樓

(2)市場占有率

108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12,725億元，本公司108年之推案（含預售、成屋暨結構體）約83.3億元，市場佔有率約為0.7%。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

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

國內新飯店持續加入營運，新進飯店業者為提高競爭力，紛紛與國際知名連鎖飯店簽約來拓展市場，藉國際飯店品牌來提昇知名度，造成飯店市場供過於求競爭非常激烈。

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

雖然今年韓國及東南亞旅客來台人次有增加，但仍不如以往的盛況，再加上新飯店的持續增加，整體住房需求率仍偏低。

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

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

(4)競爭利基

本公司具有之競爭利基如下：

①開發優質土地-以穩健的土地開發策略，奠定本公司穩定中求成長的基礎。

②產品屬性規劃-以人性化為出發點，因應少子化及人口老化趨勢，規劃適切合理、便捷舒適的使用空間。

③智慧型建築設計-結合物聯網智慧型大樓已是現代建築趨勢，地段、規劃、軟硬體設施、節能之建築材料都是致勝關鍵。

④嚴密的營建管理-嚴格監控工程品質，有效掌握施工期限，並持續研討新工法及新技術。

⑤完善的售後服務-積極主動與顧客保持良好的互動，隨時提供滿意的售後服務。

⑥健全的財務管理-本公司在個案經營上仰賴穩健的財務結構、靈活的資金調度與穩健的企業體質，因此在充分掌握市場脈動的情形下，本公司得以有較大規模之開發策略，搶占市場先機。

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

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

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

觀光產業部分，南港展覽二館的開幕營運，帶來更多的展覽

會議廠商，在世貿展期逐漸挪往南港的活動越來越多，也有助於提升飯店住房營收。

②不利因素

央行雖取消部分房貸成數的控管，諸多限制仍迫使消費者資金成本提高，負擔也較重，在消費支出方面因薪資成長停滯制約了整體消費成長力道。房地合一稅、實價登錄、修訂容積移轉上限，及施加財稅手段加重不動產之交易成本，其目的均在於壓抑房市熱度並打擊房市之投機行為。雖然近期房市深受利空籠罩，但其實也不失為危機入市的好買點。

觀光產業部分，因兩岸關係仍無法突破僵局，造成大陸來台旅客不復往年，觀光市場的動能明顯不足，加以近年各大型飯店陸續加入營運，造成市場供給量過大的現象，產生排擠效應。

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

(1)主要進貨客戶名單(如附表)

本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

- ①土地方面：本公司為營建業，因營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定之主要進貨對象。
- ②營造工程方面：本公司個案工程均審慎評估與詢比議價後，選擇優良之甲級營造廠商以掌控工程進度及品質。目前主要往來廠商信譽及配合度均優良，對其工程品質及工程進度的掌控情形亦良好。

(2)主要銷貨客戶名單(如附表)

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

最近二年度主要進貨客戶：

單位：仟元

項 目	107 年				108 年				109 年度截至前一季止(註)			
	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	台灣金聯	328,988	13.02%	無	兆騰水電	161,799	18.11%	無	-			
2	林君 2 人	326,530	12.93%	無	東和鋼鐵	151,485	16.95%	無				
3	李君	321,000	12.71%	無				無				
4	林君 6 人	266,028	10.53%	無				無				
	其他	1,283,242	50.81%		其他	580,347	64.94%		其他	-	-	
	進貨淨額	2,525,788	100.00%		進貨淨額	893,631	100.00%		進貨淨額	-	-	

註 1: 進貨總額百分之十以上

註 2: 截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

最近二年度主要銷貨客戶：

單位：仟元

項 目	107 年				108 年				109 年度截至前一季止(註)			
	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名 稱	金 額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係
1	-				-				-			
2												
	其他	2,265,460	100.00%		其他	1,631,542	100.00%		其他	-	-	
	銷貨淨額	2,265,460	100.00%		銷貨淨額	1,631,542	100.00%		銷貨淨額	-	-	

註 1: 銷貨總額百分之十以上

註 2: 截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要產品 生產量值	107 年度		108 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
東湖麗園	17	106,198	-	-
富貴名邸	-	109,896	43	88,627
皇鼎富邑	-	27,276	-	121,753
皇鼎一品	-	176,527	-	68,638
聯合科技	-	-	-	232,944
台南富信增建	-	43,775	-	-
保安段	-	709,928	-	640,757
五谷王段	-	720,789	-	8,331
潭美段	-	327,988	-	6,249
立人段	-	103,351	-	2,341
其他個案	-	32,422	-	8,709
餐旅服務成本	-	395,689	-	425,500
租賃成本	-	4,026	-	5,304
合計	17	2,757,865	43	1,609,153

註 1.產量係依當年度完工戶數

註 2.產值係依當年度工程投入總成本計算(含土地、工程及利息資本化之成本)

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要產品 銷售量值	107 年度		108 年度	
	銷量(戶)	銷值	銷量(戶)	銷值
格里昂	18	450,962	8	204,766
成功富邑	5	77,829	-	-
南科名門	49	228,068	62	302,325
環宇科技	3	241,622	1	107,412
環球科技	7	633,409	1	104,785
東湖麗園	2	57,492	8	242,686
其他營建收入	2	17,538	1	48,369
租賃收入	-	10,223	-	12,651
餐旅服務收入	-	548,317	-	608,548
合計	86	2,265,460	81	1,631,542

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		107 年度	108 年度	當 年 度 截 至 109 年 4 月 20 日
員工 人數	人 員	437	439	407
	合 計	437	439	407
平 均 年 歲		37.63	38.48	38.51
平均服務年資		3.67	4.12	4.41
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	2.52%	1.59%	1.23%
	大 專	60.18%	61.73%	62.65%
	高 中	28.60%	26.42%	26.29%
	高中以下	8.70%	10.25%	9.83%

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

處分日期	處分字號	法規 條文	違反法規	處分內容	金額	因 應 措 施
108.03.12	40108030020	31 條	廢棄物清理法	先行施工	6,000	請業主先申請獨立拆除執照再行施工
108.05.02	1080709153	39 條	建築法	避雷針更換	9,000	要求協力廠商提供檢驗文件有效期限
108.06.13	1081040078	64 條	建築法	廢棄物堆置	18,000	指定人現場指揮清理及恢復作業完成
108.08.23	1081523113	39 條	建築法	土方運棄時間	9,000	加強宣導廢水排放應按法規規定處理
108.12.02	108120001	18 條	水污染防治法	未依逕流廢水污染削減計畫實施	33,000	加強宣導廢水排放規定，加強巡邏
108.12.06	108120007	18 條	水污染防治法	未依逕流廢水污染削減計畫實施	42,000	加強宣導廢水排放規定，加強巡邏
108.12.13	1082245153	39 條	建築法	土方載運流向	9,000	已要求清運業者對司機加強控管隨機稽查
109.01.20	1090047112	39 條	建築法	避雷針更換	9,000	辦理併案修改或更換供應商及產品
109.02.05	1090158383	39 條	建築法	自主檢查表	9,000	加強訓練防訊期間工地負責人應確實回傳
109.02.13	1090199892	39 條	建築法	避雷針更換	9,000	辦理併案修改或更換供應商及產品

五、勞資關係

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

(1)員工福利措施：

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

(2)退休制度及其實施情形：

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

(3)勞資間之協議情形：

本公司勞資關係和諧，目前無勞資糾紛及損失發生。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無勞資糾紛所遭受之損失。本公司將加強人資、法律顧問之諮詢、清楚規範勞動契約，並提升勞動環境、強化勞資關係。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	97.10.20~112.10.20	太陽科技 A 棟 4 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	104.12.01~109.12.01	白宮大樓 3 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	107.02.26~122.07.27	富信大飯店台南店為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	99.11.23~114.11.23	台南富華大飯店為抵押申請借款	-
長期借款合同	第一銀行仁愛分行	102.06.28~112.06.28	太陽科技 A 棟 1 樓為抵押申請借款	-
長期借款合同	台灣銀行建國分行	101.07.02~116.07.02	富信大飯店台中店為抵押申請借款	-
長期借款合同	土地銀行汐止分行	102.09.16~117.09.16	富信大飯店台北店為抵押申請借款	-
長期借款合同	彰化銀行永春分行	105.05.23~125.05.23	富信大飯店台北二館為抵押申請借款	-
長期借款合同	台中銀行內湖分行	102.04.22~112.04.22	台中市民族路為抵押申請借款	-
工程合約	建喬營造(股)公司	106.04~至完工驗收	承包「富貴名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	106.11~至完工驗收	承包「富鼎科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	107.01~至完工驗收	承包「金聯汐止大樓」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	107.08~至完工驗收	承包「皇鼎富邑」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	108.02~至完工驗收	承包「聯合科技 B 棟」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	108.04~至完工驗收	承包「皇鼎一品」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	108.09~至完工驗收	承包「聯合科技 A 棟」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.03~至完工驗收	承包「皇鼎麗園」工程	-
合建契約	林君	96.11~個案完工交屋	合建「文德段」個案	-
都市更新協議	林君等 22 人	104.09~都市更新完成	協議都市更新「玉成段」個案	-
買賣契約	台灣金聯資產管理(股)	106.12~尾款交付	新北市保安段不動產買賣	-
合建契約	王君等 3 人	107.07~個案完工交屋	合建「潭美段」個案	-

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)合併簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)					當 年 度 截 至 109 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 3)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
流 動 資 產		9,491,302	10,293,737	8,946,597	9,883,956	9,997,277	-
不動產、廠房及設備 (註 2)		4,601,915	4,687,509	4,869,553	4,813,418	4,936,522	-
無 形 資 產		3,309	3,393	2,866	1,976	1,194	-
其他資產 (註 2)		24,296	32,247	31,151	31,900	48,098	-
資 產 總 額		14,120,822	15,016,886	13,850,167	14,731,250	14,983,091	-
流動負債	分 配 前	4,798,941	4,601,298	2,968,484	4,641,568	5,418,851	-
	分 配 後	4,663,273	4,415,889	2,768,813	4,441,897	-	-
非 流 動 負 債		2,202,017	3,159,349	3,482,223	2,648,630	2,227,833	-
負債總額	分 配 前	7,000,958	7,760,647	6,450,707	7,290,198	7,646,684	-
	分 配 後	6,865,290	7,575,238	6,251,036	7,090,527	-	-
歸屬於母公司業主之 權益		7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	-
股 本		2,713,356	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資 本 公 積		18,595	21,130	21,130	21,130	21,130	-
保 留 盈 餘	分 配 前	4,388,758	4,383,949	4,526,846	4,567,472	4,462,827	-
	分 配 後	4,253,090	4,198,540	4,327,175	4,367,801	-	-
其 他 權 益		(845)	(1,290)	(966)	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	-
	分 配 後	6,984,196	7,070,830	7,199,789	7,241,381	-	-

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 109 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 3)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
流 動 資 產		9,338,100	10,044,124	8,672,320	9,383,330	9,653,878	-
不 動 產、廠 房 及 設 備 (註 2)		4,603,179	4,749,384	4,925,015	4,771,239	4,777,455	-
無 形 資 產		72	21	192	128	64	-
其 他 資 產 (註 2)		90,142	145,405	187,727	212,944	279,476	-
資 產 總 額		14,031,493	14,938,934	13,785,254	14,367,641	14,710,873	-
流 動 負 債	分 配 前	4,724,769	4,515,500	2,920,756	4,366,324	5,194,468	-
	分 配 後	4,589,101	4,330,091	6,186,123	4,166,653	-	-
非 流 動 負 債		2,186,860	3,167,195	3,465,038	2,560,265	2,179,998	-
負 債 總 額	分 配 前	6,911,629	7,682,695	6,385,794	6,926,589	7,374,466	-
	分 配 後	6,775,961	7,497,286	6,186,123	6,726,918	-	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 益 權		7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	-
股 本		2,713,356	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資 本 公 積		18,595	21,130	21,130	21,130	21,130	-
保 留 盈 餘	分 配 前	4,388,758	4,383,949	4,526,846	4,567,472	4,462,827	-
	分 配 後	4,253,090	4,198,540	4,327,175	4,367,801	-	-
其 他 權 益		(845)	(1,290)	(966)	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	7,119,864	7,256,239	7,399,460	7,441,052	7,336,407	-
	分 配 後	6,984,196	7,070,830	7,199,789	7,241,381	-	-

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 109 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營 業 收 入	2,616,522	2,023,009	4,236,339	2,265,460	1,631,542	-
營 業 毛 利	1,020,992	664,037	869,330	689,503	479,043	-
營 業 損 益	773,781	392,210	506,800	362,013	170,261	-
營業外收入及支出	(52,880)	(66,870)	(118,837)	(88,273)	(55,113)	-
稅 前 淨 利	720,901	325,340	387,963	273,740	115,148	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	590,276	269,168	333,652	234,147	94,338	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	590,276	269,168	333,652	234,147	94,338	-
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	(59)	(3,086)	(5,021)	7,117	689	-
本期綜合損益總額	590,217	266,082	328,631	241,264	95,027	-
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	590,276	269,168	333,652	234,147	94,338	-
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	590,217	266,082	328,631	241,264	95,027	-
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	2.07	0.94	1.17	0.82	0.33	-

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 109 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註 2)
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營 業 收 入	2,235,260	1,568,999	3,779,664	1,911,544	1,085,723	-
營 業 毛 利	938,351	506,882	696,664	536,680	282,476	-
營 業 損 益	781,856	334,053	437,982	308,889	85,728	-
營業外收入及支出	(66,028)	(13,836)	(51,786)	(38,988)	21,774	-
稅 前 淨 利	715,828	320,217	386,196	269,901	107,502	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	590,276	269,168	333,652	234,147	94,338	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	590,276	269,168	333,652	234,147	94,338	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(59)	(3,086)	(5,021)	7,117	689	-
本期綜合損益總額	590,217	266,082	328,631	241,264	95,027	-
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	2.07	0.94	1.17	0.82	0.33	-

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
104	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、林宜慧(註1)	無保留意見
105	勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠、林宜慧	無保留意見
106	勤業眾信聯合會計師事務所	池瑞全、林宜慧(註2)	無保留意見
107	勤業眾信聯合會計師事務所	池瑞全、林宜慧	無保留結論
108	勤業眾信聯合會計師事務所	呂宜真、林宜慧(註3)	無保留結論

註1：民國一〇四年，會計師由李麗鳳變更為林宜慧。

註2：民國一〇六年，會計師由謝明忠變更為池瑞全。

註3：民國一〇八年，會計師由池瑞全變更為呂宜真。

二、最近五年度財務分析

(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則

分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 109 年 3 月 31 日 (註 2)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
財務結構	負債占資產比率	49.57	51.67	46.57	49.48	51.03	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	202.56	222.19	223.46	209.61	193.74	-
償債能力	流動比率	197.77	223.71	301.38	212.94	184.49	-
	速動比率	13.86	10.79	27.97	14.59	11.12	-
	利息保障倍數	13.69	5.45	4.15	4.13	2.70	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	232.95	213.11	188.90	40.72	27.50	-
	平均收現日數	1.56	1.71	1.93	8.96	13.27	-
	存貨週轉率 (次)	0.18	0.14	0.38	0.18	0.12	-
	應付款項週轉率 (次)	6.16	5.07	14.24	5.61	2.04	-
	平均銷貨日數	2027.77	2607.14	960.52	2027.77	3041.66	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.56	0.43	0.87	0.47	0.33	-
	總資產週轉率 (次)	0.18	0.13	0.29	0.15	0.11	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	4.63	2.26	3.01	2.12	0.99	-
	權益報酬率 (%)	8.55	3.74	4.55	3.15	1.27	-
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)	26.56	11.40	13.60	9.59	4.03	-
	純益率 (%)	22.56	13.30	7.87	10.33	5.78	-
	每股盈餘 (元)	2.18	0.94	1.17	0.82	0.33	-
現金流量	現金流量比率 (%)	6.18	0.00	72.82	0.00	1.91	-
	現金流量允當比率 (%)	41.8	42.99	45.07	33.19	56.17	-
	現金再投資比率 (%)	1.50	(1.26)	17.53	(1.89)	(0.95)	-
槓桿度	營運槓桿度	1.11	1.22	1.17	1.24	1.52	-
	財務槓桿度	1.07	1.22	1.32	1.31	1.65	-

