

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  
民國一十二年及一十一年第一季

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

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10~25
(七)關係人交易	25~27
(八)質押之資產	27
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	27~28
(十)重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其 他	29
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	29~31
2.轉投資事業相關資訊	31
3.大陸投資資訊	31
4.主要股東資訊	31~32
(十四)部門資訊	32



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 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一一二年及一一一年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

### 範圍

本會計師係依照核閱準則2410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一一二年及一一一年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：



證券主管機關：金管證六字第0940129108號  
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號  
民國一一二年五月十二日



僅經核閱，未依審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	112年1月至3月		111年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 572,636	100	2,124,540	100
5000 營業成本(附註六(十三)及七)	<u>351,376</u>	<u>61</u>	<u>1,024,886</u>	<u>48</u>
營業毛利	<u>221,260</u>	<u>39</u>	<u>1,099,654</u>	<u>52</u>
營業費用(附註六(十三)、(十八)及七)：				
6100 推銷費用	28,340	5	108,424	5
6200 管理費用	<u>120,522</u>	<u>21</u>	<u>162,578</u>	<u>8</u>
	<u>148,862</u>	<u>26</u>	<u>271,002</u>	<u>13</u>
營業淨利	<u>72,398</u>	<u>13</u>	<u>828,652</u>	<u>39</u>
營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7100 利息收入	320	-	74	-
7020 其他利益及損失	28,894	5	319,252	15
7050 財務成本	<u>(159,680)</u>	<u>(28)</u>	<u>(113,766)</u>	<u>(5)</u>
	<u>(130,466)</u>	<u>(23)</u>	<u>205,560</u>	<u>10</u>
7900 稅前淨利(淨損)	(58,068)	(10)	1,034,212	49
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	<u>2,079</u>	<u>1</u>	<u>7,842</u>	<u>-</u>
本期淨利(淨損)	<u>(60,147)</u>	<u>(11)</u>	<u>1,026,370</u>	<u>49</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ (60,147)</u>	<u>(11)</u>	<u>1,026,370</u>	<u>49</u>
本期淨利(淨損)歸屬於：				
8610 母公司業主	<u>\$ (60,147)</u>	<u>(11)</u>	<u>1,026,370</u>	<u>49</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	<u>\$ (60,147)</u>	<u>(11)</u>	<u>1,026,370</u>	<u>49</u>
每股盈餘(虧損)(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ (0.18)</u>		<u>3.13</u>	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ (0.18)</u>		<u>3.13</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉




經理人：廖宇祥



~5~

會計主管：王繼華



  
 僅經核閱，未依審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		資本公積		法定盈餘公積		保留盈餘		合計		歸屬於母 公司業主 權益總計		權益總計	
	普通股	股本	資本公積	資本公積	法定盈餘公積	盈餘	未分配盈餘	合計	合計	歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計	歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計	
民國一一年一月一日餘額	\$ 3,277,348	-	17,130	2,336,777	6,764,424	-	-	9,101,201	12,395,679	12,395,679	12,395,679	12,395,679	12,395,679	
本期淨利	-	-	-	-	1,026,370	-	-	1,026,370	1,026,370	1,026,370	1,026,370	1,026,370	1,026,370	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,026,370	-	-	1,026,370	1,026,370	1,026,370	1,026,370	1,026,370	1,026,370	
民國一一年三月三十一日餘額	\$ 3,277,348	-	17,130	2,336,777	7,790,794	-	-	10,127,571	13,422,049	13,422,049	13,422,049	13,422,049	13,422,049	
民國一一年一月一日餘額	\$ 3,277,348	-	17,130	2,581,349	6,352,073	-	-	8,933,422	12,227,900	12,227,900	12,227,900	12,227,900	12,227,900	
本期淨損	-	-	-	-	(60,147)	-	-	(60,147)	(60,147)	(60,147)	(60,147)	(60,147)	(60,147)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(60,147)	-	-	(60,147)	(60,147)	(60,147)	(60,147)	(60,147)	(60,147)	
民國一一年三月三十一日餘額	\$ 3,277,348	-	17,130	2,581,349	6,291,926	-	-	8,873,275	12,167,753	12,167,753	12,167,753	12,167,753	12,167,753	

