

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇九年及一〇八年第一季

公司地址：台北市中正區博愛路38號8樓  
電話：(02)2388-2898

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10~22
(七)關係人交易	22~24
(八)質押之資產	25
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	25~26
(十)重大之災害損失	26
(十一)重大之期後事項	26
(十二)其 他	26
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	26~28
2.轉投資事業相關資訊	28
3.大陸投資資訊	29
4.主要股東資訊	29
(十四)部門資訊	29



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 kpmg.com/tw

## 會計師核閱報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

### 前言

皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

### 範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：


證券主管機關：金管證六字第0940129108號  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號  
民國一〇九年五月十二日

~3~

民國一〇九年及一〇一〇年三月三十一日資產負債表  
 皇翔建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表

民國一〇九年三月三十一日及一〇一〇年三月三十一日

單位：新台幣千元

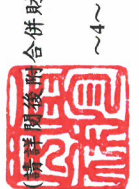
	109.3.31		108.12.31		108.12.31		108.3.31	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
<b>資產</b>								
<b>流動資產：</b>								
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 796,014	2	575,069	1	441,524	1	2100	41
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	152,901	-	190,568	-	178,976	-	2110	2
1140 合約資產—流動(附註六(十六)及七)	220,975	1	214,404	1	167,685	-	2130	-
1150 應收票據淨額	59,182	-	75,322	-	85,156	-	2150	1
1160 應收票據—關係人淨額(附註七)	45,043	-	40,326	-	-	-	2170	1
1170 應收帳款淨額	136,639	-	208,132	1	172,135	-	2180	2
1180 應收帳款—關係人淨額(附註七)	59,477	-	59,477	-	59,477	-	2200	-
1200 其他應收款	23,567	-	22,261	-	16,998	-	2230	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	-	-	11,973	-	-	-	2250	-
130X 存貨(附註六(三)及八)	21,778,668	55	22,108,451	55	22,234,328	57	2280	-
1410 預付款項	668,272	2	710,602	2	697,000	2	2322	-
1476 其他金融資產—流動(附註七及八)	426,543	1	406,855	1	486,453	2	2399	-
1479 其他流動資產—其他	37,235	-	37,514	-	84,304	-	-	-
1480 取得合約之增額成本—流動	6,379	-	22,554	-	56,922	-	-	-
	<u>24,410,895</u>	<u>61</u>	<u>24,683,508</u>	<u>61</u>	<u>24,680,958</u>	<u>62</u>		
<b>非流動資產：</b>								
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	2,216,545	6	2,239,437	6	2,288,161	6	2540	26
1755 使用權資產(附註六(五)及八)	2,348,263	6	2,384,419	6	2,426,580	6	2550	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	11,058,881	27	10,838,557	27	10,230,496	26	2570	-
1780 無形資產	7,336	-	8,473	-	8,811	-	2580	1
1840 遞延所得稅資產	947	-	947	-	3,159	-	2640	-
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	119,332	-	88,974	-	91,275	-	2645	-
	<u>15,751,304</u>	<u>39</u>	<u>15,560,807</u>	<u>39</u>	<u>15,048,482</u>	<u>38</u>		
<b>資產總計</b>	<u>\$ 40,162,199</u>	<u>100</u>	<u>40,244,315</u>	<u>100</u>	<u>39,729,440</u>	<u>100</u>		
<b>負債及權益</b>								
<b>負債：</b>								
109.3.31 短期借款(附註六(七))	\$ 16,222,282	41	16,555,702	41	15,704,603	41	109.3.31	41
108.12.31 應付短期票券(附註六(八))	792,300	2	392,300	1	408,900	1	108.12.31	1
108.3.31 合約負債—流動(附註六(十六)及九(一))	94,091	-	114,960	-	324,394	1	108.3.31	1
108.12.31 應付票據	252,813	1	355,012	1	355,950	1	108.12.31	1
108.3.31 應付帳款	802,169	2	946,681	3	900,189	2	108.3.31	2
108.12.31 應付帳款—關係人(附註七)	54,000	-	55,990	-	54,000	-	108.12.31	-
108.3.31 其他應付款	167,838	-	137,442	-	166,406	-	108.3.31	-
108.12.31 本期所得稅負債	9,965	-	9,965	-	10,355	-	108.12.31	-
108.3.31 負債準備—流動	837	-	837	-	5,949	-	108.3.31	-
108.12.31 租賃負債—流動(附註六(十))	8,034	-	8,286	-	8,135	-	108.12.31	-
108.3.31 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	550,524	2	550,351	2	193,594	2	108.3.31	2
108.12.31 其他流動負債—其他	19,328	-	21,663	-	19,845	-	108.12.31	-
108.3.31 非流動負債：	<u>18,974,181</u>	<u>48</u>	<u>19,149,189</u>	<u>48</u>	<u>18,152,320</u>	<u>46</u>		
109.3.31 長期借款(附註六(九))	10,377,496	26	10,381,543	26	10,359,337	26	109.3.31	26
108.12.31 負債準備—非流動	2,639	-	2,180	-	-	-	108.12.31	-
108.3.31 遞延所得稅負債	602	-	602	-	352	-	108.3.31	-
108.12.31 租賃負債—非流動(附註六(十))	562,602	1	603,154	1	592,170	1	108.12.31	1
108.3.31 淨確定福利負債—非流動	3,952	-	4,029	-	4,584	-	108.3.31	-
108.12.31 存入保證金	36,104	-	32,090	-	31,209	-	108.12.31	-
109.3.31 負債合計	<u>10,983,395</u>	<u>27</u>	<u>11,023,598</u>	<u>27</u>	<u>10,987,652</u>	<u>27</u>		
108.12.31 權益：	<u>29,957,576</u>	<u>75</u>	<u>30,172,787</u>	<u>75</u>	<u>29,139,972</u>	<u>73</u>		
109.3.31 歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：								
108.12.31 普通股股本	3,277,348	8	3,277,348	8	3,277,348	8	109.3.31	8
108.3.31 資本公積	17,130	-	17,130	-	17,130	-	108.3.31	-
108.12.31 保留盈餘	6,910,145	17	6,777,050	17	7,294,990	19	108.12.31	19
109.3.31 權益合計	<u>10,204,623</u>	<u>25</u>	<u>10,071,528</u>	<u>25</u>	<u>10,589,468</u>	<u>27</u>		
108.12.31 負債及權益總計	<u>\$ 40,162,199</u>	<u>100</u>	<u>40,244,315</u>	<u>100</u>	<u>39,729,440</u>	<u>100</u>		

