股票代號：5533
查詢年報網址：
http://mops.twse.com.tw
http://www.founding.com.tw

皇鼎建設開發股份有限公司

一一二年度

年　報

中華民國一一三年四月廿四日　刊印

一、發言人姓名：曹羅方
職稱：總經理
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：台新綜合證券股份有限公司股務代理部
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.tssco.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
謝明忠會計師
地址：台北市松仁路 100 號 20 樓
電話：(02)2725-9988
網址：www.deloitte.com.tw

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊方式：無

六、公司網址：
www.founding.com.tw

目　　錄

壹、致股東報告書 1
貳、公司簡介
　一、設立日期 6
　二、公司沿革 6
參、公司治理報告
　一、組織系統 8
　二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 10
　三、董事、總經理及副總經理之酬金 15
　四、公司治理運作情形 18
　五、簽證會計師公費資訊 29
　六、更換會計師資訊 29
　七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形 30
　八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 30
　九、持股比例占前十名之股東，互為關係人之資訊 31
　十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 31
肆、募資情形
　一、資本及股份 32
　二、公司債辦理情形 36
　三、特別股辦理情形 36
　四、海外存託憑證辦理情形 36
　五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形 36
　六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 36
　七、資金運用計畫執行情形 36

伍、營運概況
一、業務內容 · 37
二、市場及產銷概況 · 39
三、從業員工 · 46
四、環保支出 · 46
五、勞資關係 · 46
六、資通安全管理 · 47
七、重要契約 · 48
陸、財務概況
一、最近五年度簡明財務資料 · · · · · · · · · · · · · · · · · 50
二、最近五年度財務分析 · · · · · · · · · · · · · · · · · · · 53
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告 · · · · · · · · 56
四、最近年度財務報告 · 56
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告 · · · 56
六、公司及其關係企業發生財務週轉困難情事 · · · · · · · 56
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 · 57
二、財務績效 · 57
三、現金流量 · 58
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 · · · · · · · 58
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 · · · · · · · · · · · · · · · 58
六、風險事項 · 59
七、其他重要事項 · 61
捌、特別記載事項
一、關係企業相關資料 · 62
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 63
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 · 63
四、其他必要補充說明事項 · · · · · · · · · · · · · · · · · · 63
五、對股東權益或證券價格有重大影響之事項 · · · · · · · 63

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、一一二年度營業結果

(一)營業計畫實施成果：

觀察 112 年國際經濟情勢，受到高利率、高通膨與中國疫後經濟表現不如預期等因素影響，令全球終端產品需求疲弱，導致各國製造業活動放緩，加上美中晶片禁令擴大、俄烏戰爭及以哈衝突至今未歇，全球地緣政治趨向集團對抗，對全球經濟發展和社會穩定產生影響。在台灣方面，內需服務業在疫後呈現擴張態勢，零售、觀光及人員運輸等產業表現較 111 年明顯改善，不過受到全球貿易擴張力道減緩，不僅衝擊台灣出口與外銷訂單表現，連帶也使得企業投資受到影響，令台灣經濟成長率在 111 年第四季及 112 年首季呈現連續衰退，第二季才由負轉正。

國內房市方面，年初六都建物買賣移轉件數月增率為 -3.2%，主要是反映買賣雙方拉鋸的現象，買方認為政府打炒房，房價應大幅下滑，認知幅度與賣方讓利空間落差大，進而壓低成交量所致。顯然先前房貸利率緩升的效應浮現、資金緊縮、房市供給增加、調控政策未鬆動、總統大選干擾因素加大等因素，影響整體市場的買氣。

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 112 年度合併營業收入淨額 3,763,838 仟元，較 111 年度合併營業收入淨額 4,815,648 仟元減少 1,051,810 仟元；112 年度合併淨利 889,543 仟元，較 111 年度合併淨利 1,014,698 仟元減少 125,155 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 112 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	112 年度	111 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	3,763,838	4,815,648	(1,051,810)	(21.84%)
營業成本	2,532,524	3,517,886	(985,362)	(28.01%)
營業毛利	1,231,314	1,297,762	(66,448)	(5.12%)
營業費用	228,923	264,948	(36,025)	(13.60%)
營業利益	1,002,391	1,032,814	(30,423)	(2.95%)
本期合併淨利	889,543	1,014,698	(125,155)	(12.33%)
稅後每股盈餘	3.12	3.56	(0.44)	(12.36%)

項　　目	112 年度合併	111 年度合併
負債佔資產比率%	19.00	28.43
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	229.42	253.45
流動比率%	647.03	370.99
速動比率%	313.64	143.92
利息保證倍數(倍)	288.14	319.46
資產報酬率%	7.27	7.90
權益報酬率%	9.52	11.67
稅前純益佔實收資本額比率%	36.75	44.35
純益率%	23.63	21.07
每股盈餘(元)　(追溯調整後)	3.12	3.56

(四)研究發展狀況：

(1)建築設計規劃方面：針對產品之地點、周圍環境的特色、消費者之需求及相關的建築法令，予以審慎評估，以規劃出符合消費者需求的產品。

(2)營建工程及管理方面:針對不同個案研擬最適合之工法及工程管理，以提高產品品質、降低工程成本,並確實掌握施工進度及成本控制，以強化產品競爭力。

(3)市場研究發展方面：確實掌握房地產市場資訊，並加以分析研究，以作為產品定位及擬定行銷策略之依據，並據以達成銷售目標。亦致力於深耕都市更新、休閒產業之研討,以期藉由延伸不同之觸角，深化企業之經營基礎。

二、一一三年度營業計畫概要

(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：皇鼎一品、環宇科技、富貴名邸。

2.預計於 113 及 114 年度完工個案：皇鼎麗園、財星科技、靜心園、立人名邸。

(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需求，本公司將經營觸角延伸至飯店之經營及管理,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：

國內房市不景氣，成交價量走低，對於潛在購屋客及投資人區位的選擇，及房價變動的掌握很重要。從目前房地產交易的成交類型及房價變化來觀察，購屋人會從當前的房屋交易類型及坪數大小，作為

未來購屋決策的重要考量因素。適時掌握市場需求，調整銷售策略，加強品質管理，追求穩定的永續經營。

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

回望112年，台灣面臨通膨、工料雙漲、地緣政治、烏俄戰爭、以哈衝突等接連衝擊下，主要國家大幅升息之累積效應影響，全球經濟需求不振，產業積極去化庫存，投資需求明顯下滑，前三季台灣進出口與外銷訂單均呈現雙位數衰退態勢。經濟成長下修及選前觀望氛圍致房市交易量急凍，大環境利空頻傳使房市信心面受到干擾，自住客購置房產的評估時間有所拉長，顯然對房市景氣仍保守看待。打炒房可說是目前房地產市場的政策基調，近年歷經央行五波選擇性信用管制、財政部對短期交易課徵重稅的房地合一稅2.0、實價登錄2.0、扼止炒作行為的平均地權條例修法等措施，但抑制房價攀升的成效有限。從112年的房市價量來看，仍然呈現「量縮價微揚」的格局。

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

立法院於112年1月三讀通過「平均地權條例修正案」，祭出「限制預售屋換約轉售」、「嚴懲炒作行為」、「管制私法人購屋」、「建立檢舉獎金制度」、「解約申報制度」等五大炒房措施，以期抑制市場投機性炒作。再於112年12月通過「囤房稅2.0」，將非自住房屋改採全國歸戶課徵、非自住稅率最高由3.6%調升至4.8%，建商餘屋持有超過5年將採最高稅率。

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

隨著美、中兩大經濟體分別面臨消費及投資的不利因素困擾，雖然其他主要經濟體如歐洲表現可望回溫，新興市場及開發中經濟體的經濟

表現也優於112年，但仍難以支撐美、中經濟疲軟的局勢，故認為113年全球經濟成長速度較112年略低，不過仍預期呈現復甦態勢，有助於台灣貿易表現可望漸趨穩定。

房市缺工、缺料問題尚未解決，土地價格及綠建築成本又持續走高，銀行對建商購地貸款與建築融資明顯緊縮，以及短期內政府打炒房尚無鬆綁的跡象，特別是對建商縮緊土融及建融，且購地限制十八個月內需開發，是否暫緩升息、平均地權條例通過等不利因素將是未來觀察重點。

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。目前飯店業之經營已漸入佳境，富信大飯店持續關注疫情之發展，因應調整營運策略，並優化營運基礎。在專注本業獲利成長之餘，追求企業的穩定成長及永續經營亦是本公司努力的目標。祈盼全體股東繼續給予支持與指教，在此謹祝各位股東們

身體健康
萬事如意

董事長　劉信雄 謹啟

貳、公司簡介

一、設立日期

民國八十年四月二十日

二、公司沿革：

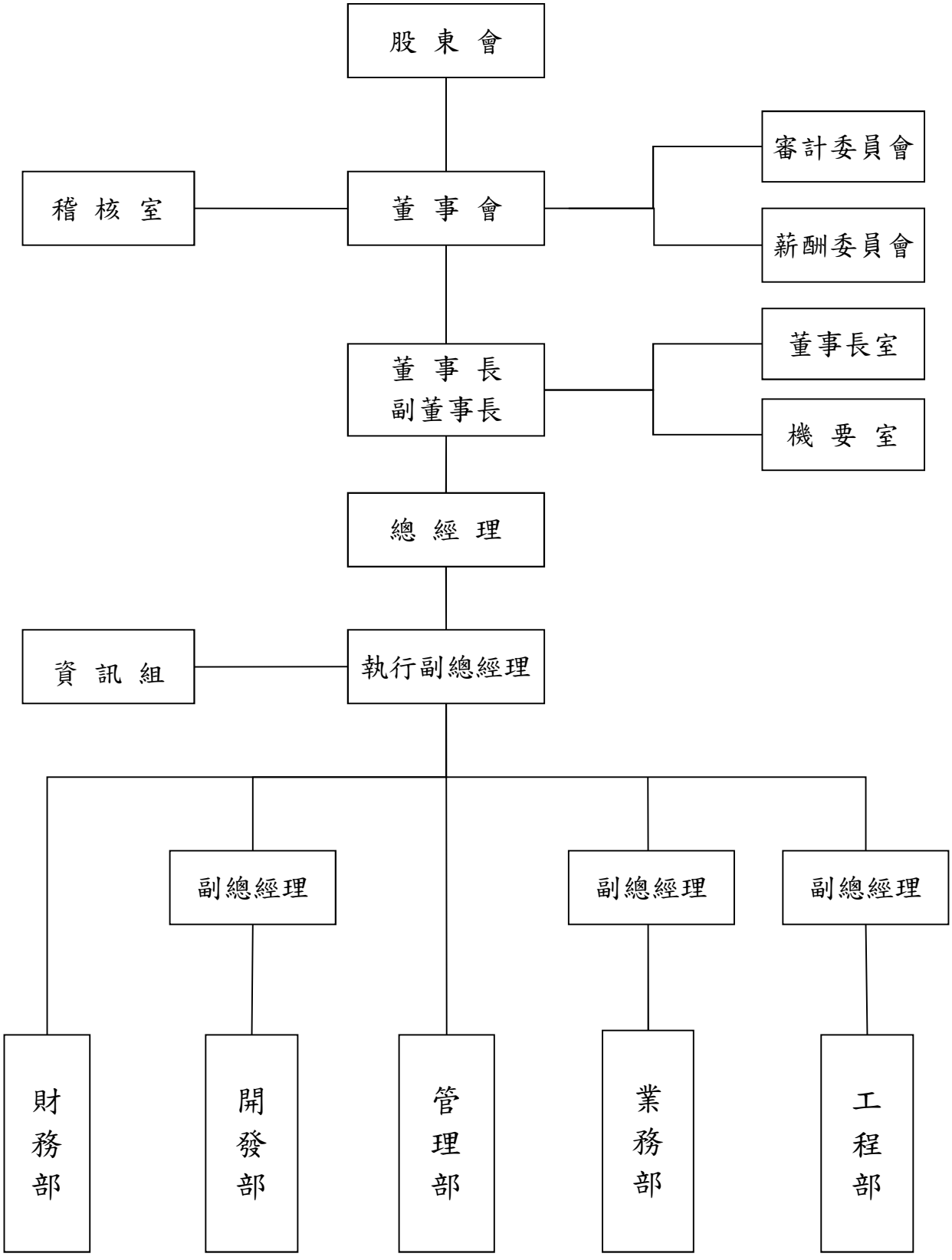
民國 80 年	核准設立，資本總額為 6,000 萬元 建案推出：皇家大第、大湖國寶
民國 82 年	建案推出：皇家大第 No.2、大湖奇蹟、大直皇座、大直鼎座
民國 83 年	現金增資 6,000 萬元，實收資本額 12,000 萬元 建案推出：陽明富邑
民國 84 年	建案推出：亞太經貿中心
民國 86 年	現金增資 20,000 萬元，盈餘轉增資 1,200 萬元，實收資本額 33,200 萬元，並奉證期會核准公開發行 轉投資友明工程有限公司、轉投資三富塑膠工業(股)公司 榮獲中華民國建築業十大傑出金鼎獎 建案推出：亞太經貿中心 No.2、國際經貿
民國 87 年	現金增資 20,000 萬元，盈餘轉增資 8,300 萬元，員工紅利轉增資 100 萬元，實收資本額 61,600 萬元 投資友明工程有限公司 2,714.88 萬元,總投資額 3,434.88 萬元，進行產業垂直整合 建案推出：世紀經貿
民國 88 年	盈餘轉增資 18,480 萬元，員工紅利轉增資 280 萬元，實收資本額達到 80,360 萬元 榮獲內政部核頒「建築投資業識別標誌」使用證書、榮獲 ISO-9002 國際品質認證資格 出售友明工程(股)公司全數股份 建案推出：國際財星、世紀財星
民國 89 年	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 建案推出：世紀國寶、宏鼎科技、國鼎科技、富頂科技
民國 90 年	盈餘轉增資 16,333.2 萬元，員工紅利轉增資 578.8 萬元，實收資本額達到 125,800 萬元 投資建喬營造股份有限公司 4,680 萬元，進行產業垂直整合、出售三富塑膠工業(股)公司全數股份 公司申請上櫃成功，股票於櫃檯買賣中心掛牌買賣 建案推出：亞洲科技、萊特科技、富特科技、上鼎科技
民國 91 年	辦理庫藏股減資新台幣壹億元,實收資本額變更為 115,800 萬元
民國 92 年	辦理庫藏股減資新台幣捌佰萬元，實收資本額變更為 115,000 萬元 建案推出：璞園、麗園
民國 93 年	再投資建喬營造股份有限公司 500 萬元，持股比例達 100% 建案推出：皇鼎麗園、中山京華
民國 94 年	辦理資本公積轉增資，實收資本額變更為 118,450 萬元 投資華奈科技股份有限公司累計 4,786 萬元，進行多角化經營 建案推出：鼎園、皇鼎麗園特區、世紀廣場、世紀廣場特區、皇鼎麗園二期

民國 95 年　辦理盈餘及資本公積轉增資，實收資本額變更為 125,000 萬元
建案推出：皇鼎花園&別墅、台北京華、民權雅居、皇鼎麗園三期
民國 96 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 144,200 萬元
出售華奈科技(股)公司全數股份
建案推出：文德京華、太陽科技、皇鼎一品
民國 97 年　公司申請上市成功，股票轉上市掛牌
辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 166,300 萬元
建案推出：富鼎廣場、富信大飯店、皇鼎花園廣場
民國 98 年　辦理庫藏股減資新台幣 372 萬元，實收資本額變更為 165,928 萬元、辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 177,775 萬元
建案推出：敦南名家、北歐客廳、富信科技、東園名邸
民國 99 年　投資富信大飯店股份有限公司計 3,600 萬元，進行多角化經營
辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 194,029 萬元
建案推出：百吉華廈、文德科技、富信大飯店-台北店、富信大飯店-台中店、中正麗園
民國 100 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 211,771 萬元
建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 12,000 萬元
建案推出：聯合科技中心
民國 101 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 226,982.8 萬元
建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 14,400 萬元
增資富信大飯店股份有限公司計 4,000 萬元，持股比例增為 76%
建案推出：皇家首璽、靜園、富信大飯店-台南店
民國 102 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 243,169.6 萬元
建喬營造辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 15,000 萬元、增資富信大飯店股份有限公司計 6,000 萬元，持股比例增為 85%
建案推出：皇鼎格里昂、皇家名邸
民國 103 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 255,664.7 萬元
富信大飯店股份有限公司為彌補虧損辦理減資壹億元。為充實營運資金再辦理增資壹億元，實收資本額仍為 160,000 萬元。皇鼎持股比例增為 94.375%
建案推出：汐止富信大飯店二館、南科名門、環宇科技、環球科技、成功富邑
民國 104 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 271,335.6 萬元
富信大飯店-台北館榮獲五星級評鑑肯定
建案推出：富信大飯店-台南分館
民國 105 年　辦理盈餘轉增資，實收資本額變更為 285,244.9 萬元
投資欣隆興建設 2,000 萬元，持股比例為 100%
建案推出：東湖麗園、富貴名邸
民國 106 年　建案推出：富鼎科技、金聯汐止大樓
民國 107 年　建案推出：皇鼎富邑、聯合科技 B 棟
民國 108 年　建案推出：皇鼎一品(南港)、聯合科技 A 棟
民國 109 年　建案推出：皇鼎麗園(三重)、財星科技、立人名邸
民國 110 年　欣隆興建設更名為欣隆興投資，為充實營運資金辦理現金增資，目前實收資本額為 30,000 萬元，持股比例 100%
建案推出：靜心園
民國 112 年　建案推出：麗園首席

參、公司治理報告

一、組織系統

（一）組織結構



(二)各主要部門所營業務

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

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

113 年 4 月 22 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		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
							股數	持股比率	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	新點(股)公司	-	1120609	三年	1090609	22,918,571	8.03%	22,918,571	8.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 劉信雄	男 70 以上	1120609	三年	970430	6,683,941	2.34%	6,683,941	2.34%	5,446,997	1.91%	-	-	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 副董事長	劉華興 劉芳妏 劉珉良	兄弟 父女 父子	-
副董事長	臺灣	新點(股)公司	-	1120609	三年	1090609	22,918,571	8.03%	22,918,571	8.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 劉珉良	男 31-40	1120609	三年	1000609	7,997,932	2.80%	7,997,932	2.80%	2,247 ,000	0.79%	-	-	大學畢	皇鼎建設開發(股) 副董事長 美雄投資(股)董事 新點(股)負責人 富信大飯店(股)監察人	董事長	劉信雄	父子	-
董　事	臺灣	新點基金會	-	1120609	三年	1090609	940,000	0.33%	940,000	0.33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 劉芳妏	女 41-50	1120609	三年	970828	8,398,837	2.94%	8,398,837	2.94%	-	-	-	-	大學畢 美雄投資 董事	美雄投資(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	-	1120609	三年	1030606	549,209	0.19%	549,209	0.19%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人 江光輝	男 61-70	1120609	三年	1030606	888,985	0.31%	796,985	0.28%	336,652	0.12%	-	-	大專畢 內湖區瑞陽里里長	文瑞投資董事 文德老人長照中心 負責人	-	-	-	-
董　事	臺灣	劉華興	男 61-70	1120609	三年	970430	4,005,089	1.40%	4,005,089	1.40%	364,028	0.13%	-	-	大學畢 中央信託局專員	皇鼎建設開發(股) 顧問	董事長	劉信雄	兄弟	-
董　事	臺灣	何明輝	男 61-70	1120609	三年	970430	41,855	0.01%	41,855	0.01%	-	-	-	-	碩士畢 台欣管理科技顧問(股)總經理	富信大飯店(股) 負責人	-	-	-	-
獨立董事	臺灣	李淑蘭	女 51-60	1120609	三年	970430	13,680	0.00%	13,680	0.00%	721	0.00%	-	-	大學畢 台証證券業務副理	商之器科技(股) 財務長	-	-	-	-
獨立董事	臺灣	洪龍平	男 61-70	1120609	三年	970430	200,760	0.07%	200,760	0.07%	4,032	0.00%	-	-	大學畢 全信聯合會計師事務所經理	尚信企管顧問(有)負責人	-	-	-	-
獨立董事	臺灣	藍有涼	男 70 以上	1120609	三年	1000609	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 中央信託局經理	-	-	-	-	-

註:董事劉華興於 112 年 6 月 30 日卸任總經理一職

法人股東之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東
新點(股)公司	劉書宏(30.83%)、劉芳妏(25.27%)、劉珉良(24.57%)、劉子嫣(7.60%)、廖淑美(4.87%)、劉信雄(3.90%)、劉恩霏(1.86%)、黃岱宣(0.60%)、劉芯澄(0.50%)
新點基金會	劉信雄(30.00%)、劉芳妏(16.67%)、劉珉良(16.67%)、劉書宏(16.66%)、劉華興(10.00%)、劉信義(10.00%)
文瑞投資有限公司	江光輝(46%)、江杰(24%)、林淑美(10%)、江沛(10%)、江欣(10%)

法人股東之主要股東為法人者:無。

董事資料

(1)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
劉信雄 新點(股)代表人	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任紀隆建設總經理、新點(股)董事。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
劉珉良 新點(股)代表人	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任美雄投資(股)董事、新點(股)負責人、富信大飯店(股)監察人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
劉芳妏 新點基金會代表人	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任美雄投資(股)董事、新點(股)監察人、富隆昌投資(股)監察人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
江光輝 文瑞投資代表人	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任文瑞投資董事、內湖區瑞陽里里長、文德老人長照中心負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
劉華興	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任中央信託局專員。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
何明輝	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任台欣管理科技顧問(股)總經理、富信大飯店(股)負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
李淑蘭	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，現任商之器科技(股)財務長。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 14,401 股佔 0.01 %，未有最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
洪龍平	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任全信聯合會計師事務所經理、尚信企管顧問(有)負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 204,792 股佔 0.07%，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，未有最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
藍有涼	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任中央信託局經理。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 0 股，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，未有最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(2)董事會多元化及獨立性：

(a)董事會多元化：

本公司提倡並尊重董事多元化政策，廣納各年齡、性別、背景、經驗之人才，為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，相信多元化方針有提升公司整體表現。目前設有九席董事，全體董事實多元化情形如下：