(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



董事長：廖年吉





僅經核閱，未依審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	112年1月至3月	111年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ (58,068)	1,034,212
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	41,895	44,732
攤銷費用	203	433
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(388)	(18,395)
利息費用	159,680	113,766
利息收入	(320)	(74)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	59	-
處分投資性不動產利益	(26,207)	(286,260)
其他項目	-	(349)
收益費損項目合計	174,922	(146,147)
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	-	195,995
合約資產增加	(26,078)	(19,643)
應收票據減少	5,716	22,406
應收帳款減少(增加)	7,307	(55,815)
應收帳款—關係人減少	-	95,238
其他應收款減少(增加)	3	(4)
存貨增加	(210,051)	(3,705,141)
預付款項(增加)減少	(123,421)	18,279
其他流動資產(增加)減少	(6,209)	5,257
其他金融資產增加	(212,354)	(151,457)
取得合約之增額成本增加	(35,794)	(71,058)
淨確定福利資產增加	(59)	(59)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(600,940)	(3,666,002)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	97,657	56,880
應付票據減少	(67,176)	(62,339)
應付票據—關係人減少	-	(66,100)
應付帳款減少	(34,519)	(103,445)
應付帳款—關係人減少	-	(177,068)
其他應付款(減少)增加	(50,546)	65,660
其他流動負債增加	1,556	6,908
淨確定福利負債減少	(30)	(35)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(53,058)	(279,539)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(653,998)	(3,945,541)
調整項目合計	(479,076)	(4,091,688)
營運產生之現金流出	(537,144)	(3,057,476)
收取之利息	320	74
支付之利息	(177,934)	(138,717)
支付之所得稅	(1,911)	(7,842)
營業活動之淨現金流出	(716,669)	(3,203,961)



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

民國一十二年及一十一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

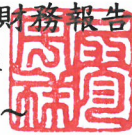
	112年1月至3月	111年1月至3月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(977)	-
取得投資性不動產	(236,298)	(70,488)
處分投資性不動產	39,269	435,812
其他金融資產增加	(25)	(271)
支付之資本化利息	(44,055)	(29,211)
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(242,086)</u>	<u>335,842</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	730,000	3,000,268
償還短期借款	(571,656)	(1,019,724)
應付短期票券增加	-	244,700
應付短期票券減少	-	(700,700)
舉借長期借款	-	400,000
償還長期借款	(230,923)	(4,056)
存入保證金增加	3,716	-
存入保證金減少	-	(497)
租賃本金償還	(19,217)	(8,321)
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(88,080)</u>	<u>1,911,670</u>
本期現金及約當現金減少數	(1,046,835)	(956,449)
期初現金及約當現金餘額	<u>1,749,661</u>	<u>1,524,840</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 702,826</u>	<u>568,391</u>

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華





**僅經核閱，未依審計準則查核**  
**皇翔建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**

民國一十二年及一十一年第一季

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司民國一十二年三月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)之權益。合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務、特定專業區開發業及一般旅館業等為主要業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一十二年五月十二日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一十二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 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「會計估計值之定義」
- 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」

(二)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：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	現行IAS 1規定，企業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應分類為流動。修正條文刪除該權利應為無條件的規定，改為規定該權利須於報導期間結束日存在且須具有實質。  修正條文闡明，企業應如何對以發行其本身之權益工具而清償之負債進行分類(如可轉換公司債)。	2024年1月1日

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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「具合約條款之非流動負債」	<p>在重新考量2020年IAS1修正之某些方面後，新的修正條文闡明，僅於報導日或之前遵循的合約條款才會影響將負債分類為流動負債或非流動負債。</p> <p>企業在報導日後須遵循的合約條款（即未來的條款）並不影響該日對負債之分類。惟當非流動負債受限於未來合約條款時，企業需要揭露資訊以助於財報使用者了解該等負債可能在報導日後十二個月內償還之風險。</p>	2024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
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

#### 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一一一年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一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
			112.3.31	111.12.31	111.3.31	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木工程業務	100 %	100 %	100 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司	富氏企業(股)公司	經營住宅及大樓開發租售	100 %	100 %	100 %	"
本公司	普立斯國際開發(股)公司	特定專業區開發業、一般旅館業	100 %	100 %	100 %	"

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			112.3.31	111.12.31	111.3.31	
本公司	德潤創投(股)公司	創業投資業	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

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

### (三)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。

### (四)所得稅

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

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

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

## 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一一一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一一一年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六。

