

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：台北市中正區博愛路38號8樓
電 話：(02)2388-2898

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~11
(四)重大會計政策之彙總說明	12~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	22~40
(七)關係人交易	41~42
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42~43
(十)重大之災害損失	43
(十一)重大之期後事項	43
(十二)其 他	43~44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	44~46
2.轉投資事業相關資訊	47
3.大陸投資資訊	47
(十四)部門資訊	47~49

聲 明 書

本公司民國一〇四年度(自民國一〇四年一月一日至民國一〇四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

董 事 長：廖年吉

日 期：民國一〇五年三月十四日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一〇四年及調整後民國一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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及經金融監督管理委員會認可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股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日之合併財務狀況，與民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

皇翔建設股份有限公司已編製民國一〇四年度及一〇三年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳嘉修
吳國枝



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號
核准簽證文號
民國一〇五年三月十四日

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新台幣千元

	104.12.31			103.12.31(調整後)			103.1.1(調整後)						
	金額	%		金額	%		金額	%					
資產：													
流動資產：													
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,671,796	4	2,223,286	5	2,186,606	6	2100 短期借款(附註六(八))	\$ 22,377,627	51	19,112,972	46	18,717,949	49
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(二十))	238,870	1	316,620	1	234,690	1	2110 應付短期票券(附註六(九))	573,000	1	570,000	1	-	-
1150 應收票據淨額	79,432	-	27,425	-	31,607	-	2150 應付票據	527,629	1	807,078	2	270,994	1
1160 應收票據-關係人淨額(附註七)	-	-	152,382	-	171,866	-	2170 應付帳款	862,643	2	795,841	2	585,762	2
1170 應收帳款淨額	17,929	-	408,718	1	29	-	2200 其他應付款	133,644	-	154,180	-	134,418	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註七)	72,668	-	95,761	-	195,713	1	2230 本期所得稅負債	12,549	-	19,890	-	191,947	-
1190 應收建造合約款(附註六(三))	70,102	-	37,898	-	-	-	2251 員工福利負債準備-流動(附註六(十三))	837	-	837	-	1,293	-
1195 應收建造合約款-關係人(附註六(三)及七)	-	-	-	-	9,384	-	2310 預收款項(附註九(一))	2,695,662	6	2,394,364	6	1,421,454	4
1200 其他應收款(附註七)	15,089	-	15,101	-	15,353	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	260,120	1	51,370	-	351,385	1
1220 本期所得稅資產	11,656	-	9,396	-	759	-	2399 其他流動負債-其他	89,107	-	44,170	-	22,344	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	29,693,596	68	26,441,234	64	23,433,307	61	非流動負債：	27,532,818	62	23,950,702	57	21,697,546	57
1410 預付款項(附註六(七))	1,021,304	2	867,429	2	799,736	2	長期借款(附註六(十))	6,529,405	15	6,287,940	15	6,006,308	15
1476 其他金融資產-流動(附註六(七)及八)	1,011,396	2	1,043,556	3	1,721,838	4	負債準備-非流動(附註六(十一))	9,400	-	-	-	-	-
1479 其他流動資產-其他	47,864	-	48,516	-	33,995	-	遞延所得稅負債(附註六(十四))	4,122	-	7,061	-	4,088	-
	33,951,702	77	31,687,322	76	28,834,883	75	淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	5,055	-	6,857	-	6,176	-
非流動資產：							存入保證金	28,391	-	26,099	-	24,089	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	158,991	-	158,918	-	160,981	-	負債合計	6,576,373	15	6,327,957	15	6,040,661	15
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	7,604,290	18	7,193,466	17	6,957,408	18	權益：	34,109,191	77	30,278,659	72	27,738,207	72
1780 無形資產	950	-	1,738	-	2,871	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：						
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	2,508	-	805	-	805	-	股本	3,277,348	7	3,277,348	9	3,277,348	9
1980 其他金融資產-非流動(附註六(七)及八)	110,733	-	129,540	-	102,240	-	資本公積	672,599	2	672,599	2	672,599	2
1985 長期預付租金(附註六(七)及八)	2,216,604	5	2,264,364	7	2,312,380	7	保留盈餘	5,986,640	14	7,207,547	17	6,683,414	17
	10,094,076	23	9,748,831	24	9,536,685	25	歸屬於母公司業主之權益	9,936,587	23	11,157,494	28	10,633,361	28
							權益合計	9,936,587	23	11,157,494	28	10,633,361	28
資產總計	\$ 44,045,778	100	41,436,153	100	38,371,568	100	負債及權益總計	\$ 44,045,778	100	41,436,153	100	38,371,568	100

