

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三季

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	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~25
(七)關係人交易	25~28
(八)質押之資產	28
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	29
(十)重大之災害損失	30
(十一)重大之期後事項	30
(十二)其 他	30
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	31~33
2.轉投資事業相關資訊	33
3.大陸投資資訊	33
4.主要股東資訊	33~34
(十四)部門資訊	34



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615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 110615, 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九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之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九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之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  
民國一〇九年十一月十一日

民國一〇九年及一〇八年九月三十日經核閱，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

合併資產負債表

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

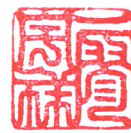
資 產	109.9.30		108.12.31		108.9.30			負債及權益	109.9.30		108.12.31		108.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：								流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 938,925	2	575,069	1	917,375	3	2100 短期借款(附註六(七))	\$ 15,206,317	37	16,555,702	41	16,916,617	42	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	111,263	-	190,568	-	180,690	-	2110 應付短期票券(附註六(八))	1,119,600	3	392,300	1	392,300	1	
1140 合約資產—流動(附註六(十六)及七)	198,715	-	214,404	1	185,297	-	2130 合約負債—流動(附註六(十六)及九(一))	148,358	-	114,960	-	298,681	1	
1150 應收票據淨額	44,386	-	75,322	-	83,710	-	2150 應付票據	452,660	1	355,012	1	371,030	1	
1160 應收票據—關係人淨額(附註七)	15,527	-	40,326	-	52,082	-	2170 應付帳款	642,196	2	946,681	3	854,839	2	
1170 應收帳款淨額	178,335	-	208,132	1	145,597	-	2180 應付帳款—關係人(附註七)	-	-	55,990	-	54,000	-	
1180 應收帳款—關係人淨額(附註七)	69,423	-	59,477	-	59,477	-	2200 其他應付款	280,349	1	137,442	-	210,175	1	
1200 其他應收款	15,181	-	22,261	-	15,368	-	2230 本期所得稅負債	118,097	-	9,965	-	11,167	-	
1210 其他應收款—關係人(附註七)	-	-	11,973	-	-	-	2250 負債準備—流動	837	-	837	-	5,041	-	
130X 存貨(附註六(三)及八)	21,725,678	55	22,108,451	55	22,195,256	55	2280 租賃負債—流動(附註六(十))	8,133	-	8,286	-	8,235	-	
1410 預付款項	659,266	2	710,602	2	724,312	2	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	645,692	2	550,351	2	454,019	1	
1476 其他金融資產—流動(附註七及八)	380,778	1	406,855	1	578,345	2	2399 其他流動負債—其他	33,052	-	21,663	-	19,284	-	
1479 其他流動資產—其他	38,999	-	37,514	-	52,863	-		18,655,291	46	19,149,189	48	19,595,388	49	
1480 取得合約之增額成本—流動	6,379	-	22,554	-	56,922	-	非流動負債：							
	24,382,855	60	24,683,508	61	25,247,294	62	2540 長期借款(附註六(九))	10,354,475	26	10,381,543	26	10,499,985	26	
非流動資產：							2550 負債準備—非流動	3,269	-	2,180	-	-	-	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	2,170,769	5	2,239,437	6	2,245,564	6	2570 遞延所得稅負債	602	-	602	-	352	-	
1755 使用權資產(附註六(五)及八)	2,320,418	6	2,384,419	6	2,398,473	6	2580 租賃負債—非流動(附註六(十))	569,559	1	603,154	1	599,492	1	
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	11,604,751	29	10,838,557	27	10,637,966	26	2640 淨確定福利負債—非流動	3,884	-	4,029	-	4,392	-	
1780 無形資產	6,048	-	8,473	-	9,579	-	2645 存入保證金	39,646	-	32,090	-	31,747	-	
1840 遞延所得稅資產	947	-	947	-	3,159	-		10,971,435	27	11,023,598	27	11,135,968	27	
1975 淨確定福利資產—非流動	176	-	-	-	-	-	負債合計	29,626,726	73	30,172,787	75	30,731,356	76	
1980 其他金融資產—非流動(附註七及八)	88,555	-	88,974	-	89,577	-	權益：							
	16,191,664	40	15,560,807	39	15,384,318	38	歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：							
資產總計	\$ 40,574,519	100	40,244,315	100	40,631,612	100	3110 普通股股本	3,277,348	8	3,277,348	8	3,277,348	8	
							3200 資本公積	17,130	-	17,130	-	17,130	-	
							3300 保留盈餘	7,653,315	19	6,777,050	17	6,605,778	16	
							權益合計	10,947,793	27	10,071,528	25	9,900,256	24	
							負債及權益總計	\$ 40,574,519	100	40,244,315	100	40,631,612	100	