### (一)現金及約當現金

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 2,137	2,593	3,167
支票存款及活期存款	662,391	1,708,899	541,224
定期存款	<u>38,298</u>	<u>38,169</u>	<u>24,000</u>
	<u>\$ 702,826</u>	<u>1,749,661</u>	<u>568,391</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)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</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>90,815</u>	<u>90,427</u>	<u>111,383</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>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
飲料品	\$ 37	37	57
營建用地	14,379,736	15,515,340	15,006,469
在建房地	6,418,324	4,877,985	5,029,349
待售房地	<u>10,130,762</u>	<u>10,296,969</u>	<u>11,098,042</u>
合 計	30,928,859	30,690,331	31,133,917
減：備抵存貨跌價損失	<u>(64,820)</u>	<u>(64,820)</u>	-
淨 額	<u>\$ 30,864,039</u>	<u>30,625,511</u>	<u>31,133,917</u>

- 1.民國一一一年度因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失64,820千元，並已列報為當期營業成本。民國一一二年一月一日至三月三十一日未有提列存貨跌價損失。
- 2.民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日，合併公司在建房地分別依2.58%及1.76%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.合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日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。
- 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，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	運輸設備	機器設備	營業器具	其他設備	總 計
成本或認定成本：							
民國112年1月1日餘額	\$ 1,825,335	3,153,160	19,502	1,425	96,706	8,572	5,104,700
增 添	-	-	-	-	-	977	977
處 分	-	-	-	-	-	(69)	(69)
民國112年3月31日餘額	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>3,153,160</u>	<u>19,502</u>	<u>1,425</u>	<u>96,706</u>	<u>9,480</u>	<u>5,105,608</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 1,825,335	3,153,160	18,330	-	122,746	17,163	5,136,734
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>3,153,160</u>	<u>18,330</u>	<u>-</u>	<u>122,746</u>	<u>17,163</u>	<u>5,136,734</u>
折舊及減損損失：							
民國112年1月1日餘額	\$ -	330,457	9,466	79	70,906	5,200	416,108
本期折舊	-	22,446	752	40	3,814	439	27,491
處 分	-	-	-	-	-	(10)	(10)
民國112年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>352,903</u>	<u>10,218</u>	<u>119</u>	<u>74,720</u>	<u>5,629</u>	<u>443,589</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	240,681	7,950	-	76,053	12,438	337,122
本期折舊	-	22,444	764	-	5,764	808	29,780
民國111年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>263,125</u>	<u>8,714</u>	<u>-</u>	<u>81,817</u>	<u>13,246</u>	<u>366,902</u>
帳面價值：							
民國112年1月1日	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>2,822,703</u>	<u>10,036</u>	<u>1,346</u>	<u>25,800</u>	<u>3,372</u>	<u>4,688,592</u>
民國112年3月31日	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>2,800,257</u>	<u>9,284</u>	<u>1,306</u>	<u>21,986</u>	<u>3,851</u>	<u>4,662,019</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>2,912,479</u>	<u>10,380</u>	<u>-</u>	<u>46,693</u>	<u>4,725</u>	<u>4,799,612</u>
民國111年3月31日	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>2,890,035</u>	<u>9,616</u>	<u>-</u>	<u>40,929</u>	<u>3,917</u>	<u>4,769,832</u>

1. 合併公司不動產、廠房及設備於民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一一一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之變動明細如下：

	土 地
使用權資產成本：	
民國112年1月1日餘額	\$ <u>2,682,243</u>
民國112年3月31日餘額	\$ <u>2,682,243</u>
民國111年1月1日餘額	\$ <u>2,682,243</u>
民國111年3月31日餘額	\$ <u>2,682,243</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>
使用權資產之累計折舊及減損損失：	
民國112年1月1日餘額	\$ 487,128
提列折舊	<u>13,922</u>
民國112年3月31日餘額	<u>\$ 501,050</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 431,438
提列折舊	<u>13,923</u>
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 445,361</u>
帳面價值：	
民國112年1月1日	<u>\$ 2,195,115</u>
民國112年3月31日	<u>\$ 2,181,193</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 2,250,805</u>
民國111年3月31日	<u>\$ 2,236,882</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112年1月1日餘額	\$ 6,036,397	108,826	3,649,642	9,794,865
轉 入	214	530	-	744
增添購置	-	-	280,353	280,353
處 分	<u>(4,701)</u>	<u>(9,739)</u>	<u>-</u>	<u>(14,440)</u>
民國112年3月31日餘額	<u>\$ 6,031,910</u>	<u>99,617</u>	<u>3,929,995</u>	<u>10,061,522</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 6,222,526	264,860	3,089,189	9,576,575
轉 入	3,623	9,753	-	13,376
增添購置	-	-	99,699	99,699
處 分	<u>(52,486)</u>	<u>(109,727)</u>	<u>-</u>	<u>(162,213)</u>
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 6,173,663</u>	<u>164,886</u>	<u>3,188,888</u>	<u>9,527,437</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 44,600	21,719	-	66,319
本期折舊	-	482	-	482
處 分	<u>-</u>	<u>(1,378)</u>	<u>-</u>	<u>(1,378)</u>
民國112年3月31日餘額	<u>\$ 44,600</u>	<u>20,823</u>	<u>-</u>	<u>65,423</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 53,600	39,081	-	92,681
本期折舊	-	1,029	-	1,029
處 分	<u>-</u>	<u>(12,661)</u>	<u>-</u>	<u>(12,661)</u>
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>27,449</u>	<u>-</u>	<u>81,049</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
帳面金額：				
民國112年1月1日	\$ 5,991,797	87,107	3,649,642	9,728,546
民國112年3月31日	\$ 5,987,310	78,794	3,929,995	9,996,099
民國111年1月1日	\$ 6,168,926	225,779	3,089,189	9,483,894
民國111年3月31日	\$ 6,120,063	137,437	3,188,888	9,446,388