董事長：

經理人：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		104年度		103年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(三)及(十七))	\$ 1,786,686	100	4,653,847	100
5000	營業成本(附註六(四))	<u>1,033,896</u>	<u>58</u>	<u>1,894,925</u>	<u>41</u>
	營業毛利	<u>752,790</u>	<u>42</u>	<u>2,758,922</u>	<u>59</u>
	營業費用：				
6100	推銷費用	70,726	4	240,984	5
6200	管理費用	<u>378,682</u>	<u>21</u>	<u>488,926</u>	<u>10</u>
		<u>449,408</u>	<u>25</u>	<u>729,910</u>	<u>15</u>
	營業淨利	<u>303,382</u>	<u>17</u>	<u>2,029,012</u>	<u>44</u>
	營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7010	其他收入	29,930	2	60,546	1
7020	其他利益及損失	44,038	2	88,285	2
7050	財務成本	<u>(252,151)</u>	<u>(14)</u>	<u>(262,387)</u>	<u>(6)</u>
		<u>(178,183)</u>	<u>(10)</u>	<u>(113,556)</u>	<u>(3)</u>
7900	繼續營業部門稅前淨利	125,199	7	1,915,456	41
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	<u>34,520</u>	<u>2</u>	<u>79,827</u>	<u>2</u>
	本期淨利	<u>90,679</u>	<u>5</u>	<u>1,835,629</u>	<u>39</u>
8300	其他綜合損益(附註六(十三))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數	<u>(647)</u>	<u>-</u>	<u>(557)</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(647)</u>	<u>-</u>	<u>(557)</u>	<u>-</u>
	本期綜合損益總額	<u>\$ 90,032</u>	<u>5</u>	<u>1,835,072</u>	<u>39</u>
	本期淨利歸屬於：				
	母公司業主	<u>\$ 90,679</u>	<u>5</u>	<u>1,835,629</u>	<u>39</u>
		<u>\$ 90,679</u>	<u>5</u>	<u>1,835,629</u>	<u>39</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
	母公司業主	<u>\$ 90,032</u>	<u>5</u>	<u>1,835,072</u>	<u>39</u>
		<u>\$ 90,032</u>	<u>5</u>	<u>1,835,072</u>	<u>39</u>
	每股盈餘(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.28</u>		<u>5.60</u>	
9850	稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.28</u>		<u>5.59</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本 普通股 股本	保留盈餘				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
		資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈餘			
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,498,495	4,076	5,180,843	10,633,361	-	10,633,361
本期淨利	-	-	-	-	1,835,629	1,835,629	-	1,835,629
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(557)	(557)	-	(557)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,835,072	1,835,072	-	1,835,072
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	165,176	-	(165,176)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,310,939)	(1,310,939)	-	(1,310,939)
特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(4,076)	4,076	-	-	-
民國一〇三年十二月三十一日餘額	3,277,348	672,599	1,663,671	-	5,543,876	11,157,494	-	11,157,494
本期淨利	-	-	-	-	90,679	90,679	-	90,679
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(647)	(647)	-	(647)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	90,032	90,032	-	90,032
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	183,563	-	(183,563)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,310,939)	(1,310,939)	-	(1,310,939)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,847,234	-	4,139,406	9,936,587	-	9,936,587

董事長：

經理人：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：

~7~

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 125,199	1,915,456
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	11,932	11,638
攤銷費用	48,834	49,298
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	42,758	16,948
利息費用	252,151	262,387
利息收入	(16,762)	(50,697)
股利收入	(13,168)	(9,849)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	60	11
收益費損項目合計	325,805	279,736
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：		
持有供交易之金融資產減少(增加)	34,992	(98,878)
應收票據(增加)減少	(52,007)	4,182
應收票據-關係人減少	152,382	19,484
應收帳款減少(增加)	390,789	(408,689)
應收帳款-關係人減少	23,093	99,952
應收建造合約款增加	(32,204)	(28,514)
其他應收款減少	12	252
存貨增加	(2,993,726)	(2,813,912)
預付款項增加	(153,875)	(67,693)
其他流動資產減少(增加)	652	(14,521)
其他金融資產減少	32,160	678,282
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,597,732)	(2,630,055)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(279,449)	536,084
應付帳款增加	66,802	210,079
其他應付款項(減少)增加	(26,870)	14,960
員工福利負債準備減少	-	(456)
負債準備增加	9,400	-
預收款項增加	301,298	972,910
其他流動負債增加	44,937	21,826
淨確定福利負債(減少)增加	(2,449)	124
與營業活動相關之負債之淨變動合計	113,669	1,755,527
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,484,063)	(874,528)
調整項目合計	(2,158,258)	(594,792)
營運產生之現金流(出)入	(2,033,059)	1,320,664
支付之所得稅	(48,763)	(257,549)
營業活動之淨現金流(出)入	(2,081,822)	1,063,115

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(4,366)	(1,768)
支付之資本化利息	(191,330)	(186,597)
處分不動產、廠房及設備	4	-
取得無形資產	(286)	(148)
取得投資性不動產	(227,197)	(57,164)
其他金融資產(減少)增加	18,807	(27,300)
收取之利息	16,762	50,697
收取之股利	13,168	9,849
投資活動之淨現金流出	(374,438)	(212,431)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	5,938,200	4,245,720
償還短期借款	(2,673,545)	(3,824,305)
應付短期票券增加	3,000	570,000
舉借長期借款	500,000	-
償還長期借款	(49,785)	(44,774)
存入保證金增加	2,292	2,010
發放現金股利	(1,310,939)	(1,310,939)
支付之利息	(504,453)	(451,716)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,904,770	(814,004)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(551,490)	36,680
期初現金及約當現金餘額	2,223,286	2,186,606
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,671,796	2,223,286

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

皇翔建設股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(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。本公司民國一〇四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及特定專業區開發業等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇五年三月十四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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於 2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

除下列項目外，適用2013年版國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之資訊揭露。

2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。合併公司已依規定新增公允價值衡量相關揭露(請詳附註六(二十))，並已按照該準則之過渡規定，推延適用新準則之公允價值衡量規定，惟針對新增之揭露規定無須提供比較期資訊。雖然已自民國一〇四年起推延適用新衡量規定，但對合併公司資產及負債項目之公允價值衡量無重大影響。

3. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

4. 國際會計準則第十九號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修訂前之利息成本及計畫資產之預期報酬、刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定確定福利計畫之再衡量數(含精算損益)應於發生時列入其他綜合損益、前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用，另企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

合併公司已依上述規定改變淨確定福利負債、退休金成本及精算損益之衡量及表達之相關會計政策。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本合併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合併財務報告之所有表達期間。

(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) 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。

(三) 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
			104.12.31	103.12.31	103.1.1	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木 工程業務	100 %	100 %	98.482 %	本公司持有具表決權股份比例 超過已發行總數50%之從屬公司
本公司	富氏企業(股)公司	經營住宅及大 樓開發租售	100 %	100 %	100 %	"
本公司	普立斯國際開發 (股)公司	特定專業區開 發業、餐館業	100 %	100 %	100 %	"

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外 幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

(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.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

2.金融負債及權益工具

(1)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者（包括長短期借款、應付帳款及其他應付款），原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(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估計。
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成本。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(十)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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，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。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。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的直接可歸屬成本、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。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

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

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

4. 重分類至投資性不動產

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

(十二) 租 賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

營業租賃之租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十三)無形資產

1. 其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

合併公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

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。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十六)收入認列

1. 商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

2. 工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

(十七)員工福利

1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨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有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。合併公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

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；

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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。

(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。

管理當局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，請詳下列附註：

(一)附註六(六)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十二)，租賃之分類

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	104.12.31	103.12.31
庫存現金及零用金	\$ 194	35,174
支票存款	405	5,828
活期存款	452,254	682,190
定期存款	1,218,943	1,500,094
現金及約當現金	<u>\$ 1,671,796</u>	<u>2,223,286</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

1.明細如下：

	104.12.31	103.12.31
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產	<u>\$ 238,870</u>	<u>316,620</u>

按公允價值衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

2.敏感度分析－權益價格風險：

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：

	104年度	103年度
報導日 證券價格	稅後損益	稅後損益
上漲3%	<u>\$ 7,057</u>	<u>9,381</u>
下跌3%	<u>\$ (7,057)</u>	<u>(9,381)</u>

(三)建造合約

合併公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	104年度	103年度
當期認列為收入之合約收入金額	<u>\$ 247,798</u>	<u>72,575</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104.12.31	103.12.31
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 285,979	36,699
加：累計已認列工程總(損)益	(13,070)	1,199
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	272,909	37,898
減：累計工程進度請款金額	202,807	-
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	\$ 70,102	37,898
累計已收取之預收款	\$ -	-
建造合約之工程保留款	\$ 7,129	-
(四)存 貨		

	104.12.31	103.12.31
營建用地	\$ 2,171,957	2,171,994
在建房地	18,436,274	14,499,151
待售房地	9,085,365	9,770,089
	\$ 29,693,596	26,441,234

民國一〇四年度及一〇三年度均無因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失及因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本。

民國一〇四年度及一〇三年度，合併公司在建房地分別依2.54%及2.50%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。

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本土地之容積移轉移入合併公司所指定之接受基地，故以指定信託方式委任其他關係人辦理信託管理事務。

(五)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	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104年1月1日餘額	\$ 116,564	45,475	3,844	10,797	176,680
增 添	-	-	-	4,366	4,366
處 分	-	-	-	(609)	(609)
民國104年12月31日餘額	\$ 116,564	45,475	3,844	14,554	180,437
民國103年1月1日餘額	\$ 116,564	45,475	3,961	9,875	175,875
增 添	-	-	-	1,768	1,768
轉 入	-	-	-	115	115
處 分	-	-	(117)	(961)	(1,078)
民國103年12月31日餘額	\$ 116,564	45,475	3,844	10,797	176,680

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	總 計
折舊及減損損失：					
民國104年1月1日餘額	\$ -	9,573	2,579	5,610	17,762
本年度折舊	-	808	657	2,764	4,229
處 分	-	-	-	(545)	(545)
民國104年12月31日餘額	\$ -	<u>10,381</u>	<u>3,236</u>	<u>7,829</u>	<u>21,446</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -	8,764	2,010	4,120	14,894
本年度折舊	-	809	686	2,440	3,935
處 分	-	-	(117)	(950)	(1,067)
民國103年12月31日餘額	\$ -	<u>9,573</u>	<u>2,579</u>	<u>5,610</u>	<u>17,762</u>
帳面價值：					
民國104年12月31日	\$ <u>116,564</u>	<u>35,094</u>	<u>608</u>	<u>6,725</u>	<u>158,991</u>
民國103年12月31日	\$ <u>116,564</u>	<u>35,902</u>	<u>1,265</u>	<u>5,187</u>	<u>158,918</u>

