

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查核報告
民國一一〇年度及一〇九年度

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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
(六)重要會計項目之說明	24~46
(七)關係人交易	46~49
(八)質押之資產	49
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49~50
(十)重大之災害損失	50
(十一)重大之期後事項	50
(十二)其 他	50
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51~53
2.轉投資事業相關資訊	54
3.大陸投資資訊	54
4.主要股東資訊	54
(十四)部門資訊	55~56

聲 明 書

本公司民國一一〇年度(自民國一一〇年一月一日至十二月三十一日止)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金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十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：皇翔建設股份有限公司

董 事 長：廖年吉

日 期：民國一一一年三月十五日





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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web home.kpmg/tw

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司及其子公司(皇翔建設集團)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨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，足以允當表達皇翔建設集團民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告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，與皇翔建設集團保持超然獨立，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，對皇翔建設集團民國一一〇年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設集團屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一〇年度房地銷售收入約7,290,934千元，占總營業收入93%，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳合併財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一〇年十二月三十一日，皇翔建設集團存貨金額為27,425,124千元，占總資產58%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，故存貨之淨變現價值估列係仰賴管理階層對於銷售策略之主觀判斷。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團就存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及近期自行銷售之實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

皇翔建設股份有限公司已編製民國一一〇年度及一〇九年度之個體財務報告，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告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨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告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設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翔建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設集團之治理單位(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告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告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告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估合併財務報告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，惟其目的非對皇翔建設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，以及使皇翔建設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告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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翔建設集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告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，以對合併財務報告表示意見。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，決定對皇翔建設集團民國一一〇年度合併財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

蕭明揚 

簡善暉 

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

民國一一一年三月十五日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一〇年及一〇〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31			110.12.31		109.12.31			
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%		
資 產					負債及權益						
流動資產：					流動負債：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,524,840	3	456,275	1	2100	短期借款(附註六(八))	\$ 18,245,983	38	15,471,965	37
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	288,983	1	107,529	-	2110	應付短期票券(附註六(九))	1,178,000	2	1,238,900	3
1140	合約資產—流動(附註六(十七)及七)	96,300	-	303,043	1	2130	合約負債—流動(附註六(十七)及九(一))	347,368	1	150,021	-
1150	應收票據淨額	51,998	-	35,992	-	2150	應付票據	202,749	1	263,273	1
1160	應收票據—關係人淨額(附註七)	-	-	4,158	-	2160	應付票據—關係人(附註七)	66,100	-	-	-
1170	應收帳款淨額	75,051	-	229,320	1	2170	應付帳款	652,975	1	659,963	2
1180	應收帳款—關係人淨額(附註七)	296,301	1	17,717	-	2180	應付帳款—關係人(附註七)	177,068	-	-	-
1200	其他應收款	15,328	-	19,252	-	2200	其他應付款	211,862	1	219,676	1
130X	存貨(附註六(三)、七及八)	27,425,124	58	22,952,533	55	2230	本期所得稅負債(附註六(十四))	39,001	-	6,588	-
1410	預付款項(附註六(七))	542,969	1	634,038	2	2250	負債準備—流動(附註六(十三))	837	-	837	-
1476	其他金融資產—流動(附註八及六(七))	464,976	1	385,533	1	2280	租賃負債—流動(附註六(三)及(十一))	10,325	-	8,183	-
1479	其他流動資產—其他	52,033	-	46,155	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	715,692	2	30,439	-
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(七))	45,382	-	6,379	-	2399	其他流動負債—其他	50,492	-	28,375	-
		<u>30,879,285</u>	<u>65</u>	<u>25,197,924</u>	<u>61</u>			<u>21,898,452</u>	<u>46</u>	<u>18,078,220</u>	<u>44</u>
非流動資產：					非流動負債：						
1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	4,799,612	10	2,146,241	5	2540	長期借款(附註六(十))	12,289,499	26	11,404,916	27
1755	使用權資產(附註六(五)及八)	2,250,805	5	2,306,495	6	2550	負債準備—非流動	7,484	-	3,729	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	9,483,894	20	11,784,906	28	2570	遞延所得稅負債(附註六(十四))	325	-	334	-
1780	無形資產	2,115	-	4,925	-	2580	租賃負債—非流動(附註六(三)及(十一))	833,144	2	573,037	1
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	325	-	1,225	-	2640	淨確定福利負債—非流動(附註六(十三))	4,175	-	4,071	-
1975	淨確定福利資產—非流動(附註六(十三))	128	-	256	-	2645	存入保證金	76,664	-	41,359	-
1980	其他金融資產—非流動(附註六(七)、七及八)	89,258	-	88,455	-			<u>13,211,291</u>	<u>28</u>	<u>12,027,446</u>	<u>28</u>
		<u>16,626,137</u>	<u>35</u>	<u>16,332,503</u>	<u>39</u>			<u>35,109,743</u>	<u>74</u>	<u>30,105,666</u>	<u>72</u>
資產總計					負債合計						
		<u>\$ 47,505,422</u>	<u>100</u>	<u>41,530,427</u>	<u>100</u>	權益：					
						歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：					
						3110	普通股股本	3,277,348	7	3,277,348	8
						3200	資本公積	17,130	-	17,130	-
						3300	保留盈餘	9,101,201	19	8,130,283	20
							權益合計	<u>12,395,679</u>	<u>26</u>	<u>11,424,761</u>	<u>28</u>
						負債及權益總計					
		<u>\$ 47,505,422</u>	<u>100</u>	<u>41,530,427</u>	<u>100</u>			<u>\$ 47,505,422</u>	<u>100</u>	<u>41,530,427</u>	<u>100</u>