。女性董事占比為22%，男性董事占比為78%

。具員工身份占比11%，獨立董事身份占比為33%

。董事年齡 70 歲以上 2 位、61-70 歲 4 位、51-60 歲 1 位、41-50 歲 1 位、31-40 歲 1 位

。董事任期年資 9 年以上 4 位、3-9 年 5 位

◦董事多元化情形

董事姓名	國籍	性別	兼任員工	年齡					獨董年資			專業能力						
				31至40	41至50	51至60	61至70	70以上	3年以下	3至9年	9年以上	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律	危機處理	風險管理
劉信雄 新點(股)代表人	臺灣	男						V				V	V	V		V	V	V
劉珉良 新點(股)代表人	臺灣	男		V								V	V	V			V	V
劉芳妏 新點基金會代表人	臺灣	女			V							V	V	V	V			
江光輝 文瑞投資代表人	臺灣	男					V					V	V		V	V		V
劉華興	臺灣	男					V					V	V	V	V		V	V
何明輝	臺灣	男	V				V					V	V				V	V
李淑蘭	臺灣	女				V					V				V			
洪龍平	臺灣	男					V			V		V	V		V		V	V
藍有涼	臺灣	男						V	V			V	V		V		V	V

本公司注重董事會成員之組成，並以降低成員年齡組成為目標，目前董事會成員60歲以上為6位，60歲以下為3位。為董事會注入創新氣象，未來將盡力降低成員年齡組成，以達成目標。

(b)董事會獨立性：

本公司設有9席董事，包括董事6席及獨立董事3席，獨立董事占董事席次之1/3；目前有1席董事兼任公司員工；董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶及二親等以內親屬關係，目前有4席董事間具二親等以內親屬關係，董事會具獨立性。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113 年 4 月 22 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職務	姓名	關係	
總經理	臺灣	曹羅方	男	112.07.01	55,307	0.02%	-	-	-	-	大學肄 本公司執行副總	-	-	-	-	112.7.1 新任
業務部副總	臺灣	鄭景鴻	男	94.10.01	261,661	0.09%	18,637	0.01%	-	-	高中畢 本公司業務部協理	-	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	莫榮發	男	96.01.01	183,540	0.06%	-	-	-	-	高中畢 本公司業務部協理	-	-	-	-	-
工程部副總	臺灣	蘇燕廷	男	96.01.01	332,678	0.12%	-	-	-	-	大專畢 本公司工程部協理	-	-	-	-	-
開發部副總	臺灣	黃紋祝	女	112.07.01	100,175	0.04%	-	-	-	-	大學畢 本公司開發部協理	-	-	-	-	112.7.1 新任
管理部協理	臺灣	劉燕慧	女	93.03.01	216,162	0.08%	-	-	-	-	高中畢 本公司管理部協理	-	-	-	-	-
稽核室協理	臺灣	廖婉靜	女	99.07.01	145,498	0.05%	-	-	-	-	大學畢 本公司稽核室經理	-	-	-	-	-
財務部協理	臺灣	鄭燕芬	女	102.01.05	162,568	0.06%	-	-	-	-	大學畢 本公司財務部經理	-	-	-	-	-
業務部協理	臺灣	許楊挺	男	102.01.05	120,000	0.04%	-	-	-	-	大學肄 本公司業務部經理	-	-	-	-	-
公司治理主管	臺灣	許瑋倫	女	110.03.17	87,700	0.03%	-	-	-	-	大學畢 本公司財務部經理	-	-	-	-	-

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

三、董事、總經理及副總經理之酬金

(一)董事(含獨立董事)之酬金

112 年 12 月 31 日；單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	新點(股) 代表人劉信雄	1,150	1,150	12	12	360	360	21	21	1,543 0.17	1,543 0.17	-	-	-	-	-	-	-	-	1,543 0.17	1,543 0.17	無
副董事長	新點(股) 代表人劉珉良	2,965	2,965	38	38	360	360	21	21	3,384 0.38	3,384 0.38	-	-	-	-	-	-	-	-	3,384 0.38	3,384 0.38	無
董　事	新點基金會 代表人劉芳妏	-	-	-	-	360	360	21	21	381 0.04	381 0.04	-	-	-	-	-	-	-	-	381 0.04	381 0.04	無
董　事	文瑞投資 代表人江光輝	-	-	-	-	360	360	21	21	381 0.04	381 0.04	-	-	-	-	-	-	-	-	381 0.04	381 0.04	無
董　事	劉華興	-	-	-	-	360	360	21	21	381 0.04	381 0.04	1,062	1,062	8,020	8,020	-	-	-	-	9,463 1.06	9,463 1.06	750
董　事	何明輝	-	-	-	-	360	360	21	21	381 0.04	381 0.04	-	1,880	-	-	-	-	-	-	381 0.04	2,261 0.25	無
獨　董	李淑蘭	-	-	-	-	360	360	131	131	491 0.06	491 0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	491 0.06	491 0.06	無
獨　董	陳伯鏞	-	-	-	-	150	150	9	9	159 0.02	159 0.02	-	-	-	-	-	-	-	-	159 0.02	159 0.02	無
獨　董	洪龍平	-	-	-	-	360	360	131	131	491 0.06	491 0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	491 0.06	491 0.06	無
獨　董	藍有涼	-	-	-	-	210	210	12	12	222 0.02	222 0.02	-	-	-	-	-	-	-	-	222 0.02	222 0.02	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，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註:1.董事劉華興於 112 年 6 月 30 日卸任總經理一職,並支領退休金

2.董事陳伯鏞於 112 年 6 月 8 日卸任

3.董事藍有涼於 112 年 6 月 9 日新任

(二)總經理及副總經理之酬金

112 年 12 月 31 日；單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例（%）		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
								本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
前總經理	劉華興	985	985	8,020	8,020	77	77	-	-	-	-	9,082 1.02	9,082 1.02	750
總經理	曹羅方	1,392	1,392	110	110	755	755	190	-	190	-	2,447 0.28	2,447 0.28	無
副 總	鄭景鴻	924	924	87	87	638	638	176	-	176	-	1,825 0.21	1,825 0.21	無
副 總	莫榮發	924	924	84	84	849	849	176	-	176	-	2,033 0.23	2,033 0.23	無
副 總	蘇燕廷	1,046	1,046	21	21	596	596	180	-	180	-	1,843 0.21	1,843 0.21	無
副 總	黃紋祝	804	804	68	68	388	388	153	-	153	-	1413 0.16	1,413 0.16	無

註:劉華興於 112 年 6 月 30 日卸任總經理一職,並支領退休金

(三)前五位酬金最高主管之酬金

112 年 12 月 31 日；單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例（%）		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
								本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
前總經理	劉華興	985	985	8,020	8,020	77	77	-	-	-	-	9,082 1.02	9,082 1.02	750
總經理	曹羅方	1,392	1,392	110	110	755	755	190	-	190	-	2,447 0.28	2,447 0.28	無
副 總	莫榮發	924	924	84	84	849	849	176	-	176	-	2,033 0.23	2,033 0.23	無
副 總	蘇燕廷	1,046	1,046	21	21	596	596	180	-	180	-	1,843 0.21	1,843 0.21	無
副 總	鄭景鴻	924	924	87	87	638	638	176	-	176	-	1,825 0.21	1,825 0.21	無

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112 年 12 月 31 日；單位：仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例（％）
經	前總經理	劉華興				
	總經理	曹羅方				
	業務部副總	鄭景鴻				
	業務部副總	莫榮發				
	工程部副總	蘇燕廷				
理	開發部副總	黃紋祝	-	1,669	1,669	0.19
	管理部協理	劉燕慧				
	稽核室協理	廖婉靜				
	財務部協理	鄭燕芬				
	業務部協理	許楊挺				
人	公司治理主管	許瑋倫				

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

112年度及111年度本公司及合併報表內所有公司於支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例各為2.97%及2.08%。

董事之車馬費依董事出席會議之次數支付，酬勞即當年度如有獲利，提撥不高於2%為董事酬勞。總經理及副總經理之酬金包括薪資、職務加給、獎金、員工酬勞等，並依所擔任之職位、學經歷、績效工作年資及所承擔的責任，並參考同業之水準釐定。總經理及副總經理之獎金、員工紅利會因經營成果而調整，但未考量未來風險。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

（1）最近年度董事會開會 6 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】	備註
董事長 代表人	新點(股) 劉信雄	6	0	100	
副董事長 代表人	新點(股) 劉珉良	6	0	100	
董　事 代表人	新點基金會 劉芳妏	6	0	100	
董　事 代表人	文瑞投資 江光輝	6	0	100	
董　事	劉華興	6	0	100	
董　事	何明輝	6	0	100	
獨立董事	李淑蘭	6	0	100	
獨立董事	陳伯鏞	3	0	100	112.6.8 卸任
獨立董事	洪龍平	6	0	100	
獨立董事	藍有涼	3	0	100	112.6.9 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：112年3月9日討論發放經理人員工酬勞建議案，董事劉華興為公司之經理人，故迴避不參與議案之討論及表決。5月11日討論總經理屆齡退休暨核發退休金，董事劉華興為當事人，故迴避不參與議案之討論及表決。5月11日討論薪資調整案，劉珉良董事為當事人，故迴避不參與議案之討論及表決。8月11日討論聘任薪資報酬委員，李淑蘭及洪龍平董事為受聘者，故迴避不參與議案之討論及表決。11月10日討論發放經理人工作及年終獎金，董事劉珉良為當事人，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：如下表。

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。

（2）董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	112.1.1~112.12.31	董事會	董事會內部自評	對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制
每年一次	112.1.1~112.12.31	個別董事成員	董事成員自評	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制
每年一次	112.1.1~112.12.31	功能性委員會	董事成員自評	對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制

112年度董事會績效評估結果如下：

本公司於113年完成董事會、董事成員及功能性委員會之績效評估，並於113年3月14日召開之董事會將評鑑結果進行提報。

1.董事會績效自評平均分數為4.889分(滿分5分)。

2.董事成員自評平均分數為4.889分(滿分5分)。

3.審計委員會績效自評平均分數為5分(滿分5分)。

4.薪資報酬委員會績效自評平均分數為4.965分(滿分5分)。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 4 次 (A)，獨立董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)	備註
獨立董事	李淑蘭	4	0	100	
獨立董事	陳伯鏞	2	0	100	112.6.8 卸任
獨立董事	洪龍平	4	0	100	
獨立董事	藍有涼	2	0	100	112.6.9 新任

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：無。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

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

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

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

(一)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

1.獨立董事審閱每月內部稽核報告及稽核追蹤報告。

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

(二)獨立董事與會計師溝通情形：

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

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

(三)本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通事項皆表示無意見。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司已設置發言人及代理發言人，專門處理股東建議或糾紛等事情。	無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司依股務代理提供之股東名冊掌握主要股東名單。	無重大差異
(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。	無重大差異
(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。	無重大差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	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。	無重大差異
(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？		V	(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。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理
(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？	V		(三)本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。已完成112年之績效評估，其績效評估得分(滿分5分)分別為董事成員4.889分、董事會4.889分、審計委員會5分、薪資報酬委員會4.965分，並於113年3月14日召開之董事會將評鑑結果進行提報。	無重大差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司一年一次自行評估簽證會計師之獨立性及適任性，參酌審計品質指標 (AQI)，評估其查核經驗、訓練時數等13項指標，本公司簽證會計師皆符合獨立性評估標準，並將結果提報113.3.14董事會審議並通過。	無重大差異
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	V		本公司已配置公司治理主管處理相關事務並依規定完成年度進修。	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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)？				
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「台新綜合證券股份有限公司股務代理部」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？	V		(一)本公司已架設網站，揭露相關資訊。	無重大差異
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二)本公司設專責單位負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且已依規定落實發言人制度。	無重大差異
(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		(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。 (二)本公司董事已陸續安排進修課程。 (三)本公司董事出席董事會狀況良好。 (四)本公司已為董事及經理人辦理責任保險。	無重大差異
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：加強改善公司網站之建置，俾能提供更完整公司治理資訊。				

註：簽證會計師之獨立性評估表

評估項目	呂宜真		謝明忠	
	評估結果	是否符合獨立性	評估結果	是否符合獨立性
會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係	否	是	否	是
會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為	否	是	否	是
會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係	否	是	否	是
會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務	否	是	否	是
會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目	否	是	否	是

評估項目	呂宜真		謝明忠	
	評估結果	是否符合獨立性	評估結果	是否符合獨立性
會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其他證券	否	是	否	是
會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突	否	是	否	是
會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係	否	是	否	是

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司薪資報酬委員會，其委員會由李淑蘭、洪龍平及劉嘉源三位薪酬委員組成。負責本公司董事、經理人之薪資報酬評估，提供予董事會作為董事、經理人績效評估及薪資決策之參考。

(1)薪資報酬委員會成員資料

112 年 12 月 31 日

條件 / 身分別(註 1) / 姓名		專業資格與經驗(註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
召集人 獨立董事	李淑蘭	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，現任商之器科技(股)財務長。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 14,401 股佔 0.01%，未有最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
獨立董事	洪龍平	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任全信聯合會計師事務所經理、尚信企管顧問(有)負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 204,792 股佔 0.07%，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，未有最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
其他	劉嘉源	具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任陽明海運(股)技術長、全洋海運(股)總經理。未有公司法第 30 條各款情事。	符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 1,867 股佔 0%，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，未有最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無

註 1:請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形。

註 2:專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3:符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重;是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(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：112 年 8 月 11 日至 115 年 6 月 8 日，最近年度薪資報酬委員會開會三次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)	備註
召集人	李淑蘭	3	0	100	本公司獨立董事
委員	洪龍平	3	0	100	本公司獨立董事
委員	劉嘉源	3	0	100	

其他應記載事項：

一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

<table>
<tr><th rowspan="2">推動項目</th><th colspan="3">執行情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？</td><td>V</td><td></td><td>本公司於112年11月設置永續發展專案小組並訂定「永續發展實務守則」，由總經理擔任統籌管理、執行永續計畫之推動。董事會為永續發展之最高單位，負責審閱及監督公司之管理方針、策略與目標之訂定及檢討，並遵循法令以確保並推動及落實公司之永續發展</td><td>無重大差異</td></tr>
<tr><td>二、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？</td><td>V</td><td></td><td>本公司於 112 年 11 月訂定「風險管理政策與程序」。由審計委員會督導風險之管理，並且由總經理擔任召集人，負責統籌風險管理工作，並每年一次向董事會報告，主要執行情形如下：
<table>
<tr><th>日期</th><th>會議</th><th>主要運作情形</th></tr>
<tr><td>112.11.10</td><td>董事會</td><td>訂定「風險管理政策與程序」</td></tr>
<tr><td>113.03.14</td><td>董事會</td><td>報告相關部門擬訂之「風險評估及因應措施」</td></tr>
</table></td><td>無重大差異</td></tr>
<tr><td>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？</td><td>V</td><td></td><td>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</td><td>無重大差異</td></tr>
<tr><td>(二）公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</td><td>V</td><td></td><td>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</td><td>無重大差異</td></tr>
</table>

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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，並採取相關之因應措施？	V		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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	本公司訂有節能減碳、廢棄物管理之政策，並統計過去兩年度能資源使用率、用水量及各建案對非有害廢棄物產出量	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		本公司為致力維護員工基本人權，打造充分保障人權的職場環境，支持並遵循《世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》及國際勞工組織《工作基本原則和權利宣言》等國際公認之人權保護精神與基本原則，並恪守我國之勞動相關法規，杜絕任何侵犯及違反人權的行為，使公司所有成員均能獲得公平而有尊嚴的對待。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		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		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。當年度無火災之情形	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		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)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	V		本公司對產品與服務之行銷及標示，皆有遵循相關法規及國際準則。並設置免費客服專線(0800-007819)回覆消費者對本公司產品或服務提出之諮詢及建議，並隨時接受消費者經由信函、傳真及電話等管道之申訴事項，致力維護確保消費者之權益	無重大差異
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		本公司與供應商往來前，均會適當評估供應商狀況，包括過去有無影響環境與社會之紀錄，作為選擇及評鑑標準之一，並要求供應商在生產及產品中，不得含有禁用物質，並注意加入違約賠償及解約項目	無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	本公司已依規定編製永續報告書，但尚未取得第三方驗證單位之確信	未來將依公司發展需要及法令規定辦理第三方驗證單位之確信
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無實質差異				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 無				

上市上櫃公司氣候相關資訊

<table>
<tr><th>項　　目</th><th>執　行　情　形</th></tr>
<tr><td>1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。</td><td>氣候變遷不僅影響地球環境，也考驗了企業的永續經營。依據 IPCC 報告，為了達到將地球平均氣溫上升幅度控制在 1.5°C 的目標，全球 2050 年前是否能達到淨零排放將是關鍵。
本公司制定風險管理政策與程序及永續發展實務守則，董事會為最高決策單位，審議並督導公司的永續發展策略、ESG 推動計畫與目標、氣候變遷風險與機會管理，並定期將執行進度納入董事會報告事項。
此外，本公司已將管理階層績效考核項目與全公司 ESG 永續發展目標連結，鼓勵部門與員工達成公司永續經營目標，使各級主管在致力獲利時也兼具永續目標的達成。</td></tr>
<tr><td>2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。</td><td><table>
<tr><th>期間</th><th>風險</th><th>策略</th></tr>
<tr><td>短期</td><td>氣候變遷使原物料供應減少、能源消耗加劇，營運成本增加。</td><td>改採用綠建材、使用再生能源、改用節能設備等提升能源使用效率。</td></tr>
<tr><td>中期</td><td>《氣候變遷因應法》納入碳收費制度。</td><td>規劃碳盤查，依據盤查結果進行管理與設定減量目標。</td></tr>
<tr><td>長期</td><td>平均氣溫升高、水資源缺乏，導致產能下降、電費上漲、工期拉長等問題產生。</td><td>增加員工對於熱危害認知與教育訓練，導入更多元的替代能源以降低風險衝擊程度。</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</td><td>溫室氣體造成極端氣候的影響日趨嚴重，是全球需要共同面對的重要環境問題。本公司將參考使用新技術、選擇綠建材、使用低碳能源及水資源回收再利用等，正視資源耗竭與全球暖化的危機，全力響應節能減碳的趨勢。</td></tr>
<tr><td>4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。</td><td>風險管理對於公司營運至關重要，董事會已通過本公司之風險管理政策與程序，對於氣候變遷帶來之影響，公司將定期進行整體評估並研擬因應對策，再由各相關部門擬定措施並落實執行。
同時預計將藉由溫室氣體盤查，掌握與管理現況，提早因應未來趨勢。透過估算能源使用產生之溫室氣體，作為後續節能減碳之參考依據。</td></tr>
<tr><td>5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。</td><td>目前未進一步使用情境分析，未來將視公司之氣候變遷影響程度進行發展考量。</td></tr>
<tr><td>6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。</td><td><table>
<tr><th>指標</th><th>內　　容</th></tr>
<tr><td>法規依循</td><td>定期更新各項氣候相關法規，嚴格遵守其規範，並作為轉型計畫之發展基礎。</td></tr>
<tr><td>設備更新</td><td>更換具環保標章的硬體設備，汰換老舊、高耗能機具。</td></tr>
<tr><td>溫室氣體盤查</td><td>逐步完成溫室氣體盤查，並規劃減量政策。</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</td><td>目前無使用內部碳定價作為規劃工具，未來將視公司之氣候變遷影響程度進行發展考量。</td></tr>
<tr><td>8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。</td><td>目前尚未進行溫室氣體盤查，後續將依規定進行盤查及確信作業。未來透過使用節能設備及再生能源等方式，並預計導入溫室氣體第三方確信，以範疇一、範疇二作為減碳目標。</td></tr>
<tr><td>9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。</td><td>目前尚未進行溫室氣體盤查，後續將依規定進行盤查及確信作業。</td></tr>
</table>

註:本公司尚無溫室氣體盤查及確信資料

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)公司以公平與透明之方式進行商業活動，避免與不誠信行為者進行交易。	無重大差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)公司訂有工作規則針對員工進行教育訓練，宣導公司誠信經營之理念，並隨時可以接受檢舉與申訴相關作業之運作。	無重大差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。	無重大差異
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，將特別留意供應商是否有不良紀錄，避免與不誠信行為者進行交易。	無重大差異
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？		V	(二)本公司尚未設置專（兼）職單位，由稽核室負責定期及不定期執行查核作業並向董事會報告。	未來將依公司發展需要設置專（兼）職單位
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。	無重大差異
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四)公司設置稽核室，負責定期及不定期執行查核作業。	無重大差異
(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、 調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	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，揭露其所定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」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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。				

(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：113年3月14日

本公司民國 112 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112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113年3月14日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇鼎建設開發股份有限公司

董事長：劉信雄 簽章

總經理：曹羅方 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		
112 年股東會	112.06.09	1.本公司 111 年度營業報告書暨財務報表案 2.111 年度盈餘分配案 3.全面改選董事案
董事會		
董 事 會	112.03.09	1.111 年董事及員酬分配案 2.發放 111 年經理人員酬建議案 3.111 年決算表冊 4.111 年盈餘分配案 5.111 年盈餘分配現金股利情形 6.全面改選董事案 7.提名董事暨獨立董事候選人案 8.股東常會召集相關事宜 9.112 年董事及員酬提撥比例案 10.銀行融資 11.訂定「編製與申報永續報告書作業程序」 12.修訂「內部控制制度自行評估作業程序」部份條文 13.檢送內控聲明書 14.溫室氣體盤查及查證規劃暨執行情形 15.訂定「簽證會計師提供非確信服務預先核准審核辦法」 16.112 年度會計師公費審核案
董 事 會	112.05.11	1.本公司總經理屆齡退休暨核發退休金案 2.經理人晉升及調薪案 3.簽證會計師獨立性之評估案 4.會計師績效評核案 5.銀行融資 6.溫室氣體盤查及查證規劃暨執行情形
董 事 會	112.05.30	1.擬購置土地案
董 事 會	112.06.09	1.選舉董事長案 2.推選副董事長案
董 事 會	112.08.11	1.通過 112 年 Q2 合併報表 2.聘任薪酬委員 3.銀行融資 4.溫室氣體盤查及查證規劃暨執行情形
董 事 會	112.11.10	1.通過 112 年 Q3 合併報表 2.112 年度經理人獎金發放案 3.113 年度預算暨營運計劃 4.銀行融資 5.訂定「永續發展實務守則」並設置永續發展小組 6.訂定「風險管理政策與程序」 7.訂定下年度稽核計劃 8.溫室氣體盤查及查證規劃暨執行情形

