

股票代碼：2545

# 皇翔建設股份有限公司

## 個體財務報告

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日  
(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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	11~19
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19~20
(六)重要會計項目之說明	20~39
(七)關係人交易	39~41
(八)質押之資產	41
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41~42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其 他	43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	43~45
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	45
(十四)部門資訊	45
九、重要會計項目明細表	46~51

## 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一〇五年及一〇四年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四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一〇五年及一〇四年十二月三十一日之財務狀況，與民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

### 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規劃並執行查核工作。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一〇五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(十六)；有關收入明細說明請詳個體財務報告附註六(十七)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。民國一〇五年度房地銷售收入約13,145,239千元，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控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。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，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；有關存貨項目說明請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司存貨金額為20,680,148千元，占總資產60%，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，且產品銷售政策等係仰賴管理階層主觀判斷或決策，故存貨之淨變現價值估列屬估計不確定性之程度較高者。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後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得其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值、附近成交行情、及實際成交价格等，或取得個案投資報酬分析表、不動產估價報告書，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

## 三、投資性不動產之減損評估

有關投資性不動產認列及衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(十)及(十四)；於財務報導日有關投資性不動產減損評估之假設請詳個體財務報告附註五；有關投資性不動產項目說明請詳個體財務報告附註六(六)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司所持有之投資性不動產金額為10,014,870千元，占總資產29%，其財務報導日之減損評估係屬重要，且評估過程及評價方式決定等，須仰賴管理階層之主觀判斷，為具有高度估計不確定性之會計估計。

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資產減損作業之控制及會計處理，檢查所有需進行減損測試之資產皆已完整納入管理階層之評估流程；取得管理當局有關評估假設資料或外部專家報告，評估衡量可回收金額所使用之評價方式之合理性，及參考外部市場數據、可比較市場交易資訊等，並以抽樣方式執行檢查及驗算，以核對評估資料及假設之合理性及完整性。另，詢問管理階層並辨認報導日後並無任何與減損測試相關之事項；評估皇翔建設股份有限公司是否已適當揭露長期性非金融資產減損之政策及其他相關資訊。

#### 四、採用權益法之投資之減損評估

有關投資子公司認列及衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(九)及(十四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司100%持有之子公司普立斯國際開發股份有限公司所持有之投資性不動產及長期預付租金合計2,442,394千元，占其總資產90%，其財務報導日之減損評估係屬重要，且評估過程及評價方式決定等，須仰賴管理階層之主觀判斷，為具有高度估計不確定性之會計估計。

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：瞭解普立斯國際開發股份有限公司資產減損作業之控制及會計處理，檢查所有需進行減損測試之資產皆已完整納入管理階層之評估流程；取得管理當局有關評估假設資料及外部專家報告，評估衡量可回收金額所使用之評價方式之合理性，及參考外部市場數據、可比較市場交易資訊等，並以抽樣方式執行檢查及驗算，以核對評估資料及假設之合理性及完整性。另，詢問管理階層並辨認報導日後並無任何與減損測試相關之事項；檢查及驗算皇翔建設股份有限公司對普立斯國際開發股份有限公司之投資損益認列是否正確。

#### 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(含監察人)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在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合併財務報表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。本會計師負責對該等被投資公司查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體查核意見。

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一〇五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：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號

民國一〇六年三月二十三日



皇翔建設股份有限公司  
資產負債表

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105.12.31			104.12.31		
	金額	%	%	金額	%	%
<b>資產</b>						
<b>流動資產：</b>						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 385,138	1	3	1,374,580	44	53
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))	260,700	1	1	238,870	1	1
1150 應收票據淨額	57,386	-	-	79,432	-	-
1170 應收帳款淨額	8,016	-	-	10,750	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註七)	-	-	-	2,555	-	-
1190 應收建造合約款(附註六(三))	11,679	-	-	8,058	-	-
1200 其他應收款	19,976	-	-	15,000	-	-
1210 其他應收款-關係人(附註七)	54	-	-	49	-	-
1220 本期所得稅資產	-	-	-	10,684	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	20,680,148	60	69	28,239,042	2	7
1410 預付款項(附註六(七))	502,682	2	2	884,259	1	-
1476 其他金融資產-流動(附註六(七)、七及八)	486,879	1	2	892,088	1	-
1470 其他流動資產	23,468	-	-	11,243	-	-
	<u>22,436,126</u>	<u>65</u>	<u>77</u>	<u>31,766,610</u>	<u>53</u>	<u>64</u>
<b>非流動資產：</b>						
1551 採用權益法之投資	1,934,993	6	5	2,203,216	14	12
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	156,872	-	-	159,062	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	10,014,870	29	18	7,226,415	-	-
1780 無形資產	1,549	-	-	635	-	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	1,670	-	-	1,703	-	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(七))	10,549	-	-	18,470	-	-
	<u>12,120,503</u>	<u>35</u>	<u>23</u>	<u>9,609,501</u>	<u>67</u>	<u>76</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 34,556,629</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>41,376,111</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>						
<b>流動負債：</b>						
短期借款(附註六(八))	2100			2100		
應付短期票券(附註六(九))	2110			2110		
應付票據	2150			2150		
應付票據-關係人(附註七)	2160			2160		
應付帳款	2170			2170		
應付帳款-關係人(附註七)	2180			2180		
其他應付款	2200			2200		
員工福利負債準備-流動(附註六(十三))	2251			2251		
預收款項(附註九(一))	2310			2310		
本期所得稅負債(附註六(十四))	2230			2230		
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	2322			2322		
其他流動負債-其他	2399			2399		
	<u>18,278,527</u>	<u>53</u>	<u>64</u>	<u>26,501,280</u>	<u>64</u>	<u>64</u>
<b>非流動負債：</b>						
長期借款(附註六(十))	2540			2540		
負債準備-非流動(附註六(十一))	2550			2550		
遞延所得稅負債(附註六(十四))	2570			2570		
淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	2640			2640		
存入保證金	2645			2645		
	<u>23,968</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,270</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>負債合計</b>						
權益(附註六(十五))：						
普通股股本	3110			3110		
資本公積	3200			3200		
保留盈餘	3300			3300		
權益總計						
負債及權益總計						
	<u>\$ 34,556,629</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>41,376,111</u>	<u>100</u>	<u>100</u>