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

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

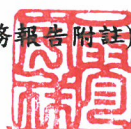
	109年7月至9月		108年7月至9月		109年1月至9月		108年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 2,518,077	100	508,493	100	4,680,130	100	1,966,801	100
5000 營業成本(附註六(十二)及七)	1,214,621	48	414,452	82	2,527,100	54	1,359,385	69
營業毛利	1,303,456	52	94,041	18	2,153,030	46	607,416	31
營業費用(附註六(十二)及(十七)及七)：								
6100 推銷費用	110,659	4	71,170	14	177,042	4	118,278	6
6200 管理費用	24,160	1	91,080	18	330,337	7	364,367	19
	134,819	5	162,250	32	507,379	11	482,645	25
營業淨利	1,168,637	47	(68,209)	(14)	1,645,651	35	124,771	6
營業外收入及支出(附註六(十八))：								
7100 利息收入	80	-	222	-	513	-	1,860	-
7010 其他收入	7,458	-	7,317	2	7,458	-	7,317	1
7020 其他利益及損失	7,022	-	(6,318)	(1)	14,788	-	15,577	1
7050 財務成本	(82,544)	(3)	(92,790)	(18)	(275,797)	(5)	(273,083)	(14)
	(67,984)	(3)	(91,569)	(17)	(253,038)	(5)	(248,329)	(12)
7900 稅前淨利(損)	1,100,653	44	(159,778)	(31)	1,392,613	30	(123,558)	(6)
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	115,669	5	3,007	1	123,115	3	33,077	2
本期淨利	984,984	39	(162,785)	(32)	1,269,498	27	(156,635)	(8)
8300 其他綜合損益：								
8310 不重分類至損益之項目								
8311 確定福利計畫之再衡量數	-	-	-	-	49	-	-	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	-	-	-	-	49	-	-	-
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-	49	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 984,984	39	(162,785)	(32)	1,269,547	27	(156,635)	(8)
本期淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 984,984	39	(162,785)	(32)	1,269,498	27	(156,635)	(8)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 984,984	39	(162,785)	(32)	1,269,547	27	(156,635)	(8)
每股盈餘(附註六(十五))								
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 3.01		(0.50)		3.87		(0.48)	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 3.00		(0.50)		3.87		(0.48)	

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

~5~



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九月三十日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘			歸屬於母	
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	公司業主權益總計	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
本期淨損	-	-	-	(156,635)	(156,635)	(156,635)	(156,635)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(156,635)	(156,635)	(156,635)	(156,635)
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	84,739	(84,739)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(589,922)	(589,922)	(589,922)	(589,922)
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,160,692	4,445,086	6,605,778	9,900,256	9,900,256
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	-	-	-	1,269,498	1,269,498	1,269,498	1,269,498
本期其他綜合損益	-	-	-	49	49	49	49
本期綜合損益總額	-	-	-	1,269,547	1,269,547	1,269,547	1,269,547
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	1,434	(1,434)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(393,282)	(393,282)	(393,282)	(393,282)
民國一〇九年九月三十日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,162,126	5,491,189	7,653,315	10,947,793	10,947,793

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九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 1,392,613	(123,558)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	114,536	113,186
攤銷費用	3,492	3,188
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	5,485	(3,447)
利息費用	275,797	273,083
利息收入	(513)	(1,860)
股利收入	(7,458)	(7,317)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	2	2
收益費損項目合計	391,341	376,835
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	73,820	-
合約資產減少(增加)	15,689	(35,776)
應收票據減少	30,936	63,505
應收票據—關係人減少(增加)	24,799	(52,082)
應收帳款減少(增加)	29,797	(8,315)
應收帳款—關係人增加	(9,946)	-
其他應收款減少	7,080	194
存貨減少	405,643	305,709
預付款項減少(增加)	51,336	(48,861)
其他流動資產(增加)減少	(1,485)	32,320
其他金融資產減少(增加)	26,077	(7,236)
取得合約之增額成本減少	28,148	-
淨確定福利資產增加	(176)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	681,718	249,458
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	33,398	46,493
應付票據增加	97,648	19,996
應付帳款減少	(304,485)	(418,485)
應付帳款—關係人減少	(55,990)	-
其他應付款增加	148,746	40,316
負債準備增加(減少)	1,089	(894)
其他流動負債增加	11,389	10,657
淨確定福利負債減少	(96)	(294)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(68,301)	(302,211)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	613,417	(52,753)
調整項目合計	1,004,758	324,082
營運產生之現金流入	2,397,371	200,524
支付之所得稅	(14,983)	(30,694)
營業活動之淨現金流入	2,382,388	169,830