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 7,850,175	100	6,456,420	100
5000 營業成本(附註七)	<u>4,119,312</u>	<u>52</u>	<u>3,586,608</u>	<u>56</u>
營業毛利	<u>3,730,863</u>	<u>48</u>	<u>2,869,812</u>	<u>44</u>
營業費用(附註六(十三)、(十八)及七)：				
6100 推銷費用(附註六(七))	282,231	4	356,908	5
6200 管理費用	<u>599,470</u>	<u>8</u>	<u>439,116</u>	<u>7</u>
營業淨利	<u>881,701</u>	<u>12</u>	<u>796,024</u>	<u>12</u>
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(十九))	1,579	-	739	-
7010 其他收入(附註六(十九))	9,609	-	7,617	-
7020 其他利益及損失(附註六(十九))	33,280	-	43,831	1
7050 財務成本(附註六(十九))	<u>(379,837)</u>	<u>(5)</u>	<u>(360,506)</u>	<u>(6)</u>
稅前淨利	<u>(335,369)</u>	<u>(5)</u>	<u>(308,319)</u>	<u>(5)</u>
7900 7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	2,513,793	31	1,765,469	27
本期淨利	<u>67,475</u>	<u>-</u>	<u>18,823</u>	<u>-</u>
8300 其他綜合損益：	<u>2,446,318</u>	<u>31</u>	<u>1,746,646</u>	<u>27</u>
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(593)	-	(131)	-
不重分類至損益之項目合計	<u>(593)</u>	<u>-</u>	<u>(131)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(593)</u>	<u>-</u>	<u>(131)</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 2,445,725</u>	<u>31</u>	<u>1,746,515</u>	<u>27</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	<u>\$ 2,446,318</u>	<u>31</u>	<u>1,746,646</u>	<u>27</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	<u>\$ 2,445,725</u>	<u>31</u>	<u>1,746,515</u>	<u>27</u>
每股盈餘(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(元)	<u>\$ 7.46</u>		<u>5.33</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 7.45</u>		<u>5.32</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



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘			歸屬於母 公司業主 權益總計	
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	權益總計	權益總計
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	-	-	-	1,746,646	1,746,646	1,746,646	1,746,646
本期其他綜合損益	-	-	-	(131)	(131)	(131)	(131)
本期綜合損益總額	-	-	-	1,746,515	1,746,515	1,746,515	1,746,515
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)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,277,348	17,130	2,162,126	5,968,157	8,130,283	11,424,761	11,424,761
本期淨利	-	-	-	2,446,318	2,446,318	2,446,318	2,446,318
本期其他綜合損益	-	-	-	(593)	(593)	(593)	(593)
本期綜合損益總額	-	-	-	2,445,725	2,445,725	2,445,725	2,445,725
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	174,651	(174,651)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,474,807)	(1,474,807)	(1,474,807)	(1,474,807)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,336,777	6,764,424	9,101,201	12,395,679	12,395,679

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



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一〇年及一〇九年十一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,513,793	1,765,469
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	174,776	152,236
攤銷費用	3,863	4,716
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	16,178	(21,499)
利息費用	379,837	360,506
利息收入	(1,579)	(739)
股利收入	(9,609)	(7,617)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(2)	1
處分投資性不動產利益	(7,108)	-
其他項目	(686)	-
收益費損項目合計	555,670	487,604
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(增加)減少	(197,632)	104,538
合約資產減少(增加)	206,743	(88,639)
應收票據(增加)減少	(16,006)	39,330
應收票據一關係人減少	4,158	36,168
應收帳款減少(增加)	154,269	(21,188)
應收帳款一關係人(增加)減少	(278,584)	41,760
其他應收款減少	3,825	5,183
其他應收款一關係人減少	-	11,973
存貨增加	(4,148,955)	(810,891)
預付款項減少	91,069	76,564
其他流動資產增加	(5,878)	(8,641)
其他金融資產(增加)減少	(79,443)	21,322
取得合約之增額成本(增加)減少	(39,003)	16,175
淨確定福利資產減少(增加)	128	(256)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,305,309)	(576,602)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	197,347	35,061
應付票據減少	(60,524)	(91,739)
應付票據一關係人增加	66,100	-
應付帳款減少	(6,988)	(286,718)
應付帳款一關係人增加(減少)	177,068	(55,990)
其他應付款(減少)增加	(9,747)	85,869
負債準備增加	3,755	1,549
其他流動負債增加	22,117	6,712
淨確定福利負債減少	(489)	(89)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	388,639	(305,345)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(3,916,670)	(881,947)
調整項目合計	(3,361,000)	(394,343)
營運產生之現金(流出)流入	(847,207)	1,371,126
收取之利息	1,579	739
收取之股利	9,609	7,617
支付之利息	(422,499)	(398,066)
支付之所得稅	(34,072)	(22,603)
營業活動之淨現金(流出)流入	(1,292,590)	958,813

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年十一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	3	2
取得不動產、廠房及設備	(1,232)	(287)
取得無形資產	(1,053)	(1,168)
取得投資性不動產	(378,870)	(787,463)
處分投資性不動產	30,220	-
其他金融資產(增加)減少	(803)	519
支付之資本化利息	(114,456)	(164,269)
投資活動之淨現金流出	(466,191)	(952,666)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	8,991,532	4,343,990
償還短期借款	(6,217,514)	(5,427,727)
應付短期票券增加	431,400	1,712,500
應付短期票券減少	(492,300)	(865,900)
舉借長期借款	3,712,000	6,827,000
償還長期借款	(2,150,020)	(6,323,539)
存入保證金增加	35,305	9,269
租賃本金償還	(8,250)	(7,252)
發放現金股利	(1,474,807)	(393,282)
籌資活動之淨現金流入(流出)	2,827,346	(124,941)
本期現金及約當現金增加(減少)	1,068,565	(118,794)
期初現金及約當現金餘額	456,275	575,069
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,524,840	456,275

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



皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一〇年度及一〇九年度
(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。本公司民國一一〇年十二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一一一年三月十五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

- 1.合併公司自民國一一〇年四月一日起開始適用國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」，此修正將承租人因新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓權宜作法，延長一年至民國一一一年六月三十日以前到期之給付。會計政策詳附註四(十一)，此項會計變動對初次適用日並無影響，於民國一一〇年度應認列於損益之金額為9,270千元。
- 2.合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，惟對合併財務報告未造成重大影響：
 - 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
 - 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	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。	2023年1月1日

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。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別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亦然。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。

2. 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
			110.12.31	109.12.31	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木工程業務	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 %	"
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 %	"

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2) 淨確定福利負債或資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(四) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

換算所產生之外幣兌換差異係認列於損益。

(五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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及特定專業區開發業等，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於合併公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

合併公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的之一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

合併公司針對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金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

合併公司持有之銀行存款交易對象及履約他方為信譽良好之國內外金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶及公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計銷售費用。

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|--------|
| (1)房屋及建築 | 10~55年 |
| (2)運輸設備 | 5年 |
| (3)其他設備 | 3~5年 |
| (4)營業器具 | 3~5年 |