合併公司於民國一〇四年度及一〇三年度利息資本化金額及處分損益請詳附註六(十九)。

截至民國一〇四年及一〇三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

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	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104年1月1日餘額	\$ 5,898,246	431,347	941,080	7,270,673
增添購置	-	-	370,767	370,767
長期預付租金轉入	-	-	47,760	47,760
民國104年12月31日餘額	\$ <u>5,898,246</u>	<u>431,347</u>	<u>1,359,607</u>	<u>7,689,200</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 5,898,246	431,347	697,319	7,026,912
增添購置	-	-	243,761	243,761
民國103年12月31日餘額	\$ <u>5,898,246</u>	<u>431,347</u>	<u>941,080</u>	<u>7,270,673</u>
折舊及減損損失：				
民國104年1月1日餘額	\$ 57,150	20,057	-	77,207
本年度折舊	-	7,703	-	7,703
民國104年12月31日餘額	\$ <u>57,150</u>	<u>27,760</u>	<u>-</u>	<u>84,910</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 57,150	12,354	-	69,504
本年度折舊	-	7,703	-	7,703
民國103年12月31日餘額	\$ <u>57,150</u>	<u>20,057</u>	<u>-</u>	<u>77,207</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	<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>
帳面金額：				
民國104年12月31日	\$ 5,841,096	403,587	1,359,607	7,604,290
民國103年12月31日	\$ 5,841,096	411,290	941,080	7,193,466
民國103年1月1日	\$ 5,841,096	418,993	697,319	6,957,408
公允價值：				
民國104年12月31日				\$ 7,613,514
民國103年12月31日				\$ 7,432,504
民國103年1月1日				\$ 7,156,237

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)。

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。

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。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七)長期預付租金

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>	<u>103.1.1</u>
長期預付租金	\$ 2,216,604	2,264,364	2,312,380

合併公司於民國一〇一年四月與台北市政府簽訂福林段二小段573地號之地上權租賃合約，合約總價為2,388,000千元，攤銷年限為50年，已於民國一〇一年五月完成點交及相關登記程序。截至民國一〇四年十二月三十一日止，已依約全數支付。

民國一〇四年度及一〇三年度攤銷分別為47,760千元及48,016千元，帳列投資性不動產及攤銷費用項下。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之及長期預付租金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其子公司合併財務報告附註(續)

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	104.12.31	103.12.31
無擔保借款	\$ 5,634,000	3,938,000
擔保銀行借款	16,743,627	15,174,972
合 計	<u>\$ 22,377,627</u>	<u>19,112,972</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,323,800</u>	<u>7,958,800</u>
利率區間	<u>2.11%~3%</u>	<u>2.1%~2.85%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

104.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	2.45%~2.47%	\$ 400,000
"	大中票券	2.428%	123,000
"	合庫票券	2.038%	50,000
合 計			<u>\$ 573,000</u>

103.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	2.450%	\$ 420,000
"	大中票券	2.428%	100,000
"	合庫票券	2.038%	50,000
合 計			<u>\$ 570,000</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

104.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
無擔保銀行借款	台幣	2.18%	106	\$ 500,000
擔保銀行借款	台幣	2.28%~2.90%	106~117	6,289,525
				6,789,525
減：一年內到期部分				260,120
合 計				<u>\$ 6,529,405</u>
尚未使用額度				<u>\$ 670,000</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

103.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	2.28%~2.75%	104~117
減：一年內到期部分			
合 計			\$ 6,339,310
尚未使用額度			51,370
			\$ 6,287,940
			\$ 670,000

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)負債準備

	法 律
民國104年1月1日餘額	\$ -
當期新增之負債準備	9,400
民國104年12月31日餘額	\$ 9,400

1.法律事項

合併公司與內政部營建署訂定之「機場捷運A7站合宜住宅招商投資興建(用地預標售)案(B基地)」(以下簡稱本建案)未能於契約約定完工日前取得使用執照是否違約之爭議，依據民國一〇五年二月一日律師之法律意見評估，桃園市政府要求俟聯結至捷運A7站天橋、排水及路燈等公共工程完工後才可再行辦理使用執照申請，惟天橋係遠雄建設(股)公司所興建A基地聯通至捷運A7站之空橋，此不僅為A7合宜住宅基地外之設施，亦不屬桃園市政府都市審議大會決議於本建案申請使用執照所需申報完工之項目，且非屬合併公司及遠雄建設(股)公司所承建建案合建基地範圍，至於排水、路燈等公設為內政部營建署土地重劃工程處另行發包之工程，而上開事項非屬建築法第70條所規定建築物申請使用執照時所應查驗之主要結構、室內隔間及建築物主要設備，桃園市政府以上開理由不核發使用執照顯然於法無據，亦有違建築法第70條之規定。營建署曾函稱遭桃園市政府退件並明確指摘僅因受區段徵收公共工程影響所致之情形，合併公司當可據以申請展延工期，惟目前應可展延期間及可能遭受違約金之懲罰，不確定因素猶存須俟將來訴訟結果而定，合併公司依保守原則暫予以估列可能之逾期罰款計9,400千元，帳列負債準備-非流動項下。截至民國一〇五年二月，已取得使用執照。

(十二)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 23,019	20,945
一年至五年	66,925	61,390
五年以上	633,249	684,591
	\$ 723,193	766,926

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司以營業租賃承租辦公室、車位及土地地上權。土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金，合併公司評估未來支付租金係依民國一〇五年度公告現值計算之，並未考量未來公告現值漲幅。

民國一〇四年度及一〇三年度營業租賃列報於損益之費用分別為24,337千元及20,944千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 25,752	28,872
一年至五年	109,032	89,725
五年以上	112,473	137,425
	<u>\$ 247,257</u>	<u>256,022</u>