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九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	2	84
取得不動產、廠房及設備	(67)	(2,834)
取得無形資產	(1,067)	(3,707)
取得投資性不動產	(648,047)	(413,291)
其他金融資產增加	419	1,542
收取之利息	513	1,860
收取之股利	7,458	7,317
支付之資本化利息	(122,185)	(124,228)
投資活動之淨現金流出	(762,974)	(533,257)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	3,291,990	2,798,400
償還短期借款	(4,641,375)	(1,550,383)
應付短期票券增加	1,426,600	-
應付短期票券減少	(699,300)	(16,600)
舉借長期借款	80,000	500,000
償還長期借款	(11,727)	(102,715)
存入保證金減少	7,556	318
租賃本金償還	(7,252)	(22,930)
其他金融資產增加	-	(115,950)
發放現金股利	(393,282)	(589,922)
支付之利息	(308,768)	(318,085)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,255,558)	582,133
本期現金及約當現金增加	363,856	218,706
期初現金及約當現金餘額	575,069	698,669
期末現金及約當現金餘額	\$ 938,925	917,375

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

~7-1~



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三季**  
(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九月三十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十一月十一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
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

### 1. 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一項實務權宜作法，對符合特定條件之租金減讓，承租人得選擇不評估其是否係租賃修改，而係將租賃給付之變動數認列於損益。該修正於民國一〇九年七月經金管會認可，並得提前自民國一〇九年一月一日適用。會計政策詳附註四(三)。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司選擇將承租不動產符合前述條件之租金減讓，適用該實務權宜作法，此項會計變動對初次適用日並無影響，於民國一〇九年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日認列於其他利益及損失之金額分別為3,711千元及7,618千元。

### (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日

合併公司評估適用上述修正，將不致對合併財務報告造成重大變動。

### (三)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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
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」	2023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」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	2022年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023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、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正「利率指標變革－第二階段」	2021年1月1日

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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
			109.9.30	108.12.31	108.9.30	
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) 租賃

合併公司針對承租不動產之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

1. 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
2. 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
3. 租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇年九月三十日以前到期之給付；且
4. 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

#### (四) 政府補助

合併公司係於可收到相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

#### (五) 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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

### (六)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

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
庫存現金及零用金	\$ 22,075	11,955	12,121
支票存款及活期存款	891,850	542,114	880,262
定期存款	<u>25,000</u>	<u>21,000</u>	<u>24,992</u>
	<u>\$ 938,925</u>	<u>575,069</u>	<u>917,375</u>

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

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產			
非衍生金融資產			
上市(櫃)公司股票及受益憑證等	<u>\$ 111,263</u>	<u>190,568</u>	<u>180,690</u>

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。



皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
飲料品	\$ 124	424	496
預付土地款	142,084	-	-
營建用地	2,808,803	3,821,521	3,790,720
在建房地	2,565,436	966,988	6,267,603
待售房地	<u>16,209,231</u>	<u>17,319,518</u>	<u>12,136,437</u>
合 計	<u>\$ 21,725,678</u>	<u>22,108,451</u>	<u>22,195,256</u>

- 1.民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十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九月三十日，合併公司在建房地分別依1.95%及2.15%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，截至民國一〇〇八年底已完成產權移轉。
- 6.合併公司於民國一〇〇九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。
- 7.合併公司於民國一〇〇九年三月十八日及五月十二日經董事會決議向關係人取得營建用地之情形請詳附註七。

(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：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>營業器具</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
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	-	-	-	-	67	67
處 分	-	-	-	-	(2,246)	(2,246)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,096,084</u>	<u>18,330</u>	<u>125,063</u>	<u>16,044</u>	<u>2,372,085</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	-	-	-	1,258	1,576	2,834
處 分	-	-	-	-	(2,049)	(2,049)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,096,084</u>	<u>3,050</u>	<u>124,416</u>	<u>17,795</u>	<u>2,357,909</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>營業器具</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</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	-	45,977	2,292	17,726	2,736	68,731
處 分	-	-	-	-	(2,242)	(2,242)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>140,324</u>	<u>4,128</u>	<u>48,450</u>	<u>8,414</u>	<u>201,316</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	-	46,051	383	17,556	2,997	66,987
處 分	-	-	-	-	(1,963)	(1,963)
民國108年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>79,021</u>	<u>1,498</u>	<u>24,816</u>	<u>7,010</u>	<u>112,345</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9月30日	<u>\$ 116,564</u>	<u>1,955,760</u>	<u>14,202</u>	<u>76,613</u>	<u>7,630</u>	<u>2,170,769</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9月30日	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,017,063</u>	<u>1,552</u>	<u>99,600</u>	<u>10,785</u>	<u>2,245,564</u>