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更改用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十一)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 承租人租賃

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對運輸設備及車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

合併公司針對承租不動產符合下列所有條件之租金減讓，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年六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。

2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二)無形資產

1. 認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

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)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

虧損性合約

當合併公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為收入認列時點。惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產交付或法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產交付或移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產交付或移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

合併公司從事興建住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)勞務提供

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。預收之訂金列為合約負債，於上述收入認列之時點轉列為收入。

(4)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔通常不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大。因此合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 客戶合約之成本—取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十六) 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。

(十七) 員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2. 確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。

合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就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予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

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財務報導準則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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，合併公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(六)。

評價流程

合併公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 2,236	2,096
支票存款及活期存款	1,498,604	429,179
定期存款	<u>24,000</u>	<u>25,000</u>
	<u>\$ 1,524,840</u>	<u>456,275</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(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</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>\$ 288,983</u>	<u>107,529</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

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

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
飲料品	\$ 70	74
預付土地款	3,612,077	745,496
營建用地	7,105,506	4,112,418
在建房地	4,699,740	2,672,020
待售房地	<u>12,007,731</u>	<u>15,422,525</u>
合 計	<u>\$ 27,425,124</u>	<u>22,952,533</u>

- 1.民國一一〇年度及一〇九年度皆未有提列存貨跌價損失或回升利益。
- 2.民國一一〇年度及一〇九年度，合併公司在建房地分別依1.74%及1.95%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 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.合併公司分別於民國一一〇年度及一〇九年度經董事會決議通過出售及取得營建用地予其他關係人之情形，請詳附註七。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.合併公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，合併公司據以認列租賃負債，相關資產帳列營建用地。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度不動產、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110年1月1日餘額	\$ 116,564	2,096,084	18,330	122,746	16,265	2,369,989
增 添	-	-	-	-	1,232	1,232
自投資性不動產轉入	1,708,771	1,057,076	-	-	-	2,765,847
處 分	-	-	-	-	(334)	(334)
民國110年12月31日餘額	<u>\$1,825,335</u>	<u>3,153,160</u>	<u>18,330</u>	<u>122,746</u>	<u>17,163</u>	<u>5,136,734</u>
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	-	-	-	-	287	287
處 分	-	-	-	(2,317)	(2,245)	(4,562)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,096,084</u>	<u>18,330</u>	<u>122,746</u>	<u>16,265</u>	<u>2,369,989</u>
折舊及減損損失：						
民國110年1月1日餘額	\$ -	155,649	4,891	53,885	9,323	223,748
本期折舊	-	85,032	3,059	22,168	3,448	113,707
處 分	-	-	-	-	(333)	(333)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>240,681</u>	<u>7,950</u>	<u>76,053</u>	<u>12,438</u>	<u>337,122</u>
民國109年1月1日餘額	\$ -	94,347	1,836	30,724	7,920	134,827
本期折舊	-	61,302	3,055	23,161	3,645	91,163
處 分	-	-	-	-	(2,242)	(2,242)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>155,649</u>	<u>4,891</u>	<u>53,885</u>	<u>9,323</u>	<u>223,748</u>
帳面價值：						
民國110年12月31日	<u>\$1,825,335</u>	<u>2,912,479</u>	<u>10,380</u>	<u>46,693</u>	<u>4,725</u>	<u>4,799,612</u>
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12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>1,940,435</u>	<u>13,439</u>	<u>68,861</u>	<u>6,942</u>	<u>2,146,241</u>

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度無利息資本化情形。

截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)使用權資產

合併公司承租地上權之使用權資產之變動明細如下：

	<u>土 地</u>
使用權資產成本：	
民國110年1月1日餘額	\$ <u>2,682,243</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>2,682,243</u>
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12月31日餘額	\$ <u>2,682,243</u>
使用權資產之累計折舊及減損損失：	
民國110年1月1日餘額	\$ 375,748
提列折舊	<u>55,690</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>431,438</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 320,058
本期折舊	<u>55,690</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>375,748</u>
帳面價值：	
民國110年12月31日	\$ <u>2,250,805</u>
民國109年1月1日	\$ <u>2,384,419</u>
民國109年12月31日	\$ <u>2,306,495</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

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度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110年1月1日餘額	\$ 7,957,280	267,791	3,652,939	11,878,010
移轉至不動產、廠房及設備	(1,708,771)	-	(1,057,076)	(2,765,847)
增添購置	-	-	493,326	493,326
處 分	<u>(25,983)</u>	<u>(2,931)</u>	<u>-</u>	<u>(28,914)</u>
民國110年12月31日餘額	\$ <u>6,222,526</u>	<u>264,860</u>	<u>3,089,189</u>	<u>9,576,575</u>
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>951,732</u>	<u>951,732</u>
民國109年12月31日餘額	\$ <u>7,957,280</u>	<u>267,791</u>	<u>3,652,939</u>	<u>11,878,010</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
折舊及減損損失：				
民國110年1月1日餘額	\$ 57,150	35,954	-	93,104
本期折舊	-	5,379	-	5,379
處分	(3,550)	(2,252)	-	(5,802)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>39,081</u>	<u>-</u>	<u>92,681</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 57,150	30,571	-	87,721
本期折舊	-	5,383	-	5,383
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>35,954</u>	<u>-</u>	<u>93,104</u>
帳面金額：				
民國110年12月31日	<u>\$ 6,168,926</u>	<u>225,779</u>	<u>3,089,189</u>	<u>9,483,894</u>
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12月31日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>231,837</u>	<u>3,652,939</u>	<u>11,784,906</u>
公允價值：				
民國110年12月31日				<u>\$ 12,355,946</u>
民國109年12月31日				<u>\$ 16,591,571</u>

- 1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)。
- 2.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。投資性不動產部分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。
- 3.合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 4.截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，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)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	110.12.31	109.12.31
預付款項		
容積款	\$ 354,896	354,896
留抵稅額	171,481	267,395
其他	16,592	11,747
	<u>\$ 542,969</u>	<u>634,038</u>
取得客戶合約之增額成本—流動	<u>\$ 45,382</u>	<u>6,379</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>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
其他金融資產－流動		
受限制資產	\$ 274,503	320,043
工程存出保證金	<u>190,473</u>	<u>65,490</u>
	<u>\$ 464,976</u>	<u>385,533</u>
其他金融資產－非流動		
受限制資產	\$ 80,545	80,000
存出保證金	<u>8,713</u>	<u>8,455</u>
	<u>\$ 89,258</u>	<u>88,455</u>