股東會/董事會	日　　期	重　要　議　案
董 事 會	113.03.14	1.112 年董事及員酬分配案 2.發放 112 年經理人員酬建議案 3.112 年決算表冊 4.112 年盈餘分配案 5.112 年盈餘分配現金股利情形 6.股東常會召集相關事宜 7.113 年董事及員酬提撥比例案 8.銀行融資 9.檢送內控聲明書 10.風險管理之運作及執行情形 11.溫室氣體盤查及查證規劃暨執行情形 12.簽證會計師獨立性之評估案 13.會計師績效評核暨 113 年度會計師公費審核案

112年股東常會重要決議內容及執行情形：

1.通過111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111年度盈餘分配案。

執行情形:訂定112年7月7日為除息基準日,112年7月28日為發放日。(每股分配現金股利1.2元。)

3.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、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形：無。

五、簽證會計師公費資訊

金額單位：仟元

會計師事務所名稱	會計師姓　名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備　註
勤業眾信聯合會計師事務所	呂宜真	112.1.1-112.12.31	2,700	50	2,750	工商登記 25 教育訓練 25
	謝明忠	112.1.1-112.12.31				

(一)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。

(二)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：因勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調，自一一一年第一季起簽證會計師由呂宜真及林宜慧會計師更換為呂宜真及謝明忠會計師。

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

(三)前任會計師對本款第一目及第二目之三所規定事項之復函：無。

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

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

(一)股權變動情形

職稱	姓名	112 年度		當年度截至 4 月 22 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	新點(股)	-	-	-	-
董事長代表人	劉信雄	-	-	-	-
副董事長	新點(股)	-	-	-	-
副董事長代表人	劉珉良	-	-	-	-
董事	新點基金會	-	-	-	-
董事代表人	劉芳姣	-	-	-	-
董事	文瑞投資	-	-	-	-
董事代表人	江光輝	(92,000)	-	-	-
董事	劉華興	-	-	-	-
董事	何明輝	-	-	-	-
獨立董事	李淑蘭	-	-	-	-
獨立董事	陳伯鏞	-	-	-	-
獨立董事	洪龍平	-	-	-	-
大股東	美雄投資	-	(8,000,000)	-	-
總經理	曹羅方	-	-	-	-
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	黃紋祝	-	-	-	-
協理	劉燕慧	-	-	-	-
協理	廖婉靜	-	-	-	-
協理	鄭燕芬	-	-	-	-
協理	許楊挺	-	-	-	-
公司治理主管	許瑋倫	-	-	-	-

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人：無。

九、持股比例占前十名之股東，互為關係人之資訊

113 年 4 月 22 日

姓　　名	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(股)	53,813,212	18.87	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳妏							劉信雄	父女	
新點(股)	22,918,571	8.03	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉珉良							劉信雄	父子	
富雄投資(有)	16,187,416	5.67	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉月雲							劉信雄	兄妹	
富隆昌投資(股)	11,272,000	3.95	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉書宏							劉信雄	父子	
福邦開發(股)	8,768,000	3.07	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉燕玲									
劉　芳　妏	8,398,837	2.94	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉　書　宏	8,090,318	2.84	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉　珉　良	7,997,932	2.80	2,247,000	0.79	-	-	劉信雄	父子	
劉　信　雄	6,683,941	2.34	5,446,997	1.91	-	-	劉珉良	父子	
章富投資(有)	6,429,555	2.25	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明									

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

單位：股；%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
建喬營造	15,000,000	100%	-	-	15,000,000	100%
富信大飯店	15,100,000	94%	900,000	6%	16,000,000	100%
欣隆興投資	30,000,000	100%	-	-	30,000,000	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

113 年 4 月 22 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	7	42	5,717	84	5,850
持有股數	0	1,775,000	126,452,720	140,156,007	16,861,217	285,244,944
持股比例%	0.00%	0.62%	44.33%	49.14%	5.91%	100.00%

(三)股權分散情形

113 年 4 月 22 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ～ 999	2,045	481,537	0.17 %
1,000 ～ 5,000	2,359	5,054,611	1.77 %
5,001 ～ 10,000	539	4,187,030	1.47 %
10,001 ～ 15,000	190	2,440,343	0.86 %
15,001 ～ 20,000	138	2,465,763	0.86 %
20,001 ～ 30,000	130	3,281,927	1.15 %
30,001 ～ 40,000	76	2,676,679	0.94 %

持　股　分　級	股東人數	持有股數	持股比例
40,001 ～ 50,000	43	1,963,001	0.69 %
50,001 ～ 100,000	136	9,656,757	3.38 %
100,001 ～ 200,000	80	10,989,925	3.85 %
200,001 ～ 400,000	45	13,937,146	4.89 %
400,001 ～ 600,000	17	8,109,658	2.84 %
600,001 ～ 800,000	8	5,354,005	1.88 %
800,001 ～ 1,000,000	8	6,755,821	2.37 %
1,000,001 以上	36	207,890,741	72.88 %
合　　計	5,850	285,244,944	100.00 %

註:本公司無發行特別股

(四)主要股東名單(持股 5%以上或股權比例佔前十名之股東)

113 年 4 月 22 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例(%)
美雄投資(股)	53,813,212	18.87
新點(股)	22,918,571	8.03
富雄投資(有)	16,187,416	5.67
富隆昌投資(股)	11,272,000	3.95
福邦開發(股)	8,768,000	3.07
劉芳妏	8,398,837	2.94
劉書宏	8,090,318	2.84
劉珉良	7,997,932	2.80
劉信雄	6,683,941	2.34
章富投資(有)	6,429,555	2.25

(五)每股市價、淨值、盈餘、及股利資料

項目	年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 4 月 22 日(註 8)
每股市價(註1)	最高		21.9	26.05	27.25
	最低		16.1	16.9	22.2
	平均		18.41	19.24	24.39
每股淨值(註2)	分配前		31.76	33.70	-
	分配後		30.56	(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)		3.56	3.12	-
每股股利	現金股利		1.2	1.2	-
	無償配股	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註4)		-	-	-

項目 \ 年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 4 月 22 日(註 8)
投資報酬分析	本益比 (註5)	5.17 倍	6.17 倍	-
	本利比 (註6)	15.34 倍	16.03 倍	-
	現金股利殖利率 (註7)	6.52%	6.24 %	-

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董事會或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: 112 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 1.2 元，尚待提報 113 年 6 月 20 日股東常會通過。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

不適用，無此情形。

(八)員工、董事酬勞

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

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

①員工、董事酬勞係依過去經驗以可能發放之金額為基礎，分別按年度獲利之 0.6%、0.31%計算。

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

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

(3)董事會通過之分派酬勞情形：

①以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：擬分派之員工酬勞 6,350,000 元；董事酬勞 3,240,000 元，與認列費用年度財務報告估列金額無差異。

②以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

(4)前一年度員工、董事酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：前一年度實際分派員工酬勞 7,630,000 元及董事酬勞 3,240,000 元，均以現金配發。實際配發數與 111 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、員工認股權憑證、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

112年國內房地產市場亦經歷通貨膨脹、央行升息、營建成本高漲、平均地權條例通過等政策效果逐漸浮現，使買賣雙方認知幅度加大，影響整體市場買氣，進而使成交量降低。

碳費即將開徵，建商成本勢必上升，消費者預期漲價心理，房價欲小不易。總統大選後，新政府為求表現，相關建設等利多將持續釋出，科技業出口歷經112年低迷後，隨全球景氣回升、庫存去化的優勢下，有機會再啟成長動能，有利房價發展。

隨著疫情的解除，全球陸續解封開放，飯店餐飲行業亦逐漸回復疫情前的情況，國人出遊人潮亦逐漸回溫，對飯店業客房及餐飲之營運有不少助益。

(2)上、中、下游關聯性

113 年起內政部、水利署及公共工程委員會，將分別推出低碳建築認證等規劃，來推動營建減碳的政策與要求，首當其衝的就是排碳大戶的建築及公共工程產業。隨著科技產業的日新月異，環保節能等再生能源設備、綠電採購與電動車充電樁等相關產品，提升建築品質，因應現代人生活要求，物業管理也提供住戶更完整、便捷、多元的服務。

飯店業的上中下游產業鏈，包含軟硬體設施，餐飲食材及客房用品等上游供應商，結合網路訂房平台等行銷通路，使用創新的策略，提供更環保節能及舒適便利的優質服務，來滿足旅客的需求。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

經濟緩步復甦，升息循環已到末升段，惟國內缺工問題仍在，工資上漲且預期碳費開徵，將導致營建成本增加，通膨壓力難緩解，房價也難有下修空間。房價所得比連年升高，政府實施打房政策及搭配「新青年安心成家房貸」，未來市場偏向年輕族群的自住剛需將支撐房市動能。

飯店餐飲行業已逐漸復甦，各大飯店同業正積極擴展以滿足未來需求，但飯店餐飲行業經歷疫情三年，亦面臨飯店人力不足問題，如何積極留住員工，並藉由高科技軟硬體設備來提升飯店效率，以因應人力供應不足的問題相形重要。

(三)技術及研發概況：無。

(四)長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計畫：

有鑑於土地、建材成本的壓力仍大，且短期內政府打炒房尚無鬆綁跡象，特別是銀行對建商之土、建融明顯緊縮，自 112 年「平均地權條例」修正案 7 月 1 日正式上路以來，私法人購置住宅採許可制，上路後豪宅市場交易量縮，同時限制預售屋換約交易，也導致預售市場自用當道，整個結構出現大幅變化，對於房市價量影響最大的則是新青安的

優惠房貸，貸款條件比公教人員貸款還優惠，有穩住自用剛性買盤的效果，並調整銷售政策，嘗試二低一高推案模式，包括低總價、低自備款與高 CP 值，因應全台推案小宅化爭取買氣的新利器。

加強網路訂房平台的促銷專案活動，以提昇海內外自由行旅客的入住率，並配合飯店所在地的商務客源強化國內外商務旅客住房的便利性與舒適性，提供優質住宿環境與服務。

(2)長期業務發展計畫：

長期開發台灣具發展潛力之各大都會區域，興建商辦大樓、高級住宅、商務套房及工業廠房，提供多元專業興建管理，提昇競爭力。

隨著後疫情時代國際市場逐漸開放，經濟回穩商務往來增加，但許多的商務旅遊習慣亦會隨之改變，過去大規模的團體旅客將轉為旅客較少的精緻團體或自由行為主。高通膨的時代正使得飯店餐飲行業面臨更多的挑戰，長期的發展趨勢應結合當地特色，發展具特色的客製化服務，以區隔市場面對競爭。

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
112	麗園首席	台南市東區	30	116	集合住宅大樓
110	靜心園	台北市文山區	40	113	集合住宅大樓
109	立人名邸	台南市北區	27	113	集合住宅大樓
109	財星科技	台北市內湖區	24	113	廠辦大樓
109	皇鼎麗園	新北市三重區	98	112	集合住宅大樓

(2)市場占有率

112 年度本公司成屋、預售屋的推案地點主要集中在大台北及台南市。據 591 新建案統計，全台總銷金額爆出 2.08 兆元巨量，本公司 112 年之推量約 86.5 億元，占總銷量 0. 42%。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

①供給狀況：總體經濟復甦時程與力道未定、房市政策亦無鬆綁跡象、管控措施持續發酵，加諸地緣風險仍存在，甚或房市供給持續釋出，故

不管是新成屋及預售屋，甚至是中古屋，皆是出現供多需少的結構。112 年陸續有新的旅館飯店開幕投入營運，增加市場供給量，但因疫情期間旅館從業人員的轉換跑道，造成飯店人員嚴重不足，影響旅客居住品質的下降，亦使得許多客房及餐飲無法完全開放供給。

②需求狀況：目前房市仍以自住型買家為主，抗通膨促使年輕族群及早投資置產，以求收益保值，低總價、小坪數產品為市場最大需求。

隨著國際航空業務逐漸恢復正常，不管商務往來或觀光旅遊人數均逐漸恢復，亦帶動飯店住房需求量的提升。

③成長性：升息接近尾聲，經濟復甦力道未定，間接對房市產生不利影響。市場雖冷，但剛性需求仍強，以自住型小坪數、低總價為主流，由於房價拉高，在總價難以再推升的情況下，單價拉高總價不變、銷售面積就逐漸縮小。另廠辦類產品雖未形成搶購潮，但市場仍穩定成長，主因是擴充及舊換新。

飯店業隨著疫情的結束，國際商務旅行及觀光旅遊的需求恢復，未來飯店住房將會迎來長期穩定的成長趨勢。

(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強化飯店地理位置之特性，加強飯店設施之維護及更新，導入新的智能產品，以優化整體服務品質，提升旅客賓至如歸的優質住宿體驗。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

112 年之房市，出現移轉棟數量縮，但房價創下歷史新高，同時因為人口老化等因素影響，繼承移轉棟數也寫下歷史新高。近年房市因半導體產業，間接影響了南北的均衡發展，中南部房市大翻轉。平均地權條例上路，投資客退場對於市場相對健康，政策方面包括租金補貼及新青年安心成家方案，提供優惠貸款，穩定了自用剛性買盤。

飯店所在位置臨近市中心或展覽館，提供觀光旅遊及商務人士住宿之便利性及舒適性。

②不利因素

「平均地權條例」新法全面上路，祭出 5 大重拳遏止炒房，包括禁止預售屋及新建成屋換約轉售、重罰不動產炒作行為、建立檢舉獎金機制、管制私法人購屋、解約申報登錄，另營造工程成本居高不下，再加上未來「徵碳費」即將上路，市場認為營業成本將會再提高，此外缺工狀況並未得到改善，人力短缺問題依舊難解。兩岸地緣政治緊張局勢，干擾置產者信心，影響買房意願。

疫情時代人們生活習慣的改變及勞動市場的人力短缺，均造成經營競爭上的阻力。

③本公司之因應對策

面對上述不利因素，公司將採取相關因應措施，以強化競爭力：

a.慎選推案地區。

b.注重營造品質、縮短興建時程。

c.提昇產品競爭力。

d.規劃產品以首購與換屋為主力。

e.維持適度土地存量。

f.強化公司品牌價值。

g.提供完善之客戶服務。

h.加強有效留住員工的措施。

i.提升整體飯店之服務品質，強化飯店之競爭力。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

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

(1)主要產品之重要用途

①工、商業大樓：辦公室、廠辦大樓。

②國民住宅：住家、店鋪、商務套房。

③飯店：商務飯店、觀光飯店。

(2)主要產品之產製過程

①市場研調：針對各廠辦、住宅、成屋、預售個案作例行性調查以及土地、房屋之詢價。

②土地開發：依據市調結果，尋找具有開發價值之土地。

③規劃設計：配合市場調查、給予產品新定位、設計產品。

④行銷企劃：擬定售價、委託銷售或自行銷售。

⑤施工興建：嚴格監督承包商，按建造執照圖施工，以確保工程品質。

⑥完工交屋：領取使用執照，協助客戶完成驗收及產權移轉作業，確保客戶權益。

⑦售後服務：建立以客戶為導向之專業服務態度，並協助客戶成立管理委員會。

(三)主要原料之供應狀況

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

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

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

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

(1)主要進貨客戶名單(如附表)

本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

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

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

進貨總額百分之十以上：當年度若無大筆購地，佔主要進貨為建喬營造之下包廠商，實際金額依當年度投入之個案及進度而定，單一個案投入之廠商數量眾多，所佔比例均不大。

(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，依實際成交情形變動。

最近二年度主要進貨供應商：

單位：仟元

	111 年				112 年				113 年度截至前一季止(註)			
項目	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	兆騰水電	174,574	14.79%	無	張君	722,432	52.17%	無	-			
2												
3												
4												
	其他	1,005,526	85.21%		其他	662,280	47.83%		其他	-	-	
	進貨淨額	1,180,100	100.00%		進貨淨額	1,384,712	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

	111 年				112 年				113 年度截至前一季止(註)			
項目	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	惟義(股)	1,589,326	33.00%	無					-			
2	旭隼科技(股)	1,359,389	28.23%	無								
	其他	1,866,933	38.77%		其他	3,763,838	100%		其他	-	-	
	銷貨淨額	4,815,648	100%		銷貨淨額	3,763,838	100%		銷貨淨額	-	-	

註 1: 銷貨總額百分之十以上
註 2: 截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年度 生產 主要產品 量值	111 年度		112 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
皇鼎一品	64	259,137	-	97,865
聯合科技	22	122,609	-	-
立人名邸	-	63,428	-	61,686
皇鼎麗園	-	222,726	98	159,766
財星科技	-	139,425	-	205,739
靜心園	-	33,981	-	73,840
麗園首席	-	300,154	-	7,050
後港段	-	1,269	-	9,692
沛陂段	-	2,051	-	13,147
德惠段	-	-	-	749,480
大龍段	-	3,810	-	8,238
新工段	-	2,965	-	19,348
其他個案	-	1,452	-	1,500
餐旅服務成本	-	267,474	-	262,387
租賃成本	-	9,562	-	9,115
合計	86	1,430,043	98	1,678,853

註 1.產量係依當年度完工戶數
註 2.產值係依當年度工程投入總成本計算(含土地、工程及利息資本化之成本)

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

年度 銷售 主要產品 量值	111 年度		112 年度	
	銷量(戶)	銷值	銷量(戶)	銷值
南科名門	4	94,592	2	94,275
環宇科技	-	621	2	231,819
富貴名邸	5	70,707	-	-
皇鼎富邑	17	390,210	-	(633)
聯合科技	34	2,521,078	-	-
富鼎科技	22	1,359,389	-	-
皇鼎一品	-	-	55	3,001,013
售地收入	-	822	-	-
其他營建收入	-	-	-	-
租賃收入	-	28,003	-	31,434
餐旅服務收入	-	350,226	-	405,930
合計	82	4,815,648	59	3,763,838

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		111 年度	112 年度	當年度截至113年4月15日
員工人數	人員	245	236	241
	合計	245	236	241
平均年歲		41.41	37.18	42.29
平均服務年資		5.29	5.94	6.05
學歷分布比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	1.22%	1.27%	1.25%
	大專	69.39%	67.37%	65.56%
	高中	23.27%	25.00%	26.97%
	高中以下	6.12%	6.36%	6.22%

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(元)	因應措施
112/01/09	音字第22-112-10028號	第8條第4款	噪音管制法	動力機械操作施工	3,000	盡量避免假日施工杜絕噪音發生
112/03/14	廢字第40-112-030034號	第27條第2款	廢棄物清理法	施工未妥為清理剩餘土石污染鄰近人行路面	2,400	加強工地宣導,材料進出時將輪胎清洗乾淨
112/07/20	廢字第40-112-070054號	第27條第2款	廢棄物清理法	施工未妥為清理剩餘土石污染鄰近人行路面	2,400	派員加強工地出入口,環境維護及清洗

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：

本公司有關勞資關係各項措施，均依相關法令辦理，故實施情形良好，任何有關勞資關係之新增或修正措施，均經勞資雙方協議溝通後方定案，故尚無任何爭議發生。

(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：下述裁處對本公司之財務、業務無重大影響，本公司將加強人資、法律顧問之諮詢、清楚規範勞動契約、加強宣導勞基法相關規範，並提升勞動環境、強化勞資關係。依新北市政府勞動檢查處 112 年 4 月 25 日檢查結果受裁處如下:

處分日期	發文字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容
112.07.18	新北府勞檢字 1124671820 號	違反勞基法 36 條第 2 項第 2 款	未給予每 7 日中至少 1 日休息作為例假。	處以罰鍰 NT24,000 元
112.07.18	新北府勞檢字 11246718201 號	違反勞基法 39 條	勞工於特休假期日出勤提供勞務。	處以罰鍰 NT24,000 元

六、資通安全管理

(一)資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：為確保本公司資料、資訊系統、設備及網路之安全，並強化資訊安全管理，以提供可靠之資訊服務，本公司訂有「資訊安全政策」，包含訂定公司資訊安全管理制度，規範人員作業行為。建置資訊安全管理系統，落實資安防護管理措施。進行資訊安全教

育訓練，提昇全體同仁資安意識。在權責分工方面，由資訊室主責資訊安全政策、計畫、措施、技術規範之研議及安全技術之研究、建置、評估相關事項；稽核相關作業，由資訊會同稽核室辦理；另外，分別由管理部負責員工安全管理、資訊室負責委外開發維護之廠商人員安全管理。

投入資通安全管理之資源

項目	投入金額(元)
OFFICE	456,750
機房線路整治	79,716
防毒軟體	37,500
更換 ERP 及網域主機	520,000
集團資安健檢	231,000

並於每季對全體同仁辦理資訊安全管理課程訓練及宣導，向員工宣導資訊安全之責任，提升其危機意識與資訊安全觀念，防止因遭受攻擊而產生資料外洩之風險。

日期或期間	教育訓練或宣導內容	對象	方式
112/03/24 112/06/16 112/09/14 112/12/04	ERP 密碼原則宣導	全體同仁	公告簽名
112/05/03 112/08/23 112/11/16 113/01/10	資安宣導	全體同仁	公告簽名

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，若無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本公司未發生任何重大資通安全事件。

七、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
長期借款合約	彰化銀行永春分行	105.05.23~125.05.23	富信大飯店台北館為抵押申請借款	-
長期借款合約	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	-
長期借款合約	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	-
長期借款合約	華南銀行南內湖分行	109.09.30~114.09.30	白宮大樓 3 樓為抵押申請借款	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.03~至完工驗收	承包「皇鼎麗園」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.05~至完工驗收	承包「財星科技」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.08~至完工驗收	承包「立人名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	111.01~至完工驗收	承包「靜心園」工程	-