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九月三十日期間均無重大增添、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使用權資產，其成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<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	(22,234)
民國109年9月30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9月30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	41,767
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 361,825</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 263,843
本期折舊	42,161
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 306,004</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>
帳面價值：	
民國109年1月1日	\$ <u>2,384,419</u>
民國109年9月30日	\$ <u>2,320,418</u>
民國108年1月1日	\$ <u>2,440,634</u>
民國108年9月30日	\$ <u>2,398,473</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

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<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>770,232</u>	<u>770,232</u>
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 7,957,280</u>	<u>267,791</u>	<u>3,471,439</u>	<u>11,696,510</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,519</u>	<u>537,519</u>
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 7,957,280</u>	<u>267,791</u>	<u>2,499,271</u>	<u>10,724,342</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	<u>-</u>	<u>4,038</u>	<u>-</u>	<u>4,038</u>
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>34,609</u>	<u>-</u>	<u>91,759</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 57,150	25,188	-	82,338
本期折舊	<u>-</u>	<u>4,038</u>	<u>-</u>	<u>4,038</u>
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>29,226</u>	<u>-</u>	<u>86,376</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9月30日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>233,182</u>	<u>3,471,439</u>	<u>11,604,751</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9月30日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>238,565</u>	<u>2,499,271</u>	<u>10,637,966</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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十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：

	<b>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
無擔保借款	\$ 1,840,000	2,045,000	2,020,000
擔保銀行借款	<u>13,366,317</u>	<u>14,510,702</u>	<u>14,896,617</u>
合 計	<u><b>\$ 15,206,317</b></u>	<u><b>16,555,702</b></u>	<u><b>16,916,617</b></u>
尚未使用額度	<u><b>\$ 1,428,000</b></u>	<u><b>1,006,000</b></u>	<u><b>2,090,780</b></u>
利率區間	<u><b>1.55%~2.10%</b></u>	<u><b>1.79%~2.38%</b></u>	<u><b>1.79%~2.40%</b></u>

#### 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九月三十日新增金額分別為3,291,990千元及2,798,400千元；償還之金額分別為4,641,375千元及1,550,383千元。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>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
應付商業本票	<u><b>\$ 1,119,600</b></u>	<u><b>392,300</b></u>	<u><b>392,300</b></u>

合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日間新增之金額分別為1,426,600千元及零元，利率分別為1.738%~1.998%及1.938%~2.158%，到期日分別為民國一〇九年十月至一一〇年三月及民國一〇八年十月至十一月；償還之金額分別為699,300千元及16,600千元，利息費用請詳附註六(十八)。

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>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
擔保銀行借款	\$ 11,000,167	10,931,894	10,954,004
減：一年內到期部分	<u>645,692</u>	<u>550,351</u>	<u>454,019</u>
合 計	<u><b>\$ 10,354,475</b></u>	<u><b>10,381,543</b></u>	<u><b>10,499,985</b></u>
尚未使用額度	<u><b>\$ 166,000</b></u>	<u><b>166,000</b></u>	<u><b>166,000</b></u>
利率區間	<u><b>1.613%~1.99%</b></u>	<u><b>1.812%~2.35%</b></u>	<u><b>1.81%~2.35%</b></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九月三十日新增之金額分別為80,000千元及500,000千元，償還之金額分別為11,727千元及102,715千元。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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動	\$ <u>8,133</u>	<u>8,286</u>	<u>8,235</u>
非流動	\$ <u>569,559</u>	<u>603,154</u>	<u>599,492</u>

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>3,528</u>	<u>3,711</u>	<u>10,584</u>	<u>11,133</u>
短期租賃之費用	\$ <u>3,722</u>	<u>2,258</u>	<u>11,043</u>	<u>6,710</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓	\$ <u>3,711</u>	<u>-</u>	<u>7,618</u>	<u>-</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年1月至9月	108年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>33,141</u>	<u>40,773</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

#### 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。

## 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：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
低於一年	\$ 84,710	17,382	17,904
一至二年	110,507	99,330	77,612
二至三年	107,405	94,180	96,117
三至四年	107,769	94,180	94,180
四至五年	107,802	94,180	94,180
五年以上	<u>1,532,833</u>	<u>1,601,198</u>	<u>1,624,743</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 2,051,026</u>	<u>2,000,450</u>	<u>2,004,736</u>

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為4,518千元、4,485千元、13,609千元及13,537千元。

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日投資性不動產發生維護及保養費用分別為210千元、867千元、837千元及1,259千元。

### (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。

合併公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日列報為費用之金額分別為零元、零元、2千元及零元。

#### 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：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業成本	\$ <u>756</u>	<u>840</u>	<u>2,349</u>	<u>2,533</u>
管理費用	\$ <u>1,795</u>	<u>1,715</u>	<u>5,611</u>	<u>5,144</u>