- 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一一一年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。
- 合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 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：

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
預付款項			
容積款	\$ 427,090	369,329	354,896
留抵稅額	142,782	109,862	154,018
其他	74,480	41,740	15,776
	<u>\$ 644,352</u>	<u>520,931</u>	<u>524,690</u>
取得客戶合約之增額成本—流動	<u>\$ 195,677</u>	<u>159,883</u>	<u>116,440</u>
其他金融資產—流動			
受限制資產	\$ 513,842	480,866	398,582
工程存出保證金	238,180	58,802	217,851
	<u>\$ 752,022</u>	<u>539,668</u>	<u>616,433</u>
其他金融資產—非流動			
受限制資產	\$ 80,545	80,545	80,545
存出保證金	9,445	9,420	8,984
	<u>\$ 89,990</u>	<u>89,965</u>	<u>89,529</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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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，民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日皆認列零元之攤銷費用。

### 3.擔保情形

民國一一二年三月三十一日、一一一年十二月三十一日及三月三十一日，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：

	<b>112.3.31</b>	<b>111.12.31</b>	<b>111.3.31</b>
無擔保銀行借款	\$ 1,520,000	1,490,000	1,440,000
擔保銀行借款	19,299,315	19,170,971	18,786,527
合 計	<b>\$ 20,819,315</b>	<b>20,660,971</b>	<b>20,226,527</b>
尚未使用額度	<b>\$ 17,520,170</b>	<b>17,869,120</b>	<b>2,784,980</b>
利率區間	<b>2.23%~3.16%</b>	<b>2.15%~2.85%</b>	<b>1.60%~2.37%</b>

#### 1.借款之發行及償還

民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日新增金額分別為730,000千元及3,000,268千元；償還之金額分別為571,656千元及1,019,724千元。利息費用請詳附註六(十九)。

#### 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。

### (九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<b>112.3.31</b>	<b>111.12.31</b>	<b>111.3.31</b>
應付商業本票	<b>\$ 690,000</b>	<b>690,000</b>	<b>722,000</b>

1.合併公司民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日間新增之金額分別為零元及244,700千元，利率分別為2.59%~2.75%及1.79%~2.07%，到期日分別為民國一一二年四月至一一二年六月及民國一一一年四月至一一一年六月；償還之金額分別為零元及700,700千元，利息費用請詳附註六(十九)。

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。



皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
擔保銀行借款	\$ 12,357,966	12,388,889	12,401,135
無擔保銀行借款	2,000,000	2,200,000	1,000,000
減：一年內到期部分	<u>(1,553,605)</u>	<u>(1,381,243)</u>	<u>(942,492)</u>
合 計	<u>\$ 12,804,361</u>	<u>13,207,646</u>	<u>12,458,643</u>
尚未使用額度	<u>\$ 665,000</u>	<u>665,000</u>	<u>665,000</u>
利率區間	<u>2.16%~2.62%</u>	<u>2.16%~2.49%</u>	<u>1.50%~1.99%</u>

1.借款之發行及償還

民國一十二年及一十一年一月一日至三月三十一日新增之金額分別為零元及400,000千元，償還之金額分別為230,923千元及4,056千元。利息費用請詳附註六(十九)。