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	建喬營造(股)公司	112.08~至完工驗收	承包「麗園首席」工程	-
合建契約	林君	96.11~個案完工交屋	合建「文德段」個案	-
合建契約	王君等 3 人	107.07~個案完工交屋	合建「潭美段」個案	-
合建契約	台通光電(股)公司 慶通(股)公司	110.09~個案完工交屋	合建「新工段」個案	-
合建契約	東福欣投資(股)公司 暉陞投資(股)公司 福運投資(股)公司 鄭君、吳君等 2 人	111.06~都市更新完成	協議都市更新「大龍段」個案	-
租賃契約	惠康百貨(股)公司	110.11.26~113.04.25	「後港段」個案地主租約承受	-
租賃契約	虎欣實業(股)公司	110.06.16~113.06.30	「沛波段」個案地主售後回租	-
租賃契約	台灣世達志不動產顧問(股)公司	112.06.29~114.03.28	「德惠段」個案地主租約承受	-
租賃契約	中華郵政(股)公司	111.03.28~116.03.28	台中「富信大飯店」	-

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

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料					當年度截至113年3月31日財務資料（註）
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		9,997,277	9,237,073	8,919,332	8,538,913	7,150,604	-
不動產、廠房及設備		4,936,522	4,706,200	4,152,052	4,086,004	4,691,537	-
無形資產		1,194	1,149	825	971	716	-
其他資產		48,098	37,596	35,107	31,984	26,013	-
資產總額		14,983,091	13,982,018	13,107,316	12,657,872	11,868,870	-
流動負債	分配前	5,418,851	4,407,382	3,112,923	2,301,606	1,105,130	-
	分配後	5,276,229	4,236,235	2,827,678	1,959,312	-	-
非流動負債		2,227,833	2,136,297	1,668,006	1,297,068	1,150,784	-
負債總額	分配前	7,646,684	6,543,679	4,780,929	3,598,674	2,255,914	-
	分配後	7,504,062	6,372,532	4,495,684	3,256,380	-	-
歸屬於母公司業主之權益		7,336,407	7,438,339	8,326,387	9,059,198	9,612,956	-
股本		2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資本公積		21,130	21,130	21,130	21,130	21,130	-
保留盈餘	分配前	4,462,827	4,564,759	5,452,807	6,185,618	6,739,376	-
	分配後	4,320,205	4,393,612	5,167,562	5,843,324	-	-
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	7,336,407	7,438,339	8,326,387	9,059,198	9,612,956	-
	分配後	7,193,785	7,267,192	8,041,142	8,716,904	-	-

註1：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。
註2：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

(二)個體簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料					當年度截至113年3月31日財務資料（註）
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		9,653,878	8,854,654	8,089,436	7,923,870	6,534,440	-
不動產、廠房及設備		4,777,455	4,580,019	4,330,876	3,888,173	4,448,692	-
無形資產		64	-	-	423	393	-
其他資產		279,476	255,112	476,234	500,269	613,963	-
資產總額		14,710,873	13,689,785	12,896,546	12,312,735	11,597,488	-
流動負債	分配前	5,194,468	4,235,102	3,016,115	2,111,893	964,601	-
	分配後	5,051,846	4,063,955	2,730,870	1,769,599	-	-
非流動負債		2,179,998	2,016,344	1,554,044	1,141,644	1,019,931	-
負債總額	分配前	7,374,466	6,251,446	4,570,159	3,253,537	1,984,532	-
	分配後	7,231,844	6,080,299	4,284,914	2,911,243	-	-
歸屬於母公司業主之權益		7,336,407	7,438,339	8,326,387	9,059,198	9,612,956	-

年度 / 項目		最近五年度財務資料					當年度截至113年3月31日財務資料(註)
		108年	109年	110年	111年	112年	
股本		2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	2,852,450	-
資本公積		21,130	21,130	21,130	21,130	21,130	-
保留盈餘	分配前	4,462,827	4,564,759	5,452,807	6,185,618	6,739,376	-
	分配後	4,320,205	4,393,612	5,167,562	5,843,324	-	-
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	7,336,407	7,438,339	8,326,387	9,059,198	9,612,956	-
	分配後	7,193,785	7,267,192	8,041,142	8,716,904	-	-

註1：截至年報刊印日止，第一季季報不適用。
註2：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

(三)合併簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年度 / 項目	最近五年度財務資料					當年度截至113年3月31日財務資料(註)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	1,631,542	3,834,898	3,772,140	4,815,648	3,763,838	-
營業毛利	479,043	600,608	1,080,771	1,297,762	1,231,314	-
營業損益	170,261	313,418	794,056	1,032,814	1,002,391	-
營業外收入及支出	(55,113)	(40,563)	353,183	232,429	45,959	-
稅前淨利	115,148	272,855	1,147,239	1,265,243	1,048,350	-
繼續營業單位本期淨利	94,338	242,758	1,061,935	1,014,698	889,543	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	94,338	242,758	1,061,935	1,014,698	889,543	-
本期其他綜合損益（稅後淨額）	689	1,797	908	3,357	6,509	-
本期綜合損益總額	95,027	244,555	1,062,843	1,018,055	896,052	-
淨利歸屬於母公司業主	94,338	242,758	1,061,935	1,014,698	889,543	-
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	95,027	244,555	1,062,843	1,018,055	896,052	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.33	0.85	3.72	3.56	3.12	-

註：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。

(四)個體簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料					當年度截至113年3月31日財務資料(註)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	1,085,723	3,508,141	3,568,218	4,523,940	3,413,744	-
營業毛利	282,476	502,748	1,010,684	1,125,973	1,021,807	-
營業損益	85,728	307,239	816,084	947,048	874,506	-
營業外收入及支出	21,774	(45,080)	325,587	312,660	173,244	-
稅前淨利	107,502	262,159	1,141,671	1,259,708	1,047,750	-
繼續營業單位本期淨利	94,338	242,758	1,061,935	1,014,698	889,543	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	94,338	242,758	1,061,935	1,014,698	889,543	-
本期其他綜合損益（稅後淨額）	689	1,797	908	3,357	6,509	-
本期綜合損益總額	95,027	244,555	1,062,843	1,018,055	896,052	-
淨利歸屬於母公司業主	-	-	-	-	-	-
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.33	0.85	3.72	3.56	3.12	-

註：截至年報刊印日止，第一季季報不適用。

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

註1：民國一０八年，會計師由池瑞全變更為呂宜真。
註2：民國一一一年，會計師由林宜慧變更為謝明忠。

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） \ 年度		最近五年度財務分析					當年度截至113年3月31日（註1）
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構	負債占資產比率	51.03	46.80	36.47	28.43	19.00	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	193.74	203.44	240.71	253.45	229.42	-
償債能力	流動比率	184.49	209.58	286.52	370.99	647.03	-
	速動比率	11.12	16.32	53.51	143.92	313.64	-
	利息保障倍數	2.70	7.55	103.23	319.46	288.14	-
經營能力	應收款項週轉率（次）	27.50	70.39	78.09	139.58	117.69	-
	平均收現日數	13.27	5.18	4.67	2.61	3.10	-
	存貨週轉率（次）	0.12	0.36	0.34	0.56	0.57	-
	應付款項週轉率（次）	2.04	13.43	14.27	22.62	17.78	-
	平均銷貨日數	3,041.66	1,013.88	1,073.52	651.78	640.35	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.33	0.79	0.85	1.16	0.85	-
	總資產週轉率（次）	0.11	0.26	0.27	0.37	0.30	-
獲利能力	資產報酬率（%）	0.99	1.90	7.9	7.9	7.27	-
	權益報酬率（%）	1.27	3.28	13.47	11.67	9.52	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註7)	4.03	9.56	40.21	44.35	36.75	-
	純益率（%）	5.78	6.33	28.15	21.07	23.63	-
	每股盈餘（元）	0.33	0.85	3.72	3.56	3.12	-
現金流量	現金流量比率（%）	1.91	24.08	24.64	141.71	181.35	-
	現金流量允當比率（%）	56.17	85.29	146.56	182.53	297.61	-
	現金再投資比率（%）	(0.95)	9.06	5.64	27.65	14.80	-
槓桿度	營運槓桿度	1.52	1.28	1.11	1.06	1.07	-
	財務槓桿度	1.65	1.15	1.01	1.00	1.00	-

負債占資產比率:本期負債清償增加，致該比率下降。
流動比率、速動比率: 本期負債清償增加，致該比率上升。
應付款項週轉率: 本期銷貨量下降，但後續房市趨緩，個案投入減少，致比率下降。
不動產、廠房及設備週轉率:銷貨收入減少，平均固定資產增加，致該比率下降。
現金流量比率:營業活動淨現金流入減少，流動負債減少，致該比率上升。
現金流量允當比率:平均營業活動淨流入增加，平均存貨增加減少，故該比率上升。
現金再投資比率:營業活動淨流入減少，固定資產毛額增加，故本期現金再投資比率下降。

註1：截至年報刊印日止，第一季季報尚未完成。
註2：小數位2位後位數採無條件捨棄。
註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

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

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

註４：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註５：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

(二)個體財務分析-採用國際財務報導準則

分析項目（註3） \ 年度		最近五年度財務分析					當年度截至113年3月31日（註1）
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構	負債占資產比率	50.12	45.66	35.43	26.42	17.11	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	199.19	206.43	228.13	262.35	239.01	-
償債能力	流動比率	185.84	209.07	268.20	375.20	677.42	-
	速動比率	5.65	10.10	25.32	130.47	301.39	-
	利息保障倍數	2.65	7.7	138.96	9401.80	6164.23	-
經營能力	應收款項週轉率（次）	26.14	164.17	197.51	184.76	160.34	-
	平均收現日數	13.96	2.22	1.84	1.97	2.27	-
	存貨週轉率（次）	0.08	0.34	0.32	0.54	0.54	-
	應付款項週轉率（次）	1.63	14.39	11.71	20.39	26.90	-
	平均銷貨日數	4,562.50	1,073.52	1,140.62	675.92	675.92	-
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	0.22	0.75	0.80	1.10	0.81	-
	總資產週轉率（次）	0.07	0.24	0.26	0.35	0.28	-
獲利能力	資產報酬率（%）	1.00	1.93	8.03	8.05	7.44	-
	權益報酬率（%）	1.27	3.28	13.47	11.67	9.52	-
	稅前純益占實收資本額比(%)	3.76	9.19	40.02	44.16	36.73	-
	純益率（%）	8.68	6.92	29.76	22.43	26.05	-
	每股盈餘（元）	0.33	0.85	3.72	3.56	3.12	-
現金流量	現金流量比率（%）	0.00	26.23	22.61	149.28	200.02	-
	現金流量允當比率（%）	50.51	89.89	147.58	183.12	270.70	-
	現金再投資比率（%）	(1.99)	9.70	4.97	27.10	14.34	-
槓桿度	營運槓桿度	1.99	1.27	1.09	1.06	1.06	-
	財務槓桿度	4.13	1.14	1.01	1.00	1.00	-

負債占資產比率:本期負債清償增加，致該比率下降。
流動比率、速動比率: 本期負債清償增加，致該比率上升。
利息保障倍數:本期所得稅及利息費用前損益及利息費用減少，致該比率下降。
應付款項週轉率: 本期銷貨量下降幅度較大，平均應付款項亦減少，致比率上升。
不動產、廠房及設備週轉率:銷貨收入減少，平均固定資產增加，致該比率下降。
現金流量比率:營業活動淨現金流入減少，流動負債減少，致該比率上升。
現金流量允當比率:平均營業活動淨流入增加，平均存貨增加減少，故該比率上升。
現金再投資比率:營業活動淨流入減少，固定資產毛額增加，故本期現金再投資比率下降。

註1：截至年報刊印日止，第一季季報不適用。
註2：小數位2位後位數採無條件捨棄。
註3：同表(一)合併財務分析-採用國際財務報導準則。

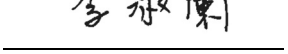
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告

審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一一二年度營業報告書、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之四及公司法第二一九條之規定報告如上，報請鑒察。

此致

皇鼎建設開發股份有限公司一一三年股東常會

審計委員會召集人 李淑蘭 

中　華　民　國　一　一　三　年　三　月　十四　日

四、最近年度財務報告

請參閱第 64 頁至第 130 頁。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

請參閱第 131 頁至第 191 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

年度 項目	112 年度	111 年度	差異	
			金額	%
流動資產	7,150,604	8,538,913	(1,388,309)	(16.26)
固定資產	4,691,537	4,086,004	605,533	14.82
其他及無形資產	26,729	32,955	(6,226)	(18.89)
資產總額	11,868,870	12,657,872	(789,002)	(6.23)
流動負債	1,105,130	2,301,606	(1,196,476)	(51.98)
非流動負債	1,150,784	1,297,068	(146,284)	(11.28)
負債總額	2,255,914	3,598,674	(1,342,760)	(37.31)
股本	2,852,450	2,852,450	-	-
資本公積	21,130	21,130	-	-
保留盈餘	6,739,376	6,185,618	553,758	8.95
股東權益總額	9,612,956	9,059,198	553,758	6.11

說明：

流動負債:本期較上期減少 1,196,476 仟元，主要係因本期房屋銷售清償短期借款減少及合約負債減少所致。

二、財務績效

單位：新臺幣仟元

年度 項目	112 年度	111 年度	增(減) 金額	變動 比例%
營業收入總額	3,763,838	4,815,648	(1,051,810)	(21.84)
減：銷貨退回	-	-	-	-
銷貨折讓	-	-	-	-
營業收入淨額	3,763,838	4,815,648	(1,051,810)	(21.84)
營業成本	(2,532,524)	(3,517,886)	(985,362)	(28.01)
營業毛利	1,231,314	1,297,762	(66,448)	(5.12)
營業費用	(228,923)	(264,948)	(36,025)	(13.60)
營業純益	1,002,391	1,032,814	(30,423)	(2.95)
營業外收入及支出	45,959	232,429	(186,470)	(80.23)
繼續營業部門稅前淨利	1,048,350	1,265,243	(216,893)	(17.14)
所得稅費用	(158,807)	(250,545)	(91,738)	(36.62)
繼續營業部門稅後淨利	889,543	1,014,698	(125,155)	(12.33)

(1)增減比例變動說明：

營業收入、營業成本、所得稅費用:本年度建案過戶交屋數減少，致本期營業收入、營業成本、所得稅費用同步減少。

營業外收入及支出:主要係因上期有出售富信大飯店台中店之處分利益，本期無，致營業外收入減少。

(2)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為廠房、辦公室、住宅等產品，預估銷售廠辦商品 9 戶，住宅商品 59 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畫：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：本期淨現金流入較去年度減少，主要係因本年度建案過戶交屋較去年度減少所致。

(2)投資活動：因透過購置投資性不動產，致投資活動產生淨現金流出。

(3)籌資活動：因個案陸續完工交屋進而償還短期借款、長期借款及發放股利，致籌資活動產生淨現金流出。

(二)流動性不足之改善計劃：不適用。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流量	現金剩餘（不足）數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
3,289,195	(161,665)	(548,748)	2,578,782	-	-

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 112 年度認列子公司建喬營造之投資收益為 64,047 仟元，富信大飯店之投資收益為 62,237 仟元，欣隆興投資之投資收益為 31,136 仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資收益為 3,512 仟元。建喬營造 112 年度之本期淨利為 11,607 仟元，前期部分工程完工於本期銷售，依比例認列投資收益。富信大飯店之營運已漸入佳境，112 年度之本期淨利為 62,115 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：

利率的調升會促使成本增加，本公司仍將與銀行協調提供優惠利率，以降低利息費用。

本公司為內需產業，匯率變動對公司之損益並無重大影響。

高通膨導致原物料成本大增，民間消費力道轉弱，經濟成長下修，房市信心面受到干擾，造成投資客持續退場，自住客購置房產的評估時間亦有所拉長，買氣受挫。本公司將適時調整銷售策略，以因應市場變化。

(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：

本公司財務管理謹慎，不從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易。針對資金貸與他人、背書保證交易，本公司皆制訂完整政策及內控程序，本公司民國一一二年及截至目前為止之資金貸與他人均按照相關規定辦理。

(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：

立法院於 112 年 12 月三讀通過「房屋稅條例」，修法內容包括房屋所有人之非自住住家用房屋全國歸戶等措施，以落實居住正義。因

應措施:如有空置房屋增加持有稅負，考量將配合政策依市場銷售狀況調整價格加速出售。

碳費議題成為關注重點，而首波衝擊行業，遍及「鋼鐵、石化、水泥業」都是與營造業息息相關的產業。評估透過製程改善、轉換低碳燃料、使用再生能源等方式，降低直接或間接的排放量，讓建築物在設計階段就能考慮「低碳整合」，降低建築使用過程的碳排，進而對整體系統、流程產生效益，為永續環境提升正面影響。

(五)科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司密切注意所處行業之相關科技改變，掌握市場脈動並評估對公司營運所帶來之影響，科技改變(包括資通安全風險)及產業變化，對本公司營運未造成重大影響。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司一向秉持正派經營和誠信經營的原則，重視企業形象，並無重大形象改變造成企業危機管理之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件

公司及公司董事、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，皆非重大案件，其結果對股東權益或證券價格尚無重大影響，亦未發現有影響本公司正常營運或業務之情事。

(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。

氣候變遷風險：營建業面臨的氣候變遷風險包括：極端天氣、海平面上升、颱風、水災、乾旱等。極端天氣可能導致建築物結構損壞、設備故障、交通中斷等問題，海平面上升可能導致海岸線侵蝕和洪災，颱風和水災可能導致水利設施損壞和建築物內部設備損失，乾旱可能導致建築物基礎沉降和土地下陷等問題。

營建業可以透過以下措施因應氣候變遷風險：

1.加強建築物的結構耐震能力、風壓能力和排水能力等，以應對極端天氣的影響。

2.選擇較高的建築物設計標準，以應對颱風和水災等天氣災害。

3.加強基礎建設的管理,包括檢查排水系統和修復損壞的水利設施,以減少水災的影響。

4.開發節水技術，以應對乾旱環境，減少基礎沉降和土地下陷等問題。

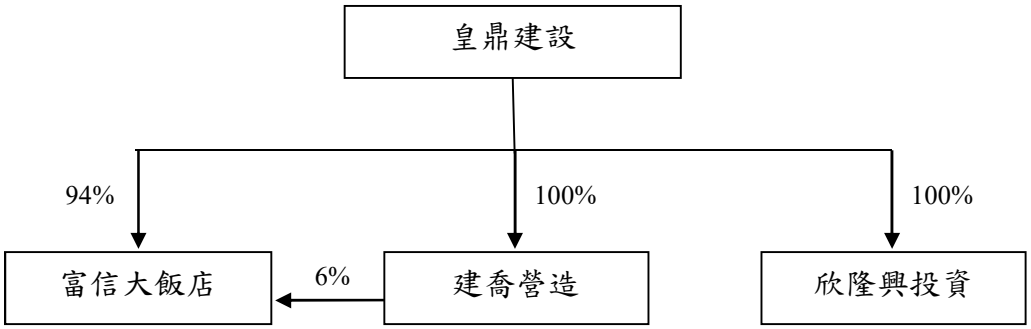
七、其他重要事項：無。

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 152 號	NT$160,000	旅館及餐飲業
欣隆興投資(股)公司	105.09.05	台北市大安區敦化南路一段 294 號 5 樓之 8	NT$300,000	一般投資業

(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 董事 監察人 監察人	何明輝 劉書宏 劉芳妏 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%
欣隆興投資(股)公司	董事長 監察人	劉書宏 謝佳霖	為皇鼎建設之法人代表，總持股 30,000,000 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	480,494	200,878	279,616	535,015	9,235	11,607	0.77 元
富信大飯店	NT$160,000	642,031	488,360	153,671	407,613	69,237	62,115	3.88 元
欣隆興投資	NT$300,000	300,073	434	299,639	-	(280)	31,136	1.04 元

(二)關係企業合併財務報表：請參閱第 64 頁至第 130 頁。

(三)關係企業關係報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

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

關係企業合併財務報表聲明書

本公司112年度（自112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　　113　　年　　3　　月　　14　　日

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 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受託查核簽證財務報表規則及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 112 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 112 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：存貨之評價

皇鼎集團截至 112 年 12 月 31 日存貨佔合併總資產 31%，存貨主要係待售房地及在建房地，因國內不動產供需狀況、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，因此判斷為本年度之關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報告附註四(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：

取得皇鼎集團存貨市價之評估資訊，抽樣核對已簽訂之銷售合約及取得皇鼎集團評估存貨市價之所採用之資料，並參考不動產實價登錄取得鄰近地區成交行情評估存貨減損跡象。

關鍵查核事項二：房地銷售收入之發生

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，收入認列是否符合收入認列條件對當年度合併財務報表整體係屬重大與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報表附註四(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. 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，予以抽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。

其他事項

皇鼎建設開發股份有限公司業已編製民國 112 及 111 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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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。

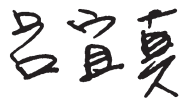
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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 112 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　謝明忠

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
金管證審字第 1000028068 號

中　華　民　國　113　年　3　月　14　日

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註六）	$ 3,289,195	28	$ 2,992,800	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七及三十）	45,932	-	86,895	1
1150	應收票據（附註九及二四）	11,058	-	5,949	-
1170	應收帳款（附註九及二四）	11,926	-	35,026	-
1197	應收融資租賃款淨額－流動	5,064	-	4,989	-
1220	本期所得稅資產（附註二六）	53	-	-	-
130X	存貨（附註十及三二）	3,660,245	31	5,198,694	41
1410	預付款項（附註十二）	24,170	-	27,757	-
1476	其他金融資產－流動（附註十三及三二）	97,988	1	181,583	1
1479	其他流動資產（附註十二）	4,973	-	5,220	-
11XX	流動資產總計	7,150,604	60	8,538,913	67
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註八及三十）	4,104	-	4,104	-
1600	不動產、廠房及設備（附註十四及三二）	2,170,025	18	2,243,853	18
1755	使用權資產（附註十五）	33,633	1	40,254	1
1760	投資性不動產淨額（附註十六及三二）	2,487,879	21	1,801,897	14
1801	電腦軟體淨額	716	-	971	-
1840	遞延所得稅資產（附註二六）	6,279	-	11,997	-
194D	長期應收融資租賃款淨額	5,572	-	10,636	-
1920	存出保證金	4,039	-	4,239	-
1975	淨確定福利資產（附註二一）	6,019	-	1,008	-
15XX	非流動資產總計	4,718,266	40	4,118,959	33
1XXX	資產總計	$ 11,868,870	100	$ 12,657,872	100

