

股票代碼：2545

# 皇翔建設股份有限公司及其子公司

## 合併財務季報告

民國一〇五年及一〇四年三月三十一日  
(內附會計師核閱報告)

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、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務季報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10~24
(七)關係人交易	24~25
(八)質押之資產	25
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	25~26
(十)重大之災害損失	26
(十一)重大之期後事項	26
(十二)其 他	26~27
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	27~29
2.轉投資事業相關資訊	29
3.大陸投資資訊	29
(十四)部門資訊	30



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 City 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

## 會計師核閱報告

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一〇五年及調整後一〇四年三月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳嘉修

馬國材



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號

民國一〇五年五月九日

民國一〇五年及一〇四年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇五年三月三十一日與一〇四年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

單位：新台幣千元

資 產	105.3.31		104.12.31		104.3.31(調整後)		104.1.1(調整後)		負債及權益	105.3.31		104.12.31		104.3.31(調整後)		104.1.1(調整後)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產：									流動負債：								
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 554,514	1	1,671,796	4	1,811,862	4	2,223,286	5	2100 短期借款(附註六(八))	\$ 22,170,462	49	22,377,627	51	19,334,669	47	19,112,972	46
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十九))	234,605	1	238,870	1	421,870	1	316,620	1	2110 應付短期票券(附註六(九))	573,000	1	573,000	1	570,000	1	570,000	1
1150 應收票據淨額	5,929	-	79,432	-	33,051	-	27,425	-	2150 應付票據	643,056	1	527,629	1	670,197	3	807,078	2
1160 應收票據-關係人淨額(附註七)	-	-	-	-	112,382	-	152,382	-	2170 應付帳款	1,116,697	3	862,643	2	599,331	1	795,841	2
1170 應收帳款淨額	1,521,015	4	17,929	-	15,830	-	408,718	1	2200 其他應付款	154,336	-	133,644	-	162,913	-	154,180	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註七)	70,113	-	72,668	-	95,761	-	95,761	-	2230 本期所得稅負債	62,566	-	12,549	-	28,170	-	19,890	-
1190 應收建造合約款(附註六(三))	32,005	-	70,102	-	32,329	-	37,898	-	2251 員工福利負債準備-流動(附註六(十三))	837	-	837	-	837	-	837	-
1200 其他應收款	15,002	-	15,089	-	15,001	-	15,101	-	2310 預收款項(附註九(一))	3,342,597	8	2,695,662	6	2,599,714	6	2,394,364	6
1220 本期所得稅資產	11,749	-	11,656	-	9,598	-	9,396	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	201,370	-	260,120	1	51,370	-	51,370	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	28,207,284	62	29,693,596	68	27,207,662	67	26,441,234	64	2399 其他流動負債-其他	96,614	-	89,107	-	28,506	-	44,170	-
1410 預付款項	1,003,489	2	1,021,304	2	911,847	2	867,429	2		28,361,535	62	27,532,818	62	24,045,707	58	23,950,702	57
1476 其他金融資產-流動(附註八)	1,009,018	2	1,011,396	2	1,016,865	2	1,043,556	3	非流動負債：								
1479 其他流動資產-其他	55,347	-	47,864	-	43,802	-	48,516	-	2540 長期借款(附註六(十))	6,601,635	15	6,529,405	15	6,275,529	15	6,287,940	15
	32,720,070	72	33,951,702	77	31,727,860	76	31,687,322	76	2550 負債準備-非流動(附註六(十一))	9,400	-	9,400	-	-	-	-	-
非流動資產：									2570 遞延所得稅負債	4,122	-	4,122	-	7,061	-	7,061	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	157,978	-	158,991	-	157,890	-	158,918	-	2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	4,998	-	5,055	-	6,857	-	6,857	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	10,156,467	23	7,604,290	18	7,261,502	18	7,193,466	17	2645 存入保證金	28,503	-	28,391	-	26,688	-	26,099	-
1780 無形資產	836	-	950	-	1,442	-	1,738	-		6,648,658	15	6,576,373	15	6,316,135	15	6,327,957	15
1840 遞延所得稅資產	2,508	-	2,508	-	805	-	805	-	負債合計	35,010,193	77	34,109,191	77	30,361,842	73	30,278,659	72
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	110,832	-	110,733	-	133,312	-	129,540	-	權益：								
1985 長期預付租金(附註六(七)及八)	2,204,663	5	2,216,604	5	2,252,423	6	2,264,364	7	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：								
	12,633,284	28	10,094,076	23	9,807,374	24	9,748,831	24	股本	3,277,348	7	3,277,348	7	3,277,348	8	3,277,348	9
資產總計	\$ 45,353,354	100	44,045,778	100	41,535,234	100	41,436,153	100	資本公積	672,599	2	672,599	2	672,599	2	672,599	2
									3300 保留盈餘	6,393,214	14	5,986,640	14	7,223,445	17	7,207,547	17
									歸屬於母公司業主之權益	10,343,161	23	9,936,587	23	11,173,392	27	11,157,494	28
									權益合計	10,343,161	23	9,936,587	23	11,173,392	27	11,157,494	28
									負債及權益總計	\$ 45,353,354	100	44,045,778	100	41,535,234	100	41,436,153	100