董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	105年度		104年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七)及七)	\$13,215,548	100	1,622,500	100
5000 營業成本(附註六(四))	9,866,623	75	885,535	55
營業毛利	3,348,925	25	736,965	45
營業費用：				
6100 推銷費用	223,566	1	70,728	4
6200 管理費用	416,160	3	282,592	17
營業淨利	639,726	4	353,320	21
營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7010 其他收入	22,105	-	25,820	2
7020 其他利益及損失	64,556	-	29,199	2
7050 財務成本	(260,824)	(2)	(238,585)	(15)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(167,903)	(1)	(98,251)	(6)
繼續營業部門稅前淨利	(342,066)	(3)	(281,817)	(17)
7900 繼續營業部門稅前淨利	2,367,133	18	101,828	7
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	398,818	3	11,149	1
本期淨利	1,968,315	15	90,679	6
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	-	-	(572)	-
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	-	-	(75)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	(647)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 1,968,315	15	90,032	6
每股盈餘(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 6.01		0.28	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 6.00		0.28	

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

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘				權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,663,671	5,543,876	11,157,494
本期淨利	-	-	-	90,679	90,679
本期其他綜合損益	-	-	-	(647)	(647)
本期綜合損益總額	-	-	-	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)
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
本期淨利	-	-	-	1,968,315	1,968,315
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	1,968,315	1,968,315
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	9,068	(9,068)	-
普通股現金股利	-	-	-	(65,547)	(65,547)
其他資本公積變動：					
資本公積配發現金股利	-	(327,735)	-	-	(327,735)
民國一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	344,864	1,856,302	6,033,106	11,511,620

註：本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為24,154千元及5,416千元、員工酬勞分別為24,154千元及1,083千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



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

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,367,133	101,828
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	15,113	11,395
攤銷費用	603	703
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(8,633)	42,758
利息費用	260,824	238,585
利息收入	(10,746)	(12,652)
股利收入	(11,359)	(13,168)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	167,903	98,251
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	(605)	33
其他(利益)損失	(4,970)	-
收益費損項目合計	408,130	365,905
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)	(13,197)	34,992
應收票據減少(增加)	22,046	(56,007)
應收帳款減少	2,734	397,968
應收帳款-關係人減少(增加)	2,555	(2,555)
應收建造合約款增加	(3,621)	(8,058)
其他應收款減少(增加)	(752)	-
其他應收款-關係人減少(增加)	(5)	8
存貨減少(增加)	5,050,158	(2,873,880)
預付款項減少(增加)	381,577	(158,643)
其他金融資產減少	405,209	35,514
其他流動資產減少(增加)	(12,225)	12,667
與營業活動相關之資產之淨變動合計	5,834,479	(2,617,994)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	1,302	(12,111)
應付票據-關係人減少	(588,544)	(287,632)
應付帳款(減少)增加	30,469	(30,362)
應付帳款-關係人(減少)增加	606,001	(424,986)
其他應付款項(減少)增加	58,397	(31,364)
負債準備-非流動(減少)增加	(4,430)	9,400
預收款項(減少)增加	(2,100,149)	301,298
其他流動負債減少	(67,615)	45,005
淨確定福利負債(減少)增加	-	(1,524)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(2,064,569)	(432,276)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	3,769,910	(3,050,270)
調整項目合計	4,178,040	(2,684,365)
營運產生之現金流(出)入	6,545,173	(2,582,537)
支付之所得稅	(27,689)	(18,432)
營業活動之淨現金流(出)入	6,517,484	(2,600,969)

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(1,540)	(3,469)
支付之資本化利息	(131,102)	(142,311)
處分不動產、廠房及設備	933	4
取得無形資產	(1,517)	(285)
取得投資性不動產	(15,408)	(2,144)
其他金融資產減少	7,921	18,991
收取之利息	10,746	12,652
收取之股利	111,679	164,693
投資活動之淨現金流(出)入	<u>(18,288)</u>	<u>48,131</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,243,000	4,656,200
償還短期借款	(8,997,581)	(1,324,545)
應付短期票券(減少)增加	(60,000)	3,000
舉借長期借款	290,000	500,000
償還長期借款	(150,252)	(49,785)
存入保證金增加	1,698	1,452
發放現金股利	(393,282)	(1,310,939)
支付之利息	(422,221)	(491,454)
籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(7,488,638)</u>	<u>1,983,929</u>
本期現金及約當現金減少數	(989,442)	(568,909)
期初現金及約當現金餘額	1,374,580	1,943,489
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 385,138</u>	<u>1,374,580</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

~7-1~



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**  
**民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日**  
**(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一〇六年三月二十三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)尚未採用金融監督管理委員會認可國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>理事會發布 之生效日</b>
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

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動：

國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。本公司將依該準則增加相關揭露。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本個體財務報告發布日止，除國際財務報導準則第九號及第十五號業經金管會通過自一〇七年一月一日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