2.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，應以經會計師查核簽證之會計年度合併財務報告為計算基礎，維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一十一年十二月三十一日止，合併公司並未違反前述借款約定。

3.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。

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
流動	\$ <u>10,656</u>	<u>10,593</u>	<u>10,409</u>
非流動	\$ <u>806,461</u>	<u>825,741</u>	<u>817,117</u>

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：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>4,625</u>	<u>4,685</u>
短期租賃之費用	\$ <u>3,251</u>	<u>4,809</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他收益)	\$ <u>-</u>	<u>349</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>27,093</u>	<u>17,815</u>

### 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年及七十年。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存貨成本之一部分。

### 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。

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>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
低於一年	\$ 122,552	124,719	121,389
一至二年	118,446	118,094	116,201
二至三年	118,695	117,120	113,661
三至四年	105,380	108,927	114,231
四至五年	101,315	100,450	100,907
五年以上	<u>1,288,991</u>	<u>1,313,819</u>	<u>1,385,996</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 1,855,379</u>	<u>1,883,129</u>	<u>1,952,385</u>

民國一十二年及一十一年一月一日至三月三十一日由上述不動產產生之租金收入分別為31,052千元及30,552千元。

民國一十二年及一十一年一月一日至三月三十一日投資性不動產發生維護及保養費用分別為172千元及447千元。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十三)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一一年及一〇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。

合併公司民國一二年及一一年一月一日至三月三十一日列報為費用之金額皆為零元。

#### 2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
營業成本	\$ <u>828</u>	<u>695</u>
管理費用	\$ <u>2,327</u>	<u>2,087</u>

### (十四)所得稅

#### 1.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
當期產生－所得稅	\$ 730	-
當期產生－土地增值稅	<u>1,349</u>	<u>7,842</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>2,079</u>	<u>7,842</u>

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇年度。

3.合併公司之子公司營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定之年度如下：

核定年度	公司名稱
民國一〇九年度	北昌
民國一一〇年度	普立斯、富氏

### (十五)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一二年及一一年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一年度合併財務報告附註六(十五)。

#### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
發行股票溢價	\$ 10,531	10,531	10,531
庫藏股票交易	<u>6,599</u>	<u>6,599</u>	<u>6,599</u>
	\$ <u>17,130</u>	<u>17,130</u>	<u>17,130</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

本公司分別於民國一一二年三月十五日經董事會擬議民國一一一年度盈餘分配案及於民國一一一年六月一日經股東常會決議民國一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110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	\$ 4.60	1,507,580	6.30	2,064,729

### (十六)每股盈餘

#### 1.基本每股盈餘(虧損)

	112年1月至3月	111年1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(虧損)	\$ (60,147)	1,026,370
普通股加權平均流通在外股數(千股)	327,735	327,735
歸屬於本公司之基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ (0.18)	3.13

#### 2.稀釋每股盈餘(虧損)

	112年1月至3月	111年1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(淨損)	\$ (60,147)	1,026,370
(基本)/(稀釋)		
普通股加權平均流通在外股數(千股)	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(千股)	-	681
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)(千股)	327,735	328,416
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ (0.18)	3.13

民國一一二年三月三十一日未包含於稀釋普通股加權平均流通在外股數計算之員工股票酬勞為358千股，因其具反稀釋作用。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	112年1月至3月	111年1月至3月
客戶合約所認列之收入	\$ 521,357	2,073,527
租金收入	51,279	51,013
	<u>\$ 572,636</u>	<u>2,124,540</u>

2.客戶合約所認列收入之細分

	112年1月至3月			合 計
	建設部門	營造部門	飯店部門	
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 351,363</u>	<u>82,616</u>	<u>87,378</u>	<u>521,357</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 351,362	-	-	351,362
工程合約	-	82,616	-	82,616
住宿及餐飲服務	-	-	87,378	87,378
其他	1	-	-	1
	<u>\$ 351,363</u>	<u>82,616</u>	<u>87,378</u>	<u>521,357</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 351,363	-	54,926	406,289
隨時間逐步移轉之工程	-	82,616	-	82,616
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	32,452	32,452
	<u>\$ 351,363</u>	<u>82,616</u>	<u>87,378</u>	<u>521,357</u>