董事長：




經理人：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

會計主管：



  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及其子公司  
 合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	105年1月至3月		104年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(三)及(十七))	\$ 2,612,625	100	521,734	100
5000 營業成本(附註六(四))	1,947,135	75	312,410	60
營業毛利	665,490	25	209,324	40
營業費用：				
6100 推銷費用	30,348	1	38,967	7
6200 管理費用	96,038	4	83,575	16
	126,386	5	122,542	23
營業淨利	539,104	20	86,782	17
營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7010 其他收入	1,078	-	4,983	1
7020 其他利益及損失	17	-	(4,286)	(1)
7050 財務成本	(83,671)	(3)	(62,286)	(12)
	(82,576)	(3)	(61,589)	(12)
7900 繼續營業部門稅前淨利	456,528	17	25,193	5
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	49,954	2	9,295	2
本期淨利	406,574	15	15,898	3
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	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 406,574	15	15,898	3
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 406,574	15	15,898	3
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 406,574	15	15,898	3
每股盈餘(附註六(十六))				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 1.24		0.05	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.24		0.05	

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：

~5~



會計主管：



  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及其子公司  
 合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股 本		保留盈餘			合 計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘				
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,663,671	-	5,543,876	7,207,547	11,157,494	-	11,157,494
本期淨利	-	-	-	-	15,898	15,898	15,898	-	15,898
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	15,898	15,898	15,898	-	15,898
民國一〇四年三月三十一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,663,671	-	5,559,774	7,223,445	11,173,392	-	11,173,392
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,847,234	-	4,139,406	5,986,640	9,936,587	-	9,936,587
本期淨利	-	-	-	-	406,574	406,574	406,574	-	406,574
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	406,574	406,574	406,574	-	406,574
民國一〇五年三月三十一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,847,234	-	4,545,980	6,393,214	10,343,161	-	10,343,161

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：



經理人：



~6~

會計主管：



  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及其子公司  
 合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	105年1月至3月	104年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 456,528	25,193
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,996	2,928
攤銷費用	12,180	12,237
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損益	8,419	(10,298)
利息費用	83,671	62,286
利息收入	(1,078)	(4,983)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	5	41
收益費損項目合計	<u>106,193</u>	<u>62,211</u>
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產增加	(4,154)	(94,952)
應收票據減少(增加)	73,503	(5,626)
應收票據-關係人減少	-	40,000
應收帳款(增加)減少	(1,503,086)	392,888
應收帳款-關係人減少	2,555	-
應收建造合約款減少	38,097	5,569
其他應收款減少	87	100
存貨增加	(938,821)	(709,691)
預付款項減少(增加)	17,815	(44,418)
其他流動資產(增加)減少	(7,482)	4,714
其他金融資產減少	2,378	26,691
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(2,319,108)</u>	<u>(384,725)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據增加(減少)	115,427	(136,881)
應付帳款增加(減少)	254,054	(196,510)
其他應付款項增加	22,408	6,579
預收款項增加	646,935	205,350
其他流動負債增加(減少)	7,507	(15,664)
淨確定福利負債減少	(57)	-
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>1,046,274</u>	<u>(137,126)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(1,272,834)</u>	<u>(521,851)</u>
調整項目合計	<u>(1,166,641)</u>	<u>(459,640)</u>
營運產生之現金流出	(710,113)	(434,447)
支付之所得稅	(30)	(1,217)
營業活動之淨現金流出	<u>(710,143)</u>	<u>(435,664)</u>