民國一〇四年度及一〇三年度由投資性不動產產生之租金收入分別為24,642千元及16,206千元。

民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,081千元及1,279千元。

(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：

	104.12.31	103.12.31
確定福利義務現值	\$ 18,735	17,668
計畫資產之公允價值	(13,680)	(10,811)
確定福利負債(資產)	<u>\$ 5,055</u>	<u>6,857</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	104.12.31	103.12.31
短期帶薪假負債	<u>\$ 837</u>	<u>837</u>

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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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13,680千元。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

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定福利義務現值變動如下：

	104年度	103年度
1月1日確定福利義務	\$ 17,668	16,745
當期服務成本及利息	330	316
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)	358	607
—因財務假設變動所產生之精算損益	379	-
12月31日確定福利義務	<u>\$ 18,735</u>	<u>17,668</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	104年度	103年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 10,811	10,569
利息收入	212	192
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)	90	50
已提撥至計畫之金額	2,567	-
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 13,680</u>	<u>10,811</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度列報為費用之明細如下：

	104年度	103年度
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>\$ 118</u>	<u>124</u>
管理費用	<u>\$ 118</u>	<u>124</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司截至民國一〇四年度及一〇三年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	104年度	103年度
1月1日累積餘額	\$ 2,550	3,107
本期認列	(647)	(557)
12月31日累積餘額	<u>\$ 1,903</u>	<u>2,550</u>

皇翔建設股份有限公司及其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：

	104年度	103年度
折現率	1.625%~1.875%	2.00 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

合併公司預計於民國一〇四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零千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為11.18~16.56年。

(7)敏感度分析

計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇四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%
104年12月31日		
折現率	(378)	392
未來薪資增加	386	(374)

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。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

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

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。在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。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,416千元及5,894千元，業已提撥至勞工保險局分別為6,402千元及5,504千元。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度費用明細如下：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ (8,320)	28,115
未分配盈餘加徵百分之十	34,057	12,489
調整前期之當期所得稅	472	423
土地增值稅	12,953	35,827
	<u>39,162</u>	<u>76,854</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(6,944)	(5,375)
未認列可減除暫時性差異之變動	2,302	8,348
	<u>(4,642)</u>	<u>2,973</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 34,520</u>	<u>79,827</u>

合併公司民國一〇四年度及一〇三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。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	104年度	103年度
稅前淨利	\$ 125,199	1,915,456
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 21,284	325,628
免稅所得	(67,787)	(345,926)
遞延利息支出之財稅差異	(578)	4,621
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	7,269	2,881
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	1,574	8,550
財稅認列時點差異	(96)	11,480
前期低(高)估	485	423
土地增值稅	12,953	35,827
未分配盈餘加徵10%	34,057	12,489
其他	25,359	23,854
	<u>\$ 34,520</u>	<u>79,827</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	104.12.31	103.12.31
課稅損失	\$ <u>34,337</u>	<u>32,763</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇四年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇一年度	\$ 56,678	民國一一一年度
民國一〇二年度	85,759	民國一一二年度
民國一〇三年度	50,613	民國一一三年度
民國一〇四年度	8,933	民國一一四年度
	<u>\$ 201,983</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產

	未實現工程 合約損失	減損損失	合計
民國104年1月1日餘額	\$ -	805	805
貸記損益表	1,703	-	1,703
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 1,703</u>	<u>805</u>	<u>2,508</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -	805	805
貸記損益表	-	-	-
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>805</u>	<u>805</u>

遞延所得稅負債

	未實現兌換利益
民國104年1月1日餘額	\$ 7,061
借記損益表	(2,939)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 4,122</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 4,088
借記損益表	2,973
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 7,061</u>

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一〇二年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 1,251	1,251
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	4,138,155	5,542,625
合計	<u>\$ 4,139,406</u>	<u>5,543,876</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 199,828</u>	<u>273,507</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104年度(預計)	103年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>4.83 %</u>	<u>4.93 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十五)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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：

	104.12.31	103.12.31	103.1.1
發行股票溢價	\$ 666,000	666,000	666,000
庫藏股票交易	6,599	6,599	6,599
	<u>\$ 672,599</u>	<u>672,599</u>	<u>672,599</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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，年度總決算如有盈餘除依法繳納一切稅捐及彌補以前年度虧損後，應先提百分之十為法定盈餘公積，及依證券交易法第四十一條規定提列或回轉特別盈餘公積後，就可供分配盈餘中提撥適當數額依下列方式分配之：

(一)員工紅利不得低於百分之一。(二)董監事酬勞不得高於百分之三。(三)其餘為股東紅利。

前項第三款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。上述提列特別盈餘公積於嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

第一項第一款分配員工股票紅利者，其對象得包含從屬公司員工，有關員工紅利辦法，依董事會之決議行之。

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期限前配合修改公司章程。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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101年4月6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

合併公司民國一〇三年度員工紅利實際配發金額為13,377千元，董事及監察人酬勞實際配發金額為13,377千元。員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇三年度個體財務報告估列金額並無差異。

本公司分別於民國一〇四年六月十二日及民國一〇三年六月六日經股東常會決議民國一〇三年度及一〇二年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	103年度		102年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 4.00	<u>1,310,939</u>	4.00	<u>1,310,939</u>

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>90,679</u>	<u>1,835,629</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	104年度	103年度
1月1日及12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>327,735</u>	<u>327,735</u>

2.稀釋每股盈餘

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ <u>90,679</u>	<u>1,835,629</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	104年度	103年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	327,735	327,735
未既得之限制員工權利新股	220	415
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>327,955</u>	<u>328,150</u>

