

股票代號：2545

# 皇翔建設股份有限公司

## 103年度年報

中華民國104年5月15日刊印

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

本公司網址<http://www.hhe.com.tw/>

## 一、公司發言人、代理發言人：

姓 名：游玉華、王繼華

職 稱：財會副總經理、財會經理

電 話：(02) 2388-2898 #167、109

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

## 二、本公司地址及電話：

地 址：台北市博愛路38號8樓

電 話：(02) 2388-2898

## 三、辦理股票過戶機構：

名 稱：元大寶來證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市承德路三段210號 B1、B2

網 址：www.yuanta.com.tw

電 話：(02) 2586-5859

## 四、最近年度財務報告簽證會計師：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：陳嘉修、馬國柱會計師

地 址：台北市信義路5段7號68樓

網 址：www.kpmg.com.tw

電 話：(02) 8101-6666

## 五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所：無。

## 六、本公司網址：www.hhe.com.tw

# 皇翔建設股份有限公司

## 目 錄

	頁數
<b>壹、致股東報告書</b>	
一、103年度營業結果 .....	1
二、104年度營業計劃概要 .....	2
三、未來公司發展策略 .....	3
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	3
<b>貳、公司簡介</b>	
一、設立日期 .....	4
二、公司沿革 .....	4
<b>參、公司治理報告</b>	
一、組織系統 .....	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支 機構主管資料 .....	9
三、公司治理運作情形 .....	15
四、會計師公費資訊 .....	27
五、更換會計師資訊 .....	28
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人， 最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業 者，應揭露其資訊 .....	28
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及 持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情 形 .....	28
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、 二親等以內之親屬關係之資訊 .....	29
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控 制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持 股比例 .....	30
<b>肆、募資情形</b>	
一、資本及股份 .....	31
二、公司債辦理情形 .....	35
三、特別股辦理情形 .....	35
四、海外存託憑證辦理情形 .....	35

五、員工認股權憑證辦理情形 .....	35
六、限制員工權利新股辦理情形 .....	35
七、併購（包括合併、收購及分割）辦理情形 .....	35
八、資金運用計畫執行情形 .....	36
<b>伍、營運概況</b>	
一、業務內容 .....	37
二、市場及產銷概況 .....	41
三、從業員工資料 .....	50
四、環保支出資訊 .....	50
五、勞資關係 .....	50
六、重要契約 .....	52
<b>陸、財務概況</b>	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表 .....	54
二、最近五年度財務分析 .....	62
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 .....	68
四、最近年度財務報告 .....	69
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	69
六、公司及其關係企業財務狀況 .....	69
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況 .....	165
二、財務績效 .....	165
三、現金流量 .....	165
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	165
五、最近年度轉投資政策 .....	165
六、風險事項 .....	165
七、其他重要事項 .....	167
<b>捌、特別記載事項</b>	
一、關係企業相關資料 .....	168
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形...	174
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司 股票情形 .....	174
四、其他必要補充說明事項 .....	174
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第 二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	174

## 壹、致股東報告書：

各位股東女士／先生：

### 一、103年度營業結果

#### (一) 營業計畫實施成果

民國103年國內不動產市場，持續受到政府尚未定案之房地合一實價課稅之影響下，造成目前房地市場低迷、成交量亦相對萎縮。本公司民國103年在皇翔百老匯個案完工交屋及成屋皇翔御璫持續銷售下，致本公司於民國103年度合併營業額為新台幣肆拾陸億伍仟叁佰捌拾肆萬柒仟肆佰陸拾貳元，較102年度合併營業額伍拾壹億叁仟捌佰肆拾壹萬玖仟玖佰陸拾玖元，減少9.43%，本期合併綜合損益為利益壹拾捌億叁仟伍佰零柒萬貳仟肆佰肆拾肆元。

#### (二) 預算執行情形-合併報表

單位：新台幣仟元

項目	103年度預算數	103年度實際數	達成率
營業收入		4,653,847	不適用
營業成本		1,894,925	
營業毛利		2,758,922	
營業費用		729,910	
營業淨利		2,029,012	
營業外收入及支出		(113,556)	
稅前淨利		1,915,456	
本期淨利		1,835,629	
其他綜合損益		(557)	
本期綜合損益		1,835,072	