  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及其子公司  
 合併現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(61)	(15)
取得無形資產	(125)	-
取得投資性不動產	(49,488)	(22,035)
其他金融資產增加	(99)	(3,772)
收取之利息	1,078	4,983
支付之資本化利息	(42,144)	(47,927)
投資活動之淨現金流出	<u>(90,839)</u>	<u>(68,766)</u>
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	1,247,000	874,000
償還短期借款	(1,454,165)	(652,303)
舉借長期借款	26,000	-
償還長期借款	(12,520)	(12,411)
存入保證金增加	112	589
支付之利息	(122,727)	(116,869)
籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(316,300)</u>	<u>93,006</u>
本期現金及約當現金減少數	(1,117,282)	(411,424)
期初現金及約當現金餘額	<u>1,671,796</u>	<u>2,223,286</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 554,514</u>	<u>1,811,862</u>

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：

~7-1~



會計主管：





民國一〇五年及一〇四年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇五年及一〇四年三月三十一日

(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。本公司及子公司(以下併稱「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

本合併財務季報告已於民國一〇五年五月九日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布及修訂，但尚未經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可及公布生效日之準則及解釋，以及其對合併公司影響之評估，與民國一〇四年度合併財務報告附註三揭露一致：

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「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

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(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。

### 四、重大會計政策之彙總說明

#### (一) 遵循聲明

本合併財務季報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務季報告未包括依照金管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」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇四年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註四。

#### (二) 合併基礎

合併財務季報告編製原則與民國一〇四年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇四年度合併財務報告附註四。

##### 1. 列入合併財務季報告之子公司

投資公 司名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比			說 明
			105.3.31	104.12.31	104.3.31	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木工程業務	100 %	100 %	100 %	本公司持有具表決權 股份比例超過已發行 總數50%之從屬公司
本公司	富氏企業(股)公司	經營住宅及大樓開發租售	100 %	100 %	100 %	"
本公司	普立斯國際開發 (股)公司	特定專業區開發業、餐館業	100 %	100 %	100 %	"

##### 2. 未列入合併財務季報告之子公司：無。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (三)所得稅

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

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

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

### (四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

## 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會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇四年度合併財務報告附註五一致。

## 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務季報告重要會計科目之說明與民國一〇四年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六。

### (一)現金及約當現金

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 274	194	35,174
支票存款(註)	(16,102)	405	(11,612)
活期存款	567,342	452,254	584,060
定期存款	<u>3,000</u>	<u>1,218,943</u>	<u>1,204,240</u>
現金及約當現金	<u>\$ 554,514</u>	<u>1,671,796</u>	<u>1,811,862</u>

註:支票存款係依票據到期日沖轉，故產生負數餘額。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
持有供交易之金融資產			
非衍生金融資產	\$ <u>234,605</u>	<u>238,870</u>	<u>421,870</u>

按公允價值衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(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估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。

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>31,242</u>	<u>40,047</u>	
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 307,042	285,979	59,749
加：累計已認列工程總(損)益	<u>(11,964)</u>	<u>(13,070)</u>	2,548
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	295,078	272,909	62,297
減：累計工程進度請款金額	<u>263,073</u>	<u>202,807</u>	29,968
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	\$ <u>32,005</u>	<u>70,102</u>	<u>32,329</u>
合約工作列報為負債之應付客戶帳款	\$ -	-	-
累計已收取之預收款	\$ -	-	-
建造合約之工程保留款	\$ <u>10,293</u>	<u>7,129</u>	-