(十七)收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	103年度
銷售房地收入	\$ 1,464,970	4,511,549
租賃收入	72,511	61,612
工程合約收入	247,798	72,575
其他營業收入	1,407	8,111
	<u>\$ 1,786,686</u>	<u>4,653,847</u>

工程合約收入請詳附註六(三)。

(十八)員工及董事、監察人酬勞

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三為董監事酬勞。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。

本公司民國一〇四年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為1,083千元及5,416千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業費用。若次年度通過發布財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收入明細如下：

	104年度	103年度
利息收入	\$ 16,762	50,697
股利收入	13,168	9,849
	<u>\$ 29,930</u>	<u>60,546</u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他利益及損失明細如下：

	104年度	103年度
外幣兌換損益	\$ 32,999	85,530
處分不動產、廠房及設備損失	(60)	(11)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	(42,758)	(16,948)
其他	53,857	19,714
	<u>\$ 44,038</u>	<u>88,285</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	104年度	103年度
利息費用		
銀行借款	\$ 701,590	642,942
押金設算息	255	173
利息補貼	272	-
減：利息資本化	(449,966)	(380,728)
	<u>\$ 252,151</u>	<u>262,387</u>

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融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

合併公司之客戶集中於建設業者及廣大消費者客戶群，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，必要時刻則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。

合併公司從事不動產開發銷售業務，其客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年 以內	1-3年	超過3年
104年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 6,134,000	6,262,233	5,720,358	541,875	-
擔保銀行借款	23,033,152	25,429,615	16,652,003	6,029,945	2,747,667
應付短期票券	573,000	573,000	573,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	<u>1,595,790</u>	<u>1,595,790</u>	<u>1,595,790</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 31,335,942</u>	<u>33,860,638</u>	<u>24,541,151</u>	<u>6,571,820</u>	<u>2,747,667</u>
103年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 3,938,000	4,052,042	2,254,702	1,797,340	-
擔保銀行借款	21,514,282	22,578,563	10,126,674	9,942,247	2,509,642
應付短期票券	570,000	570,000	570,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	<u>1,757,099</u>	<u>1,757,099</u>	<u>1,757,099</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 27,779,381</u>	<u>28,957,704</u>	<u>14,708,475</u>	<u>11,739,587</u>	<u>2,509,642</u>

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

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 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：

	104.12.31			103.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
人民幣	\$ 17,561	4.972	87,314	88,100	5.099	449,222
美金	37,095	32.78	1,215,991	35,842	31.67	1,135,103

(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。於民國一〇四年及一〇三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，民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將分別增加或減少13,033千元及15,843千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

合併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(即合併公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	104年度		103年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人民幣	\$ (9,633)	5.036	39,199	5.006
美金	42,632	32.225	46,331	30.725

4. 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，合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之利息費用將增加或減少273,097千元及252,640千元。淨利將減少或增加98,151千元及103,103千元，主因係合併公司之變動利率借款。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5.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及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		104.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 238,870	238,870	-	-	238,870	

		103.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 316,620	316,620	-	-	316,620	

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

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。

(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

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。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，本公司要求客戶銀行貸款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。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(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。截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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、保留盈餘及非控制權益）加上淨負債。

民國一〇四年度合併公司之資本管理策略與民國一〇三年度一致，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。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日日之負債資本比率如下：

報導日之負債資本比率如下：

	104.12.31	103.12.31
負債總額	\$ 34,109,191	30,278,659
減：現金及約當現金	(1,671,796)	(2,223,286)
淨負債	32,437,395	28,055,373
權益總額	9,936,587	11,157,494
資本總額	\$ 42,373,982	39,212,867
負債資本比率	77 %	72 %

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者：本公司為合併公司之最終控制者。

(二)與關係人之重大交易

1.營業收入

(1)合併公司向關係人承攬之工程收入金額如下：

	本期認列之工程收入	
	104年度	103年度
其他關係人	\$ -	36,977

A.合併公司向關係人承包之工程係依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後為其承攬價格。

B.於民國一〇四年度，合併公司承攬非關係人發包工程毛利率約為3.33%，無承攬關係人工程可供比較；民國一〇三年度非關係人毛利率約為3.37%，關係人毛利率約為2.62%~7.03%。

(2)合併公司對關係人之重大銷售金額如下：

	104年度	103年度
其他關係人	\$ 510,007	-

合併公司銷售予其他關係人之銷貨條件則與一般銷售價格無顯著不同。關係人間之應收款項並未收受擔保品，且經評估後無須提列呆帳費用。

2.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	104.12.31	103.12.31
應收票據	其他關係人	\$ -	152,382
應收帳款	其他關係人	72,668	95,761
		\$ 72,668	248,143

3.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、車位及接待中心土地，租期為一至三年，民國一〇四年度及一〇三年度租金費用分別為5,725千元及5,644千元。

4.於民國一〇三年六月間，合併公司與主要管理階層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，帳列其他金融資產-流動科目項下。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 24,512	30,915
退職後福利	265	261
	<u>\$ 24,777</u>	<u>31,176</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	104.12.31	103.12.31
其他金融資產－流動及非流動	備償戶、信託戶及工程履約保證金	\$ 1,010,516	1,061,402
存貨	短期借款、應付短期票券及長期借款	27,160,739	22,004,824
投資性不動產	長、短期借款	7,309,209	6,807,989
長期預付租金	長、短期借款	2,216,604	2,264,364
不動產、廠房及設備	長期借款	151,658	152,452
		<u>\$ 37,848,726</u>	<u>32,291,031</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	104.12.31	103.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 1,962,877</u>	<u>1,962,877</u>