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本-流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一〇年度及一〇九年度分別認列零元及12,746千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產－流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,440,000	1,815,000
擔保銀行借款	<u>16,805,983</u>	<u>13,656,965</u>
合 計	<u>\$ 18,245,983</u>	<u>15,471,965</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,116,348</u>	<u>676,000</u>
利率區間	<u>1.55%~2.5%</u>	<u>1.55%~2.25%</u>

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。

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>110.12.31</u>	
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>
應付商業本票	兆豐票券	1.888% \$ 70,000
"	大中票券	1.738% 123,000
"	中華票券	1.668%~1.8% 875,000
"	上海商業儲蓄銀行	1.8%~1.99% <u>110,000</u>
合 計		<u>\$ 1,178,000</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

109.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	兆豐票券	1.738%~1.968%	\$ 165,900
"	大中票券	1.738%	123,000
"	中華票券	1.668%~1.838%	890,000
"	上海商業儲蓄銀行	1.820%	60,000
合 計			<u>\$ 1,238,900</u>

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。

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

110.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	台幣	1.54%	112	\$ 1,000,000
擔保銀行借款	台幣	1.5%~1.99%	111~125	12,005,191
減：一年內到期部分				(715,692)
合 計				<u>\$ 12,289,499</u>
尚未使用額度				<u>\$ 1,065,000</u>

109.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.613%~1.99%	111~123	\$ 11,443,211
減：一年內到期部分				(30,439)
借款手續費				(7,856)
合 計				<u>\$ 11,404,916</u>
尚未使用額度				<u>\$ 1,843,000</u>

- 合併公司於民國一〇九年十二月二十五日與臺灣土地銀行等3家聯貸銀行簽署額度88.2億元之聯貸案。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額及支應興建台北大同區市府段三小段土地規劃興建商業辦公大樓之所需資金。本授信案興建之建物及其附屬設施於設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行之日起屆滿三個月內，合併公司應完成授信餘額轉貸至屆滿額度期限十五年之日。依聯貸借款合同規定，合併公司於貸款存續期間內，應維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一〇年十二月三十一日，合併公司並未違反前述借款約定。
- 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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	110.12.31	109.12.31
流動	\$ 10,325	8,183
非流動	\$ 833,144	573,037

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ 16,392	14,112
短期租賃之費用	\$ 16,605	15,353
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他收益)	\$ 9,270	7,618

認列於現金流量表之金額如下：

	110年度	109年度
租賃之現金流出總額	\$ 41,446	37,451

1.地上權之租賃

合併公司承租地上權租賃合約作為飯店營運處所及興建一般事務所開發用，租賃期間分別為五十及七十年。其中，因部分產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，合併公司將該些利息費用資本化為營建用地成本之一部分。

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。

(十二)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產及部份不動產、廠房及設備，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(四)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

合併公司與台灣藤田飯店股份有限公司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之日起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。

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：

	110.12.31	109.12.31
低於一年	\$ 121,792	109,377
一至二年	119,356	108,197
二至三年	113,773	107,471
三至四年	113,760	107,802
四至五年	105,567	106,667
五年以上	1,410,248	1,846,120
未折現租賃給付總額	\$ 1,984,496	2,385,634

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入分別為80,725千元及18,409千元。

民國一一〇年度及一〇九年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,521千元及1,577千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	110.12.31	109.12.31
確定福利義務之現值	\$ 19,950	19,070
計畫資產之公允價值	(15,903)	(15,255)
淨確定福利淨負債(資產)	\$ 4,047	3,815

合併公司員工福利負債明細如下：

	110.12.31	109.12.31
短期帶薪假負債	\$ 837	837

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計15,903千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 19,070	19,034
當期服務成本及利息	76	137
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	421	287
—因財務假設變動所產生之精算損益	383	432
計畫支付之福利	-	(820)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 19,950</u>	<u>19,070</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 15,255	15,053
利息收入	64	118
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	211	539
已提撥至計畫之金額	373	365
計畫已支付之福利	-	(820)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 15,903</u>	<u>15,255</u>

(4)資產上限影響數之變動：無。

(5)認列為損益之費用

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度列報為費用之明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>\$ 12</u>	<u>19</u>
當期認列之管理費用	<u>\$ 12</u>	<u>21</u>

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
折現率	0.500%~0.625%	0.500%~0.625%
未來薪資增加	1.000 %	1.000 %

合併公司預計於民國一一〇年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為382千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.32~12.19年。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)敏感度分析

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
110年12月31日		
折現率	\$ (243)	250
未來薪資增加	244	(237)
109年12月31日		
折現率	(243)	252
未來薪資增加	245	(239)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係屬連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

於民國一一〇年度報導日，合併公司淨確定福利資產及負債之餘額分別為128千元及(4,175)千元。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為10,184千元及10,256千元，已提撥至勞工保險局分別為10,152千元及10,292千元。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅費用明細如下：