#### (三) 財務收支及獲利能力分析-合併報表

項目	103年度	
財務結構	負債占資產比率(%)	73.07
	長期資金占固定資產比率(%)	11,002.81
償債能力	流動比率(%)	132.30
	速動比率(%)	19.45
	利息保障倍數(倍)	3.98
獲利能力	資產報酬率(%)	5.15
	股東權益報酬率(%)	16.85
	純益率(%)	39.44
	每股盈餘(元)	5.60

#### (四) 研究發展狀況

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

## 二、103年營業計畫概要

### (一) 經營方針

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

### (二) 預期銷售數量及依據

展望新的一年，全球景氣持續回升，惟國內房地產市場受政府房地合一實價課稅及房屋稅改政策影響下，本公司預計本年度皇翔歡喜城個案可完工交屋，而目前預售中之皇翔國鼎、皇翔百老匯二期、皇翔紫鼎及皇翔御花園等案，依據目前市場銷售狀況判斷，預估本年度在預售皇翔國鼎100戶、皇翔百老匯二期80戶、皇翔紫鼎10戶、皇翔御花園80戶及其他個案餘屋20戶。

### (三) 重要產銷政策

1. 開發良好區位並具市場性的土地。
2. 透過優良規劃設計，塑造出符合市場需求且高附加價值的產品。
3. 參與精華地段都市更新之改建，創造未來社會良好居住品質。
4. 配合產品規劃及區域環境，採行優越的行銷策略，求取合理的利潤。

5. 重視消費者，加強售後服務，贏得客戶的信賴。

6. 提昇企業形象，建立口碑，永續經營。

### 三、未來公司發展策略

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

### 四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

#### (一) 外部競爭

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

#### (二) 法規環境

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

#### (三) 總體經營環境

近年來資金回流、熱錢湧入，且開放陸資來台，房地產市場長線看漲，惟因膨脹過速，政府採取平抑房價政策，惟好地段、好規劃之產品仍受到消費者喜愛，在目前國內外政經不穩及通膨的情況下，房地產仍是保值的最佳選擇。

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

敬祝 各位股東

身體健康、萬事如意！

董事長 廖年吉 敬上



## 貳、公司簡介

### 一、設立日期：

中華民國八十年十二月六日

### 二、公司沿革：

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

本公司成立迄今已在大台北區域推出53個建案，總銷金額達1,128億，而其中完工個案之平均銷售率達99%以上，足證明本公司區域性開發之深耕模式與能力，已獲具體肯定，並為公司奠定了盤基永固的經營基礎。

茲將本公司歷年來成長之重要記事詳列如下表：



## 皇翔建設股份有限公司 歷年記事

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
80年12月		登記成立「皇銘建設股份有限公司」，實收資本額60,000仟元。	
81年	推出豐收季節(6.6億，146戶) 盛會(10億，193戶)		參加台北縣建築投資商業公會。
82年	推出中央大街A區(2.2億，46戶) 北京NO.2(8億，449戶) 吉利(2.5億，48戶)		
83年	推出住福(3.9億，93戶)		公司總部遷至板橋市四川路二段辦公大樓。
84年		為充實股本，增加經營能力，辦理現金增資120,000仟元，實收資本額達180,000仟元。	
85年	推出世紀(3.7億，50戶) 良辰吉市(15億，284戶) 皇翔綠園(4.8億，82戶) 皇翔最好(1.5億，70戶) 甘園別墅(1.8億，33戶)	為充實股本，增加經營能力，辦理現金增資90,000仟元，盈餘轉增資90,000仟元，實收資本額達360,000仟元。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司更名為「皇翔建設股份有限公司」。</li> <li>2. 經證管會核准為公開發行公司。</li> <li>3. 獲台北縣商業同業公會頒優良商號獎。</li> <li>4. 擴大經營陣容，加強經營團隊，增加董事席位為五席。</li> <li>5. 員工退休金辦法頒定與實施。</li> </ol>
86年	推出皇翔歡喜城(8.8億，194戶) 皇翔公園家(2.4億，57戶) 金樹園(1.6億，41戶) 金別墅(6.5億，81戶)	為償還銀行借款，提高自有資本率，辦理兩次現金增資計98,950仟元及盈餘轉增資90,050仟元，實收資本額達549,000仟元。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為掌控施工品質，轉投資北昌營造，持股90%。</li> <li>2. 全面施行電腦化，增進營運效率。</li> <li>3. 獲「住福」社區管委會頒品質優良、服務熱忱獎。</li> <li>4. 落實員工福利，成立職委會。</li> </ol>
87年	推出蓮花賞(4.9億，65戶) 金別墅D區(0.45億，4戶)	為償還銀行借款，改善財務結構，辦理現金增資147,000仟元及盈餘轉增資174,000仟元，實收資本額達870,000仟元。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 獲頒中華民國建築業跨世紀十大傑出業者。</li> <li>2. 獲頒第十四屆中華民國建築金獎之建築規劃類獎項。</li> <li>3. ISO9002品保制度之推展。</li> </ol>