速動比率:本期流動負債增加,致該比率下降。

利息保障倍數:本期所得稅及利息費用前損益減少,致該比率下降。

應收款項週轉率、平均收現日數:係因本期銷貨及應收款項同步下降,故週轉率下降。

存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數:本期房市銷售不佳,銷貨成本大幅減少,故週轉率下降。

不動產、廠房及設備週轉率:本期房市銷售不佳,銷貨淨額減少,致該比率下降。

總資產週轉率:銷貨淨額下降,平均資產總額微幅增加,致該比率下降。

資產報酬率:稅後息前利益減少,平均資產餘額微幅上升,致該比率下降。

權益報酬率:本期稅後損益減少,該比率下降。

稅前純益占實收資本額比率:本期房市銷售不佳,稅前純益減少,致該比率下降。

純益率:本期房市價格下調,且營業費用僅小幅減少,故純益率下降。

每股盈餘:房市低迷成交量下降,每股盈餘下調。

現金流量比率:本期營業活動淨現金為流入,故該比率上升。

現金流量允當比率:最近五年平均資本支出、存貨增加額減少,故該比率上升。

現金再投資比率:本期之營業活動為淨流入,故該比率上升。

財務槓桿度:房市不景氣,營業利益較上期減少,故該比率上升。

註:小數點以下二位,無條件捨去

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109年3月31日 (註2)
		104年	105年	106年	107年	108年	
財務結構	負債占資產比率	49.25	51.42	46.32	48.21	50.12	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	202.18	219.46	220.59	209.61	199.19	-
償債能力	流動比率	197.64	222.43	296.92	214.90	185.84	-
	速動比率	10.14	5.47	17.41	9.42	5.65	-
	利息保障倍數	13.87	5.41	4.15	4.14	2.65	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	3241.85	2528.60	392.32	48.87	26.14	-
	平均收現日數	0.11	0.14	0.93	7.46	13.96	-
	存貨週轉率 (次)	0.15	0.11	0.35	0.16	0.08	-
	應付款項週轉率 (次)	4.08	3.56	10.84	5.21	1.63	-
	平均銷貨日數	2433.33	3318.18	1042.85	2281.25	4562.50	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.48	0.33	0.76	0.40	0.22	-
	總資產週轉率 (次)	0.15	0.10	0.26	0.13	0.07	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	4.64	2.27	3.03	2.15	1.00	-
	權益報酬率 (%)	8.55	3.74	4.55	3.15	1.27	-
	稅前純益占實收資本額比 (%) (註7)	26.38	11.22	13.53	9.46	3.76	-
	純益率 (%)	26.40	17.15	8.82	12.24	8.68	-
	每股盈餘 (元)	2.18	0.94	1.17	0.82	0.33	-
現金流量	現金流量比率 (%)	0.00	0.00	70.44	0.00	0.00	-
	現金流量允當比率 (%)	37.73	38.02	38.16	29.00	50.51	-
	現金再投資比率 (%)	(1.62)	(1.27)	16.74	(1.92)	(1.99)	-
槓桿度	營運槓桿度	1.08	1.22	1.18	1.29	1.99	-
	財務槓桿度	1.07	1.27	1.38	1.38	4.13	-

註:小數點以下二位,無條件捨去

速動比率:本期流動負債增加,致該比率下降。

利息保障倍數:本期所得稅及利息費用前損益減少,致該比率下降。

應收款項週轉率、平均收現日數:係因本期銷貨淨額下降,故週轉率下降。

存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨天數:本期房市銷售不佳,銷貨成本大幅減少,故週轉率下降。

不動產、廠房及設備週轉率:本期房市銷售不佳,銷貨淨額減少,致該比率下降。

總資產週轉率:銷貨淨額下降,平均資產總額微幅增加,致該比率下降。

資產報酬率:稅後息前利益減少,平均資產餘額微幅上升,致該比率下降。

權益報酬率:本期稅後損益減少,該比率下降。

稅前純益占實收資本額比率:本期房市銷售不佳,稅前純益減少,致該比率下降。

純益率:本期房市價格下調,且營業費用僅小幅減少,故純益率下降。

每股盈餘:房市低迷成交量下降,每股盈餘下調。

現金流量允當比率:最近五年平均資本支出、存貨增加額減少,故該比率上升。

營運槓桿度:房市表現不佳,營業收入、利益較上期減少,故該比率上升。

財務槓桿度:房市不景氣,營業利益較上期減少,故該比率上升。

註:小數點以下二位,無條件捨去;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

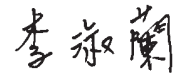
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一〇八年度營業報告書、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一〇九年股東常會

審計委員會召集人 李淑蘭



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 十 八 日

四、最近年度財務報告

請參閱第 61 頁至第 129 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 130 頁至第 196 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	108 年度	107 年度	差異	
			金額	%
流動資產	9,997,277	9,883,956	113,321	1.15
固定資產	4,936,522	4,813,418	123,104	2.56
其他資產	49,292	33,876	15,416	45.51
資產總額	14,983,091	14,731,250	251,841	1.71
流動負債	5,418,851	4,641,568	777,283	16.75
非流動負債	2,227,833	2,648,630	(420,797)	(15.89)
負債總額	7,646,684	7,290,198	356,486	4.89
股本	2,852,450	2,852,450	-	-
資本公積	21,130	21,130	-	-
保留盈餘	4,462,827	4,567,472	(104,645)	(2.29)
股東權益總額	7,336,407	7,441,052	(104,645)	(1.41)

說明：

其他資產：本期較上期增加 15,416 仟元，主要係因本期遞延所得稅資產、存出保證金增加所致。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	108 年度	107 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	1,631,542	2,265,460	(633,918)	(27.98)
減：銷貨退回	-	-	-	-
銷貨折讓	-	-	-	-
營業收入淨額	1,631,542	2,265,460	(633,918)	(27.98)
營業成本	(1,152,499)	(1,575,957)	(423,458)	(26.87)
營業毛利	479,043	689,503	(210,460)	(30.52)
營業費用	(308,782)	(327,490)	(18,708)	(5.71)
營業純益	170,261	362,013	(191,752)	(52.97)
營業外收入及支出	(55,113)	(88,273)	(33,160)	(37.57)
繼續營業部門稅前淨利	115,148	273,740	(158,592)	(57.94)
所得稅費用	(20,810)	(39,593)	(18,783)	(47.44)
繼續營業部門稅後淨利	94,338	234,147	(139,809)	(59.71)

(1)增減比例變動說明：

營業收入、營業成本、營業毛利、營業純益、所得稅費用:房市景氣低迷，成交量萎縮，故營業收入、成本、利益、所得稅等均同步減少。

營業外收入及支出:主要係因本期可資本化利息增加致財務成本下降，及依公允價值衡量之金融資產評價利益增加，故整體金額減少。

稅後淨利:營收大幅減少，但因上期營建用地之處分毛利不高，致本期稅後淨利縮減程度略低於營業收入。

(2)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為廠房、辦公室、住宅等產品，預估銷售廠辦商品 25 戶，住宅商品 62 戶。預估之銷售數量係依公司之經營策略、營運目標與預算，並參考整體經濟景氣之變化及歷年之經營實績等合理假設而編製。

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

三、現金流量

(一)本年度現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：本年度銷售狀況尚可，現行之營建工程繼續投入，存貨隨生產、銷售狀況調整，本期存貨僅小幅增加，致營業活動產生淨現金流入。

(2)投資活動：本期透過取得投資性不動產，產生投資活動之淨現金流出。

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

(二)流動性不足之改善計劃：不適用。

(三)未來一年現金流動性分析：

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
246,897	239,516	(266,950)	219,463	-	-

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 108 年度認列子公司建喬營造之投資收益為 22,079 仟元，富信大飯店之投資收益為 58,206 仟元，欣隆興建設之投資收益為 32 仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資收益為 2,246 仟元。建喬營造 108 年度之本期淨利為 47,168 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，108 年度之本期淨利為 52,585 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。台北市修正訂定「台北市都市更新建築容積獎勵辦法」於108年12月19日正式發布實施，依照都市環境之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素訂定容積獎勵計算明確之新制，以解決實務執行疑義。行政院於109年3月通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」延長獎勵時程、鬆綁鄰地合併面積、新增規模獎勵之修正草案，後續將送立法院審議，本公司將密切關注其影響程度。

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

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件

公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：本公司目前無涉訟案件。

(十三)其他重要風險及因應措施：

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

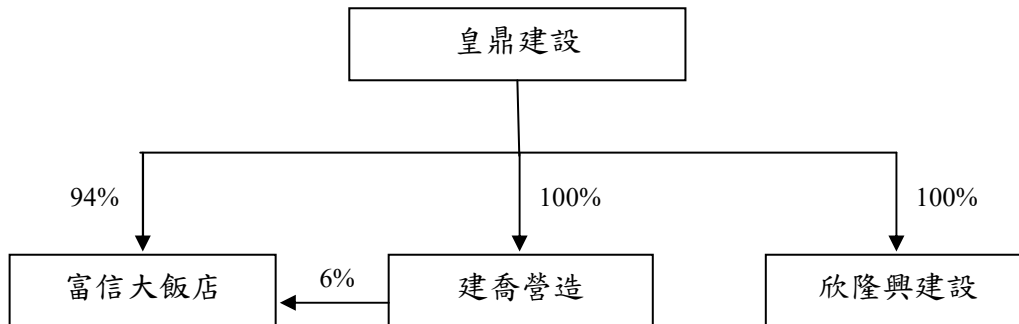
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併報告書

(1)關係企業組織圖



(2)關係企業基本資料

單位：仟元

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

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建材營造業、飯店業。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

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

(6)各關係企業營運概況

單位：仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益	每股盈餘
建喬營造	NT\$150,000	655,600	390,390	265,210	1,001,251	37,107	47,168	3.14 元
富信大飯店	NT\$160,000	1,291,872	1,065,529	226,343	613,882	62,850	52,586	3.29 元
欣隆興建設	NT\$20,000	19,905	32	19,873	-	(71)	32	0.016 元

(二)關係企業合併財務報表：請參閱第 61 頁至第 129 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。

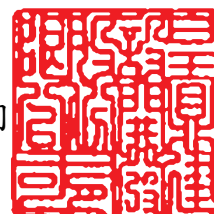
五、最近年度及截至年報刊印日止，如有發生證券交易法第三十六條第三項第二款所訂對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 108 年度（自 108 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 109 年 3 月 18 日

會計師查核報告

皇鼎建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱皇鼎集團）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對皇鼎集團民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

關鍵查核事項一

皇鼎集團資產集中於存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築，截至民國 108 年 12 月 31 日金額分別為 9,283,375 仟元（不含餐飲存貨 5,481 仟元）、580,281 仟元及 4,334,526 仟元，佔資產總計比率為 95%，存貨係待售房地及在建房地，投資性不動產係供出租之不動產以及集團持有之不動產，因國內不動產市場供需狀況、天然災害、政府政策及經濟情勢等因素而重大影響不動產價值，不動產評價先天存在不確定性，故存有個別資產未適當評價之風險，因此判斷資產後續衡量為本年度關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報表附註四(六)、(七)及(八)、五、十及十四、十六。

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

1. 抽核檢視外部專家進行最近年度鑑價之資料（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. 抽核評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

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

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

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

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

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

皇鼎集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

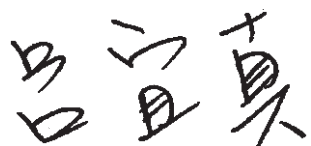
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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

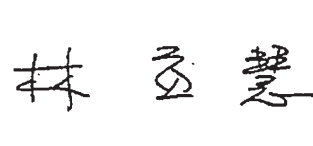
本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎集團民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 呂 宜 真



會計師 林 宜 慧



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 109 年 3 月 18 日

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註六及十九）	\$	450,008	3	\$	495,454	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七、十九及三一）		2,419	-		63,358	1
1150	應收票據（附註十九）		-	-		29,217	-
1170	應收帳款（附註九、十九及二五）		40,372	-		49,069	-
1220	本期所得稅資產（附註二七）		254	-		624	-
130X	存貨（附註五、十、十九及三三）		9,288,856	62		9,016,492	61
1410	預付款項（附註十二、十九及三四）		105,382	1		190,168	1
1476	其他金融資產－流動（附註十三及三三）		101,137	1		32,979	-
1479	其他流動資產（附註十七及十九）		8,849	-		6,595	-
11XX	流動資產總計		<u>9,997,277</u>	<u>67</u>		<u>9,883,956</u>	<u>67</u>
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註八及三一）		10,032	-		10,032	-
1600	不動產、廠房及設備（附註五、十四及三三）		4,342,651	29		4,411,560	30
1755	使用權資產（附註三、四及十五）		13,590	-		-	-
1760	投資性不動產淨額（附註五、十六及三三）		580,281	4		401,858	3
1801	電腦軟體淨額		1,194	-		1,976	-
1840	遞延所得稅資產（附註二七）		12,392	-		5,283	-
1920	存出保證金（附註十七）		22,344	-		16,475	-
1990	其他非流動資產－其他（附註十七）		3,330	-		110	-
15XX	非流動資產總計		<u>4,985,814</u>	<u>33</u>		<u>4,847,294</u>	<u>33</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 14,983,091</u>	<u>100</u>		<u>\$ 14,731,250</u>	<u>100</u>
	流動負債						
2100	短期借款（附註十八及三三）	\$	3,314,460	22	\$	3,064,221	21
2110	應付短期票券（附註十八及三三）		531,339	4		99,890	1
2130	合約負債－流動（附註十及二五）		616,519	4		436,819	3
2150	應付票據（附註十九）		47,706	-		34,433	-
2170	應付帳款（附註十九）		201,550	1		210,492	1
2219	其他應付款（附註二十）		104,563	1		104,258	1
2230	本期所得稅負債（附註二七）		6,004	-		13,173	-
2250	負債準備－流動（附註二一）		2,977	-		2,977	-
2280	租賃負債－流動（附註三、四及十五）		2,909	-		-	-
2320	一年內到期之長期借款（附註十八及三三）		546,875	4		614,179	4
2399	其他流動負債（附註二十）		43,949	-		61,126	-
21XX	流動負債總計		<u>5,418,851</u>	<u>36</u>		<u>4,641,568</u>	<u>31</u>
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十八及三三）		2,199,271	15		2,630,163	18
2580	租賃負債－非流動（附註三、四及十五）		10,614	-		-	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註二二）		15,633	-		16,420	-
2645	存入保證金		2,315	-		2,047	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,227,833</u>	<u>15</u>		<u>2,648,630</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計		<u>7,646,684</u>	<u>51</u>		<u>7,290,198</u>	<u>49</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註二四）						
	股 本						
3110	普 通 股		<u>2,852,450</u>	<u>19</u>		<u>2,852,450</u>	<u>20</u>
	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		938,925	6		915,510	6
3320	特別盈餘公積		966	-		966	-
3350	未分配盈餘		<u>3,522,936</u>	<u>24</u>		<u>3,650,996</u>	<u>25</u>
3300	保留盈餘總計		<u>4,462,827</u>	<u>30</u>		<u>4,567,472</u>	<u>31</u>
31XX	本公司業主權益總計		<u>7,336,407</u>	<u>49</u>		<u>7,441,052</u>	<u>51</u>
3XXX	權益總計		<u>7,336,407</u>	<u>49</u>		<u>7,441,052</u>	<u>51</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 14,983,091</u>	<u>100</u>		<u>\$ 14,731,250</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 108 年及 107 年 12 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二五、 三二及三六）				
4300	租賃收入	\$ 12,651	1	\$ 10,223	1
4410	餐旅服務收入	608,548	37	548,317	24
4500	營建工程收入	<u>1,010,343</u>	<u>62</u>	<u>1,706,920</u>	<u>75</u>
4000	營業收入合計	<u>1,631,542</u>	<u>100</u>	<u>2,265,460</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註四、十及二 六）				
5300	租賃成本	(5,304)	(1)	(4,026)	-
5410	餐旅服務成本	(425,500)	(26)	(395,689)	(18)
5500	營建工程成本	(<u>721,695</u>)	(<u>44</u>)	(<u>1,176,242</u>)	(<u>52</u>)
5000	營業成本合計	(<u>1,152,499</u>)	(<u>71</u>)	(<u>1,575,957</u>)	(<u>70</u>)
5900	營業毛利	479,043	29	689,503	30
6000	營業費用（附註二六）	(<u>308,782</u>)	(<u>19</u>)	(<u>327,490</u>)	(<u>14</u>)
6900	營業淨利	<u>170,261</u>	<u>10</u>	<u>362,013</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出（附註二 六）				
7010	其他收入	2,793	-	5,128	-
7020	其他利益及損失	9,729	1	(6,088)	-
7050	財務成本	(<u>67,635</u>)	(<u>4</u>)	(<u>87,313</u>)	(<u>4</u>)
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>55,113</u>)	(<u>3</u>)	(<u>88,273</u>)	(<u>4</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 115,148	7	\$ 273,740	12
7950	所得稅費用(附註四及二七)	(20,810)	(1)	(39,593)	(1)
8200	本年度淨利	<u>94,338</u>	<u>6</u>	<u>234,147</u>	<u>11</u>
	其他綜合損益(附註二二及二七)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	862	-	7,836	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(173)	-	(719)	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>7,117</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 95,027</u>	<u>6</u>	<u>\$ 241,264</u>	<u>11</u>
	每股盈餘(附註二八)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.33</u>		<u>\$ 0.82</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.33</u>		<u>\$ 0.82</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