(四)存 貨

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
營建用地	\$ 2,171,953	2,171,957	2,171,966
在建房地	9,540,283	18,436,274	15,532,297
待售房地	<u>16,495,048</u>	<u>9,085,365</u>	<u>9,503,399</u>
	\$ <u>28,207,284</u>	<u>29,693,596</u>	<u>27,207,662</u>

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日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。

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日，合併公司在建房地分別依2.14%及2.56%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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	總 計
成本或認定成本：					
民國105年1月1日餘額	\$ 116,564	45,475	3,844	14,554	180,437
增 添	-	-	-	61	61
處 分	-	-	-	(13)	(13)
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>45,475</u>	<u>3,844</u>	<u>14,602</u>	<u>180,485</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 116,564	45,475	3,844	10,797	176,680
增 添	-	-	-	15	15
處 分	-	-	-	(541)	(541)
民國104年3月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>45,475</u>	<u>3,844</u>	<u>10,271</u>	<u>176,154</u>
折舊及減損損失：					
民國105年1月1日餘額	\$ -	10,381	3,236	7,829	21,446
本期折舊	-	201	138	730	1,069
處 分	-	-	-	(8)	(8)
民國105年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,582</u>	<u>3,374</u>	<u>8,551</u>	<u>22,507</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	9,573	2,579	5,610	17,762
本期折舊	-	201	169	632	1,002
處 分	-	-	-	(500)	(500)
民國104年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>9,774</u>	<u>2,748</u>	<u>5,742</u>	<u>18,264</u>
帳面價值：					
民國105年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>35,094</u>	<u>608</u>	<u>6,725</u>	<u>158,991</u>
民國105年3月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>34,893</u>	<u>470</u>	<u>6,051</u>	<u>157,978</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>35,902</u>	<u>1,265</u>	<u>5,187</u>	<u>158,918</u>
民國104年3月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>35,701</u>	<u>1,096</u>	<u>4,529</u>	<u>157,890</u>

合併公司之不動產、廠房及設備提供作為長期借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

(六)投資性不動產

合併公司投資性不動產變動明細如下：

	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105年1月1日餘額	\$ 5,898,246	431,347	1,359,607	7,689,200
增添購置	-	-	79,691	79,691
存貨轉入	1,983,670	280,146	198,656	2,462,472
長期預付租金轉入	-	-	11,941	11,941
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 7,881,916</u>	<u>711,493</u>	<u>1,649,895</u>	<u>10,243,304</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
民國104年1月1日餘額	\$ 5,898,246	431,347	941,080	7,270,673
增添購置	-	-	58,021	58,021
長期預付租金轉入	-	-	11,941	11,941
民國104年3月31日餘額	<u>\$ 5,898,246</u>	<u>431,347</u>	<u>1,011,042</u>	<u>7,340,635</u>
折舊及減損損失：				
民國105年1月1日餘額	\$ 57,150	27,760	-	84,910
本期折舊	-	1,927	-	1,927
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>29,687</u>	<u>-</u>	<u>86,837</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 57,150	20,057	-	77,207
本期折舊	-	1,926	-	1,926
民國104年3月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>21,983</u>	<u>-</u>	<u>79,133</u>
帳面金額：				
民國105年1月1日	<u>\$ 5,841,096</u>	<u>403,587</u>	<u>1,359,607</u>	<u>7,604,290</u>
民國105年3月31日	<u>\$ 7,824,766</u>	<u>681,806</u>	<u>1,649,895</u>	<u>10,156,467</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 5,841,096</u>	<u>411,290</u>	<u>941,080</u>	<u>7,193,466</u>
民國104年3月31日	<u>\$ 5,841,096</u>	<u>409,364</u>	<u>1,011,042</u>	<u>7,261,502</u>

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇四年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。

合併公司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

	105.3.31	104.12.31	104.3.31	104.1.1
長期預付租金	<u>\$ 2,204,663</u>	<u>2,216,604</u>	<u>2,252,423</u>	<u>2,264,364</u>