代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十七及三二）	$ 593,000	5	$ 1,168,000	9
2130	合約負債（附註二四）	97,622	1	610,419	5
2150	應付票據（附註十八）	7,114	-	22,942	-
2170	應付帳款（附註十八）	111,637	1	143,174	1
2219	其他應付款（附註十九）	75,880	1	77,394	1
2230	本期所得稅負債（附註二六）	65,496	-	106,528	1
2250	負債準備－流動（附註二十）	2,977	-	2,977	-
2280	租賃負債－流動（附註十五）	24,289	-	24,212	-
2320	一年內到期之長期借款（附註十七及三二）	124,809	1	123,126	1
2399	其他流動負債	2,306	-	22,834	-
21XX	流動負債總計	1,105,130	9	2,301,606	18
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十七及三二）	1,091,018	9	1,215,369	10
2570	遞延所得稅負債（附註二六）	3,121	-	1,494	-
2580	租賃負債－非流動（附註十五）	48,335	1	68,530	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註二一）	-	-	3,678	-
2645	存入保證金	8,310	-	7,997	-
25XX	非流動負債總計	1,150,784	10	1,297,068	10
2XXX	負債總計	2,255,914	19	3,598,674	28
	歸屬於本公司業主之權益（附註二三）				
	股本				
3110	普通股	2,852,450	24	2,852,450	23
	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	1,180,904	10	1,079,098	9
3320	特別盈餘公積	-	-	966	-
3350	未分配盈餘	5,558,472	47	5,105,554	40
3300	保留盈餘總計	6,739,376	57	6,185,618	49
31XX	本公司業主權益總計	9,612,956	81	9,059,198	72
3XXX	權益總計	9,612,956	81	9,059,198	72
	負債與權益總計	$ 11,868,870	100	$ 12,657,872	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：劉信雄　　經理人：曹羅方　　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 112 年及 111 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		112年度 金額	112年度 %	111年度 金額	111年度 %
	營業收入（附註二四及三五）				
4300	租賃收入	$ 31,434	1	$ 28,003	1
4410	餐旅服務收入	405,930	11	350,226	7
4500	營建工程收入	3,326,474	88	4,437,419	92
4000	營業收入合計	3,763,838	100	4,815,648	100
	營業成本（附註十及二五）				
5300	租賃成本	(9,115)	-	(9,562)	-
5410	餐旅服務成本	(262,387)	(7)	(267,474)	(6)
5500	營建工程成本	(2,261,022)	(60)	(3,240,850)	(67)
5000	營業成本合計	(2,532,524)	(67)	(3,517,886)	(73)
5900	營業毛利	1,231,314	33	1,297,762	27
6000	營業費用（附註二五）	(228,923)	(6)	(264,948)	(6)
6900	營業淨利	1,002,391	27	1,032,814	21
	營業外收入及支出（附註二五）				
7100	利息收入	17,565	-	4,379	-
7010	其他收入	5,585	-	17,803	-
7020	其他利益及損失	26,460	1	214,220	5
7050	財務成本	(3,651)	-	(3,973)	-
7000	營業外收入及支出合計	45,959	1	232,429	5
7900	稅前淨利	1,048,350	28	1,265,243	26
7950	所得稅費用（附註二六）	(158,807)	(4)	(250,545)	(5)
8200	本年度淨利	889,543	24	1,014,698	21

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		112年度 金　額	112年度 %	111年度 金　額	111年度 %
	其他綜合損益（附註二一及二六）				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	$ 8,136	-	$ 4,196	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	(1,627)	-	(839)	-
8300	本年度其他綜合損益（稅後淨額）	6,509	-	3,357	-
8500	本年度綜合損益總額	$ 896,052	24	$ 1,018,055	21
	每股盈餘（附註二七）				
	來自繼續營業單位				
9710	基　　本	$ 3.12		$ 3.56	
9810	稀　　釋	$ 3.11		$ 3.55	

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：曹羅方　　會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		歸屬於本公司業主之權益						
		股本		資本公積		保留盈餘			
		股數（仟股）	普通股	發行股票溢價	庫藏股票交易	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	權益總額
A1	111 年 1 月 1 日餘額	285,245	$ 2,852,450	$ 20,894	$ 236	$ 972,814	$ 966	$ 4,479,027	$ 8,326,387
	110 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	106,284	-	(106,284)	-
B5	股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(285,244)	(285,244)
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,014,698	1,014,698
D3	111 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	3,357	3,357
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,018,055	1,018,055
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	285,245	2,852,450	20,894	236	1,079,098	966	5,105,554	9,059,198
	111 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	101,806	-	(101,806)	-
B17	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(966)	966	-
B5	股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(342,294)	(342,294)
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	-	-	889,543	889,543
D3	112 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	6,509	6,509
D5	112 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	896,052	896,052
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	285,245	$ 2,852,450	$ 20,894	$ 236	$ 1,180,904	$ -	$ 5,558,472	$ 9,612,956

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：曹羅方　　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 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	$ 1,048,350	$ 1,265,243
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	70,699	67,647
A20200	攤銷費用	501	354
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	(27,908)	34,001
A20900	財務成本	3,651	3,973
A21200	利息收入	(17,565)	(4,379)
A21300	股利收入	(4,818)	(10,057)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(778)
A29900	租賃修改利益	-	(158)
A29900	售後租回移轉權利利益	-	(247,794)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(5,109)	10,611
A31150	應收帳款	23,100	(23,563)
A31200	存　　貨	1,601,454	2,062,604
A31230	預付款項	3,587	5,828
A31240	其他流動資產	247	2,305
A31250	其他金融資產—流動	83,595	25,305
A32125	合約負債	(512,797)	255,440
A32130	應付票據	(15,828)	15,420
A32150	應付帳款	(31,537)	5,885
A32180	其他應付款項	(171)	(24,933)
A32230	其他流動負債	(20,528)	3,936
A32240	淨確定福利負債—非流動	(553)	(4,215)
A33000	營運產生之現金流入	2,198,370	3,442,675
A33500	支付之所得稅	(194,174)	(180,949)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,004,196	3,261,726

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		112年度	111年度
	投資活動之現金流量		
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	$ 481	$ -
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(25,827)	(179,877)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	94,217	125,863
B02600	處分待出售非流動資產價款	-	620,039
B02700	購置不動產、廠房及設備	(9,978)	(6,105)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	822
B03800	存出保證金減少	200	703
B04500	購置無形資產	(246)	(500)
B05400	購置投資性不動產	(724,737)	-
B06100	應收融資租賃款淨額減少	4,989	5,189
B07500	收取之利息	17,565	4,105
B07600	收取其他股利	4,818	10,057
BBBB	投資活動之淨現金流（出）入	(638,518)	580,296
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	80,800	126,000
C00200	短期借款減少	(655,800)	(1,255,230)
C01600	舉借長期借款	-	21,000
C01700	償還長期借款	(122,668)	(449,591)
C03000	收取存入保證金	313	581
C04020	租賃負債本金償還	(24,640)	(13,901)
C04500	支付本公司業主股利	(342,294)	(285,244)
C05600	支付之利息	(4,994)	(4,651)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,069,283)	(1,861,036)
EEEE	現金及約當現金增加	296,395	1,980,986
E00100	年初現金及約當現金餘額	2,992,800	1,011,814
E00200	年底現金及約當現金餘額	$ 3,289,195	$ 2,992,800

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：曹羅方　　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 112 年及 111 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 113 年 3 月 14 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用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「IFRS 會計準則」）

除下列說明外，適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

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

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

- 並非與重大交易、其他事項或情況相關之所有會計政策資訊皆屬重大。

若會計政策資訊係與重大交易、其他事項或情況相關，且有下列情況時，該資訊可能屬重大：

(1) 合併公司於報導期間改變會計政策，且該變動導致財務報表資訊之重大變動；

(2) 合併公司自準則允許之選項中選擇其適用之會計政策；

(3) 因缺乏特定準則之規定，合併公司依IAS 8「會計政策、會計估計值變動及錯誤」建立之會計政策；

(4) 合併公司揭露其須運用重大判斷或假設所決定之相關會計政策；或

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

相關會計政策之揭露請參閱附註四。

2. IAS 8之修正「會計估計值之定義」

合併公司自112年1月1日開始適用該修正，其明訂會計估計值係指財務報表中受衡量不確定性影響之貨幣金額。合併公司於適用會計政策時，可能須以無法直接觀察而必須估計之貨幣金額衡量財務報表項目，故須採用衡量技術及輸入值發展會計估計值以達此目的。衡量技術或輸入值變動對會計估計值之影響數若非屬前期錯誤之更正，該等變動係屬會計估計值變動。

(二) 113年適用之金管會認可之IFRS會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
IFRS 16之修正「售後租回中之租賃負債」	2024年1月1日（註2）
IAS 1之修正「負債分類為流動或非流動」	2024年1月1日
IAS 1之修正「具合約條款之非流動負債」	2024年1月1日
IAS 7及IFRS 7之修正「供應商融資安排」	2024年1月1日（註3）

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

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

1. IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」

該修正釐清，對於售後租回交易，若資產之移轉滿足 IFRS 15「客戶合約之收入」之規定以銷售資產處理者，賣方兼承租人因租回所產生之負債應依 IFRS 16 之租賃負債規定處理，惟若涉及非取決於指數或費率之變動租賃給付，賣方兼承租人應以不認列與所保留使用權有關之損益之方式衡量該負債。後續，納入租賃負債計算之當期租賃給付數與實際支付數之差額列入損益。

2. IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」（2020 年修正）及「具合約條款之非流動負債」（2022 年修正）

2020 年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將負債之清償遞延至報導期間後至少 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。

2020 年修正另規定，若合併公司須遵循特定條件始具有將負債之清償遞延之權利，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。2022 年修正進一步釐清，僅有報導期間結束日以前須遵循之合約條款會影響負債之分類。報導期間後 12 個月內須遵循之合約條款雖不影響負債之分類，惟須揭露相關資訊，俾使財務報告使用者了解合併公司可能無法遵循合約條款而須於報導期間後 12 個月內還款之風險。

2020 年修正規定，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，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9－比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日（註 2）

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

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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 IFRS 會計準則編製。

(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資產/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絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），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。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

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

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

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表六。

(五) 外　　幣

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

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

(六) 存　　貨

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

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

餐飲存貨

存貨為原料。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。存貨成本之計算採用加權平均法。

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

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

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

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。

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

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產係以擬出售而開始開發日之帳面價值轉列存貨。

不動產、廠房及設備係以結束自用時之帳面金額轉列投資性不動產。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

1. 單獨取得

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

2. 除　　列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產可能已減損。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。

(十一) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B.按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

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

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

(3) 金融資產之除列

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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 租　　賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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

合併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。惟若主租賃係合併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，以反映合併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。與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日起按新租賃處理。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

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

2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

(十五) 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。

(十六) 政府補助

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

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

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

(十七) 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保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

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

(十八) 所 得 稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、<u>重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源</u>

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

合併公司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，則於修正當期及未來期間認列。

重大會計判斷

無此情事。

估計及假設不確定性之主要來源

存貨之減損

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故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，此評價係依已簽訂之銷售合約或參考不動產實價登錄取得鄰近地區成交行情作為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，存貨中之土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註十。

六、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 3,144	$ 5,906
銀行存款	3,286,051	2,986,894
	$ 3,289,195	$ 2,992,800

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	112年12月31日	111年12月31日
金融資產－流動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－國內上市（櫃）股票	$ 43,080	$ 80,513
－基金受益憑證	2,852	6,382
	$ 45,932	$ 86,895

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112年12月31日	111年12月31日
非 流 動		
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	$ 4,104	$ 4,104

九、應收票據及應收帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據		
因營業而發生	$ 11,058	$ 5,949
減：備抵損失	-	-
	$ 11,058	$ 5,949
應收帳款		
因營業而發生	$ 11,926	$ 35,026
減：備抵損失	-	-
	$ 11,926	$ 35,026

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%備抵損失，對於帳齡在181天至一年之間之應收帳款，其備抵損失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：

112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	0%	0%	100%	
總帳面金額	$ 11,926	$ -	$ -	$ 11,926
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	$ 11,926	$ -	$ -	$ 11,926

111 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	0%	0%	100%	
總帳面金額	$ 35,026	$ -	$ -	$ 35,026
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-	-
攤銷後成本	$ 35,026	$ -	$ -	$ 35,026

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：

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	$ 197,758	$ 293,158
在建房地	3,460,786	4,903,542
餐飲存貨	1,701	1,994
	$ 3,660,245	$ 5,198,694

112 及 111 年度與營建存貨相關之銷貨成本分別為 2,261,022 仟元及 3,240,850 仟元，與餐飲存貨相關之銷貨成本分別為 262,387 仟元及 267,474 仟元。

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 3,460,786 仟元及 4,903,542 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三二。

(二) 待售房地

	112年12月31日	111年12月31日
環宇科技	$ 84,356	$ 174,455
南科名門	-	25,742
中路段	-	66,866
富貴名邸	15,601	15,601
皇鼎一品	87,307	-
其　　他	10,494	10,494
	$ 197,758	$ 293,158

(三) 在建房地

	112年12月31日	111年12月31日
皇鼎一品	$ -	$ 2,038,173
立人名邸(原成功富邑No.2)	284,055	199,239
財星科技	871,481	683,959
皇鼎麗園	1,348,481	1,192,650
麗園首席(原龍泉段)	308,031	300,154
靜心園	438,115	355,412
其他	210,623	133,955
	$ 3,460,786	$ 4,903,542

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息支出總額	$ 51,698	$ 57,965
當年度在建房地利息資本化金額	$ 48,047	$ 53,992
資本化利率	2.14%～2.44%	1.60%～2.22%
年底在建房地累計利息資本化金額	$ 113,364	$ 138,492

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 112年12月31日	所有權權益及表決權百分比 111年12月31日	說明
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）	餐飲業及一般旅館業等為主要業務	94.375%	94.375%	(1)
皇鼎公司	欣隆興投資股份有限公司（以下簡稱欣隆興公司）	一般投資業務	100%	100%	(1)
建喬公司	富信大飯店股份有限公司（以下簡稱富信大飯店公司）	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。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、其他資產

	112年12月31日	111年12月31日
流　　動		
預付款項		
留抵稅額	$ 1,199	$ 4,192
預付貨款	10,697	12,641
預付費用	11,872	9,759
其　　他	402	1,165
	$ 24,170	$ 27,757
其他流動資產		
其他應收款	$ 175	$ 24
暫 付 款	4,798	5,183
代 付 款	-	13
	$ 4,973	$ 5,220

十三、其他金融資產－流動

	112年12月31日	111年12月31日
受限制資產（附註三二）	$ 9,147	$ 8,026
其他保證金	88,841	173,557
	$ 97,988	$ 181,583

其他保證金係合建保證金等。

十四、不動產、廠房及設備

	土　地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	營業器具	工程及什項設備	合　計
成　本							
112年1月1日餘額	$ 863,441	$ 1,713,710	$ 19,365	$ 3,888	$ 6,931	$ 4,197	$ 2,611,532
增　添	-	4,526	-	376	3,041	2,035	9,978
處　分	-	-	-	-	(838)	-	(838)
重分類至投資性不動產	(33,481)	(1,811)	-	-	-	-	(35,292)
112年12月31日餘額	$ 829,960	$ 1,716,425	$ 19,365	$ 4,264	$ 9,134	$ 6,232	$ 2,585,380
累計折舊及減損							
112年1月1日餘額	$ -	$ 339,503	$ 15,170	$ 3,888	$ 6,153	$ 2,965	$ 367,679
折舊費用	-	46,193	1,296	12	1,137	712	49,350
處　分	-	-	-	-	(838)	-	(838)
重分類至投資性不動產	-	(836)	-	-	-	-	(836)
112年12月31日餘額	$ -	$ 384,860	$ 16,466	$ 3,900	$ 6,452	$ 3,677	$ 415,355
112年12月31日淨額	$ 829,960	$ 1,331,565	$ 2,899	$ 364	$ 2,682	$ 2,555	$ 2,170,025
成　本							
111年1月1日餘額	$ 929,944	$ 1,733,771	$ 27,290	$ 3,888	$ 7,747	$ 4,953	$ 2,707,593
增　添	-	5,300	286	-	238	281	6,105
處　分	-	(7,910)	(8,211)	-	(1,054)	(1,037)	(18,212)
重分類至投資性不動產	(66,503)	(17,451)	-	-	-	-	(83,954)
111年12月31日餘額	$ 863,441	$ 1,713,710	$ 19,365	$ 3,888	$ 6,931	$ 4,197	$ 2,611,532
累計折舊及減損							
111年1月1日餘額	$ -	$ 305,478	$ 22,147	$ 3,888	$ 6,637	$ 3,562	$ 341,712
折舊費用	-	46,570	1,233	-	527	440	48,770
處　分	-	(7,910)	(8,210)	-	(1,011)	(1,037)	(18,168)
重分類至投資性不動產	-	(4,635)	-	-	-	-	(4,635)
111年12月31日餘額	$ -	$ 339,503	$ 15,170	$ 3,888	$ 6,153	$ 2,965	$ 367,679
111年12月31日淨額	$ 863,441	$ 1,374,207	$ 4,195	$ -	$ 778	$ 1,232	$ 2,243,853

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

房屋及建築	
房屋主建物	3至51年
裝潢隔間工程	3至20年
運輸設備	5至6年
辦公設備	
電腦週邊及通訊設備	1至6年
其　　他	4至6年
營業器具	
飯店餐具及廚俱	1至7年
飯店客房寢俱及電器	1至5年
工程及什項設備	
工程設備	6年
監視保全設備	6年
其　　他	1至6年

合併公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三二。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
建 築 物	$ 33,633	$ 40,254

	112年度	111年度
使用權資產之增添	$ 4,522	$ 41,541
使用權資產之折舊費用		
建 築 物	$ 11,143	$ 9,133

合併公司於110年12月30日與中華郵政股份有限公司簽署出售台中市中區重慶段一小段6地號等土地及其地上之建物，交易價款為620,039仟元，並於111年3月完成出售並將建物以營業租賃方式租回，認列使用權資產及租賃負債，售價高於帳面價值部分，依租回比例認列使用權資產減項。

除以上所列增添及認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於112及111年度並未發生重大減損情形。

(二) 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流　　動	$ 24,289	$ 24,212
非 流 動	$ 48,335	$ 68,530

租賃負債之折現率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
建 築 物	1.70%～2.375%	1.70%～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飯店及辦公室使用，租賃期間為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先承購權。

(四) 其他租賃資訊

	112年度	111年度
短期租賃費用	$ 813	$ 15,865
低價值資產租賃費用	$ 943	$ 978
租賃之現金（流出）總額	($ 27,835)	($ 32,195)

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

十六、投資性不動產

	投資性不動產－土地	投資性不動產－房屋	合計
成　　本			
112年1月1日餘額	$ 1,617,168	$ 207,838	$ 1,825,006
增　　添	724,737	-	724,737
自不動產、廠房及設備重分類	33,481	1,811	35,292
存貨轉入	56,446	10,421	66,867
重分類至存貨	(48,150)	(85,204)	(133,354)
112年12月31日餘額	$ 2,383,682	$ 134,866	$ 2,518,548

（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			
112年1月1日餘額	$ -	$ 23,109	$ 23,109
折舊費用	-	10,206	10,206
自不動產、廠房及設備重分類	-	836	836
重分類至存貨	-	(3,482)	(3,482)
112年12月31日餘額	$ -	$ 30,669	$ 30,669
112年12月31日淨額	$ 2,383,682	$ 104,197	$ 2,487,879
成本			
111年1月1日餘額	$ 1,571,429	$ 217,828	$ 1,789,257
自不動產、廠房及設備重分類	66,503	17,451	83,954
重分類至存貨	(20,764)	(27,441)	(48,205)
111年12月31日餘額	$ 1,617,168	$ 207,838	$ 1,825,006
累計折舊及減損			
111年1月1日餘額	$ -	$ 15,405	$ 15,405
折舊費用	-	9,744	9,744
自不動產、廠房及設備重分類	-	4,635	4,635
重分類至存貨	-	(6,675)	(6,675)
111年12月31日餘額	$ -	$ 23,109	$ 23,109
111年12月31日淨額	$ 1,617,168	$ 184,729	$ 1,801,897

合併公司之投資性不動產於112年及111年12月31日之公允價值分別為2,670,625仟元及1,986,056仟元。112年及111年12月31日公允價值由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於112年及111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48年
裝潢隔間工程	4至26年

112 及 111 年度以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
不超過1年	$ 24,203	$ 36,266
1～5年	22,076	31,917
5年以上	360	400
	$ 46,639	$ 68,583

合併公司設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三二。

十七、借　　款

(一) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款（附註三二）		
－銀行借款	$ 593,000	$ 1,168,000
利率區間		
－擔保借款	2.42%～2.57%	2.05%～2.50%
還款期限	114.02.25～114.11.18	112.03.31～114.11.18

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

(二) 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款（附註三二）		
銀行借款(1)	$ 1,194,827	$ 1,317,495
無擔保借款		
銀行借款(1)	21,000	21,000
減：列為1年內到期部分	(124,809)	(123,126)
長期借款	$ 1,091,018	$ 1,215,369

