

股票代號：2545

# 皇翔建設股份有限公司

## 109年度年報

中華民國110年5月20日刊印

查詢網站及網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw/>

本公司網址 <http://www.hhe.com.tw/>

## 一、公司發言人、代理發言人：

姓 名：游玉華、王繼華

職 稱：財會副總經理、財會協理

電 話：(02) 2388-2898 #109、108

電子郵件信箱：eva@hhe.com.tw、anniewang@hhe.com.tw

## 二、本公司地址及電話：

地 址：台北市博愛路38號8樓

電 話：(02) 2388-2898

## 三、辦理股票過戶機構：

名 稱：元大證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市承德路三段210號B1

網 址：www.yuanta.com.tw

電 話：(02) 2586-5859

## 四、最近年度財務報告簽證會計師：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：曾國禔、簡蒂暖會計師

地 址：台北市信義路5段7號68樓

網 址：www.kpmg.com.tw

電 話：(02) 8101-6666

## 五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所：無。

## 六、本公司網址：www.hhe.com.tw

# 皇翔建設股份有限公司

## 目 錄

	頁數
<b>壹、致股東報告書</b>	
一、109年度營業結果 .....	1
二、110年度營業計劃概要 .....	2
三、未來公司發展策略 .....	3
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	3
<b>貳、公司簡介</b>	
一、設立日期 .....	4
二、公司沿革 .....	4
三、最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係 企業、重整之情形 .....	8
四、最近年度及截至年報刊印日止董事或持股超過百分之十之 大股東股權之大量移轉或更換 .....	8
五、最近年度及截至年報刊印日止經營權之改變、經營方式或 業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項 及其對公司之影響 .....	8
<b>參、公司治理報告</b>	
一、組織系統 .....	9
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管 資料 .....	10
三、公司治理運作情形 .....	16
四、會計師公費資訊 .....	30
五、更換會計師資訊 .....	30
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人， 最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業 者，應揭露其資訊 .....	30
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例 超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 .....	31
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、 二親等以內之親屬關係之資訊 .....	32
九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業 對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 ..	33

<b>肆、募資情形</b>	
一、資本及股份 .....	34
二、公司債辦理情形 .....	38
三、特別股辦理情形 .....	38
四、海外存託憑證辦理情形 .....	38
五、員工認股權憑證辦理情形 .....	38
六、限制員工權利新股辦理情形 .....	38
七、併購（包括合併、收購及分割）辦理情形 .....	38
八、資金運用計畫執行情形 .....	38
<b>伍、營運概況</b>	
一、業務內容 .....	39
二、市場及產銷概況 .....	43
三、從業員工資料 .....	52
四、環保支出資訊 .....	52
五、勞資關係 .....	52
六、重要契約 .....	53
<b>陸、財務概況</b>	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表 .....	56
二、最近五年度財務分析 .....	60
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告 .....	65
四、最近年度財務報告 .....	66
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告 .....	66
六、公司及其關係企業財務狀況 .....	66
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況 .....	176
二、財務績效 .....	176
三、現金流量 .....	176
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	176
五、最近年度轉投資政策 .....	176
六、風險事項 .....	177
七、其他重要事項 .....	178

## 捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料 .....	179
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形...	186
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司 股票情形 .....	186
四、其他必要補充說明事項 .....	186
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第 三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	186

## 壹、致股東報告書：

各位股東女士／先生：

### 一、109年度營業結果

#### (一) 營業計畫實施成果

民國109年度雖受到新冠肺炎、美中貿易紛爭等影響，國內房市仍表現量增價穩持續回溫，現階段客群主要以自住客及換屋族群為主，而房地產市場呈現緩步築底，量能漸增的狀況。本公司民國109年度合併營業額為新台幣陸拾肆億伍仟陸佰肆拾貳萬元，較108年度合併營業額參拾壹億玖仟貳佰伍拾柒萬柒仟元，增加102%，本期合併綜合損益為利益壹拾柒億肆仟陸佰伍拾壹萬伍仟元。

#### (二) 預算執行情形-合併報表

單位：新台幣仟元

項目	109年度預算數	109年度實際數	達成率
營業收入		6,456,420	不適用
營業成本		3,586,608	
營業毛利		2,869,812	
營業費用		796,024	
營業淨利		2,073,788	
業外收入及支出		(308,319)	
稅前淨利		1,765,469	
本期淨利		1,746,646	
其他綜合損益		(131)	
本期綜合損益		1,746,515	

#### (三) 財務收支及獲利能力分析-合併報表

項目		109年度
財務結構	負債占資產比率(%)	72.49
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率(%)	1,092.71
償債能力	流動比率(%)	139.38
	速動比率(%)	10.36
	利息保障倍數(倍)	4.16
獲利能力	資產報酬率(%)	4.98
	權益報酬率(%)	16.25
	純益率(%)	27.05
	每股盈餘(元)	5.33

#### (四) 研究發展狀況

1. 建築規劃設計方面：針對市場及消費者的需求作審慎評估，並遴選優秀的建築團隊及相關建築法令之適用，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。
2. 營建工程及管理方面：對各種施工方法不斷研討，並引進最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制品質、成本及進度，以增加產品的競爭力。
3. 公司電腦方面：引進營建整合管理系統，包括工程預算系統、工程發包系統、業務系統、財會系統等，藉由公司內部與施工現場連線，可即時掌握並提升作業效率。
4. 市場研究發展方面：確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房屋市場資料，加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷售率的目標。另就都市更新、商用不動產等相關研討，作為本公司未來持續開發之因應。

## 二、110年營業計畫概要

### (一) 經營方針

本公司之經營一向穩健踏實，始終秉持著「誠信—誠真信實、效率—有效執行、品質—專業服務」之理念持續發展與永續經營。本公司深信延攬多方優秀人才加以培育，以強化經營團隊，可確實掌握面對整體房地產市場的變化，作適當的策略性規劃及確定正確的方向。對於營建品質要求提昇，創造優質產品，加強售後服務，建立品牌形象。

### (二) 預期銷售數量及依據

現階段受到政府持續打房，如.央行祭出貸款限制措施、政院推出房地合一2.0版本，整體大環境應會讓投資客紛紛出場，反而可讓部分自住客及換屋族群陸續回籠。本公司本年度持續銷售皇翔 PARK、皇翔紫鼎、皇翔御花園、皇翔中山捷二商辦及其他個案，依據目前市場銷售狀況判斷，預估本年度可銷售皇翔 PARK 200戶、皇翔紫鼎15戶、皇翔御花園20戶、皇翔中山捷二商辦2戶及其他個案餘屋50戶。

### (三) 重要產銷政策

1. 開發良好區位並具市場性的土地。
2. 透過優良規劃設計，塑造出符合市場需求且高附加價值的產品。
3. 參與精華地段都市更新之改建，創造未來社會良好居住品質。

4. 配合產品規劃及區域環境，採行優越的行銷策略，求取合理的利潤。
5. 重視消費者，加強售後服務，贏得客戶的信賴。
6. 提昇企業形象，建立口碑，永續經營。

### 三、未來公司發展策略

在市區土地取得不易及購屋者要求提高下，未來公司發展策略，除朝向創新研發與資訊科技運用，更將朝向多元化，如不動產休閒產業、飯店經營等跨業經營目標前進。

### 四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

#### (一) 外部競爭

近年來房地產蓬勃發展，百家爭鳴，面對外部的競爭，本公司除加強團隊的專業能力，興建符合未來市場趨勢的產品，管控品質增加產品競爭力，並加強售後服務，取得客戶信賴與肯定。

#### (二) 法規環境

就法規環境方面可包含營建法令、稅務及政府政策，如土地增值、金融政策、財稅政策、交通政策、住宅政策、土地政策及都市計劃等，均影響營建業的經營原因。

#### (三) 總體經營環境

近年來國內外景氣回溫，通貨膨脹再度抬頭，房地產市場長線看漲，雖因膨脹過速，政府採取平抑房價政策，惟好地段、好規劃之產品仍受到消費者喜愛，在目前情況下，房地產仍是保值的最佳選擇。

最後，謹在此感謝各位股東的愛護與支持，本公司將本著一貫「誠信」的理念，持續興建好宅，創造銷售佳績，繼續為各位股東創造最大的利潤。

敬祝 各位股東

身體健康、萬事如意！

董事長 廖年吉



敬上



## 貳、公司簡介

### 一、設立日期：

中華民國八十年十二月六日

### 二、公司沿革：

本公司董事長廖年吉先生憑藉著其對鄉土的熱愛及響應政府「住者有其屋」之政策，於民國80年12月正式創立「皇銘建設股份有限公司」，營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務和有關建材之進出口買賣業務；成立初期，實收資本額新台幣陸仟萬元整，隨著經營規模之擴增，目前實收資本額已達新台幣參拾貳億柒仟柒佰參拾肆萬捌仟零捌拾元整。本公司於民國85年4月為確立本公司之企業識別，正式更名為「皇翔建設股份有限公司」，由於始終秉持著『以誠立足、以實展業』的企業文化精神及『誠信』、『效率』、『品質』之經營理念，已塑造出良好的信譽。民國86年12月，為掌控施工品質，轉投資北昌營造股份有限公司。

本公司成立迄今已在大台北區域推出55個建案，總銷金額達1,424億，而其中完工個案之平均銷售率達95%以上，足證明本公司區域性開發之深耕模式與能力，已獲具體肯定，並為公司奠定了盤基永固的經營基礎。

茲將本公司歷年來成長之重要記事詳列如下表：

### 皇翔建設股份有限公司歷年記事

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
80年12月		登記成立「皇銘建設股份有限公司」，實收資本額60,000仟元。	
81年	推出豐收季節(6.6億，146戶) 盛會(10億，193戶)		參加台北縣建築投資商業公會。
82年	推出中央大街A區(2.2億，46戶) 北京NO.2(8億，449戶) 吉利(2.5億，48戶)		
83年	推出住福(3.9億，93戶)		公司總部遷至板橋市四川路二段辦公大樓。
84年		為充實股本，增加經營能力，辦理現金增資120,000仟元，實收資本額達180,000仟元。	
85年	推出創世紀(3.7億，50戶) 良辰吉市(15億，284戶) 皇翔綠園(4.8億，82戶) 皇翔最好(1.5億，70戶) 甘園別墅(1.8億，33戶)	為充實股本，增加經營能力，辦理現金增資90,000仟元，盈餘轉增資90,000仟元，實收資本額達360,000仟元。	1. 公司更名為「皇翔建設股份有限公司」。 2. 經證管會核准為公開發行公司。 3. 獲台北縣商業同業公會頒優良商號獎。 4. 擴大經營陣容，加強經營團隊，增加董事席位為五席。 5. 員工退休金辦法頒定與實施。
86年	推出皇翔歡喜城(8.8億，194戶) 皇翔公園家(2.4億，57戶) 金樹園(1.6億，41戶) 金別墅(6.5億，81戶)	為償還銀行借款，提高自有資本率，辦理兩次現金增資計98,950仟元及盈餘轉增資90,050仟元，實收資本額達549,000仟元。	1. 為掌控施工品質，轉投資北昌營造，持股90%。 2. 全面施行電腦化，增進營運效率。 3. 獲「住福」社區管委會頒品質優良、服務熱忱獎。 4. 落實員工福利，成立職委會。
87年	推出蓮花賞(4.9億，65戶) 金別墅D區(0.45億，4戶)	為償還銀行借款，改善財務結構，辦理現金增資147,000仟元及盈餘轉增資174,000仟元，實收資本額達870,000仟元。	1. 獲頒中華民國建築業跨世紀十大傑出業者。 2. 獲頒第十四屆中華民國建築金獎之建築規劃類獎項。 3. ISO9002品保制度之推展。

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
88年	推出金來發(18.6億, 353戶)	辦理盈餘轉增資174,000仟元, 以及為購買營建用地, 辦理現金增資120,000仟元, 實收資本額達1,164,000仟元。	1. 為增加外部董事及擴大監察人席次, 辦理董、監事增補選。 2. 獲准於證券櫃檯買賣中心上櫃掛牌買賣。 3. 本公司及子公司齊獲通過 ISO9002品保制度之認證。
89年		辦理盈餘轉增資93,120仟元及資本公積轉增資81,480仟元, 實收資本額達1,338,600仟元。	獲准於證券交易市場上市掛牌買賣。
90年	推出住福別墅(3.4億, 60戶) 國光350(0.17億, 2戶)	實施庫藏股交易並辦理減資59,890仟元及資本公積轉增資38,361.3仟元, 實收資本額達1,317,071.3仟元。	
91年	推出皇翔百老匯(13億, 239戶)	實施庫藏股交易並辦理減資8,350仟元, 實收資本額達1,308,721.3仟元。	公司企業總部遷至台北市博愛路辦公大樓。
92年	推出皇翔紫蘭園(12.3億, 44戶) 皇翔維也納(12億, 110戶) 皇翔銘園(9.1億, 121戶)	辦理資本公積轉增資52,348.85仟元, 實收資本額達1,361,070.15仟元。	獲頒第十一屆中華建築金石獎之規劃設計類獎項。
93年	推出皇翔峇里島(31.8億, 715戶)(註) 皇翔太陽城(58.2億, 850戶) 皇翔凱旋門(28億, 199戶) 皇翔四季會館(29.6億, 625戶) 國光284(0.138億, 1戶)	辦理盈餘轉增資115,690.96仟元及資本公積轉增資47,637.45仟元, 實收資本額達1,524,398.56仟元。	1. 獲頒第十二屆中華建築金石獎之規劃設計類獎項。 2. 獲頒第五屆國家建築金質獎之規劃設計類獎項。
94年	推出皇翔快樂花園(26.3億, 288戶)	辦理盈餘轉增資228,659.78仟元及資本公積轉增資76,219.92仟元, 實收資本額達1,829,278.26仟元。	
95年	推出皇翔臻寶(8億, 96戶) 皇翔帝國(48億, 392戶)	辦理盈餘轉增資182,927.82仟元及現金增資180,000仟元, 實收資本額達2,192,206.08仟	

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
	皇翔金城閣 (11.5億, 167戶) 第一站 NO.2 (0.6億, 5戶)	2,192,206.08千元。	
96年	推出皇翔高更 (20.6億, 204戶) 皇翔日出大地 (22億, 68戶) 皇翔天母 (16億, 10戶)		
97年	推出小快樂 (0.6億, 5戶)	辦理盈餘轉增資657,661.82千元, 實收資本額 達2,849,867.9千元。	
98年	推出皇翔RICH (11億, 59戶)	辦理盈餘轉增資427,480.18千元, 實收資本額 達3,277,348.08千元。	
99年	推出皇翔玉璽 (37億, 84戶) 皇翔玉鼎 (93億, 531戶)		
100年	推出皇翔隨堂 (3.5億, 20戶) 皇翔新天玑 (40億, 12戶)		
101年	推出皇翔天昴 (11.7億, 9戶) 皇翔天玥 (11.8億, 9戶) 皇翔御琚 (260億, 48戶)		
102年	推出皇翔富豪 (60億, 206戶) 皇翔百老匯 (23億, 198戶) 皇翔百老匯2 (27億, 187戶) 皇翔歡喜城 (111億, 1691戶) 皇翔紫鼎 (65億, 63戶)		
103年	推出皇翔歡喜城店面 (16億, 57戶) 華爾街 (4.7億, 18戶) 皇翔國鼎 (155億, 611戶)		

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
105年	推出皇翔歡喜城出租戶(6億, 89戶)		
108年	推出皇翔中山捷二商辦(24億, 6戶)		

註：本案係與慶隆開發股份有限公司共同投資興建，其中峇里島北區投資比例佔69.92%，峇里島南區佔86.25%。

三、最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情形：無。

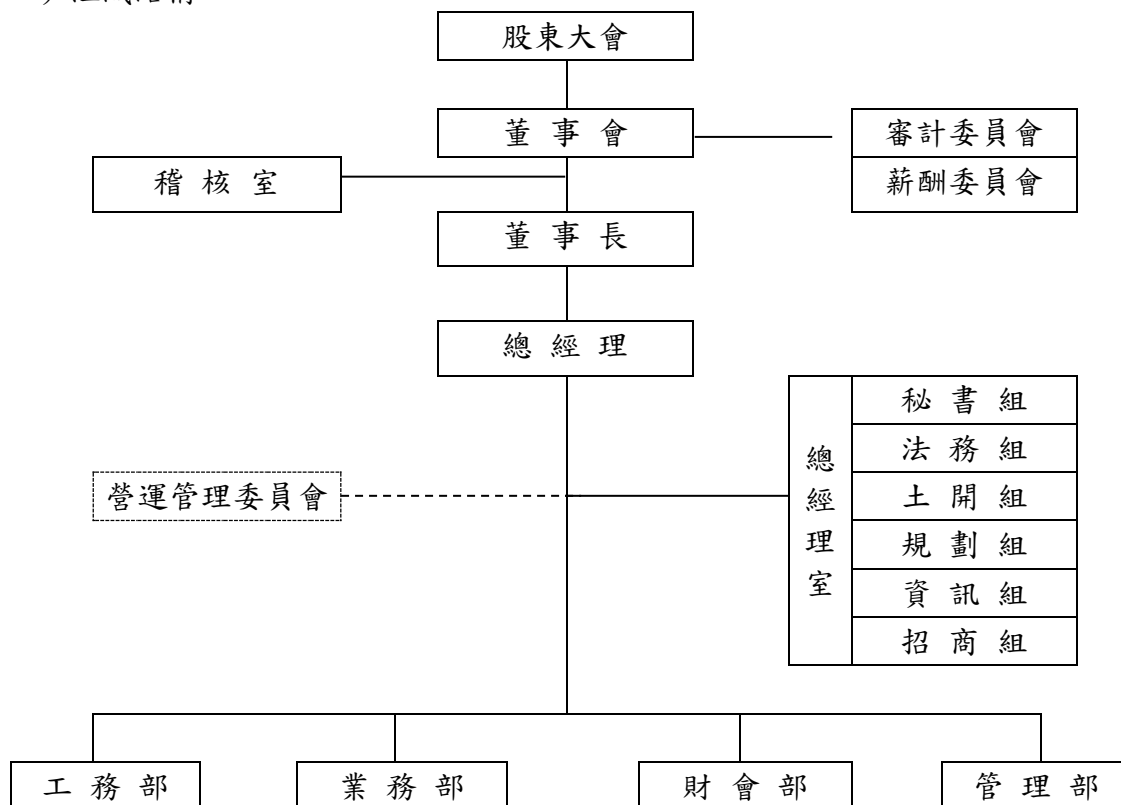
四、最近年度及截至年報刊印日止董事或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止經營權之改變、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項及其對公司之影響：無。

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統

#### (一) 組織結構



#### (二) 各主要部門所營業務

1. 稽 核 室：依據各項制度、規章及內部控制程序，查核各部門工作內容，以提高組織之整體效能。
2. 總經理室：
  - (1) 秘書組：綜理公關、印鑑管理、資訊蒐集與提供及文書處理等相關業務。
  - (2) 法務組：綜理契約之審核、修正及相關法律事務之處理。
  - (3) 土開組：綜理土地開發及個案分析之研擬與提報等相關業務。
  - (4) 規劃組：綜理個案規劃設計、審圖等相關事宜。
  - (5) 資訊組：綜理公司資訊系統、網路及電腦設備管理等相關業務。
  - (6) 招商組：綜理公司商用辦公室招商管理及客戶服務等相關業務。
3. 工 務 部：綜理營建工程預算編列控制、施工安全、品質及進度管制與建管相關行政作業申辦事宜。
4. 業 務 部：綜理個案建築設計及空間規劃建議、市場調查、廣告行銷策略研訂、銷售企劃、執行、客戶諮詢服務及產權相關行政作業申辦事宜。
5. 財 會 部：綜理會計帳務作業、稅務、財務申報、財務規劃以及資金調度等事宜。
6. 管 理 部：綜理人事規章建立、員工考核、管理、訓練、福利、總務庶務、資產管理等相關業務。
7. 營運管理委員會：由總經理與各部門主管組成之非常設組織，負責公司重大經營決策之研議、預算審核及績效檢討等事宜。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

109年12月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
董事長	中華民國	皇翔投資(股)公司代表人：廖年吉	男	107/06/12	3	85/12/18	87,501,365 11,818,170	26.70% 3.61%	87,501,365 11,818,170	26.70% 3.61%	- -	- 3.29%	- -	- -	國小畢 成昌窯業負責人 王星廣告負責人	皇翔投資董事長 佑昇投資董事長 皇吉投資董事長 潤興工業董事長 富氏企業董事長 普立斯國際董事長 皇銘實業董事 富蔘投資董事 富祐資產董事	董事長 董事 董事	廖林淑花 廖宇祥 廖珮如	夫妻 父子 父女	因營運需要，董事長與總經理為一親等，雖無增加獨董席次，但未有過半數董事未兼任員工或經理人。
董事	中華民國	皇翔投資(股)公司代表人：廖林淑花	女	107/06/12	3	85/12/18	87,501,365 10,795,246	26.70% 3.29%	87,501,365 10,795,246	26.70% 3.29%	- -	- 3.61%	- -	- -	國小畢 皇翔建設總經理	皇俊投資董事長 皇銘實業董事長 富翔資產董事長 富蔘投資董事長 富祐資產董事長 皇翔投資董事 佑昇投資董事 皇吉投資董事 潤興工業董事 北昌營造董事 富氏企業董事 慶隆開發董事	董事長 董事 董事	廖年吉 廖宇祥 廖珮如	夫妻 母子 母女	-
董事	中華民國	張炳煌	男	107/06/12	3	88/03/03	85,446	0.03%	85,446	0.03%	118,436	0.04%	-	-	大專畢 曾獲中興文藝 書法獎等獎章	-	-	-	-	-
董事	中華民國	陳嘉根	男	107/06/12	3	85/12/18	876,636	0.27%	876,636	0.27%	-	-	-	-	高工畢 皇翔建設工務經理	北昌營造董事長	-	-	-	-
董事	中華民國	廖宇祥	男	107/06/12	3	101/05/29	6,201,305	1.89%	6,201,305	1.89%	-	-	-	-	大學畢 北昌營造特助	皇翔建設總經理 北昌法人董事代表 皇俊投資董事 皇銘實業董事 皇吉投資董事 佑昇投資董事 富翔資產監察人 富蔘投資監察人	董事長 董事 董事	廖年吉 廖林淑花 廖珮如	父子 母子 姊弟	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
董 事	中 華 民 國	蔡 哲 雄	男	107/06/12	3	101/05/29	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 第一金控總經理 土地銀行董事長 台灣銀行董事長	國揚實業法人 董事代表人	-	-	-	-
董 事	中 華 民 國	鄭 惠 秋	女	107/06/12	3	86/08/15	2,470,712	0.75%	2,470,712	0.75%	438	-	-	-	研究所畢 建業聯合會計師 事務所合夥會計師	鄭惠秋會計師 事務所會計師	-	-	-	-
董 事	中 華 民 國	廖 珮 如	女	107/06/12	3	101/05/29	3,354,301	1.02%	3,354,301	1.02%	-	-	-	-	研究所畢 Huang-Hsiang Development 財務經理	皇翔投資董事 富翔資產董事 富氏企業董事	董事長 董 事 董 事	廖 年 吉 廖 林 淑 花 廖 宇 祥	父 女 母 女 姊 弟	-
獨 立 董 事	中 華 民 國	陳 順 天	男	107/06/12	3	104/06/12	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 土地銀行副總經理	漢來美食獨立董事 鼎基公司獨立董事 鑫龍騰公司獨立董事	-	-	-	-
獨 立 董 事	中 華 民 國	呂 振 隆	男	107/06/12	3	104/06/12	-	-	-	-	-	-	-	-	上海財經大學博士 永豐金控副總稽核 建弘證券(亞洲)董 事總經理	誠品聯合會計師事務 所合夥會計師	-	-	-	-
獨 立 董 事	中 華 民 國	洪 素 嬌	女	107/06/12	3	107/06/12	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 理律法律事務所 致茂電子(股)公司 精業電子(股)公司	-	-	-	-	-