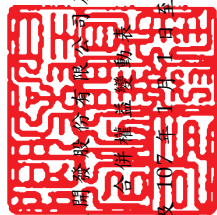


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬	於	本	本	公	公	司	業	主	之	權	益
股	股	通	資	資	本	庫	積	保	留	盈	未	餘
數 (仟股)	普	發	發	溢	價	藏	交	法	公	公	分	餘
A1	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 882,145	\$ 1,290	\$ 3,642,445	\$ 7,399,460				
107 年 1 月 1 日餘額												
106 年度盈餘指撥及分配												
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	33,365	-	(33,365)	-				-
B3 特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(324)	324	-				-
B5 股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(199,672)	(199,672)				(199,672)
D1 107 年度合併淨利	-	-	-	-	-	-	234,147	234,147				234,147
D3 107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	7,117	7,117				7,117
D5 107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	241,264	241,264				241,264
Z1 107 年 12 月 31 日餘額	285,245	2,852,450	20,894	236	915,510	966	3,650,996	7,441,052				
107 年度盈餘指撥及分配												
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	23,415	-	(23,415)	-				-
B5 股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(199,672)	(199,672)				(199,672)
D1 108 年度合併淨利	-	-	-	-	-	-	94,338	94,338				94,338
D3 108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	689	689				689
D5 108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	95,027	95,027				95,027
Z1 108 年 12 月 31 日餘額	285,245	\$ 2,852,450	\$ 20,894	\$ 236	\$ 938,925	\$ 966	\$ 3,522,936	\$ 7,336,407				

後附之附註係合併本財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 115,148	\$ 273,740
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	88,349	87,594
A20200	攤銷費用	933	1,080
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨（利益）損 失	(9,756)	9,371
A20900	財務成本	67,635	87,313
A21200	利息收入	(310)	(304)
A21300	股利收入	(1,491)	(3,431)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	5	20
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產投資利益	(1,497)	(3,401)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	29,217	(28,101)
A31150	應收帳款	8,697	(17,227)
A31200	存 貨	(340,283)	(1,293,173)
A31230	預付款項	84,786	182,146
A31240	其他流動資產	(2,254)	1,496
A31250	其他金融資產	(68,158)	(15,076)
A32125	合約負債—流動	179,700	147,330
A32130	應付票據	13,273	(57,089)
A32150	應付帳款	(8,942)	85,732
A32180	其他應付款項	777	1,336
A32230	其他流動負債	(17,177)	12,470
A32240	淨確定福利負債	75	(4,860)
A33000	營運產生之現金流入（出）	138,727	(533,034)
A33500	支付之所得稅	(34,891)	(34,895)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>103,836</u>	<u>(567,929)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 5,045)	(\$ 225,809)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	77,237	172,574
B02700	購置不動產、廠房及設備	(10,964)	(2,264)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	19
B03700	存出保證金增加	(5,925)	(927)
B04500	購置無形資產	(151)	(190)
B05400	取得投資性不動產	(115,808)	(8,810)
B06700	其他非流動資產(增加)減少	(3,220)	141
B07500	收取之利息	310	304
B07600	收取其他股利	<u>1,491</u>	<u>3,431</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(62,075)</u>	<u>(61,531)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	879,516	1,361,047
C00200	短期借款減少	(629,277)	(253,290)
C00500	應付短期票券增加	431,449	431,449
C01600	舉借長期借款	-	686,806
C01700	償還長期借款	(498,196)	(1,238,217)
C03000	收取存入保證金	268	53
C04020	租賃本金償還	(3,188)	-
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(199,672)
C05600	支付之利息	<u>(68,107)</u>	<u>(86,573)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(87,207)</u>	<u>701,603</u>
EEEE	本年度現金及約當現金(減少)增加數	(45,446)	72,143
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>495,454</u>	<u>754,870</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 450,008</u>	<u>\$ 827,013</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 108 年及 107 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 109 年 3 月 18 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可發布之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：
IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分亦列為籌資活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 1.8%~2.2%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低

租賃給付總額	\$ 17,752
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$ 17,752
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 16,711
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	\$ 16,711

合併公司為出租人

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

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 16,768	\$ 16,768
存出保證金	16,475	(57)	16,418
資產影響	<u>\$ 16,475</u>	<u>\$ 16,711</u>	<u>\$ 33,186</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 3,188	\$ 3,188
租賃負債—非流動	-	13,523	13,523
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,711</u>	<u>\$ 16,711</u>

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

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

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

該修正並未修改重大性定義，僅提供較易理解之說明。修改後重大性定義並額外說明，不重大資訊可能將重大資訊模糊化。此外，IAS 1 目前係以「可能影響使用者」作為重大性之門檻，修正後之規定將改以「可被合理預期將影響使用者」作為重大性之門檻。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」

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

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含合併公司及由合併公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司

於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表六。

(五) 外 幣

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

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

(六) 存 貨

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

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。

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

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

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 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最小現金產生單位群組。

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

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

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

(十) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註三一。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

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

期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十一) 負債準備

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

(十二) 收入認列

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

1. 商品銷貨收入

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

2. 客房收入及餐飲收入

客房收入及餐飲收入係於實際提供勞務時方認列收入。

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

3. 租賃收入

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

(十三) 租 賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

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

項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

107 年

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. 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。

2. 合併公司為承租人

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

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

當租賃同時包含土地及建築物要素時，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）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入其他權益，後續期間不重分類至損益。

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

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能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，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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。

估計及假設不確定性之主要來源

存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

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

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註十、十四、十六。

六、現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 7,101	\$ 7,622
銀行活期存款	<u>442,907</u>	<u>487,832</u>
	<u>\$ 450,008</u>	<u>\$ 495,454</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－國內上市（櫃）股票	\$ -	\$ 52,850
－基金受益憑證	<u>2,419</u>	<u>10,508</u>
	<u>\$ 2,419</u>	<u>\$ 63,358</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>非流動</u>		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
未上市（櫃）股票	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

九、應收帳款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>應收帳款</u>		
因營業而發生	\$ 40,372	\$ 49,069
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ 49,069</u>

應收帳款

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

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

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

	未逾期～ 立帳 180 天	立帳 181～365 天	立帳 超過一年	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 49,069	\$ -	\$ -	\$ 49,069
備抵損失（存續期間預期信用 損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 49,069</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 49,069</u>

合併公司無設定質押作為借款擔保之應收帳款。

十、存 貨

（一）存貨明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 2,164,565	\$ 2,297,378
在建房地	7,118,810	6,715,488
餐飲存貨	<u>5,481</u>	<u>3,626</u>
	<u>\$ 9,288,856</u>	<u>\$ 9,016,492</u>

108 及 107 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 721,695 仟元及 1,176,242 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 425,500 仟元及 395,689 仟元。

108 及 107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失均為 0 仟元。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 7,118,810 仟元及 6,715,488 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三三。

(二) 待售房地

	108年12月31日	107年12月31日
皇家名邸土地	\$ 6,394	\$ 6,642
皇家名邸房屋	13,815	14,352
皇鼎格里昂土地	43,953	76,494
皇鼎格里昂房屋	155,355	270,367
環宇科技土地	202,739	268,203
環宇科技房屋	315,172	419,864
環球科技土地	147,598	176,380
環球科技房屋	178,195	212,942
南科名門土地	71,546	149,616
南科名門房屋	145,170	305,978
迪化段土地	111,947	-
迪化段房屋	136,061	-
中路段土地	73,907	73,907
中路段房屋	15,190	15,190
富貴名邸土地	147,297	-
富貴名邸房屋	215,848	-
麗園土地	82,284	167,800
麗園房屋	77,641	139,643
保安段土地	24,453	-
	<u>\$ 2,164,565</u>	<u>\$ 2,297,378</u>
皇鼎格里昂合約負債－流動	\$ 5,005	\$ 16,731
南科名門合約負債－流動	7,882	5,007
迪化段合約負債－流動	96,522	-
富貴名邸合約負債－流動	2,443	-
麗園合約負債－流動	4,863	64,963
	<u>\$ 116,715</u>	<u>\$ 86,701</u>

(三) 在建房地及合約負債－流動：

108年12月31日				
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債－流動
立 人 段	\$ 104,151	\$ 7,522	\$ 111,673	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇鼎一品(原玉成段)	821,499	196,182	1,017,681	62,876
聯合科技	834,111	300,141	1,134,252	-
北 山 段	15,205	-	15,205	-

(接次頁)

(承前頁)

108年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債—流動
亞太科技園區 (原保安段)	\$ 2,067,175	\$ 1,042,907	\$ 3,110,082	\$ 436,928
潭 美 段	328,784	5,453	334,237	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
五谷王段	662,901	101,068	763,969	-
皇鼎富邑	417,828	167,964	585,792	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,296,645</u>	<u>\$ 1,822,165</u>	<u>\$ 7,118,810</u>	<u>\$ 499,804</u>

107年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合約負債—流動
立 人 段	\$ 103,351	\$ 5,981	\$ 109,332	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
富貴名邸	171,744	149,707	321,451	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
玉 成 段	819,405	119,790	939,195	-
皇鼎一品	2,003	791	2,794	-
迪 化 段	111,947	127,352	239,299	-
北 山 段	15,206	-	15,206	-
亞太科技園區 (原保安段)	2,942,851	528,397	3,471,248	350,118
潭 美 段	327,934	54	327,988	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
仁 愛 段	4,430	-	4,430	-
華 興 段	9,888	-	9,888	-
愛 蘭 段	520	-	520	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
五谷王段	662,541	93,097	755,638	-
皇鼎富邑	417,828	69,590	487,418	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,619,801</u>	<u>\$ 1,095,687</u>	<u>\$ 6,715,488</u>	<u>\$ 350,118</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息支出總額	\$ 126,165	\$ 119,954
當期在建房地利息資本化金額	\$ 58,530	\$ 32,641
資本化利率	1.88%~2.10%	1.95%~2.08%
期末在建房地累計利息資本化金額	\$ 79,745	\$ 43,031

(四) 餐飲存貨

	108年12月31日	107年12月31日
原 料	\$ 5,481	\$ 3,626

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比		說 明
			108年 12月31日	107年 12月31日	
皇鼎公司	建喬營造股份有限公司(以下簡稱建喬公司)	以承攬土木工程、建築工程及有關事業之經營及投資等為主要業務	100%	100%	(1)
皇鼎公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94.375%	94.375%	(1)
皇鼎公司	欣隆興建設股份有限公司(以下簡稱欣隆興公司)	住宅及大樓、廠房開發租售業及特定專業區開發業等為主要業務	100%	100%	(2)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司(以下簡稱富信大飯店公司)	飲酒店業、餐飲業及一般旅館業等為主要業務	5.625%	5.625%	(1)

備註：(1)其財務報告經會計師查核。

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

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、預付款項

	108年12月31日	107年12月31日
流 動		
預付土地款	\$ -	\$ 2,032
預付房地款(註)	-	106,892
預付樣品屋裝修款	24,012	13,973
留抵稅額	57,690	47,579
預付貨款	11,828	8,168
其 他	11,852	11,524
	\$ 105,382	\$ 190,168

註：預付房地款主係建喬公司 107 年度與台南地方法院標購法拍屋之款項。

十三、其他金融資產－流動

	108年12月31日	107年12月31日
受限制資產（附註三三）	\$ 87,637	\$ 19,479
地主保證金	13,500	13,500
	<u>\$ 101,137</u>	<u>\$ 32,979</u>

十四、不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	營業器具	工 程 及 建 造 中 之 什 項 設 備	不 動 產	合 計
成 本								
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,379,473	\$ 2,920,034	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 67,705	\$ 10,689	\$ 436,163	\$ 4,847,092
增 添	-	-	-	-	568	1,021	675	2,264
處 分	-	-	-	-	(33,344)	(4)	-	(33,348)
重 分 類	172,845	263,993	-	-	-	514	(436,838)	514
由存貨轉入	4,531	15,379	-	-	-	-	-	19,910
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,199,406</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 34,929</u>	<u>\$ 12,220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,836,432</u>
累計折舊及減損								
107 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 276,222	\$ 22,910	\$ 3,887	\$ 64,060	\$ 7,534	\$ -	\$ 374,613
折舊費用	-	76,139	3,155	1	2,470	1,803	-	83,568
處 分	-	-	-	-	(33,305)	(4)	-	(33,309)
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 352,361</u>	<u>\$ 26,065</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 33,225</u>	<u>\$ 9,333</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 424,872</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,847,045</u>	<u>\$ 3,075</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,704</u>	<u>\$ 2,887</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,411,560</u>
成 本								
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,556,849	\$ 3,199,406	\$ 29,140	\$ 3,888	\$ 34,929	\$ 12,220	\$ -	\$ 4,836,432
增 添	-	5,424	-	-	4,168	1,371	-	10,963
處 分	-	-	-	-	(23,589)	(3,385)	-	(26,974)
重 分 類	-	2,900	-	-	253	(3,153)	-	-
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 3,207,730</u>	<u>\$ 29,140</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 15,761</u>	<u>\$ 7,053</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,820,421</u>
累計折舊及減損								
108 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 352,361	\$ 26,065	\$ 3,888	\$ 33,225	\$ 9,333	\$ -	\$ 424,872
折舊費用	-	75,699	2,312	-	1,081	775	-	79,867
處 分	-	-	-	-	(23,584)	(3,385)	-	(26,969)
重 分 類	-	1,993	-	-	199	(2,192)	-	-
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 430,053</u>	<u>\$ 28,377</u>	<u>\$ 3,888</u>	<u>\$ 10,921</u>	<u>\$ 4,531</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 477,770</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,556,849</u>	<u>\$ 2,777,677</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,840</u>	<u>\$ 2,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,342,651</u>