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日攤銷皆為11,941千元，帳列投資性不動產項下。

截至民國一〇五年及一〇四年三月三十一日，合併公司之長期預付租金提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
無擔保借款	\$ 1,643,041	5,634,000	4,133,000
擔保銀行借款	20,527,421	16,743,627	15,201,669
合計	<u>\$ 22,170,462</u>	<u>22,377,627</u>	<u>19,334,669</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,453,426</u>	<u>5,323,800</u>	<u>7,464,800</u>
利率區間	<u>2.11%~3%</u>	<u>2.11%~3%</u>	<u>2.1%~2.85%</u>

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日新增金額分別為1,247,000千元及874,000千元，利率分別為2.43%~2.61%及2.58%~2.75%，到期日皆為民國106年7月；償還之金額分別為1,454,165千元及652,303千元。利息費用請詳附註六(十九)。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

### (九) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<b>105.3.31</b>	<b>104.12.31</b>	<b>104.3.31</b>
應付商業本票	\$ <b>573,000</b>	<b>573,000</b>	<b>570,000</b>

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日新增金額皆為零元，到期日分別為民國105年6月及民國104年6月。

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) 長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<b>105.3.31</b>	<b>104.12.31</b>	<b>104.3.31</b>
無擔保銀行借款	\$ 500,000	500,000	-
擔保銀行借款	6,303,005	6,289,525	6,326,899
減：一年內到期部分	201,370	260,120	51,370
合計	\$ <b>6,601,635</b>	<b>6,529,405</b>	<b>6,275,529</b>
尚未使用額度	\$ <b>644,000</b>	<b>670,000</b>	<b>670,000</b>
利率區間	<b>2.12%~2.86%</b>	<b>2.18%~2.90%</b>	<b>2.28%~2.75%</b>

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日新增之金額分別為26,000千元及零千元，利率分別為2.86%及零，到期日為民國117年4月；償還之金額分別為12,520千元及12,411千元。利息費用請詳附註六(十九)。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十一)負債準備

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
負債準備	\$ <u>9,400</u>	<u>9,400</u>	<u>-</u>

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，桃園市政府要求係連結至捷運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，已取得使用執照並陸續交屋中。

(十二)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
一年內	\$ 32,697	23,019	22,339
一年至五年	105,587	66,925	61,202
五年以上	<u>1,035,284</u>	<u>633,249</u>	<u>629,424</u>
	<u>\$ 1,173,568</u>	<u>723,193</u>	<u>712,965</u>

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。

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日營業租賃列報於損益之費用分別為8,025千元及5,236千元。



皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
一年內	\$ 34,187	25,752	31,060
一年至五年	119,464	109,032	94,655
五年以上	<u>105,443</u>	<u>112,473</u>	<u>166,889</u>
	<u>\$ 259,094</u>	<u>247,257</u>	<u>292,604</u>

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日由投資性不動產產生之租金收入分別為5,494千元及4,412千元。

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日投資性不動產發生維護及保養費用分別為289千元及303千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

因前一年度報導日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

合併公司列報為費用之明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
管理費用	\$ -	<u>1,610</u>

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
管理費用	\$ <u>1,485</u>	<u>1,517</u>

(十四)所得稅

1.所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。

2.合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
當期產生—所得稅	\$ 50,018	8,279
當期產生—土地增值稅	30	1,016
調整前期之當期所得稅	<u>(94)</u>	<u>-</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 49,954</u>	<u>9,295</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- 3.合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日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。
- 4.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。
- 5.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 1,251	1,251	1,251
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	4,544,729	4,138,155	5,558,523
合計	<u>\$ 4,545,980</u>	<u>4,139,406</u>	<u>5,559,774</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 241,744</u>	<u>241,744</u>	<u>253,706</u>

	<u>104年度(預計)</u>	<u>103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>5.84 %</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

除下列所述外，合併公司於民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六(十五)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
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，年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。尚有盈餘，連同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利：

(一)員工酬勞不得低於百分之一。(二)董監事酬勞不得高於百分之五。(三)其餘為股東紅利。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