### (十三)所得稅

#### 1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生－所得稅	\$ 110,414	2,280	110,981	3,113
當期產生－土地增值稅	5,291	727	12,170	17,714
未分配盈餘加徵	-	-	-	8,615
調整前期之當期所得稅	<u>(36)</u>	<u>-</u>	<u>(36)</u>	<u>3,635</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 115,669</u>	<u>3,007</u>	<u>123,115</u>	<u>33,077</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.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九月三十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：

	<b>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
發行股票溢價	\$ 10,531	10,531	10,531
庫藏股票交易	6,599	6,599	6,599
	<b>\$ 17,130</b>	<b>17,130</b>	<b>17,130</b>

#### 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。

#### 3.盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月九日及民國一〇八年六月二十日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

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

### (十五)每股盈餘

	<b>109年7月至9月</b>	<b>108年7月至9月</b>	<b>109年1月至9月</b>	<b>108年1月至9月</b>
<b>基本每股盈餘</b>				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <b>984,984</b>	<b>(162,785)</b>	<b>1,269,498</b>	<b>(156,635)</b>
普通股加權平均流通在外股數	327,735	327,735	327,735	327,735
	<b>\$ 3.01</b>	<b>(0.50)</b>	<b>3.87</b>	<b>(0.48)</b>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
<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>984,984</u>	<u>(162,785)</u>	<u>1,269,498</u>	<u>(156,635)</u>
普通股加權平均流通在外股數	327,735	327,735	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>368</u>	<u>-</u>	<u>373</u>	<u>103</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>328,103</u>	<u>327,735</u>	<u>328,108</u>	<u>327,838</u>
	<u>\$ 3.00</u>	<u>(0.50)</u>	<u>3.87</u>	<u>(0.48)</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7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
客戶合約所認列之收入	\$ 2,500,159	492,353	4,629,200	1,919,655
租金收入	<u>17,918</u>	<u>16,140</u>	<u>50,930</u>	<u>47,146</u>
	<u>\$ 2,518,077</u>	<u>508,493</u>	<u>4,680,130</u>	<u>1,966,801</u>

2. 收入之細分

	109年7月至9月			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	<u>\$ 2,351,817</u>	<u>96,948</u>	<u>51,394</u>	<u>2,500,159</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,351,543	-	-	2,351,543
工程合約	-	96,948	-	96,948
住宿及餐飲服務	-	-	51,394	51,394
其他	<u>274</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>274</u>
	<u>\$ 2,351,817</u>	<u>96,948</u>	<u>51,394</u>	<u>2,500,159</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 2,351,817	-	35,472	2,387,289
隨時間逐步移轉之工程	-	96,948	-	96,948
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	15,922	15,922
	<u>\$ 2,351,817</u>	<u>96,948</u>	<u>51,394</u>	<u>2,500,159</u>



皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年7月至9月			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>366,988</u>	<u>60,905</u>	<u>64,460</u>	<u>492,353</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 365,189	-	-	365,189
工程合約	380	60,905	-	61,285
住宿及餐飲服務	-	-	64,460	64,460
其他	<u>1,419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,419</u>
	\$ <u>366,988</u>	<u>60,905</u>	<u>64,460</u>	<u>492,353</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 366,608	-	30,413	397,021
隨時間逐步移轉之工程	380	60,905	-	61,285
隨時間逐步移轉之勞務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,047</u>	<u>34,047</u>
	\$ <u>366,988</u>	<u>60,905</u>	<u>64,460</u>	<u>492,353</u>
	109年1月至9月			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>4,232,855</u>	<u>270,816</u>	<u>125,529</u>	<u>4,629,200</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 4,231,474	-	-	4,231,474
工程合約	-	270,816	-	270,816
住宿及餐飲服務	-	-	125,529	125,529
其他	<u>1,381</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,381</u>
	\$ <u>4,232,855</u>	<u>270,816</u>	<u>125,529</u>	<u>4,629,200</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 4,232,855	-	88,222	4,321,077
隨時間逐步移轉之工程	-	270,816	-	270,816
隨時間逐步移轉之勞務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,307</u>	<u>37,307</u>
	\$ <u>4,232,855</u>	<u>270,816</u>	<u>125,529</u>	<u>4,629,200</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年1月至9月			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>1,593,471</u>	<u>137,065</u>	<u>189,119</u>	<u>1,919,655</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 1,583,737	-	-	1,583,737
工程合約	5,072	137,065	-	142,137
住宿及餐飲服務	-	-	189,119	189,119
其他	<u>4,662</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,662</u>
	\$ <u>1,593,471</u>	<u>137,065</u>	<u>189,119</u>	<u>1,919,655</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,588,399	-	96,854	1,685,253
隨時間逐步移轉之工程	5,072	137,065	-	142,137
隨時間逐步移轉之勞務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92,265</u>	<u>92,265</u>
	\$ <u>1,593,471</u>	<u>137,065</u>	<u>189,119</u>	<u>1,919,655</u>