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

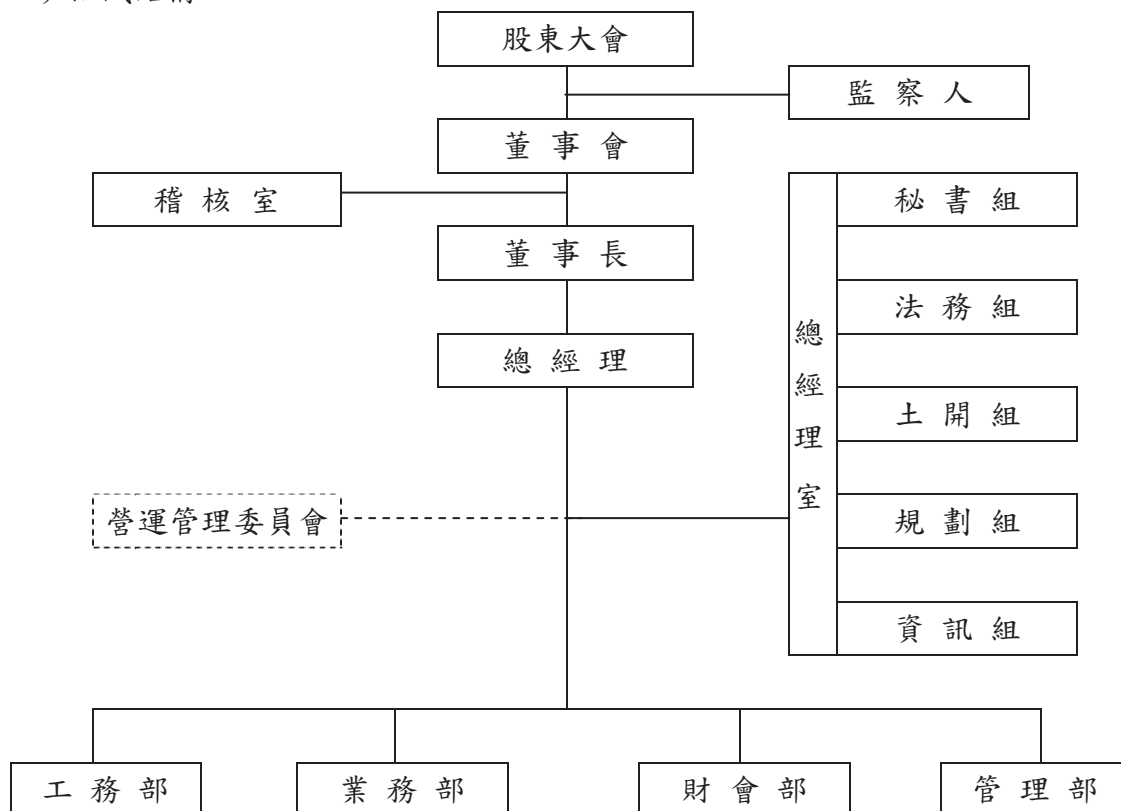
事項年度	推 案	資 本 額	其 他
	皇翔金城閣 (11.5億, 167戶) 第一站 NO.2 (0.6億, 5戶)	2,192,206.08千元。	
96年	推出皇翔高更 (20.6億, 204戶) 皇翔日出大地 (22億, 68戶) 皇翔天母 (16億, 10戶)		
97年	推出小快樂 (0.6億, 5戶)	辦理盈餘轉增資657,661.82千元, 實收資本額 達2,849,867.9千元。	
98年	推出皇翔RICH (11億, 59戶)	辦理盈餘轉增資427,480.18千元, 實收資本額 達3,277,348.08千元。	
99年	推出皇翔玉璽 (37億, 84戶) 皇翔玉鼎 (93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