前項第一款員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項第二款董監事酬勞僅得以現金為之。前二款應由董事會決議行之，並報告股東會。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，前項第三款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。

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。

### (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

本公司民國一〇四年一月一日至三月三十一日估列之員工紅利及董事及監察人酬勞係依民國一〇四年五月修正前之公司法規定辦理，員工紅利及董事及監察人酬勞估列金額分別為141千元及141千元，前述金額係以本公司截至該段期間止之稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為該段時間之營業成本或營業費用。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，將該變動之影響認列為次年度損益。

本公司分別於民國一〇五年三月十四日經董事會擬議民國一〇四年度盈餘分配案及民國一〇四年六月十二日經股東常會決議民國一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主股利如下：

	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	<u>65,547</u>	4.00	<u>1,310,939</u>

本公司一〇四年度以資本公積327,735千元配發股東現金股利。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十六)每股盈餘

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>406,574</u>	<u>15,898</u>
普通股加權平均流通在外股數	\$ <u>327,735</u>	<u>327,735</u>
	\$ <u>1.24</u>	<u>0.05</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 (調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ <u>406,574</u>	<u>15,898</u>
普通股加權平均流通在外股數	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	-	305
員工股票酬勞之影響	207	-
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>327,942</u>	<u>328,040</u>
	\$ <u>1.24</u>	<u>0.05</u>

(十七)收入

合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	<u>繼續營業單位</u>	
	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
銷售房地收入	\$ 2,560,868	465,096
租賃收入	18,329	15,670
工程合約收入	31,242	40,047
其他營業收入	2,186	921
	\$ <u>2,612,625</u>	<u>521,734</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

依本公司董事會通過尚未經股東會決議之公司章程規定，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一月一日至三月三十一日員工酬勞提列金額為4,659千元，董事及監察人酬勞提列金額為4,659千元，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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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。

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
利息收入	\$ <u>1,078</u>	<u>4,983</u>

#### 2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
外幣兌換損益	8,364	(21,568)
處分不動產、廠房及設備損失	\$ (5)	(41)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(8,419)	10,298
其他	<u>77</u>	<u>7,025</u>
	<u>\$ 17</u>	<u>(4,286)</u>

#### 3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 163,154	166,950
減：利息資本化	<u>(79,483)</u>	<u>(104,664)</u>
	<u>\$ 83,671</u>	<u>62,286</u>

### (二十)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六(二十)。

#### 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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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。

	合 約 現金流量	一 年 以 內	1-3年	超 過 3 年
<b>105年3月31日</b>				
非衍生金融負債				
無擔保銀行借款	\$ 2,183,410	1,708,367	475,043	-
擔保銀行借款	28,599,001	14,117,852	11,207,760	3,273,389
應付短期票券	573,000	573,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,862,172	1,862,172	-	-
	<u>\$ 33,217,583</u>	<u>18,261,391</u>	<u>11,682,803</u>	<u>3,273,389</u>
<b>104年12月31日</b>				
非衍生金融負債				
無擔保銀行借款	\$ 6,262,233	5,720,358	541,875	-
擔保銀行借款	25,429,615	16,652,003	6,029,945	2,747,667
應付短期票券	573,000	573,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,595,790	1,595,790	-	-
	<u>\$ 33,860,638</u>	<u>24,541,151</u>	<u>6,571,820</u>	<u>2,747,667</u>
<b>104年3月31日</b>				
非衍生金融負債				
無擔保銀行借款	\$ 4,251,566	1,811,387	2,440,179	-
擔保銀行借款	22,482,364	11,627,138	8,413,010	2,442,216
應付短期票券	570,000	570,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,376,363	1,376,363	-	-
	<u>\$ 28,680,293</u>	<u>15,384,888</u>	<u>10,853,189</u>	<u>2,442,216</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。

### 3.市場風險

#### (1)匯率風險

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：

	105.3.31			104.12.31			104.3.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<b>金融資產</b>									
<b>貨幣性項目</b>									
人民幣	\$ 17,560	4.875	85,605	17,560	4.972	87,314	33,100	5.023	166,259
美金	1	31.835	32	36,095	32.78	1,215,991	35,979	31.24	1,123,975