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
房屋主建物	3至50年
裝潢隔間工程	11年
運輸設備	5至6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	1至6年
其 他	4至6年

（接次頁）

(承前頁)

營業器具	
飯店餐具及廚俱	1至7年
飯店客房寢俱及電器	1至5年
工程及什項設備	
工程設備	6年
監視保全設備	6年
其 他	1至6年

合併公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三三。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

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

(二) 租賃負債－108 年

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

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建築物	1.80%~2.20%

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 其他租賃資訊

108 年

	108年度
短期租賃費用	\$ 866
低價值資產租賃費用	\$ 431
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	\$ 849
租賃之現金（流出）總額	(\$ 5,657)

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

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	\$ 3,511
1~5年	11,841
超過5年	2,400
	<u>\$ 17,752</u>

107 年度認列於損益之租賃給付金額為 4,517 仟元。

十六、投資性不動產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>每一類別之帳面淨額</u>		
投資性不動產－土地	\$ 369,870	\$ 255,286
投資性不動產－房屋	<u>210,411</u>	<u>146,572</u>
	<u>\$ 580,281</u>	<u>\$ 401,858</u>

	投資性不動產 － 土 地	投資性不動產 － 房 屋	合 計
<u>成 本</u>			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 246,995	\$ 165,107	\$ 412,102
增 添	<u>8,291</u>	<u>519</u>	<u>8,810</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 165,626</u>	<u>\$ 420,912</u>

(接次頁)

(承前頁)

	投資性不動產 — 土 地	投資性不動產 — 房 屋	合 計
累計折舊及減損			
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 15,028	\$ 15,028
折舊費用	-	4,026	4,026
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,054</u>	<u>\$ 19,054</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 255,286</u>	<u>\$ 146,572</u>	<u>\$ 401,858</u>
成 本			
108年1月1日餘額	\$ 255,286	\$ 165,626	\$ 420,912
增 添	98,673	17,135	115,808
自存貨重分類	31,967	52,251	84,218
重分類至存貨	(16,056)	(706)	(16,762)
108年12月31日餘額	<u>\$ 369,870</u>	<u>\$ 234,306</u>	<u>\$ 604,176</u>
累計折舊及減損			
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 19,054	\$ 19,054
折舊費用	-	5,304	5,304
重分類至存貨	-	(463)	(463)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,895</u>	<u>\$ 23,895</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 369,870</u>	<u>\$ 210,411</u>	<u>\$ 580,281</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產—房屋	
房屋主建物	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

108年及107年以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
不超過1年	\$ 8,255	\$ 10,891
1~5年	-	7,493
超過5年	-	-
	<u>\$ 8,255</u>	<u>\$ 18,384</u>

合併公司之投資性不動產於 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 815,141 仟元及 642,992 仟元，108 年及 107 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分別於 108 年之資產負債表日暨 107 年與 106 年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三三。

十七、其他資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
暫付款－瓦斯裝置款等	\$ 4,807	\$ 3,727
暫付款－過戶預支款	2,600	1,500
暫付款－稅捐	365	491
其 他	<u>1,077</u>	<u>877</u>
	<u>\$ 8,849</u>	<u>\$ 6,595</u>
<u>非流動</u>		
存出保證金	\$ 22,344	\$ 16,475
其 他	<u>3,330</u>	<u>110</u>
	<u>\$ 25,674</u>	<u>\$ 16,585</u>

存出保證金主係建管處設計集合住宅保證金及台電天然瓦斯費保證金等。

十八、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註三三）		
－銀行借款	\$ 3,169,460	\$ 2,886,004
<u>無擔保借款</u>		
－信用額度借款	<u>145,000</u>	<u>178,217</u>
	<u>\$ 3,314,460</u>	<u>\$ 3,064,221</u>
<u>利率區間</u>		
－擔保借款	1.79%～2.47%	1.75%～2.47%
－無擔保借款	1.8%～1.9%	1.7%～1.8%
<u>還款期限</u>		
	109.03.05～ 112.10.31	108.03.28～ 112.10.31

本合併公司為短期借款提供營建存貨作為擔保品，相關質押及擔保情形，請參閱附註三三。

(二) 應付短期票券

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票	\$532,000	\$100,000
減：應付短期票券折價	(<u>661</u>)	(<u>110</u>)
	<u>\$531,339</u>	<u>\$ 99,890</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

108 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
上海銀行	<u>\$532,000</u>	(<u>\$ 661</u>)	<u>\$531,339</u>	1.85%	環宇科技	<u>\$517,911</u>

107 年 12 月 31 日

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

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

(三) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款（附註三三）		
銀行借款(1)	\$ 2,746,146	\$ 3,244,342
減：列為1年內到期部分	(<u>546,875</u>)	(<u>614,179</u>)
長期借款	<u>\$ 2,199,271</u>	<u>\$ 2,630,163</u>

(1) 合併公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
華南南內湖	借款總額：105,000 仟元	\$ 31,635	\$ 39,711
－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。		

（接次頁）

(承 前 頁)

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：150,000 仟元 借款期間：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。	\$ 31,061	\$ 61,587
華南南內湖 —抵押借款	借款總額：368,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：1.9% 還款辦法：前12個月按月計付利息，自 第13個月起，以每個月為1 期，共分168期。	350,727	368,000
華南銀行 —抵押借款	借款總額：100,000 仟元 借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期，共分180 期，平均攤還本息。	92,242	98,098
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：80,000 仟元 借款期間：99.11.23~114.11.23 利率區間：1.7% 還款辦法：前36個月按月計付利息，自 第37個月起，以每個月為1 期，共分144期，平均攤還。	42,502	49,180
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。	8,333	25,000
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。	93,558	117,443
一銀仁愛 —抵押借款	借款總額：170,000 仟元 借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.97% 還款辦法：以每個月為1期共分144期 平均攤還。	-	135,147
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。	645,003	711,974
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。	16,367	37,861

(接 次 頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
臺銀建國 —抵押借款	借款總額：274,000 仟元 借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.895% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後， 以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	\$ 159,833	\$ 180,910
台中內湖 —抵押借款	借款總額：11,000 仟元 借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.78% 還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年 後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。	4,397	5,635
彰銀永春 —抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.8% 還款辦法：前 3 年按月付息，本金自 3 年後採年金法，以每個月為 1 期共分 204 期，平均攤還。	932,832	960,000
中信企金 —抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~109.04.23 利率區間：1.84% 還款辦法：到期一次支付。	282,850	356,100
合作金庫 —抵押借款	借款總額：65,000 仟元 借款期間：107.07.20~122.07.20 利率區間：1.8% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後， 以每個月為 1 期共分 156 期，平均攤還。	23,806	43,806
彰化銀行 —抵押借款	借貸總額：31,000 仟元 借款區間：106.12.25~126.12.25 利率區間：1.7% 還款辦法：前 3 年按月付息，第 3 年後， 以每個月為 1 期，共分 204 期，平均攤還本息。	31,000	31,000
新光銀行 —抵押借款	借貸總額：23,000 仟元 借款區間：107.11.01~112.11.01 利率區間：1.98% 還款辦法：以每個月為 1 期，共分 60 期，平均攤還本息。	-	22,890
		<u>\$ 2,746,146</u>	<u>\$ 3,244,342</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，請參閱附註三三。

十九、應付票據及應付帳款

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

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 108 年及 107
年 12 月 31 日止分別為 25,483 仟元及 18,634 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。

二十、其他負債

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 44,391	\$ 41,159
應付董監酬勞	2,859	3,440
應付員工酬勞	3,994	6,261
應付利息	10,112	10,584
應付稅捐	10,859	14,700
其 他	32,348	28,114
	<u>\$ 104,563</u>	<u>\$ 104,258</u>
其他負債		
其 他	\$ 43,949	\$ 61,126

二一、負債準備

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
員工福利	<u>\$ 2,977</u>	<u>\$ 2,977</u>

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

二二、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之皇鼎公司及建喬公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支

付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 45,667	\$ 46,520
計畫資產公允價值	(30,034)	(30,100)
提撥短絀 (剩餘)	15,633	16,420
淨確定福利負債	\$ 15,633	\$ 16,420

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

(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)
108 年 1 月 1 日	<u>\$ 46,520</u>	<u>(\$ 30,100)</u>	<u>\$ 16,420</u>
服務成本			
當期服務成本	996	-	996
利息費用 (收入)	<u>408</u>	<u>(270)</u>	<u>138</u>
認列於損益	<u>1,404</u>	<u>(270)</u>	<u>1,134</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	(1,064)	(1,064)
精算 (利益) 損失—人口 統計假設變動	28	-	28
精算 (利益) 損失—財務 假設變動	768	-	768
精算 (利益) 損失—經驗 調整	<u>(594)</u>	<u>-</u>	<u>(594)</u>
認列於其他綜合損益	<u>202</u>	<u>(1,064)</u>	<u>(862)</u>
福利支付	<u>(2,459)</u>	<u>2,459</u>	<u>-</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(1,059)</u>	<u>(1,059)</u>
108 年 12 月 31 日	<u>\$ 45,667</u>	<u>(\$ 30,034)</u>	<u>\$ 15,633</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	108年度	107年度
管理費用	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ 1,580</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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.625%	0.875%
薪資預期增加率	2%	2%

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

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 768)	(\$ 901)
減少 0.25%	\$ 790	\$ 930
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 765	\$ 930
減少 0.25%	(\$ 748)	(\$ 880)

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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 1,051	\$ 1,299
確定福利義務平均到期期間	6.5~7.5年	7.6年

二三、資產負債之到期分析

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

108年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 450,008	\$ -	\$ 450,008
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產－流動	2,419	-	2,419
應收帳款	40,372	-	40,372
本期所得稅資產	254	-	254
存貨－餐飲存貨	5,481	-	5,481
存貨－待售房地	2,164,565	-	2,164,565

（接次頁）

(承 前 頁)

108年12月31日	1年內	1年後	合 計
存貨－在建房地	\$ -	\$ 7,118,810	\$ 7,118,810
預付款項	105,382	-	105,382
其他金融資產	101,137	-	101,137
其他流動資產	8,849	-	8,849
	<u>\$ 2,878,467</u>	<u>\$ 7,118,810</u>	<u>\$ 9,997,277</u>
負 債			
短期借款	\$ 306,360	\$ 3,008,100	\$ 3,314,460
應付短期票券	531,339	-	531,339
合約負債－流動	616,519	-	616,519
應付票據	47,706	-	47,706
應付帳款	201,550	-	201,550
其他應付款	104,563	-	104,563
本期所得稅負債	6,004	-	6,004
負債準備－流動	2,977	-	2,977
租賃負債－流動	2,909	-	2,909
一年內到期之長期借款	546,875	-	546,875
其他流動負債	43,949	-	43,949
	<u>\$ 2,410,751</u>	<u>\$ 3,008,100</u>	<u>\$ 5,418,851</u>
資 產			
現金及約當現金	\$ 495,454	\$ -	\$ 495,454
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產－流動	63,358	-	63,358
應收票據	29,217	-	29,217
應收帳款	49,069	-	49,069
本期所得稅資產	624	-	624
存貨－餐飲存貨	3,626	-	3,626
存貨－待售房地	2,297,378	-	2,297,378
存貨－在建房地	-	6,715,488	6,715,488
預付款項	190,168	-	190,168
其他金融資產	32,979	-	32,979
其他流動資產	6,595	-	6,595
	<u>\$ 3,168,468</u>	<u>\$ 6,715,488</u>	<u>\$ 9,883,956</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

107年12月31日	1年內	1年後	合 計
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 433,757	\$ 2,630,464	\$ 3,064,221
合約負債－流動	436,819	-	436,819
應付短期票券	99,890	-	99,890
應付票據	34,433	-	34,433
應付帳款	210,492	-	210,492
其他應付款	104,258	-	104,258
本期所得稅負債	13,173	-	13,173
負債準備－流動	2,977	-	2,977
一年內到期之長期借款	614,179	-	614,179
其他流動負債	61,126	-	61,126
	<u>\$ 2,011,104</u>	<u>\$ 2,630,464</u>	<u>\$ 4,641,568</u>

二四、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

(二) 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或 撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	236	236
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依皇鼎公司章程之盈餘分派政策規定，皇鼎公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。皇鼎公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二六之(七)員工酬勞及董監事酬勞。

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

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

皇鼎公司於 108 年 6 月 10 日及 107 年 6 月 5 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 23,415	\$ 33,365	\$ -	\$ -
特別盈餘公積迴轉	-	(324)	-	-
現金股利	199,672	199,672	0.70	0.70

皇鼎公司 109 年 3 月 18 日董事會擬議 108 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	\$ 9,434	\$ -
現金股利	142,622	0.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 9 日召開之股東常會決議。

二五、收 入

	108年度	107年度
不動產租金收入	\$ 12,651	\$ 10,223
餐旅服務收入	608,548	548,317
工程收入	<u>1,010,343</u>	<u>1,706,920</u>
	<u>\$ 1,631,542</u>	<u>\$ 2,265,460</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款（附註九）	<u>\$ 40,372</u>	<u>\$ 49,069</u>
合約負債－流動		
不動產建造	<u>\$616,519</u>	<u>\$436,819</u>

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

二六、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 310	\$ 304
股利收入	1,491	3,431
其 他	<u>992</u>	<u>1,393</u>
	<u>\$ 2,793</u>	<u>\$ 5,128</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
淨外幣兌換損益	\$ 382	\$ 417
處分不動產、廠房及設備損失	(5)	(20)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	1,497	3,401

（接次頁）

(承前頁)

	108年度	107年度
透過損益按公允價值		
衡量之金融資產評價(損)		
益	\$ 9,756	(\$ 9,371)
其他	(1,901)	(515)
	<u>\$ 9,729</u>	<u>(\$ 6,088)</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	(\$ 125,842)	(\$ 119,954)
租賃負債之利息	(323)	-
減：列入符合要件資產成本		
之金額	<u>58,530</u>	<u>32,641</u>
	<u>(\$ 67,635)</u>	<u>(\$ 87,313)</u>

利息資本化相關資訊詳附註十(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 79,867	\$ 83,568
使用權資產	3,178	-
投資性不動產	5,304	4,026
無形資產	<u>933</u>	<u>1,080</u>
合 計	<u>\$ 89,282</u>	<u>\$ 88,674</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 81,174	\$ 84,452
營業費用	<u>7,175</u>	<u>3,142</u>
	<u>\$ 88,349</u>	<u>\$ 87,594</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 157	\$ 147
營業費用	<u>776</u>	<u>933</u>
	<u>\$ 933</u>	<u>\$ 1,080</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
產生租金收入	\$ 5,304	\$ 4,026