表一：法人股東之主要股東		表二：表一之主要股東為法人者其主要股東	
109年12月31日		109年12月31日	
法人股東名稱	法人股東之主要股東	法人名稱	法人之主要股東
皇翔投資股份有限公司	皇銘實業股份有限公司 (100%)	皇銘實業股份有限公司	皇吉投資股份有限公司 (100%)
		皇吉投資股份有限公司	廖年吉 (62.50%)、廖林淑花 (37.50%)



條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註1)												兼任其 他公開 發行公 司獨立 董事家 數
	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
廖年吉		✓												✓		—
廖林淑花		✓		✓										✓		—
張炳煌		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
陳嘉根		✓				✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	—
廖宇祥		✓												✓	✓	—
蔡哲雄		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
鄭惠秋		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	—
廖珮如		✓												✓	✓	—
陳順天		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3
呂振隆		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
洪素嬌		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—

註1：各董事於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打「✓」。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109年12月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	廖宇祥	男	103.05	6,201,305	1.89%	—	—	—	—	Burnmouth & Poole College (攻讀結構) Lubin School of Business (攻讀企管) 北昌營造特助 皇翔建設董事	北昌營造法人董事代表 皇銘實業董事 皇俊投資董事 佑昇投資董事 皇吉投資董事 富綦投資監察人 富翔資產監察人	—	—	—	因營運需要，董事長與總經理為一親等，雖無增加獨董席次，但未有過半數董事未兼任員工或經理人。
總經理室副總經理	中華民國	何勤	女	80.12	4,385	—	—	—	—	—	高商畢 世祥建設主辦會計 皇翔建設財務、業務經理	富翔資產董事	—	—	—	—
財務部副總經理	中華民國	游玉華	女	85.09	21,500	0.01%	—	—	—	—	大學畢 建業聯合會計師事務所審計部協理	—	—	—	—	—



2. 總經理及副總經理之酬金

109年12月31日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有來自本公司投資 無自以公轉業 領以外事酬
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	廖宇祥	4,596 仟元	6,330 仟元	265 仟元	265 仟元	-	-	2,107 仟元	-	2,121 仟元	-	0.40%	0.50%	-
總經理	陳嘉根													
副總經理	何勤													
副總經理	游玉華													

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於1,000,000元		
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)		陳嘉根
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	廖宇祥、何勤、游玉華	廖宇祥、何勤、游玉華
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)		
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)		
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	3	4

3. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109年12月31日

經理人	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
	總經理	廖宇祥	-	2,107仟元	2,107仟元	0.12%
	總經理	陳嘉根				
	副總經理	何勤				
	副總經理	游玉華				

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

職 稱	108 年度 支付本公司董事、總經理 及副總經理酬金總額占稅 後純益比例	109 年度 支付本公司董事、總經理 及副總經理酬金總額占稅 後純益比例
董 事	66.68%	1.54%
總 經 理 及副總經理		

1. 車馬費：董事每次開會出席車馬費為 10,000 元。
2. 總經理及副總經理報酬：依其經歷、年資、績效敘薪（含本薪、伙食津貼、主管加給）。
3. 董監事酬勞：依章程規定就年度獲利提撥不高於百分之五為董監事酬勞。
4. 員工酬勞：依章程規定就年度獲利提撥不低於百分之一為員工酬勞。

### 三、公司治理運作情形

#### (一) 董事會運作情形

1. 最近年度董事會開會 6 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列) 席次數	委託出 席次數	實際出(列) 席率(%)	備註
董事長	廖年吉(註1)	6	0	100.0%	
董 事	廖林淑花(註1)	6	0	100.0%	
董 事	張炳煌	5	0	83.33%	
董 事	陳嘉根	6	0	100.0%	
董 事	廖宇祥	6	0	100.0%	
董 事	蔡哲雄	6	0	100.0%	
董 事	鄭惠秋	6	0	100.0%	
董 事	廖珮如	6	0	100.0%	
獨 董	陳順天	6	0	100.0%	
獨 董	呂振隆	6	0	100.0%	
獨 董	洪素嬌	6	0	100.0%	

其他應記載事項：  
一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：  
(一) 證券交易法第14條之3所列事項：無。  
(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：

109年3月18日：擬向關係人購買不動產案，董事廖珮如女士利益迴避。

109年5月12日：擬向關係人購買不動產案，董事廖林淑花女士利益迴避。

109年12月22日：擬向關係人購買不動產案，董事廖林淑花女士利益迴避。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我（或同儕）評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

本公司擬於109年辦理董事會評鑑，並於110年揭露董事會評鑑執行情形。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

本公司董事會均全程錄音，並依相關法令執行各項董事會作業，且已於107年6月份設置審計委員會。

註1：係皇翔投資股份有限公司法人代表人。

2. 董事會評鑑執行情形：無。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會6次，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
獨董	陳順天	6	0	100.0%	
獨董	呂振隆	6	0	100.0%	
獨董	洪素嬌	6	0	100.0%	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一) 證券交易法第14條之5所列事項：無。

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

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：無此情形。

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

(一) 獨立董事對本公司財報、業務狀況有質疑時，會要求稽核主管列席董事會報告，或直接電話聯絡會計師溝通；截至目前獨立董事並無反對意見。

(二) 內部稽核主管均列席審計委員會，報告內部控制制度執行情況。若發現重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，內部稽核主管立即作成報告陳核，並通知各獨立董事。

(三) 會計師至少每年一次就本公司及子公司之財務狀況、整體運作情形及有內控查核情形向審計委員會書面報告，並針對有無重大調整分錄或法令修訂有無影響帳列情形充分溝通。會計師並定期做公司治理單位的溝通報告，審計委員會與會計師有需要時可當面或電話聯繫，以達充分溝通之目的。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	未訂定守則，但依法令規定辦理。	並無重大差異。。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓		(一) 本公司由發言人處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟等問題。 (二) 本公司依規定每月申報董事、經理人及大股東之持股異動，可隨時掌握之。 (三) 本公司與關係企業間帳務皆各自獨立，並訂有相關辦法規範。 (四) 已訂定道德行為準則，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	(一) 並無重大差異。 (二) 並無重大差異。 (三) 並無重大差異。 (四) 並無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	(一) 雖未訂定多元化方針，但延攬不同商業背景之人才，以強化董事會運作能力。 (二) 已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會；其他功能性委員會會評估考慮設置。 (三) 尚未訂定，但針對董事出席率、利益迴避，與管理階層溝通及審核財報等，均會定期進行。 (四) 委任之簽證會計師事務所均非為關係人，符合獨立性。	(一) 並無重大差異。 (二) 並無重大差異。 (三) 擬於109年度辦理。 (四) 並無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務（包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等）？	✓		由財務部專人負責。	並無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人（包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等）溝通管			本公司設置發言人、公司網站亦設置有客服信箱，與公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及	並無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		維護其應有之合法權益，提供溝通管道以回應其所關切之重要議題。	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		委託專業機構（元大證券股份有限公司）辦理。	並無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	✓  ✓		(一) 本公司網站已建置完成，並將財務、業務資訊揭露於網站上。 (二) 本公司指派專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，並設有發言人代表公司對外發言，有關資訊均依規定申報揭露於「公開資訊觀測站」或置放於本公司網站內。 (三) 本公司目前尚未達成。	(一) 並無重大差異。 (二) 並無重大差異。 (三) 未來將配合法令規定執行。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		1. 員工權益、僱員關懷：本公司一向重視勞資關係，有充份溝通管道可聽取員工建言，並成立職工福利委員會以增進員工福利。 2. 投資者關係：本公司與投資者均保持良好之互動關係。 3. 供應商關係：本公司與上、下游廠商均保持良好之互動關係。 4. 利害關係之權利：本公司訂有董事會議事規則、股東會議事規則，董事對於利害關係議案會予迴避。 5. 董事進修之情形：董事可自行研習或安排進修，對於應注意之事項，公司亦會予以宣導。 6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請詳年報第176頁～第178頁。 7. 客戶政策之執行情形：透過窗口溝通協調。 8. 公司為董事購買責任保險之情形：已依規定於109年6月底購買。	並無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。 本公司未來將優先加強以下事項： 1. 目前已於公司網站揭露投資人關係聯絡窗口，未來再考量設置股東問題回答功能。 2. 目前已於公司網站揭露公司簡介、沿革及所提供產品及服務之介紹，未來再考量加入組織架構及經營團隊資訊。 3. 已於公司網站放置股東會年報資料，未來將考量再放置開會通知書、議事手冊及議事錄等資料。				



(四) 薪資報酬委員會其組成、職責及運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註1)										兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數	
		商務、法務、財 務、會計或公司 業務所須相關科 系之公私立大專 院校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格領有證書之 專門職業及技術 人員	商務、法務、財 務、會計或公司 業務所須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨董	呂振隆		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
獨董	洪素嬌			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
其他	楊銘泗			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打「✓」。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

## 2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2) 本屆委員任期：自107年6月12日至110年6月11日止，最近年度薪資報酬委員會開會二次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A)	備註
召集人	呂振隆	2	0	100%	
委員	洪素嬌	2	0	100%	
委員	楊銘泗	2	0	100%	

其他應記載事項：

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

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

### (五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？		✓	本公司重視環境、社會及公司治理，納入公司管理方向。	未來將配合法令規定予以執行。
二、公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	本公司尚未設置專（兼）職單位。	未來將配合法令規定予以執行。
三、環境議題				
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一) 定期進行環境消毒、空調機組清洗保養，維護效能。	(一) 並無重大差異。
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二) 本公司致力各項資源再利用，節省紙張浪費、力行垃圾分類等。	(二) 並無重大差異。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		(三) 工地進行空氣污染防制、水污染防制、垃圾減量與清運等作法降低環境污染。	(三) 並無重大差異。
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、		✓	(四) 辦公場所調節空調開放溫度、綠化植栽以節能減碳、照明分區管控等。	(四) 未來將配合法令規定予以執行。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
減少用水或其他廢棄物管理之政策？				
<p>四、社會議題</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假或其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p> <p>(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 依照各項勞動法令及國際人權公約，制定工作規則等相關管理辦法及作業程序。</p> <p>(二) 本公司訂有各項員工福利措施，並依法令規定給予休假。年度若有獲利，則依章程規定提撥員工酬勞。</p> <p>(三) 本公司重視勞工安全衛生及健康的工作環境，並定期舉行勞安教育訓練、環境消毒及消防演練等。</p> <p>(四) 視員工業務需求不定期辦理內訓或外訓，並鼓勵員工進修發展職涯能力。</p> <p>(五) 本公司重視消費者權益，並設置0800客服專線，提供消費者申訴管道，並制定相關售服標準作業程序。</p> <p>(六) 本公司訂有相關標準作業程序，並對供應商進行評鑑管理。</p>	<p>(一) 並無重大差異。</p> <p>(二) 並無重大差異。</p> <p>(三) 並無重大差異。</p> <p>(四) 並無重大差異。</p> <p>(五) 並無重大差異。</p> <p>(六) 並無重大差異。</p>
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	尚未訂定企業責任等相關計畫，並未編製企業責任報告書之計畫。	未來將配合法令規定予以執行。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：	無。			
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：	無。			

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	✓		<p>本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並據以執行。</p>	並無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期（至少一年一次）向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經</p>	✓		<p>本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並據以執行。</p>	並無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
營之內、外部之教育訓練？				
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	✓		<p>本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並據以執行。</p> <p>並無重大差異。</p>	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>		✓	尚未揭露。	未來將考量予以揭露。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：</p> <p>已制定，並無重大差異。</p>				
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）：</p> <p>已制定，並無重大差異。</p>				

(七) 公司訂定公司治理守則及相關規章，其查詢方式：公開資訊觀測站查詢。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九) 內部控制制度執行狀況應揭露事項

1. 內部控制聲明書

皇翔建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110年3月25日

本公司民國一〇九年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標之達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇九年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一〇年三月十九日董事會通過，出席董事11人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇翔建設股份有限公司

董事長：廖年吉  簽章

總經理：廖守輝  簽章

2. 本公司無需委託會計師專案審查內部控制制度。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

皇翔建設股份有限公司

會議彙總表

109年1月1日~110年5月14日

編號	會議日期	重大決議事項	備註
109001	109/03/18 董事會	1. 本公司 108 年度員工酬勞及董監事酬勞提撥比率、金額及發放方式。 2. 本公司 108 年度營業報告書、財務報表及合併財務報表案。 3. 本公司 108 年度盈餘分配案。 4. 擬請召開本公司 109 年股東常會案。 5. 訂定受理持股百分之一以上股東提案權相關作業事宜案。 6. 本公司擬向關係人購買不動產案。 7. 本公司擬與關係人合建分售案。 8. 本公司擬出售不動產予關係人案。 9. 擬委託關係人興建板橋民權段工程案。 10. 擬向上海銀行辦理借款展期案。 11. 擬向台灣銀行辦理借款展期案。 12. 擬向台灣銀行辦理借款展期案。 13. 擬向大華銀行辦理借款展期案。 14. 擬向永豐銀行辦理新增借款案及借款展期案。 15. 擬向元大銀行辦理借款案。 16. 擬向中華票券公司辦理借款案。 17. 擬向新光人壽公司辦理借款展期案。 18. 擬向新光人壽公司辦理新增借款及借款展期案。 19. 擬向大中票券公司辦理借款展期案。 20. 擬向兆豐票券公司辦理借款展期案。 21. 擬向第一銀行辦理借款展期案。 22. 擬向第一銀行辦理借款展期案。 23. 擬向第一銀行辦理借款展期案。 24. 擬向第一銀行辦理借款展期案。 25. 擬向第一銀行辦理借款展期案。 26. 擬向台新銀行辦理借款展期案。 27. 擬向兆豐銀行辦理借款案。 28. 擬向華南銀行辦理借款案。	

編號	會議日期	重大決議事項	備註
		29. 擬為子公司擔任連帶保證人案。 30. 擬為子公司擔任連帶保證人案。 31. 本公司 108 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案。	
109002	109/05/12 董事會	1. 本公司 109 年第 1 季合併財務報表案。 2. 本公司購入新北市土城區明德段土地。 3. 本公司擬向關係人購買不動產案。 4. 本公司擬委託關係人興建土城永和段工程案。 5. 本公司誠信經營作業程序及行為指南修正案。 6. 本公司章程修正案。 7. 本公司股東會議事規則修正案。 8. 擬向聯邦銀行辦理借款案。 9. 擬向聯邦銀行辦理借款案。 10. 擬向台北富邦銀行辦理借款案。 11. 擬為子公司擔任連帶保證人案。	
	109/06/9 股東常會	1. 108 年度營業報告及財務報表承認案。 2. 108 年度盈餘分配案。 3. 本公司章程修案。 4. 本公司股東會議事規則修正案。	
109003	109/07/16 董事會	1. 股票停止過戶期間、除息基準日及現金股利發放日。 2. 擬向合作金庫辦理借款展期案。 3. 擬向元大銀行辦理借款案。 4. 擬向台灣銀行辦理借款案。 5. 擬為子公司擔任連帶保證人案。	
109004	109/08/13 董事會	1. 本公司 109 年第 2 季合併財務報表案。 2. 本公司購入新北市土城區員仁段土地。 3. 本公司認購子公司現金增資股案。 4. 本公司前委託關係人興建忠孝臨沂工程，辦理追減工程合約案。 5. 擬向台灣銀行辦理土地融資案。 6. 擬向上海銀行辦理擔保借款展期案。 7. 擬向合庫票券公司辦理發行商業本票案。 8. 擬為子公司擔任連帶保證人案。	
109005	109/11/11 董事會	1. 本公司 109 年第 3 季合併財務報表案。 2. 本公司購入新北市板橋區江子翠段第三崁小段土地案。 3. 本公司購入台北市大同區迪化段 162、163 地號土地可移出之建築容積案。 4. 本公司購入台北市大同區迪化段 164、	



編號	會議日期	重大決議事項	備註
		165 地號土地可移出之建築容積案。 5. 本公司前委託關係人興建國鼎工程，辦理追減工程合約案。 6. 擬向擬向兆豐銀行辦理擔保借款案。 7. 擬為子公司擔任連帶保證人案。 8. 擬為子公司擔任連帶保證人案。 9. 擬為子公司擔任連帶保證人案。 10. 擬為子公司擔任連帶保證人案。 11. 擬為子公司擔任共同發票人案。	
109006	109/12/12 董事會	1. 本公司 108 年 7 月 1 日至 109 年 6 月 30 日止個體財務報表案。 2. 本公司 108 年度經理人（副總經理級以上）員工酬勞分配原則案。 3. 本公司 108 年度董事酬勞數額案。 4. 本公司購買新北市土城區樂利段土地案。 5. 本公司購買台北市中正區中正段土地案。 6. 本公司向關係人購買新北市土城區明德段土地案。 7. 本公司向關係人購買台北市萬華區漢中段土地案。 8. 擬向永豐銀行辦理借款展期案。 9. 擬向新光銀行辦理借款展期案。 10. 擬向第一銀行辦理借款展期案。 11. 擬向大華銀行辦理借款展期案。 12. 擬向台北富邦銀行辦理借款展期案。 13. 擬向兆豐銀行辦理借款案。 14. 擬向第一銀行辦理借款案。 15. 擬向土地銀行辦理借款案。 16. 本公司委由土地銀行擔任統籌主辦銀行，辦理聯合授信案。 17. 本公司 110 年度內部控制查核計劃。	
110001	110/02/08 董事會	1. 本公司購買新北市土城區樂利段土地案。 2. 本公司向關係人購買不動產案。 3. 本公司向關係人購買不動產案。 4. 擬向元大銀行辦理擔保借款展期案。 5. 擬向台灣企銀辦理借款展期案。 6. 擬向王道銀行辦理擔保借款展期案。 7. 擬向第一銀行辦理借款案。 8. 擬向聯邦銀行辦理借款案。 9. 擬向台北富邦銀行辦理借款案。	

編號	會議日期	重大決議事項	備註
		10.擬向中華票券公司辦理擔保借款。 11.擬為子公司擔任連帶保證人案。 12.擬委託關係人施作民生東路裝修工程案。	
110002	110/03/19 董事會	1.本公司 109 年度員工酬勞及董監事酬勞提撥比率、金額及發放方式。 2.本公司 109 年度營業報告書、財務報表及合併財務報表案。 3.本公司 109 年度盈餘分配案。 4.擬請召開本公司 110 年股東常會案。 5.訂定受理持股百分之一以上股東提案權相關作業事宜案。 6.全面改選董事案。 7.本公司股東常會受理董事候選人提名之相關事宜案。 8.解除新任董事競業禁止之限制案。 9.出售不動產予關係人案。 10.擬向永豐銀行辦理擔保借款案。 11.擬向台灣銀行辦理擔保借款案。 12.擬向元大銀行辦理擔保借款展期案。 13.擬向聯邦銀行辦理擔保借款展期案。 14.擬向台新銀行辦理擔保借款展期案。 15.擬為子公司擔任連帶保證人案。 16.本公司 109 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案。	
110003	110/04/28 董事會	1.提名暨審查董事候選人案。 2.本公司董事選舉辦法修正案。 3.本公司公司設置公司治理主管案。	
110004	110/05/13 董事會	1.本公司 110 年第 1 季合併財務報表案。 2.本公司擬出售不動產予關係人案。 3.擬向大中票券辦理借款案。 4.擬向兆豐銀行辦理借款案。 5.擬向元大銀行辦理借款案。 6.擬為子公司擔任連帶保證人案。 7.授權董事長購買營建用地案。	

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止董事對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者：無。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

四、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	曾國揚	簡蒂暖	109/01/01~109/12/31	

單位：新台幣仟元

金額級距		公費項	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 仟元			508	508
2	2,000 仟元 (含) ~4,000 仟元		3,230		3,230
3	4,000 仟元 (含) ~6,000 仟元				
4	6,000 仟元 (含) ~8,000 仟元				
5	8,000 仟元 (含) ~10,000 仟元				
6	10,000 仟元 (含) 以上				

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：非審計公費稅務諮詢150千元、移轉訂價240千元及其他118千元。
- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：不適用。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：不適用。

五、更換會計師資訊：無。

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

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

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	109年度		110年4月30日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	皇翔投資股份有限公司	—	69,798,000	—	6,360,000
	代表人：廖年吉	—	5,000,000	—	—
董事	皇翔投資股份有限公司	—	69,798,000	—	6,360,000
	代表人：廖林淑花	—	—	—	(3,500,000)
董事	張炳煌	—	—	—	—
董事	陳嘉根	—	—	—	—
董事	廖宇祥	—	—	—	—
董事	蔡哲雄	—	—	—	—
董事	鄭惠秋	—	—	—	—
董事	廖珮如	—	—	9,000	—
獨董	陳順天	—	—	—	—
獨董	呂振隆	—	—	—	—
獨董	洪素嬌	—	—	—	—
大股東	皇銘實業股份有限公司	—	29,202,000	—	—
經理人	廖宇祥	—	—	—	—
經理人	何勤	—	—	—	—
經理人	游玉華	—	—	—	—
經理人	王繼華	—	—	—	—

(二) 股權移轉情形：交易相對人為非關係人。

(三) 股權質押情形：交易相對人為非關係人。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

110年4月11日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
皇翔投資股份有限公司 代表人：廖年吉	87,501,365 11,818,170	26.70% 3.61%	—	—	—	—	皇銘實業股份有限公司	控制公司	—
皇銘實業股份有限公司 代表人：廖林淑花	47,107,983 10,795,246	14.37% 3.29%	—	—	—	—	皇翔投資股份有限公司	被控制公司	—
皇俊投資股份有限公司 代表人：廖林淑花	27,457,576 10,795,246	8.38% 3.29%	—	—	—	—	佑昇投資股份有限公司	被控制公司	—
佑昇投資股份有限公司 代表人：廖年吉	23,695,943 11,818,170	7.23% 3.61%	—	—	—	—	皇俊投資股份有限公司	控制公司	—
廖年吉	11,818,170	3.61%	10,795,246	3.29%	—	—	廖林淑花 廖鈴君 廖珮如 廖宇祥	配偶 父女 父女 父子	—
廖林淑花	10,795,246	3.29%	11,818,170	3.61%	—	—	廖年吉 廖鈴君 廖珮如 廖宇祥	配偶 母女 母女 母子	—
廖鈴君	9,371,481	2.86%	—	—	—	—	廖年吉 廖林淑花 廖珮如 廖宇祥	父女 母女 姊妹 姊弟	—
廖宇祥	6,201,305	1.89%	—	—	—	—	廖年吉 廖林淑花 廖鈴君 廖珮如	父子 母子 姊弟 姊弟	—
廖珮如	3,363,301	1.03%	—	—	—	—	廖年吉 廖林淑花 廖鈴君 廖宇祥	父女 母女 姊妹 姊弟	—
邱念邦	2,713,000	0.83%	—	—	—	—	—	—	—