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (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。於民國一〇五年及一〇四年三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，民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之稅後淨利將分別增加或減少711千元及10,709千元。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：

	105年1月至3月		104年1月至3月	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
人民幣	\$ (1,703)	4.92	(6,130)	5.06
美金	10,067	32.31	(15,438)	31.46

### (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階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之利息費用將增加或減少72,676千元及63,892千元，其中淨利將減少或增加37,271千元及23,837千元，主因係合併公司之變動利率借款。

### (5) 其他價格風險

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

報導日證券價格	105年1月至3月		104年1月至3月	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ -	6,914	-	12,237
下跌3%	\$ -	(6,914)	-	(12,237)

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 4.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：

		105.3.31				
		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	\$ 234,605	234,605	-	-	234,605	
放款及應收款	\$ 2,166,573	-	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$ 31,460,555	-	-	-	-	
		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	
放款及應收款	\$ 1,856,914	-	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$ 31,264,068	-	-	-	-	
		104.3.31				
		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	\$ 421,870	421,870	-	-	421,870	
放款及應收款	\$ 2,083,887	-	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融負債	\$ 27,664,009	-	-	-	-	

#### (2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

##### (2.1)非衍生金融工具

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

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



## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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)公司股票係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

### (廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇四年度合併財務報告附註六(廿一)所揭露者無重大變動。

### (廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇四年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇四年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六(廿二)。

## 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.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	105.3.31	104.12.31	104.3.31
應收票據	其他關係人	\$ -	-	112,382
應收帳款	其他關係人	70,113	72,668	95,761
		<u>\$ 70,113</u>	<u>72,668</u>	<u>208,143</u>

### 2.租賃

合併公司向主要管理階層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，民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日租金費用分別為1,951千元及1,411千元。

3.於民國一〇三年六月間，合併公司與主要管理人員及其他關係人簽訂房地合建分屋契約，本公司並依約支付合建保證金20,000千元予上述關係人，帳列其他金融資產一流動科目項下。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	105年1月至3月	104年1月至3月
短期員工福利	\$ 9,496	4,088
退職後福利	66	66
	<u>\$ 9,562</u>	<u>4,154</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	105.3.31	104.12.31	104.3.31
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	\$ 1,005,608	1,010,516	1,034,712
存貨	短期借款、應付短期票券及長期借 款	24,423,210	27,160,739	23,028,042
投資性不動產	長、短期借款	9,878,128	7,309,209	6,842,847
長期預付租金	長、短期借款	2,204,663	2,216,604	2,252,423
不動產、廠房及設備	長期借款	151,528	151,658	151,929
		<u>\$ 37,663,137</u>	<u>37,848,726</u>	<u>33,309,953</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：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
取得存貨(建設業)	\$ -	1,962,877	1,962,877

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：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 16,357,213	16,314,596	16,819,616
已依約收取金額	\$ 3,342,597	2,695,662	2,599,714

3.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
已簽訂之工程合約價款	\$ 632,522	624,123	444,975
已依約收取金額	\$ 263,073	202,807	29,968

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季報告附註(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共同共有，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	105年1月至3月			104年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	1,313	18,993	20,306	14,239	16,112	30,351
勞健保費用	-	2,471	2,471	-	3,049	3,049
退休金費用	-	1,485	1,485	-	3,127	3,127
其他員工福利費用	217	782	999	222	2,419	2,641
折舊費用	1,927	1,069	2,996	1,926	1,002	2,928
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	11,941	239	12,180	11,941	296	12,237

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(三)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一〇四年三月三十一日及一〇四年一月一日合併財務報告之影響數如下列：

104.3.31			
會計科目	重分類前	重分類後	影響金額
投資性不動產	9,513,925	7,261,502	2,252,423
長期預付租金	-	2,252,423	(2,252,423)

104.1.1			
會計科目	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)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