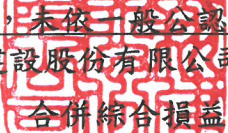
會計主管：王繼華

合併財務報告附註

經理人：廖宇祥

董事長：廖年吉



  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	109年1月至3月		108年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 1,049,401	100	527,242	100
5000 營業成本(附註六(十二))	<u>619,362</u>	<u>59</u>	<u>394,182</u>	<u>75</u>
營業毛利	<u>430,039</u>	<u>41</u>	<u>133,060</u>	<u>25</u>
營業費用(附註六(十二)及(十七)及七)：				
6100 推銷費用	41,099	4	20,205	4
6200 管理費用	<u>108,276</u>	<u>11</u>	<u>86,576</u>	<u>16</u>
	<u>149,375</u>	<u>15</u>	<u>106,781</u>	<u>20</u>
營業淨利	<u>280,664</u>	<u>26</u>	<u>26,279</u>	<u>5</u>
營業外收入及支出(附註六(十八))：				
7010 其他收入	197	-	855	-
7020 其他利益及損失	(35,750)	(3)	7,292	1
7050 財務成本	<u>(108,891)</u>	<u>(10)</u>	<u>(90,782)</u>	<u>(17)</u>
	<u>(144,444)</u>	<u>(13)</u>	<u>(82,635)</u>	<u>(16)</u>
7900 稅前淨利(損)	136,220	13	(56,356)	(11)
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	<u>3,125</u>	<u>-</u>	<u>989</u>	<u>-</u>
本期淨利(損)	<u>133,095</u>	<u>13</u>	<u>(57,345)</u>	<u>(11)</u>
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 133,095</u>	<u>13</u>	<u>(57,345)</u>	<u>(11)</u>
本期淨利(損)歸屬於：				
8610 母公司業主	<u>\$ 133,095</u>	<u>13</u>	<u>(57,345)</u>	<u>(11)</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	<u>\$ 133,095</u>	<u>13</u>	<u>(57,345)</u>	<u>(11)</u>
每股盈餘(附註六(十五))				
9750 基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.41</u>		<u>(0.17)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.41</u>		<u>(0.17)</u>	

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華







僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及子公司  
合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘		合 計	歸屬於母 公司業主		權益總計
	普通 股	資 本 公 積	法 定 盈 餘	未 分 配 盈 餘		權益總計	權益總計	
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,276,382	7,352,335	10,646,813	10,646,813	
本期淨利	-	-	-	(57,345)	(57,345)	(57,345)	(57,345)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	(57,345)	(57,345)	(57,345)	(57,345)	
民國一〇八年三月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,219,037	7,294,990	10,589,468	10,589,468	
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,160,692	4,616,358	6,777,050	10,071,528	10,071,528	
本期淨利	-	-	-	133,095	133,095	133,095	133,095	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	133,095	133,095	133,095	133,095	
民國一〇九年三月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,160,692	4,749,453	6,910,145	10,204,623	10,204,623	