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

單位：股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
北昌營造股份有限公司	104,500,000	100.00	—	—	104,500,000	100.00
富氏企業股份有限公司	26,000	100.00	—	—	26,000	100.00
普立斯國際開發股份有限公司	250,000,000	100.00	—	—	250,000,000	100.00

## 肆、募集情形

### 一、資本及股份

#### (一) 股本來源

##### 1. 股本形成經過

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
80 12	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	現金創立	無	無
84 12	10	18,000,000	180,000,000	18,000,000	180,000,000	現金增資120,000仟元 (註1)	無	無
85 11	10	36,000,000	360,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資90,000仟元 盈餘增資90,000仟元 (註2)	無	無
86 07	10	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	現金增資49,950仟元 盈餘增資90,050仟元 (註3)	無	無
86 12	10	69,600,000	696,000,000	54,900,000	549,000,000	現金增資49,000仟元 (註4)	無	無
87 03	10	69,600,000	696,000,000	69,600,000	696,000,000	現金增資147,000仟元 (註5)	無	無
87 05	10	139,000,000	1,390,000,000	87,000,000	870,000,000	盈餘增資174,000仟元 (註6)	無	無
88 07	10	139,000,000	1,390,000,000	104,400,000	1,044,000,000	盈餘增資174,000仟元 (註7)	無	無
88 10	10	139,000,000	1,390,000,000	116,400,000	1,164,000,000	現金增資120,000仟元 (註8)	無	無
89 06	10	180,000,000	1,800,000,000	133,860,000	1,338,600,000	盈餘增資93,120仟元 公積增資81,480仟元 (註9)	無	無
90 04	10	180,000,000	1,800,000,000	127,871,000	1,278,710,000	減資59,890仟元 (註10)	無	無
90 07	10	180,000,000	1,800,000,000	131,707,130	1,317,071,300	公積增資38,361.3仟元 (註11)	無	無
91 08	10	180,000,000	1,800,000,000	130,872,130	1,308,721,300	減資8,350仟元 (註12)	無	無
92 08	10	180,000,000	1,800,000,000	136,107,015	1,361,070,150	公積增資52,348.85仟元 (註13)	無	無
93 07	10	220,000,000	2,200,000,000	152,439,856	1,524,398,560	盈餘增資115,690.96仟元 公積增資47,637.45仟元 (註14)	無	無
94 08	10	220,000,000	2,200,000,000	182,927,826	1,829,278,260	盈餘增資228,659.78仟元 公積增資76,219.92仟元 (註15)	無	無
95 08	10	220,000,000	2,200,000,000	201,220,608	2,012,206,080	盈餘增資182,927.82仟元 (註16)	無	無
95 12	10	220,000,000	2,200,000,000	219,220,608	2,192,206,080	現金增資180,000仟元 (註17)	無	無
96 06	10	300,000,000	3,000,000,000	219,220,608	2,192,206,080		無	無
97 06	10	380,000,000	3,800,000,000	219,220,608	2,192,206,080		無	無
97 10	10	380,000,000	3,800,000,000	284,986,790	2,849,867,900	盈餘增資657,661.82仟元 (註18)	無	無
98 08	10	380,000,000	3,800,000,000	327,734,808	3,277,348,080	盈餘增資427,480.18仟元 (註19)	無	無

註1：奉經濟部85/01/29經(85)商第100806號函核准。

註2：奉財政部證管會85/11/07台財證（一）第65078號函核准。  
 註3：奉財政部證期會86/05/21台財證（一）第40866號函核准。  
 註4：奉財政部證期會86/12/04台財證（一）第88684號函核准。  
 註5：奉財政部證期會87/03/05台財證（一）第22632號函核准。  
 註6：奉財政部證期會87/05/07台財證（二）第38397號函核准。  
 註7：奉財政部證期會88/06/01台財證（一）第50944號函核准。  
 註8：奉財政部證期會88/07/17台財證（一）第63101號函核准。  
 註9：奉財政部證期會89/05/22台財證（一）第42526號函核准。  
 註10：奉經濟部90/04/25經（90）商第09001131310號函核准。  
 註11：奉財政部證期會90/06/05台財證（一）第135186號函核准。  
 註12：奉經濟部91/09/04經授商字第09101367080號函核准。  
 註13：奉經濟部92/09/19經授商字第09201273400號函核准。  
 註14：奉經濟部93/08/13經授商字第09301147710號函核准。  
 註15：奉經濟部94/08/29經授商字第09401167790號函核准。  
 註16：奉經濟部95/09/08經授商字第09501201760號函核准。  
 註17：奉經濟部96/01/10經授商字第09601004910號函核准。  
 註18：奉經濟部97/10/01經授商字第09701252330號函核准。  
 註19：奉經濟部98/08/27經授商字第09801194300號函核准。

## 2. 股份種類

單位：新台幣元

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合計	
普通股	3,277,348,080	522,651,920	3,800,000,000	—

### (二) 股東結構

110年4月11日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	—	—	67	11,721	65	11,853
持有股數	—	—	195,688,477	117,913,813	14,132,518	327,734,808
持股比例	—	—	59.70%	35.99%	4.31%	100.00%

### (三) 股權分散情形

每股面額十元

110年4月11日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,314	411,666	0.13%
1,000 至 5,000	7,425	15,140,185	4.62%
5,001 至 10,000	989	8,149,771	2.49%
10,001 至 15,000	296	3,848,494	1.17%
15,001 至 20,000	213	3,979,546	1.21%
20,001 至 30,000	190	4,900,383	1.50%
30,001 至 50,000	170	7,046,083	2.15%
50,001 至 100,000	122	8,752,026	2.67%
100,001 至 200,000	64	9,035,263	2.76%
200,001 至 400,000	27	7,496,784	2.29%
400,001 至 600,000	13	6,423,668	1.96%
600,001 至 800,000	8	5,569,644	1.70%
800,001 至 1,000,000	3	2,680,371	0.82%
1,000,001 以上	19	244,300,924	74.53%
合計	11,853	327,734,808	100.00%



(四) 主要股東名單 (股權比例達5%以上之股東)

110年4月11日

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	26.70%
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		27,457,576	8.38%
佑昇投資股份有限公司		23,695,943	7.23%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目		年 度		108年	109年	當年度截至 3月31日止
每 股 市 價	最 高			40.20	41.80	43.50
	最 低			25.05	23.15	34.10
	平 均			30.49	35.84	37.93
每 股 淨 值	分 配 前			30.73	34.86	35.54
	分 配 後			29.53	註1	—
每 股 盈 餘	加 權 平 均 股 數			327,734,808	327,734,808	327,734,808
	盈 餘	調 整 前		0.04	5.33	0.68
		調 整 後			2.59	註1
每 股 利	現 金 股 利			1.2	註1	—
	無 償 配 股	盈 餘 配 股		—	—	—
		資 本 公 積 配 股			—	—
	累 積 未 付 股 利				—	註1
投 資 報 酬 分 析	本 益 比			762.25	6.72	—
	本 利 比			25.41	註1	—
	現 金 股 利 殖 利 率			0.04	註1	—

註1：盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

註2：上開財務資訊係依金管會認可之國際財務報導準則編列。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

本公司章程所訂股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、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。

本公司於年度盈餘分配時，均會遵循章程所定之股利政策，提報盈餘分配案經董事會及股東會決議通過後分配之。

## 2. 本次股東會擬議股利分派情形

本公司於110年3月19日經董事會決議通過提撥盈餘新台幣1,474,806,636元配發股東現金紅利（即每股配發4.5元），此盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

### （七）本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

項目		年度	110年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,277,348
本年度 配股配 息情形	每股現金股利(元)		4.5
	盈餘轉增資每仟股配發股數		0
	資本公積轉增資每仟股配發股數		0
營業績效 變化情形	營業利益(仟元)		註
	營業利益較去年同期增(減)比率		註
	稅後純益(仟元)		註
	稅後純益較去年同期增(減)比率		註
	每股盈餘(係按當年度加權平均股數計算)		註
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		註
年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)			註
擬制性 每股盈 餘及本 益比	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	註
		擬制年平均投資報酬率	註
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制每股盈餘(元)	註
		擬制年平均投資報酬率	註
	若未辦理資本公積且盈餘 轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	註
		擬制年平均投資報酬率	註

註：因本公司並未編製110年度財務預測，故無需填列。

公司負責人：



經理：



承辦人：



#### (八) 員工、董事及監察人酬勞

##### 1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍

本公司年度如有獲利，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。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董監事酬勞僅得以現金為之。

##### 2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理。

本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎，係以歷年配發成數為參考依據計算之；若估列數與實際發放數有差異時，將視為會計估計變動，列為110年度之損益。

##### 3. 董事會通過分派酬勞情形

###### (1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額

本公司於110年3月19日經董事會決議通過配發董事酬勞新台幣17,994,370元及員工酬勞17,994,370元，此案尚未向股東常會報告。其擬議分派數與認列費用年度估列金額相同，並無差異。

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

##### 4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

上年度經董事會決議通過並提經股東常會決議通過配發董監事酬勞2,136,286元及員工酬勞427,257元，其中員工酬勞尚有427,257元未分配。

#### (九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購（包括合併、收購及分割）辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：無。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍

##### 1. 主要內容：

- (1) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- (2) 有關建材之買賣及進出口業務。
- (3) 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

##### 2. 營業比重：

本公司營業比重以委託營造廠商興建住宅大樓、透天別墅及住辦大樓之出租、出售業務為主；市場以內銷為主，佔本公司營業收入之100%。

##### 3. 目前之商品項目：

- (1) 住宅大樓：住家、店舖、停車位。
- (2) 住辦大樓：住家、店舖、辦公室、商場、停車位。
- (3) 透天別墅：住家、店舖。

##### 4. 計劃開發之新商品項目：

- (1) 繼續於大台北地區推出住宅大樓、住辦大樓及透天別墅外，尚積極規劃開發交通動線良好之一般住宅、精緻休閒住宅及生活機能完整之大型社區。
- (2) 計劃朝上下垂直整合服務，結合數位科技的應用，或採取異業聯盟之模式，提供更完整的服務，使每一家庭均能享有合乎安全、衛生、舒適之住宅品質。
- (3) 有效利用都市計畫區域內之可利用土地，辦理住宅更新，改善居住環境。

#### (二) 產業概況

##### 1. 產業之現況與發展

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，由於在整個營建工程過程中，需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、家電、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等行業，均有關聯，故房屋建築業為一綜合性之服務業，在性質上亦是一種民生產業。因此，除非已經沒有人的活動存在，否則它在屬性上是永不會消失的產業。

民國109年台閩地區核發建築物建造執照25,980件，總樓地板面積約41,521千平方公尺，其歷年來核發建築物建照執照統計，請詳下表。

歷年來核發建築物建造執照統計

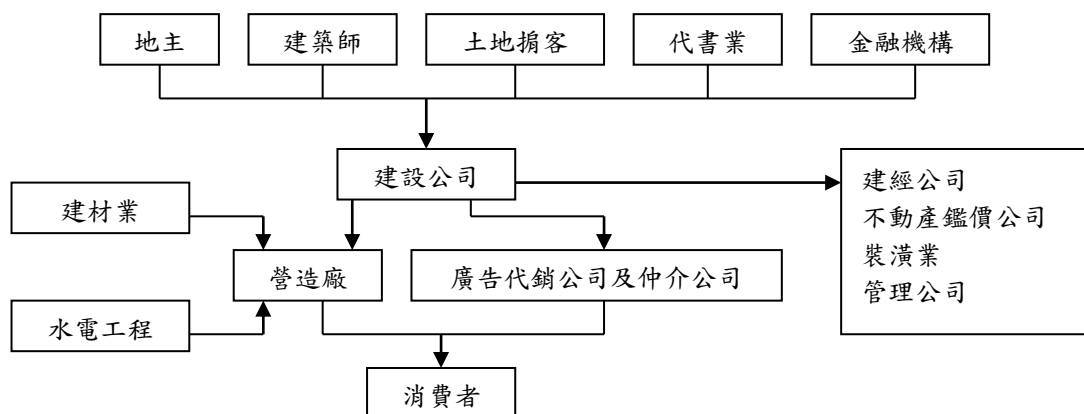
年別	件數 (件)	較上年 增減率(%)	總樓地板面積 (千平方公尺)	較上年 增減率(%)
民國95年	35,185	(19.68)	36,672	(15.11)
民國96年	31,667	(10.00)	34,700	(5.38)
民國97年	19,474	(38.50)	26,161	(24.61)
民國98年	20,516	5.35	19,915	(23.88)
民國99年	29,696	44.75	31,173	56.53
民國100年	33,161	11.67	34,148	9.54
民國101年	30,737	(7.31)	32,882	(3.71)
民國102年	33,531	9.09	39,760	20.92
民國103年	31,994	(4.58)	38,634	(2.83)
民國104年	27,643	(13.59)	32,596	(15.63)
民國105年	22,511	(18.57)	26,235	(19.51)
民國106年	25,035	11.21	29,883	13.91
民國107年	27,344	9.22	33,984	13.72
民國108年	27,143	(0.74)	36,927	8.66
民國109年	25,980	(4.28)	41,521	12.44

資料來源：內政部營建署

109年房地產市場受到中美貿易大戰及總統大選等不確定因素之影響，買方大多呈現觀望態度，整體房地產市場表現量增價穩。惟受惠於目前整體仍為低利率環境及資金面仍寬鬆之影響，台北市及新北市地段佳的個案，價格仍具有支撐力道。

整體而言，民眾擔心通膨壓力，購買不動產成為最佳抗通膨的方式，地段佳及產品規劃完善的產品，相對也能創造價格及獲利。惟由於都會地區房價高居不易下跌，造成社會大眾對房價過高大多產生不好之觀感，迫使政府採取平抑房價的政策，相對也造成買方不確定的觀望，或多或少會影響其購買意願。不過，對於未來房地產市場長期觀之仍舊是看好，影響房地市場變動的最不確定因素，端看政府未來所提出的房市政策及利率水準。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性



在整個體系中，建設公司係居於協調整合之地位，其與各產業兼具有相輔相成、相互依存之關係，建設公司自土地所有處取得土地，再向金融機構辦理貸款，後委託建築師規劃及營造公司施工興建，並透過代銷公司銷售予購屋者。

### 3. 產品之各種發展趨勢

#### (1) 土地開發方式多元化

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與公辦都市更新計劃等方式籌劃進行。

#### (2) 產品趨向多元化

個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如休閒住宅、綠色住宅、臨捷運站之商、住合併之住宅銷售即獨領風騷，隨著人口年齡結構之變遷，老人（銀髮族）住宅應運而生，Internet 網路家族、網際網路系統社區及綜合式社區都逐漸被建築業者採用，如未來在產品定位與差異化設計將扮演重要角色。

#### (3) 社區規劃朝生活機能完整性發展

未來新建之社區應著重於生活機能之完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境之需求。

#### (4) 開發規模與價格趨向兩極化

由於新市鎮、工商綜合區及重劃區的開發及各項交通建設，如高速鐵路、高速公路、西部快速道路等陸續施工，郊區與市區聯絡將更加便利，相對都市高房價，追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇郊區。因此，位於交通要道之郊區將可開發大規模之自給自足功能社區，乃屬量販經營方式。此外，市區土地成本較高，所以多採小規模之開發策略，可以規劃高價位之高品質住宅，乃屬精品經營趨勢。

#### (5) 建築品牌制度之落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質之需求亦日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化發展，因此

建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，與消費者心目中之品牌意識，將成為個案能否暢銷之重要關鍵。

#### (6) 環保意識日漸提升

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在二十一世紀將更為提升且落實到各個生活層面。因此在土地開發以至於建築物的規劃及施工階段，都需注意環保的落實。

#### (7) 重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識的抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，施工管理的加強、工程品質的保障、完工進度的掌控及交屋策略的運用，也是防制交易糾紛之必要措施。

### 4. 產品競爭情形

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異。因此市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內個案與個案間的競爭較為明顯，加上公司家數眾多，市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推個案銷售情形的影響來得重要。因本公司所推出之個案均集中於大台北地區，且由於本公司所推個案之銷售情形良好，銷售佳績名列前茅，非其他同業能力所及，顯示本公司競爭能力於一般水準之上。

#### (三) 技術及研發概況

##### 1. 在建築規劃設計方面

針對市場及消費者的需求作審慎評估，並遴選優秀的建築團隊及相關建築法令之適用，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。

##### 2. 在營建工程及管理方面

對各種施工方法不斷研討，並引進最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制品質、成本及進度，以增加產品的競爭力。

##### 3. 公司電腦化方面

引進營建整合管理系統，包括工程預算系統、工程發包系統、業務系統、財會系統等，藉由公司內部與施工現場連線，可即時掌握並提升作業效率。

##### 4. 市場研究發展方面

確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房屋市場資料，加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷售率的目標。另就都市更新、商用不動產等相關研討，作為本公司未來持續開發之因應。

#### (四) 長、短期業務發展計劃

##### 1. 短期業務發展計劃

- (1) 加強市場調查功能及掌握客戶需求之資訊，建立完整、準確的市場資料，作為產品定位、規劃設計之依據。
- (2) 建立行銷系統，提昇業務效率。
- (3) 持續落實售後服務以及與客戶間之互動關係。
- (4) 配合相關政令、法規之規範，在廣告、促銷及合約簽訂等方面皆以合法及誠信為基礎，並落實公平交易之原則，以追求客戶之滿意，並維持公司良好形象與商譽。

##### 2. 長期業務發展計劃

- (1) 配合政府推出合宜住宅政策，計劃投資興建商務宅及現代化辦公大樓。
- (2) 參與精華地段標售計劃，創造現代化住宅。
- (3) 多角化經營，如室內裝潢設計，百貨零售業、新建材進出口貿易、老人安養院，擴大社會的服務層面。
- (4) 跨足飯店業之經營，本公司於107年8月推出第一間委由萬豪集團經營之台北士林萬麗酒店。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析：

#### 1. 主要商品之銷售地區：

本公司以投資興建住宅大樓、住辦大樓及透天別墅等產品為主要業務，推案地點以台北、新北及桃園市之地區為主。歷年來所推個案之推案地點如下表：

地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
板 橋	81	豐 收 季 節 B 區	146
	85	創 世 紀	50
	85	皇 翔 最 好	70
	87	蓮 花 賞	65
	93	皇 翔 凱 旋 門	199
	95	皇 翔 帝 國	392
	96	皇 翔 高 更	204
土 城	81	盛 會	193



地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
	82	中 央 大 街 A	46
	82	北 京 N O . 2	449
	82	吉 利	48
	85	良 辰 吉 市	284
	88	第 一 站	353
	91	皇 翔 百 老 匯	239
	93	皇 翔 太 陽 城	850
	94	皇 翔 快 樂 花 園	288
	95	第 一 站 N O . 2	5
	95	皇 翔 金 城 閣	167
	97	小 快 樂	5
	103	華 爾 街	18
	103	皇翔 PARK (國鼎)	611
三 峽	84	住 福	93
	86	公 園 家	57
	86	金 樹 園	41
	86	金 別 墅	81
	87	金 別 墅 D 區	4
	90	住 福 別 墅	60
	90	國 光 3 5 0	2
	93	皇 翔 峇 里 島	715
	93	皇 翔 四 季 會 館	625
	93	國 光 2 8 4	1
	95	皇 翔 臻 寶	96
99	皇 翔 玉 鼎	531	
樹 林	85	皇 翔 綠 園	82
	85	甘 園 別 墅	33
中 和	86	皇 翔 歡 喜 城	194
永 和	92	皇 翔 銘 園	121
新 莊	102	皇 翔 御 花 園	206
桃 園 八 德	102	皇 翔 百 老 匯	198
	102	皇 翔 百 老 匯 2	187
桃 園 龜 山	102	皇 翔 歡 喜 城	1691
	103	皇 翔 歡 喜 城 店 面	57
	105	皇 翔 歡 喜 城 出 租 戶	89
台 北 市	92	皇 翔 紫 蘭 園	44
	92	皇 翔 維 也 納	110
	96	皇 翔 天 母	10

地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
	96	日 出 大 地	68
	98	皇 翔 桂 冠	59
	99	皇 翔 玉 璽	84
	100	皇 翔 隨 堂	20
	100	皇 翔 新 天 玦	12
	101	皇 翔 御 琺	48
	101	皇翔御郡(天玥)	9
	101	皇 翔 天 鼎	9
	102	皇 翔 紫 鼎	62
	108	皇翔中山捷二商辦	6

## 2. 市場佔有率：

本公司秉持誠信踏實之經營理念，深入瞭解購屋者需求，興建質優、價格平實的建築產品，銷售對象以社會上廣大的中產階級自用者及投資者為主；土地開發以選擇交通動線良好，生活機能完整及未來具發展潛力之地段為主，積極從事短、中、長期的土地資源取得，興建銷售並持續推出新案。由於深耕板橋、土城、樹林、三峽等區域多年，頗獲區域客戶肯定，故能在該區域同業間佔有一席之地。茲將本公司最近三年度的市場佔有率約略整理如下表：

皇翔建設最近三年度台北市、新北市及桃園縣市場佔有率

單位：新台幣萬元

項目 \ 年度	107年度	108年度	109年度
台北市可售金額	30,034,000	21,488,700	31,546,000
新北市可售金額	39,110,500	46,052,700	54,035,800
桃園市可售金額	23,663,500	25,625,500	32,085,700
皇翔建設可售金額	3,500,000	3,380,000	3,603,800
皇翔建設市場佔有率	3.77%	3.63%	3.06%

資料來源：惟馨周報（含成屋、結構體及預售屋推案）、皇翔建設整理

## 3. 市場未來之供需狀況與成長性：

### (1) 市場供給面

建造執照之核發數量被視為房屋建築生活活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣之發展趨勢。而建築物使用執照之核發數字，係表示建築物完工後可使用的數量，足以反映房屋市場之實際供給狀況。根據內政部營建署統計，109年度台閩地區建築物使用執照總核發件數為22,370件，較108年度22,026件增加約1.56%，顯示其市場供給量維持平穩差異不大。

## (2) 市場需求面

由於一般購屋類型可概分為自用及投資兩類，其中自用品基本需求受總人口數、總家庭戶數所影響，而投資型需求則受經濟條件如國民所得等所影響。依內政部戶政司發佈之人口統計資料，至109底台閩地區總人口數為23,561,236人，較108年底減少41,885人（減少0.18%），而總戶數為8,933,814戶，較108年增加101,069戶（成長1.14%），平均每戶人口為2.64人，顯示近年來台閩地區人口雖微幅下降但總戶數卻呈現微幅成長之現象，故對住宅之基本需求量亦穩定成長。另在政府開放陸資來台購屋及因調降遺贈稅使得海外資金回流，故反應在房地產上，投資型需求亦可望成長。

綜上，自用住宅需求量因人口及小家庭數成長而增加，及投資型需求量亦可成長，故房地產之需求量仍大。

## (3) 成長性方面

整體而言，資金寬鬆、利率低，且開放陸資來台，故房地產市場長線看漲無疑，好地段之房屋仍然是消費者的最佳選擇。

綜合上述房屋市場供需狀況分析，國內房屋市場因人口與國民所得持續成長、國民對居住品質要求的提升而有可觀的成長空間，另一方面亦將隨政府公共建設、金融自由化、國際化等而受到正面的推動。市場供給面成長遲緩，而需求面則由於人口的成長、核心家庭的社會結構變遷、經濟的復甦，使得購屋需求與購屋能力同步增加，對於市場餘屋去化與房地產景氣的復甦有正面的助益，對永續經營理念的建築投資業者而言，國內房地產市場未來市場供需將朝逐漸平衡方向進行。因此本公司認為未來房地產市場仍將呈穩定的成長。