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15號「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
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018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
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號 「客戶合約之收入」	<p>新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關之解釋。</p> <p>2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。</p>
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號 「金融工具」	<p>新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。</li> <li>• 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。</li> <li>• 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。</li> </ul>
2016.1.13	國際財務報導準則第16號 「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。</li> <li>• 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。</li> </ul>

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財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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，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(十三)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。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。

#### (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. 預期於本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. 預期將於本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.本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。

### (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

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

本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，本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。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。

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，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組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

#### 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係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

### (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之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個體財務報告附註(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。

#### (八)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。

#### (九)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。

#### (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，以變更新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。

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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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」。

### 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本公司，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本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  |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，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改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改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本公司之資產負債表。

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個體財務報告附註(續)

### (十三)無形資產

#### 1.其他無形資產

本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。

每年至少於財務年度結束日時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、遞延所得稅資產以外之非金融資產，本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，則本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。

本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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(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。

風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。

#### 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。本公司於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。任何計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本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高品質公司債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，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本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，對本公司而言，即具有經濟效益。

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淨利息之金額。淨確定福利負債再衡量數認列於其他綜合損益項目下。

本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之調整。

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。

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；

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖於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

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

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(四)。

(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)。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(二十)。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
庫存現金及零用金	\$ 133	93
支票存款	330	306
活期存款	223,675	191,018
定期存款	161,000	1,183,163
現金及約當現金	\$ 385,138	1,374,580

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(二十)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

##### 1.明細如下：

	105.12.31	104.12.31
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產	\$ 260,700	238,870

按公允價值衡量認列於損益之金額，請詳附註六(二十)。

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司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：

	105年度	104年度
<u>報導日證券價格</u>	<u>稅後損益</u>	<u>稅後損益</u>
上漲3%	\$ 7,407	7,057
下跌3%	\$ (7,407)	(7,057)

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)建造合約

本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。

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <b>2,936</b>	<b>85,087</b>
	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 97,641	94,734
加：累計已認列工程總(損)益	(18,950)	(19,664)
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	78,691	75,070
減：累計工程進度請款金額	(67,012)	(67,012)
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	\$ <b>11,679</b>	<b>8,058</b>
累計已收取之預收款	\$ -	-
建造合約之工程保留款	\$ -	-

### (四)存 貨

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
預付土地款	\$ 300,000	-
營建用地	1,517,318	1,702,388
在建房地	5,664,502	17,434,984
待售房地	13,198,328	9,101,670
	\$ <b>20,680,148</b>	<b>28,239,042</b>

民國一〇五年度及一〇四年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本為9,790,690千元及772,825千元。民國一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失61,999千元，並已列報為銷貨成本，民國一〇四年度則無存貨跌價損失。另，民國一〇五年度及一〇四年度期間均無存貨沖減之迴轉。

民國一〇五年度及一〇四年度，本公司在建房地分別依2.34%及2.54%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。

本公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。

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本土地之容積移轉移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，合約價款為40,000千元，於民國一〇五年十二月三十一日已依約收取38,000千元；截至查核報告日止尚未完成產權移轉。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國105年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	2,003	11,512	178,148
增 添	-	-	1,460	80	1,540
處 分	-	-	(2,003)	(2,339)	(4,342)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>48,069</u>	<u>1,460</u>	<u>9,253</u>	<u>175,346</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	2,003	8,599	175,235
增 添	-	-	-	3,469	3,469
處 分	-	-	-	(556)	(556)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>48,069</u>	<u>2,003</u>	<u>11,512</u>	<u>178,148</u>
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ -	10,796	1,733	6,557	19,086
本年度折舊	-	858	305	2,239	3,402
處 分	-	-	(1,983)	(2,031)	(4,014)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,654</u>	<u>55</u>	<u>6,765</u>	<u>18,474</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	9,938	1,399	4,832	16,169
本年度折舊	-	858	334	2,244	3,436
處 分	-	-	-	(519)	(519)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,796</u>	<u>1,733</u>	<u>6,557</u>	<u>19,086</u>
帳面價值：					
民國105年12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>36,415</u>	<u>1,405</u>	<u>2,488</u>	<u>156,872</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>37,273</u>	<u>270</u>	<u>4,955</u>	<u>159,062</u>

本公司於民國一〇五年度及一〇四年度無利息資本化情形。

截至民國一〇五年及一〇四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

本公司民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<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105年1月1日餘額	\$ 5,872,263	445,676	988,756	7,306,695
增添購置	-	-	146,510	146,510
存貨轉入	2,174,854	280,146	198,656	2,653,656
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 8,047,117</u>	<u>725,822</u>	<u>1,333,922</u>	<u>10,106,861</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(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>
民國104年1月1日餘額	\$ 5,872,263	445,676	844,301	7,162,240
增添購置	-	-	144,455	144,455
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,872,263</u>	<u>445,676</u>	<u>988,756</u>	<u>7,306,695</u>
折舊及減損損失：				
民國105年1月1日餘額	\$ 53,600	26,680	-	80,280
本年度折舊	-	11,711	-	11,711
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>38,391</u>	<u>-</u>	<u>91,991</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 53,600	18,721	-	72,321
本年度折舊	-	7,959	-	7,959
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>26,680</u>	<u>-</u>	<u>80,280</u>
帳面金額：				
民國105年12月31日	<u>\$ 7,993,517</u>	<u>687,431</u>	<u>1,333,922</u>	<u>10,014,870</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 5,818,663</u>	<u>418,996</u>	<u>988,756</u>	<u>7,226,415</u>
公允價值：				
民國105年12月31日				<u>\$ 14,806,630</u>
民國104年12月31日				<u>\$ 7,310,537</u>

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)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。投資性不動產之未完工程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。