	110年度	109年度
當期所得稅費用		
當期產生－所得稅	\$ 35,463	1,926
當期產生－土地增值稅	26,315	17,451
未分配盈餘加徵	4,853	-
調整前期之當期所得稅	(47)	(8)
	<u>66,584</u>	<u>19,369</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(56)	(546)
未認列可減除暫時性差異之變動	947	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 67,475</u>	<u>18,823</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利	\$ <u>2,513,793</u>	<u>1,765,469</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 502,760	353,093
免稅所得	(456,117)	(307,539)
已實現投資損失	-	(60,000)
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損益	(1,473)	(8,353)
未分配盈餘加徵	4,853	-
財稅認列時點差異	773	3,822
認列前期未認列之課稅損失	(42,209)	(35,550)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	46,823	49,024
未認列暫時性差異之變動	(1,302)	(648)
處分國內投資損失	4,709	4,053
前期高估	(47)	(8)
土地增值稅	26,315	17,451
其他	<u>(17,610)</u>	<u>3,478</u>
合計	<u>\$ 67,475</u>	<u>18,823</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	110.12.31	109.12.31
課稅損失	\$ 1,076,682	854,659
其他	<u>1,062</u>	<u>1,062</u>
	<u>\$ 1,077,744</u>	<u>855,721</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一一〇年十二月三十一日止，合併公司之子公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇一年度	\$ 56,678	民國一一一年度
民國一〇二年度	85,759	民國一一二年度
民國一〇三年度	50,613	民國一一三年度
民國一〇四年度	9,015	民國一一四年度
民國一〇五年度	23,089	民國一一五年度
民國一〇六年度	25,819	民國一一六年度
民國一〇七年度	146,913	民國一一七年度
民國一〇八年度	211,653	民國一一八年度
民國一〇九年度	232,983	民國一一九年度
民國一一〇年度	234,160	民國一二〇年度
	<u>\$ 1,076,682</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產	減損損失	未實現	合計
		兌換損失	
民國110年1月1日餘額	\$ 947	278	1,225
認列於損益	(947)	47	(900)
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>325</u>	<u>325</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 947	-	947
認列於損益	-	278	278
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 947</u>	<u>278</u>	<u>1,225</u>
遞延所得稅負債		其他	
民國110年1月1日餘額		\$ 334	
認列於損益		(9)	
民國110年12月31日餘額		<u>\$ 325</u>	
民國109年1月1日餘額		\$ 602	
認列於損益		(268)	
民國109年12月31日餘額		<u>\$ 334</u>	

3.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,800,000千元，每股面額10元，股數皆為380,000千股，已發行股份皆為普通股327,735千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 10,531	10,531
庫藏股票交易	<u>6,599</u>	<u>6,599</u>
	<u>\$ 17,130</u>	<u>17,130</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

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。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

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

本公司分別於民國一一〇年七月二十七日及民國一〇九年六月九日經股東常會決議民國一〇九年度及一〇八年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	109年度		108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	\$ 4.50	<u>1,474,807</u>	1.20	<u>393,282</u>

本公司於民國一一一年三月十五日經董事會擬議民國一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	110年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 6.3	<u>2,064,729</u>

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>2,446,318</u>	<u>1,746,646</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>327,735</u>	<u>327,735</u>
歸屬於本公司之基本每股盈餘(元)	\$ <u>7.46</u>	<u>5.33</u>

2.稀釋每股盈餘

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ <u>2,446,318</u>	<u>1,746,646</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>327,735</u>	<u>327,735</u>
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	<u>784</u>	<u>473</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)	<u>328,519</u>	<u>328,208</u>
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>7.45</u>	<u>5.32</u>

(十七)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	110年度	109年度
客戶合約所認列之收入	\$ 7,706,803	6,385,739
租金收入	<u>143,372</u>	<u>70,681</u>
	\$ <u>7,850,175</u>	<u>6,456,420</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. 客戶合約所認列收入之細分

	110年度			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	<u>\$ 7,291,277</u>	<u>255,607</u>	<u>159,919</u>	<u>7,706,803</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 7,290,934	-	-	7,290,934
工程合約	-	255,607	-	255,607
住宿及餐飲服務	-	-	159,919	159,919
其他	343	-	-	343
	<u>\$ 7,291,277</u>	<u>255,607</u>	<u>159,919</u>	<u>7,706,803</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 7,291,277	-	103,216	7,394,493
隨時間逐步移轉之工程	-	255,607	-	255,607
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	56,703	56,703
	<u>\$ 7,291,277</u>	<u>255,607</u>	<u>159,919</u>	<u>7,706,803</u>
	109年度			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	<u>\$ 5,805,174</u>	<u>393,938</u>	<u>186,627</u>	<u>6,385,739</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 5,803,634	-	-	5,803,634
工程合約	-	393,938	-	393,938
住宿及餐飲服務	-	-	186,627	186,627
其他	1,540	-	-	1,540
	<u>\$ 5,805,174</u>	<u>393,938</u>	<u>186,627</u>	<u>6,385,739</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 5,805,174	-	132,033	5,937,207
隨時間逐步移轉之工程	-	393,938	-	393,938
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	54,594	54,594
	<u>\$ 5,805,174</u>	<u>393,938</u>	<u>186,627</u>	<u>6,385,739</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.合約餘額

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.1.1</u>
合約資產－建造合約	\$ 96,300	303,043	188,085
合約資產－工程保留款	-	-	26,319
合 計	<u>\$ 96,300</u>	<u>303,043</u>	<u>214,404</u>
合約負債－銷售房地預收款項	\$ 322,903	132,695	93,123
合約負債－建造合約	-	-	3,883
合約負債－未使用之餐飲及勞務服務	24,465	17,326	17,954
合 計	<u>\$ 347,368</u>	<u>150,021</u>	<u>114,960</u>

(1)民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年度及一〇九年度認列為收入之金額分別為122,850千元及79,944千元。

(2)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。

(十八)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。

本公司民國一一〇年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為25,620千元，民國一〇九年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為17,994千元。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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額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。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息收入明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
銀行存款利息	\$ 1,565	653
其他利息收入	14	86
	<u>\$ 1,579</u>	<u>739</u>

2.其他收入

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他收入明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
股利收入	<u>\$ 9,609</u>	<u>7,617</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.其他利益及損失

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
外幣兌換損失	\$ (251)	(1,385)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(16,178)	21,499
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	2	(1)
處分投資性不動產利益	7,108	-
政府補助收入	18,093	16,371
其他	24,506	7,347
	<u>\$ 33,280</u>	<u>43,831</u>

4.財務成本

合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 524,343	543,375
押金設算息	433	298
利息補貼	-	181
租賃負債攤銷	16,392	14,112
減：利息資本化	(161,331)	(197,460)
	<u>\$ 379,837</u>	<u>360,506</u>

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
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	\$ 288,983	107,529
按攤銷後成本衡量之金融資產(放款及應收款)：		
現金及約當現金	1,524,840	456,275
應收票據、應收帳款及其他應收款	438,678	306,439
其他金融資產－流動	464,976	385,533
其他金融資產－非流動	89,258	88,455
小計	<u>2,517,752</u>	<u>1,236,702</u>
合計	<u>\$ 2,806,735</u>	<u>1,344,231</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)金融負債

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 18,245,983	15,471,965
長期借款 (含一年或一營業週期內到期長期借款)	13,005,191	11,435,355
應付短期票券	1,178,000	1,238,900
應付款項	1,310,754	1,142,912
租賃負債—流動及非流動	843,469	581,220
存入保證金	<u>76,664</u>	<u>41,359</u>
合 計	<u>\$ 34,660,061</u>	<u>29,911,711</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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，故未有信用風險集中之情形，於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