## 4. 競爭利基：

### (1) 守法踏實、形象良好、堅守本業：

本公司自設立以來，即以守法踏實之態度，且專心致力於營建本業，精心規劃符合消費者需求之產品，並在施工上追求品質提升，至今未與客戶發生重大訴訟之情事。本公司不斷追求安全的居住空間，重視環境保護的理念，不從事夾層屋或工業住宅之開發，其以守法踏實之一貫經營方式，深獲客戶信賴與肯定，亦提升本公司之良好形象。

本公司自設立以來，即以守法踏實之態度，且專心致力於營建本業，精心規劃符合消費者需求之產品，並在施工上追求品質提升，至今未與客戶發生重大訴訟之情事。本公司不斷追求安全的居住空間，重視環境保護的理

念，不從事夾層屋或工業住宅之開發，其以守法踏實之一貫經營方式，深獲客戶信賴與肯定，亦提昇本公司之良好形象。

(2) 優良的經營團隊，慎選推案地點：

本公司積極延攬優秀人才，著重專業分工，充實教育訓練，提高員工素質，培養優良的經營團隊，做好市場分析評估，慎選推案地點。

(3) 深耕大台北優質區域，對市場掌握度高：

本公司於大台北區域用心耕耘多年，不僅對優質地段之土地及房屋市場行情與特性充份掌握，且能熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故能深獲客戶信賴與好評。

(4) 財務穩健、債信良好：

本公司以企業永續經營的理念，配合其穩定之獲利能力，事前並先做好資金預估作業，強化財務結構，並與銀行保持良好往來信用，預留資金調度空間。

(5) 工程品質、進度與成本精確掌控：

本公司為能掌握工程品質，自86年度以後均將工程發包與其轉投資子公司—北昌營造股份有限公司，以求施工品質與施工進度上之精確掌控。此外，本公司對於相關建材採大量訂購之方式爭取優惠價格，以降低營建成本，增加產品競爭力。

(6) 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定：

在永續經營及落實服務的理念下，本公司為提供客戶滿意售後服務，於業務部設置080服務專線，針對客戶問題指派專業人員予以迅速處理。在服務項目上，不僅對保固項目負責保固服務，對客戶之非保固項目之問題，本公司亦予以協助處理。此外，本公司對個案於完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，對所有推出個案，於交屋後協助輔導成立大樓管理委員會，以維持社區管理之運作及提昇住戶生活環境的品質。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

有利因素	不利因素	因應對策
受中美貿易戰的影響，台商陸續回台，海外資金回流，內需房地產前景持續看好。	政府對投資客的控管緊縮機制，抑制房價政策明顯，造成消費者購屋的態度轉趨保守、觀望。	政府政策不宜對房市作過多干預，應由市場機制決定，故提升經濟基本面、降低失業率才是長遠因應之策。

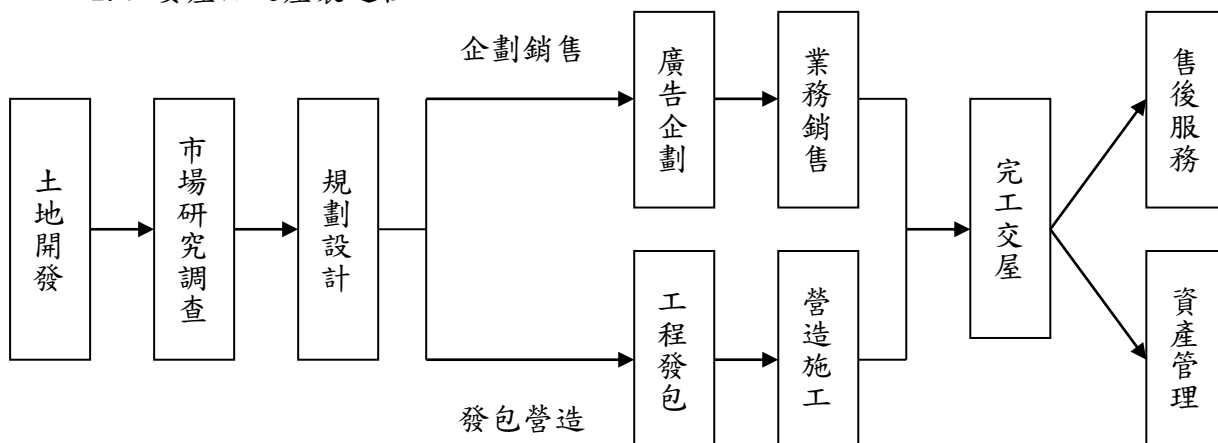
有利因素	不利因素	因應對策
目前資金寬鬆，房貸利率仍處於低檔，有利於購屋族群。	未來國內房貸利率有上揚趨勢的壓力。	只要挑選對的區段，房地產仍將是穩固收益的投資工具。
法令放寬危老重建刺激房市，將來老房舍變身新風貌，成為都會區房市的全新發展機會。	近幾年國內勞動力缺乏，物價上漲，造成營建成本提高。	利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，以避免浪費。
政府已朝著量能課稅的稅改方向進行，原針對出售價格而課稅之奢侈稅亦退場，預估稅改方向不致對一般自住客戶產生重大賦稅負擔。	政府制訂房地合一實價課稅，市場觀望氣氛濃厚，造成房地產的低迷。	目前制訂的房地合一實價課稅是有獲利才課稅，且自實施日起買入才需課稅，而奢侈稅是以出售金額課稅，兩者比較下，對客戶之影響並不如預期大。

## (二) 主要產品之重要用途及產製過程

### 1. 主要產品之重要用途：

- (1) 住宅大樓：住家、店舖、停車位。
- (2) 住辦大樓：住家、店舖、商場、辦公室、停車位。
- (3) 透天別墅：住家、店舖、停車位。

### 2. 主要產品之產製過程：



## (三) 主要原料之供應狀況

本公司為建築業，工程以包工不包料或包工包料方式發包，主要投入原料可分為土地、營建工程以及材料三方面，其供應狀況說明如下：

### 1. 土地：

本公司個案興建以自地自建為主，少部分採與地主合建分售或合建分屋方式，其土地來源除由本公司土地開發人員主動積極尋找合適土地外，亦藉助土

地仲介人介紹及透過政府公開標售的作業來取得精華區域之土地，故土地取得不虞匱乏。惟不論何種土地來源，本公司之土地開發均需經由土地開發人員進行市場調查及評估，瞭解其交通動線、生活機能及市場需求，以作為購地及未來推案之參考；經評估認具開發價位之土地，尚需提經本公司「營運管理委員會」審慎評估及經總經理同意及董事會通過後，始進行土地購入或合建交易。

## 2. 營建工程：

本公司營建工程採包工不包料或包工包料之方式委託營造廠商及承包商承包。自設立以來，由於長期工程發包經驗的累積，本公司對每一個案工程均透過嚴謹的評估，選擇優良廠商，確實掌控工程營運進度及確保施工品質。

## 3. 材料：

本公司為節省成本和工期配合等考量，材料之採購原皆採自行比價採購之方式；自86年度已轉投資北昌營造有限公司，為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料的方式發包，故已無材料供應之慮。

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

1. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上客戶名單：

單位：新台幣仟元

108年度				109年度				110年第一季			
廠商名稱	進貨金額	占全年度 進貨淨額 比率%	與發行人 之關係	廠商名稱	進貨金額	占全年度 進貨淨額 比率%	與發行人 之關係	廠商名稱	進貨金額	占全年度 進貨淨額 比率%	與發行人 之關係
其他	2,486,914	100%	無	慶隆開發	1,160,812	23%	關係人	慶隆開發	208,359	12%	關係人
				其他	3,980,977	77%	無	廖矜君	242,968	14%	關係人
								安廷建設及3 位自然人	657,736	38%	無
								其他	631,946	36%	無
進貨淨額	2,486,914	100%		進貨淨額	459,667	100%		進貨淨額	1,741,008	100%	

增減變動原因：各年度供應商及所佔比例隨工程承攬項目及區域的不同而有所變動，合併公司選擇之專業協力廠商係以專業技術及品質穩定性與配合度為主要考量，且依公司採購發包作業辦理，故進貨與分包廠商的變化應屬合理。

2. 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上客戶名單：

單位：新台幣仟元

108年度				109年度				110年第一季			
廠商名稱	銷貨金額	占全年度 銷貨淨額 比率%	與發行人 之關係	廠商名稱	銷貨金額	占全年度 銷貨淨額 比率%	與發行人 之關係	廠商名稱	銷貨金額	占全年度 銷貨淨額 比率%	與發行人 之關係
A	453,302	14%	無	B	1,044,857	16%	無	其他	1,121,979	100%	無
其他	2,739,275	86%	無	其他	5,411,563	84%	無				
銷貨淨額	3,192,577	100%		銷貨淨額	6,456,420	100%		銷貨淨額	1,121,979	100%	

增減變動原因：各年度所推出產品之類型不同所致。

說明：因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

## (五) 最近二年度生產量值表

單位：戶、車、新臺幣仟元

年 度 主 要 商 品	108年度		109年度	
	產 量	產 值	產 量	產 值
皇 翔 中 山 捷 二 商 辦	6戶19車	710,668		
其 他		197,520		1,333,885
合 計	6戶19車	908,188		1,333,885

說明：1. 產量係於完工年度認列總建戶（車位）數。

2. 產值係於完工年度計入個案之總成本。

3. 其他係包含租賃成本、工程承攬成本及飯店成本等。

## (六) 最近二年度銷售量值表

單位：新臺幣仟元

年 度 銷 售 量 值 主 要 商 品	108年度		109年度	
	內 銷		內 銷	
	量	值	量	值
皇 翔 P A R K	29戶 13車	508,356	246戶 169車	3,146,106
皇 翔 中 山 捷 二 商 辦			4戶 8車	1,134,271
皇 翔 紫 鼎	3戶 9車	313,501	4戶 4車	277,040
皇 翔 百 老 匯	1戶 1車	11,122	3戶 4車	34,076
皇 翔 百 老 匯 2	62戶 78車	692,891	15戶 21車	175,122
皇 翔 天 昴			1戶 1車	73,203
皇 翔 御 花 園	34戶 32車	510,095	39戶 42車	695,177
皇 翔 御 琿	2戶 4車	453,302		
皇 翔 御 郡 (天 玥)	1戶 1車	75,103		
道 路 地				268,639
其 他		628,207		652,786
合 計	131戶 138車	3,192,577	246戶 169車	6,456,420

說明：1. 銷量以當年度交屋數量計算。

2. 銷值係以各該年度認列之營業收入計。

3. 其他係包含租賃收入、工程承攬收入及飯店收入等。



### 三、從業員工資料

年 度		108年度	109 年度	110年4月30日
員 工 人 數	行 政 人 員	54	55	54
	技 術 人 員	—	—	—
	合 計	54	55	54
平 均 年 齡		43.19	43.77	44.39
平 均 服 務 年 資		8.00	5.82	5.91
學 歷 分 佈 比 率	碩 士	12.96%	9.09%	11.11%
	大 學	62.97%	61.82%	61.12%
	大 專	11.11%	14.55%	12.96%
	高 中	11.11%	12.73%	12.96%
	高 中 以 下	1.85%	1.81%	1.85%

### 四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額：無。

(二) 未來因應對策及可能之支出：本公司無污染情形。

本公司為建築投資業，所投資興建之個案均委由營造公司承造，於施工過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理，均由營造公司負責，本公司負監督之義務，故不適用申領污染設施設置許可證、污染排放許可證及繳納污染防治費用或設立環保專責單位人員。

### 五、勞資關係

(一) 員工福利措施、進修、訓練：

- |             |           |
|-------------|-----------|
| 1. 年終特別獎金   | 2. 在職教育訓練 |
| 3. 員工退休金    | 4. 勞保、健保  |
| 5. 員工認股、分紅  | 6. 員工聚餐   |
| 7. 康樂活動     | 8. 設置員工餐廳 |
| 9. 提供員工工作制服 |           |

本公司已於民國八十六年九月五日依法成立職工福利委員會，登記證字號：北縣勞福字第1511號；並依法提撥職工福利金。目前職工福利委員會之福利事項有：

- |           |               |
|-----------|---------------|
| 1. 急難救助   | 2. 員工傷、病、死亡補助 |
| 3. 結婚生育補助 | 4. 子女教育補助     |
| 5. 舉辦休閒活動 | 6. 辦理年度旅遊活動   |
| 7. 慶生活動   | 8. 年節摸彩       |

另針對各單位員工之需求，舉辦新進人員教育訓練、專業訓練及自我成長訓練。

(二) 退休制度與其實施情形：

本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休金之給予，按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。

自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例（以下簡稱「新制」）之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。

(三) 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司提供暢通溝通管道，傾聽、瞭解員工之意見，達到勞資雙方之共識。截至目前為止，勞資關係一向和諧融洽，並無發生勞資糾紛，故無協議之情形。另本公司依法成立職工福利委員會，保障並執行各項員工福利措施及維護員工之權益。

(四) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：無。

(五) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司勞資關係和諧，並無發生因勞資糾紛而導致之損失，預估未來發生勞資糾紛之可能性極低。

六、重要契約

(一) 皇翔建設公司：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
購地合約	國防部	98/07/23	台北市中正區城中段三小段116地號土地。	無
購地合約	財政部國有財產局台灣北區辦事處	99/01/28	台北市中正區臨沂段四小段163地號土地。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
購地合約	財政部國有財產局台灣北區辦事處	99/01/28	台北市大安區懷生段四小段105、105-1地號土地。	無
購地合約	自然人	99/03/24	台北市中正區臨沂段一小段133地號土地及其建物。	無
購地合約	內政部營建署	101/01/10	機場捷運沿線周邊土地開發-A7站 B 區開發案興辦事業計劃。	無
購地合約	桃園縣政府	101/01/16	購買桃園縣八德市福興段975及977地號土地。	無
購地合約	桃園縣政府	101/03/29	購買桃園縣八德市興仁段583地號土地。	無
購地合約	新北市政府	101/06/29	購買新北市新莊區副都心段370地號土地。	無
土地開發投資契約	台北市政府	主管機關核定之開工日或本基地共構工完工點(移)交後730個日曆天。	投資興建大眾捷運系統松山線中山站捷二基地土地開發投資契約。	無
營建合約	日商華大成營造工程(股)公司	取得建照變更設計核准日起算16個月完工	承包皇翔建設信義區 F4基地住宅新建工程之連續壁、結構體及相關工程。	無
營建合約	日商華大成營造工程(股)台北分公司	以本期工程全部完工驗收或複驗合格日為工程完工日	承攬皇翔建設信義區 F4基地住宅新建工程之設備、裝修、景觀相關工程。	無
委託開發協議書	台北遷建基地都市更新(股)公司	99/11/20	委託整合台北市信義區永吉段之土地都市更新開發案。	無
都市更新契約書	新北市政府	102/01/17	新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案。	無
都市更新契約書	新北市政府	102/09/14	新北市板橋區民權段743地號等2筆土地及周邊公私有土地都市更新案。	無
都市更新契約書	新北市政府	103/05/01	新北市捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案。	無
合作合約	萬豪國際集團之關係企業	102/11/13	台汽北站案委託經營飯店管理之管理合約書、國際服務合約書、授權暨權利金合約書、技術服務合約書。	無
租賃合作協議書	台灣藤田觀光股份有限公司	105/05/13	台北市忠孝臨沂案建立租賃合作關係，設立連鎖旅館。	無
購地合約	富祐資產管理(股)公司及自然人	105/12/22	購入新北市土城區永和段207、208地號土地。	無
租賃合作合約	台灣藤田觀光股份	106/12/26	台北市忠孝臨沂案建立租賃合作關係，設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交起20年。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	有限公司			
購地合約	自然人	109/02/07	購入新北市土城區明德段109地號及110地號之部分持分土地。	無
購地合約	皇銘實業股份有限公司	109/5/12	購入新北市土城區明德段222地號之土地	
購地合約	安廷建設股份有限公司及自然人3人	109/11/26	購入台北市中正區中正段二小段553、554、554-1、565、565-1、565-2、566、567地號等8筆土地	
購地合約	慶隆開發股份有限公司	109/12/22	購入台北市萬華區漢中一小段94、95、96、97、98地號等5筆之土地	
購地合約	自然人	109/12/22	購入新北市土城區明德段190、191地號之土地	
購地合約	慶隆開發股份有限公司	110/02/08	購入台北市萬華區漢中一小段93地號之土地	

註：營建合約僅列示合約總價（未稅）金額新台幣貳億元以上者；購地契約僅列示合約總價新台幣貳億元以上者。

(二) 子公司北昌營造公司：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
營建合約	皇勝建設(股)公司	開工核准日起645天內完工	承包皇勝喜悅基礎、建築結構、建築裝修、水電消防保全、二次中庭景觀及VIP室等工程。	無
營建合約	皇勝建設(股)公司	開工核准日起890天內完工	承包皇勝台北日內瓦二期基礎、建築結構、建築裝修、水電消防保全、二次中庭景觀及VIP室等工程。	無
營建合約	皇勝建設(股)公司	開工核准日起637個日曆天內完工	承包皇勝秀鼎假設、基礎、結構體、建築裝修、水電消防保全、中庭景觀及VIP室等工程。	無
營建合約	財團法人 新北市 承天禪寺	開工核准日起1140個日曆天內完工	承包承天禪寺整地、主橋、高架道路、迴車平台、水土保持、假設及結構體工程。	無
營建合約	慶隆開發(股)公司	開工核准日起1051個日曆天內完工	承包慶隆土城區明德段266等3筆地號假設、基礎及結構體、建築裝修、水電消防保全、中庭景觀及VIP室等工程。	無

註：營建合約僅列示合約總價（未稅）金額新台幣貳億元以上者。

(三) 子公司普立斯國際開發公司：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合作合約	萬豪國際集團之關係企業	102/11/13	士林官邸案委託經營飯店管理之管理合約書、國際服務合約書、授權暨權利金合約書、技術服務合約書。	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一) 簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)				
		105年	106年	107年	108年	109年
流動資產		22,436,126	24,763,269	23,103,177	23,717,953	23,756,462
不動產、廠房及設備		156,872	156,705	154,316	168,652	164,084
投資性不動產		10,014,870	10,205,945	9,884,370	10,360,706	11,335,151
無形資產		1,549	1,074	697	2,358	1,907
其他資產		1,947,212	2,337,426	2,905,064	2,662,354	2,882,516
資產總額		34,556,629	37,464,419	36,047,624	36,912,023	38,140,120
流動負債	分配前	18,278,527	20,023,791	16,968,534	18,724,463	17,552,121
	分配後	19,753,334	20,187,659	17,558,456	19,117,745	註2
非流動負債		4,766,482	7,176,118	8,432,277	8,116,032	9,163,238
負債總額	分配前	23,045,009	27,199,909	25,400,811	26,840,495	26,715,359
	分配後	24,519,816	27,363,777	25,990,733	27,233,777	註2
歸屬於母公司業主之權益		11,511,620	10,264,510	10,646,813	10,071,528	11,424,761
股本		3,277,348	3,277,348	3,277,348	3,277,348	3,277,348
資本公積		344,864	344,864	17,130	17,130	17,130
保留盈餘	分配前	7,889,408	6,642,298	7,352,335	6,770,050	8,130,283
	分配後	6,414,601	6,478,430	6,762,413	6,376,768	註2
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	11,511,620	10,264,510	10,646,813	10,071,528	11,424,761
	分配後	10,036,813	10,100,642	10,056,891	9,678,246	註2

註1：最近五年度均經會計師查核簽證。

註2：109年度盈餘分配議案，尚未經股東會決議通過。

簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					110年第1季 (註3)
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		24,206,096	26,003,311	25,104,271	24,683,508	25,197,924	26,156,165
不動產、廠房及設備		157,405	156,638	2,309,803	2,239,437	2,146,241	4,887,264
使用權資產		—	—	—	2,384,419	2,306,495	2,292,573
投資性不動產		10,805,013	11,822,323	10,104,485	10,838,557	11,784,906	9,165,993
無形資產		1,549	1,074	9,060	8,473	4,925	3,989
其他資產		2,000,799	1,957,239	1,915,388	89,921	89,936	89,400
資產總額		36,990,862	39,940,585	39,443,007	40,244,315	41,530,427	42,595,384
流動	分配前	18,848,792	20,592,332	18,347,875	19,149,189	18,078,220	18,763,694
負債	分配後	20,323,599	20,756,200	18,937,797	19,542,471	註2	—
非流動負債		6,630,450	9,083,743	10,448,319	11,023,598	12,027,446	12,182,434
負債	分配前	25,479,242	29,676,075	28,796,194	30,172,787	30,105,666	30,946,128
總額	分配後	26,954,049	29,839,943	29,386,116	30,566,069	註2	—
歸屬於母公司業主之權益		11,511,620	10,264,510	10,646,813	10,071,528	11,424,761	11,649,256
股本		3,277,348	3,277,348	3,277,348	3,277,348	3,277,348	3,277,348
資本公積		344,864	344,864	17,130	17,130	17,130	17,130
保留	分配前	7,889,408	6,642,298	7,352,335	6,777,050	8,130,283	8,354,778
盈餘	分配後	6,414,601	6,478,430	6,762,413	6,383,768	註2	—
其他權益		—	—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益	分配前	11,511,620	10,264,510	10,646,813	10,071,528	11,424,761	11,649,256
總額	分配後	10,036,813	10,100,642	10,056,891	9,678,246	註2	—

註1：最近五年度均經會計師查核簽證。

註2：109年度盈餘分配議案，尚未經股東會決議通過。

註3：財務資料經會計師核閱。

(二) 簡明綜合損益表

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料 (註1)				
	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度
營 業 收 入	13,215,548	2,833,119	2,848,737	2,704,945	5,865,975
營 業 毛 利	3,348,925	868,367	1,155,205	993,018	3,060,525
營 業 損 益	2,709,199	348,863	644,997	483,365	2,147,144
營業外收入及支出	(342,066)	(304,071)	238,395	(443,203)	(383,565)
稅 前 淨 利	2,367,133	44,792	883,392	40,162	1,763,579
繼續營業單位本期淨利	1,968,315	228,188	847,389	14,338	1,746,646
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	1,968,315	228,188	847,389	14,338	1,746,646
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	(491)	(417)	299	(131)
本期綜合損益總額	1,968,315	227,697	846,972	14,637	1,746,515
每 股 盈 餘	6.01	0.70	2.59	0.04	5.33

註1：最近五年度均經會計師查核簽證。

簡明合併綜合損益表

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)					110年第1季 (註2)
		105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	
營 業 收 入		13,354,895	2,994,742	3,060,891	3,192,577	6,456,420	1,121,980
營 業 毛 利		3,539,390	913,629	1,191,938	1,040,100	3,586,608	463,175
營 業 損 益		2,826,126	304,016	553,877	378,138	2,073,788	296,714
營業外收入及支出		(446,802)	(254,386)	340,352	(320,965)	(308,319)	(67,652)
稅 前 淨 利		2,379,324	49,630	894,229	57,173	1,765,469	229,062
繼續營業單位本期淨利		1,968,315	228,188	847,389	14,338	1,746,646	224,495
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)		1,968,315	228,188	847,389	14,338	1,746,646	224,495
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		-	(491)	(417)	299	(131)	-
本期綜合損益總額		1,968,315	227,697	846,972	14,637	1,746,515	224,495
淨利歸屬於 母 公 司 業 主		1,968,315	228,188	847,389	14,338	1,746,646	224,495
淨利歸屬於非控制 權		-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主		1,968,315	227,697	846,972	14,637	1,746,515	224,495
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權		-	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘		6.01	0.70	2.59	0.04	5.33	0.68