(六) 員工福利費用

	108年度	107年度
退職後福利（附註二二）		
確定提撥計畫	\$ 11,693	\$ 11,548
確定福利計畫	<u>1,134</u>	<u>1,580</u>
	12,827	13,128
短期員工福利（薪資、獎金、 勞保費、健保費及紅利等）	<u>290,068</u>	<u>271,231</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 302,895</u>	<u>\$ 284,359</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 182,172	\$ 160,591
營業費用	<u>120,723</u>	<u>123,768</u>
	<u>\$ 302,895</u>	<u>\$ 284,359</u>

(七) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。108 及 107 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 109 年 3 月 18 日及 108 年 3 月 12 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	3%	2.14%
董監事酬勞	2%	1.16%

金 額

	108年度	107年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 3,394	\$ 5,961
董監事酬勞	2,259	3,240

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

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關合併公司 108 及 107 年度董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 25,861	\$ 31,671
未分配盈餘加徵	1,596	9,559
以前年度之調整	<u>635</u>	(<u>956</u>)
	28,092	40,274
遞延所得稅		
本年度產生者	(7,282)	258
稅率變動	<u>-</u>	(<u>939</u>)
	(<u>7,282</u>)	(<u>681</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 20,810</u>	<u>\$ 39,593</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 115,148</u>	<u>\$ 273,740</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 23,030	\$ 54,748
調節項目之所得稅影響數		
決定課稅所得時不可		
考慮之損(利)		
出售土地利得免稅	(19,356)	(48,301)
其他	4,395	(408)
未分配盈餘加徵	1,596	9,559
出售土地之土地增值稅	18,647	25,890
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(8,137)	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	635	(956)
稅率變動調整	<u>-</u>	(<u>939</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 20,810</u>	<u>\$ 39,593</u>

我國於 107 年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%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅
率由 10%調降為 5%。

由於 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 108 年度未分配盈餘加徵 5% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	108年度	107年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利之精算損益	(\$ 173)	(\$ 719)
認列於其他綜合損益之所得稅	(\$ 173)	(\$ 719)

(三) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 254	\$ 624
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 6,004	\$ 13,173

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

108 年度

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

107 年度

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

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

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
113 年到期	\$ -	\$ 56,271
114 年到期	-	8,835
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 65,106</u>
可減除暫時性差異		
減損損失	\$ 20,049	\$ 20,049
不休假獎金	2,977	2,977
	<u>\$ 23,026</u>	<u>\$ 23,026</u>

(六) 所得稅核定情形

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

	核 定 年 度
皇鼎公司	106
建喬公司	106
富信公司	105

二八、每股盈餘

	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.82</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.82</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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 94,338	\$ 234,147
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之盈餘	<u>\$ 94,338</u>	<u>\$ 234,147</u>

股 數	單位：仟股	
	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	283	375
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>285,528</u>	<u>285,620</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。

二九、非現金交易

合併公司於 108 及 107 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 合併公司 107 年度存貨轉列不動產、廠房及設備，同時導致存貨減少及不動產、廠房及設備增加 19,910 仟元。
- (二) 合併公司 108 年度投資性不動產轉列存貨，同時導致存貨增加及投資性不動產減少 16,762 仟元。
- (三) 合併公司 108 年度存貨出租轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產增加 84,218 仟元。

三十、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

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

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

三一、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：

108 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 2,199,271	\$ -	\$ 2,166,030	\$ -	\$ 2,166,030

107 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債：					
－長期借款	\$ 2,630,163	\$ -	\$ 2,524,464	\$ -	\$ 2,524,464

上述第 2 等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值之資訊－按重複性公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

108 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 2,419	\$ -	\$ -	\$ 2,419
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）有價證券				
－權益投資	\$ -	\$ -	\$ 10,032	\$ 10,032

107 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）股票	\$ 52,850	\$ -	\$ -	\$ 52,850
基金受益憑證	10,508	-	-	10,508
合 計	<u>\$ 63,358</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 63,358</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）有價證券－權益投資	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,032</u>	<u>\$ 10,032</u>

108 及 107 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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
以攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 591,517	\$ 606,719
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
持有供交易	-	52,850
強制透過損益按公允價值衡量	2,419	10,508
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具投資	<u>10,032</u>	<u>10,032</u>
	<u>\$ 603,968</u>	<u>\$ 680,109</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債（註2）	<u>\$ 6,894,520</u>	<u>\$ 6,706,776</u>

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

敏感度分析

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

若利率增加／減少0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司108年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加6,592仟元及5,274仟元；107年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加6,408仟元及5,127仟元，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%，108 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 121 仟元及 97 仟元。107 年度稅前其他綜合損益將因備供出售投資之公允價值變動分別增加／減少 3,168 仟元及 2,534 仟元。

2. 信用風險

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

合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

3. 流動性風險

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

(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。

108 年 12 月 31 日

	短 於 1 年	2 至 3 年	4 至 5 年	6 年 以 上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 325,403	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 325,403
浮動利率工具	870,453	2,700,867	1,432,774	1,541,161	6,545,255
	<u>\$ 1,195,856</u>	<u>\$ 2,700,867</u>	<u>\$ 1,432,774</u>	<u>\$ 1,541,161</u>	<u>\$ 6,870,658</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1～5年	5～10年	10～15年	15～20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 2,909</u>	<u>\$ 9,595</u>	<u>\$ 1,019</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

107年12月31日

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

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

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保銀行透支額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 145,000	\$ 178,217
— 未動用金額	<u>60,000</u>	<u>226,453</u>
	<u>\$ 205,000</u>	<u>\$ 404,670</u>
有擔保銀行透支額度		
— 已動用金額	\$ 6,446,945	\$ 6,230,236
— 未動用金額	<u>3,271,355</u>	<u>3,906,064</u>
	<u>\$ 9,718,300</u>	<u>\$ 10,136,300</u>

三二、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

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

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	108年度	107年度
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 35,644</u>	<u>\$ 46,211</u>

本合併公司向對關係人之銷貨價格及授信條件與一般客戶並無重大差異。

(三) 對主要管理階層薪酬

108 及 107 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 21,974	\$ 21,225
退職後福利	<u>1,072</u>	<u>1,059</u>
	<u>\$ 23,046</u>	<u>\$ 22,284</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。

三三、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	108年12月31日	107年12月31日
營建存貨			
一待售房地	環宇科技	\$ 517,911	\$ 688,067
	環球科技	325,793	389,322
	南科名門	216,716	455,594
	麗園	159,925	307,443
	中路段	89,097	89,097
	富貴名邸	363,145	-
	迪化段	248,608	-
營建存貨			
一在建房地	皇鼎一品（原玉成段）	1,017,681	939,195
	迪化段	-	239,299
	亞太科技園區 （原保安段）	3,110,082	3,471,248
	聯合科技	1,134,252	-
	富貴名邸	-	321,451
	五谷王段	763,969	755,638
	皇鼎富邑	585,792	487,418
	潭美段	334,237	327,988
	立人段	111,673	-

（接次頁）

(承前頁)

	內 容	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備	土地	\$ 1,543,116	\$ 1,543,116
	房屋及建築	2,750,184	2,821,971
	未完工程	-	-
其他金融資產—流動	備償戶及定存單	87,637	19,479
投資性不動產	土地	245,599	229,688
	房屋及建築	192,681	145,176
		<u>\$ 13,798,098</u>	<u>\$ 13,231,190</u>

截至 108 年及 107 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。

三四、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

- (一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬皇鼎公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。
- (二) 本合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 832,079 仟元，截至 108 年 12 月 31 日已計價請款 336,730 仟元。
- (三) 合併公司富信大飯店公司發行商品禮券由陽信商業銀行提供商品禮券履約保證，截至 108 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 15,240 仟元。

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

- 1. 資金貸與他人。(無)
- 2. 為他人背書保證。(附表一)
- 3. 期末持有有價證券情形。(附表二)

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

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、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。

三六、部門資訊

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

建設部

營造部

飯店部

部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	部 門	收 入	部 門	損 益
	108年度	107年度	108年度	107年度
建設部	\$ 1,011,406	\$ 1,715,908	\$ 306,530	\$ 460,270
營造部	11,588	1,235	4,420	598
飯店部	608,548	548,317	168,093	228,635
繼續營業單位總額	<u>\$ 1,631,542</u>	<u>\$ 2,265,460</u>	479,043	689,503
營業費用			(308,782)	(327,490)
利息收入			310	304
外幣兌換淨利益			382	417
公司一般收入			13,737	11,048
公司一般費用			(1,907)	(12,729)
財務成本			(67,635)	(87,313)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 115,148</u>	<u>\$ 273,740</u>

部門間銷售係依市價計價。

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 108 年度

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	對單一企業 背書保證額 (註2)	對單一企業 背書保證額 (註3)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	背書 實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書 最高額 (註3)	屬對背 書保證 (註4)	屬母公 司對背 書保證 (註4)	屬子公 司對背 書保證 (註4)	屬母公 司對背 書保證 (註4)	屬子公 司對背 書保證 (註4)	屬對大陸地區 背書保證 (註4)	註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,467,281	\$ 33,100	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ -	0.34	\$ 3,668,204	Y	N	N	N	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	1,048,000	109,612	109,612	-	109,612	41.33	265,210	N	Y	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.母子公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
- 4.對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
- 5.基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

依上述規定，本公司108年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值7,336,407仟元x50%=3,668,204仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值7,336,407仟元x20%=1,467,281仟元。
2.建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證額度以不超過當期淨值之百分之百為限，如因業務從事背書保證者則不得超過最近一年度與本公司交易之總額（雙方間進貨或銷貨金額孰高者）。

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值265,210仟元；另對單一企業背書保證之限額為1,048,000仟元。

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 108 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 股 數 (單 位)	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	市 價 (淨 值)	備 註
皇鼎公司	受 益 憑 證 兆豐國際全球基金	無	透過損益按公允價值 衡量之金融資產－ 流動	73,333.33	\$ 2,419	-	\$ 2,419	
	股 票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產－非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -	非上市（櫃）公司
建喬公司	股 票 友銓水電工程股份有限公司	無	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金 融資產－非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ 4,374	非上市（櫃）公司
	兆騰水電工程有限公司	無	"	-	4,104	19	5,398	"
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	"	500,000	-	1.84	-	"
					\$ 10,032		\$ 9,772	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨交易達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上者之相關資訊
民國 108 年度

單位：新台幣仟元

附表三

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及原因			應收(付)票據、帳款之比率		註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)額之比率	授信期間	單	價	授	應收餘額	應付帳款	
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,987,800 仟元)	89%	按合約付款方式		無異常	按合約付款方式	應付票據 \$ 49,613	應付帳款 148,550	96%
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,987,800 仟元)	100%	按合約付款方式		無異常	按合約付款方式	應收票據 49,613	應收帳款 148,550	92%
											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 108 年度

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收款項餘額	週轉率	逾期應收		應收關係人款項		應收款項後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處	處理	方式		
建喬公司	皇鼎公司	母 公 司	\$ 198,163	6.52 次	\$ -	-	-	-	\$ 198,163	\$ -

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 108 年度

附表五 單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易科目	往來			情形	佔合併總資產或 總資產之比率 (註 3)
					金額	交易條件	金額		
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付票據	\$ 49,613	依工程進度請款		0.33%	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款	148,550	依工程進度請款		0.99%	
0	皇鼎公司	建喬公司	1	工程成本	937,534	依工程進度請款		57.46%	
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入	108,243	依合約請款		6.63%	

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

- (1) 母公司填 0。
- (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

- (1) 母公司對子公司。
- (2) 子公司對母公司。
- (3) 子公司對子公司。

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

皇鼎建設開發股份有限公司及其子公司
被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊
民國 108 年度

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司	稱	被投資公司	稱	所在地區	主要營業項目	原本本期	投資未上期		資金未上期	期未股	末數	比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期		本期認列之(損)益	註		
							始	末						本期	本期				
皇鼎公司		建喬公司		台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	\$	51,800	\$	51,800	15,000,000	100	100	\$	8,618	\$	47,168	\$	22,079	
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	94.375	94.375		219,194		52,585		58,206	
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	100		19,873		32		32	
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	5.625	5.625		12,732		52,585		2,246	

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 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 108 年 12 月 31 日金額分別為 9,276,385 仟元、4,676,022 仟元及 98,114 仟元，佔資產總計比率為 96%，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。與前述資產相關之資訊，請參閱財務報表附註四(四)、(六)及(七)、五、八、十一及十三。

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

1. 抽核檢視外部專家進行最近年度鑑價之資料（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. 抽核評估存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築可回收金額及合理性，包括所採用淨公平價值是否以現時要價（或最近期交易價格）為基礎減除出售成本，或評估使用價值之各項重要假設之合理性等。

關鍵查核事項二

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

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

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

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

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇鼎建設開發股份有限公司民國 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 呂 宜 真

呂宜真



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1080321204 號

會計師 林 宜 慧

林宜慧



金融監督管理委員會核准文號

金管證六字第 0940161384 號

中 華 民 國 109 年 3 月 18 日



皇龍建築開發股份有限公司
簡體字樣為准
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註六及十九）	\$	172,619	1	\$	285,112	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七、十九及二七）		2,419	-		40,776	-
1150	應收票據（附註十九）		-	-		29,217	-
1170	應收帳款（附註十九）		23,996	-		29,833	-
1197	應收融資租賃款淨額－流動（附註十九）		686	-		-	-
1220	本期所得稅資產（附註十九及二三）		254	-		-	-
130X	存貨（附註五、八、十九及二九）		9,276,385	63		8,904,965	62
1410	預付款項（附註九、十九及三十）		83,587	1		67,049	1
1476	其他金融資產－流動（附註十九及二九）		85,898	1		20,519	-
1479	其他流動資產（附註十九）		8,034	-		5,859	-
11XX	流動資產總計		9,653,878	66		9,383,330	65
	非流動資產						
1550	採用權益法之投資（附註十）		247,685	2		193,115	1
1600	不動產、廠房及設備（附註十一及二九）		98,120	-		99,848	1
1755	使用權資產（附註三、四及十二）		3,313	-		-	-
1760	投資性不動產淨額（附註十三及二九）		4,676,022	32		4,671,391	33
1801	電腦軟體淨額		64	-		128	-
1840	遞延所得稅資產（附註二三）		7,751	-		4,590	-
194D	長期應收融資租賃款淨額（附註十九）		3,015	-		-	-
1920	存出保證金		21,025	-		15,239	-
15XX	非流動資產總計		5,056,995	34		4,984,311	35
1XXX	資 產 總 計	\$	14,710,873	100	\$	14,367,641	100
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十四、十九及二九）	\$	3,239,660	22	\$	2,989,421	21
2110	應付短期票券（附註十四及十九）		531,339	4		99,890	1
2130	合約負債－流動（附註十九及二一）		616,519	4		436,819	3
2150	應付票據（附註十五及十九）		2,121	-		3,171	-
2160	應付票據－關係人（附註十五、十九及二八）		49,613	-		7,613	-
2170	應付帳款（附註十五及十九）		12,253	-		31,613	-
2180	應付帳款－關係人（附註十五、十九及二八）		148,550	1		97,855	1
2280	租賃負債－流動（附註三、四、十二及十九）		2,233	-		-	-
2219	其他應付款（附註十六、十九及二七）		42,177	-		54,188	-
2230	本期所得稅負債（附註十九及二三）		-	-		9,845	-
2250	負債準備－流動（附註十七及十九）		1,106	-		1,106	-
2320	一年內到期之長期借款（附註十四、十九及二九）		546,085	4		612,846	4
2399	其他流動負債（附註十六及十九）		2,812	-		21,957	-
21XX	流動負債總計		5,194,468	35		4,366,324	30
	非流動負債						
2580	租賃負債－非流動（附註三、四及十二）		8,513	-		-	-
2540	長期借款（附註十四及二九）		2,145,255	15		2,533,800	18
2640	淨確定福利負債－非流動（附註十八）		12,895	-		13,423	-
2645	存入保證金（附註二八）		13,335	-		13,042	-
25XX	非流動負債總計		2,179,998	15		2,560,265	18
2XXX	負債總計		7,374,466	50		6,926,589	48
	權益（附註二十）						
	股 本						
3110	普 通 股		2,852,450	20		2,852,450	20
	資本公積						
3210	發行股票溢價		20,894	-		20,894	-
3220	庫藏股票交易		236	-		236	-
3200	資本公積總計		21,130	-		21,130	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		938,925	6		915,510	6
3320	特別盈餘公積		966	-		966	-
3350	未分配盈餘		3,522,936	24		3,650,996	26
3300	保留盈餘總計		4,462,827	30		4,567,472	32
3XXX	權益總計		7,336,407	50		7,441,052	52
	負 債 與 權 益 總 計	\$	14,710,873	100	\$	14,367,641	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬



皇鼎建設開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二一及二八）				
4300	租賃收入	\$ 121,189	11	\$ 115,697	6
4500	營建收入	<u>964,534</u>	<u>89</u>	<u>1,795,847</u>	<u>94</u>
4000	營業收入合計	<u>1,085,723</u>	<u>100</u>	<u>1,911,544</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註八、十、二二及二八）				
5300	租賃成本	(80,536)	(7)	(80,203)	(4)
5500	營建成本	<u>(722,711)</u>	<u>(67)</u>	<u>(1,294,661)</u>	<u>(68)</u>
5000	營業成本合計	<u>(803,247)</u>	<u>(74)</u>	<u>(1,374,864)</u>	<u>(72)</u>
5900	營業毛利	282,476	26	536,680	28
5910	未實現銷貨利益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,102)</u>	<u>-</u>
5950	已實現營業毛利	282,476	26	530,578	28
6000	營業費用（附註十八、二二及二八）	<u>(196,748)</u>	<u>(18)</u>	<u>(221,689)</u>	<u>(12)</u>
6900	營業淨利	<u>85,728</u>	<u>8</u>	<u>308,889</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出（附註十及二二）				
7010	其他收入	1,050	-	1,541	-
7020	其他利益及損失	5,385	1	(4,295)	-
7050	財務成本	(64,978)	(6)	(85,762)	(5)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>80,317</u>	<u>7</u>	<u>49,528</u>	<u>3</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>21,774</u>	<u>2</u>	<u>(38,988)</u>	<u>(2)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	本年度稅前淨利	\$ 107,502	10	\$ 269,901	14
7950	所得稅費用 (附註二三)	(13,164)	(1)	(35,754)	(2)
8200	本年度淨利	<u>94,338</u>	<u>9</u>	<u>234,147</u>	<u>12</u>
	其他綜合損益 (附註十八及二三)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	603	-	4,239	1
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	207	-	2,878	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	(121)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>7,117</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 95,027</u>	<u>9</u>	<u>\$ 241,264</u>	<u>13</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9710	基 本	<u>\$ 0.33</u>		<u>\$ 0.82</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.33</u>		<u>\$ 0.82</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：劉信雄

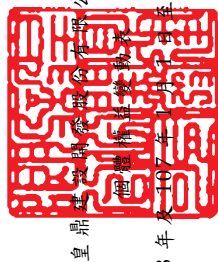


經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬





皇鼎建設股份有限公司
總機會計課啟

民國 108 年 12 月 31 日

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

代碼	股數 (仟股)	普	通	本 股	資 本	本 股	發行	溢價	庫	公	積	保	留	盈	未分配	盈餘	權	總額
A1	285,245	\$2,852,450			\$20,894	\$	236	\$	882,145	\$	1,290	\$	3,642,445	\$7,399,460				
106 年度盈餘指標及分配																		
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	33,365	-	-	-	(33,365)	-				
B3 特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	324	-	324	-				
B5 股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,672)	(199,672)				
D1 107 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,147	234,147				
D3 107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,117	7,117				
D5 107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,264	241,264				
Z1 107 年 12 月 31 日餘額	285,245	2,852,450			20,894		236		915,510		966		3,650,996	7,441,052				
107 年度盈餘指標及分配																		
B1 法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	23,415	-	-	-	(23,415)	-				
B5 股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,672)	(199,672)				
D1 108 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,338	94,338				
D3 108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	689	689				
D5 108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,027	95,027				
Z1 108 年 12 月 31 日餘額	285,245	\$2,852,450			\$20,894		236		\$938,925		966		\$3,522,936	\$7,336,407				

後附之附註係本財務報告之一部分。



董事長：劉信雄



經理人：劉華興



會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 107,502	\$ 269,901
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	84,591	83,322
A20200	攤銷費用	64	64
A20900	財務成本	64,978	85,762
A21200	利息收入	(161)	(183)
A21300	股利收入	-	(480)
A23200	處分透過損益按公允價值衡量 之金融資產利益	(762)	(1,805)
A22300	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(80,317)	(49,528)
A23900	未實現銷貨利益	-	6,102
A23700	金融資產評價（利益）損失	(6,397)	6,011
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	29,217	(28,101)
A31150	應收帳款	5,837	(11,779)
A31200	存 貨	(455,638)	(1,024,617)
A31230	預付款項	(16,538)	295,656
A31240	其他流動資產	(2,175)	991
A31250	其他金融資產	(65,379)	(11,047)
A32125	合約負債—流動	179,700	147,330
A32130	應付票據	(1,050)	(72,571)
A32140	應付票據—關係人	42,000	(7,665)
A32150	應付帳款	(19,360)	20,521
A32160	應付帳款—關係人	50,695	(86,975)
A32180	其他應付款項	(13,472)	(27)
A32230	其他流動負債	(19,145)	1,492
A32240	淨確定福利負債	75	(3,673)
A33000	營運產生之現金流出	(115,735)	(381,299)
A33500	支付之所得稅	(26,545)	(34,892)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(142,280)	(416,191)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 5,045)	(\$ 110,327)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	50,561	81,438
B03700	存出保證金增加	(5,825)	(313)
B05400	購置投資性不動產	(949)	(8,810)
B06000	應收融資租賃款減少	150	-
B07500	收取之利息	161	183
B07600	收取之股利	-	480
B07600	收取子公司股利	31,600	8,250
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>70,653</u>	<u>(29,099)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	879,516	1,588,670
C00200	短期借款減少	(629,277)	(519,713)
C00500	應付短期票券增加	431,449	99,890
C01600	舉借長期借款	-	620,000
C01700	償還長期借款	(455,306)	(1,230,404)
C03000	收取存入保證金	293	-
C03100	存入保證金減少	-	(72)
C04020	租賃本金償還	(2,525)	-
C04500	支付本公司業主股利	(199,672)	(199,672)
C05600	支付之利息	(65,344)	(85,243)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(40,866)</u>	<u>273,456</u>
EEEE	本年度現金及約當現金淨減少數	(112,493)	(171,834)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>285,112</u>	<u>456,946</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 172,619</u>	<u>\$ 285,112</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 108 年及 107 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 109 年 3 月 18 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

本公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂(或變動)之合約依 IFRS 16 評估是否係屬(或包含)租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於個體資產負債表認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分亦列為籌資活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於個體現金流量表係表達於營業活動。

本公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

本公司亦適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
- (3) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (4) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

本公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.2%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 14,152
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$ 14,152
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 13,271
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	\$ 13,271

本公司為出租人

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

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 13,310	\$ 13,310
存出保證金	15,239	(39)	15,200
資產影響	<u>\$ 15,239</u>	<u>\$ 13,271</u>	<u>\$ 28,510</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,524	\$ 2,524
租賃負債—非流動	-	10,747	10,747
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,271</u>	<u>\$ 13,271</u>

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

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

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」

該修正並未修改重大性定義，僅提供較易理解之說明。修改後重大性定義並額外說明，不重大資訊可能將重大資訊模糊化。此外，IAS 1 目前係以「可能影響使用者」作為重大性之門檻，修正後之規定將改以「可被合理預期將影響使用者」作為重大性之門檻。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」

該修正係釐清判斷負債是否分類為非流動時，應評估本公司於報導期間結束日是否具有遞延清償期限至報導期間後至少 12 個月之權利。若本公司於報導期間結束日具有該權利，無論本公司是否預期將行使該權利，負債係分類為非流動。該修正並釐清，若本公司須遵循特定條件始具有遞延清償負債之權利，本公司必須於報導期間結束日已遵循特定條件，即使貸款人係於較晚日期測試本公司是否遵循該等條件亦然。

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

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

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 存 貨

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

(五) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

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

投資性不動產除列時淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產

生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

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

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

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

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

財務保證合約

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

(2) 金融負債之除列

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

(十) 負債準備

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

(十一) 收入認列

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

商品銷貨收入

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

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

108 年

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

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

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

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

2. 本公司為承租人

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

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

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

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、殘值保證下承租人預期支付之金額、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除收取之租賃誘因）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

107 年

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

1. 本公司為出租人

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

2. 本公司為承租人

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

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 租賃之土地及建築物

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

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

(十三) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

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

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

估計及假設不確定性之主要來源

存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築之減損

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

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，存貨、投資性不動產及不動產、廠房及設備中的土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註八、十一及十三。

六、現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 176	\$ 234
銀行活期存款	<u>172,443</u>	<u>284,878</u>
	<u>\$ 172,619</u>	<u>\$ 285,112</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
非衍生金融資產		
－國內上市（櫃）股票	\$ -	\$ 30,268
－基金受益憑證	<u>2,419</u>	<u>10,508</u>
	<u>\$ 2,419</u>	<u>\$ 40,776</u>

八、存貨

(一) 存貨明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 2,189,356	\$ 2,331,417
在建房地	<u>7,087,029</u>	<u>6,573,548</u>
	<u>\$ 9,276,385</u>	<u>\$ 8,904,965</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 722,711 仟元及 1,294,661 仟元。108 及 107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為 0 仟元。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 7,087,029 仟元及 6,573,548 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

(二) 待售房地

	108年12月31日	107年12月31日
皇家名邸土地	\$ 6,394	\$ 6,642
皇家名邸房屋	14,478	15,041
皇鼎格里昂土地	43,953	76,494
皇鼎格里昂房屋	162,627	283,030

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
環宇科技土地	\$ 202,739	\$ 268,203
環宇科技房屋	331,387	438,390
環球科技土地	147,598	176,380
環球科技房屋	186,531	222,904
南科名門土地	71,546	149,616
南科名門房屋	154,406	322,890
迪化段土地	111,947	-
迪化段房屋	136,061	-
中路段土地	30,359	30,359
中路段房屋	8,272	8,272
富貴名邸土地	147,297	-
富貴名邸房屋	242,826	-
保安段土地	24,453	-
麗園土地	82,284	161,849
麗園房屋	84,198	171,347
	<u>\$ 2,189,356</u>	<u>\$ 2,331,417</u>
皇鼎格里昂合約負債—流動	\$ 5,005	\$ 16,731
南科名門合約負債—流動	7,882	5,007
迪化段合約負債—流動	96,522	-
富貴名邸合約負債—流動	2,443	-
麗園合約負債—流動	4,863	64,963
	<u>\$ 116,715</u>	<u>\$ 86,701</u>

(三) 在建房地及合約負債-流動

108年12月31日					合約負債
工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	一 流 動	動
立人段	\$ 104,151	\$ 7,522	\$ 111,673	\$ -	-
文德段	21,109	-	21,109	-	-
健康段	7,072	-	7,072	-	-
皇鼎一品(原玉成段)	742,786	189,129	931,915	62,876	-
聯合科技	834,112	300,200	1,134,312	-	-
北山段	13,766	-	13,766	-	-
亞太科技園區(原保安段)	2,061,992	1,093,742	3,155,734	436,928	-
潭美段	328,784	5,453	334,237	-	-
義民段	1,496	-	1,496	-	-
新峰段	-	745	745	-	-

(接次頁)

(承前頁)

108年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 — 流 動
厚 德 段	\$ -	\$ 183	\$ 183	\$ -
五 谷 王 段	662,901	101,068	763,969	-
皇 鼎 富 邑	417,828	192,514	610,342	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,196,473</u>	<u>\$ 1,890,556</u>	<u>\$ 7,087,029</u>	<u>\$ 499,804</u>

107年12月31日

工 程 別	在 建 土 地	在 建 工 程	合 計	合 約 負 債 — 流 動
立 人 段	\$ 103,351	\$ 5,981	\$ 109,332	\$ -
文 德 段	21,109	-	21,109	-
富 貴 名 邸	171,744	154,199	325,943	-
健 康 段	7,072	-	7,072	-
皇 鼎 一 品 (原 玉 成 段)	742,696	120,581	863,277	-
迪 化 段	111,947	127,352	239,299	-
北 山 段	13,766	-	13,766	-
亞 太 科 技 園 區 (原 保 安 段)	2,937,668	480,967	3,418,635	350,118
潭 美 段	327,934	54	327,988	-
義 民 段	1,496	-	1,496	-
新 峰 段	-	745	745	-
厚 德 段	-	183	183	-
五 谷 王 段	662,541	93,097	755,638	-
皇 鼎 富 邑	417,828	70,761	488,589	-
復 興 段	476	-	476	-
	<u>\$ 5,519,628</u>	<u>\$ 1,053,920</u>	<u>\$ 6,573,548</u>	<u>\$ 350,118</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息支出總額	<u>\$ 123,508</u>	<u>\$ 118,403</u>
當期在建房地利息資本化金額	<u>\$ 58,530</u>	<u>\$ 32,641</u> (含預付土地款 19仟元)
資本化利率	1.88%~2.10%	1.95%~2.08%
期末在建房地累計利息資本化 金額	<u>\$ 79,745</u>	<u>\$ 43,031</u>

九、預付款項

	108年12月31日	107年12月31日
流動		
預付土地款	\$ -	\$ 2,032
留抵稅額	56,262	46,060
預付貨款	170	2,424
其他	27,155	16,533
	<u>\$ 83,587</u>	<u>\$ 67,049</u>

十、採用權益法之投資

投資子公司

	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造股份有限公司	\$ 8,618	\$ 1,005
富信大飯店股份有限公司	219,194	172,269
欣隆興建設股份有限公司	19,873	19,841
	<u>\$ 247,685</u>	<u>\$ 193,115</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	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造股份有限公司	100%	100%
富信大飯店股份有限公司	94.375%	94.375%
欣隆興建設股份有限公司	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三一附表五。

採權益法認列投資（損）益、投資溢額攤銷及未實現銷貨毛利內容如下：

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

被投資公司名稱	107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	\$ 18,432	\$ 1,565	\$ 19,997	(\$ 231,502)
富信大飯店股份有限公司	151,000	29,490	(6,102)	23,388	(6,102)
欣隆興建設股份有限公司	<u>20,000</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 222,800</u>	<u>\$ 47,963</u>	<u>(\$ 4,537)</u>	<u>\$ 43,426</u>	<u>(\$ 237,604)</u>

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，除欣隆興建設股份有限公司係按未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係按經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