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。

民國一〇五年度及一〇四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(十九)。

截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
預付款項		
工程款	\$ 354,896	354,896
佣金	60,771	200,742
留抵稅額	73,283	314,230
其他	13,732	14,391
	<u>\$ 502,682</u>	<u>884,259</u>
其他金融資產－流動		
受限制資產	\$ 411,879	805,248
工程存出保證金	75,000	86,840
	<u>\$ 486,879</u>	<u>892,088</u>
其他金融資產－非流動		
存出保證金	<u>\$ 10,549</u>	<u>18,470</u>

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 1,066,667	5,061,000
擔保銀行借款	13,983,379	16,743,627
合 計	<u>\$ 15,050,046</u>	<u>21,804,627</u>
尚未使用額度	<u>\$ 3,374,980</u>	<u>5,055,800</u>
利率區間	<u>2.00%~2.75%</u>	<u>2.21%~3%</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>105.12.31</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	2.428%	\$ 123,000
"	合庫票券	2.088%	50,000
"	兆豐票券	2.47%	290,000
合 計			<u>\$ 463,000</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	104.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	大中票券	2.428%	\$ 123,000
"	合庫票券	2.038%	50,000
"	兆豐票券	2.45%~2.47%	350,000
合計			<u>\$ 523,000</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。

(十)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	105.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	台幣	1.95%	106	\$ 400,000
擔保銀行借款	台幣	1.94%~2.45%	106~115	4,789,273
				5,189,273
減：一年內到期部分				451,370
合計				<u>\$ 4,737,903</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

	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%~2.67%	106~113	4,549,525
				5,049,525
減：一年內到期部分				151,370
合計				<u>\$ 4,898,155</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</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。

(十一)負債準備

	105.12.31	104.12.31
負債準備	<u>\$ -</u>	<u>9,400</u>

法律事項

本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

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，且非屬本公司及遠雄建設(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，本公司當可據以申請展延工期。截至民國一〇五年二月，已取得使用執照。

本案於民國一〇五年七月經內政營建署召開工期展延磋商會議，結論係擬將逾期罰款終止日期改為民國一〇四年十月三十日止。後於民國一〇五年九月十九日，內政部營建署來函確定本公司應支付罰款金額為4,430千元，本公司業於同年九月二十三日全數付訖，將實際數與估列數之差異認列為其他利益及損失。

### (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：

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
一年內	\$ 895	2,571
一年至五年	592	-
	<b>\$ 1,487</b>	<b>2,571</b>

本公司以營業租賃承租辦公室及車位。租賃期間通常為三年，並附有租期屆滿之續租權。

民國一〇五年度及一〇四年度營業租賃列報於損益之費用分別為1,658千元及3,889千元。

#### 2. 出租人租賃

本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：

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
一年內	\$ 41,036	25,259
一年至五年	382,773	106,991
五年以上	1,163,758	110,400
	<b>\$ 1,587,567</b>	<b>242,650</b>

民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入分別為25,708千元及24,151千元。

民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,689千元及916千元。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十三)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>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
確定福利義務現值	\$ 13,065	12,430
計畫資產之公允價值	(8,191)	(8,133)
確定福利負債(資產)	<b>\$ 4,874</b>	<b>4,297</b>

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</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8,191千元。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

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利義務現值變動如下：

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
1月1日確定福利義務	\$ 12,430	11,591
當期服務成本及利息	179	212
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)	82	343
—因財務假設變動所產生之精算損益	374	284
12月31日確定福利義務	<b>\$ 13,065</b>	<b>12,430</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

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 8,133	6,342
利息收入	127	126
淨確定福利負債(資產)再衡量數	(69)	55
—計畫資產報酬(不含當期利息)		
已提撥至計畫之金額	-	1,610
12月31日計畫資產之公允價值	<b>\$ 8,191</b>	<b>8,133</b>

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇五年度及一〇四年度列報為費用之明細如下：

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
當期服務成本	\$ 179	212
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(127)	(126)
	<b>\$ 52</b>	<b>86</b>
列報當期管理費用	-	<b>86</b>

(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

本公司截至民國一〇五年度及一〇四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：

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
1月1日累積餘額	\$ 2,813	3,385
本期認列	-	(572)
12月31日累積餘額	<b>\$ 2,813</b>	<b>2,813</b>

(6) 精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
折現率	1.125 %	1.625 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

本公司預計於民國一〇五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0千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為10.46年。

(7) 敏感度分析

計算確定福利義務現值時，本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，均可能重大影響本公司確定福利義務之金額。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇五年及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%
105年12月31日		
折現率	(190)	196
未來薪資增加	190	(185)
104年12月31日		
折現率	(191)	197
未來薪資增加	192	(187)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變之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可能連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利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。

於民國一〇五年度報導日，本公司淨確定福利負債之餘額為4,297千元。

### 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。於此計畫下本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。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,303千元及2,324千元，業已提撥至勞工保險局分別為2,318千元及2,310千元。

### (十四) 所得稅

#### 1. 所得稅費用

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用明細如下：

	105年度	104年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 367,921	(31,219)
未分配盈餘加徵百分之十	1,542	-
調整前期之當期所得稅	28,569	34,057
土地增值稅	4,561	12,953
	402,593	15,791
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(3,775)	(4,642)
繼續營業單位之所得稅費用	\$ 398,818	11,149

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇五年度及一〇四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。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利	\$ 2,367,133	101,828
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 402,413	17,311
免稅所得	(54,613)	(67,787)
權益法認列之國內投資損失	28,543	16,703
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損失 (利益)	(1,468)	7,269
財稅認列時點差異	1,645	(824)
前期低估	28,569	34,057
未分配盈餘加徵10%	1,542	-
土地增值稅	4,561	12,953
其他	(12,374)	(8,533)
	\$ 398,818	11,149