董事長：廖年吉

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華





僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及子公司  
合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	109年1月至3月	108年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 136,220	(56,356)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	38,184	37,699
攤銷費用	1,137	1,019
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	37,667	(1,733)
利息費用	108,891	90,782
利息收入	(197)	(855)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	22
收益費損項目合計	185,682	126,934
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產增加	(6,571)	(18,164)
應收票據減少	16,140	62,059
應收票據—關係人(增加)	(4,717)	-
應收帳款減少(增加)	71,493	(34,853)
其他應收款(增加)減少	(1,306)	141
存貨減少	330,779	228,883
預付款項減少(增加)	42,330	(21,549)
其他流動資產減少	279	879
其他金融資產增加	(19,688)	(31,294)
取得合約之增額成本減少	28,148	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	456,887	186,102
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(20,869)	72,206
應付票據(減少)增加	(102,199)	4,916
應付帳款減少	(144,512)	(373,135)
應付帳款—關係人(減少)	(1,990)	-
其他應付款增加(減少)	30,765	(3,640)
負債準備增加	459	14
其他流動負債(減少)增加	(2,335)	11,218
淨確定福利負債減少	(77)	(102)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(240,758)	(288,523)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	216,129	(102,421)
調整項目合計	401,811	24,513
營運產生之現金流入(流出)	538,031	(31,843)
支付之所得稅	(3,125)	(995)
營業活動之淨現金流入(流出)	534,906	(32,838)



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及子公司  
合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	<u>109年1月至3月</u>	<u>108年1月至3月</u>
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(23)	(679)
取得無形資產	-	(770)
取得投資性不動產	(178,605)	(86,110)
其他金融資產增加	(30,358)	(156)
收取之利息	197	855
支付之資本化利息	(43,066)	(41,247)
投資活動之淨現金流出	<u>(251,855)</u>	<u>(128,107)</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	599,820	710,000
償還短期借款	(933,240)	(673,997)
應付短期票券增加	400,000	-
償還長期借款	(3,874)	(3,788)
存入保證金增加(減少)	4,014	(220)
租賃本金償還	(7,252)	(22,930)
支付之利息	(121,574)	(105,265)
籌資活動之淨現金流出	<u>(62,106)</u>	<u>(96,200)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)	220,945	(257,145)
期初現金及約當現金餘額	<u>575,069</u>	<u>698,669</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 796,014</u>	<u>441,524</u>

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華





僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告附註  
民國一〇九年及一〇八年第一季  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司民國一〇九年三月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)之權益。合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務、特定專業區開發業及一般旅館業等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇九年五月十二日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則 理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2020.1.23	國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動（於或可能於一年內到期者）或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，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(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇八年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註四。

#### (二) 合併基礎

##### 1. 列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			109.3.31	108.12.31	108.3.31	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木工程業務	100 %	100 %	100 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司	富氏企業(股)公司	經營住宅及大樓開發租售	100 %	100 %	100 %	"
本公司	普立斯國際開發(股)公司	特定專業區開發業、一般旅館業	100 %	100 %	100 %	"

##### 2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### (三) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇八年度合併財務報告附註五一致。

### 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇八年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	<b>109.3.31</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.3.31</b>
庫存現金及零用金	\$ 2,059	11,955	1,654
支票存款及活期存款	772,955	542,114	332,394
定期存款	21,000	21,000	107,476
	<b>\$ 796,014</b>	<b>575,069</b>	<b>441,524</b>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<b>109.3.31</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.3.31</b>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
非衍生金融資產			
上市(櫃)公司股票及受益憑證等	\$ 152,901	190,568	178,976

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十八)。

合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

#### (三)存 貨

	<b>109.3.31</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.3.31</b>
飲料品	\$ 382	424	556
預付土地款	41,098	-	-
營建用地	1,904,425	3,821,521	3,790,727
在建房地	2,169,037	966,988	5,623,631
待售房地	17,663,726	17,319,518	12,819,414
合 計	<b>\$ 21,778,668</b>	<b>22,108,451</b>	<b>22,234,328</b>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日皆未有提列存貨跌價損失或回升利益。
- 2.民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日，合併公司在建房地分別依2.15%及2.19%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十八)。
- 3.合併公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。
- 4.合併公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.合併公司為取得開發容積於民國一〇〇年一月取得北投區豐年段之容積移轉用地，為使該土地買賣交易安全及未來可將該土地之容積移轉移入合併公司所指定之接受基地，故以指定信託方式委任其他關係人辦理信託管理事務。於民國一〇五年十二月，合併公司業已出售該容積移轉用地予非關係人，合約價款40,000千元全數收訖，截至民國一〇八年十二月三十一日已完成產權移轉。
- 6.合併公司於民國一〇九年三月十八日經董事會決議通過出售營建用地予關係人之情形，請詳附註七。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	運輸設備	營業器具	其他設備	總 計
成本或認定成本：						
民國109年1月1日餘額	\$ 116,564	2,096,084	18,330	125,063	18,223	2,374,264
增 添	-	-	-	-	23	23
處 分	-	-	-	-	(36)	(36)
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,096,084</u>	<u>18,330</u>	<u>125,063</u>	<u>18,210</u>	<u>2,374,251</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 116,564	2,096,084	3,050	123,158	18,268	2,357,124
增 添	-	(74)	-	193	560	679
處 分	-	-	-	-	(134)	(134)
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,096,010</u>	<u>3,050</u>	<u>123,351</u>	<u>18,694</u>	<u>2,357,669</u>
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ -	94,347	1,836	30,724	7,920	134,827
本期折舊	-	15,326	764	5,910	915	22,915
處 分	-	-	-	-	(36)	(36)
民國109年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>109,673</u>	<u>2,600</u>	<u>36,634</u>	<u>8,799</u>	<u>157,706</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	32,970	1,115	7,260	5,976	47,321
本期折舊	-	15,325	128	5,843	1,003	22,299
處 分	-	-	-	-	(112)	(112)
民國108年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>48,295</u>	<u>1,243</u>	<u>13,103</u>	<u>6,867</u>	<u>69,508</u>
帳面價值：						
民國109年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,001,737</u>	<u>16,494</u>	<u>94,339</u>	<u>10,303</u>	<u>2,239,437</u>
民國109年3月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>1,986,411</u>	<u>15,730</u>	<u>88,429</u>	<u>9,411</u>	<u>2,216,545</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,063,114</u>	<u>1,935</u>	<u>115,898</u>	<u>12,292</u>	<u>2,309,803</u>
民國108年3月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,047,715</u>	<u>1,807</u>	<u>110,248</u>	<u>11,827</u>	<u>2,288,161</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(四)。