3.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，合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度皆無提列備抵損失之情形。

4.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>
110年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,440,000	2,464,972	1,861,122	603,850	-
擔保銀行借款	28,811,174	30,355,469	12,174,962	2,317,247	15,863,260
應付短期票券	1,178,000	1,178,000	1,178,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,310,754	1,310,754	1,310,754	-	-
租賃負債	843,469	1,372,474	28,994	57,989	1,285,491
存入保證金	<u>76,664</u>	<u>76,664</u>	<u>16,382</u>	<u>5,286</u>	<u>54,996</u>
	<u>\$ 34,660,061</u>	<u>36,758,333</u>	<u>16,570,214</u>	<u>2,984,372</u>	<u>17,203,747</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
109年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,815,000	1,823,699	1,823,699	-	-
擔保銀行借款	25,092,320	26,775,043	10,118,520	7,080,273	9,576,250
應付短期票券	1,238,900	1,238,900	1,238,900	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,142,192	1,142,192	1,142,192	-	-
租賃負債	581,220	915,155	22,096	44,193	848,866
存入保證金	41,359	41,359	14,972	3,064	23,323
	<u>\$ 29,910,991</u>	<u>31,936,348</u>	<u>14,360,379</u>	<u>7,127,530</u>	<u>10,448,439</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。

5. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	110.12.31			109.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 754	4.32	3,255	770	4.28	3,297
美金	634	27.63	17,507	611	28.08	17,151
新加坡幣	10	20.37	203	10	20.98	210

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣及新加坡幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一〇年度及一〇九年度之稅後淨利將分別增加或減少210千元及207千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一〇年度及一〇九年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失251千元及1,385千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.利率分析

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人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理人員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，合併公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息費用將增加或減少290,792千元及271,975千元。淨利將減少或增加201,561千元及173,322千元，主因係合併公司之變動利率借款。

7.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：

<u>報導日證券價格</u>	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
	<u>稅後損益</u>	<u>稅後損益</u>
上漲3%	\$ <u>8,246</u>	<u>2,966</u>
下跌3%	\$ <u>(8,246)</u>	<u>(2,966)</u>

8.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。

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

民國一一〇年度及一〇九年度，合併公司持有之金融工具並無任何移轉。

(廿一)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司之客戶集中在廣大之消費者客群，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。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證予外部人。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款對合併公司而言係一項主要流動性來源。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度請詳附註六(八)及(十)。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，合併公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2)利率風險

合併公司之政策係確保借款利率變動暴險，依照國際經濟情勢及市場利率走勢進行評估。

(廿二)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積及保留盈餘）加上淨負債。

民國一一〇年度合併公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致，即維持負債資本比率於65%~80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>110.12.31</u>	<u>109.12.31</u>
負債總額	\$ 35,109,743	30,105,666
減：現金及約當現金	<u>(1,524,840)</u>	<u>(456,275)</u>
淨負債	33,584,903	29,649,391
權益總額	<u>12,395,679</u>	<u>11,424,761</u>
調整後資本	<u>\$ 45,980,582</u>	<u>41,074,152</u>
負債資本比率	<u>73%</u>	<u>72%</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)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
皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業)(註)	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	"
廖珮如	"
廖羚君	"
慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發)	實質關係人

註：皇銘實業股份有限公司於民國一一〇年十一月十日經經濟部核准合併富祐資產管理股份有限公司、皇翔投資股份有限公司及潤興工業股份有限公司，皇銘實業股份有限公司為存續公司概括承受權利義務。

(二)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：

	性質	110年度			
		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	\$ 683,893	683,893	462,089	181,037
其他關係人－皇銘實業 (原富祐資產)	"	122,193	-	-	55,994
		<u>\$ 806,086</u>	<u>683,893</u>	<u>462,089</u>	<u>237,031</u>
109年度					
	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	\$ 839,231	394,942	266,170	365,056
其他關係人－富祐資產	"	130,251	8,058	8,058	24,130
		<u>\$ 969,482</u>	<u>403,000</u>	<u>274,228</u>	<u>389,186</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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

(2.1)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一慶隆開發，交易價格為180,020千元，處分利益137,363千元。截至民國一〇九年十二月三十一日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

(2.2)合併公司於民國一一〇年三月十九日經董事會決議出售營建用地予其他關係人一慶隆開發，交易價格為73,483千元，處分利益226千元。截至民國一一〇年十二月三十一日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

(2.3)合併公司於民國一一〇年五月十三日經董事會決議出售待售房地予其他關係人一皇銘實業(原富祐資產)，交易價格為33,523千元，處分利益17,372千元。截至民國一一〇年十二月三十一日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

(2.4)上述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。

2.進貨

(1)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一皇銘實業購買土地，交易價格分別為54千元及392,668千元。截至民國一〇九年十二月三十一日止，價款已依約全數支付，並已完成過戶登記。

(2)合併公司於民國一〇九年十二月二十二日經董事會決議向其他關係人一慶隆開發購入位於台北市萬華區漢中一小段94至98地號之土地，交易價格為1,160,812千元。於民國一〇九年十二月三十一日止，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(3)合併公司於民國一〇九年十二月二十二日經董事會決議向主要管理階層一廖羚君購入位於新北市土城區明德段190、191地號之土地，交易價格為524,466千元。於民國一〇九年十二月三十一日止，依約支付367,126千元，帳列預付土地款，截至民國一一〇年十二月三十一日，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(4)合併公司於民國一一〇年二月八日經董事會決議向其他關係人一慶隆開發購入位於台北市萬華區漢中一小段93地號之土地，交易價格為208,359千元。於民國一一〇年十二月三十一日止，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(5)合併公司於民國一一〇年二月八日經董事會決議向主要管理階層一廖羚君及其他關係人一皇銘實業(原皇翔投資)購入位於新北市土城區樂利段2、3地號之土地，交易價格為171,256千元。於民國一一〇年十二月三十一日止，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (6)合併公司於民國一一〇年十一月十二日經董事會決議向主要管理階層—廖羚君購入位於新北市土城區明德段76至82地號之土地，交易價格為590,238千元，於民國一一〇年十二月三十一日止，業已完成過戶登記，未付尾款243,168千元，帳列應付票據及帳款。
- (7)合併公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