### 2. 遞延所得稅資產及負債

#### (1) 已認列之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
<u>遞延所得稅資產：</u>			
民國105年1月1日餘額	\$ 1,703	-	1,703
認列於損益	(118)	85	(33)
民國105年12月31日餘額	\$ 1,585	85	1,670
	未實現 兌換利益	其他	合計
<u>遞延所得稅負債：</u>			
民國105年1月1日餘額	\$ 4,122	-	4,122
認列於損益	(4,122)	314	(3,808)
民國105年12月31日餘額	\$ -	314	314
	未實現工程 合約損失	未實現 兌換損失	合計
<u>遞延所得稅資產：</u>			
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	-
認列於損益	1,703	-	1,703
民國104年12月31日餘額	\$ 1,703	-	1,703

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 未實現兌換利益

遞延所得稅負債：

民國104年1月1日餘額	\$	7,061
認列於損益		<u>(2,939)</u>
民國104年12月31日餘額	\$	<u><u>4,122</u></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一〇三年度。

4. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
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	<u>6,031,855</u>	<u>4,138,155</u>
合計	<u>\$ 6,033,106</u>	<u>4,139,406</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 292,636</u>	<u>247,232</u>
	<u>105年度(預計)</u>	<u>104年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>10.96 %</u>	<u>6.66 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇三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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 338,265	666,000
庫藏股票交易	<u>6,599</u>	<u>6,599</u>
	<u>\$ 344,864</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，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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

本公司分別於民國一〇五年六月三日及民國一〇四年六月十二日經股東常會決議民國一〇四年度及一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		103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	\$ 0.20	65,547	4.00	1,310,939

本公司民國一〇五年以資本公積327,735千元配發股東現金股利。

## (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

	105年度	104年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 1,968,315	90,679

#### (2)普通股加權平均流通在外股數

	105年度	104年度
1月1日及12月31日普通股加權平均流通在外股數	327,735	327,735

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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)

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	<b>\$ 1,968,315</b>	<b>90,679</b>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	327,735	327,735
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票紅利之影響	619	220
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<b>328,354</b>	<b>327,955</b>

### (十七)收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
銷售房地收入	\$ 13,145,239	1,464,970
租賃收入	63,095	71,036
工程合約收入	2,936	85,087
其他營業收入	4,278	1,407
	<b>\$ 13,215,548</b>	<b>1,622,500</b>

### (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五為董監事酬勞。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。

本公司民國一〇五年度員工酬勞與董事與監察人酬勞估列金額皆為24,154千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為1,083千元及5,416千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之其他收入明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息收入	\$ 10,746	12,652
股利收入	11,359	13,168
	<u>\$ 22,105</u>	<u>25,820</u>

2.其他利益及損失

本公司一〇五年度及一〇四年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
外幣兌換利益	\$ 6,185	34,659
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨 (損失)利益	8,633	(42,758)
處分不動產、廠房及設備(損失)利益	605	(33)
其 他	49,133	37,331
	<u>\$ 64,556</u>	<u>29,199</u>

3.財務成本

本公司民國一〇五年度及一〇四年度之財務成本明細如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 533,018	639,005
押金設算息	212	255
利息補貼	3,616	272
減：利息資本化	(276,022)	(400,947)
	<u>\$ 260,824</u>	<u>238,585</u>

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
持有供交易	\$ 260,700	238,870
放款及應收款：		
現金及約當現金	385,138	1,374,580
應收票據、應收帳款及其他應收款	85,432	107,786
其他金融資產－流動	486,879	892,088
其他金融資產－非流動	10,549	18,470
小 計	<u>967,998</u>	<u>2,392,924</u>
合 計	<u>\$ 1,228,698</u>	<u>2,631,794</u>

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)金融負債

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 15,050,046	21,804,627
應付短期票券	463,000	523,000
應付款項	1,256,481	1,192,756
長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款)	5,189,273	5,049,525
存入保證金	<u>23,968</u>	<u>22,270</u>
合 計	<u><b>\$ 21,982,768</b></u>	<u><b>28,592,178</b></u>

### 2.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

本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。

### 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>105年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,466,667	1,488,149	1,454,420	33,729	-
擔保銀行借款	18,772,652	19,326,108	11,542,710	6,893,074	890,324
應付短期票券	463,000	463,000	463,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,256,481	1,256,481	1,256,481	-	-
存入保證金	<u>23,968</u>	<u>23,968</u>	<u>13,386</u>	<u>5,735</u>	<u>4,847</u>
	<u><b>\$ 21,982,768</b></u>	<u><b>22,557,706</b></u>	<u><b>14,729,997</b></u>	<u><b>6,932,538</b></u>	<u><b>895,171</b></u>
<b>104年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 5,561,000	5,681,329	5,171,070	510,259	-
擔保銀行借款	21,293,152	21,745,326	16,506,630	4,519,027	719,669
應付短期票券	523,000	523,000	523,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,192,756	1,192,756	1,192,756	-	-
存入保證金	<u>22,270</u>	<u>22,270</u>	<u>10,300</u>	<u>4,718</u>	<u>7,252</u>
	<u><b>\$ 28,592,178</b></u>	<u><b>29,164,681</b></u>	<u><b>23,403,756</b></u>	<u><b>5,034,004</b></u>	<u><b>726,921</b></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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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：

	105.12.31			104.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
人民幣	\$ 18,096	4.592	83,097	17,560	4.972	87,307
美金	5,001	32.20	161,030	36,095	32.78	1,183,196