(1) 合併公司之借款包括：

	原始貸款金額	112年12月31日	111年12月31日
華南南內湖	借款總額：150,000仟元	$ 56,599	$ 86,498
－抵押借款	借款期間：109.09.30～114.09.30		
	利率區間：2.31%		
	還款辦法：以每個月為1期共分60期，平均攤還。		
華南南內湖	借款總額：368,000仟元	254,163	278,385
－抵押借款	借款期間：107.02.26～122.02.26		
	利率區間：2.44%		
	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。		
華南南內湖	借款總額：100,000仟元	67,683	73,833
－抵押借款	借款期間：107.07.27～122.07.27		
	利率區間：2.44%		
	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	14,656	21,758
－抵押借款	借款期間：99.11.23～114.11.23		
	利率區間：2.47%		
	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。		
台中內湖	借款總額：11,000仟元	-	549
－抵押借款	借款期間：102.04.22～112.04.22		
	利率區間：2.19%		
	還款辦法：前1年按月付息，自第1年後，以每個月為1期共分108期，平均攤還。		
彰銀永春	借款總額：960,000仟元	732,159	782,094
－抵押借款	借款期間：105.05.23～125.05.23		
	利率區間：2.30%		
	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。		
彰銀永春	借貸總額：77,000仟元	69,567	74,378
－抵押借款	借款區間：109.07.01～124.07.01		
	利率區間：2.15%		
	還款辦法：前2年按月付息，第2年後以每個月為1期，共分156期，平均攤還本息。		
一銀仁愛	借貸總額：21,000仟元	21,000	21,000
－信用借款	借款區間：111.11.17～118.11.17		
	利率區間：2.375%		
	還款辦法：前3年按月付息，自第3年後，分48期本金平均攤還。		
		$ 1,215,827	$ 1,338,495

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

十八、應付票據及應付帳款

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

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於112年及111年12月31日止分別為31,217仟元及32,273仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過一年。

十九、其他負債

	112年12月31日	111年12月31日
流　　動		
其他應付款		
應付薪資及年獎	$ 39,962	$ 34,798
應付董事酬勞	3,240	3,240
應付員工酬勞	6,480	8,310
應付利息	3,637	4,980
應付稅捐	5,068	5,100
應付退休金	814	928
應付營業稅	311	3,137
其　　他	16,368	16,901
	$ 75,880	$ 77,394

二十、負債準備

	112年12月31日	111年12月31日
流　　動		
員工福利	$ 2,977	$ 2,977

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休假之應得權利所導致預期支付之額外金額，衡量為累積帶薪假之預期成本，與員工提供服務而增加未來給薪休假之權利時認列。

二一、退職後福利計畫

(一)確定提撥計畫

合併公司中之皇鼎公司、建喬公司、富信大飯店公司及欣隆興公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確

定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

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

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	$ 38,402	$ 45,232
計畫資產公允價值	(44,421)	(42,562)
提撥短絀（剩餘）	($ 6,019)	$ 2,670
淨確定福利資產	($ 6,019)	($ 1,008)
淨確定福利負債	-	3,678
	($ 6,019)	$ 2,670

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）
112年1月1日	$ 45,232	($ 42,562)	$ 2,670
服務成本			
當期服務成本	383	-	383
利息費用（收入）	509	(484)	25
認列於損益	892	(484)	408
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外）	-	(414)	(414)

（接次頁）

（承前頁）

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債（資產）
精算（利益）損失－財務假設變動	$ 150	$ -	$ 150
精算（利益）損失－經驗調整	(7,872)	-	(7,872)
認列於其他綜合損益	(7,722)	(414)	(8,136)
雇主提撥	-	(961)	(961)
112 年 12 月 31 日	$ 38,402	($ 44,421)	($ 6,019)
111 年 1 月 1 日	$ 45,854	($ 34,773)	$ 11,081
服務成本			
當期服務成本	586	-	586
利息費用（收入）	243	(190)	53
認列於損益	829	(190)	639
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	-	(2,745)	(2,745)
精算（利益）損失－人口統計假設變動	(3)	-	(3)
精算（利益）損失－財務假設變動	(1,576)	-	(1,576)
精算（利益）損失－經驗調整	128	-	128
認列於其他綜合損益	(1,451)	(2,745)	(4,196)
雇主提撥	-	(4,854)	(4,854)
111 年 12 月 31 日	$ 45,232	($ 42,562)	$ 2,670

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	112年度	111年度
管理費用	$ 408	$ 639

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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率	1%～1.125%	1.125%
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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率		
增加0.25%	($ 466)	($ 560)
減少0.25%	$ 478	$ 573
薪資預期增加率		
增加0.25%	$ 465	$ 559
減少0.25%	($ 456)	($ 549)

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。

	112年12月31日	111年12月31日
預期1年內提撥金額	$ 796	$ 877
確定福利義務平均到期期間	4.5～5.7年	4.5～6.4年

二二、資產負債之到期分析

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：

112年12月31日	1年內	1年後	合計
資產			
現金及約當現金	$3,289,195	$ -	$3,289,195
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	45,932	-	45,932
應收票據	11,058	-	11,058
應收帳款	11,926	-	11,926
應收融資租賃款淨額－流動	5,064	-	5,064
本期所得稅資產	53	-	53
存貨－待售房地	197,758	-	197,758
存貨－在建房地	-	3,460,786	3,460,786
存貨－餐飲存貨	1,701	-	1,701
預付款項	24,170	-	24,170
其他金融資產－流動	97,988	-	97,988
其他流動資產	4,973	-	4,973
	$3,689,818	$3,460,786	$7,150,604
負債			
短期借款	$ -	$ 593,000	$ 593,000
合約負債	97,622	-	97,622
應付票據	7,114	-	7,114
應付帳款	80,420	31,217	111,637
其他應付款	75,880	-	75,880
本期所得稅負債	65,496	-	65,496
負債準備－流動	2,977	-	2,977
租賃負債－流動	24,289	-	24,289
一年內到期之長期借款	124,809	-	124,809
其他流動負債	2,306	-	2,306
	$ 480,913	$ 624,217	$1,105,130

111年12月31日	1年內	1年後	合計
資產			
現金及約當現金	$2,992,800	$ -	$2,992,800
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	86,895	-	86,895
應收票據	5,949	-	5,949
應收帳款	35,026	-	35,026
應收融資租賃款淨額－流動	4,989	-	4,989
存貨－待售房地	293,158	-	293,158
存貨－在建房地	-	4,903,542	4,903,542
存貨－餐飲存貨	1,994	-	1,994

（接次頁）

（承前頁）

111年12月31日	1年內	1年後	合計
預付款項	$ 27,757	$ -	$ 27,757
其他金融資產－流動	181,583	-	181,583
其他流動資產	5,220	-	5,220
	$ 3,635,371	$ 4,903,542	$ 8,538,913
負　　債			
短期借款	$ 575,000	$ 593,000	$ 1,168,000
合約負債	610,419	-	610,419
應付票據	22,942	-	22,942
應付帳款	110,901	32,273	143,174
其他應付款	77,394	-	77,394
本期所得稅負債	106,528	-	106,528
負債準備－流動	2,977	-	2,977
租賃負債－流動	24,212	-	24,212
一年內到期之長期借款	123,126	-	123,126
其他流動負債	22,834	-	22,834
	$ 1,676,333	$ 625,273	$ 2,301,606

二三、權　　益

(一) 股　　本

普 通 股

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數（仟股）	360,000	360,000
額定股本	$ 3,600,000	$ 3,600,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	285,245	285,245
已發行股本	$ 2,852,450	$ 2,852,450

(二) 資本公積

	112年12月31日	111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
	$ 21,130	$ 21,130

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，以發放股票方式為之時，提請股東會決議；以發放現金方式為之時，得授權董事會特別決議，並報告股東會。皇鼎公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。皇鼎公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二五之(七)員工酬勞及董事酬勞。

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

本公司 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	111年度	110年度
法定盈餘公積	$ 101,806	$ 106,284
迴轉特別盈餘公積	($ 966)	$ -
現金股利	$ 342,294	$ 285,244
每股現金股利（元）	$ 1.20	$ 1.00

上述現金股利分別於 112 年 3 月 9 日及 111 年 3 月 17 日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目亦分別於 112 年 6 月 9 日及 111 年 6 月 9 日股東常會決議。

皇鼎公司 113 年 3 月 14 日董事會擬議 112 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	112年度
法定盈餘公積	$ 89,605
現金股利	$ 342,294
每股現金股利（元）	$ 1.2

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於 113 年 6 月 20 日召開之股東會決議。

二四、收　　入

	112年度	111年度
租賃收入	$ 31,434	$ 28,003
餐旅服務收入	405,930	350,226
營建工程收入	3,326,474	4,437,419
	$ 3,763,838	$ 4,815,648

(一) 客戶合約之說明

工程收入

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

(二) 合約餘額

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
應收款項（附註九）	$ 22,984	$ 40,975	$ 28,023
合約負債	$ 97,622	$ 610,419	$ 354,979

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。

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	112年度	111年度
商品銷貨－在建房地	$ 578,772	$ 93,812

二五、本年度淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	$ 4,818	$ 10,057
補助收入	76	6,392
其　　他	691	1,354
	$ 5,585	$ 17,803

(二) 其他利益及損失

	112年度	111年度
淨外幣兌換損益	$ 147	$ 81
處分不動產、廠房及設備利益	-	778
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益（損失）	27,908	(34,001)
售後租回移轉權利利益（附註十五）	-	247,794
租賃修改利益	-	158
其　　他	(1,595)	(590)
	$ 26,460	$ 214,220

(三) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	($ 50,259)	($ 56,514)
租賃負債之利息	(1,439)	(1,451)
減：列入符合要件資產成本之金額	48,047	53,992
	($ 3,651)	($ 3,973)

利息資本化相關資訊請詳附註十(三)項下說明。

(四) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	$ 66,430	$ 61,787
營業費用	4,269	5,860
	$ 70,699	$ 67,647
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	$ 149	$ 126
營業費用	352	228
	$ 501	$ 354

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
產生租賃成本	$ 9,115	$ 9,562

(六) 員工福利費用

	112年度	111年度
退職後福利（附註二一）		
確定提撥計畫	$ 14,931	$ 7,756
確定福利計畫	408	639
	15,339	8,395
短期員工福利（薪資、獎金及紅利等）	208,230	228,192
員工福利費用合計	$ 223,569	$ 236,587
依功能別彙總		
營業成本	$ 113,214	$ 121,989
營業費用	110,355	114,598
	$ 223,569	$ 236,587

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6%及不高於 3%提撥員工酬勞及不高於 2%提撥董事酬勞。112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 3 月 14 日及 112 年 3 月 9 日經董事會決議如下：

估列比例

	112年度	111年度
員工酬勞	0.60%	0.60%
董事酬勞	0.31%	0.26%

金　　額

	112年度	111年度
	現　　金	現　　金
員工酬勞	$ 6,350	$ 7,630
董事酬勞	3,240	3,240

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

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

二六、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

所得稅費用之主要組成項目如下：

	112年度	111年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 22,354	$ 49,700
土地增值稅	28,852	17,918
房地合一稅	76,541	149,230
未分配盈餘加徵	29,289	33,594
以前年度之調整	(3,947)	993
	153,089	251,435
遞延所得稅		
本年度產生者	5,718	(890)
認列於損益之所得稅費用	$ 158,807	$ 250,545

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 1,048,350	$ 1,265,243
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 209,670	$ 253,049
免稅所得		
出售土地利得免稅	(73,955)	(57,712)
其他免稅所得	(19,192)	(4,512)
稅上不可減除之費損	233	7,343
未分配盈餘加徵	29,289	33,594
土地增值稅	28,852	17,918
基本稅額應納差額	280	-
未認列之虧損扣抵及可減除暫時性差異	(12,423)	(128)
以前年度之當期所得稅費用於本年度之調整	(3,947)	993
認列於損益之所得稅費用	$ 158,807	$ 250,545

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	112年度	111年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
－確定福利計畫再衡量數	$ 1,627	$ 839

(三) 本期所得稅資產與負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	$ 53	$ -
本期所得稅負債		
應付所得稅	$ 65,496	$ 106,528

(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：

112 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	$ 3,173	$ -	$ -	$ 3,173
遞延推銷費用	6,796	(5,607)	-	1,189
確定福利退休計畫	2,028	(111)	-	1,917
	$ 11,997	($ 5,718)	$ -	$ 6,279
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	($ 1,494)	$ -	($ 1,627)	($ 3,121)

111 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	重分類	年底餘額
暫時性差異					
不動產、廠房及設備	$ 3,173	$ -	$ -	$ -	$ 3,173
遞延推銷費用	5,062	1,734	-	-	6,796
確定福利退休計畫	2,217	(844)	(613)	1,268	2,028
	$ 10,452	$ 890	($ 613)	$ 1,268	$ 11,997
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退休計畫	$ -	$ -	($ 226)	($ 1,268)	($ 1,494)

(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

	112年12月31日	111年12月31日
虧損扣抵		
113年到期	$ -	$ 11,368
114年到期	-	8,835
119年到期	48,518	90,353
120年到期	70,232	70,232
	$ 118,750	$ 180,788
可減除暫時性差異		
減損損失	$ 3,822	$ 23,822
不休假獎金	2,977	2,977
	$ 6,799	$ 26,799

(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	110
建喬公司	109
富信大飯店公司	110
欣隆興公司	110

二七、每股盈餘

單位：每股元

	112年度	111年度
基本每股盈餘	$ 3.12	$ 3.56
稀釋每股盈餘	$ 3.11	$ 3.55

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

	112年度	111年度
用以計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	$ 889,543	$ 1,014,698

股　　數　　單位：仟股

	112年度	111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	341	509
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	285,586	285,754

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

二八、現金流量資訊

(一) 非現金交易

合併公司於 112 及 111 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

1. 合併公司 112 及 111 年度不動產、廠房及設備轉列投資性不動產，同時導致不動產、廠房及設備減少及投資性不動產增加 34,456 仟元及 79,319 仟元。
2. 合併公司 112 及 111 年度投資性不動產轉列存貨，同時導致投資性不動產及設備減少及存貨增加 129,872 仟元及 41,530 仟元。
3. 合併公司 112 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 66,867 仟元。

(二) 來自籌資活動之負債變動

112 年度

			非現金之變動		
	112年1月1日	現金流量	新增租賃	其他	112年12月31日
短期借款	$1,168,000	($ 575,000)	$ -	$ -	$ 593,000
長期借款	1,338,495	(122,668)	-	-	1,215,827
存入保證金	7,997	313	-	-	8,310
租賃負債	92,742	(24,640)	4,522	-	72,624
	$2,607,234	($ 721,995)	$ 4,522	$ -	$1,889,761

111 年度

	111年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	非現金之變動 其他	111年12月31日
短期借款	$2,297,230	($1,129,230)	$ -	$ -	$1,168,000
長期借款	1,767,086	(428,591)	-	-	1,338,495
存入保證金	7,416	581	-	-	7,997
租賃負債	37,404	(13,901)	41,541	27,698	92,742
	$4,109,136	($1,571,141)	$ 41,541	$ 27,698	$2,607,234

二九、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

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

三十、金融工具

(一) 公允價值之資訊－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：

112 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	$ 1,091,018	$ -	$ 1,066,706	$ -	$ 1,066,706

111 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	$ 1,215,369	$ -	$ 1,189,618	$ -	$ 1,189,618

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－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

112 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	$ 43,080	$ -	$ -	$ 43,080
基金受益憑證	2,852	-	-	2,852
	$ 45,932	$ -	$ -	$ 45,932
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	$ -	$ -	$ 4,104	$ 4,104

111 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	$ 80,513	$ -	$ -	$ 80,513
基金受益憑證	6,382	-	-	6,382
	$ 86,895	$ -	$ -	$ 86,895
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	$ -	$ -	$ 4,104	$ 4,104

112 及 111 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

	112年12月31日	111年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量	$ 45,932	$ 86,895
以攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	3,414,206	3,219,597

（接次頁）

（承前頁）

	112年12月31日	111年12月31日
金融資產		
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	$ 4,104	$ 4,104
金融負債		
以攤銷後成本衡量之金融負債（註2）	1,961,272	2,710,726

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、租賃負債及借款等。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。合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
具現金流量利率風險		
－金融資產	$3,286,051	$2,986,894
－金融負債	1,808,827	2,506,495

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 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 112 及 111 年度之稅前分別增加 1,477 仟元及增加 480 仟元，主因為合併公司之變動利率借款與變動利率資產之暴險。

(2) 其他價格風險

合併公司因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險及因基金受益憑證投資而產生之其他價格風險。

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 5%，112 及 111 年度稅前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而分別增加 2,154 仟元及 4,026 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。合併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。

112 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	$ 138,756	$ -	$ -	$ -	$ 138,756
浮動利率工具	127,801	871,933	224,750	774,939	1,999,423
租賃負債	24,289	42,909	5,426	-	72,624
	$ 290,846	$ 914,842	$ 230,176	$ 774,939	$ 2,210,803

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	$ 25,360	$ 49,305	$ -	$ -	$ -	$ -

111 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	$ 187,997	$ -	$ -	$ -	$ 187,997
浮動利率工具	713,786	899,214	218,669	881,148	2,712,817
租賃負債	24,212	47,234	21,296	-	92,742
	$ 925,995	$ 946,448	$ 239,965	$ 881,148	$ 2,993,556

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	$ 25,600	$ 70,344	$ -	$ -	$ -	$ -

(2) 融資額度

	112年12月31日	111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	$ 21,000	$ 21,000
－未動用金額	156,000	165,000
	$ 177,000	$ 186,000
有擔保銀行透支額度		
－已動用金額	$ 1,787,827	$ 2,485,495
－未動用金額	1,486,673	3,151,985
	$ 3,274,500	$ 5,637,480

三一、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
劉華興	本公司之董事

(二) 其　　他

科目	關係人名稱	112年度	111年度
營業費用	劉華興	$ 750	$ -

(三) 主要管理階層薪酬

	112年度	111年度
短期員工福利	$ 28,030	$ 27,808
退職後福利	8,770	951
	$ 36,800	$ 28,759

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三二、質抵押之資產

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

	112年12月31日	111年12月31日
存貨－待售房地	$ -	$ 241,321
存貨－在建房地	3,277,557	4,774,143
不動產、廠房及設備	2,126,631	2,169,004
其他金融資產－流動	9,147	8,026
投資性不動產	1,510,146	1,627,561
	$ 6,923,481	$ 8,820,055

三三、重大或有負債及未認列之合約承諾

除其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

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

(二) 合併公司為各項工程與各承包廠商簽訂工程合約，截至 112 年 12 月 31 日未結案工程合約總價約 535,913 仟元，已付價款 380,112 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 112 年 12 月 31 日止，履約保證金額總計為 3,793 仟元。

三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(無)
3. 期末持有有價證券情形。(附表二)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表三)

6. 處分不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上。(無)

7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(附表四)

8. 應收關係人款項達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)

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)

(二) 轉投資事業相關資訊：(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益。(無)

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

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

(四) 主要股東資訊：

股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表七)

三五、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。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	
	112年度	111年度	112年度	111年度
建設部	$3,356,830	$4,464,497	$ 943,614	$1,039,868
營造部	1,078	925	(17,537)	(18,352)
飯店部	405,930	350,226	76,314	11,298
繼續營業單位總額	$3,763,838	$4,815,648	1,002,391	1,032,814
利息收入			17,565	4,379
其他收入			5,585	17,803
淨外幣兌換(損失)利益			147	81
售後租回移轉權利利益			-	247,794
處分不動產、廠房及設備利益			-	778
其他利益及損失			26,313	(34,433)
財務成本			(3,651)	(3,973)
繼續營業單位稅前淨利			$1,048,350	$1,265,243

以上報導之部門收入均係與外部客戶交易所產生。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租金收入、利息收入、處分不動產、廠房及設備（損）益、處分投資（損）益、淨外幣兌換利益（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

資金貸與他人

民國 112 年度

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號（註一）	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質（註二）	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	擔保品價值	個別對象資金貸與限額（註三）	資金貸與總限額（註三）	備註
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	其他應收款	是	$ 50,000	$ -	$ -	2.35%	2	$ -	營業週轉	$ -	—	$ -	$ 961,296	$ 1,922,591	

係依各貸出資金之公司資金貸與他人管理辦法限額計算如下：

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：資金貸與性質欄之說明如下：

(1)有業務往來者請輸入 1。

(2)有短期融通資金之必要者請輸入 2。

註 3：係依各貸出資金之公司資金貸與他人管理辦法限額計算如下：

(1)對個別對象貸與限額＝皇鼎公司淨值百分之十=9,612,956 x10%＝961,296

資金貸與總限額＝皇鼎公司淨值百分之二十＝9,612,956 x20%＝1,922,591

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 112 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	期末				備註
				股數（單位）	帳面金額	持股比例%	市價（淨值）	
皇鼎建設開發股份有限公司	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	$ 2,852	-	$ 2,852	
建喬營造股份有限公司	股　票							
	兆騰水電工程有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	$ 4,104	19	$ 4,104	非上市（櫃）公司
欣隆興投資股份有限公司	股　票							
	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	31,868	$ 19,025	-	$ 19,025	上市（櫃）公司
	元大金融控股股份有限公司	無	〃	54,540	1,505	-	1,505	〃
	陽明海運股份有限公司	無	〃	100,000	5,130	-	5,130	〃
	天鈺科技股份有限公司	無	〃	39,000	10,043	-	10,043	〃
	群創光電股份有限公司	無	〃	515,850	7,377	-	7,377	〃
					$ 43,080		$ 43,080	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上

民國112年1月1日至12月31日

附表三

單位：另外註明者外，係新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
皇鼎建設開發股份有限公司	台北市中山區德惠段二小段671地號等共9筆土地	112.05.30	$ 722,432	已全數支付完畢	非關係人之自然人	—	—	—	—	$ -	以鑑價結果議價(註1)	營運需求	無

註1：經陳銘光不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為709,743仟元，另本案業經董事會於112年5月30日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨交易達新台幣1億元或實收資本額20%以上者之相關資訊

民國112年度

附表四

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價2,683,500仟元)	$ 529,500	38	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 $ 35,175 應付帳款 36,750	96 93	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價2,683,500仟元)	533,537	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 35,175 應收帳款 36,750	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

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 112 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）	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率（註 3）
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付票據	$ 35,175	依工程進度請款	-
0	皇鼎公司	建喬公司	1	應付帳款	36,750	依工程進度請款	-
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	1	租金收入	57,600	依合約請款	2%
1	建喬公司	皇鼎公司	2	工程收入	533,537	依工程進度請款	14%

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子公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊

民國 112 年度

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率（%）	帳面金額			
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	$ 51,800	$ 51,800	15,000,000	100	$ 143,556	$ 11,607	$ 64,047	註1
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段152號	餐飲業－一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94.375	158,400	62,115	62,237	註2
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市敦化南路一段294號5樓之8	一般投資業	300,000	300,000	30,000,000	100	299,639	31,136	31,136	
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152號	餐飲業－一般旅館業	9,000	9,000	900,000	5.625	8,666	62,115	3,512	註3

註1：112年1月1日至12月31日皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益11,607仟元加已實現銷貨毛利52,442仟元減適用IFRS16租賃影響數2仟元。

註2：112年1月1日至12月31日皇鼎公司認列富信大飯店股份有限公司收益58,621仟元加適用IFRS 16租賃影響數3,616仟元。

註3：112年1月1日至12月31日建喬公司認列富信大飯店股份有限公司收益3,494仟元加適用IFRS 16租賃影響數18仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表七

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
美雄投資股份有限公司	53,813,212	18.86%
新點股份有限公司	22,918,571	8.03%
富雄投資股份有限公司	16,187,416	5.67%

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

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

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 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受託查核簽證財務報表規則及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 112 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 112 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：存貨之評價

皇鼎建設開發股份有限公司截至民國 112 年 12 月 31 日存貨佔個體總資產 31%，存貨係待售房地及在建房地，因國內不動產供需狀況、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，因此判斷為本年度之關鍵查核事項之一。與存貨相關之資訊，請參閱財務報告附註四(四)。

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

取得皇鼎建設開發股份有限公司存貨市價之評估資訊，抽樣核對已簽訂之銷售合約及取得皇鼎建設開發股份有限公司評估存貨市價之所採用之資料，並參考不動產實價登錄取得鄰近地區成交行情評估存貨減損跡象。

關鍵查核事項二：房地銷售收入之發生

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，收入認列之是否符合收入認列條件對當年度合併財務報表整體係屬重大，因此收入之發生為關鍵查核事項。與銷貨收入相關之資訊，請參閱財務報告附註四(十二)。

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇鼎建設開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，

除非管理階層意圖清算皇鼎建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇鼎建設開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 112 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　謝明忠

謝明忠

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中　華　民　國　113　年　3　月　14　日

皇鼎建設開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註六）	$ 2,800,070	24	$ 2,541,366	21
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註七）	2,852	-	6,382	-
1150	應收票據（附註二一）	11,000	-	5,949	-
1170	應收帳款（附註二一）	-	-	25,631	-
130X	存貨（附註八及二九）	3,621,791	31	5,164,178	42
1410	預付款項（附註九）	5,379	-	4,146	-
1476	其他金融資產－流動	88,841	1	173,557	1
1479	其他流動資產（附註九）	4,507	-	2,661	-
11XX	流動資產總計	6,534,440	56	7,923,870	64
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資（附註十）	601,595	5	486,446	4
1600	不動產、廠房及設備（附註十一及二九）	84,359	1	120,161	1
1755	使用權資產（附註十二）	-	-	462	-
1760	投資性不動產淨額（附註十三及二九）	4,364,333	38	3,767,550	31
1780	無形資產	393	-	423	-
1840	遞延所得稅資產（附註二三）	6,253	-	11,973	-
1920	存出保證金	1,312	-	1,850	-
1975	淨確定福利資產－非流動（附註十八）	4,803	-	-	-
15XX	非流動資產總計	5,063,048	44	4,388,865	36
1XXX	資產總計	$ 11,597,488	100	$ 12,312,735	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十四及二九）	$ 593,000	5	$ 1,138,000	9
2130	合約負債（附註二一）	76,412	1	587,093	5
2150	應付票據（附註十五）	1,323	-	14,721	-
2160	應付票據－關係人（附註十五及二八）	35,175	-	29,662	-
2170	應付帳款（附註十五）	2,847	-	2,748	-
2180	應付帳款－關係人（附註十五及二八）	36,750	-	54,600	1
2230	本期所得稅負債（附註二三）	64,709	1	101,124	1
2280	租賃負債－流動（附註十二）	-	-	477	-
2219	其他應付款（附註十六及二八）	31,775	-	42,127	-
2250	負債準備－流動（附註十七）	1,106	-	1,106	-
2320	一年內到期之長期借款（附註十四及二九）	119,462	1	117,843	1
2399	其他流動負債	2,042	-	22,392	-
21XX	流動負債總計	964,601	8	2,111,893	17
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十四及二九）	1,005,798	9	1,125,274	9
2570	遞延所得稅負債（附註二三）	2,852	-	1,268	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註十八）	-	-	3,678	-
2645	存入保證金（附註二八）	11,281	-	11,424	-
25XX	非流動負債總計	1,019,931	9	1,141,644	9
2XXX	負債總計	1,984,532	17	3,253,537	26
	權益（附註二十）				
	股本				
3110	普通股	2,852,450	25	2,852,450	23
	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	1,180,904	10	1,079,098	9
3320	特別盈餘公積	-	-	966	-
3350	未分配盈餘	5,558,472	48	5,105,554	42
3300	保留盈餘總計	6,739,376	58	6,185,618	51
3XXX	權益總計	9,612,956	83	9,059,198	74
	負債與權益總計	$ 11,597,488	100	$ 12,312,735	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：曹羅方　　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 112 年及 111 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		112年度 金額	112年度 %	111年度 金額	111年度 %
	營業收入（附註二一及二八）				
4300	租賃收入	$ 87,270	3	$ 86,521	2
4500	營建工程收入	3,326,474	97	4,437,419	98
4000	營業收入合計	3,413,744	100	4,523,940	100
	營業成本（附註八、二二及二八）				
5300	租賃成本	(53,464)	(2)	(54,523)	(1)
5500	營建工程成本	(2,338,473)	(68)	(3,343,444)	(74)
5000	營業成本合計	(2,391,937)	(70)	(3,397,967)	(75)
5900	營業毛利	1,021,807	30	1,125,973	25
6000	營業費用（附註十八、二二及二八）	(147,301)	(4)	(178,925)	(4)
6900	營業淨利	874,506	26	947,048	21
	營業外收入及支出（附註二二）				
7100	利息收入	15,251	-	3,542	-
7010	其他收入	352	-	1,836	-
7020	其他利益及損失	391	-	271,407	6
7050	財務成本	(170)	-	(134)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	157,420	5	36,009	1
7000	營業外收入及支出合計	173,244	5	312,660	7

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		112年度 金　額	112年度 %	111年度 金　額	111年度 %
7900	本年度稅前淨利	$1,047,750	31	$1,259,708	28
7950	所得稅費用（附註二三）	(158,207)	(5)	(245,010)	(6)
8200	本年度淨利	889,543	26	1,014,698	22
	其他綜合損益（附註二三）				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	7,917	-	2,534	-
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	176	-	1,330	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	(1,584)	-	(507)	-
8300	本年度其他綜合損益（稅後淨額）	6,509	-	3,357	-
8500	本年度綜合損益總額	$ 896,052	26	$1,018,055	22
	每股盈餘（附註二四）				
9710	基　本	$ 3.12		$ 3.56	
9810	稀　釋	$ 3.11		$ 3.55	

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：曹羅方　　會計主管：鄭燕芬

皇鼎建設開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		股本		資本公積		保留盈餘			
		股數（仟股）	普通股	發行股票溢價	庫藏股票交易	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	權益總額
A1	111 年 1 月 1 日餘額	285,245	$ 2,852,450	$ 20,894	$ 236	$ 972,814	$ 966	$ 4,479,027	$ 8,326,387
	110 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	106,284	-	(106,284)	-
B5	股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(285,244)	(285,244)
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,014,698	1,014,698
D3	111 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	3,357	3,357
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,018,055	1,018,055
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	285,245	2,852,450	20,894	236	1,079,098	966	5,105,554	9,059,198
	111 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	101,806	-	(101,806)	-
B17	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(966)	966	-
B5	股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(342,294)	(342,294)
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	-	-	889,543	889,543
D3	112 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	6,509	6,509
D5	112 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	896,052	896,052
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	285,245	$ 2,852,450	$ 20,894	$ 236	$ 1,180,904	$ -	$ 5,558,472	$ 9,612,956

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：曹羅方　　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 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	$1,047,750	$1,259,708
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	55,648	57,713
A20200	攤銷費用	149	12
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	(1,638)	1,850
A20900	財務成本	170	134
A21200	利息收入	(15,251)	(3,542)
A22300	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(157,420)	(36,009)
A22700	處分投資性不動產利益	-	(271,279)
A29900	租賃修改利益	-	(2,323)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(5,051)	10,611
A31150	應收帳款	25,631	(24,801)
A31200	存　　貨	1,655,859	2,190,436
A31230	預付款項	(1,233)	8,487
A31240	其他流動資產	(1,846)	4,983
A31250	其他金融資產—流動	84,716	12,720
A32125	合約負債	(510,681)	271,706
A32130	應付票據	(13,398)	14,631
A32140	應付票據－關係人	5,513	13,912
A32150	應付帳款	99	2,665
A32160	應付帳款－關係人	(17,850)	(161,050)
A32180	其他應付款項	(11,957)	(18,756)
A32230	其他流動負債	(20,350)	4,250
A32240	淨確定福利負債－非流動	(564)	(4,216)
A33000	營運產生之現金流入	2,118,296	3,331,842
A33500	支付之所得稅	(188,902)	(179,105)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,929,394	3,152,737

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		112年度	111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	$ -	($ 5,040)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,168	5,279
B02700	購置不動產、廠房及設備	(376)	-
B03800	存出保證金減少	538	477
B04500	購置無形資產	(119)	(435)
B05400	購置投資性不動產	(729,263)	(5,300)
B05500	處分投資性不動產價款	-	620,039
B06100	應收融資租賃款淨額減少	13	171
B07500	收取之利息	15,238	3,529
B07600	收取子公司股利	45,000	15,000
BBBB	投資活動之淨現金流（出）入	(663,801)	633,720
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	36,000	126,000
C00200	短期借款減少	(581,000)	(1,200,730)
C01700	償還長期借款	(117,857)	(424,743)
C03100	收取存入保證金	(143)	(1,209)
C04020	租賃負債本金償還	(477)	(1,255)
C04500	支付本公司業主股利	(342,294)	(285,244)
C05600	支付之利息	(1,118)	(1,209)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,006,889)	(1,788,390)
EEEE	本年度現金及約當現金淨增加數	258,704	1,998,067
E00100	年初現金及約當現金餘額	2,541,366	543,299
E00200	年底現金及約當現金餘額	$ 2,800,070	$ 2,541,366

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：曹羅方　　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 112 年及 111 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 113 年 3 月 14 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用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「IFRS 會計準則」）

除下列說明外，適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IAS 1 之修正「會計政策之揭露」

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

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

- 並非與重大交易、其他事項或情況相關之所有會計政策資訊皆屬重大。

若會計政策資訊係與重大交易、其他事項或情況相關，且有下列情況時，該資訊可能屬重大：

(1) 本公司於報導期間改變會計政策，且該變動導致財務報表資訊之重大變動；

(2) 本公司自準則允許之選項中選擇其適用之會計政策；

(3) 因缺乏特定準則之規定，本公司依 IAS 8「會計政策、會計估計值變動及錯誤」建立之會計政策；

(4) 本公司揭露其須運用重大判斷或假設所決定之相關會計政策；或

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

相關會計政策之揭露請參閱附註四。

2. IAS 8 之修正「會計估計值之定義」

本公司自 112 年 1 月 1 日開始適用該修正，其明訂會計估計值係指財務報表中受衡量不確定性影響之貨幣金額。本公司於適用會計政策時，可能須以無法直接觀察而必須估計之貨幣金額衡量財務報表項目，故須採用衡量技術及輸入值發展會計估計值以達此目的。衡量技術或輸入值變動對會計估計值之影響數若非屬前期錯誤之更正，該等變動係屬會計估計值變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日（註 3）

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

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

1. IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」

該修正釐清，對於售後租回交易，若資產之移轉滿足 IFRS 15「客戶合約之收入」之規定以銷售資產處理者，賣方兼承租人因租回所產生之負債應依 IFRS 16 之租賃負債規定處理，惟若涉及非取決於指數或費率之變動租賃給付，賣方兼承租人應以不認列與所保留使用權有關之損益之方式衡量該負債。後續，納入租賃負債計算之當期租賃給付數與實際支付數之差額列入損益。

2. IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」（2020 年修正）及「具合約條款之非流動負債」（2022 年修正）

2020 年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將負債之清償遞延至報導期間後至少 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。

2020 年修正另規定，若本公司須遵循特定條件始具有將負債之清償遞延之權利，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。2022 年修正進一步釐清，僅有報導期間結束日以前須遵循之合約條款會影響負債之分類。報導期間後 12 個月內須遵循之合約條款雖不影響負債之分類，惟須揭露相關資訊，俾使財務報告使用者了解本公司可能無法遵循合約條款而須於報導期間後 12 個月內還款之風險。

2020 年修正規定，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，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9－比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日（註 2）

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

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具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資產／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絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

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（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），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。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

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。

(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值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 投資性不動產

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

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

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產係以擬出售而開始開發日之帳面價值轉列存貨。

不動產、廠房及設備係以結束自用時之帳面金額轉列投資性不動產。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度

結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

2. 除　　列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(九) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產可能已減損。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。

(十) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交割日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

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

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

B.按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、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。

(2) 金融資產之減損

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

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

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

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(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

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

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

1. 商品銷貨收入

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

2. 租賃收入

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

(十三) 租　　賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

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

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

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

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

2. 本公司為承租人

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

使用權資產原始按成本（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）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

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

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

(十四) 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

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產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。

五、<u>重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源</u>

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。

本公司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。

<u>重大會計判斷</u>

無此情事。

估計及假設不確定性之主要來源

存貨之減損

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定其財務報導期間結束日之淨變現價值，此評價係依已簽訂之銷售合約或參考不動產實價登錄取得鄰近地區成交行情作為估計基礎，故可能產生重大變動。

截至112年及111年12月31日止，存貨中之土地、房屋及建築帳面金額請參閱附註八。

六、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 235	$ 218
銀行存款	2,799,835	2,541,148
	$ 2,800,070	$ 2,541,366

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	112年12月31日	111年12月31日
金融資產－流動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
基金受益憑證	$ 2,852	$ 6,382

八、存　　貨

(一)存貨明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	$ 205,665	$ 254,715
在建房地	3,416,126	4,909,463
	$ 3,621,791	$ 5,164,178

112及111年度與存貨相關之銷貨成本分別為2,338,473仟元及3,343,444仟元。

截至112年及111年12月31日預期超過12個月以後回收之存貨分別為3,416,126仟元及4,909,463仟元。

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

	112年12月31日	111年12月31日
環宇科技	$ 88,801	$ 183,811
南科名門	-	27,985
中路段	-	16,400
富貴名邸	16,025	16,025
皇鼎一品	90,345	-
其他	10,494	10,494
	$ 205,665	$ 254,715

(三) 在建房地

	112年12月31日	111年12月31日
皇鼎一品	$ -	$ 2,078,086
財星科技	879,990	674,251
皇鼎麗園	1,351,242	1,191,476
麗園首席(原龍泉段)	307,204	300,154
靜心園	428,212	354,372
立人名邸(原成功富邑 No.2)	255,664	193,978
其他	193,814	117,146
	$ 3,416,126	$ 4,909,463

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息支出總額	$ 48,217	$ 54,126
當年度在建房地利息資本化金額	$ 48,047	$ 53,992
資本化利率	2.14%~2.44%	1.60%~2.22%
年底在建房地累計利息資本化金額	$ 113,364	$ 138,492

九、其他資產

	112年12月31日	111年12月31日
流動		
預付款項		
預付費用	$ 859	$ 1,696
預付工程費用	3,238	-
預付佣金	1,282	2,450
	$ 5,379	$ 4,146

(接次頁)

（承前頁）

	112年12月31日	111年12月31日
其他流動資產		
其他應收款	$ 245	$ 680
暫付款	4,262	1,981
	$ 4,507	$ 2,661

十、採用權益法之投資

投資子公司

	112年12月31日	111年12月31日
建喬營造股份有限公司	$ 143,556	$ 121,780
富信大飯店股份有限公司	158,400	96,163
欣隆興投資股份有限公司	299,639	268,503
	$ 601,595	$ 486,446

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	112年12月31日	111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%
欣隆興投資股份有限公司	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附表五。

十一、不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合計
成本						
112年1月1日餘額	$ 104,583	$ 23,535	$ 12,911	$ 3,428	$ 1,169	$ 145,626
增添	-	-	-	376	-	376
重分類至投資性不動產	(33,481)	(1,811)	-	-	-	(35,292)
112年12月31日餘額	$ 71,102	$ 21,724	$ 12,911	$ 3,804	$ 1,169	$ 110,710
累計折舊及減損						
112年1月1日餘額	$ -	$ 12,127	$ 8,978	$ 3,428	$ 932	$ 25,465
折舊費用	-	413	1,210	13	86	1,722
重分類至投資性不動產	-	(836)	-	-	-	(836)
112年12月31日餘額	$ -	$ 11,704	$ 10,188	$ 3,441	$ 1,018	$ 26,351
112年12月31日淨額	$ 71,102	$ 10,020	$ 2,723	$ 363	$ 151	$ 84,359

（接次頁）

（承前頁）

	土　　地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	什項設備	合　　計
成　本						
111年1月1日餘額	$ 104,583	$ 23,535	$ 12,911	$ 3,428	$ 1,169	$ 145,626
增　添	-	-	-	-	-	-
111年12月31日餘額	$ 104,583	$ 23,535	$ 12,911	$ 3,428	$ 1,169	$ 145,626
累計折舊及減損						
111年1月1日餘額	$ -	$ 11,155	$ 7,769	$ 3,428	$ 846	$ 23,198
折舊費用	-	972	1,209	-	86	2,267
111年12月31日餘額	$ -	$ 12,127	$ 8,978	$ 3,428	$ 932	$ 25,465
111年12月31日淨額	$ 104,583	$ 11,408	$ 3,933	$ -	$ 237	$ 120,161

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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

本公司設定質押作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二九。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	$ -	$ 462

	112年度	111年度
使用權資產之折舊費用		
建築物	$ 462	$ 923

除以上所列折舊費用外，本公司之使用權資產於112及111年度並未發生重大減損情形。

(二) 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流　　動	$ -	$ 477

租賃負債之折現率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
建 築 物	2.2%	2.2%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租建築物做為辦公室使用，租賃期間為 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

	112年度	111年度
短期租賃費用	$ 377	$ 385
低價值資產租賃費用	$ 123	$ 155
租賃之現金（流出）總額	($ 980)	($ 1,843)

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

十三、投資性不動產

	投資性不動產－土地	投資性不動產－房屋	合計
成　本			
112 年 1 月 1 日餘額	$ 2,180,700	$ 1,937,521	$ 4,118,221
增　添	724,737	4,526	729,263
自不動產、廠房及設備重分類	33,481	1,811	35,292
存貨轉入	12,898	3,502	16,400
重分類至存貨	(48,150)	(85,204)	(133,354)
112 年 12 月 31 日餘額	$ 2,903,666	$ 1,862,156	$ 4,765,822

（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			
112年1月1日餘額	$ -	$ 350,671	$ 350,671
折舊費用	-	53,464	53,464
自不動產、廠房及設備重分類	-	836	836
重分類至存貨	-	(3,482)	(3,482)
112年12月31日餘額	$ -	$ 401,489	$ 401,489
112年12月31日淨額	$ 2,903,666	$ 1,460,667	$ 4,364,333
成本			
111年1月1日餘額	$ 2,334,941	$ 2,237,389	$ 4,572,330
增添	-	5,300	5,300
處分	(133,477)	(277,727)	(411,204)
重分類至存貨	(20,764)	(27,441)	(48,205)
111年12月31日餘額	$ 2,180,700	$ 1,937,521	$ 4,118,221
累計折舊及減損			
111年1月1日餘額	$ -	$ 365,267	$ 365,267
折舊費用	-	54,523	54,523
處分	-	(62,444)	(62,444)
重分類至存貨	-	(6,675)	(6,675)
111年12月31日餘額	$ -	$ 350,671	$ 350,671
111年12月31日淨額	$ 2,180,700	$ 1,586,850	$ 3,767,550

投資性不動產於112年及111年12月31日之公允價值分別為5,250,652仟元及4,481,495仟元，112年及111年12月31日公允價值由獨立評價公司陳銘光不動產估價師事務所於112年及111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。

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

112 及 111 年度以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
第 1 年	$ 71,294	$ 85,175
第 2 年	59,263	67,441
第 3 年	58,067	58,381
第 4 年	57,657	58,286
第 5 年	52,724	58,286
超過 5 年	76,191	129,257
	$ 375,196	$ 456,826

本公司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

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款（附註二九）		
－銀行借款	$ 593,000	$ 1,138,000
利率區間		
－擔保借款	2.42%~2.57%	2.05%~2.45%
還款期限	114.02.25~ 114.11.18	112.05.14~ 114.11.18

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) 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款（附註二九）		
銀行借款(1)	$ 1,125,260	$ 1,243,117
減：列為 1 年內到期部分	(119,462)	(117,843)
長期借款	$ 1,005,798	$ 1,125,274

(1) 本公司之借款包括：

	原始貸款金額	112年12月31日	111年12月31日
華南南內湖	借款總額：150,000 仟元	$ 56,599	$ 86,498
－抵押借款	借款期間：109.09.30～114.09.30		
	利率區間：2.31%		
	還款辦法：以每個月為 1 期共分 60 期，平均攤還。		
華南南內湖	借款總額：368,000 仟元	254,163	278,385
－抵押借款	借款期間：107.02.26～122.02.26		
	利率區間：2.44%		
	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。		
華南南內湖	借款總額：100,000 仟元	67,683	73,833
－抵押借款	借款期間：107.07.27～122.07.27		
	利率區間：2.44%		
	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	14,656	21,758
－抵押借款	借款期間：99.11.23～114.11.23		
	利率區間：2.47%		
	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。		
台中內湖	借款總額：11,000 仟元	-	549
－抵押借款	借款期間：102.04.22～112.04.22		
	利率區間：2.19%		
	還款辦法：前 1 年按月付息，自第 1 年後，以每個月為 1 期共分 108 期，平均攤還。		
彰銀永春	借款總額：960,000 仟元	732,159	782,094
－抵押借款	借款期間：105.05.23～125.05.23		
	利率區間：2.30%		
	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。		
		$ 1,125,260	$ 1,243,117