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	2,585,790	950,000	940,000	601,374	-	9.09%	5,171,580	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,585,790	2,410,000	2,410,000	1,766,000	-	23.30%	5,171,580	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	2.81%	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季報告時業已沖銷。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(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	-	6	- %	6	-
"	股票-太子建設開發(股)公司	"	"	1,959	23,416	- %	23,416	-
"	股票-元大商業銀行(股)公司	"	"	-	1	- %	1	-
"	股票-長榮航空(股)公司	"	"	546	9,821	- %	9,821	-
"	股票-台灣中小企銀(股)公司	"	"	54	463	- %	463	-
"	股票-富邦金融控股(股)公司	"	"	1,320	54,140	- %	54,140	-
"	股票-冠德建設(股)公司	"	"	1,526	24,797	- %	24,797	-
"	股票-陽明海運(股)公司	"	"	2,399	20,557	- %	20,557	-
"	股票-兆豐金融控股(股)公司	"	"	82	1,878	- %	1,878	-
"	股票-遠雄建設事業(股)公司	"	"	308	11,411	- %	11,411	-
"	股票-黑松(股)公司	"	"	483	17,032	- %	17,032	-
"	股票-永豐金融控股(股)公司	"	"	39	389	- %	389	-
"	股票-日勝生活科技(股)公司	"	"	528	5,571	- %	5,571	-
"	股票-國泰金融控股(股)公司	"	"	1,461	56,325	- %	56,325	-
皇翔建設(股)公司	股票-國泰建設(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	320	4,592	- %	4,592	-
"	股票-鴻海精密工業(股)公司	"	"	1	75	- %	75	-
"	黃金	"	"	-	4,131	- %	4,131	-

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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	子公司	進貨	1,473,484	95.74 %	與一般交易相當	-	-	(2,238,111)	(95.89) %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	銷貨	(1,473,484)	96.07 %	"	-	-	2,238,111	94.58 %	

註1：係本期計價金額。

註2：上述交易於編製合併財務季報告時，業已沖銷。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

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	2,238,111	3.58	-	-	230,187	-

註：上述交易於編製合併財務季報告時業已沖銷。

9. 從事衍生工具交易：無。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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	與交易人之關係	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	939,589	無	2.07 %
"	"	"	1	應付帳款	1,298,522	"	2.86 %
"	"	"	1	營業成本	738,069	"	28.25 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據	939,589	"	2.07 %
"	"	"	2	應收帳款	1,298,522	"	2.86 %
"	"	"	2	營業收入	738,069	"	28.25 %
"	"	普立斯國際開發(股)公司	3	應收票據	47,792	"	0.11 %
"	"	"	3	營業收入	32,129	"	1.23 %
2	普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	3	應付票據	47,792	"	0.11 %
"	"	"	3	營業成本	32,129	"	1.23 %

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。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：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 %	774,776	(30,598)	40,526	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租賃業	474,706	474,706	26	100.00 %	472,912	1,211	1,211	
"	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 %	991,715	(5,549)	(5,549)	

註：上述交易於編製合併財務季報告時業已沖銷。

(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。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	建設部	營造部	其他部門	調整及銷除	合計
<u>105年1月至3月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 2,580,045	31,437	1,143	-	2,612,625
部門間收入	-	770,255	-	(770,255)	-
收入總計	<u>\$ 2,580,045</u>	<u>801,692</u>	<u>1,143</u>	<u>(770,255)</u>	<u>2,612,625</u>
應報導部門損益	<u>\$ 456,622</u>	<u>(30,598)</u>	<u>(4,432)</u>	<u>34,936</u>	<u>456,528</u>
<u>104年1月至3月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 481,256	40,241	237	-	521,734
部門間收入	-	1,204,399	-	(1,204,399)	-
收入總計	<u>\$ 481,256</u>	<u>1,244,640</u>	<u>237</u>	<u>(1,204,399)</u>	<u>521,734</u>
應報導部門損益	<u>\$ 16,913</u>	<u>47,895</u>	<u>(4,109)</u>	<u>(35,506)</u>	<u>25,193</u>

合併公司之主要營運決策者係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎，並未取得部門資產或負債資訊，故不揭露合併總資產或負債。