註1：最近五年度均經會計師查核簽證。

註2：財務資料經會計師核閱。

(三) 最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年 度	簽 證 會 計 師 姓 名	查 核 意 見
105年度	簡蒂暖、馬國柱	無保留意見
106年度	簡蒂暖、馬國柱	無保留意見
107年度	簡蒂暖、曾國揚	無保留意見
108年度	簡蒂暖、曾國揚	無保留意見(強調事項或其他事項)
109年度	曾國揚、簡蒂暖	無保留意見(強調事項或其他事項)



## 二、最近五年度財務分析：

### (一) 財務分析比率

分析項目		年 度	最近五年度財務分析 (註1)					
			105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	
財務結構 (%)	負債占資產比率		66.69	72.60	70.46	72.71	70.05	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		10,376.68	11,129.59	12,363.65	10,784.08	12,547.23	
償債能力	流動比率(%)		122.75	123.67	136.15	126.67	135.35	
	速動比率(%)		7.26	11.05	8.86	7.52	6.05	
	利息保障倍數(倍)		5.41	1.09	2.68	1.08	4.63	
經營能力	應收款項週轉率(次)		167.14	30.46	14.34	9.90	23.93	
	平均收現日數		2.18	11.98	25.45	36.87	15.25	
	存貨週轉率(次)		0.40	0.09	0.08	0.08	0.14	
	應付款項週轉率(次)		8.47	1.41	1.36	1.39	2.22	
	平均銷貨日數		912.50	4,055.56	4,562.50	4,562.50	2,607.14	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		83.66	18.07	18.32	16.75	35.26	
	總資產週轉率(次)		0.35	0.08	0.08	0.07	0.16	
獲利能力	資產報酬率(%)		5.75	1.36	2.97	0.69	5.27	
	權益報酬率(%)		18.35	2.10	8.10	0.14	16.25	
	占實收資本比率(%)	營業利益		10.64	10.64	19.68	14.75	65.51
		稅前純益		1.37	1.37	26.95	1.23	53.81
	純益率(%)		14.89	8.05	29.75	0.53	29.78	
	每股盈餘(元)		6.01	0.70	2.59	0.04	5.33	
現金流量 (%)	現金流量比率		35.66	註2	4.34	1.91	10.15	
	現金流量允當比率		94.83	68.54	69.42	72.78	161.04	
	現金流量再投資比率		37.61	註3	1.28	註3	0.07	
槓桿度	營運槓桿度		1.15	2.10	1.63	1.85	1.15	
	財務槓桿度		1.11	10.71	1.90	2.58	1.16	

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

註3：現金流量為負數，故不適用。

合併財務分析比率

分析項目		最近五年度財務分析(註1)						
		105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	110年第1季 (註4)	
財務結構 (%)	負債占資產比率	68.88	74.30	73.01	74.97	72.49	72.65	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	11,525.73	12,352.21	913.29	941.98	1,092.71	487.63	
償債能力	流動比率(%)	127.47	126.28	136.82	128.90	139.38	139.40	
	速動比率(%)	9.34	12.81	11.60	11.41	10.36	9.60	
	利息保障倍數(倍)	5.01	1.09	2.52	1.09	4.16	2.83	
經營能力	應收款項週轉率(次)	83.07	16.40	10.98	8.78	19.26	15.53	
	平均收現日數	4.39	22.26	33.24	41.57	18.95	23.50	
	存貨週轉率(次)	0.38	0.09	0.08	0.10	0.16	0.11	
	應付款項週轉率(次)	7.13	1.36	1.11	1.42	3.14	3.06	
	平均銷貨日數	960.53	4,055.56	4,562.50	3,650.00	2,281.25	3,318.18	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	84.42	19.07	2.48	1.40	2.94	1.28	
	總資產週轉率(次)	0.33	0.08	0.08	0.08	0.16	0.11	
獲利能力	資產報酬率(%)	5.42	1.29	2.85	0.79	4.98	0.70	
	權益報酬率(%)	18.35	2.10	8.10	0.14	16.25	1.94	
	占實收資本比率(%)	營業利益	86.23	9.28	16.90	11.54	63.28	9.05
		稅前純益	72.60	1.51	27.29	1.74	53.87	6.99
	純益率(%)	14.74	14.74	27.68	0.45	27.05	20.01	
	每股盈餘(元)	6.01	0.70	2.59	0.04	5.33	0.68	
現金流量 (%)	現金流量比率	36.86	註2	4.37	2.20	7.46	註2	
	現金流量允當比率	96.42	70.86	73.94	97.25	179.69	179.69	
	現金流量再投資比率	36.28	註3	39.54	註3	4.09	註3	
槓桿度	營運槓桿度	1.17	2.56	1.96	2.42	1.21	1.38	
	財務槓桿度	1.11	(14.95)	2.79	148.76	1.21	1.43	

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

註3：現金流量為負數，故不適用。

註4：財務資料經會計師核閱。

(二) 最近二年度財務分析比率變動達 20%以上之說明如下：

財務分析比率-採用國際財務報導準則

1. 速動比率由108年之7.52下降至6.05，係因本年度流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數由108年之1.08大幅上升至4.63，係因本年度純益大幅增加所致。
3. 應收款項週轉率由108年之9.90上升至23.93及應收款項收現日數由108年之36.87天下降為15.25天，係因本年度銷貨淨額較上期大幅增加所致。
4. 存貨週轉率由108年之0.08上升至0.14、應付款項週轉率由108年之1.39上升為2.22及平均銷貨日數由4,562.50天下降至2,607.14天，係因本年度銷貨成本較上期大幅增加所致。
5. 不動產、廠房及設備週轉率由108年之16.75大幅上升至35.26及總資產週轉率由108年之0.07上升至0.16，係因本年度銷貨淨額較上期大幅增加所致。
6. 資產報酬率(%)由108年之0.69%大幅上升至5.27%，係因本期獲利良好稅後純益較上期大幅增加所致。
7. 權益報酬率由108年0.14%大幅上升至16.25%，係因本期獲利良好較上期大幅增加所致。
8. 營業利益占實收資本額比率由108年之14.75%大幅上升至65.51%、稅前純益占實收資本額比率由108年之1.23%大幅上升至53.81%，係因本期獲利良好較上期大幅增加所致。
9. 純益率由108年之0.53%上升至29.78%及每股盈餘由108年之0.04元上升至5.33元，係因本期獲利良好較上期大幅增加所致。
10. 現金流量比率由108年之1.91%上升至10.15%，主係因本期營業活動淨現金流量流入數較上期大幅增加及流動負債餘額本期較上期減少所致。
11. 現金流量允當比率由108年之72.78上升至161.04，主係因本期最近五年度之營業活動現金流量流入數較上期大幅增加所致。
12. 營運槓桿度由108年之1.85下降至1.15，係因本期營業利益增加所致。
13. 財務槓桿度由108年之2.58下降至1.16，係因本期營業利益增加所致。

合併財務分析比率-採用國際財務報導準則

1. 利息保障倍數由108年之1.09大幅上升至4.16，係因本年度合併純益較上期大幅增加所致。
2. 應收款項週轉率由108年之8.78上升至19.26及應收款項收現日數由108年之41.57天下降為18.95天，係因本年度合併銷貨淨額較上期大幅增加所致。

3. 存貨週轉率由108年之0.10上升至0.16、應付款項週轉率由108年之1.42上升為3.14及平均銷貨日數由3,650.00天下降至2,281.25天，係因本年度合併銷貨成本較上期大幅增加所致。
4. 應付款項週轉率由108年1.42次上升至3.14次，係因本期合併銷貨成本較上期增加所致。
5. 不動產、廠房及設備週轉率(次)由108年1.4上升至2.94，係因本期合併銷貨淨額較上期大幅增加所致。
6. 資產報酬率(%)由108年之0.79%上升至4.98%，係因本期合併稅後純益較上期大幅增加所致。
7. 權益報酬率由108年0.14%上升至16.25%，係因本期獲利較上期大幅增加所致。
8. 營業利益占實收資本額比率由108年11.54%上升至63.28%、稅前純益占實收資本額比率由108年之1.74%上升至53.87%，係因本期合併稅後損益較上期大幅增加所致。
9. 純益率由108年之0.45%上升至27.05%及每股盈餘由108年之0.04元上升至5.33元，係因本期獲利良好較上期大幅增加所致。
10. 現金流量比率由108年之2.20%上升至7.46%，主係因本期合併營業活動淨現金流量流入數較上期大幅增加及合併流動負債餘額本期較上期減少所致。
11. 現金流量允當比率由108年之97.25上升至179.69，主係因本期最近五年度之營業活動現金流量流入數較上期大幅增加所致。
12. 營運槓桿度由108年之2.42下降至1.21，係因本期合併營業利益增加所致。
13. 財務槓桿度由108年之148.76下降至1.21，係因本期合併營業利益增加所致。

(三) 財務比率計算公式說明：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

### 3. 經營能力

- (1) 應收款項（包括應收帳款與因營業而產生之應收票據）週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項（包括應收帳款與因營業而產生之應收票據）餘額。
- (2) 平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4) 應付款項（包括應付帳款與因營業而產生之應付票據）週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項（包括應付帳款與因營業而產生之應付票據）餘額。
- (5) 平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7) 總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

### 4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。
- (2) 權益報酬率＝稅後損益／平均權益淨額。
- (3) 純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之權益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

### 5. 現金流量

- (1) 現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2) 現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。
- (3) 現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）

### 6. 財務槓桿

- (1) 營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益。
- (2) 財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

皇翔建設股份有限公司  
審計委員會審查報告書

本公司董事會造送之109年度財務報表及與子公司之合併財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所曾國揚、簡蒂暖會計師查核竣事提出查核報告書；連同營業報告書及盈餘分配表，業經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依照證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定，謹具報告書，敬請 鑒核。

此 致

本公司110年股東常會

皇翔建設股份有限公司



審計委員會召集人：陳 順 天



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 九 日

四、最近年度財務報告（第67頁～第124頁）。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告（第125頁～第175頁）。

六、公司及關係企業財務狀況：本公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，並未發生財務週轉困難情事。

## 聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自民國一〇九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：民國一一〇年三月十九日





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.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至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一〇九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。民國一〇九年度房地銷售收入約5,803,634千元，占總營業收入90%，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：

於民國一〇九年十二月三十一日，皇翔建設集團存貨金額為22,952,533千元，占總資產55%，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一〇九年度及一〇八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一〇九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：

曾興揚



簡孝暉



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  
民國一一〇年三月十九日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31			109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>					<b>負債及權益</b>				
<b>流動資產：</b>					<b>流動負債：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 456,275	1	575,069	1	2100 短期借款(附註六(八))	\$ 15,471,965	37	16,555,702	41
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	107,529	-	190,568	-	2110 應付短期票券(附註六(九))	1,238,900	3	392,300	1
1140 合約資產－流動(附註六(十七)及七)	303,043	1	214,404	1	2130 合約負債－流動(附註六(十七)及九(一))	150,021	-	114,960	-
1150 應收票據淨額	35,992	-	75,322	-	2150 應付票據	263,273	1	355,012	1
1160 應收票據－關係人淨額(附註七)	4,158	-	40,326	-	2170 應付帳款	659,963	2	946,681	3
1170 應收帳款淨額	229,320	1	208,132	1	2180 應付帳款－關係人(附註七)	-	-	55,990	-
1180 應收帳款－關係人淨額(附註七)	17,717	-	59,477	-	2200 其他應付款	219,676	1	137,442	-
1200 其他應收款	19,252	-	22,261	-	2230 本期所得稅負債	6,588	-	9,965	-
1210 其他應收款－關係人(附註七)	-	-	11,973	-	2250 負債準備－流動(附註六(十三))	837	-	837	-
130X 存貨(附註六(三)、七及八)	22,952,533	55	22,108,451	55	2280 租賃負債－流動(附註六(十一))	8,183	-	8,286	-
1410 預付款項(附註六(七))	634,038	2	710,602	2	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	30,439	-	550,351	2
1476 其他金融資產－流動(附註六(七)、七及八)	385,533	1	406,855	1	2399 其他流動負債－其他	28,375	-	21,663	-
1479 其他流動資產－其他	46,155	-	37,514	-		<u>18,078,220</u>	<u>44</u>	<u>19,149,189</u>	<u>48</u>
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(七))	6,379	-	22,554	-					
	<u>25,197,924</u>	<u>61</u>	<u>24,683,508</u>	<u>61</u>	<b>非流動負債：</b>				
<b>非流動資產：</b>					2540 長期借款(附註六(十))	11,404,916	27	10,381,543	26
1600 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	2,146,241	5	2,239,437	6	2550 負債準備－非流動	3,729	-	2,180	-
1755 使用權資產(附註六(五)及八)	2,306,495	6	2,384,419	6	2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	334	-	602	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	11,784,906	28	10,838,557	27	2580 租賃負債－非流動(附註六(十一))	573,037	1	603,154	1
1780 無形資產	4,925	-	8,473	-	2640 淨確定福利負債－非流動(附註六(十三))	4,071	-	4,029	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	1,225	-	947	-	2645 存入保證金	41,359	-	32,090	-
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(十三))	256	-	-	-		<u>12,027,446</u>	<u>28</u>	<u>11,023,598</u>	<u>27</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註六(七)、七及八)	88,455	-	88,974	-	<b>負債合計</b>	<u>30,105,666</u>	<u>72</u>	<u>30,172,787</u>	<u>75</u>
	<u>16,332,503</u>	<u>39</u>	<u>15,560,807</u>	<u>39</u>	<b>權益：</b>				
<b>資產總計</b>	<u>\$ 41,530,427</u>	<u>100</u>	<u>40,244,315</u>	<u>100</u>	<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：</b>				
					3110 普通股股本	3,277,348	8	3,277,348	8
					3200 資本公積	17,130	-	17,130	-
					3300 保留盈餘	8,130,283	20	6,777,050	17
						<u>11,424,761</u>	<u>28</u>	<u>10,071,528</u>	<u>25</u>
					<b>權益合計</b>	<u>11,424,761</u>	<u>28</u>	<u>10,071,528</u>	<u>25</u>
					<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 41,530,427</u>	<u>100</u>	<u>40,244,315</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)

~72~

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

民國一〇九年及一〇八年一月二日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$ 6,456,420	100	3,192,577	100
5000 營業成本(附註七)	<u>3,586,608</u>	<u>56</u>	<u>2,152,477</u>	<u>67</u>
營業毛利	<u>2,869,812</u>	<u>44</u>	<u>1,040,100</u>	<u>33</u>
營業費用(附註六(十八)及七)：				
6100 推銷費用	356,908	5	123,330	4
6200 管理費用	<u>439,116</u>	<u>7</u>	<u>538,632</u>	<u>17</u>
	<u>796,024</u>	<u>12</u>	<u>661,962</u>	<u>21</u>
營業淨利	<u>2,073,788</u>	<u>32</u>	<u>378,138</u>	<u>12</u>
營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7100 利息收入	739	-	2,397	-
7010 其他收入	7,617	-	7,624	-
7020 其他利益及損失	43,831	1	44,610	1
7050 財務成本	<u>(360,506)</u>	<u>(6)</u>	<u>(375,596)</u>	<u>(12)</u>
	<u>(308,319)</u>	<u>(5)</u>	<u>(320,965)</u>	<u>(11)</u>
7900 稅前淨利	1,765,469	27	57,173	1
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	<u>18,823</u>	<u>-</u>	<u>42,835</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>1,746,646</u>	<u>27</u>	<u>14,338</u>	<u>-</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	<u>(131)</u>	<u>-</u>	<u>299</u>	<u>-</u>
不重分類至損益之項目合計	<u>(131)</u>	<u>-</u>	<u>299</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(131)</u>	<u>-</u>	<u>299</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 1,746,515</u>	<u>27</u>	<u>14,637</u>	<u>-</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	<u>\$ 1,746,646</u>	<u>27</u>	<u>14,338</u>	<u>-</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	<u>\$ 1,746,515</u>	<u>27</u>	<u>14,637</u>	<u>-</u>
每股盈餘(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(元)	<u>\$ 5.33</u>		<u>0.04</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 5.32</u>		<u>0.04</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

民國一〇九年及一〇八年十一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	
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	公司業主 權益總計	權益總計
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,276,382	7,352,335	10,646,813	10,646,813
本期淨利	-	-	-	14,338	14,338	14,338	14,338
本期其他綜合損益	-	-	-	299	299	299	299
本期綜合損益總額	-	-	-	14,637	14,637	14,637	14,637
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	84,739	(84,739)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(589,922)	(589,922)	(589,922)	(589,922)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	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

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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,765,469	57,173
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	152,236	151,067
攤銷費用	4,716	4,294
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(21,499)	(13,325)
利息費用	360,506	375,596
利息收入	(739)	(2,397)
股利收入	(7,617)	(7,624)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	1	2
收益費損項目合計	487,604	507,613
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	104,538	-
合約資產增加	(88,639)	(64,883)
應收票據減少	39,330	71,893
應收票據－關係人減少(增加)	36,168	(40,326)
應收帳款增加	(21,188)	(70,850)
應收帳款－關係人減少	41,760	-
其他應收款減少(增加)	5,183	(6,678)
其他應收款－關係人減少	11,973	-
存貨(增加)減少	(810,891)	405,510
預付款項減少(增加)	76,564	(35,151)
其他流動資產(增加)減少	(8,641)	47,669
其他金融資產減少	21,322	48,304
取得合約之增額成本減少	16,175	22,395
淨確定福利資產增加	(256)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(576,602)	377,883
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	35,061	(137,228)
應付票據(減少)增加	(91,739)	3,978
應付帳款減少	(286,718)	(326,643)
應付帳款－關係人(減少)增加	(55,990)	1,990
其他應付款增加(減少)	85,869	(34,197)
負債準備增加(減少)	1,549	(2,918)
其他流動負債增加	6,712	13,036
淨確定福利負債減少	(89)	(358)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(305,345)	(482,340)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(881,947)	(104,457)
調整項目合計	(394,343)	403,156
營運產生之現金流入	1,371,126	460,329
支付之所得稅	(22,603)	(39,213)
營業活動之淨現金流入	1,348,523	421,116



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
處分不動產、廠房及設備	2	84
取得不動產、廠房及設備	(287)	(19,189)
取得無形資產	(1,168)	(3,707)
取得投資性不動產	(787,463)	(572,608)
其他金融資產減少	519	2,145
收取之利息	739	2,397
收取之股利	7,617	7,624
支付之資本化利息	(164,269)	(166,847)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(944,310)</u>	<u>(750,101)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
舉借短期借款	4,343,990	3,728,400
償還短期借款	(5,427,727)	(2,841,298)
應付短期票券增加	1,712,500	-
應付短期票券減少	(865,900)	(16,600)
舉借長期借款	6,827,000	2,534,455
償還長期借款	(6,323,539)	(2,159,280)
存入保證金增加	9,269	661
租賃本金償還	(7,252)	(22,930)
發放現金股利	(393,282)	(589,922)
支付之利息	(398,066)	(428,101)
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(523,007)</u>	<u>205,385</u>
本期現金及約當現金增加	(118,794)	(123,600)
期初現金及約當現金餘額	<u>575,069</u>	<u>698,669</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 456,275</u>	<u>575,069</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**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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。本公司民國一〇九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一一〇年三月十九日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一項實務權宜作法，對符合特定條件之租金減讓，承租人得選擇不評估其是否係租賃修改，而係將租賃給付之變動數認列於損益。該修正於民國一〇九年七月經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可，並得提前自民國一〇九年一月一日適用。會計政策詳附註四(十一)。

合併公司選擇提前於民國一〇九年一月一日開始，針對所有符合條件之租金減讓適用該實務權宜作法，此項會計變動對初次適用日並無影響，於民國一〇九年度認列於損益之金額為7,618千元。

2.其 他

下列新修正準則亦係自民國一〇九年一月一日生效，惟對合併財務報告未造成重大影響：

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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一一〇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」

### (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：

<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」	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。	2023.1.1

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」
- 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」

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金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。

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
			109.12.31	108.12.31	
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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

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。

## 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。

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。

## 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。

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。



## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

#### (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     | 10~55年 |
| (2)運輸設備    | 5年     |
| (3)辦公及其他設備 | 3~5年   |
| (4)營業器具    | 3~5年   |

## 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

### 1.租賃之判斷

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。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利；或
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

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。

### 2.承租人

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。

## 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。

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。

針對機器設備、運輸設備、車位及辦公室租賃之短期租賃，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。

合併公司針對所有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；

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一〇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。

### 3.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。

## (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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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具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。

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

### 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。

## 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)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。

### (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

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有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。

### (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。



## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)。

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)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 2,096	11,955
支票存款及活期存款	429,179	542,114
定期存款	<u>25,000</u>	<u>21,000</u>
	<u>\$ 456,275</u>	<u>575,069</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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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>107,529</u>	<u>190,568</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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
飲料品	\$ 74	424
預付土地款	745,496	-
營建用地	4,112,418	3,821,521
在建房地	2,672,020	966,988
待售房地	<u>15,422,525</u>	<u>17,319,518</u>
合 計	<u>\$ 22,952,533</u>	<u>22,108,451</u>

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度皆未有提列存貨跌價損失或回升利益。
- 2.民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地分別依1.95%及2.16%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.合併公司為取得開發容積於民國一〇〇年一月取得北投區豐年段之容積移轉用地，為使該土地買賣交易安全及未來可將該土地之容積移轉入合併公司所指定之接受基地，故以指定信託方式委任其他關係人辦理信託管理事務。於民國一〇五年十二月，合併公司業已出售該容積移轉用地予非關係人，合約價款40,000千元全數收訖，並於民國一〇八年度已完成產權移轉。
- 6.合併公司於民國一〇九年三月十八日經董事會決議通過出售營建用地予其他關係人之情形，請詳附註七。
- 7.合併公司於民國一〇九年三月十八日、五月十二日及十二月二十二日經董事會決議向其他關係人取得營建用地之情形請詳附註七。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>營業器具</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國109年1月1日餘額	\$ 116,564	2,096,084	18,330	125,063	18,223	2,374,264
增 添	-	-	-	-	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>
民國108年1月1日餘額	\$ 116,564	2,096,084	3,050	123,158	18,268	2,357,124
增 添	-	-	15,280	1,905	2,004	19,189
處 分	-	-	-	-	(2,049)	(2,049)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,096,084</u>	<u>18,330</u>	<u>125,063</u>	<u>18,223</u>	<u>2,374,264</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>營業器具</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ -	94,347	1,836	30,724	7,920	134,827
本期折舊	-	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>
民國108年1月1日餘額	\$ -	32,970	1,115	7,260	5,976	47,321
本期折舊	-	61,377	721	23,464	3,907	89,469
處 分	-	-	-	-	(1,963)	(1,963)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>94,347</u>	<u>1,836</u>	<u>30,724</u>	<u>7,920</u>	<u>134,827</u>
帳面價值：						
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>
民國108年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>2,063,114</u>	<u>1,935</u>	<u>115,898</u>	<u>12,292</u>	<u>2,309,803</u>
民國108年12月31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>