108及107年度已將前述子公司併入編製108及107年度合併財務報告。

十一、不動產、廠房及設備

成本	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合計
107年1月1日餘額	\$ 153,927	\$ 46,765	\$ 11,511	\$ 3,428	\$ 738	\$ 216,369
重分類	(78,294)	(13,783)	-	-	-	(92,077)
107年12月31日餘額	<u>\$ 75,633</u>	<u>\$ 32,982</u>	<u>\$ 11,511</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 124,292</u>
累計折舊及減損						
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 15,772	\$ 9,298	\$ 3,427	\$ 738	\$ 29,235
折舊費用	-	1,967	1,151	1	-	3,119
重分類	-	(7,910)	-	-	-	(7,910)
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,829</u>	<u>\$ 10,449</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 24,444</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 75,633</u>	<u>\$ 23,153</u>	<u>\$ 1,062</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 99,848</u>
成本						
108年1月1日餘額	<u>\$ 75,633</u>	<u>\$ 32,982</u>	<u>\$ 11,511</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 124,292</u>
108年12月31日餘額	<u>\$ 75,633</u>	<u>\$ 32,982</u>	<u>\$ 11,511</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 124,292</u>
累計折舊及減損						
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 9,829	\$ 10,449	\$ 3,428	\$ 738	\$ 24,444
折舊費用	-	672	1,056	-	-	1,728
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,501</u>	<u>\$ 11,505</u>	<u>\$ 3,428</u>	<u>\$ 738</u>	<u>\$ 26,172</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 75,633</u>	<u>\$ 22,481</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98,120</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	3至50年
裝潢隔間工程	11年
運輸設備	5至6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	4至6年
其 他	6年
什項設備	6年

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二九。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
建築物	\$ 3,313
	108年度
使用權資產之增添	\$ -
使用權資產之折舊費用	
建築物	\$ 2,327

(二) 租賃負債－108 年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流動	\$ 2,233
非流動	\$ 8,513

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建築物	2.2%

(三) 重要承租活動及條款

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

(四) 其他租賃資訊

108 年

	108年度
短期租賃費用	\$ 393
低價值資產租賃費用	\$ 2
不計入租賃負債衡量中之變動租賃給付費用	\$ 131
租賃之現金（流出）總額	(\$ 3,318)

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

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	\$ 2,791
1~5年	8,961
超過5年	2,400
	<u>\$ 14,152</u>

107 年度認列於損益之租賃給付金額為 4,517 仟元。

十三、投資性不動產

	108年12月31日	107年12月31日
每一類別之帳面淨額		
投資性不動產－土地	\$ 1,630,563	\$ 1,598,596
投資性不動產－房屋	<u>3,045,459</u>	<u>3,072,795</u>
	<u>\$ 4,676,022</u>	<u>\$ 4,671,391</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
成 本				
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,417,460	\$ 3,156,510	\$ 448,713	\$ 5,022,683
增 添	8,291	519	4,903	13,713
重分類	<u>172,845</u>	<u>280,771</u>	(453,616)	-
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,598,596</u>	<u>\$ 3,437,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,036,396</u>

(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>累計折舊及減損</u>				
107 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 284,802	\$ -	\$ 284,802
折舊費用	-	80,203	-	80,203
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 365,005</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 365,005</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,598,596</u>	<u>\$ 3,072,795</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,671,391</u>
<u>成 本</u>				
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,598,596	\$ 3,437,800	\$ -	\$ 5,036,396
增 添	-	949	-	949
自存貨重分類	31,967	52,251	-	84,218
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,630,563</u>	<u>\$ 3,491,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,121,563</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
108 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 365,005	\$ -	\$ 365,005
折舊費用	-	80,536	-	80,536
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 445,541</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 445,541</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,630,563</u>	<u>\$ 3,045,459</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,676,022</u>

108 年以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日
第 1 年	\$ 119,008
第 2 年	109,086
第 3 年	109,086
第 4 年	109,086
第 5 年	109,029
超過 5 年	466,171
	<u>\$ 1,021,466</u>

107 年不可取消營業租賃之未來最低租賃收取總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 119,771
1~5 年	442,789
超過 5 年	574,000
	<u>\$ 1,136,560</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年限計提折舊：

投資性不動產－房屋	
房屋主建物	5至51年
裝潢隔間工程	5至26年

投資性不動產於 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 6,117,697 仟元及 5,877,332 仟元，皆由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於近二年之資產負債表日參考類似不動產交易價格之市場證據進行評價。

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

十四、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款（附註二九）		
－銀行借款	\$ 3,119,660	\$ 2,836,204
無擔保借款		
－信用額度借款	<u>120,000</u>	<u>153,217</u>
	<u>\$ 3,239,660</u>	<u>\$ 2,989,421</u>
利率區間		
－擔保借款	1.79%~2.47%	1.85%~2.47%
－無擔保借款	1.8%~1.9%	1.7%~1.8%
還款期限	109.03.05~ 112.10.31	108.03.28~ 112.10.31

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

(二) 應付短期票券

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票	\$532,000	\$100,000
減：應付短期票券折價	(<u>661</u>)	(<u>110</u>)
	<u>\$531,339</u>	<u>\$ 99,890</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
上海銀行	\$100,000	(\$ 110)	\$ 99,890	1.85%	環宇科技	\$706,593

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

(三) 長期借款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>擔保借款（附註二九）</u>		
銀行借款(1)	\$ 2,691,340	\$ 3,146,646
減：列為 1 年內到期部分	(546,085)	(612,846)
長期借款	<u>\$ 2,145,255</u>	<u>\$ 2,533,800</u>

(1) 本公司之借款包括：

	原 始 貸 款 金 額	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
華南南內湖 一抵押借款	借款總額：105,000 仟元 借款期間：97.10.20~112.10.20 利率區間：1.62% 還款辦法：前 2 年按月付息，自 2 年後，以 每個月為 1 期共分 156 期，平均 攤還。	\$ 31,635	\$ 39,711
華南南內湖 一抵押借款	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。	31,061	61,587
華南南內湖 一抵押借款	借款總額：368,000 仟元 借款期間：107.02.26~122.02.26 利率區間：1.9% 還款辦法：前 12 個月按月計付利息，自第 13 個月起，以每個月為 1 期， 共分 168 期。	350,727	368,000

(接次頁)

(承 前 頁)

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
華南銀行	借款總額：100,000 仟元	\$ 92,242	\$ 98,098
一抵押借款	借款期間：107.07.27~122.07.27 利率區間：1.9% 還款辦法：以每個月為1期，共分180期， 平均攤還本息。		
一銀仁愛	借款總額：80,000 仟元	42,502	49,180
一抵押借款	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。		
一銀仁愛	借款總額：100,000 仟元	8,333	25,000
一抵押借款	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。		
一銀仁愛	借款總額：190,000 仟元	93,558	117,443
一抵押借款	借款期間：102.06.28~112.06.28 利率區間：1.7% 還款辦法：前24個月按月計付利息，自第 25個月起，以每個月為1期， 共分96期，平均攤還。		
一銀仁愛	借款總額：170,000 仟元	-	135,147
一抵押借款	借款期間：106.09.12~118.09.12 利率區間：1.97% 還款辦法：以每個月為1期共分144期平均 攤還。		
土銀汐止	借款總額：982,000 仟元	645,003	711,974
一抵押借款	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。		
土銀汐止	借款總額：105,000 仟元	16,367	37,861
一抵押借款	借款期間：102.08.16~109.08.16 利率區間：1.74% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後， 以每個月為1期共分72期，平 均攤還。		
臺銀建國	借款總額：274,000 仟元	159,833	180,910
一抵押借款	借款期間：101.07.02~116.07.02 利率區間：1.895% 還款辦法：前2年按月付息，自2年後，以 每個月為1期共分156期，平均 攤還。		
台中內湖	借款總額：11,000 仟元	4,397	5,635
一抵押借款	借款期間：102.04.22~112.04.22 利率區間：1.78% 還款辦法：前1年按月付息，自第1年後， 以每個月為1期共分108期，平 均攤還。		

(接 次 頁)

(承前頁)

	原 始 貸 款 金 額	108年12月31日	107年12月31日
彰銀永春 一抵押借款	借款總額：960,000 仟元 借款期間：105.05.23~125.05.23 利率區間：1.8% 還款辦法：前3年按月付息，本金自3年後 採年金法，以每個月為1期共分 204期，平均攤還。	\$ 932,832	\$ 960,000
中信企金 一抵押借款	借款總額：800,000 仟元 借款期間：106.10.23~109.04.23 利率區間：1.84% 還款辦法：到期一次支付。	282,850	356,100
		<u>\$ 2,691,340</u>	<u>\$ 3,146,646</u>

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

十五、應付票據及應付帳款

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

十六、其他負債

	108年12月31日	107年12月31日
流 動		
其他應付款		
應付薪資及年獎	\$ 11,649	\$ 12,587
應付董監酬勞	2,259	3,240
應付員工酬勞	3,394	5,961
應付利息	9,997	10,363
應付稅捐	10,859	14,700
其 他	4,019	7,337
	<u>\$ 42,177</u>	<u>\$ 54,188</u>
其他負債		
其 他	\$ 2,812	\$ 21,957

十七、負債準備

	108年12月31日	107年12月31日
流 動		
員工福利	<u>\$ 1,106</u>	<u>\$ 1,106</u>

員工福利負債準備係員工既得短期帶薪假之估列，於報導期間結束日將已累積未使用保假之應得權利所導致預期支付之額外金額，衡

量為累積帶薪假之預期成本，與員工提供服務而增加未來給薪休假之權利時認列。

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

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

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 32,805	\$ 34,220
計畫資產公允價值	(19,910)	(20,797)
提撥短絀（剩餘）	12,895	13,423
淨確定福利負債	<u>\$ 12,895</u>	<u>\$ 13,423</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債（資產）
107 年 1 月 1 日	<u>\$ 36,845</u>	<u>(\$ 15,510)</u>	<u>\$ 21,335</u>
服務成本			
當期服務成本	765	-	765
利息費用（收入）	<u>368</u>	<u>(158)</u>	<u>210</u>
認列於損益	<u>1,133</u>	<u>(158)</u>	<u>975</u>

（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)	\$ -	(\$ 481)	(\$ 481)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	361	-	361
精算(利益)損失—財務 假設變動	322	-	322
精算(利益)損失—經驗 調整	(4,441)	-	(4,441)
認列於其他綜合損益	(3,758)	(481)	(4,239)
雇主提撥	-	(4,648)	(4,648)
107 年 12 月 31 日	<u>\$ 34,220</u>	<u>(\$ 20,797)</u>	<u>\$ 13,423</u>
108 年 1 月 1 日	<u>\$ 34,220</u>	<u>(\$ 20,797)</u>	<u>\$ 13,423</u>
服務成本			
當期服務成本	641	-	641
利息費用(收入)	<u>300</u>	<u>(185)</u>	<u>115</u>
認列於損益	<u>941</u>	<u>(185)</u>	<u>756</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(706)	(706)
精算(利益)損失—人口 統計假設變動	7	-	7
精算(利益)損失—財務 假設變動	531	-	531
精算(利益)損失—經驗 調整	(435)	-	(435)
認列於其他綜合損益	<u>103</u>	<u>(706)</u>	<u>(603)</u>
福利支付	(2,459)	2,459	-
雇主提撥	-	(681)	(681)
108 年 12 月 31 日	<u>\$ 32,805</u>	<u>(\$ 19,910)</u>	<u>\$ 12,895</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	108年度	107年度
管理費用	<u>\$ 756</u>	<u>\$ 975</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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.625%	0.875%
薪資預期增加率	2%	2%

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

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 531)	(\$ 647)
減少 0.25%	\$ 546	\$ 668
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 529	\$ 649
減少 0.25%	(\$ 518)	(\$ 632)

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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 673	\$ 687
確定福利義務平均到期期間	6.5年	7.6年

十九、資產負債之到期分析

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

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

107年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>資 產</u>			
現金及約當現金	\$ 285,112	\$ -	\$ 285,112
透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	40,776	-	40,776
應收票據	29,217	-	29,217
應收帳款	29,833	-	29,833
存貨－待售房地	2,331,417	-	2,331,417
存貨－在建房地	-	6,573,548	6,573,548
預付款項	67,049	-	67,049
其他金融資產	20,519	-	20,519
其他流動資產	5,859	-	5,859
	<u>\$ 2,809,782</u>	<u>\$ 6,573,548</u>	<u>\$ 9,383,330</u>
<u>負 債</u>			
短期借款	\$ 358,957	\$ 2,630,464	\$ 2,989,421
應付短期票券	99,890	-	99,890
合約負債－流動	436,819	-	436,819
應付票據	3,171	-	3,171
應付票據－關係人	7,613	-	7,613
應付帳款	31,613	-	31,613
應付帳款－關係人	97,855	-	97,855
其他應付款	54,188	-	54,188
本期所得稅負債	9,845	-	9,845
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	612,846	-	612,846
其他流動負債	21,957	-	21,957
	<u>\$ 1,735,860</u>	<u>\$ 2,630,464</u>	<u>\$ 4,366,324</u>

二十、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	<u>360,000</u>	<u>360,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,600,000</u>	<u>\$ 3,600,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	<u>285,245</u>	<u>285,245</u>
已發行股本	<u>\$ 2,852,450</u>	<u>\$ 2,852,450</u>

(二) 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本		
股票發行溢價	\$ 20,894	\$ 20,894
庫藏股票交易	236	236
	<u>\$ 21,130</u>	<u>\$ 21,130</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二二之(七)員工酬勞及董監事酬勞。

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

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

本公司於 108 年 6 月 10 日及 107 年 6 月 5 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 23,415	\$ 33,365	\$ -	\$ -
特別盈餘公積迴轉	-	(324)	-	-
現金股利	199,672	199,672	0.70	0.70

本公司 109 年 3 月 18 日董事會擬議 108 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	\$ 9,434	\$ -
現金股利	142,622	0.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 9 日召開之股東常會決議。

二一、收 入

	108年度	107年度
工程收入	\$ 964,534	\$ 1,795,847
不動產租金收入	121,189	115,697
	<u>\$ 1,085,723</u>	<u>\$ 1,911,544</u>

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款	<u>\$ 23,996</u>	<u>\$ 29,833</u>
合約負債－流動		
不動產建造	<u>\$616,519</u>	<u>\$436,819</u>

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

二二、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 161	\$ 183
股利收入	-	480
其 他	889	878
	<u>\$ 1,050</u>	<u>\$ 1,541</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
處分透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	\$ 762	\$ 1,805
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價損益	6,397	(6,011)
其 他	(1,774)	(89)
	<u>\$ 5,385</u>	<u>(\$ 4,295)</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	(\$ 123,098)	(\$ 118,262)
押金設算息	(143)	(141)
租賃負債之利息	(267)	-
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>58,530</u>	<u>32,641</u>
	<u>(\$ 64,978)</u>	<u>(\$ 85,762)</u>

利息資本化相關資訊詳附註八(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,728	\$ 3,119
使用權資產	2,327	-
投資性不動產	80,536	80,203
無形資產	<u>64</u>	<u>64</u>
合 計	<u>\$ 84,655</u>	<u>\$ 83,386</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 80,536	\$ 80,203
營業費用	<u>4,055</u>	<u>3,119</u>
	<u>\$ 84,591</u>	<u>\$ 83,322</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	<u>64</u>	<u>64</u>
	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 64</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
產生租金收入	<u>\$ 80,536</u>	<u>\$ 80,203</u>

(六) 員工福利費用

	108年度	107年度
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 1,884	\$ 1,793
確定福利計畫		
(附註十八)	756	975
	2,640	2,768
短期員工福利(薪資、獎金及紅利等)	57,735	60,825
員工福利費用合計	<u>\$ 60,375</u>	<u>\$ 63,593</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 6,771	\$ 6,005
營業費用	53,604	57,588
	<u>\$ 60,375</u>	<u>\$ 63,593</u>