3. 合約餘額

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
合約資產-建造合約	\$ 198,715	188,085	158,978
合約資產-工程保留款	<u>-</u>	<u>26,319</u>	<u>26,319</u>
合計	\$ <u>198,715</u>	<u>214,404</u>	<u>185,297</u>
合約負債-銷售房地預收款項	\$ 137,196	93,123	267,990
合約負債-建造合約	-	3,883	22,262
合約負債-未使用之餐飲及勞務服務	<u>11,162</u>	<u>17,954</u>	<u>8,429</u>
合計	\$ <u>148,358</u>	<u>114,960</u>	<u>298,681</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九月三十日認列為收入之金額分別為75,305千元及32,507千元。

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為11,225千元及14,199千元，董事酬勞估列金額分別為11,225千元及14,199千元，民國一〇八年一月一日至九月三十日為虧損，爰未估列。員工酬勞及董監酬勞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.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ <u>80</u>	<u>222</u>	<u>513</u>	<u>1,860</u>

#### 2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
股利收入	\$ <u>7,458</u>	<u>7,317</u>	<u>7,458</u>	<u>7,317</u>

#### 3.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7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
外幣兌換損益	\$ -	52	5	1,869
透過損益按公允價值衡量之金	2,765	(7,949)	(5,485)	3,447
融資產淨(損失)利益				
處分不動產、廠房及設備損失	1	20	(2)	(2)
政府補助收入	3,743	-	16,524	-
其他	<u>513</u>	<u>1,559</u>	<u>3,746</u>	<u>10,263</u>
	<u>\$ 7,022</u>	<u>(6,318)</u>	<u>14,788</u>	<u>15,577</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 128,587	152,503	410,085	441,920
押金設算息	1	2	2	4
利息補貼	-	23	181	140
租賃負債攤銷	3,528	3,711	10,584	11,133
減：利息資本化	(49,572)	(63,449)	(145,055)	(180,114)
	<u>\$ 82,544</u>	<u>92,790</u>	<u>275,797</u>	<u>273,083</u>

(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七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十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九月三十日，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9月30日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,840,000	1,857,514	1,857,514	-	-
擔保銀行借款	24,366,484	25,228,946	9,890,065	12,673,592	2,665,289
應付短期票券	1,119,600	1,119,600	1,119,600	-	-
租賃負債	577,692	915,155	22,096	44,193	848,866
應付票據、帳款及其他應付款	1,375,205	1,375,205	1,375,205	-	-
存入保證金	39,646	39,646	13,416	4,412	21,818
	<u>\$ 29,318,627</u>	<u>30,536,066</u>	<u>14,277,896</u>	<u>12,722,197</u>	<u>3,535,973</u>

## 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9月30日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,020,000	2,042,472	2,032,418	10,054	-
擔保銀行借款	25,850,621	27,017,217	9,790,024	10,134,894	7,092,299
應付短期票券	392,300	392,300	392,300	-	-
租賃負債	607,727	972,618	22,930	45,860	903,828
應付票據、帳款及其他應付款	1,430,324	1,430,324	1,430,324	-	-
存入保證金	31,747	31,747	9,396	4,640	17,711
	<u>\$ 30,332,719</u>	<u>31,886,678</u>	<u>13,677,392</u>	<u>10,195,448</u>	<u>8,013,838</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九月三十日之利息費用將增加或減少201,353千元及202,860千元，其中淨利將減少或增加130,163千元及120,208千元，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9月		108年1月至9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%	\$ -	2,984	-	5,179
下跌3%	\$ -	(2,984)	-	(5,179)

## 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九月三十日，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
皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業)	"
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	"
廖珮如	"
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7月至9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	\$ 839,231	158,112	158,112	87,729	
其他關係人－富祐資產	130,251	8,058	8,058	9,220	
	<u>\$ 969,482</u>	<u>166,170</u>	<u>166,170</u>	<u>96,949</u>	
		108年7月至9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	91,805	91,805	58,852	
其他關係人－富祐資產	6,500	-	-	1,983	
	<u>\$ 836,931</u>	<u>91,805</u>	<u>91,805</u>	<u>60,835</u>	
		109年1月至9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	\$ 839,231	369,065	240,293	244,862	
其他關係人－富祐資產	130,251	8,058	8,058	14,119	
	<u>\$ 969,482</u>	<u>377,123</u>	<u>248,351</u>	<u>258,981</u>	



皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		108年1月至9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	工程承攬	\$ 830,431	91,805	91,805	137,576
其他關係人—富祐資產	"	6,500	-	-	1,983
		<u>\$ 836,931</u>	<u>91,805</u>	<u>91,805</u>	<u>139,559</u>

(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，處分利益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。截至民國一〇九年九月三十日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