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：

	<u>土 地</u>
使用權資產成本：	
民國109年1月1日餘額	\$ 2,704,477
租賃修改	(22,234)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,682,243</u>
民國108年1月1日餘額	<u>\$ 2,704,477</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,704,477</u>
使用權資產之累計折舊及減損損失：	
民國109年1月1日餘額	\$ 320,058
提列折舊	55,690
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 375,748</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 263,843
本期折舊	56,215
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 320,058</u>
帳面價值：	
民國109年12月31日	<u>\$ 2,306,495</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 2,440,634</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 2,384,419</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

合併公司民國一〇九年度及一〇八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109年1月1日餘額	\$ 7,957,280	267,791	2,701,207	10,926,278
增添購置	-	-	951,732	951,732
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>
民國108年1月1日餘額	\$ 7,957,280	267,791	1,961,752	10,186,823
增添購置	-	-	739,455	739,455
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 7,957,280</u>	<u>267,791</u>	<u>2,701,207</u>	<u>10,926,278</u>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 57,150	30,571	-	87,721
本期折舊	-	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>
民國108年1月1日餘額	\$ 57,150	25,188	-	82,338
本期折舊	-	5,383	-	5,383
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>30,571</u>	<u>-</u>	<u>87,721</u>
帳面金額：				
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>
民國108年1月1日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>242,603</u>	<u>1,961,752</u>	<u>10,104,485</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 7,900,130</u>	<u>237,220</u>	<u>2,701,207</u>	<u>10,838,557</u>
公允價值：				
民國109年12月31日				<u>\$ 16,591,571</u>
民國108年12月31日				<u>\$ 15,552,388</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.合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 4.截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
預付款項		
容積款	\$ 354,896	354,896
留抵稅額	267,395	343,583
其他	<u>11,747</u>	<u>12,123</u>
	<u>\$ 634,038</u>	<u>710,602</u>
取得客戶合約之增額成本—流動	<u>\$ 6,379</u>	<u>22,554</u>
其他金融資產—流動		
受限制資產	\$ 320,043	321,365
工程存出保證金	<u>65,490</u>	<u>85,490</u>
	<u>\$ 385,533</u>	<u>406,855</u>
其他金融資產—非流動		
受限制資產	\$ 80,000	80,000
存出保證金	<u>8,455</u>	<u>8,974</u>
	<u>\$ 88,455</u>	<u>88,974</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，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列12,746千元及23,088千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
無擔保借款	\$ 1,815,000	2,045,000
擔保銀行借款	<u>13,656,965</u>	<u>14,510,702</u>
合 計	<u>\$ 15,471,965</u>	<u>16,555,702</u>
尚未使用額度	<u>\$ 676,000</u>	<u>1,006,000</u>
利率區間	<u>1.55%~2.25%</u>	<u>1.79%~2.38%</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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

<b>109.12.31</b>			
	<b>保證或承兌機構</b>	<b>利率區間</b>	<b>金額</b>
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			<b>\$ 1,238,900</b>

<b>108.12.31</b>			
	<b>保證或承兌機構</b>	<b>利率區間</b>	<b>金額</b>
應付商業本票	兆豐票券	2.038%~2.158%	\$ 219,300
"	大中票券	1.938%	123,000
"	合庫票券	2.088%	50,000
合 計			<b>\$ 392,300</b>

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：

<b>109.12.31</b>				
	<b>幣別</b>	<b>利率區間</b>	<b>到期年度</b>	<b>金額</b>
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				<b>\$ 11,404,916</b>
尚未使用額度				<b>\$ 1,843,000</b>

<b>108.12.31</b>				
	<b>幣別</b>	<b>利率區間</b>	<b>到期年度</b>	<b>金額</b>
擔保銀行借款	台幣	1.812%~2.35%	109~123	\$ 10,931,894
減：一年內到期部分				(550,351)
合 計				<b>\$ 10,381,543</b>
尚未使用額度				<b>\$ 166,000</b>

1.合併公司於民國一〇八年八月經董事會決議額度23.5億元之轉貸銀行案，還款期間自民國一一〇年十二月起按月平均攤還。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司於民國一〇九年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。截至一〇九年十二月三十一日，已動用6,747,000千元。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，截至民國一〇九年十二月三十一日，合併公司並未違反前述借款約定。

3. 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：

	109.12.31	108.12.31
流動	\$ <u>8,183</u>	\$ <u>8,286</u>
非流動	\$ <u>573,037</u>	\$ <u>603,154</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：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>14,112</u>	\$ <u>14,846</u>
短期租賃之費用	\$ <u>15,353</u>	\$ <u>9,419</u>
新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他收益)	\$ <u>7,618</u>	\$ <u>-</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>37,451</u>	\$ <u>32,349</u>

#### 1. 地上權之租賃

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

#### 2. 其他租賃

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

### (十二) 營業租賃

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

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
低於一年	\$ 109,377	17,382
一至二年	108,197	99,330
二至三年	107,471	94,180
三至四年	107,802	94,180
四至五年	106,667	94,180
五年以上	1,846,120	1,601,198
未折現租賃給付總額	<b>\$ 2,385,634</b>	<b>2,000,450</b>

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為18,409千元及18,463千元。

民國一〇九年度及一〇八年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,577千元及1,286千元。

### (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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
確定福利義務之現值	\$ 19,070	19,034
計畫資產之公允價值	(15,255)	(15,053)
淨確定福利淨負債(資產)	<b>\$ 3,815</b>	<b>3,981</b>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
短期帶薪假負債	<b>\$ 837</b>	<b>837</b>

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15,255千元。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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 19,034	20,620
當期服務成本及利息	137	188
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)	287	431
—因財務假設變動所產生之精算損益	432	(220)
計畫支付之福利	<u>(820)</u>	<u>(1,985)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 19,070</u>	<u>19,034</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 15,053	15,934
利息收入	118	154
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)	539	559
已提撥至計畫之金額	365	391
計畫已支付之福利	<u>(820)</u>	<u>(1,985)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 15,255</u>	<u>15,053</u>

(4)資產上限影響數之變動：無。

(5)認列為損益之費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期服務成本	\$ 77	123
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(58)</u>	<u>(89)</u>
	<u>\$ 19</u>	<u>34</u>
當期認列之管理費用	<u>\$ 21</u>	<u>32</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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：

	109年度	108年度
折現率	0.500%~0.625%	0.750%~1.125%
未來薪資增加	1.000 %	1.000 %

合併公司預計於民國一〇九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366千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.63~13.04年。

### (7)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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%
109年12月31日		
折現率	\$ (243)	252
未來薪資增加	245	(239)
108年12月31日		
折現率	(264)	274
未來薪資增加	267	(260)

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。

於民國一〇九年度報導日，合併公司淨確定福利資產及負債之餘額分別為256千元及(4,071)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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為10,256千元及10,500千元，已提撥至勞工保險局分別為10,292千元及10,437千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生－所得稅	\$ 1,926	13,493
當期產生－土地增值稅	17,451	23,244
調整前期之當期所得稅	<u>(8)</u>	<u>3,636</u>
	<u>19,369</u>	<u>40,373</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(546)</u>	<u>2,462</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 18,823</u>	<u>42,835</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 1,765,469</u>	<u>57,173</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 353,093	11,434
免稅所得	(307,539)	(61,501)
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	(8,353)	(2,665)
財稅認列時點差異	3,822	220
認列前期未認列之課稅損失	(35,550)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	49,024	43,061
未認列暫時性差異之變動	(648)	(2,408)
處分國內投資損失	4,053	-
前期(高)低估	(8)	3,636
土地增值稅	17,451	23,244
其他	<u>3,478</u>	<u>27,814</u>
合計	<u>\$ 18,823</u>	<u>42,835</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.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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
課稅損失	\$ 854,659	613,197
其他	<u>1,062</u>	<u>1,062</u>
	<u>\$ 855,721</u>	<u>614,259</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。

截至民國一〇九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：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
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	<u>245,120</u>	民國一一九年度
	<u>\$ 854,659</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>未實現工程 合約損失</u>	<u>減損損失</u>	<u>未實現 兌換損失</u>	<u>合計</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>\$ -</u>	<u>947</u>	<u>278</u>	<u>1,225</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 1,020	805	1,334	3,159
認列於損益	<u>(1,020)</u>	<u>142</u>	<u>(1,334)</u>	<u>(2,212)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>947</u>	<u>-</u>	<u>947</u>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

遞延所得稅負債	其他
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	\$ 334
民國108年1月1日餘額	\$ 352
認列於損益	250
民國108年12月31日餘額	\$ 602

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

### (十五)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
發行股票溢價	\$ 10,531	10,531
庫藏股票交易	6,599	6,599
	<b>\$ 17,130</b>	<b>17,130</b>

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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

### (3)盈餘分配

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

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

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會擬議民國一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	109年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現 金	\$ 4.5	1,474,807

### (十六)每股盈餘

#### 1.基本每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 1,746,646	14,338
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(元)	\$ 5.33	0.04

#### 2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ 1,746,646	14,338
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	473	89
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)	328,208	327,824
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元)	\$ 5.32	0.04

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：

	109年度	108年度
客戶合約所認列之收入	\$ 6,385,739	3,128,539
租金收入	70,681	64,038
	<u>\$ 6,456,420</u>	<u>3,192,577</u>

2.客戶合約所認列收入之細分

	109年度			合 計
	建設部門	營造部門	飯店部門	
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>

	108年度			合 計
	建設部門	營造部門	飯店部門	
主要地區市場：				
臺 灣	<u>\$ 2,650,700</u>	<u>203,724</u>	<u>274,115</u>	<u>3,128,539</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 2,604,370	-	-	2,604,370
工程合約	39,948	203,724	-	243,672
住宿及餐飲服務	-	-	274,115	274,115
其他	6,382	-	-	6,382
	<u>\$ 2,650,700</u>	<u>203,724</u>	<u>274,115</u>	<u>3,128,539</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年度			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合計
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 2,610,752	-	146,258	2,757,010
隨時間逐步移轉之工程	39,948	203,724	-	243,672
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	127,857	127,857
	<u>\$ 2,650,700</u>	<u>203,724</u>	<u>274,115</u>	<u>3,128,539</u>

3.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約資產-建造合約	\$ 303,043	188,085	123,202
合約資產-工程保留款	-	26,319	26,319
合計	<u>\$ 303,043</u>	<u>214,404</u>	<u>149,521</u>
合約負債-銷售房地預收款項	\$ 132,695	93,123	241,702
合約負債-建造合約	-	3,883	1,976
合約負債-未使用之餐飲及勞務服務	17,326	17,954	8,510
合計	<u>\$ 150,021</u>	<u>114,960</u>	<u>252,188</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為79,944千元及94,294千元。

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

(十八)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。

本公司民國一〇九年度員工酬勞及董事估列金額皆為17,994千元，民國一〇八年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為427千元及2,136千元。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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞及董事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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 653	2,397
其他利息收入	<u>86</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 739</u>	<u>2,397</u>

2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ <u>7,617</u>	<u>7,624</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
外幣兌換損益	\$ (1,385)	1,710
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	21,499	13,325
處分不動產、廠房及設備損失	(1)	(2)
政府補助收入	16,371	-
其他	<u>7,347</u>	<u>29,577</u>
	<u>\$ 43,831</u>	<u>44,610</u>

4.財務成本

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 543,375	596,227
押金設算息	298	112
利息補貼	181	140
租賃負債攤銷	14,112	14,846
減：利息資本化	<u>(197,460)</u>	<u>(235,729)</u>
	<u>\$ 360,506</u>	<u>375,596</u>

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)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	\$ 107,529	190,568
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	456,275	575,069
應收票據、應收帳款及其他應收款	306,439	417,491
其他金融資產－流動	385,533	406,855
其他金融資產－非流動	<u>88,455</u>	<u>88,974</u>
小計	<u>1,236,702</u>	<u>1,488,389</u>
合計	<u>\$ 1,344,231</u>	<u>1,678,957</u>

(2)金融負債

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 15,471,965	16,555,702
應付短期票券	1,238,900	392,300
應付款項	1,142,912	1,495,125
長期借款	11,435,355	10,931,894
(含一年或一營業週期內到期長期借款)		
租賃負債－流動及非流動	581,220	611,440
存入保證金	<u>41,359</u>	<u>32,090</u>
合計	<u>\$ 29,911,711</u>	<u>30,018,551</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，於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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，合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度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)

### 3.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>109年12月31日</b>					
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	-	-
租賃負債	581,220	915,155	22,096	44,193	848,866
應付票據、帳款及其他應付款	1,142,912	1,142,912	1,142,912	-	-
存入保證金	41,359	41,359	14,972	3,064	23,323
	<b>\$ 29,911,711</b>	<b>31,937,068</b>	<b>14,361,099</b>	<b>7,127,530</b>	<b>10,448,439</b>
<b>108年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,045,000	2,057,955	2,052,942	5,013	-
擔保銀行借款	25,442,596	26,636,693	10,003,038	14,033,982	2,599,673
應付短期票券	392,300	392,300	392,300	-	-
租賃負債	611,440	972,618	22,930	45,860	903,828
應付票據、帳款及其他應付款	1,495,125	1,495,125	1,495,125	-	-
存入保證金	32,090	32,090	9,016	5,619	17,455
	<b>\$ 30,018,551</b>	<b>31,586,781</b>	<b>13,975,351</b>	<b>14,090,474</b>	<b>3,520,956</b>

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。

### 4.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：

	109.12.31			108.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<b>金融資產</b>						
<b>貨幣性項目</b>						
人民幣	\$ 770	4.280	3,297	769	4.208	3,509
美金	611	28.08	17,151	232	29.58	6,991
新加坡幣	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。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年度及一〇八年度之稅後淨利將分別增加或減少207千元及105千元。兩期分析係採用相同基礎。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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，民國一〇九年度及一〇八年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失1,385千元及利益1,710千元。

### 5. 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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加或減少271,975千元及268,565千元。淨利將減少或增加173,322千元及162,458千元，主因係合併公司之變動利率借款。

### 6. 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>109年度</u>	<u>108年度</u>
	<u>稅後損益</u>	<u>稅後損益</u>
上漲3%	\$ <u>2,966</u>	\$ <u>5,477</u>
下跌3%	\$ <u>(2,966)</u>	\$ <u>(5,477)</u>

### 7. 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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

### (3)等級間之移轉

民國一〇九年度及一〇八年度，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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證予外部人。

### 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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇九年度合併公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
負債總額	\$ 30,105,666	30,172,787
減：現金及約當現金	(456,275)	(575,069)
淨負債	29,649,391	29,597,718
權益總額	11,424,761	10,071,528
調整後資本	<b>\$ 41,074,152</b>	<b>39,669,246</b>
負債資本比率	<b>72 %</b>	<b>75 %</b>

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

#### (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：

		109年度			
		性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額
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
		<b>\$ 969,482</b>	<b>403,000</b>	<b>274,228</b>	<b>389,186</b>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		108年度			
	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	\$ 830,431	128,772	128,772	199,713
其他關係人—富祐資產	"	6,500	-	-	5,919
		<u>\$ 836,931</u>	<u>128,772</u>	<u>128,772</u>	<u>205,632</u>

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

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

(2)銷售存貨予關係人

合併公司於民國一〇九年三月十八日經董事會決議出售營建用地予其他關係人—慶隆開發，交易價格為180,020千元，處分利益137,363千元，本次交易價格決定之參考依據依獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之區域及類型於近期內有相關經驗)之評價基礎，並經董事會決議參考其不動產估價師鑑價報告，以不低於鑑價決議交易價格。截至民國一〇九年十二月三十一日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

2.進貨

- (1)因土地開發作業所需，合併公司分別於民國一〇九年三月十八日及五月十二日經董事會決議向主要管理階層及其他關係人—皇銘實業購買土地，交易價格分別為54千元及392,668千元。截至民國一〇九年十二月三十一日止，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—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—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，已依約支付367,126千元，帳列預付土地款。
- (4)合併公司前述向關係人購置土地交易價格係按前次移轉價格加計設算利息及參酌鑑價報告後經董事會決議。



## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
合約資產	其他關係人－慶隆開發	\$ 281,052	182,166
"	其他關係人－富祐資產	21,991	5,919
		<b>\$ 303,043</b>	<b>188,085</b>
應收票據－關係人	其他關係人－慶隆開發	<b>\$ 4,158</b>	<b>40,326</b>
應收帳款－關係人	其他關係人－皇勝建設	\$ -	59,477
"	其他關係人－慶隆開發	17,314	-
"	其他關係人－富祐資產	403	-
		<b>\$ 17,717</b>	<b>59,477</b>
其他應收款－關係人	其他關係人－慶隆開發	<b>\$ -</b>	<b>11,973</b>

### 4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付帳款－關係人	其他關係人－富祐資產	\$ -	53,390
"	主要管理階層－陳嘉根	-	610
"	主要管理階層及其他關係人	-	1,990
		<b>\$ -</b>	<b>55,990</b>

### 5.承租人租賃

合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一〇九年度及一〇八年度租金費用分別為11,071千元及5,507千元，民國一〇九年十二月三十一日，合併公司依約存出租賃保證金1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

### 6.其他

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

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 34,535	20,762
退職後福利	265	265
	<b>\$ 34,800</b>	<b>21,027</b>

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
其他金融資產—流動及非流動	銀行借款及履約保證金	\$ 400,043	401,365
存貨	銀行借款及應付短期票券	16,501,192	19,438,132
投資性不動產	銀行借款	11,606,542	10,660,140
使用權資產	銀行借款	2,306,495	2,384,419
不動產、廠房及設備	銀行借款	<u>2,056,997</u>	<u>2,118,301</u>
		<u>\$ 32,871,269</u>	<u>35,002,357</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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 765,436</u>	<u>630,965</u>
已依約收取金額	<u>\$ 132,695</u>	<u>93,123</u>

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 788,287</u>	<u>1,346,197</u>
已依約收取金額	<u>\$ 221,804</u>	<u>630,086</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：

	109.12.31	108.12.31
取得存貨合約價款(建設業)	<u>\$ 1,616,205</u>	<u>-</u>
已支付價款	<u>\$ 744,963</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.合併公司與台灣藤田觀光股份有限公司於民國一〇六年十二月簽署建物租賃契約書，約定由合併公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。於民國一〇九年六月，該租賃契約移轉承租人為台灣藤田飯店股份有限公司承受基於租賃契約之所有權利義務。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	109年度			108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	\$ 96,805	136,931	233,736	97,068	102,667	199,735
勞健保費用	6,322	12,788	19,110	6,230	14,464	20,694
退休金費用	3,066	7,211	10,277	3,410	7,122	10,532
其他員工福利費用	5,667	8,091	13,758	8,475	7,309	15,784
折舊費用	148,261	3,975	152,236	149,056	2,011	151,067
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	3,579	1,137	4,716	3,359	935	4,294

(二)合併公司為落實企業社會責任，於民國一〇八年七月二十三日經董事會決議捐贈慈濟學校財團法人30,000千元。

## 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、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	\$2,856,190	640,000	640,000	585,000	-	5.60%	5,712,381	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,856,190	90,000	90,000	90,000	-	0.79%	5,712,381	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	2.16%	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				期中最高持股或出資情形	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—太子建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,839	\$ 21,154	- %	21,154	- %	-
"	股票—長榮航空(股)公司	"	"	638	8,391	- %	8,391	- %	-
"	股票—富邦金融控股(股)公司	"	"	650	30,410	- %	30,410	- %	-
"	股票—陽明海運(股)公司	"	"	1	23	- %	23	- %	-
"	股票—黑松(股)公司	"	"	483	15,898	- %	15,898	- %	-
"	股票—日勝生活科技(股)公司	"	"	536	6,454	- %	6,454	- %	-
"	股票—國泰金融控股(股)公司	"	"	391	16,524	- %	16,524	- %	-
"	基金—景順2024到期優選新興債	"	"	3,000	3,176	- %	3,176	- %	-
"	黃金	"	"	-	5,499	- %	5,499	- %	-

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

單位：新台幣千元/千股

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額(註)
皇翔建設(股)公司	普立斯國際開發(股)公司	採用權益法之投資	現金增資	子公司	240,000	1,521,053	40,000	400,000	-	-	-	-	250,000	1,692,349

註1：期末金額係包含採用權益法之投資之相關調整項目。

註2：子公司本期減資彌補虧損300,000千元，註銷已發行股數30,000千股。

註3：上述交易於編製合併財務報表時，業已沖銷。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額		
皇翔建設(股)公司	營建用地	109.02	\$ 310,003	已依約全數支付	李○○	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	"	"	9,418	已依約全數支付	"	"	-	-	-	-	-	"
"	"	109.05	392,668	已依約全數支付	皇銘實業(股)公司	關係人	祭祀公業法人	非關係人	107.12	381,846	議價(註)	"
"	"	109.11	1,006,300	352,205	安廷建設(股)公司及3位自然人	非關係人	-	-	-	-	招標	"
"	"	109.12	524,466	367,126	廖羚君	關係人	投資公司法人及陳○○等10人	非關係人	102.9~109.10	505,860	議價(註)	"
"	"	"	1,160,812	已依約全數支付	慶隆開發(股)公司	"	建設公司法人及何○○等2人	-	109.8~109.11	1,152,692	"	"

註：依據前次移轉價格加計設算利息及鑑價報告。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	母子公司	進貨	\$ 1,109,795	26.45 %	與一般交易相當	-	-	(1,127,459)	(95.08) %	
北昌營造(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(266,170)	(19.22) %	"	-	-	17,314	1.47 %	
"	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(1,109,795)	(80.14) %	"	-	-	1,127,459	95.81 %	
皇翔建設(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(180,020)	(3.07) %	"	-	-	-	- %	

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	皇銘實業(股)公司	其他關係人	進貨	392,668 (註2)	9.36 %	與一般交易相當	-	-	-	- %	
"	廖鈴君	"	進貨	367,153 (註2)	8.75 %	"	-	-	-	- %	
"	慶隆開發(股)公司	"	進貨	1,160,812 (註2)	27.66 %	"	-	-	-	- %	

註1：係本期計價金額。

註2：係本期交易價款。

註3：上述屬合併公司間交易者，於編製合併財務報告時，業已沖銷。

### 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	\$ 1,127,459	0.86	-	-	-	-

註：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

### 9.從事衍生工具交易：無。

### 10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號(註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	1	應付票據及帳款	1,127,459	無	2.71 %
"	"	"	1	營業成本	1,434,589	"	22.22 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據及帳款	1,127,459	"	2.71 %
"	"	"	2	營業收入	1,434,589	"	22.22 %

註1：1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年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			期中最高持股或出資情形	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 %	688,971	100.00 %	6,460	98,935	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	494,388	100.00 %	4,451	4,451	
"	普立斯國際開發(股)公司	"	特定專業區開發、一般旅館業	2,800,000	2,400,000	250,000	100.00 %	1,692,349	100.00 %	(228,704)	(228,704)	

### (三)大陸投資資訊：無。

## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
皇翔投資股份有限公司		87,501,365	26.69 %
皇銘實業股份有限公司		47,107,983	14.37 %
皇俊投資股份有限公司		26,971,576	8.22 %
佑昇投資股份有限公司		23,655,943	7.21 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

## 十四、部門資訊

### (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其行銷策略，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。





## 皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇九年度及一〇八年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入1,434,589千元及1,750,587千元。