2.擔保

合併公司之不動產、廠房及設備提供作為長期借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(五)使用權資產

合併公司承租地上權之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	<u>土 地</u>
使用權資產成本：	
民國109年1月1日餘額	\$ 2,704,477
租賃修改	<u>(22,234)</u>
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 2,682,243</u>
民國108年1月1日餘額	<u>\$ 2,704,477</u>
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 2,704,477</u>
使用權資產之累計折舊及減損損失：	
民國109年1月1日餘額	\$ 320,058
提列折舊	<u>13,922</u>
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 333,980</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 263,843
本期折舊	<u>14,054</u>
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 277,897</u>
帳面價值：	
民國109年1月1日	<u>\$ 2,384,419</u>
民國109年3月31日	<u>\$ 2,348,263</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 2,440,634</u>
民國108年3月31日	<u>\$ 2,426,580</u>

合併公司使用權資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(六)投資性不動產

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 7,957,280	267,791	2,701,207	10,926,278
增添購置	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>221,671</u>	<u>221,671</u>
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 7,957,280</u>	<u>267,791</u>	<u>2,922,878</u>	<u>11,147,949</u>



皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
民國108年1月1日餘額	\$ 7,957,280	267,791	1,961,752	10,186,823
增添購置	-	-	127,357	127,357
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 7,957,280</u>	<u>267,791</u>	<u>2,089,109</u>	<u>10,314,180</u>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 57,150	30,571	-	87,721
本期折舊	-	1,347	-	1,347
民國109年3月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>31,918</u>	<u>-</u>	<u>89,068</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 57,150	25,188	-	82,338
本期折舊	-	1,346	-	1,346
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>26,534</u>	<u>-</u>	<u>83,684</u>
帳面金額：				
民國109年1月1日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>237,220</u>	<u>2,701,207</u>	<u>10,838,557</u>
民國109年3月31日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>235,873</u>	<u>2,922,878</u>	<u>11,058,881</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>242,603</u>	<u>1,961,752</u>	<u>10,104,485</u>
民國108年3月31日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>241,257</u>	<u>2,089,109</u>	<u>10,230,496</u>

- 1.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。部分投資性不動產因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇八年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。
- 2.合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日利息資本化金額請詳附註六(十八)。
- 3.合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
無擔保借款	\$ 1,884,000	2,045,000	1,790,000
擔保銀行借款	14,338,282	14,510,702	13,914,603
合計	<u>\$ 16,222,282</u>	<u>16,555,702</u>	<u>15,704,603</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,128,000</u>	<u>1,006,000</u>	<u>2,490,540</u>
利率區間	<u>1.55%~2.35%</u>	<u>1.79%~2.38%</u>	<u>1.80%~2.35%</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日新增金額分別為599,820千元及710,000千元；償還之金額分別為933,240千元及673,997千元。利息費用請詳附註六(十八)。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

### (八) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<b>109.3.31</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.3.31</b>
應付商業本票	\$ <b>792,300</b>	<b>392,300</b>	<b>408,900</b>

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間新增之金額分別為400,000千元及零元，利息費用請詳附註六(十八)，其他相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十)。

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

### (九) 長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<b>109.3.31</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.3.31</b>
擔保銀行借款	\$ 10,928,020	10,931,894	10,552,931
減：一年內到期部分	550,524	550,351	193,594
合 計	\$ <b>10,377,496</b>	<b>10,381,543</b>	<b>10,359,337</b>
尚未使用額度	\$ <b>166,000</b>	<b>166,000</b>	<b>706,000</b>
利率區間	<b>1.81%~2.24%</b>	<b>1.812%~2.35%</b>	<b>1.81%~2.50%</b>

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日償還之金額分別為3,874千元及3,788千元。利息費用請詳附註六(十八)。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