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	110.12.31	109.12.31
合約資產	其他關係人—慶隆開發	\$ -	281,052
"	其他關係人—皇銘實業 (原富祐資產)	77,986	21,991
"	其他關係人—皇勝建設	546	-
		<u>\$ 78,532</u>	<u>303,043</u>
應收票據—關係人	其他關係人—慶隆開發	\$ -	4,158
應收帳款—關係人	其他關係人—慶隆開發	295,898	17,314
"	其他關係人—皇銘實業 (原富祐資產)	403	403
		<u>\$ 296,301</u>	<u>17,717</u>

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	110.12.31	109.12.31
應付票據—關係人	主要管理階層—廖羚君	\$ 66,100	-
應付帳款—關係人	主要管理階層—廖羚君	\$ 177,068	-

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，民國一一〇年度及一〇九年度租金費用分別為11,577千元及11,071千元，民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，合併公司依約存出租賃保證金皆為1,012千元，帳列其他金融資產—非流動。

- 6.合併公司與其他關係人—皇銘實業(原富祐資產)簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至一一〇年十二月三十一日，合併公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 45,766	34,535
退職後福利	498	265
	<u>\$ 46,264</u>	<u>34,800</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	110.12.31	109.12.31
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款、工程履約保證金及信託價金	\$ 355,049	400,043
存貨	銀行借款及應付短期票券	21,251,500	16,501,192
投資性不動產	銀行借款	9,328,690	11,606,542
使用權資產	銀行借款	2,250,805	2,306,495
不動產、廠房及設備	銀行借款	4,737,812	2,056,997
		<u>\$ 37,923,856</u>	<u>32,871,269</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：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 2,685,220	765,436
已依約收取金額	\$ 322,903	132,695

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	110.12.31	109.12.31
已簽訂之工程合約價款	\$ 709,674	788,287
已依約收取金額	\$ -	221,804

3.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	110.12.31	109.12.31
取得存貨合約價款(建設業)	\$ 7,768,630	1,616,205
已支付價款	\$ 3,494,421	744,963

4.合併公司之子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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)或有負債：

- 1.合併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帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故合併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，尚由法院審理中。
- 2.合併公司部份預售屋承購戶擬解除契約，遂向臺北地方法院請求返還已付價金20,440千元及延遲利息，並請求給付違約金24,668千元；合併公司主張前述承購戶主張不實，且經催告後仍未繳足價款，已構成違約。本案截至報導日止，尚由法院審理中。

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	110年度			109年度		
	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	\$ 97,721	164,806	262,527	96,805	136,931	233,736
勞健保費用	5,983	14,738	20,721	6,322	12,788	19,110
退休金費用	2,651	7,545	10,196	3,066	7,211	10,277
其他員工福利費用	5,261	7,990	13,251	5,667	8,091	13,758
折舊費用	170,993	3,783	174,776	148,261	3,975	152,236
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	2,511	1,352	3,863	3,579	1,137	4,716

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

民國一一〇年度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	\$3,098,920	640,000	580,000	580,000	-	4.68 %	6,197,840	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	3,098,920	110,000	110,000	110,000	-	0.89 %	6,197,840	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	1.99 %	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				期中最高持股或出賣情形	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-黑松(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	205	\$ 7,301	- %	7,301	- %	-
"	股票-中華紙漿(股)公司	"	"	110	2,728	- %	2,728	- %	-
"	股票-永豐餘投資控股(股)公司	"	"	45	1,600	- %	1,600	- %	-
"	股票-中鴻鋼鐵(股)公司	"	"	230	9,465	- %	9,465	- %	-
"	股票-太子建設開發(股)公司	"	"	248	3,319	- %	3,319	- %	-
"	股票-日勝生活科技(股)公司	"	"	536	5,811	- %	5,811	- %	-
"	股票-長榮海運(股)公司	"	"	40	5,700	- %	5,700	- %	-
"	股票-陽明海運(股)公司	"	"	1,768	213,903	- %	213,903	- %	-
"	股票-萬海航運(股)公司	"	"	126	24,971	- %	24,971	- %	-
"	股票-長榮航空(股)公司	"	"	1	1	- %	1	- %	-

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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				期中最高持股或出賣情形	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-富邦金融控股(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1	77	- %	77	- %	-
"	股票-國泰金融控股(股)公司	"	"	1	6	- %	6	- %	-
"	黃金	"	"	-	5,158	- %	5,158	- %	-
"	保單-保誠富利滿滿之變額壽險(6年期)	"	"	3,000	3,098	- %	3,098	- %	-
"	景順3-6年機動到期優選新興債券基金	"	"	6,000	5,845	- %	5,845	- %	-

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	股票-中鴻鋼鐵(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	無	-	-	9,553	467,314	9,323	466,321	453,893	12,428	230	13,421
"	股票-長榮海運(股)公司	"	-	"	-	-	27,343	3,187,431	27,303	3,163,533	3,181,943	(18,410)	40	5,488
"	股票-陽明海運(股)公司	"	-	"	1	23	21,075	2,628,968	19,308	2,415,387	2,397,858	17,529	1,768	231,132
"	股票-萬海航運(股)公司	"	-	"	-	-	13,954	3,267,009	13,828	3,213,531	3,241,703	(28,171)	126	25,306
"	股票-台灣積體電路(股)公司	"	-	"	-	-	517	301,943	517	305,043	301,943	3,100	-	-

註：期初及期末金額不含評價損益。

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	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
皇翔建設(股)公司	臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地地上權	得標日110.06.21 簽約日110.07.02	\$ 853,506	853,506	財政部國有財產署北區分署	非關係人	-	-	-	-	招標	規劃興建	70年(註1)
"	營建用地	110.10	7,758,880	3,491,496	楊○○等7人	非關係人	-	-	-	-	議價	"	
"	營建用地	110.11	590,238	347,070	廖鈴君	關係人	王○○等31人	非關係人	110.08	582,690	議價(註2)	"	

註1：交易金額係地上權權利金數額，另每年需支付之地租計算請詳附註六(三)。

註2：依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息設算，尚無違反公開發行公司取得及處分資產處理準則之相關規定；另，已於110年12月辦妥產權移轉登記。