### (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，截至民國一〇九年度及一〇八年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

### (五)主要客戶資訊

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度來自建設部門單一客戶之營業收入分別為1,044,857(未稅)千元及453,302(未稅)千元。

## 五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告



### 安侯建業聯合會計師事務所 KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 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民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體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編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 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個體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，與皇翔建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇翔建設股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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個體財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳個體財務報告附註六(十六)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設股份有限公司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。民國一〇九年度房地銷售收入約5,803,634千元，占總營業收入99%，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股份有限公司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：瞭解皇翔建設股份有限公司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個體財務報告附註四(七)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳個體財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳個體財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司存貨金額為22,323,577千元，占總資產59%，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股份有限公司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：瞭解皇翔建設股份有限公司就存貨後續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。

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇翔建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體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個體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個體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.辨認並評估個體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股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇翔建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體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股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇翔建設股份有限公司之查核意見。


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，決定對皇翔建設股份有限公司民國一〇九年度個體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：



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

民國一一〇年三月十九日

皇翔建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

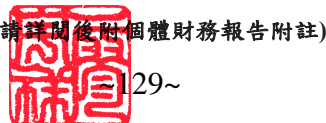
單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31			109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>					<b>負債及權益</b>				
<b>流動資產：</b>					<b>流動負債：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 271,954	1	390,170	1	2100 短期借款(附註六(八))	\$ 14,996,965	40	16,090,702	44
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	107,529	-	190,568	1	2110 應付短期票券(附註六(九))	1,038,900	3	322,300	1
1150 應收票據淨額	35,770	-	75,322	-	2130 合約負債—流動(附註六(十六)及九(一))	132,695	-	93,123	-
1170 應收帳款淨額	184,366	-	194,701	1	2150 應付票據	37,370	-	12,814	-
1200 其他應收款	15,004	-	15,020	-	2170 應付帳款	21,001	-	47,705	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	62	-	12,042	-	2180 應付帳款—關係人(附註七)	1,127,459	3	1,507,120	4
1220 本期所得稅資產	181	-	174	-	2200 其他應付款	153,263	-	78,319	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八)	22,323,577	59	21,921,219	59	2250 負債準備—流動(附註六(十二))	837	-	837	-
1410 預付款項(附註六(七))	457,093	1	529,555	1	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	15,692	-	550,351	2
1476 其他金融資產—流動(附註六(七)、七及八)	320,585	1	340,566	1	2399 其他流動負債—其他	27,939	-	21,192	-
1479 其他流動資產—其他	33,962	-	26,062	-		<u>17,552,121</u>	<u>46</u>	<u>18,724,463</u>	<u>51</u>
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(七))	6,379	-	22,554	-	<b>非流動負債：</b>				
	<u>23,756,462</u>	<u>62</u>	<u>23,717,953</u>	<u>64</u>	2540 長期借款(附註六(十))	9,119,208	24	8,081,088	22
<b>非流動資產：</b>					2570 遞延所得稅負債(附註六(十三))	334	-	602	-
1551 採用權益法之投資(附註六(四))	2,875,708	8	2,655,295	7	2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十二))	4,071	-	3,986	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	164,084	-	168,652	1	2645 存入保證金	39,625	-	30,356	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	11,335,151	30	10,360,706	28		<u>9,163,238</u>	<u>24</u>	<u>8,116,032</u>	<u>22</u>
1780 無形資產	1,907	-	2,358	-	<b>負債合計</b>	<u>26,715,359</u>	<u>70</u>	<u>26,840,495</u>	<u>73</u>
1840 遞延所得稅資產(附註六(十三))	278	-	-	-	<b>權益(附註六(十四))：</b>				
1980 其他金融資產—非流動(附註六(七)及七)	6,530	-	7,059	-	3110 普通股股本	3,277,348	9	3,277,348	9
	<u>14,383,658</u>	<u>38</u>	<u>13,194,070</u>	<u>36</u>	3200 資本公積	17,130	-	17,130	-
					3300 保留盈餘	<u>8,130,283</u>	<u>21</u>	<u>6,777,050</u>	<u>18</u>
					<b>權益合計</b>	<u>11,424,761</u>	<u>30</u>	<u>10,071,528</u>	<u>27</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 38,140,120</u>	<u>100</u>	<u>36,912,023</u>	<u>100</u>	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 38,140,120</u>	<u>100</u>	<u>36,912,023</u>	<u>100</u>

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



129~

會計主管：王繼華



(請詳閱後附個體財務報告附註)

皇翔建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月二日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十一)、(十六)及七)	\$ 5,865,975	100	2,704,945	100
5000 營業成本(附註六(三)及七)	3,060,525	52	1,711,927	63
營業毛利	2,805,450	48	993,018	37
營業費用(附註七)：				
6100 推銷費用	340,904	6	100,764	4
6200 管理費用(附註六(十一)、(十二)及(十七))	317,402	5	408,889	15
	658,306	11	509,653	19
營業淨利	2,147,144	37	483,365	18
營業外收入及支出(附註六(十八))：				
7100 利息收入	333	-	1,888	-
7010 其他收入	7,617	-	7,624	-
7020 其他利益及損失	22,384	-	41,842	2
7050 財務成本	(288,581)	(5)	(295,734)	(11)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(125,318)	(2)	(198,823)	(7)
	(383,565)	(7)	(443,203)	(16)
繼續營業部門稅前淨利	1,763,579	30	40,162	2
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	16,933	-	25,824	1
本期淨利	1,746,646	30	14,338	1
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(202)	-	299	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目	71	-	-	-
	(131)	-	299	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(131)	-	299	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 1,746,515	30	14,637	1
每股盈餘(附註六(十五))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 5.33		0.04	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 5.32		0.04	

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八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		合 計	權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘		
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,276,382	7,352,335	10,646,813
本期淨利	-	-	-	14,338	14,338	14,338
本期其他綜合損益	-	-	-	299	299	299
本期綜合損益總額	-	-	-	14,637	14,637	14,637
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	84,739	(84,739)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(589,922)	(589,922)	(589,922)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	3,277,348	17,130	2,160,692	4,616,358	6,777,050	10,071,528
本期淨利	-	-	-	1,746,646	1,746,646	1,746,646
本期其他綜合損益	-	-	-	(131)	(131)	(131)
本期綜合損益總額	-	-	-	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)
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

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華





皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,763,579	40,162
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	10,435	8,267
攤銷費用	1,105	935
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(21,499)	(13,325)
利息費用	288,581	295,734
利息收入	(333)	(1,888)
股利收入	(7,617)	(7,624)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	125,318	198,823
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(1)	25
收益費損項目合計	<u>395,989</u>	<u>480,947</u>
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	104,538	-
合約資產減少	-	11,978
應收票據減少	39,552	71,893
應收帳款減少(增加)	10,335	(65,323)
其他應收款減少	16	126
其他應收款－關係人減少(增加)	11,980	(9)
存貨增加	(369,167)	(688,158)
預付款項減少(增加)	72,462	(43,866)
其他流動資產(增加)減少	(7,900)	34,015
其他金融資產減少	19,981	28,741
取得合約之增額成本減少	16,175	22,395
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(102,028)</u>	<u>(628,208)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	39,572	(148,579)
應付票據增加(減少)	24,556	(8,095)
應付帳款(減少)增加	(26,704)	4,921
應付帳款－關係人(減少)增加	(379,661)	668,780
其他應付款增加(減少)	77,704	(32,071)
負債準備減少	-	(5,098)
其他流動負債增加	6,747	12,774
淨確定福利負債減少	(117)	(133)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>(257,903)</u>	<u>492,499</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(359,931)</u>	<u>(135,709)</u>
調整項目合計	<u>36,058</u>	<u>345,238</u>
營運產生之現金流入	1,799,637	385,400
支付之所得稅	(17,485)	(27,173)
營業活動之淨現金流入	<u>1,782,152</u>	<u>358,227</u>

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	(400,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(243)	(17,066)
處分不動產、廠房及設備	1	63
取得無形資產	(654)	(2,596)
取得投資性不動產	(815,801)	(315,114)
支付之資本化利息	(164,269)	(166,847)
其他金融資產減少	529	1,823
收取之利息	333	1,888
收取之股利	61,957	47,334
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(1,318,147)</u>	<u>(450,515)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
舉借短期借款	4,283,990	3,568,400
償還短期借款	(5,377,727)	(2,821,298)
應付短期票券增加	1,582,500	-
應付短期票券減少	(865,900)	(16,600)
舉借長期借款	6,827,000	234,000
償還長期借款	(6,323,539)	(15,281)
存入保證金增加	9,269	641
發放現金股利	(393,282)	(589,922)
支付之利息	(324,532)	(363,465)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(582,221)</u>	<u>(3,525)</u>
<b>本期現金及約當現金減少數</b>	(118,216)	(95,813)
<b>期初現金及約當現金餘額</b>	<u>390,170</u>	<u>485,983</u>
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	<u>\$ 271,954</u>	<u>390,170</u>

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



**皇翔建設股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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為主要業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一〇年三月十九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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 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」

(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，對本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」	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。	2023.1.1

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體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」
- 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」

### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三之說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體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

本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。本個體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。

#### (三) 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)之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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本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，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。

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。

### (五)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本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。

### (六)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本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，本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。本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

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

本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，此與本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

本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本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，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

本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本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本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。

當本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，本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。本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，以符合本公司回收逾期金額之程序。

### (5)金融資產之除列

本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。

本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

本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

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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

本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。

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本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。

## (七)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。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (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。

### (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本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |            |     |
|------------|-----|
| (1)房 屋     | 55年 |
| (2)運輸設備    | 5年  |
| (3)辦公及其他設備 | 3年  |

本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為投資性不動產時，該項不動產係以變更為用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

### (十一)租 賃

#### 1.租賃之判斷

本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。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，在整個使用期間取得主導已辨認資產之使用之權利：
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本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，本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。

#### 2.承租人

本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本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，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本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。

本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。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本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，本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，本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司針對所有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一一〇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。

### 3. 出租人

本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，本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，本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，本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

本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。

本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。

## (十三)非金融資產減損

本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，使本公司未來很有可能需要流出具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

當本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。本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。本公司依主要收入項目說明如下：

##### (1) 土地開發及房地銷售

本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。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本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，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本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。

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

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本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。本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。

當本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)財務組成部分

本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份之影響對個別合約並不重大，因此本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

#### 2.客戶合約之成本—取得合約之增額成本

本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

本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。補償本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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

本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。當計算結果對本公司可能有利時，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。

本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。本公司於清償發生時，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本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。

### (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，本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有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)。

本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

本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。本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。

### (二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 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「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，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，且對本個體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，本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)。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，本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)。

本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，本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(十九)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
庫存現金及零用金	\$ 1,391	11,168
支票存款及活期存款	270,563	379,002
現金及約當現金	<b>\$ 271,954</b>	<b>390,170</b>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票及受益憑證等	<b>\$ 107,529</b>	<b>190,568</b>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十八)。

本公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

### (三)存 貨

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
預付土地款	\$ 745,496	-
營建用地	3,642,921	3,352,009
在建房地	2,244,607	998,275
待售房地	15,690,553	17,570,935
	<b>\$ 22,323,577</b>	<b>21,921,219</b>

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為3,046,435千元及1,625,082千元。民國一〇九年度及一〇八年度皆未有提列存貨跌價損失或回升利益。
- 2.民國一〇九年度及一〇八年度，本公司在建房地分別依1.95%及2.16%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十八)。
- 3.本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.本公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.本公司為取得開發容積於民國一〇〇年一月取得北投區豐年段之容積移轉用地，為使該土地買賣交易安全及未來可將該土地之容積移轉入本公司所指定之接受基地，故以指定信託方式委任其他關係人辦理信託管理事務。於民國一〇五年十二月，本公司業已出售該容積移轉用地予非關係人，合約價款40,000千元全數收訖，並於民國一〇八年度完成產權移轉。
- 6.本公司於民國一〇九年三月十八日經董事會決議通過出售營建用地予其他關係人之情形，請詳附註七。
- 7.本公司於民國一〇九年三月十八日、五月十二日及十二月二十二日經董事會決議向其他關係人取得營建用地之情形請詳附註七。

#### (四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
子公司	\$ <b>2,875,708</b>	<b>2,655,295</b>

- 1.請參閱民國一〇九年度合併財務報告。
- 2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

#### (五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	其 他 設 備	總 計
成本或認定成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	16,740	6,089	187,462
增添	-	-	-	243	243
處分	-	-	-	(1,470)	(1,470)
民國109年12月31日餘額	\$ <b>116,564</b>	<b>48,069</b>	<b>16,740</b>	<b>4,862</b>	<b>186,235</b>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	總 計
民國108年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	1,460	6,182	172,275
增添	-	-	15,280	1,786	17,066
處分	-	-	-	(1,879)	(1,879)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>48,069</u>	<u>16,740</u>	<u>6,089</u>	<u>187,462</u>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	14,228	997	3,585	18,810
本年度折舊	-	858	2,790	1,162	4,810
處分	-	-	-	(1,469)	(1,469)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,086</u>	<u>3,787</u>	<u>3,278</u>	<u>22,151</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	13,370	541	4,048	17,959
本年度折舊	-	858	456	1,328	2,642
處分	-	-	-	(1,791)	(1,791)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,228</u>	<u>997</u>	<u>3,585</u>	<u>18,810</u>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>32,983</u>	<u>12,953</u>	<u>1,584</u>	<u>164,084</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>34,699</u>	<u>919</u>	<u>2,134</u>	<u>154,316</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>33,841</u>	<u>15,743</u>	<u>2,504</u>	<u>168,652</u>

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度無利息資本化情形。

截至民國一〇九年及一〇八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。

(六)投資性不動產

本公司民國一〇九年度及一〇八年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 7,931,297	314,954	2,197,639	10,443,890
增添	-	-	980,070	980,070
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 7,931,297</u>	<u>314,954</u>	<u>3,177,709</u>	<u>11,423,960</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 7,931,297	314,954	1,715,678	9,961,929
增添	-	-	481,961	481,961
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 7,931,297</u>	<u>314,954</u>	<u>2,197,639</u>	<u>10,443,890</u>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 53,600	29,584	-	83,184
本年度折舊	-	5,625	-	5,625
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>35,209</u>	<u>-</u>	<u>88,809</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 53,600	23,959	-	77,559
本年度折舊	-	5,625	-	5,625
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>29,584</u>	<u>-</u>	<u>83,184</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
帳面價值：				
民國109年12月31日	\$ 7,877,697	279,745	3,177,709	11,335,151
民國108年1月1日	\$ 7,877,697	290,995	1,715,678	9,884,370
民國108年12月31日	\$ 7,877,697	285,370	2,197,639	10,360,706
公允價值：				
民國109年12月31日				\$ 16,565,751
民國108年12月31日				\$ 15,525,984

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(十一)。

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)之評價或由本公司以比較法(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。

民國一〇九年度及一〇八年度本公司投資性不動產依資本化利率計算其利息資本化金額，請詳附註六(十八)。

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本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

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	109.12.31	108.12.31
預付款項		
容積款	\$ 354,896	354,896
留抵稅額	91,780	163,518
其他	10,417	11,141
	\$ 457,093	529,555
取得合約之增額成本－流動	\$ 6,379	22,554
其他金融資產－流動		
受限制資產	\$ 255,095	255,076
工程存出保證金	65,490	85,490
	\$ 320,585	340,566
其他金融資產－非流動		
存出保證金	\$ 6,530	7,059

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本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築之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列12,746千元及23,088千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之其他金融資產—流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
無擔保借款	\$ 1,340,000	1,580,000
擔保銀行借款	13,656,965	14,510,702
合 計	<u>\$ 14,996,965</u>	<u>16,090,702</u>
尚未使用額度	<u>\$ 676,000</u>	<u>1,006,000</u>
利率區間	<u>1.55%~2.0946%</u>	<u>1.79%~2.38%</u>

本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

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>109.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	大中票券	1.738%	\$ 123,000
"	中華票券	1.668%~1.738%	820,000
"	兆豐票券	1.738%	95,900
合 計			<u>\$ 1,038,900</u>

	<u>108.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金 額</u>
應付商業本票	大中票券	1.938%	\$ 123,000
"	合庫票券	2.088%	50,000
"	兆豐票券	2.038%	149,300
合 計			<u>\$ 322,300</u>

本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個體財務報告附註(續)

### (十)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<b>109.12.31</b>			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.613%~1.99%	111~114
減：一年內到期部分			\$ 9,142,756
借款手續費			(15,692)
合    計			<u>\$ 9,119,208</u>
尚未使用額度			<u>\$ 1,843,000</u>
<b>108.12.31</b>			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.812%~2.24%	109~113
減：一年內到期部分			\$ 8,631,439
合    計			<u>\$ 8,081,088</u>
尚未使用額度			<u>\$ 166,000</u>

本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88.2億元之聯貸案。截至一〇九年十二月三十一日，已動用6,747,000千元。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，本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，本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，截至民國一〇九年十二月三十一日，本公司並未違反前述借款約定。

本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)營業租賃

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

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
低於一年	\$ 108,897	17,102
一至二年	107,917	99,330
二至三年	107,471	94,180
三至四年	107,802	94,180
四至五年	106,667	94,180
五年以上	1,846,120	1,601,198
未折現租賃給付總額	<u>\$ 2,384,874</u>	<u>2,000,170</u>

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年度及一〇八年度由投資性不動產產生之租金收入分別為17,929千元及17,983千元。

民國一〇九年度及一〇八年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,577千元及1,286千元。

### (十二)員工福利

#### 1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
確定福利義務現值	\$ 11,739	11,964
計畫資產之公允價值	(7,668)	(7,978)
淨確定福利負債	<b>\$ 4,071</b>	<b>3,986</b>

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
短期帶薪假負債	<b>\$ 837</b>	<b>837</b>

本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

本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，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計7,668千元。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。

#### (2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
1月1日確定福利義務	\$ 11,964	13,797
當期服務成本及利息	77	123
淨確定福利負債再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	316	328
—因財務假設變動所產生之精算損益	202	(299)
計畫支付之福利	(820)	(1,985)
12月31日確定福利義務	<b>\$ 11,739</b>	<b>11,964</b>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 7,978	9,379
利息收入	57	91
淨確定福利負債再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	316	328
已提撥至計畫之金額	137	165
計畫已支付之福利	(820)	(1,985)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 7,668</u>	<u>7,978</u>

(4)資產上限影響數之變動：無。

(5)認列為損益之費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度應列報為費用之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期服務成本	\$ 77	123
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(57)	(91)
	<u>\$ 20</u>	<u>32</u>
當期認列之管理費用	<u>\$ 20</u>	<u>32</u>

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
折現率	0.500 %	0.750 %
未來薪資增加	1.000 %	1.000 %

本公司預計於民國一〇九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137千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.63年。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (7) 敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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%
109年12月31日		
折現率	(89)	92
未來薪資增加	89	(87)
108年12月31日		
折現率	(107)	111
未來薪資增加	108	(105)

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。

### 2. 確定提撥計畫

本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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,507千元及2,490千元，已提撥至勞工保險局分別為2,543千元及2,426千元。

## (十三) 所得稅

### 1. 所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
調整前期之當期所得稅	\$ 28	(24)
土地增值稅	17,451	23,244
	17,479	23,220
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(546)	2,604
繼續營業單位之所得稅費用	\$ 16,933	25,824

本公司民國一〇九年度及一〇八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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
稅前淨利	\$ 1,763,579	40,162
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 352,716	8,032
免稅所得	(304,265)	(61,501)
權益法認列之國內投資損失	25,064	39,764
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	(8,353)	(2,665)
財稅認列時點差異	3,822	220
認列前期未認列之課稅損失	(35,550)	-
處分國內投資損失	4,053	-
土地增值稅	17,451	23,244
前期(高)低估	28	(24)
其他	21,967	18,754
	<b>\$ 16,933</b>	<b>25,824</b>

### 2. 已認列遞延所得稅資產及負債

	未實現工程 合約損失	未實現 兌換損失	合計
遞延所得稅資產			
民國109年1月1日餘額	\$ -	-	-
認列於損益	-	278	278
民國109年12月31日餘額	\$ -	278	278
民國108年1月1日餘額	\$ 1,020	1,334	2,354
認列於損益	(1,020)	(1,334)	(2,354)
民國108年12月31日餘額	\$ -	-	-
遞延所得稅負債			<b>其他</b>
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			\$ 334
民國108年1月1日餘額			\$ 352
認列於損益			250
民國108年12月31日餘額			\$ 602

3. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇七年度。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十四)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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個體財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

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

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

本公司於民國一一〇年三月十九日經董事會擬議民國一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	109年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 4.5	<u>1,474,807</u>

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,746,646</u>	<u>14,338</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>5.33</u>	<u>0.04</u>

2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ <u>1,746,646</u>	<u>14,338</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>473</u>	<u>89</u>
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>328,208</u>	<u>327,824</u>
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>5.32</u>	<u>0.04</u>

(十六)客戶合約之收入

1.收入明細

本公司收入明細如下：

	109年度	108年度
客戶合約所認列之收入	\$ 5,805,174	2,650,700
租金收入	<u>60,801</u>	<u>54,245</u>
	\$ <u>5,865,975</u>	<u>2,704,945</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 客戶合約所認列收入之細分

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>5,805,174</u>	<u>2,650,700</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 5,803,634	2,604,370
工程合約	-	39,948
其他	<u>1,540</u>	<u>6,382</u>
	<u>\$ 5,805,174</u>	<u>2,650,700</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 5,805,174	2,610,752
隨時間逐步移轉之工程	-	39,948
	<u>\$ 5,805,174</u>	<u>2,650,700</u>

3. 合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
合約資產－建造合約	\$ -	-	<u>11,978</u>
合約負債－銷售房地預收款項	<u>\$ 132,695</u>	<u>93,123</u>	<u>241,702</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為60,899千元及87,050千元。

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

(十七) 員工及董事酬勞

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

本公司民國一〇九年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為17,994千元，民國一〇八年度員工酬勞與董事酬勞估列金額分別為427千元及2,136千元。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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞及董事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個體財務報告附註(續)

(十八)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 247	1,888
其他利息收入	<u>86</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 333</u>	<u>1,888</u>

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ <u>7,617</u>	<u>7,624</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 21,499	13,325
外幣兌換損益	(1,391)	1,524
處分不動產、廠房及設備利益(損失)	1	(25)
其他收入	<u>2,275</u>	<u>27,018</u>
	<u>\$ 22,384</u>	<u>41,842</u>

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 485,574	531,211
押金設算息	286	112
利息補貼	181	140
減：利息資本化	<u>(197,460)</u>	<u>(235,729)</u>
	<u>\$ 288,581</u>	<u>295,734</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	\$ 107,529	190,568
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	271,954	390,170
應收票據、應收帳款及其他應收款	235,202	297,085
其他金融資產－流動	320,585	340,566
其他金融資產－非流動	<u>6,530</u>	<u>7,059</u>
小計	<u>834,271</u>	<u>1,034,880</u>
合計	<u>\$ 941,800</u>	<u>1,225,448</u>

(2)金融負債

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 14,996,965	16,090,702
應付短期票券	1,038,900	322,300
應付款項	1,339,093	1,621,031
長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款)	9,134,900	8,631,439
存入保證金	<u>39,625</u>	<u>30,356</u>
合計	<u>\$ 26,549,483</u>	<u>26,695,828</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

本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。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司皆未有逾期之應收款項。