### (十) 租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<b>109.3.31</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.3.31</b>
流動	\$ <b>8,034</b>	<b>8,286</b>	<b>8,135</b>
非流動	\$ <b>562,602</b>	<b>603,154</b>	<b>592,170</b>

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃認列於損益之金額如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
租賃負債之利息費用	\$ <u>3,528</u>	<u>3,711</u>
短期租賃之費用	\$ <u>3,338</u>	<u>2,210</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
租賃之現金流出總額	\$ <u>25,436</u>	<u>25,140</u>

1.地上權之租賃

合併公司民國一〇一年四月承租地上權租賃合約作為飯店營運處所用，租賃期間為五十年。

2.其他租賃

合併公司承租機器設備、運輸設備及辦公室之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十一)營業租賃

1.出租人租賃

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(六)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
低於一年	\$ 32,022	17,382	16,344
一至二年	114,907	99,330	30,682
二至三年	107,405	94,180	102,703
三至四年	107,570	94,180	94,180
四至五年	107,802	94,180	94,180
五年以上	<u>1,586,734</u>	<u>1,601,198</u>	<u>1,671,833</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>2,056,440</u>	<u>2,000,450</u>	<u>2,009,922</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日由投資性不動產產生之租金收入分別為4,566千元及4,491千元。

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日投資性不動產發生維護及保養費用分別為268千元及353千元。

(十二)員工福利

1.確定福利計畫

因前一年度報導日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日列報為費用之金額皆為零元。

### 2. 確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
營業成本	\$ <u>858</u>	<u>856</u>
管理費用	\$ <u>1,989</u>	<u>1,775</u>

### (十三) 所得稅

#### 1. 合併公司所得稅費用明細如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
當期所得稅費用		
當期產生—所得稅	\$ -	63
當期產生—土地增值稅	<u>3,125</u>	<u>926</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>3,125</u>	<u>989</u>

2. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

### (十四) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(十六)。

#### 1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
發行股票溢價	\$ 10,531	10,531	10,531
庫藏股票交易	<u>6,599</u>	<u>6,599</u>	<u>6,599</u>
	\$ <u>17,130</u>	<u>17,130</u>	<u>17,130</u>

#### 2. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年三月十八日經董事會擬議民國一〇八年度盈餘分配案及民國一〇八年六月二十日經股東常會決議民國一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.20	<u>393,282</u>	1.80	<u>589,922</u>

(十五)每股盈餘

	109年1月至3月	108年1月至3月
<b>基本每股(虧損)盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	\$ <u>133,095</u>	<u>(57,345)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>327,735</u>	<u>327,735</u>
	\$ <u>0.41</u>	<u>(0.17)</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性 潛在普通股影響數後)	\$ <u>133,095</u>	<u>(57,345)</u>
普通股加權平均流通在外股數	327,735	327,735
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	<u>63</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通 股影響數後)	<u>327,798</u>	<u>327,735</u>
	\$ <u>0.41</u>	<u>(0.17)</u>

(十六)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	109年1月至3月	108年1月至3月
客戶合約所認列之收入	\$ 1,032,920	511,592
租金收入	<u>16,481</u>	<u>15,650</u>
	\$ <u>1,049,401</u>	<u>527,242</u>



皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.收入之細分

	109年1月至3月			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 932,932	57,547	42,441	1,032,920
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 932,213	-	-	932,213
工程合約	-	57,547	-	57,547
住宿及餐飲服務	-	-	42,441	42,441
其他	719	-	-	719
	\$ 932,932	57,547	42,441	1,032,920
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 932,932	-	28,076	961,008
隨時間逐步移轉之工程	-	57,547	-	57,547
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	14,365	14,365
	\$ 932,932	57,547	42,441	1,032,920

	108年1月至3月			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ 435,117	13,763	62,712	511,592
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 433,745	-	-	433,745
工程合約	15	13,763	-	13,778
住宿及餐飲服務	-	-	62,712	62,712
其他	1,357	-	-	1,357
	\$ 435,117	13,763	62,712	511,592
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 435,102	-	36,670	471,772
隨時間逐步移轉之工程	15	13,763	-	13,778
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	26,042	26,042
	\$ 435,117	13,763	62,712	511,592

3.合約餘額

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
合約資產-建造合約	\$ 194,656	188,085	141,366
合約資產-工程保留款	26,319	26,319	26,319
合計	\$ 220,975	214,404	167,685

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>109.3.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.3.31</u>
合約負債-銷售房地預收款項	\$ 78,147	93,123	310,935
合約負債-建造合約	3,883	3,883	6,362
合約負債-未使用之餐飲及勞務服務	12,061	17,954	7,097
合 計	<u>\$ 94,091</u>	<u>114,960</u>	<u>324,394</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為68,684千元及31,626千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十七)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為1,396千元及零元，董事酬勞估列金額分別為1,396千元及零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為427千元及9,107千元，董事酬勞提列金額分別為2,136千元及18,214千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>109年1月至3月</u>	<u>108年1月至3月</u>
利息收入	\$ <u>197</u>	<u>855</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年1月至3月</u>	<u>108年1月至3月</u>
外幣兌換損益	\$ 5	2,026
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(37,667)	1,733
處分不動產、廠房及設備損失	-	(22)
其他	<u>1,912</u>	<u>3,555</u>
	<u>\$ (35,750)</u>	<u>7,292</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>109年1月至3月</u>	<u>108年1月至3月</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 149,315	146,404
押金設算息	-	1
利息補貼	110	45
租賃負債攤銷	3,528	3,711
減：利息資本化	(44,062)	(59,379)
	\$ <b>108,891</b>	<b>90,782</b>