(七) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及不高於 2% 提撥董監事酬勞。108 及 107 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 109 年 3 月 18 日及 108 年 3 月 12 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	3%	2.14%
董監事酬勞	2%	1.16%

金 額

	108年度	107年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 3,394	\$ 5,961
董監事酬勞	2,259	3,240

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

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 15,039	\$ 27,621
未分配盈餘加徵	909	9,559
以前年度之調整	498	(956)
	<u>16,446</u>	<u>36,224</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	(3,282)	(77)
稅率變動	-	(393)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 13,164</u>	<u>\$ 35,754</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 107,502</u>	<u>\$ 269,901</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 21,500	\$ 53,980
調節項目之所得稅影響數		
出售土地利得免稅	(15,459)	(47,372)
採用權益法認列之損		
(益)	(16,216)	(10,481)
其他	6,893	5,134
未分配盈餘加徵	909	9,559
出售土地之土地增值稅	15,039	25,890
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	498	(956)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 13,164</u>	<u>\$ 35,754</u>

我國於 107 年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%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

由於 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 108 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅：

	108年度	107年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	\$ 121	\$ -

(三) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 254	\$ -
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ -	\$ 9,845

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

108 年度

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

107 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	\$ 3,121	(\$ 184)	\$ -	\$ 2,937
閒置資產跌價	324	58	-	382
遞延推銷費用	675	596	-	1,271
	<u>\$ 4,120</u>	<u>\$ 470</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,590</u>

(五) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	108年12月31日	107年12月31日
可減除暫時性差異		
減損損失	\$ 10,049	\$ 10,049
不休假獎金	<u>1,106</u>	<u>1,106</u>
	<u>\$ 11,155</u>	<u>\$ 11,155</u>

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 106 年度以前之申報案件已經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.82</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.82</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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 94,338	\$ 234,147
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>\$ 94,338</u>	<u>\$ 234,147</u>

股 數

單位：仟股

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	285,245	285,245
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>283</u>	<u>375</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>285,528</u>	<u>285,620</u>

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

二五、非現金交易

本公司於 108 及 107 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

- (一) 本公司 107 年度不動產轉列存貨，同時導致存貨增加及不動產減少 99,956 仟元。
- (二) 本公司 107 年度存貨轉列不動產，同時導致存貨減少及不動產增加 15,789 仟元。
- (三) 本公司 108 及 107 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 84,218 仟元及 43,775 仟元。

二六、資本風險管理

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

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

本公司不須遵守其他外部資本規定。

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

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

上述公允價值衡量所屬層級如下：

108 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 2,145,255	\$ -	\$ 2,112,954	\$ -	\$ 2,112,954

107 年 12 月 31 日

	帳 面 金 額	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債：					
－長期借款	\$ 2,533,800	\$ -	\$ 2,472,329	\$ -	\$ 2,472,329

上述第 2 等級之公允價值衡量，係依借款利率之現金流量折現分析決定。

(二) 公允價值資訊－按重複性基礎公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金				
融資產				
國內上市（櫃）有價證券	\$ 30,268	\$ -	\$ -	\$ 30,268
基金受益憑證	10,508	-	-	10,508
合 計	\$ 40,776	\$ -	\$ -	\$ 40,776

108 及 107 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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
以攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	\$ 282,513	\$ 364,681
透過損益按公允價值衡量之金融資產	<u>2,419</u>	<u>40,776</u>
	<u>\$ 284,932</u>	<u>\$ 405,457</u>
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量之金融負債 (註2)	<u>\$ 6,699,751</u>	<u>\$ 6,408,609</u>

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

敏感度分析

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

若利率增加／減少 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 108 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,462 仟元及 5,170 仟元；107 年度之稅前／稅後淨利將分別減少／增加 6,236 仟元及 4,989 仟元，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%，108 年度稅前／稅後其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 121 仟元及 97 仟元。107 年度稅前／稅後其他綜合損益將因透過損益按公允價值衡量金融資產之公允價值變動分別增加／減少 2,039 仟元及 1,631 仟元。

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約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 108 年及 107 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。

108 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 245,455	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 245,455
浮動利率工具	<u>793,287</u>	<u>2,693,527</u>	<u>1,424,929</u>	<u>1,494,467</u>	<u>6,406,210</u>
	<u>\$ 1,038,742</u>	<u>\$ 2,693,527</u>	<u>\$ 1,424,929</u>	<u>\$ 1,494,467</u>	<u>\$ 6,651,665</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

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

107 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合 計
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 174,551	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 174,551
浮動利率工具	<u>991,814</u>	<u>2,155,551</u>	<u>1,713,224</u>	<u>1,796,094</u>	<u>6,656,683</u>
	<u>\$ 1,166,365</u>	<u>\$ 2,155,551</u>	<u>\$ 1,713,224</u>	<u>\$ 1,796,094</u>	<u>\$ 6,831,234</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

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保銀行透支額度		
（每年重新檢視）		
－已動用金額	\$ 120,000	\$ 153,217
－未動用金額	<u>60,000</u>	<u>226,453</u>
	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 379,670</u>
有擔保銀行透支額度		
－已動用金額	\$ 6,342,339	\$ 6,082,740
－未動用金額	<u>3,207,161</u>	<u>3,859,760</u>
	<u>\$ 9,549,500</u>	<u>\$ 9,942,500</u>

二八、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
建喬營造股份有限公司 （以下簡稱建喬營造）	採權益法評價之被投資公司
富信大飯店股份有限公司 （以下簡稱富信大飯店）	〃
美雄投資股份有限公司 （以下簡稱美雄公司）	其他關係人（皇鼎公司法人董事代表）
陳 彤 濤	其他關係人（皇鼎公司副總之配偶）
張劉月真	其他關係人（董事長之二等親）
黃 岱 宣	其他關係人（董事之配偶）

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 名 稱	108年度	107年度
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 35,644</u>	<u>\$ 46,211</u>
租賃收入	建喬營造	\$ 1,776	\$ 1,777
租賃收入	富信大飯店	<u>108,072</u>	<u>104,932</u>
		<u>\$ 109,848</u>	<u>\$ 106,709</u>

108 及 107 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：

108 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01～ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,348
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01～ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,268
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01～ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	27,360
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01～ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,436
"	台南市北區成功路 336 號整棟	103.09.01～ 118.08.31	每月 1,900 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	21,660
				<u>\$ 108,072</u>

107 年度

承 租 人	承 租 標 的	租 賃 期 間	租 期 租 金 收 取 數	租 賃 收 入
富信大飯店	台中市中西區市府路 14 號整棟	101.06.01～ 116.05.31	每月 820 仟元，起租日起兩個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	\$ 9,332
"	新北市汐止區大同 路 1 段 128 號整 棟	102.06.01～ 117.05.31	每月 3,620 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	41,192
"	新北市汐止區大同 路 1 段 152 號整 棟	105.04.01～ 120.03.31	每月 2,400 仟元，起租日 6 個月為 裝修期間，免計付費，第 6 年起 以行政院主計處公告物價指數進 行調整。一次開立 12 期票，按月 兌現。	27,303
"	台南市中西區忠義 路 2 段 28 號底層	102.06.01～ 117.05.31	每月 740 仟元，第 6 年起，每年按 前一年租金標準，以行政院主計 處公告物價指數進行調整。一次 開立 12 期票，按月兌付。	8,422
"	台南市北區成功路 336 號整棟	103.09.01～ 118.08.31	每月 1,210 仟元，第 6 年起，每年 按前一年租金標準，以行政院主 計處公告物價指數進行調整。一 次開立 12 期票，按月兌付。	18,683
				<u>\$ 104,932</u>

(三) 工程發包

108 及 107 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108年 12月31日已 驗收請款金額	截至107年 12月31日已 驗收請款金額
建喬營造	聯合 B 棟	110	\$ 745,000	\$ 165,000	\$ -
	聯合 A 棟	110	745,000	55,000	-
	皇鼎一品	110	615,000	48,500	-
	麗園	107	168,800	168,800	154,420
	富貴名邸	108	207,000	187,200	115,000
	亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	109	655,000	460,000	140,000
	亞太科技園區 A 棟	109	652,000	460,000	140,000
	皇鼎富邑	109	200,000	130,000	3,000

發包工程付款方式如下：

工 程 別	付 款 方 式
聯合 B 棟	依工程項目估驗實際完工數量時，付給該期間內完成工程造價，待全部工程完成，經正式驗收合格無誤後付清尾款。價款 50%為即期票，50%開立一個月之期票。
聯合 A 棟	同 上。
皇鼎一品	同 上。
麗園	同 上。
富貴名邸	同 上。
亞太科技園區 B 棟 (原保安段)	同 上。
亞太科技園區 A 棟	同 上。
皇鼎富邑	同 上。

上述發包予關係人其交易條件並無重大異常。

(四) 進 貨 (含不動產投資)

關 係 人 名 稱	108年度	107年度
建喬營造	<u>\$ 1,048,000</u>	<u>\$ 595,400</u>

(五) 應付票據 (不含對關係人借款)

關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造	<u>\$ 49,613</u>	<u>\$ 7,613</u>

(六) 應付帳款

關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造	<u>\$ 148,550</u>	<u>\$ 97,855</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(七) 其他應付費用

關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
富信大飯店	<u>\$ 159</u>	<u>\$ -</u>

(八) 存入保證金

關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造	\$ 450	\$ 450
富信大飯店	<u>10,966</u>	<u>10,885</u>
	<u>\$ 11,416</u>	<u>\$ 11,335</u>

(九) 其 他

科 目	關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
營業費用	富信大飯店	<u>\$ 3,902</u>	<u>\$ 5,327</u>

(十) 轉租協議

融資租賃轉租

本公司於 108 年度第 4 季以融資租賃轉租原帳列使用權資產之辦公室資產予富信大飯店，租賃開始日租賃投資淨額為 3,851 仟元，租賃期間為 6 年。截至 108 年 12 月 31 日止，應收融資租賃款餘額為 3,701 仟元。108 年度應收融資租賃款並未提列備抵損失。租賃開始日同時轉銷使用權資產成本 8,628 仟元及累計折舊 958 仟元，差額帳列採權益法之長期股權投資項下，按租賃期間逐期攤銷。

(十一) 背書保證

為他人背書保證

關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造	<u>\$ 33,100</u>	<u>\$ 33,100</u>

取得背書保證

關 係 人 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
建喬營造	<u>\$ 109,612</u>	<u>\$ 109,612</u>

(十二) 主要管理階層薪酬

108 及 107 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 21,656	\$ 20,075
退職後福利	698	709
	<u>\$ 22,354</u>	<u>\$ 20,784</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供為向金融機構或廠商付款之擔保品，其各該科目帳面價值如下：

	內 容	108年12月31日	107年12月31日
營建存貨			
— 待售房地	環宇科技	\$ 534,126	\$ 706,593
	環球科技	334,129	399,284
	南科名門	225,952	472,506
	麗園	166,482	333,196
	富貴名邸	390,123	-
	迪化段	248,008	-
營建存貨	皇鼎一品（原玉成段）	931,915	863,277
— 在建房地	迪化段	-	239,299
	聯合科技	1,134,312	-
	亞太科技園區（原保安段）	3,155,734	3,418,635
	富貴名邸	-	325,943
	五谷王段	763,799	755,638
	潭美段	334,237	327,988
	皇鼎富邑	610,342	488,589
	立人段	111,673	-
不動產、廠房及設備	土地	71,101	71,101
	房屋及建築	11,674	12,121

（接次頁）

(承前頁)

	內 容	108年12月31日	107年12月31日
其他金融資產－流動	備 償 戶	\$ 6,995	\$ 6,990
投資性不動產	土 地	1,595,763	1,563,796
	房屋及建築	3,031,868	3,056,845
		<u>\$ 13,658,233</u>	<u>\$ 13,041,801</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 依民法第五一三條規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，為此等工作物之重大修繕者，承攬本人就承攬關係所產生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權」。因此，承攬本公司工程之營造公司對該在建工程具有法定抵押權。

(二) 本公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約總價約 3,987,800 仟元，截至 108 年 12 月 31 日已付價款 1,674,500 仟元。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

(三) 大陸投資資訊：

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

三二、部門資訊

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

皇鼎建設開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 108 年度

單位：新台幣仟元／外幣元

附表一

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	對單一企業 背書保證保額 (註2)	對單一企業 背書保證保額 (註3)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	背書 費實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書 最高保額 (註3)	屬對子 公司保 證(註4)	屬子母 公司對 子公 司保 證(註4)	屬子公 司對母 公司保 證(註4)	屬對大 陸地區 背書保 證(註4)	註
0	皇鼎公司	建喬公司	2	\$ 1,467,281	\$ 33,100	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ -	0.34	\$ 3,668,204	Y	N	N	N	
1	建喬公司	皇鼎公司	3	1,048,000	109,612	109,612	109,612	-	41.33	265,210	N	Y	N	N	

註1：編號欄之說明如下：

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

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

依上述規定，本公司108年度對外辦理背書保證之最高限額為淨值7,336,407仟元x50%=3,668,204仟元；另對單一企業背書保證之限額為淨值7,336,407仟元x20%=1,467,281仟元。

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

依上述規定，建喬營造股份有限公司對單一企業背書保證之最高限額為淨值265,210仟元；另對單一企業背書保證之限額為1,048,000仟元。

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 108 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	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期			備註
				股數(單位)	帳面金額	持股比例%	
本公司	受益憑證 兆豐國際全球基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	73,733.33	\$ 2,419	-	\$ 2,419
	股票 巨威奈米生化科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	500,000	\$ -	1.84	\$ -
	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	\$ 219,194	94.375	\$ 213,611
	建喬營造股份有限公司	"	"	15,000,000	8,618	100	265,210
	欣隆興建股份有限公司	"	"	2,000,000	19,873	100	19,873
建喬公司	股票 友銓水電工程股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	228,000	\$ 5,928	19	\$ 4,374
	兆騰水電工程有限公司	無	"	-	4,104	19	5,398
	巨威奈米生化科技股份有限公司	無	"	500,000	-	1.84	-
	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	900,000	\$ 10,032	5.625	\$ 9,772
					\$ 12,732		\$ 12,732

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 108 年度

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易形式之		不同原因	應收(付)票據、帳款		註
			進(銷)貨金	佔總進(銷)額之比率	貨%授信期	間	單	價授信期		額餘	佔總應收(付)票據、帳款之比率%	
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價 3,987,800 仟元)	89%				無異常		應付票據 \$ 49,613 應付帳款 148,550	96%	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價 3,987,800 仟元)	100%				無異常		應收票據 49,613 應收帳款 148,550	92% 100% 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 108 年度

附表四

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項			應收關係人款項收回金額	提列呆帳金額	抵備金額
					金額	處	理方式			
建喬公司	皇鼎公司	母公司	\$ 198,163	6.52 次	\$ -	-	-	\$ 198,163	\$ -	-

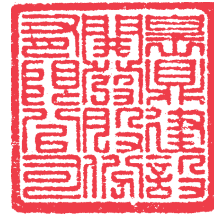
皇鼎建設開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 108 年度

單位：新台幣仟元

附表五

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額	持 有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益(註)	註 備
					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	15,000,000	100	\$ 8,618	\$ 47,168	\$ 22,079	
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	15,100,000	94.375	219,194	52,585	58,206	
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市信義區信義路四段401號6樓	住宅及大樓——開發租賃業	20,000	2,000,000	100	19,873	32	32	
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	900,000	5.625	12,732	52,585	2,246	

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長 劉信雄



中華民國一〇九年四月二十日 刊印