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	110.03	係出售存貨，故不適用	不適用	\$ 485,000(含稅)	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
"	"	110.12	"	"	559,880(含稅)	"	"	B客戶	"	"	"	"

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	\$ 798,811 (註1)	10.01 %	與一般交易相當	-	-	(658,873)	(66.55) %	
北昌營造(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(462,089) (註1)	(36.62) %	"	-	-	295,898	30.95 %	
"	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(798,811) (註1)	(63.31) %	"	-	-	658,873	68.92 %	
皇翔建設(股)公司	廖玲君	其他關係人	進貨	833,206 (註2)	10.45 %	"	-	-	(243,168)	(24.56) %	
"	慶隆開發(股)公司	"	進貨	208,359 (註2)	2.61 %	"	-	-	-	- %	

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	\$ 658,873	0.89	-	-	52,499	-
"	慶隆開發(股)公司	其他關係人	295,898	2.91	-	-	95,238	-

註：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。

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	658,873	無	1.39 %
"	"	"	1	營業成本	1,141,829	"	14.55 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據及帳款	658,873	"	1.39 %
"	"	"	2	營業收入	1,141,829	"	14.55 %

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇年度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			期中最高持股 或出賣情形	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 %	789,173	100.00 %	7,607	106,445	
"	富氏企業(股) 公司	"	住宅及大樓 開發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	493,386	100.00 %	4,198	4,198	
"	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	2,800,000	250,000	100.00 %	1,467,023	100.00 %	(225,326)	(225,326)	

(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		27,658,576	8.43 %
佑昇投資股份有限公司		23,795,943	7.26 %

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。

(3)皇翔投資股份有限公司之權利義務由皇銘實業股份有限公司概括承受，請詳附註七；另，皇俊投資股份有限公司於民國一一〇年十一月九日經經濟部核准合併佑昇投資股份有限公司，並以皇俊投資股份有限公司為存續公司概括承受權利義務。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本公司及子公司應報導部門分為建設部門、營造部門及飯店部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

飯店部門：經營飯店業，提供住宿及餐飲服務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	110年度					
	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	\$ 7,409,565	271,885	162,006	6,719	-	7,850,175
部門間收入	-	1,171,293	-	-	(1,171,293)	-
利息收入	673	38	680	188	-	1,579
收入總計	<u>\$ 7,410,238</u>	<u>1,443,216</u>	<u>162,686</u>	<u>6,907</u>	<u>(1,171,293)</u>	<u>7,851,754</u>
利息費用	\$ 309,481	10,958	59,389	9	-	379,837
折舊與攤銷	35,522	683	144,397	14	(1,977)	178,639
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(114,683)	-	-	-	114,683	-
應報導部門損益	<u>\$ 2,511,318</u>	<u>8,828</u>	<u>(225,331)</u>	<u>5,457</u>	<u>213,521</u>	<u>2,513,793</u>
資產：						
採用權益法之投資	\$ 2,749,582	-	-	-	(2,749,582)	-
非流動資產資本支出	667,361	1,382	-	-	(173,132)	495,611
應報導部門資產	<u>\$ 43,742,960</u>	<u>2,476,722</u>	<u>4,547,017</u>	<u>34,053</u>	<u>(3,295,330)</u>	<u>47,505,422</u>
應報導部門負債	<u>\$ 31,347,281</u>	<u>1,340,032</u>	<u>3,079,993</u>	<u>1,312</u>	<u>(658,875)</u>	<u>35,109,743</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109年度					
	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	\$ 5,865,975	394,949	188,627	6,869	-	6,456,420
部門間收入	-	1,434,589	-	-	(1,434,589)	-
利息收入	333	113	86	207	-	739
收入總計	<u>\$ 5,866,308</u>	<u>1,829,651</u>	<u>188,713</u>	<u>7,076</u>	<u>(1,434,589)</u>	<u>6,457,159</u>
利息費用	\$ 228,581	10,084	61,829	12	-	300,506
折舊與攤銷	11,540	723	146,457	14	(1,782)	156,952
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(125,318)	-	-	-	125,318	-
應報導部門損益	<u>\$ 1,763,579</u>	<u>7,220</u>	<u>(228,704)</u>	<u>5,581</u>	<u>217,793</u>	<u>1,765,469</u>
資產：						
採用權益法之投資	\$ 2,875,708	-	-	-	(2,875,708)	-
非流動資產資本支出	980,967	270	287	-	(28,337)	953,187
應報導部門資產	<u>\$ 38,140,120</u>	<u>2,585,507</u>	<u>4,758,687</u>	<u>35,054</u>	<u>(3,988,941)</u>	<u>41,530,427</u>
應報導部門負債	<u>\$ 26,715,359</u>	<u>1,450,181</u>	<u>3,066,337</u>	<u>1,311</u>	<u>(1,127,522)</u>	<u>30,105,666</u>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一一〇年度及一〇九年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入1,171,293千元及1,434,589千元。

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊請詳附註六(十七)。

(四)地區別資訊

合併公司主要營運據點係於台灣，截至民國一一〇年度及一〇九年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

(五)主要客戶資訊

合併公司於民國一一〇年度及一〇九年度來自建設部門單一客戶之營業收入分別為551,882(未稅)千元及1,044,857(未稅)千元。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1110653

號

會員姓名：(1) 曾國揚
(2) 簡蒂暖

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 北市會證字第二七〇一號
(2) 北市會證字第一七二四號

委託人統一編號：86379024

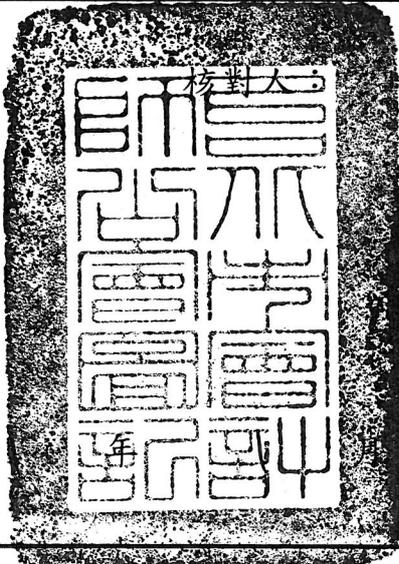
印鑑證明書用途：辦理 皇翔建設股份有限公司

一一〇年度（自民國一一〇年一月一日起至

一一〇年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



中華民國

11

26 日

裝訂線