#### (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。於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日當新台幣相對於人民幣及美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇五年度及一〇四年度之稅後淨利將分別增加或減少2,441千元及12,705千元。兩期分析係採用相同基礎。

#### (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(即本公司表達貨幣)及匯率資訊如下：

	105年度		104年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人民幣	\$ (6,702)	4.782	(5,463)	5.036
美金	12,887	32.490	40,122	32.225

### 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，於所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇五年度及一〇四年度之利息費用將增加或減少235,467千元及249,632千元，其中淨利將減少或增加114,446千元及93,165千元，主因係本公司之變動利率借款。

### 6. 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按第一級評價方式估計其公允價值。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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，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。

本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)公司股票係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

民國一〇五年度及一〇四年度，本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

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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

本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。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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於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。

## 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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (廿二)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、保留盈餘及非控制權益）加上淨負債。

民國一〇五年度本公司之資本管理策略與民國一〇四年度一致，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。民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
負債總額	\$ 23,045,009	31,439,524
減：現金及約當現金	(385,138)	(1,374,580)
淨負債	22,659,871	30,064,944
權益總額	11,511,620	9,936,587
資本總額	<b>\$ 34,171,491</b>	<b>40,001,531</b>
負債資本比率	<b>66 %</b>	<b>75 %</b>

### 七、關係人交易

#### (一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	<b>設立地</b>	<b>業主權益(持股%)</b>	
		<b>105.12.31</b>	<b>104.12.31</b>
北昌營造(股)公司	台灣	100.00 %	100.00 %
普立斯國際開發(股)公司	台灣	100.00 %	100.00 %
富氏企業(股)公司	台灣	100.00 %	100.00 %

#### (二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

#### (三)與關係人間之重大交易事項

##### 1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	<b>105年度</b>	<b>104年度</b>
其他關係人	\$ -	<b>510,007</b>

本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。

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>105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	已完工	\$ 8,245,601	2,179,630	8,245,601
	未完工	<u>4,303,533</u>	<u>150,256</u>	<u>789,632</u>
合 計		<u>\$ 12,549,134</u>	<u>2,329,886</u>	<u>9,035,233</u>
<u>104年度</u>				
子公司	未完工	<u>\$ 12,634,135</u>	<u>3,566,970</u>	<u>6,705,347</u>

(2)因土地開發作業所需，本公司於民國一〇五年十二月向其他關係人及主要管理階層購買土地，合約價金共計1,791,156千元。截至查核報告日止，已支付1,737,156千元，並於民國一〇六年三月三日業已完成過戶登記。

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。

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>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
應收帳款	其他關係人	\$ -	2,555
其他應收款	子公司	<u>54</u>	<u>49</u>
		<u>\$ 54</u>	<u>2,604</u>

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
應付票據	子公司	\$ 254,300	842,844
應付帳款	"	<u>819,458</u>	<u>213,457</u>
		<u>\$ 1,073,758</u>	<u>1,056,301</u>

5.背書保證

(1)本公司民國一〇五年及一〇四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2,900,000千元及3,360,000千元。

(2)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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皆為291,280千元之擔保。

6.租賃

本公司向主要管理人員承租辦公大樓、車位及接待中心土地，租期為一至三年，民國一〇五年度及一〇四年度租金費用分別為1,658千元及578千元。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 7.其他

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，帳列其他金融資產-流動科目項下。

#### (四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 41,520	22,634
退職後福利	265	265
	\$ 41,785	22,899

### 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	105.12.31	104.12.31
其他金融資產—流動	銀行借款、價金信託及工程履約保證金	\$ 411,879	805,248
存貨	銀行借款及應付短期票券	14,320,218	26,174,831
投資性不動產	銀行借款	9,146,579	6,946,122
不動產、廠房及設備	銀行借款	152,978	153,836
		\$ 24,031,654	34,080,037

### 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.本公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	105.12.31	104.12.31
取得存貨合約價款(建設業)	\$ 1,791,156	2,804,110
已支付價款	\$ 300,000	841,233

2.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：

	105.12.31	104.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 2,948,208	16,314,596
已依約收取金額	\$ 595,513	2,695,662

3.本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算相關服務費用。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.本公司與台灣藤田觀光股份有限公司簽署租賃合作關係協議書，由該公司設立連鎖旅館。租賃期間為交付租賃標的物之日起20年。

### (二)或有負債：

本公司及古蹟基地之所有權人祭祀公業陳悅記共同向臺北市政府申請「三級古蹟陳悅記」之容積移轉案(下稱是案)，業經臺北市政府於民國九十七年度核准移轉至本公司之民生東路案；惟經祭祀公業陳悅記之派下員陳○宗依利害關係人之身份向臺北市政府提起訴願，以祭祀公業之祀產為派下之全體共同共有，臺北市政府未依相關法令規範審議該容積移轉，故其核准該筆容積移轉之行政處分係違法，後遭決定駁回，遂以臺北市政府為被告提起本件行政訴訟。本件行政訴訟案於民國一〇五年十一月三十日經最高行政法院駁回臺北市政府之上訴，撤銷原容積移轉之行政處分。然，最高行政法院於判決理由同時認定容積移轉之行政處分一旦撤銷，僅係使送出基地與接受基地容積回復至未移轉前之狀態，若文化局已同意核備系爭古蹟之修復、再利用計畫，祭祀公業陳悅記與皇翔公司亦得再次依法向臺北市政府申請將系爭古蹟土地容積移入系爭接受基地。