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

## 參、公司治理報告

### 一、組織系統

#### (一) 組織結構



#### (二) 各主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人資料

103年12月31日

職稱	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要(學)經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
					股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率			職稱	姓名	關係
董事長	皇翔投資(股) 代表人：廖年吉	101/05/29	3	85/12/18	87,501,365 11,818,170	26.70% 3.61%	87,501,365 11,818,170	26.70% 3.61%	- 10,795,246	- 3.29%	- -	- -	皇翔投資董事長 佑昇投資董事長 皇吉投資董事長 潤興工業董事長 雷氏企業董事長	董事長 監察人	廖林淑花 廖珮如	夫妻 父女	
董事	皇翔投資(股) 代表人：廖林淑花	101/05/29	3	85/12/18	87,501,365 10,795,246	26.70% 3.29%	87,501,365 10,795,246	26.70% 3.29%	- 11,818,170	- 3.61%	- -	- -	國小畢 皇翔建設總經理	董事長 監察人	廖年吉 廖珮如	夫妻 母女	
董事	張炳煌	101/05/29	3	88/03/03	85,446	0.03%	85,446	0.03%	118,436	0.04%	-	-	大專畢 曾獲中興文藝 書法獎等獎章	-	-	-	-
董事	陳嘉根	101/05/29	3	85/12/18	1,164,636	0.36%	912,636	0.28%	-	-	-	-	高工畢 皇翔建設工務經理	北昌營造董事長	-	-	
董事	洪素嬌	101/05/29	3	98/06/10	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 理律法律事務所 致茂電子(股)公司 精業電子(股)公司	-	-	-	
監察人	蔡哲雄	101/05/29	3	101/05/29	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 第一金控總經理 土地銀行董事長 台灣銀行董事長	台中商銀常務董事	-	-	
監察人	鄭憲秋	98/06/10	3	86/08/15	2,794,712	0.85%	2,506,712	0.76%	488	-	-	-	研究所畢 建業聯合會計師 事務所合夥會計師	鄭憲秋會計師 事務所會計師	-	-	
監察人	廖珮如	101/05/29	3	101/05/29	3,372,301	1.03%	3,372,301	1.03%	-	-	-	-	研究所畢 Huang-Hsiang Development 財務經理	皇翔投資董事 富翔資產董事	董事長 董事	廖年吉 廖林淑花	父女 母女

上表法人股東之主要股東

103年12月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
皇翔投資股份有限公司	皇銘實業股份有限公司 (99.64%)、廖家賢 (0.36%)

上表之主要股東為法人者其主要股東

103年12月31日

法人名稱	法人之主要股東
皇銘實業股份有限公司	皇吉投資股份有限公司 (97.01%)、廖林淑花 (0.91%)、廖年吉 (0.62%)、廖妙靜 (0.51%)、廖家賢 (0.54%)、廖珮如 (0.41%)
皇吉投資股份有限公司	廖年吉 (62.50%)、廖林淑花 (37.50%)

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

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年12月31日

職稱	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	廖宇祥	103.05	6,201,305	1.89%	—	—	—	—	Burnmouth & Poole College (攻讀結構) Lubin School of Business (攻讀企管) 北昌營造特助 皇翔建設董事	北昌營造董事 皇銳實業董事 皇俊投資董事 佑昇投資董事 皇吉投資董事 富綦投資監察人 富翔資產監察人	—	—	—
總經理室副總經理	何勤	80.12	1,028,459	0.31%	—	—	—	—	高商畢 世祥建設主辦會計 皇翔建設財務、業務經理	—	—	—	—
財務部副總經理	游玉華	85.09	21,500	0.01%	—	—	—	—	大學畢 建業聯合會計師事務所審計部協理	—	—	—	—