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

	104.12.31	103.12.31
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 16,314,596</u>	<u>17,021,328</u>
已依約收取金額	<u>\$ 2,695,662</u>	<u>2,394,364</u>

3.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	104.12.31	103.12.31
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 624,123</u>	<u>444,975</u>
已依約收取金額	<u>\$ 202,807</u>	<u>-</u>

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

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)或有負債：

合併公司及古蹟基地之所有權人祭祀公業陳悅記共同向台北市政府申請「三級古蹟陳悅記」之容積移轉案，經台北市政府於民國九十七年度核准移轉至合併公司之民生東路案(帳列待售房地)，惟原告陳應宗(為祭祀公業陳悅記之派下員)認為祭祀公業之祀產為派下全體之公同共有，被告臺北市政府未依相關法令規範審核該容積移轉，故其核准該筆容積移轉之行政處分係屬違法，以利害關係人之身份向臺北市政府提起訴願，遭決定駁回，故以臺北市政府為被告提起本件行政訴訟，最高行政法院已將該案發回臺北高等行政法院更審，日前由最高行政法院判決，廢棄更二審之判決發回臺北高等行政法院重新進行更三審審理中。合併公司評估祭祀公業陳悅記之可移轉容積依法已受法令明確規範保護，爰合併公司依民法買賣之規定以契約方式取得祭祀公業陳悅記之可移轉容積，亦受法令保護，故前揭訴訟案並無影響祭祀公業陳悅記古蹟土地容積移轉之權利。

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	104年度			103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	71,476	74,535	146,011	52,730	113,103	165,833
勞健保費用	-	12,451	12,451	-	12,760	12,760
退休金費用	-	6,534	6,534	-	6,018	6,018
其他員工福利費用	1,539	4,872	6,411	1,126	4,888	6,014
折舊費用	7,703	4,229	11,932	7,703	3,935	11,638
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	48,834	48,834	-	49,298	49,298

(二)財務報告重分類

合併公司依國際會計準則第17號及40號規定，重分類投資性不動產及長期預付租金，合併公司重分類後民國一〇三年十二月三十一日及一〇三年一月一日合併財務報告之影響數如下列：

會計科目	103.12.31		
	重分類前	重分類後	影響金額
投資性不動產	9,457,830	7,193,466	2,264,364
長期預付租金	-	2,264,364	(2,264,364)

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

會計科目	103.1.1		
	重分類前	重分類後	影響金額
投資性不動產	9,269,788	6,957,408	2,312,380
長期預付租金	-	2,312,380	(2,312,380)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇四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：

單位：新台幣千元

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	提列備抵呆帳金額	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	台北遠建基地都市更新(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，委託台北遠建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遠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遠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：

單位：新台幣千元

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	2,484,147	950,000	950,000	623,000	-	9.56 %	4,968,294	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,484,147	2,410,000	2,410,000	1,740,000	-	24.25 %	4,968,294	Y	-	-
1	富氏企業(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	428,151	291,280	291,280	246,460	291,280	2.93 %	428,151	-	Y	-

註1：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。

註2：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元/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－中國鋼鐵(股)公司	無	透過損益按公允價值衡 量之金融資產－流動	-	5	- %	5	-
"	股票－太子建設開發(股)公司	"	"	1,959	18,419	- %	18,419	-
"	股票－大眾商業銀行(股)公司	"	"	-	4	- %	4	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	546	10,148	- %	10,148	-
"	股票－台灣中小企銀(股)公司	"	"	54	444	- %	444	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	1,320	59,422	- %	59,422	-
"	股票－冠德建設(股)公司	"	"	1,526	25,103	- %	25,103	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	2,399	20,845	- %	20,845	-
"	股票－兆豐金融控股(股)公司	"	"	82	1,743	- %	1,743	-
"	股票－遠雄建設事業(股)公司	"	"	308	10,549	- %	10,549	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	15,126	- %	15,126	-
"	股票－永豐金融控股(股)公司	"	"	39	366	- %	366	-
"	股票－日勝生活科技(股)公司	"	"	528	6,231	- %	6,231	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	1,349	62,463	- %	62,463	-
"	股票－國泰建設(股)公司	"	"	320	4,288	- %	4,288	-
"	股票－鴻海精密工業(股)公司	"	"	-	71	- %	71	-
"	黃金	"	"	-	3,643	- %	3,643	-

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
皇翔建設 (股)公司	富邦金融控 股(股)公司	透過損益按 公允價值衡 量之金融資 產－流動		-	536	27,199	6,681	411,411	5,897	364,617	356,061	8,556	1,320	59,422

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

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	104.12	係出售存貨 ，故不適用	不適用	\$ 517,180 (含稅)	已依約收 取514,600 千元	327,106	富祐資 產管理 (股)有 限公司	其他關 係人	獲取利益	參考市 場行情 議定之	無

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

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(註)	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	採用權益法之公司	進貨	3,566,970	97.62 %	與一般交易相當	-	-	(1,056,301)	92.66 %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採用權益法評價之投資公司	銷貨	(3,566,970)	94.86 %	"	-	-	1,056,301	89.41 %	