承上說明，茲因本件行政訴訟案是針對本公司及古蹟基地之所有權人祭祀公業陳悅記共同向臺北市政府申請「三級古蹟陳悅記」之容積移轉之單一之行政處分，而最高行政法院之所以撤銷臺北市政府對本公司之民生東路案容積移轉之行政處分，係認定臺北市政府在審核該容積移轉申請時，因申請人尚未提出系爭古蹟之修復及再利用計畫，故不得准許其古蹟土地容積移轉之申請，否則不足以達成保存古蹟之目的。故系爭古蹟之修復及再利用計畫若已經文化局100年3月18日函予以核備，則後續之古蹟容積移轉申請即為符合法令之規範應無疑義；且文化資產保存法第35條第1項規定係為補償相關權利人所受損失，而採取容積移轉等獎勵措施，以助於保障古蹟所有人之權益，並提高古蹟所有人之保存意願。基於本件行政訴訟案之判決為單一行政處分，且依文化資產保存法第35條第1項及古蹟土地容積移轉辦法第3條第1項等相關規定，本公司評估是案可移轉容積已受法令明確規範保護；另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，故前揭訴訟案結果並無影響本公司於祭祀公業陳悅記古蹟土地容積移轉案之權利。

**十、重大之災害損失：無。**

### **十一、重大之期後事項**

本公司之子公司普立斯國際開發(股)公司於民國一〇五年十一月經董事會決議增資500,000千元，本公司依持股比例100%認購，且於民國一〇六年二月已繳納足額股款500,000千元，普立斯國際開發(股)公司並於民國一〇六年三月十日業已完成變更登記。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	105年度			104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	\$ -	87,828	87,828	-	44,978	44,978
勞健保費用	-	4,059	4,059	-	4,204	4,204
退休金費用	-	2,303	2,303	-	2,410	2,410
其他員工福利費用	-	7,729	7,729	-	1,144	1,144
折舊費用	11,711	3,402	15,113	7,959	3,436	11,395
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	603	603	-	703	703

本公司民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日員工人數分別為51人及54人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五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 公司名稱	關係	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
0	皇翔建設 (股)公司	北昌營造 (股)公司	子公司	\$ 2,877,905	950,000	490,000	377,739	-	4.26 %	5,755,810	Y	-	-
0	"	普立斯國 際開發(股) 公司	子公司	2,877,905	2,410,000	2,410,000	1,862,000	-	20.94 %	5,755,810	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	2.53 %	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	持股比例	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	-	\$ 7	- %	7	-
"	股票－太子建設開發(股)公司	"	"	1,959	20,574	- %	20,574	-
"	股票－元大金金融控股(股)公司	"	"	-	1	- %	1	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	573	8,364	- %	8,364	-
"	股票－台灣中小企銀(股)公司	"	"	57	464	- %	464	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	1,320	67,344	- %	67,344	-
"	股票－冠德建設(股)公司	"	"	1,526	29,833	- %	29,833	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	2,399	11,562	- %	11,562	-
"	股票－兆豐金融控股(股)公司	"	"	82	1,886	- %	1,886	-
"	股票－遠雄建設事業(股)公司	"	"	308	11,381	- %	11,381	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	15,585	- %	15,585	-
"	股票－永豐金融控股(股)公司	"	"	41	373	- %	373	-
"	股票－日勝生活科技(股)公司	"	"	528	4,948	- %	4,948	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	1,461	70,425	- %	70,425	-
"	股票－國泰建設(股)公司	"	"	224	4,077	- %	4,077	-
"	股票－鴻海精密工業(股)公司	"	"	1	82	- %	82	-
"	黃金	"	"	-	3,884	- %	3,884	-
"	基金－富蘭克林華美多重平衡	"	"	1,000	9,910	- %	9,910	-

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產 之公司	財產 名稱	事實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定事項	
							所有人	與發行人 之關係	移轉 日期				
皇翔建設 (股)公司	永和段	105.12.21	\$1,791,156	300,000	富祐資產 管理股份 有限公司 、陳○根	其他關 係人 、主要 管理階 層	富祐資產 管理股份 有限公司 、陳○根	非關係人	96年9月及 97年8月，距買 賣已超過五年	-	鑑價	營運規 劃中	富祐資產管理 股份有限公司 須履行與新北 市政府簽訂協 議書之內容及 時程完成都市 計畫變更案申 請開發人之全 部事項，且本 公司會待新北 市政府完成驗 收及接管後再 行支付最後一 期尾款 54,000千元。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

## 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 (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	母子公司	進貨	\$ 2,329,886	48.42 %	與一般交易相當	-	-	(1,073,758)	90.30 %	
"	富祐資產管理(股)有限公司	其他關係人	進貨	296,610	6.16 %	"	-	-	-	- %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(2,329,886)	94.42 %	"	-	-	1,073,758	82.83 %	
"	普立斯國際開發(股)公司	聯屬公司	銷貨	(156,676)	5.90 %	"	-	-	136,398	10.52 %	
普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	聯屬公司	進貨	156,676	93.96 %	"	-	-	(136,398)	99.84 %	

註：係本期計價金額

### 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	母子公司	\$ 1,073,758	2.19	-	-	204,304	-
"	普立斯國際開發(股)公司	聯屬公司	136,398	1.70	-	-	136,398	-

### 9. 從事衍生工具交易：無。

#### (二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：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 %	749,359	59,996	115,429	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	476,670	4,969	4,969	
"	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 %	708,964	(288,301)	(288,301)	