	111年1月至3月			合 計
	建設部門	營造部門	飯店部門	
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 1,979,067</u>	<u>31,931</u>	<u>62,529</u>	<u>2,073,527</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 1,979,057	-	-	1,979,057
工程合約	-	31,931	-	31,931
住宿及餐飲服務	-	-	62,529	62,529
其他	10	-	-	10
	<u>\$ 1,979,067</u>	<u>31,931</u>	<u>62,529</u>	<u>2,073,527</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111年1月至3月			合 計
	建設部門	營造部門	飯店部門	
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 1,979,067	-	44,164	2,023,231
隨時間逐步移轉之工程	-	31,931	-	31,931
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	18,365	18,365
	<u>\$ 1,979,067</u>	<u>31,931</u>	<u>62,529</u>	<u>2,073,527</u>

3.合約餘額

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
合約資產－建造合約	\$ 153,278	130,333	115,293
合約資產－工程保留款	12,061	8,928	650
合 計	<u>\$ 165,339</u>	<u>139,261</u>	<u>115,943</u>
合約負債－銷售房地預收款項	\$ 480,168	375,747	385,490
合約負債－未使用之餐飲及勞務服務	23,958	30,722	18,758
合 計	<u>\$ 504,126</u>	<u>406,469</u>	<u>404,248</u>

(1)民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為40,162千元及208,734千元。

(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。

本公司民國一一二年一月一日至三月三十一日為稅前虧損，尚無須估列員工酬勞及董事酬勞。

本公司民國一一一年一月一日至三月三十一日員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為10,339千元。員工酬勞及董事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。

本公司民國一一一年度及一一〇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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)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>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
銀行存款利息	\$ 320	73
其他利息收入	-	1
	<u>\$ 320</u>	<u>74</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
外幣兌換利益	\$ 183	710
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	388	18,395
處分投資性不動產利益	26,207	286,260
處分不動產、廠房及設備損失	(59)	-
其他	2,175	13,887
	<u>\$ 28,894</u>	<u>319,252</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>111年1月至3月</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 229,581	153,362
押金設算息	-	3
租賃負債攤銷	4,625	4,685
減：利息資本化	(74,526)	(44,284)
	<u>\$ 159,680</u>	<u>113,766</u>

(二十)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一一一年度合併財務報告附註六(二十)。

1.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，合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日皆無提列備抵損失之情形。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。於民國一一二年及一一一年三月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

### 2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3年	超過3年
<b>112年3月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 3,520,000	3,569,532	2,927,688	641,844	-
擔保銀行借款	31,657,281	36,355,454	7,530,866	9,202,830	19,621,758
應付短期票券	690,000	690,000	690,000	-	-
租賃負債	817,117	1,325,251	29,076	58,153	1,238,022
應付票據、帳款及其他應付款	1,125,987	1,125,987	1,125,987	-	-
存入保證金	75,484	75,484	12,156	6,301	57,027
	<u>\$ 37,885,869</u>	<u>43,141,708</u>	<u>12,315,773</u>	<u>9,909,128</u>	<u>20,916,807</u>
<b>111年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 3,690,000	3,739,267	2,773,959	965,308	-
擔保銀行借款	31,559,860	36,154,204	6,917,511	8,662,790	20,573,903
應付短期票券	690,000	690,000	690,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,267,261	1,267,261	1,267,261	-	-
租賃負債	836,334	1,349,092	29,076	58,153	1,261,863
存入保證金	71,768	71,768	12,695	6,411	52,662
	<u>\$ 38,115,223</u>	<u>43,271,592</u>	<u>11,690,502</u>	<u>9,692,662</u>	<u>21,888,428</u>
<b>111年3月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,440,000	2,476,749	2,074,952	401,797	-
擔保銀行借款	31,187,662	33,564,177	9,903,287	3,888,624	19,772,266
應付短期票券	722,000	722,000	722,000	-	-
租賃負債	827,526	1,354,327	29,076	58,153	1,267,098
應付票據、帳款及其他應付款	966,812	966,812	966,812	-	-
存入保證金	76,167	76,167	17,728	5,765	52,674
	<u>\$ 36,220,167</u>	<u>39,160,232</u>	<u>13,713,855</u>	<u>4,354,339</u>	<u>21,092,038</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。



## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1.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，合併公司民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日之利息費用將增加或減少88,034千元及81,099千元，其中淨利將減少或增加59,457千元及57,683千元，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	112年1月至3月		111年1月至3月	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ -	2,280	-	2,921
下跌3%	\$ -	(2,280)	-	(2,921)