(3)應收款項之信用風險

本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，本公司於民國一〇九年度及一〇八年度皆無提列備抵損失之情形。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.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>109年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,340,000	1,345,653	1,345,653	-	-
擔保銀行借款	22,791,865	24,152,237	10,060,088	6,646,505	7,445,644
應付短期票券	1,038,900	1,038,900	1,038,900	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,339,093	1,339,093	1,339,093	-	-
存入保證金	39,625	39,625	14,672	2,980	21,973
	<u>\$ 26,549,483</u>	<u>27,915,508</u>	<u>13,798,406</u>	<u>6,649,485</u>	<u>7,467,617</u>
<b>108年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,580,000	1,589,037	1,589,037	-	-
擔保銀行借款	23,142,141	23,884,741	9,949,128	13,737,078	198,535
應付短期票券	322,300	322,300	322,300	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,645,958	1,645,958	1,645,958	-	-
存入保證金	30,356	30,356	8,632	5,619	16,105
	<u>\$ 26,720,755</u>	<u>27,472,392</u>	<u>13,515,055</u>	<u>13,742,697</u>	<u>214,640</u>

本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。

### 4.匯率風險

#### (1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	109.12.31			108.12.31		
	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	\$ 769	4.28	3,291	768	4.208	3,499
美金	610	28.08	17,122	231	29.58	6,962
新加坡幣	10	20.98	210	-	-	-

#### (2)敏感性分析

本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。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年度及一〇八年度之稅後淨利將分別增加或減少206千元及105千元。兩期分析係採用相同基礎。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3) 貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即本公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	109年度		108年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人民幣	\$ (214)	4.244	1,635	4.328
美金	(1,168)	28.83	(111)	30.123
新加坡幣	(9)	21.56	-	-

### 5. 利率分析

本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。本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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息費用將增加或減少244,270千元及242,392千元。淨利將減少或增加145,118千元及134,909千元，主因係本公司之變動利率借款。

### 6. 其他價格風險：

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

報導日證券價格	109年度	108年度
	稅後損益	稅後損益
上漲3%	\$ 2,966	5,477
下跌3%	\$ (2,966)	(5,477)

### 7. 公允價值資訊

#### (1) 金融工具之種類及公允價值

本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基礎按第一級評價方式估計其公允價值。

#### (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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

### (3)等級間之移轉

民國一〇九年度及一〇八年度，本公司持有之金融工具並無任何移轉。

## (二十)財務風險管理

### 1.概要

本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

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本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個體財務報告各該附註。

### 2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，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本公司運作之變化。本公司透過訓練、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

信用風險係本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，主要來自於本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

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本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，本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本公司，故可有效控制其信用風險。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本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

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證予外部人。

## 4. 流動性風險

流動性風險係本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。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本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本公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款對本公司而言係一項主要流動性來源。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本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，而影響本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。借款幣別係與本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，本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

本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。

## (廿一) 資本管理

本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，本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。

本公司與同業相同，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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
負債總額	\$ 26,715,359	26,840,495
減：現金及約當現金	(271,954)	(390,170)
淨負債	26,443,405	26,450,325
權益總額	11,424,761	10,071,528
資本總額	<b>\$ 37,868,166</b>	<b>36,521,853</b>
負債資本比率	<b>70%</b>	<b>72%</b>

### 七、關係人交易

#### (一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
北昌營造股份有限公司(以下簡稱北昌營造)	本公司之子公司
普立斯國際開發股份有限公司(以下簡稱普立斯)	"
富氏企業股份有限公司(以下簡稱富氏企業)	"
富祐資產管理股份有限公司(以下簡稱富祐資產)	本公司之董事為該公司之董事長
皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業)	"
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

#### (二)與關係人間之重大交易事項

##### 1.銷售

本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，本次交易價格決定之參考依據依獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之區域及類型於近期內有相關經驗)之評價基礎，並經董事會決議參考其不動產估價師鑑價報告，以不低於鑑價決議交易價格。截至民國一〇九年十二月三十一日，價款已依約全數收取，不動產已完成過戶手續。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.進貨

(1)本公司向關係人進貨金額如下：

<u>109年度</u>	<u>摘要</u>	<u>合約總價(未稅)</u>	<u>進貨(本期計價)</u>	<u>累積計價金額</u>
子公司—北昌營造	已完工	\$ 157,063	157,063	157,063
	未完工	3,683,471	952,732	1,246,507
合 計		<u>\$ 3,840,534</u>	<u>1,109,795</u>	<u>1,403,570</u>

<u>108年度</u>	<u>摘要</u>	<u>合約總價(未稅)</u>	<u>進貨(本期計價)</u>	<u>累積計價金額</u>
子公司—北昌營造	已完工	\$ 3,489,854	2,157,976	3,489,854
	未完工	3,563,762	381,136	1,004,936
合 計		<u>\$ 7,053,616</u>	<u>2,539,112</u>	<u>4,494,790</u>

本公司對上述公司之進貨價格及付款條件與本公司向一般廠商之進貨價格及條件無顯著不同。

- (2)因土地開發作業所需，本公司分別於民國一〇九年三月十八日及五月十二日經董事會決議向主要管理階層及其他關係人—皇銘實業購買土地，交易價格分別為54千元及392,668千元。截至民國一〇九年十二月三十一日止，價款已依約全數支付，並已完成過戶登記。
- (3)本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—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。
- (4)本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—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已依約支付367,126千元，帳列預付土地款。
- (5)本公司前述向關係人購置土地交易價格係按前次移轉價格加計設算利息及參酌鑑價報告後經董事會決議。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他應收款—關係人	其他關係人—慶隆開發	\$ -	11,973
其他應收款—關係人	子公司—北昌營造	62	69
		<u>\$ 62</u>	<u>12,042</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付帳款－關係人	子公司－北昌營造	\$ 1,127,459	1,451,130
"	其他關係人－富祐資產	-	53,390
	主要管理階層－陳嘉根	-	610
"	主要管理階層及其他關係人	-	1,990
		<u>\$ 1,127,459</u>	<u>1,507,120</u>

5.背書保證

- (1)本公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日為子公司向銀行借款而背書保證之額度分別為730,000千元及570,000千元。
- (2)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，子公司為本公司提供台北市中正區臨沂段三小段464地號等五筆土地，作為本公司融資借款246,460千元之擔保。

6.承租人租賃

本公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一〇九年度及一〇八年度租金費用分別為6,061千元及497千元，於民國一〇九年十二月三十一日，本公司依約存出租賃保證金1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

7.其他

- (1)於民國一〇三年六月間，本公司與主要管理人員及其他關係人簽訂房地合建分屋契約，本公司並依約支付合建保證金20,000千元予上述關係人，於民國一〇八年十二月三十一日帳列其他金融資產－流動科目項下，業於民國一〇九年二月七日收訖。
  - (2)民國一〇九年度及一〇八年度，子公司為本公司提供客戶及餐飲等服務金額分別為570千元及684千元。
  - (3)本公司與子公司富氏企業簽訂合建分售契約，本公司預計分配比例為房屋銷售款之30%，預計投入工程成本為500,000千元。
- (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 31,707	14,854
退職後福利	265	265
	<u>\$ 31,972</u>	<u>15,119</u>

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
其他金融資產－流動	銀行借款及工程履約保證金	\$ 255,095	255,076
存貨	銀行借款及應付短期票券	16,212,201	19,579,697
投資性不動產	銀行借款	11,179,947	10,205,502
不動產、廠房及設備	銀行借款	149,544	150,403
		<u>\$ 27,796,787</u>	<u>30,190,678</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.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售、成屋及出售容積移轉之銷售合約價款如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>765,436</u>	<u>630,965</u>
已依約收取金額	\$ <u>132,695</u>	<u>93,123</u>

2.本公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	109.12.31	108.12.31
取得存貨合約價款(建設業)	\$ <u>1,616,205</u>	<u>-</u>
已支付價款	\$ <u>744,963</u>	<u>-</u>

3.本公司與台灣藤田觀光股份有限公司於民國一〇六年十二月簽署建物租賃契約書，約定由本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。於民國一〇九年六月，該租賃契約移轉承租人為台灣藤田飯店股份有限公司承受基於租賃契約之所有權利義務。

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

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

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

性質別	109年度			108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	\$ -	58,835	58,835	-	39,556	39,556
勞健保費用	-	4,292	4,292	-	5,053	5,053
退休金費用	-	2,527	2,527	-	2,522	2,522
董事酬金	-	22,244	22,244	-	6,376	6,376
其他員工福利費用	-	4,615	4,615	-	3,164	3,164
折舊費用	5,625	4,810	10,435	5,625	2,642	8,267
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	1,105	1,105	-	935	935

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	<u>66</u>	<u>63</u>
未兼任員工之董事人數	<u>9</u>	<u>9</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,233</u>	<u>931</u>
平均員工薪資費用	<u>1,032</u>	<u>733</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>40.79 %</u>	
監察人酬金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

1.董事

- (1)董事報酬：參酌其對公司營運參與程度及貢獻價值，依同業通常水準議定之。
- (2)董事酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不高於百分之五為董事酬勞。  
獨立董事不參與董事酬勞之分配。
- (3)董事出席費：依其親自出席董事會，每次出席給予定額出席費。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 經理人

- (1) 固定薪資：每月支給之薪資。
- (2) 變動薪資：依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。
- (3) 員工酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不低於百分之一為員工酬勞，考量其對公司營運的貢獻度等，由薪酬委員會提出建議，經董事會決議後發放。

### 3. 員工

- (1) 固定薪資：依個人學歷、經驗及賦予的職位、職稱與工作性質每月支給之薪資。
- (2) 變動薪資：依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。
- (3) 員工酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不低於百分之一為員工酬勞，依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。

(二) 本公司為落實企業社會責任，於民國一〇八年七月二十三日經董事會決議捐贈慈濟學校財團法人30,000千元。

## 十三、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

#### 1. 資金貸與他人：

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

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

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

#### 2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	子公司	\$2,856,190	640,000	640,000	585,000	-	5.60 %	5,712,381	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,856,190	90,000	90,000	90,000	-	0.79 %	5,712,381	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	2.16 %	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個體財務報告附註(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－太子建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,839	\$ 21,154	- %	21,154	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	638	8,391	- %	8,391	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	650	30,410	- %	30,410	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	1	23	- %	23	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	15,898	- %	15,898	-
"	股票－日勝生活科技(股)公司	"	"	536	6,454	- %	6,454	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	391	16,524	- %	16,524	-
"	基金－景順2024到期優選新興債	"	"	3,000	3,176	- %	3,176	-
"	黃金	"	"	-	5,499	- %	5,499	-

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

單位：新台幣千元/千股

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出			期 末		
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額(註)
皇翔建設(股)公司	普立斯國際開發(股)公司	採用權益法之投資	現金增資	子公司	240,000	1,521,053	40,000	400,000	-	-	-	-	250,000	1,692,349

註1：期末金額係包含採用權益法之投資之相關調整項目。

註2：子公司本期減資彌補虧損300,000千元，註銷已發行股數30,000千股。

### 5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額		
皇翔建設(股)公司	營建用地	109.02	\$ 310,003	已依約全數支付	李○○	非關係人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建
"	"	"	9,418	已依約全數支付	"	"	-	-	-	-	-	"
"	"	109.05	392,668	已依約全數支付	皇銘實業(股)公司	關係人	祭祀公業法人	非關係人	107.12	381,846	議價(註)	"
"	"	109.11	1,006,300	352,205	安廷建設(股)公司及3位自然人	非關係人	-	-	-	-	招標	"
"	"	109.12	524,466	367,126	廖玲君	關係人	投資公司法人及陳○○等10人	非關係人	102.9~109.10	505,860	議價(註)	"
"	"	"	1,160,812	已依約全數支付	慶隆開發(股)公司	"	建設公司法人及何○○等2人	-	109.8~109.11	1,152,692	"	"

註：依據前次移轉價格加計計算利息及鑑價報告。

### 6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(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	\$ 1,109,795 (註1)	26.45 %	與一般交易相當	-	-	(1,127,459)	(95.08) %	
北昌營造(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(266,170) (註1)	(19.22) %	"	-	-	17,314	1.47 %	
"	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(1,109,795) (註1)	(80.14) %	"	-	-	1,127,459	95.81 %	
皇翔建設(股)公司	慶隆開發(股)公司	其他關係人	銷貨	(180,020) (註2)	(3.07) %	"	-	-	-	- %	
"	皇銘實業(股)公司	"	進貨	392,668 (註2)	9.36 %	"	-	-	-	- %	
"	廖玲君	"	進貨	367,153 (註2)	8.75 %	"	-	-	-	- %	
"	慶隆開發(股)公司	"	進貨	1,160,812 (註2)	27.66 %	"	-	-	-	- %	

註1：係本期計價金額。

註2：係本期交易價款。

### 8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	\$ 1,127,459	0.86	-	-	-	-

### 9. 從事衍生工具交易：無。

#### (二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年度本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 %	688,971	6,460	98,935	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	494,388	4,451	4,451	
"	普立斯國際開發(股)公司	"	特定專業區開發、一般旅館業	2,800,000	2,400,000	250,000	100.00 %	1,692,349	(228,704)	(228,704)	

#### (三) 大陸投資資訊：無。

#### (四) 主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
皇翔投資股份有限公司		87,501,365	26.69 %
皇銘實業股份有限公司		47,107,983	14.37 %
皇俊投資股份有限公司		26,971,576	8.22 %
佑昇投資股份有限公司		23,655,943	7.21 %

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

### 十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

## 柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險管理

### 一、財務狀況：

- (一) 存貨本期增加主係本期持續購地所致。
- (二) 投資性不動產增加主係本期持續投入供出租用之投資性不動產興建所致。
- (三) 保留盈餘增加主係本期獲利績效良好較上期大幅增加所致。

### 二、財務績效：

- (一) 營業毛利之差異主要係因本期大幅去化銷售待售房地餘屋所致，故整體毛利較去年同期大幅增加。
- (二) 營業利益之差異係因本期本期大幅去化銷售待售房地餘屋所致，故整體淨利較去年大幅增加。
- (三) 營業外收入及支出之差異為本期淨收支減少，係因本期財務成本較上期小幅減少所致。
- (四) 稅前淨利之差異係因本年度營運獲利良好整體利益較上年度大幅增加所致。

### 三、現金流量：

- (一) 現金流量比率：因本期合併營業活動淨現金流量流入數較上期大幅增加及合併流動負債餘額本期較上期減少所致。
- (二) 現金流量允當比率：因本期最近五年度之營業活動現金流量流入數較上期大幅增加所致。
- (三) 現金流量再投資比率：因本期營業活動淨現金流入減除發放現金股利後為淨流入所致。

### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

- (一) 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
- (二) 預計可能產生效益：無。

### 五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年之投資計畫

本公司目前轉投資包括投資北昌營造股份有限公司，投資目的係為加強品質控管；富氏企業股份有限公司係考量土地開發效益，而投資普立斯國際開發股份有限公司則係考量多角化經營而跨足飯店觀光業，預期藉由轉投資多元發展，擴大營業範疇，增加本公司轉投資效益。

## 六、風險事項

### (一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

最近年度利率水準仍低，金融機構在整體經營環境仍不佳下，並未大幅升息，目前本公司平均利率短期借款約1.55%~2.25%、長期借款約1.61%~1.99%，對本公司之營運成本負擔不大。另匯率變動因本公司屬內需產業，故未有重大之影響。至於通貨膨脹情形目前尚未對本公司造成影響。未來本公司仍將繼續爭取優惠利率，以降低營運成本。

### (二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

本公司最近年度因利率水準低，因此將部份資金應用於股票市場投資，由於選擇的標的均為獲利佳的公司，以長期獲利為目標。除上述之投資外，餘並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易等活動，且公司內部均訂有「資金貸與他人作業程序」及「背書保證辦法」以供遵循。本公司為子公司北昌營造及普立斯國際開發股份有限公司背書保證及資金貸與台北遷建基地都市更新股份有限公司，係因為業務及整體營運需要。未來本公司若有背書保證及資金貸與他人之需要，仍將更審慎評估，以確保公司營運之安全。

### (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

### (四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

最近年度政府為壓抑房市，紛紛推出相關打房政策，此政策造成目前房地產成交量造成些許之影響，而未來房地產之景氣，仍視政府後續推出之政策及利率水準而定。另因應主管機關對公司治理、公司法等的修訂，本公司業已配合辦理，對財務業務尚無重大影響。

### (五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

由於精華土地取得不易，且原物料價格調漲，相對造成建築成本提高，因此未來土地開發可朝多元化方向進行，如參與政府標售土地計劃等。另利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，以避免浪費。

### (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

### (七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

### (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

### (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司目前大部份個案皆發包予子公司北昌營造承攬，主要係為掌控工程品質，並隨時監督子公司之營運狀況及工進程度，故應無風險。

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

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三) 其他重要風險：無。

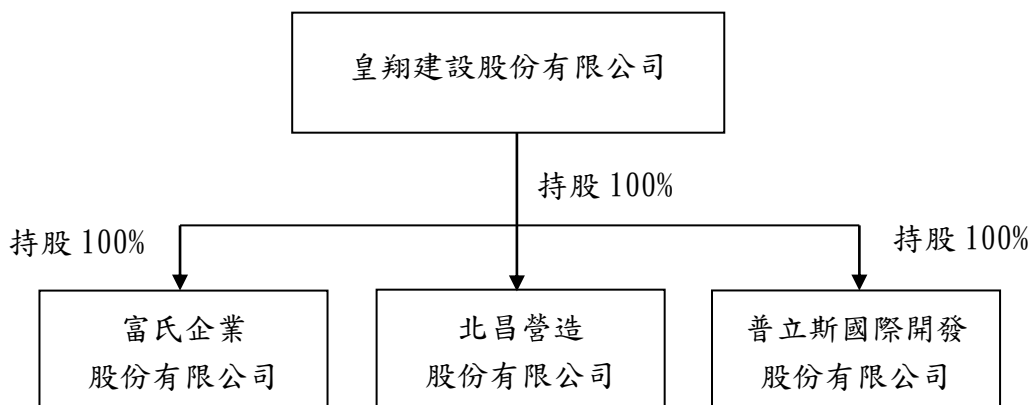
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一) 關係企業合併營業報告書

##### 1. 關係企業組織圖



##### 2. 關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
北昌營造股份有限公司	79/10/22	台北市中正區博愛路 38 號 7 樓	1,045,000	經營建築與土木工程。
富氏企業股份有限公司	61/04/14	台北市中正區博愛路 38 號 7 樓	26,000	住宅及大樓開發租售業。
普立斯國際開發股份有限公司	101/03/27	台北市中正區博愛路 38 號 7 樓	2,500,000	特定專業區開發業、一般旅館業。

3. 推定為有控制與從屬關係者，其相同股東資料：不適用。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業及飯店業。其往來分工情形：皇翔建設股份有限公司將工程委託北昌營造股份有限公司興建，再由皇翔建設股份有限公司將興建完成之不動產出租、出售或委託專業經營飯店。



5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
北昌營造股份有限公司	董事長	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%
		代表人：陳嘉根	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%
		代表人：廖林淑花	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%
代表人：廖宇祥	0	0.00%		
監察人	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%	
代表人：廖泰棠	0	0.00%		
總經理	陳嘉根	0	0.00%	
富氏企業股份有限公司	董事長	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%
		代表人：廖年吉	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%
		代表人：廖林淑花	0	0.00%
董事	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%	
代表人：廖珮如	0	0.00%		
監察人	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%	
代表人：廖羚君	0	0.00%		
普立斯國際開發股份有限公司	董事長	皇翔建設股份有限公司	250,000,000	100.00%
		代表人：廖年吉	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	250,000,000	100.00%
		代表人：廖妙靜	0	0.00%
董事	皇翔建設股份有限公司	250,000,000	100.00%	
代表人：廖家賢	0	0.00%		
監察人	皇翔建設股份有限公司	250,000,000	100.00%	
代表人：廖珮如	0	0.00%		

6. 各關係企業之財務狀況及經營結果

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期綜合 損益	每股盈餘 (稅後/元)
北昌營造 股份有限 公司	1,045,000	2,585,507	1,450,181	1,135,326	1,829,538	14,214	6,531	0.06
富氏企業 股份有限 公司	26,000	35,654	1,911	33,743	6,869	5,386	4,451	171.19
普立斯國際 開發股份 有限公司	2,500,000	4,758,687	3,066,337	1,692,350	188,627	(185,430)	(228,704)	( 1.02)

(二) 關係企業合併財務報表：(第67頁～第124頁)

(三) 關係報告書

聲明書

本公司民國一〇九年度（自民國一〇九年一月一日至民國一〇九年十二月三十一日止），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

負責人：廖年吉

中華民國一一〇年三月十九日



## 關係報告書會計師複核意見

皇翔建設股份有限公司 公鑒：

皇翔建設股份有限公司依據「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」（以下簡稱編製準則）之規定編製之民國一〇九年度關係報告書，其有關之財務資訊業經本會計師與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊予以複核，並依編製準則規定出具本複核意見。

依本會計師意見，皇翔建設股份有限公司民國一〇九年度之關係報告書所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符，且未發現有違反編製準則之情事。

此致

皇翔建設股份有限公司

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：曾 國 禔



原證期會核：金管證六字第 0940129108 號  
准簽證文號

民國 一 一 〇 年 三 月 十 九 日

1. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董 事、監察人或經理人情 形	
		持有股數	持股 比例	設質股數	職稱	姓名
皇翔投資股份 有限公司	指派代表人擔 任皇翔建設董 事長	87,501,365	26.70%	69,798,000	董事長 董 事	廖 年 吉 廖林淑花
皇銘實業股份 有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	47,107,983	14.37%	29,202,000	—	—
皇俊投資股份 有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	27,457,576	8.38%	—	—	—
佑昇投資股份 有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	23,695,943	7.23%	—	—	—
富翔資產管理 股份有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
皇吉投資股份 有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
富蓁投資股份 有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
富祐資產管理 股份有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
潤興工業股份 有限公司	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
HH Investment Pte Ltd (Singapore)	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
Huang Hsiang Singapore Investment Pte Ltd (Singapore)	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
Huang Jun Construction Pte Ltd (Singapore)	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—
Huang Hsiang Development Corp (Philippines)	與皇翔投資推 定有控制從屬 關係	—	—	—	—	—

## 2. 交易往來情形

### (1) 進銷貨交易情形：

與控制公司間交易情形				與控制公司間 交易條件		一般交易條件		差異原因	應收(付)帳款、票據		逾期應收帳項			備註
進(銷)貨	金額	占總進 (銷)貨之 比率	銷貨毛利	單價(元)	授信期間	單價(元)	授信期間		餘額	占總應收 (付)帳款、 票據之比率	金額	處理方式	備抵呆帳 金額	
進貨	392,668	9.36%	-	註	註	註	註	-	-	-	-	-	-	

註：與控制公司購置土地交易價格係案前次移轉交易價格加計設算利息及參酌鑑價報告後經董事會決議。

(2) 財產交易情形：無。

(3) 資金融通情形：無。

(4) 資產租賃情形：無。

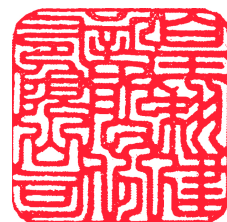
(5) 其他重要交易往來情形：無。

3. 背書保證情形：無。

4. 其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

皇翔建設股份有限公司



董事長：廖 年 吉