#### (三) 大陸投資資訊：無。

## 十四、部門資訊

請詳民國一〇五年度合併財務報告。

皇翔建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

項 目	摘 要	金 額
預付土地	土城區永和段207-208地號等2筆土地	\$ 300,000
營建用地	土城區大安段399地號等8筆土地	571,764
	中正區臨沂段三小段475地號(富氏臨沂)	227,468
	松山區永吉段一小段301-21地號等四筆	185,045
	板橋區民權段456地號	197,747
	其他(含供容積移轉使用等)	335,294
小計		<u>1,517,318</u>
在建房地	皇翔國鼎(永豐餘)	2,295,062
	皇翔御花園(新莊副都心)	2,772,147
	捷二	515,663
	其他	81,630
小計		<u>5,664,502</u>
待售房地	捷運金站	114,364
	金城閣	249,058
	皇翔高更	125,355
	新天玑(原民生東路案)	1,215,734
	皇翔御琺(原信義F4)	5,587,818
	皇翔桂冠	226,106
	皇翔玉鼎	95,288
	皇翔玉璽	435,588
	天玥(原仁愛臨沂)	406,729
	天昴(原建國懷生)	342,493
	皇翔歡喜城	350,445
	皇翔百老匯2	1,053,538
	皇翔紫鼎	2,926,799
	其他	69,013
小計		<u>13,198,328</u>
合計		<u>\$ 20,680,148</u>

皇翔建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保 或質 押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總價	
北昌營造(股)公司	104,500	\$ 734,250	-	115,429	-	100,320	104,500	100.00 %	749,359	11.23	1,173,537	無
普立斯國際開發(股)公司	120,000	997,265	-	-	-	288,301	120,000	100.00 %	708,964	5.91	708,964	"
富氏企業(股)公司	26	471,701	-	4,969	-	-	26	100.00 %	476,670	616.35	16,025	"
		<u>\$ 2,203,216</u>		<u>120,398</u>		<u>388,621</u>			<u>1,934,993</u>		<u>1,898,526</u>	

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(六)。

皇翔建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
信用借款	A銀行	\$ 200,000	105.07.22~106.04.18	註一	-	
	B銀行	366,667	104.12.28~107.12.28	"	-	
	C銀行	500,000	105.09.12~106.09.19	"	-	
抵押借款	D銀行	1,156,970	102.08.23~106.09.05	註二	待售房地-新天玑	
	E銀行	785,551	95.11.10~108.09.30	"	在建房地-皇翔國鼎	
	"	720,000	105.01.05~107.01.05	"	投資性不動產-忠孝臨沂	
	"	59,010	105.03.29~107.03.29	"	在建房地-富氏臨沂	
	"	246,460	105.03.29~107.03.29	"	富氏企業(股)公司提供臨沂段3小段464地號等五筆地號作為擔保品	
	F銀行等六家銀行	7,522,180	105.02.16~108.09.29	"	待售房地-皇翔御瑤	
	G銀行	313,670	105.11.26~106.11.26	"	待售房地-御郡(天玥)	
	H銀行	445,000	96.07.10~108.07.10	"	營建用地-土城區大安段	
	"	1,430,000	101.02.05~106.08.27	"	在建房地-皇翔御花園	
	"	600,000	104.08.17~106.08.17	"	在建房地-松山路	
	I銀行	352,000	103.07.17~106.07.17	"	在建房地-捷二	
	J銀行	82,538	98.03.03~113.03.03	"	待售房地-金城閣	
	C銀行	<u>270,000</u>	105.01.28~106.12.15	"	待售房地-皇翔高更	
	合計	<u>\$ 15,050,046</u>				

註一：2.03%~2.59%

註二：2.00%~2.75%

皇翔建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
E銀行	\$ 3,546,000	96.9.10~106.12.30	註	市府段三小段247、249、250三筆地號	抵押借款
E銀行	122,273	103.09.26~113.09.26	"	投資性不動產-忠孝臨沂	"
F銀行	233,000	103.08.08~106.08.08	"	固定資產	"
I銀行	598,000	102.03.12~109.03.12	"	投資性不動產-玉鼎商場	"
K銀行	290,000	105.08.26~115.08.26	"	待售房地-皇翔玉璽	"
L銀行	400,000	104.08.16~106.08.16	"	-	無擔
減：一年或一營業週期內 到期之長期借款	(451,370)				
	<u>\$ 4,737,903</u>				

註：1.94%~2.45%

營業收入明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入	餘屋出售	\$ 5,227,000	
房屋收入	"	7,918,239	
工程合約收入		2,936	
小計		13,148,175	
租賃收入		63,095	
其他營業收入		4,278	
合計		<u>\$ 13,215,548</u>	

皇翔建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本	餘屋出售	\$ 3,000,746	
房屋成本	"	6,789,944	
工程合約成本		2,223	
租賃成本		11,711	
存貨跌價損失		61,999	
		<u>\$ 9,866,623</u>	

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 2,963	
租金支出		3,833	
文具用品		1,275	
運費		37	
郵電費		872	
修繕費		19	
廣告費		170,442	
水電瓦斯費		87	
佣金支出		1,577	
其他費用		14,996	
雜費		5,359	
其他費用		22,106	
		<u>\$ 223,566</u>	

皇翔建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 84,829	
租金支出		7,094	
文具用品		410	
旅費		2,111	
運費		48	
郵電費		1,389	
修繕費		446	
廣告費		46	
水電瓦斯費		10,794	
保險費		5,735	
交際費		3,071	
捐贈		1,142	
稅捐		207,443	
折舊		3,402	
各項攤提		603	
伙食費		1,099	
職工福利		6,628	
訓練費		2	
交通費		232	
加班費		36	
勞務費		16,846	
書報雜誌		112	
雜項購置		57	
燃料費		323	
運費		111	
雜費		59,848	
退休金		2,303	
		<u>\$ 416,160</u>	