### 3.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

民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日，合併公司持有之金融工具並無任何移轉。

### (二十一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一一年度合併財務報告附註六(二十一)所揭露者無重大變動。

### (二十二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一一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一一一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一一一年度合併財務報告附註六(二十二)。

## 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)	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一親等關係
慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發)	其董事長與本公司董事長係一親等關係
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	〃

### (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	112年1月至3月		
		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—皇勝建設	工程承攬	\$ 513,394	-	- 17,249

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		111年1月至3月			
	性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入
其他關係人—慶隆開發	工程承攬	\$ 513,394	-	-	3,767
其他關係人—皇銘實業	"	127,457	-	-	18,288
		<u>\$ 640,851</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,055</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承攬價格與合併公司向一般廠商之承攬價格無顯著不同。

2.進貨

- (1)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—廖矜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，於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。
- (2)合併公司於民國一一一年八月十二日經董事會決議向主要管理階層—陳嘉根購入位於新北市樹林區水源段759等19筆地號之土地，交易價格為406,829千元。於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。
- (3)合併公司於民國一一一年十一月十一日經董事會決議向主要管理階層—陳嘉根購入位於新北市土城區運校段503、506及507等3筆地號之土地及其參與「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆地號都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之都市更新權利(以下簡稱都市更新權利)，交易價格為53,033千元。於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。
- (4)合併公司於民國一一一年十二月二十日經董事會決議向其他關係人—皇銘實業購入位於臺北市大同區延平段三小段423地號一筆土地其上之可移轉古蹟容積，交易價格為72,163千元。於民國一一一年十二月三十一日合併公司已依約支付相關價款14,433千元予上述關係人，帳列於預付工程款科目項下。其餘款項57,730千元已於民國一一二年二月間付訖。
- (5)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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
合約資產	其他關係人—皇銘實業	\$ -	-	96,274
"	其他關係人—皇勝建設	91,469	74,220	3,767
		<u>\$ 91,469</u>	<u>74,220</u>	<u>100,041</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳列項目	關係人類別	112.3.31	111.12.31	111.3.31
應收帳款－關係人	其他關係人－慶隆開發	\$ 85,703	85,703	200,660
"	其他關係人－皇銘實業	6,615	6,615	403
		<u>\$ 92,318</u>	<u>92,318</u>	<u>201,063</u>

4. 承租人租賃

合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一一二年及一一一年一月一日至三月三十一日租金費用分別為2,895千元及2,390千元，民國一一二年及一一一年三月三十一日，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。

5. 合併公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一二年三月三十一日止，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。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年1月至3月	111年1月至3月
短期員工福利	\$ 3,530	15,925
退職後福利	101	125
	<u>\$ 3,631</u>	<u>16,050</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	112.3.31	111.12.31	111.3.31
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	\$ 594,387	561,411	479,127
存貨	銀行借款及應付短期票券	26,951,088	26,727,848	28,115,783
投資性不動產	銀行借款	9,852,196	9,571,995	9,111,700
使用權資產	銀行借款	2,181,193	2,195,115	2,236,882
不動產、廠房及 設備	銀行借款	4,625,592	4,648,038	4,715,369
		<u>\$ 44,204,456</u>	<u>43,704,407</u>	<u>44,658,861</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：

	112.3.31	111.12.31	111.3.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 4,293,138	3,332,852	3,228,200
已依約收取金額	\$ 480,168	375,747	385,490

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>1,132,575</u>	<u>1,132,575</u>	<u>1,260,032</u>
已依約收取金額	\$ <u>229,720</u>	<u>170,049</u>	<u>12,392</u>

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：

	<u>112.3.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.3.31</u>
取得存貨合約價款(建設業)	\$ <u>-</u>	<u>72,163</u>	<u>-</u>
已支付價款	\$ <u>-</u>	<u>14,433</u>	<u>-</u>

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。

5. 合併公司民國一一二年三月三十一日由銀行提供綠建築及都更履約保證金額為352,642千元。

(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。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴，本案截至本財務報告報導日止，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17,650千元及延遲利息，並請求給付違約金17,922千元；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。本案於民國一一一年八月二十四日經臺北地方法院判決公司勝訴，預售屋承購戶已向臺灣高等法院提起上訴，本案截至本財務報告報導日止，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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	112年1月至3月			111年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 30,935	35,929	66,864	35,083	58,561	93,644
勞健保費用	1,956	3,907	5,863	1,712	3,963	5,675
退休金費用	828	2,327	3,155	695	2,087	2,782
其他員工福利費用	1,871	1,640	3,511	1,868	2,286	4,154
折舊費用	40,753	1,142	41,895	43,555	1,177	44,732
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	24	179	203	117	316	433