2.進貨

因土地開發作業所需，合併公司分別於民國一〇九年三月十八日及五月十二日經董事會決議向主要管理階層及其他關係人—皇銘實業購買土地，交易價格分別為54千元及392,668千元。截至民國一〇九年九月三十日止，價款已依約全數支付，並已完成過戶登記。

3.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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
合約資產	其他關係人—慶隆開發	\$ 186,735	182,166	156,995
"	其他關係人—富祐資產	11,980	5,919	1,983
		<u>\$ 198,715</u>	<u>188,085</u>	<u>158,978</u>
應收票據—關係人	其他關係人—慶隆開發	\$ 15,527	40,326	52,082
應收帳款—關係人	其他關係人—皇勝建設	\$ -	59,477	59,477
"	其他關係人—慶隆開發	69,020	-	-
"	其他關係人—富祐資產	403	-	-
		<u>\$ 69,423</u>	<u>59,477</u>	<u>59,477</u>
其他應收款—關係人	其他關係人—慶隆開發	\$ -	11,973	-

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付帳款－關係人	其他關係人－富祐資產	\$ -	53,390	53,390
"	主要管理階層－陳嘉根	-	610	610
"	主要管理階層及其他關係人	-	1,990	-
		<u>\$ -</u>	<u>55,990</u>	<u>54,000</u>

### 5.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七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金費用分別為2,895千元、1,377千元、8,177千元及4,130千元，民國一〇九年九月三十日，合併公司依約存出租賃保證金1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

### 6.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九月三十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7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
短期員工福利	\$ 15,977	3,140	26,783	14,065
退職後福利	66	66	199	199
	<u>\$ 16,043</u>	<u>3,206</u>	<u>26,982</u>	<u>14,264</u>

## 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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他金融資產－流動	銀行借款、價金信託及履約	\$ 395,287	401,364	572,854
及非流動	保證金			
存貨	銀行借款及應付短期票券	16,903,601	19,438,132	19,239,532
投資性不動產	銀行借款	11,426,373	10,660,140	10,459,535
使用權資產	銀行借款	2,320,418	2,384,419	2,398,473
不動產、廠房及設備	銀行借款	2,072,323	2,118,301	2,133,626
		<u>\$ 33,118,002</u>	<u>35,002,356</u>	<u>34,804,020</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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：

	<b>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
已簽訂之銷售合約價款	\$ <b>1,131,196</b>	<b>630,965</b>	<b>1,614,099</b>
已依約收取金額	\$ <b>137,196</b>	<b>93,123</b>	<b>267,990</b>

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	<b>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
已簽訂之工程合約價款	\$ <b>788,287</b>	<b>1,346,197</b>	<b>1,525,582</b>
已依約收取金額	\$ <b>195,927</b>	<b>630,086</b>	<b>746,878</b>

3.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。

4.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額包底抽成計算之變動租金合計。於民國一〇九年六月，該租賃契約移轉承租人為台灣藤田飯店股份有限公司承受基於租賃契約之所有權利義務。

5.本公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故本公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案截至報導日止，尚由臺北地方法院審理中。

(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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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7月至9月			108年7月至9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	21,939	43,788	65,727	27,023	21,244	48,267
勞健保費用	1,558	3,331	4,889	1,656	3,145	4,801
退休金費用	756	1,793	2,549	840	1,715	2,555
其他員工福利費用	1,463	2,381	3,844	2,845	1,320	4,165
折舊費用	37,183	993	38,176	37,258	550	37,808
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	902	298	1,200	879	264	1,143

功 能 別 性 質 別	109年1月至9月			108年1月至9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	\$ 64,401	99,619	164,020	72,419	71,850	144,269
勞健保費用	4,694	9,589	14,283	4,513	10,280	14,793
退休金費用	2,349	5,611	7,960	2,533	5,144	7,677
其他員工福利費用	4,106	5,973	10,079	6,326	4,298	10,624
折舊費用	111,552	2,984	114,536	111,748	1,438	113,186
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	2,676	816	3,492	2,480	708	3,188

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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九月三十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。

##### 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	\$2,736,948	510,000	510,000	460,000	-	4.66 %	5,473,897	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,736,948	90,000	90,000	60,000	-	0.82 %	5,473,897	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	2.25 %	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	持股比率	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	\$ 19,774	- %	19,774	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	638	6,795	- %	6,795	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	650	27,255	- %	27,255	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	991	9,611	- %	9,611	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	15,562	- %	15,562	-
"	股票－日勝生活科技(股)公司	"	"	536	5,382	- %	5,382	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	391	15,096	- %	15,096	-
"	基金－景順2024到期優選新興債	"	"	-	3,120	- %	3,120	-
"	基金－第一全球健康度身台案	"	"	-	3,000	- %	3,000	-
"	黃金	"	"	-	5,668	- %	5,668	-