### (十九)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿一)。

#### 1.信用風險

##### 應收款項之信用風險

合併公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日皆無提列備抵損失之情形。

合併公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予合併公司，故可有效控制其信用風險。於民國一〇九年及一〇八年三月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

#### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>超過3年</u>
<b>109年3月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,884,000	1,907,923	1,907,923	-	-
擔保銀行借款	25,266,302	26,306,079	12,435,575	11,307,249	2,563,255
應付短期票券	792,300	792,300	792,300	-	-
租賃負債	570,636	915,156	22,097	44,193	848,866
應付票據、帳款及其他應付款	1,276,820	1,276,820	1,276,820	-	-
存入保證金	36,104	36,104	10,352	5,347	20,405
	\$ <b>29,826,162</b>	<b>31,234,382</b>	<b>16,445,067</b>	<b>11,356,789</b>	<b>3,432,526</b>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合約 現金流量	一年 以內	1-3年	超過3年
<b>108年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,045,000	2,057,955	2,052,942	5,013	-
擔保銀行借款	25,442,596	26,636,693	10,003,038	14,033,982	2,599,673
應付短期票券	392,300	392,300	392,300	-	-
租賃負債	611,440	972,618	22,930	45,860	903,828
應付票據、帳款及其他應付款	1,447,666	1,447,666	1,447,666	-	-
存入保證金	32,090	32,090	9,016	5,619	17,455
	<u>\$ 29,971,092</u>	<u>31,539,322</u>	<u>13,927,892</u>	<u>14,090,474</u>	<u>3,520,956</u>
<b>108年3月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,790,000	1,812,562	1,792,344	20,218	-
擔保銀行借款	24,467,534	25,586,435	11,401,056	6,470,919	7,714,460
應付短期票券	408,900	408,900	408,900	-	-
租賃負債	600,305	972,619	22,930	45,860	903,829
應付票據、帳款及其他應付款	1,422,226	1,422,226	1,422,226	-	-
存入保證金	31,209	31,209	8,426	6,168	16,615
	<u>\$ 28,720,174</u>	<u>30,233,951</u>	<u>15,055,882</u>	<u>6,543,165</u>	<u>8,634,904</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.市場風險

(1)利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日之利息費用將增加或減少68,297千元及65,604千元，其中淨利將減少或增加48,158千元及39,004千元，主因係合併公司之變動利率借款。

(2)其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	109年1月至3月		108年1月至3月	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ -	4,350	-	5,156
下跌3%	\$ -	(4,350)	-	(5,156)

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額皆趨近於其公允價值，其中透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按第一級評價方式衡量其公允價值。

#### (2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

##### (2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性為上市(櫃)公司股票具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

#### (3)等級間之移轉

民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日，合併公司持有之金融工具並無任何移轉。

#### (二十)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿二)所揭露者無重大變動。

#### (廿一)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇八年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇八年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六(廿三)。

### 七、關係人交易

#### (一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。



## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
富祐資產管理股份有限公司(以下簡稱富祐資產)	本公司之董事為該公司之董事長
皇勝建設股份有限公司(以下簡稱皇勝建設)	其董事長與本公司董事長係二親等關係
陳嘉根	本公司之主要管理階層
廖年吉	//
廖林淑花	//
廖宇祥	//
廖羚君	與本公司董事長係二親等關係
慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發)	實質關係人

### (三)與關係人間之重大交易事項

#### 1.銷售

##### (1)銷售勞務予關係人

合併公司對關係人之銷售金額如下：

		109年1月至3月			
性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入	
其他關係人—慶隆開發	\$ 830,431	179,900	51,128	57,325	
其他關係人—富祐資產	6,500	-	-	220	
	<u>\$ 836,931</u>	<u>179,900</u>	<u>51,128</u>	<u>57,545</u>	

		108年1月至3月			
性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入	
其他關係人—慶隆開發	\$ 461,034	-	-	18,150	