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

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

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

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

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	\$3,041,938	660,000	660,000	660,000	-	5.42 %	6,083,877	Y	-	-
0	"	普立斯國際開 發(股)公司	子公司	3,041,938	160,000	160,000	160,000	-	1.31 %	6,083,877	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	2.03 %	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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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-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	\$ 7,342	- %	7,342	-
"	股票-中華紙漿(股)公司	"	"	110	1,771	- %	1,771	-
"	股票-永豐餘投資控股(股)公司	"	"	45	1,195	- %	1,195	-
"	股票-中鴻鋼鐵(股)公司	"	"	230	6,072	- %	6,072	-
"	股票-太子建設開發(股)公司	"	"	205	2,395	- %	2,395	-
"	股票-日勝生活科技(股)公司	"	"	534	4,861	- %	4,861	-
"	股票-長榮海運(股)公司	"	"	250	39,625	- %	39,625	-
"	股票-陽明海運(股)公司	"	"	51	3,266	- %	3,266	-
"	股票-萬海航運(股)公司	"	"	1	63	- %	63	-
"	股票-長榮航空(股)公司	"	"	-	1	- %	1	-
"	股票-富邦金融控股(股)公司	"	"	1	59	- %	59	-
"	股票-國泰金融控股(股)公司	"	"	-	4	- %	4	-
"	股票-中華航空(股)公司	"	"	480	9,360	- %	9,360	-
"	黃金	"	"	-	6,263	- %	6,263	-
"	保單-保誠富利滿滿之變額壽險(6年期)	"	"	3,000	2,897	- %	2,897	-
"	景順3-6年機動到期優選新興債券基金	"	"	6,000	5,641	- %	5,641	-

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
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	\$ 146,626 (註1)	54.49 %	與一般交易相當	-	-	(506,582)	(92.45)%	註2
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(146,626) (註1)	(71.08)%	"	-	-	506,582	84.59%	註2

註1：係本期計價金額。

註2：交易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	\$ 506,582	0.71	-	-	-	-

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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			佔合併總營業收入 或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	1	應付票據及帳款	506,582	無	1.00 %
"	"	"	1	營業成本	575,899	"	100.57 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據及帳款	506,582	"	1.00 %
"	"	"	2	營業收入	575,899	"	100.57 %

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：

民國一十二年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設 (股)公司	北昌營造(股) 公司	台北市中正 區博愛路38 號7樓	建築與土木工 程業務	\$ 911,760	911,760	104,500	100.00 %	786,481	2,921	(19,422)	
"	富氏企業(股) 公司	"	住宅及大樓開 發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	490,604	411	411	
"	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	200,000	100.00 %	1,228,685	(41,130)	(41,130)	
"	德潤創投(股) 公司	"	創業投資業	1,000	1,000	100	100.00 %	957	(16)	(16)	

(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
皇銘實業股份有限公司		134,609,348	41.07 %
皇俊投資股份有限公司		51,957,519	15.85 %

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。



## 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：

	<u>112年1月至3月</u>	<u>建設部門</u>	<u>營造部門</u>	<u>飯店部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整及銷除</u>	<u>合計</u>
收 入：							
來自外部客戶收入	\$ 401,147	82,633	88,460	396	-	572,636	
部門間收入	-	575,899	-	-	(575,899)	-	
收入總計	<u>\$ 401,147</u>	<u>658,532</u>	<u>88,460</u>	<u>396</u>	<u>(575,899)</u>	<u>572,636</u>	
應報導部門損益	<u>\$ (58,068)</u>	<u>3,652</u>	<u>(41,130)</u>	<u>395</u>	<u>37,083</u>	<u>(58,068)</u>	
	<u>111年1月至3月</u>						
收 入：							
來自外部客戶收入	\$ 2,027,294	31,931	63,549	1,766	-	2,124,540	
部門間收入	-	238,272	-	-	(238,272)	-	
收入總計	<u>\$ 2,027,294</u>	<u>270,203</u>	<u>63,549</u>	<u>1,766</u>	<u>(238,272)</u>	<u>2,124,540</u>	
應報導部門損益	<u>\$ 1,034,212</u>	<u>(21,822)</u>	<u>(50,388)</u>	<u>1,778</u>	<u>70,432</u>	<u>1,034,212</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。