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元/千股

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出			期末		
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額(註)
皇翔建設(股)公司	普立斯國際開發(股)公司	採用權益法之投資	現金增資	子公司	240,000	1,521,053	40,000	400,000	-	-	-	-	280,000	1,747,061

註：期末金額係包含採用權益法之投資之相關調整項目。

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	已依約全數支付	李○○	非關係人	-	-	-	-	繼債	規劃興建
"	"	"	9,418	已依約全數支付	"	"	-	-	-	-	-	"
"	"	109.05	392,668	已依約全數支付	皇銘實業(股)公司	關係人	祭祀公業法人	非關係人	107.12	381,846	繼債	"

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：

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
皇翔建設(股)公司	待售房地	109.09	係出售存貨，故不適用	不適用	\$ 1,044,857	已依約全數收取	不適用	A客戶	無	獲取利益	參考市場行情議定之	無

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	\$ 974,741 (註1)	45.66 %	與一般交易相當	-	-	(1,195,145)	(93.34) %	
北昌營造(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(240,293) (註1)	(19.52) %	"	-	-	84,547	6.07 %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(974,741) (註1)	(79.18) %	"	-	-	1,195,145	85.77 %	
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)	(4.21) %	"	-	-	-	- %	
"	皇銘實業(股)公司	其他關係人	進貨	392,668 (註2)	18.40 %	"	-	-	-	- %	

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	母子公司	\$ 1,195,145	0.98	-	-	-	-

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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	1,195,145	無	2.95 %
"	"	"	1	營業成本	1,079,690	"	23.07 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據及帳款	1,195,145	"	2.95 %
"	"	"	2	營業收入	1,079,690	"	23.07 %
"	"	普立斯國際開發(股)公司	3	應收票據及帳款	79,052	"	0.19 %
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	79,052	"	0.19 %

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九月三十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 業務	\$ 911,760	911,760	104,500	100.00 %	719,726	(6,979)	75,372	
"	富氏企業(股) 公司	"	住宅及大樓開發 租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	493,919	3,982	3,982	
"	普立斯國際開 發(股)公司	"	特定專業區開 發、一般旅館業	2,800,000	2,400,000	280,000	100.00 %	1,747,061	(173,992)	(173,992)	

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

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		26,971,576	8.22 %
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。



## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：

	109年7月至9月	建設部門	營造部門	飯店部門	其他部門	調節及銷除	合計
收入：							
來自外部客戶收入	\$ 2,367,306	97,198	51,859	1,714	-	2,518,077	
部門間收入	-	384,588	-	-	(384,588)	-	
收入總計	<u>\$ 2,367,306</u>	<u>481,786</u>	<u>51,859</u>	<u>1,714</u>	<u>(384,588)</u>	<u>2,518,077</u>	
應報導部門損益	<u>\$ 1,100,125</u>	<u>2,664</u>	<u>(52,076)</u>	<u>1,707</u>	<u>48,233</u>	<u>1,100,653</u>	
收入：							
來自外部客戶收入	\$ 380,742	61,148	64,889	1,714	-	508,493	
部門間收入	-	471,491	-	-	(471,491)	-	
收入總計	<u>\$ 380,742</u>	<u>532,639</u>	<u>64,889</u>	<u>1,714</u>	<u>(471,491)</u>	<u>508,493</u>	
應報導部門損益	<u>\$ (162,058)</u>	<u>8,596</u>	<u>(52,286)</u>	<u>1,726</u>	<u>44,244</u>	<u>(159,778)</u>	
收入：							
來自外部客戶收入	\$ 4,276,717	271,514	126,757	5,142	-	4,680,130	
部門間收入	-	1,079,690	-	-	(1,079,690)	-	
收入總計	<u>\$ 4,276,717</u>	<u>1,351,204</u>	<u>126,757</u>	<u>5,142</u>	<u>(1,079,690)</u>	<u>4,680,130</u>	
應報導部門損益	<u>\$ 1,391,518</u>	<u>(7,015)</u>	<u>(173,992)</u>	<u>5,112</u>	<u>176,990</u>	<u>1,392,613</u>	
收入：							
來自外部客戶收入	\$ 1,633,342	137,742	190,574	5,143	-	1,966,801	
部門間收入	-	1,073,341	-	-	(1,073,341)	-	
收入總計	<u>\$ 1,633,342</u>	<u>1,211,083</u>	<u>190,574</u>	<u>5,143</u>	<u>(1,073,341)</u>	<u>1,966,801</u>	
應報導部門損益	<u>\$ (130,330)</u>	<u>12,759</u>	<u>(171,329)</u>	<u>5,084</u>	<u>160,258</u>	<u>(123,558)</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。