(1.1)合併公司向關係人承攬之工程係依工程預算加計合理管理費及利潤後，呈主管核可後為其承攬價格。

(1.2)合併公司對上述公司之交易因未有承攬非關係人之工程，故無從比較承攬工程價格及交易條件。

##### (2)銷售存貨予關係人

合併公司於民國一〇九年三月十八日經董事會決議出售營建用地予其他關係人—慶隆開發，交易價格為180,020千元，處份利益137,363千元，本次交易價格決定之參考依據依獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之區域及類型於近期內有相關經驗)之評價基礎，並經董事會決議參考其不動產估價師鑑價報告，以不低於鑑價決議交易價格。截至民國一〇九年三月三十一日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.3.31	108.12.31	108.3.31
合約資產	其他關係人—慶隆開發	\$ 188,363	182,166	129,374
"	其他關係人—富祐資產	6,293	5,919	-
		<u>\$ 194,656</u>	<u>188,085</u>	<u>129,374</u>
應收票據—關係人	其他關係人—慶隆開發	\$ 45,043	40,326	-
應收帳款—關係人	其他關係人—皇勝建設	\$ 59,477	59,477	59,477
其他應收款—關係人	其他關係人—慶隆開發	\$ -	11,973	-

3.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.3.31	108.12.31	108.3.31
應付帳款—關係人	其他關係人—富祐資產	\$ 53,390	53,390	53,390
"	主要管理階層—陳嘉根	610	610	610
"	主要管理階層及其他關係人	-	1,990	-
		<u>\$ 54,000</u>	<u>55,990</u>	<u>54,000</u>

4.承租人租賃

合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一〇九年及一〇八年一月一日至三月三十一日租金費用分別為2,388千元及1,405千元。

5.其他

於民國一〇三年六月間，合併公司與主要管理人員及其他關係人簽訂房地合建分屋契約，合併公司並依約支付合建保證金20,000千元予上述關係人，於民國一〇八年十二月三十一日及三月三十一日帳列其他金融資產-流動科目項下，業於民國一〇九年二月七日收訖。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年1月至3月	108年1月至3月
短期員工福利	\$ 5,688	5,105
退職後福利	66	66
	<u>\$ 5,754</u>	<u>5,171</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.3.31	108.12.31	108.3.31
其他金融資產—流動	銀行借款、價金信託及履約	\$ 398,353	401,364	480,963
及非流動	保證金			
存貨	銀行借款及應付短期票券	16,181,684	19,438,132	18,714,528
投資性不動產	銀行借款	10,880,475	10,660,140	10,052,041
使用權資產	銀行借款	2,348,263	2,384,419	2,426,580
不動產、廠房及設備	銀行借款	2,102,974	2,118,301	2,164,278
		<u>\$ 31,911,749</u>	<u>35,002,356</u>	<u>33,838,390</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
取得存貨合約價款(建設業)	\$ <u>408,424</u>	-	-
已支付價款	\$ <u>40,842</u>	-	-

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售、成屋及出售容積之銷售合約價款如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>521,790</u>	<u>630,965</u>	<u>2,081,768</u>
已依約收取金額	\$ <u>78,147</u>	<u>93,123</u>	<u>310,935</u>

3.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	109.3.31	108.12.31	108.3.31
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>1,346,197</u>	<u>1,346,197</u>	<u>1,190,510</u>
已依約收取金額	\$ <u>681,214</u>	<u>630,086</u>	<u>620,231</u>

4.合併公司與萬豪國際集團之關係企業，簽署飯店規劃興建階段、建造與籌備階段、籌備期間至開幕後及開幕日後起算15年之各項服務合約及授權暨權利金合約書規定，依合約書應按服務內容支付相關費用或按每一會計年度總營收及每一會計期間營運餘額之一定比率計算相關服務費用。

5.合併公司與台灣藤田觀光股份有限公司於民國一〇六年十二月簽署建物租賃契約書，約定由合併公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業類包底抽成計算之變動租金合計。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併公司與市政府簽訂捷運松山線中山站(捷二)土地開發投資契約，中華工程仲裁協會已於民國一〇八年三月二十七日完成仲裁判斷，合併公司依據仲裁判斷結果，已與捷運局就分回捷二聯開大樓樓層進行協商，於民國一〇八年十二月取得權益分配協議者，並於民國一〇九年一月完成產權移轉。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年1月至3月			108年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 22,571	28,446	51,017	19,720	22,897	42,617
勞健保費用	1,630	3,163	4,793	573	2,767	3,340
退休金費用	858	1,989	2,847	856	1,775	2,631
其他員工福利費用	1,692	1,603	3,295	1,596	1,067	2,663
折舊費用	37,186	998	38,184	37,240	459	37,699
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	879	258	1,137	801	218	1,019

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵損失 金額	擔 保 品		對個別對 象資金貸 與 限 額	資金貸與 總 限 額
													名稱	價值		
0	皇翔建設 (股)公司	台北遷建基地 都市更新(股) 公司	其他應 收款	否	\$ 15,000	15,000	15,000	-%	業務 往來	185,045	-	-	註1	-	569,840	569,840

註1：本公司因業務需要，委託台北遷建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遷建基地都市更新公司開立同額之本票以為保證。

註2：業務往來金額係委託台北遷建公司開發整合之土地成本；另對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，則係以該案之預估總開發整合成本加權計算。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	子公司	\$2,551,156	510,000	510,000	470,000	-	5.00%	5,102,312	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,551,156	90,000	90,000	60,000	-	0.88%	5,102,312	Y	-	-
1	富氏企業(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	428,151	246,460	246,460	246,460	246,460	2.42%	428,151	-	Y	-