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。

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 112 年及 111 年 12 月 31 日止為 2,500 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即合併公司之正常營業週期，通常超過一年。

十六、其他負債

	112年12月31日	111年12月31日
流　　動		
其他應付款		
應付薪資及年獎	$ 11,772	$ 15,235
應付董事酬勞	3,240	3,240
應付員工酬勞	6,350	7,630
應付利息	3,470	4,419
應付房屋稅	5,068	5,100
應付營業稅	311	1,291
其　　他	1,564	5,212
	$ 31,775	$ 42,127

十七、負債準備

	112年12月31日	111年12月31日
流　　動		
員工福利	$ 1,106	$ 1,106

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休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：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	$ 26,679	$ 33,775
計畫資產公允價值	(31,482)	(30,097)
提撥短絀（剩餘）	(4,803)	3,678
淨確定福利（資產）負債	($ 4,803)	$ 3,678

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）
112年1月1日	$ 33,775	($ 30,097)	$ 3,678
服務成本			
當期服務成本	150	-	150
利息費用（收入）	380	(342)	38
認列於損益	530	(342)	188
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	-	(291)	(291)
精算（利益）損失－財務假設變動	150	-	150
精算（利益）損失－經驗調整	(7,776)	-	(7,776)
認列於其他綜合損益	(7,626)	(291)	(7,917)
雇主提撥	-	(752)	(752)
112年12月31日	$ 26,679	($ 31,482)	($ 4,803)
111年1月1日	$ 33,923	($ 23,495)	$ 10,428
服務成本			
當期服務成本	345	-	345
利息費用（收入）	170	(119)	51
認列於損益	515	(119)	396

（接次頁）

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債（資產）
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	$ -	($ 1,871)	($ 1,871)
精算（利益）損失－財務假設變動	(983)	-	(983)
精算（利益）損失－經驗調整	320	-	320
認列於其他綜合損益	(663)	(1,871)	(2,534)
雇主提撥	-	(4,612)	(4,612)
111 年 12 月 31 日	$ 33,775	($ 30,097)	$ 3,678

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	112年度	111年度
營業費用	$ 188	$ 396

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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率	1%	1.125%
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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率		
增加0.25%	($ 299)	($ 377)
減少0.25%	$ 306	$ 386
薪資預期增加率		
增加0.25%	$ 298	$ 377
減少0.25%	($ 292)	($ 370)

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。

	112年12月31日	111年12月31日
預期1年內提撥金額	$ 588	$ 634
確定福利義務平均到期期間	4.5年	4.5年

十九、資產負債之到期分析

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

112年12月31日	1年內	1年後	合計
資產			
現金及約當現金	$ 2,800,070	$ -	$ 2,800,070
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,852	-	2,852
應收票據	11,000	-	11,000
存貨－待售房地	205,665	-	205,665
存貨－在建房地	-	3,416,126	3,416,126
預付款項	5,379	-	5,379
其他金融資產－流動	88,841	-	88,841
其他流動資產	4,507	-	4,507
	$ 3,118,314	$ 3,416,126	$ 6,534,440

（接次頁）

（承前頁）

112年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
負　　債			
短期借款	$ -	$ 593,000	$ 593,000
合約負債	76,412	-	76,412
應付票據	1,323	-	1,323
應付票據－關係人	35,175	-	35,175
應付帳款	347	2,500	2,847
應付帳款－關係人	36,750	-	36,750
本期所得稅負債	64,709	-	64,709
其他應付款	31,775	-	31,775
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	119,462	-	119,462
其他流動負債	2,042	-	2,042
	$ 369,101	$ 595,500	$ 964,601

111年12月31日	1 年 內	1 年 後	合 計
資　　產			
現金及約當現金	$ 2,541,366	$ -	$ 2,541,366
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	6,382	-	6,382
應收票據	5,949	-	5,949
應收帳款	25,631	-	25,631
存貨－待售房地	254,715	-	254,715
存貨－在建房地	-	4,909,463	4,909,463
預付款項	4,146	-	4,146
其他金融資產－流動	173,557	-	173,557
其他流動資產	2,661	-	2,661
	$ 3,014,407	$ 4,909,463	$ 7,923,870
負　　債			
短期借款	$ 545,000	$ 593,000	$ 1,138,000
合約負債	587,093	-	587,093
應付票據	14,721	-	14,721
應付票據－關係人	29,662	-	29,662
應付帳款	248	2,500	2,748
應付帳款－關係人	54,600	-	54,600
本期所得稅負債	101,124	-	101,124
租賃負債－流動	477	-	477
其他應付款	42,127	-	42,127
負債準備－流動	1,106	-	1,106
一年內到期之長期借款	117,843	-	117,843
其他流動負債	22,392	-	22,392
	$ 1,516,393	$ 595,500	$ 2,111,893

二十、權　　益

(一) 股　　本

普 通 股

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數（仟股）	360,000	360,000
額定股本	$ 3,600,000	$ 3,600,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	285,245	285,245
已發行股本	$ 2,852,450	$ 2,852,450

(二) 資本公積

	112年12月31日	111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
	$ 21,130	$ 21,130

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，以發放股票方式為之時，提請股東會決議；以發放現金方式為之時，得授權董事會特別決議，並報告股東會。本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於 30%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二二之(八)員工酬勞及董事酬勞。

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

本公司111及110年度盈餘分配案如下：

	111年度	110年度
法定盈餘公積	$ 101,806	$ 106,284
迴轉特別盈餘公積	($ 966)	$ -
現金股利	$ 342,294	$ 285,244
每股現金股利（元）	$ 1.2	$ 1.0

上述現金股利分別於112年3月9日及111年3月17日董事會決議分配，其餘盈餘分配項目亦分別於112年6月9日及111年6月9日股東常會決議。

皇鼎公司113年3月14日董事會擬議112年度盈餘分配案及每股股利如下：

	112年度
法定盈餘公積	$ 89,605
現金股利	$ 342,294
每股現金股利（元）	$ 1.2

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待預計於113年6月20日召開之股東會決議。

二一、收　　入

	112年度	111年度
租賃收入	$ 87,270	$ 86,521
營建工程收入	3,326,474	4,437,419
	$ 3,413,744	$ 4,523,940

(一) 客戶合約之說明

營建工程收入

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

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
應收款項	$ 11,000	$ 31,580	$ 17,390
合約負債	$ 76,412	$ 587,093	$ 315,387

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。

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	112年度	111年度
商品銷貨－在建房地	$ 578,772	$ 93,812

二二、本年度淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	112年度	111年度
銀行存款	$ 15,229	$ 3,524
其　　他	22	18
	$ 15,251	$ 3,542

(二) 其他收入

	112年度	111年度
董事酬勞收入	$ 130	$ 680
其　　他	222	1,156
	$ 352	$ 1,836

(三) 其他利益及損失

	112年度	111年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益（損失）	$ 1,638	($ 1,850)
處分投資性不動產利益	-	271,279
其　　他	(1,247)	1,978
	$ 391	$ 271,407

(四) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	($ 48,047)	($ 53,993)
押金設算息	(167)	(85)
租賃負債之利息	(3)	(48)
減：列入符合要件資產成本之金額	48,047	53,992
	($ 170)	($ 134)

利息資本化相關資訊請詳附註八(三)項下說明。

(五) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	$ 53,464	$ 54,523
營業費用	2,184	3,190
	$ 55,648	$ 57,713
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	$ 149	$ 12

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
產生租賃成本	$ 53,464	$ 54,523

(七) 員工福利費用

	112年度	111年度
退職後福利（附註十八）		
確定提撥計畫	$ 9,558	$ 1,748
確定福利計畫	188	396
	9,746	2,144
短期員工福利（薪資、獎金及紅利等）	57,419	65,516
員工福利費用合計	$ 67,165	$ 67,660
依功能別彙總		
營業成本	$ 4,236	$ 4,195
營業費用	62,929	63,465
	$ 67,165	$ 67,660

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 0.6%及不高於 3%提撥員工酬勞及不高於 2%提撥董事酬勞。112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 3 月 14 日及 112 年 3 月 9 日經董事會決議如下：

估列比例

	112年度	111年度
員工酬勞	0.60%	0.60%
董事酬勞	0.31%	0.26%

金　　額

	112年度	111年度
	現　　金	現　　金
員工酬勞	$ 6,350	$ 7,630
董事酬勞	3,240	3,240

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

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 112 及 111 年度董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所　得　稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	112年度	111年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 20,273	$ 44,304
土地增值稅	28,852	17,918
房地合一稅	76,541	149,230
未分配盈餘加徵	28,746	33,566
以前年度調整	(1,925)	883
遞延所得稅		
本年度產生者	5,720	(891)
認列於損益之所得稅費用	$ 158,207	$ 245,010

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 1,047,750	$ 1,259,708
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 209,550	$ 251,942
免稅所得		
出售土地利得免稅	(73,955)	(50,215)
其他免稅所得	(33,237)	(9,602)
稅上不可減除之費損	176	518

（接次頁）

	112年度	111年度
土地增值稅	$ 28,852	$ 17,918
未分配盈餘加徵	28,746	33,566
以前年度之當期所得稅費用於本期之調整	(1,925)	883
認列於損益之所得稅費用	$ 158,207	$ 245,010

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	112年度	111年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
－確定福利計畫再衡量數	$ 1,584	$ 507

(三) 本期所得稅資產與負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	$ 64,709	$ 101,124

(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：

112 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	$ 2,004	($ 113)	$	$ 1,891
閒置資產跌價	3,173	-	-	3,173
遞延推銷費用	6,796	(5,607)	-	1,189
	$ 11,973	($ 5,720)	$ -	$ 6,253

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	($ 1,268)	$ -	($ 1,584)	($ 2,852)

111 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	重分類	年底餘額
暫時性差異					
確定福利退休計畫	$ 2,086	($ 843)	($ 507)	$ 1,268	$ 2,004
閒置資產跌價	3,173	-	-	-	3,173
遞延推銷費用	5,062	1,734	-	-	6,796
	$ 10,321	$ 891	($ 507)	$ 1,268	$ 11,973

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	重分類	年底餘額
暫時性差異					
確定福利退休計畫	$ -	$ -	$ -	($ 1,268)	($ 1,268)

(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

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異		
減損損失	$ 3,822	$ 13,822
不休假獎金	1,106	1,106
	$ 4,928	$ 14,928

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 110 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

	112年度	111年度
基本每股盈餘	$ 3.12	$ 3.56
稀釋每股盈餘	$ 3.11	$ 3.55

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

	112年度	111年度
用以計算基本及稀釋每股盈餘之淨利	$ 889,543	$ 1,014,698

股　　數　　單位：仟股

	112年度	111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	341	509
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	285,586	285,754

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、現金流量資訊

(一) 非現金交易

本公司於 112 及 111 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

1. 本公司 112 年度存貨轉列投資性不動產，同時導致存貨減少及投資性不動產增加 16,400 仟元。
2. 本公司 112 及 111 年度投資性不動產轉列存貨，同時導致投資性不動產減少及存貨增加 129,872 仟元及 41,530 仟元。
3. 本公司 112 年度不動產、廠房及設備轉列投資性不動產，同時導致不動產、廠房及設備減少及存貨增加 34,456 仟元。

(二) 來自籌資活動之負債變動

112 年度

	112年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	非現金之變動 其他	112年12月31日
短期借款	$1,138,000	($ 545,000)	$ -	$ -	$ 593,000
長期借款	1,243,117	(117,857)	-	-	1,125,260
存入保證金	11,424	(143)	-	-	11,281
租賃負債	477	(477)	-	-	-
	$2,393,018	($ 663,477)	$ -	$ -	$1,729,541

111 年度

	111年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	非現金之變動 其他	111年12月31日
短期借款	$2,212,730	($1,074,730)	$ -	$ -	$1,138,000
長期借款	1,667,860	(424,743)	-	-	1,243,117
存入保證金	12,633	(1,209)	-	-	11,424
租賃負債	6,347	(1,255)	-	(4,615)	477
	$3,899,570	($1,501,937)	$ -	($ 4,615)	$2,393,018

二六、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保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：

112 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	$ 1,005,798	$ -	$ 983,253	$ -	$ 983,253

111 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	$ 1,125,274	$ -	$ 1,101,260	$ -	$ 1,101,260

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－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

112 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	$ 2,852	$ -	$ -	$ 2,852

111 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	$ 6,382	$ -	$ -	$ 6,382

112 及 111 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

	112年12月31日	111年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量	$ 2,852	$ 6,382
以攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	2,901,223	2,748,353
金融負債		
以攤銷後成本衡量之金融負債（註2）	1,816,049	2,510,294

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
具現金流量利率風險		
－金融資產	$ 2,799,835	$ 2,541,148
－金融負債	1,718,260	2,381,117

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 0.1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 112 及 111 年度之稅前淨利將分別增加 1,082 仟元及增加 160 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其他價格暴險。

2. 信用風險

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

(1) 個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(2) 本公司提供財務保證所產生之或有負債金額。

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

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應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。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

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本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，本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。

112 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	$ 81,000	$ -	$ -	$ -	$ 81,000
浮動利率工具	122,339	854,277	200,083	721,731	1,898,430
	$ 203,339	$ 854,277	$ 200,083	$ 721,731	$ 1,979,430

111 年 12 月 31 日

	短於1年	2至3年	4至5年	6年以上	合　　計
非衍生金融負債					
租賃負債	$ 477	$ -	$ -	$ -	$ 477
無附息負債	111,231	-	-	-	111,231
浮動利率工具	677,742	887,284	194,347	816,241	2,575,614
	$ 789,450	$ 887,284	$ 194,347	$ 816,241	$ 2,687,322

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	$ 480	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -

(2) 融資額度

	112年12月31日	111年12月31日
無擔保銀行借款額度		
（每年重新檢視）		
－已動用金額	$ -	$ -
－未動用金額	156,000	156,000
	$ 156,000	$ 156,000
有擔保銀行借款額度		
－已動用金額	$ 1,718,260	$ 2,381,117
－未動用金額	1,424,740	3,124,863
	$ 3,143,000	$ 5,505,980

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（以下簡稱建喬公司）	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公司）	〃
欣隆興投資股份有限公司（以下簡稱欣隆興公司）	〃
劉華興	本公司之董事

(二) 營業收入

帳　列　項　目	關　係　人　名　稱	112年度	111年度
租賃收入	建喬公司	$ 57	$ 57
	富信大飯店公司	57,600	59,882
		$ 57,657	$ 59,939

1. 承租協議

112 及 111 年度關係人富信大飯店公司向本公司承租大樓供飯店旅宿經營，租金係參考類似資產之租金水準，並依租約按月收取租賃給付，截至 112 年 12 月 31 日租賃合約之到期日區間為 117 年 5 月 31 日至 120 年 3 月 31 日。

2. 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公司，租賃開始日租賃投資淨額為 3,851 仟元，租賃期間為 6 年。112 及 111 年度應收融資租賃款並未提列備抵損失。租賃開始日同時轉銷使用權資產成本 8,628 仟元及累計折舊 958 仟元，差額帳列採權益法之長期股權投資項下，按租賃期間逐期攤銷，截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，已攤銷 0 仟元及 2,327 仟元。

(三) 工程發包

112 及 111 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	工程合約價款	截至112年12月31日已驗收請款金額	截至111年12月31日已驗收請款金額
建喬公司	皇鼎一品	$ 645,000	$ 645,000	$ 553,500
	皇鼎麗園	612,000	510,000	363,000
	財星科技	585,000	461,000	282,000
	立人名邸(原成功富邑NO.2)	275,000	132,500	70,500
	靜心園	195,000	85,000	18,000
	麗園首席(原龍泉段)	371,500	-	-
		$ 2,683,500	$ 1,833,500	$ 1,287,000

發包工程付款方式係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。

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	112年度	111年度
建喬公司	$ 529,500	$ 780,183

(五) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
應付票據	建喬公司	$ 35,175	$ 29,662
應付帳款	建喬公司	$ 36,750	$ 54,600
其他應付款	富信大飯店公司	$ 119	$ 154

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(六) 存入保證金

關係人名稱	112年12月31日	111年12月31日
富信大飯店公司	$ 5,100	$ 5,100

(七) 其　　他

科目	關係人名稱	112年度	111年度
營業費用	富信大飯店公司	$ 1,563	$ 2,772
	劉華興	750	-
		$ 2,313	$ 2,772

(八) 主要管理階層薪酬

112及111年度對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	112年度	111年度
短期員工福利	$ 26,150	$ 25,818
退職後福利	8,663	824
	$ 34,813	$ 26,642

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：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨－待售房地	$ -	$ 183,811
存貨－在建房地	3,249,706	4,796,871
不動產、廠房及設備	81,122	81,535
投資性不動產	3,454,272	3,665,081
	$ 6,785,100	$ 8,727,298

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 2,683,500 仟元，截至 112 年 12 月 31 日已付價款 1,833,500 仟元。

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

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

8. 應收關係人款項達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)

9. 從事衍生工具交易。(無)

(二) 轉投資事業相關資訊(附表五)

(三) 大陸投資資訊:

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(無)

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項,及其價格、付款條件、未實現損益。(無)

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。

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

(四) 主要股東資訊:

股權比例達5%以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表六)

三二、部門資訊

皇鼎建設開發股份有限公司已於112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

資金貸與他人

民國 112 年度

附表一

單位：新台幣仟元／外幣元

編號（註一）	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質（註二）	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	擔保品價值	個別對象資金貸與限額（註三）	資金貸與總限額（註三）	備註
0	皇鼎公司	富信大飯店公司	其他應收款	是	$ 50,000	$ -	$ -	2.35%	2	$ -	營業週轉	$ -	—	$ -	$ 961,296	$ 1,922,591	

係依各貸出資金之公司資金貸與他人管理辦法限額計算如下：

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：資金貸與性質欄之說明如下：

(1)有業務往來者請輸入 1。

(2)有短期融通資金之必要者請輸入 2。

註 3：係依各貸出資金之公司資金貸與他人管理辦法限額計算如下：

(1)對個別對象貸與限額＝皇鼎公司淨值百分之十=9,612,956x10%＝961,296

資金貸與總限額＝皇鼎公司淨值百分之二十＝9,612,956x20%＝1,922,591

皇鼎建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 112 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	期末				備註
				股數（單位）	帳面金額	持股比例%	市價（淨值）	
皇鼎建設開發股份有限公司	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	$ 2,852	-	$ 2,852	
建喬營造股份有限公司	股　票							
	兆騰水電工程有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	$ 4,104	19	$ 4,104	非上市（櫃）公司
欣隆興投資股份有限公司	股　票							
	國巨股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	31,868	$ 19,025	-	$ 19,025	上市（櫃）公司
	元大金融控股股份有限公司	無	〃	54,540	1,505	-	1,505	〃
	陽明海運股份有限公司	無	〃	100,000	5,130	-	5,130	〃
	天鈺科技股份有限公司	無	〃	39,000	10,043	-	10,043	〃
	群創光電股份有限公司	無	〃	515,850	7,377	-	7,377	〃
					$ 43,080		$ 43,080	

皇鼎建設開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上

民國112年1月1日至12月31日

附表三

單位：另外註明者外，係新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
皇鼎建設開發股份有限公司	台北市中山區德惠段二小段671地號等共9筆土地	112.05.30	$ 722,432	已全數支付完畢	非關係人之自然人	—	—	—	—	$ -	以鑑價結果議價（註1）	營運需求	無

註1：經陳銘光不動產估價師事務所出具勘估標的物報告，依勘估價的比較價格為709,743仟元，另本案業經董事會於112年5月30日通過。

皇鼎建設開發股份有限公司

與關係人進、銷貨交易達新台幣1億元或實收資本額20%以上者之相關資訊

民國112年度

附表四

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率%	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率%	
皇鼎公司	建喬公司	子公司	進貨(承包工程合約總價2,683,500仟元)	$ 529,500	38	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應付票據 $ 35,175 應付帳款 36,750	96 93	
建喬公司	皇鼎公司	母公司	銷貨(承包工程合約總價2,683,500仟元)	533,537	100	按合約付款方式	無異常	按合約付款方式	應收票據 35,175 應收帳款 36,750	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

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊

民國 112 年度

附表五

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率（%）	帳面金額			
皇鼎公司	建喬公司	台北市敦化南路一段294號5樓之5	經營建築及土木工程	$ 51,800	$ 51,800	15,000,000	100	$ 143,556	$ 11,607	$ 64,047	註1
皇鼎公司	富信大飯店公司	新北市汐止區樟樹里大同路一段152號	餐飲業－一般旅館業	151,000	151,000	15,100,000	94.375	158,400	62,115	62,237	註2
皇鼎公司	欣隆興公司	台北市敦化南路一段294號5樓之8	一般投資業	300,000	300,000	30,000,000	100	299,639	31,136	31,136	
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152號	餐飲業－一般旅館業	9,000	9,000	900,000	5.625	8,666	62,115	3,512	註3

註1：112年1月1日至12月31日皇鼎公司認列建喬營造股份有限公司收益11,607仟元加已實現銷貨毛利52,442仟元減適用IFRS16租賃影響數2仟元。

註2：112年1月1日至12月31日皇鼎公司認列富信大飯店股份有限公司收益58,621仟元加適用IFRS 16租賃影響數3,616仟元。

註3：112年1月1日至12月31日建喬公司認列富信大飯店股份有限公司收益3,494仟元加適用IFRS 16租賃影響數18仟元。

皇鼎建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表六

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
美雄投資股份有限公司	53,813,212	18.86%
新點股份有限公司	22,918,571	8.03%
富雄投資股份有限公司	16,187,416	5.67%

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

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

皇鼎建設開發股份有限公司

董事長　劉信雄

中華民國一一三年四月廿四日　刊印

儒風 承印
RU FON (02) 2225-1430