註1：係本期計價金額。

註2：上述交易於編製合併財務報表時，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：

單位：新台幣千元

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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	1,056,301	2.53	-	-	328,200	-

註：上述交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

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	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	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	842,844	無	1.91 %
"	"	"	1	應付帳款	213,457	"	0.48 %
"	"	"	1	營業成本	4,113,048	"	230.21 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據	842,844	"	1.91 %
"	"	"	2	應收帳款	213,457	"	0.48 %
"	"	"	2	營業收入	4,113,048	"	230.21 %
"	"	普立斯國際開發(股)公司	3	營業收入	155,289	"	8.69 %
"	"	"	3	應收票據	47,792	"	0.11 %
2	普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	3	營業成本	155,289	"	8.69 %
"	"	"	3	應付票據	47,792	"	0.11 %

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(二)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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇四年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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 %	734,450	110,706	(83,946)	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租賃業	474,706	474,706	26	100.00 %	471,701	(727)	(727)	
"	普立斯國際開發(股)公司	"	特定專業區開發、餐館業	1,200,000	1,200,000	120,000	100.00 %	997,265	(13,578)	(13,578)	

(三)大陸投資資訊：

- 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
- 2.赴大陸地區投資限額：無。
- 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

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及營造部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

(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其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	104年度				
	建設部門	營造部門	其 他	調 節 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,622,500	163,663	523	-	1,786,686
部門間收入	-	4,268,566	-	(4,268,566)	-
利息收入	12,652	365	3,745	-	16,762
收入總計	<u>\$ 1,635,152</u>	<u>4,432,594</u>	<u>4,268</u>	<u>(4,268,566)</u>	<u>1,803,448</u>
利息費用	\$ 238,585	13,564	2	-	252,151
折舊與攤銷	12,098	1,758	47,798	(888)	60,766
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	(98,251)	-	-	98,251	-
應報導部門損益	<u>\$ 101,828</u>	<u>134,069</u>	<u>(14,297)</u>	<u>(96,401)</u>	<u>125,198</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 2,203,416	-	-	(2,203,416)	-
非流動資產資本支出	5,898	899	131,944	45,348	184,089
應報導部門資產	<u>\$ 41,376,111</u>	<u>3,292,785</u>	<u>2,800,095</u>	<u>(3,423,213)</u>	<u>44,045,778</u>
應報導部門負債	<u>\$ 31,439,523</u>	<u>2,078,924</u>	<u>1,791,775</u>	<u>(1,201,031)</u>	<u>34,109,191</u>
	103年度				
	建設部門	營造部門	其 他	調 節 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	4,576,421	73,061	4,365	-	4,653,847
部門間收入	-	4,056,115	-	(4,056,115)	-
利息收入	39,221	5,510	5,966	-	50,697
收入總計	<u>\$ 4,615,642</u>	<u>4,134,686</u>	<u>10,331</u>	<u>(4,056,115)</u>	<u>4,704,544</u>
利息費用	\$ 255,114	7,256	17	-	262,387
折舊與攤銷	11,961	1,806	48,301	(1,132)	60,936
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	117,221	-	-	(117,221)	-
應報導部門損益	<u>\$ 1,893,143</u>	<u>121,269</u>	<u>(48,903)</u>	<u>(50,052)</u>	<u>1,915,456</u>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 2,453,067	-	-	(2,453,067)	-
非流動資產資本支出	46,155	981	11,943	-	59,079
應報導部門資產	<u>\$ 39,239,572</u>	<u>3,481,466</u>	<u>2,765,810</u>	<u>(4,050,695)</u>	<u>41,436,153</u>
應報導部門負債	<u>\$ 28,082,078</u>	<u>2,226,712</u>	<u>1,743,184</u>	<u>(1,773,315)</u>	<u>30,278,659</u>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇四年度及一〇三年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入4,268,566千元及4,056,115千元。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	104年度	103年度
銷售房地收入	\$ 1,464,970	4,511,549
租金收入	72,511	61,612
工程合約收入	247,798	72,575
其他營業收入	1,407	8,111
合計	<u>\$ 1,786,686</u>	<u>4,653,847</u>

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

地 區 別	104年度	103年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	<u>\$ 1,786,686</u>	<u>4,653,847</u>
非流動資產：		
臺 灣	<u>\$ 9,980,835</u>	<u>9,618,486</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他資產，惟不包含金融工具、遞延所得稅資產、退職福利之資產及由保險合約產生之權利之非流動資產。

(五)主要客戶資訊

	104年度	103年度
來自建設部門之A客戶	\$ 517,180	
來自建設部門之B客戶	-	868,000
來自建設部門之C客戶	-	834,530
來自建設部門之D客戶	-	584,350
來自建設部門之E客戶	-	520,850
	<u>\$ 517,180</u>	<u>2,807,730</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1050127

號

會員姓名：(1) 陳嘉修
(2) 馬國柱

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 北市會證字第一八七七號
(2) 北市會證字第一三五四號

委託人統一編號：86379024

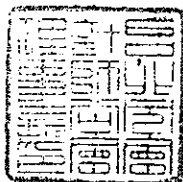
印鑑證明書用途：辦理 皇翔建設股份有限公司

一〇四年度（自民國一〇四年一月一日起至

一〇四年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	陳嘉修	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	馬國柱	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

13 日

裝

訂

線