註：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值之百分之五十，其中對單一企業背書保證限額不得超過當期淨值之百分之二十五，如因業務關係從事背書保證者，則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

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	帳面金額	持股比例	公允價值	
皇翔建設(股)公司	股票-太子建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,839	16,794	- %	16,794	-
"	股票-長榮航空(股)公司	"	"	638	5,672	- %	5,672	-
"	股票-台灣中小企銀(股)公司	"	"	64	621	- %	621	-
"	股票-富邦金融控股(股)公司	"	"	1,270	47,706	- %	47,706	-
"	股票-冠德建設(股)公司	"	"	1,193	27,379	- %	27,379	-
"	股票-陽明海運(股)公司	"	"	991	5,033	- %	5,033	-
"	股票-兆豐金融控股(股)公司	"	"	82	2,333	- %	2,333	-
"	股票-遠雄建設事業(股)公司	"	"	111	4,218	- %	4,218	-
"	股票-黑松(股)公司	"	"	483	14,427	- %	14,427	-
"	股票-永豐金融控股(股)公司	"	"	43	479	- %	479	-
"	股票-日勝生活科技(股)公司	"	"	536	4,799	- %	4,799	-
"	股票-國泰金融控股(股)公司	"	"	391	13,806	- %	13,806	-
"	股票-永豐餘投資控股(股)公司	"	"	150	1,733	- %	1,733	-
"	基金-景順2024到期優選新興債	"	"	3,000	2,847	- %	2,847	-
"	黃金	"	"	-	5,054	- %	5,054	-

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額		
皇翔建設(股)公司	營建用地	109.02	\$ 310,003	31,000	李○○	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	"	"	9,418	942	"	"	-	-	-	-	-	"

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	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	
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	母子公司	進貨	\$ 523,765 (註1)	85.72 %	與一般交易相當	-	-	(1,451,130)	(93.03) %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(523,765) (註1)	(91.11)%	"	-	-	1,451,130	77.14 %	
皇翔建設(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(180,020) (註2)	(19.01)%	"	-	-	-	- %	

註1：係本期計價金額。

註2：係本期交易價款。

註3：上述屬合併公司間交易者，於編製合併財務報告時，業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	\$ 1,451,130	1.44	-	-	-	-
"	普立斯國際開發(股)公司	聯屬公司	325,395	-	-	-	-	-

註：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

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	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	1	應付票據及帳款	1,451,130	無	3.61 %
"	"	"	1	營業成本	220,219	"	20.99 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據及帳款	1,451,130	"	3.61 %
"	"	"	2	營業收入	220,219	"	20.99 %
"	"	普立斯國際開發(股)公司	3	應收票據及帳款	325,395	"	0.81 %
2	普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	3	應付票據及帳款	325,395	"	0.81 %

註1：1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係種類標示如下：

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：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

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	去年年度	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	台北市中正區博愛路38號7樓	建築與土木工程	\$ 911,760	911,760	104,500	100.00 %	639,937	(11,153)	(4,368)	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租賃業	474,706	474,706	26	100.00 %	491,671	1,733	1,733	
"	普立斯國際開發(股)公司	"	特定專業區開發、一般旅館業	2,400,000	2,400,000	240,000	100.00 %	1,456,877	(64,176)	(64,176)	

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
皇翔投資股份有限公司		87,501,365	26.69 %
皇銘實業股份有限公司		47,107,983	14.37 %
皇俊投資股份有限公司		26,908,576	8.21 %
佑昇投資股份有限公司		23,655,943	7.21 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每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百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司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。

(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百分之十之內部人股權申報，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。

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	建設部門	營造部門	飯店部門	其他部門	調整及銷除	合計
<u>109年1月至3月</u>						
收入：						
來自外部客戶收入	\$ 946,945	57,752	42,990	1,714	-	1,049,401
部門間收入	-	220,219	-	-	(220,219)	-
收入總計	<u>\$ 946,945</u>	<u>277,971</u>	<u>42,990</u>	<u>1,714</u>	<u>(220,219)</u>	<u>1,049,401</u>
應報導部門損益	<u>\$ 136,219</u>	<u>(11,153)</u>	<u>(64,176)</u>	<u>1,733</u>	<u>73,597</u>	<u>136,220</u>
<u>108年1月至3月</u>						
收入：						
來自外部客戶收入	\$ 448,275	13,964	63,289	1,714	-	527,242
部門間收入	-	142,800	-	-	(142,800)	-
收入總計	<u>\$ 448,275</u>	<u>156,764</u>	<u>63,289</u>	<u>1,714</u>	<u>(142,800)</u>	<u>527,242</u>
應報導部門損益	<u>\$ (56,418)</u>	<u>314</u>	<u>(57,909)</u>	<u>1,716</u>	<u>55,941</u>	<u>(56,356)</u>

合併公司之主要營運決策者係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎，並未取得部門資產或負債資訊，故不揭露合併總資產或負債。