(三) 最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

103年12月31日

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金						
		報酬(A)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例				盈餘分配員工紅利(G)		員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
董事長	廖年吉(註)	-	-	8918 仟元	290 仟元	0.50 %	546 仟元	3697 仟元	-	-	-	-	-	-	-	0.53 %	0.70 %	-	
董事	廖林淑花(註)	-	-	8918 仟元	290 仟元	0.50 %	546 仟元	3697 仟元	-	-	-	-	-	-	-	0.53 %	0.70 %	-	
董事	張炳煌	-	-	8918 仟元	290 仟元	0.50 %	546 仟元	3697 仟元	-	-	-	-	-	-	-	0.53 %	0.70 %	-	
董事	陳嘉根	-	-	8918 仟元	290 仟元	0.50 %	546 仟元	3697 仟元	-	-	-	-	-	-	-	0.53 %	0.70 %	-	
董事	洪素嬌	-	-	8918 仟元	290 仟元	0.50 %	546 仟元	3697 仟元	-	-	-	-	-	-	-	0.53 %	0.70 %	-	
董事	皇翔投資股份有限公司	-	-	8918 仟元	290 仟元	0.50 %	546 仟元	3697 仟元	-	-	-	-	-	-	-	0.53 %	0.70 %	-	

註：係皇翔投資股份有限公司法人代表。

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
低於 2,000,000 元	本公司 廖年吉、廖林淑花 張炳煌、陳嘉根、洪素嬌	本公司 廖年吉、廖林淑花 張炳煌、洪素嬌
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	皇翔投資股份有限公司	皇翔投資股份有限公司 陳嘉根
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	6	6



2. 監察人之酬金

103 年 12 月 31 日

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	鄭惠秋	-	-	4458 仟元	4458 仟元	160 仟元	160 仟元	0.25%	0.25%	-
監察人	廖珮如	-	-	-	-	-	-	-	-	-
監察人	蔡哲雄	-	-	-	-	-	-	-	-	-

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	前三項酬金總額(A+B+C)
低於 2,000,000 元	蔡哲雄、鄭惠秋、廖珮如	財務報告內所有公司(D) 蔡哲雄、鄭惠秋、廖珮如
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	3	3

### 3. 總經理及副總經理之酬金

103年12月31日

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	廖年吉	4396 仟元	6102 仟元	-	-	-	1445 仟元	3370 仟元	-	3370 仟元	-	-	0.42%	0.59%	-	-	-	-
總經理	廖宇祥																	
總經理	陳嘉根																	
副總經理	何勤																	
副總經理	游玉華																	

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

### 4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

103年12月31日

經理人	職稱	姓名	股票紅利金額		現金紅利金額		總計	總額占稅後純益之比例(%)
			股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額		
經理人	總經理	廖年吉	-	3370仟元	3370仟元	3370仟元	0.18%	
	總經理	廖宇祥	-					
	副總經理	何勤	-					
	財務協理	游玉華	-					
			總計		3370仟元	3370仟元	0.18%	

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

職 稱	102 年度 支付本公司董事、監察 人、總經理及副總經理酬 金總額占稅後純益比例	103 年度 支付本公司董事、監察 人、總經理及副總經理酬 金總額占稅後純益比例
董 事	1.08%	1.35%
監 察 人		
總經理及副總經理		

1. 車馬費：董事及監察人每次開會出席車馬費為 10,000 元。
2. 總經理及副總經理報酬：依其經歷、年資、績效敘薪（含本薪、伙食津貼、主管加給）。
3. 盈餘分配之董監事酬勞：依章程規定就可供分配盈餘中提撥適當比例（不得高於百分之三）作為董監事酬勞。
4. 盈餘分配之員工紅利：依章程規定就可供分配盈餘中提撥適當比例（不得低於百分之一）作為員工紅利。

### 三、公司治理運作情形

#### (一) 董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出（列） 席次數	委託出 席次數	實際出（列） 席率（%）	備註
董事長	廖年吉（註1）	6	0	100%	101/05/29 改選連任
董 事	廖林淑花（註1）	6	0	100%	101/05/29 改選連任
董 事	張炳煌	6	0	100%	101/05/29 改選連任
董 事	陳嘉根	6	0	100%	101/05/29 改選連任
董 事	洪素嬌	5	0	83%	101/05/29 改選連任
監察人	蔡哲雄	5	0	83%	101/05/29 新當選
監察人	鄭惠秋	5	0	83%	101/05/29 改選連任
監察人	廖珮如	6	0	100%	101/05/29 改選連任
其他應記載事項：無。					

註1：係皇翔投資股份有限公司法人代表人。

(二) 審計委員會運作情形：本公司並未設置審計委員會。

(三) 監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率 (%)	備註
監察人	蔡哲雄	5	83%	101/05/29 新當選
監察人	鄭惠秋	5	83%	101/05/29 改選連任
監察人	廖珮如	6	100%	101/05/29 改選連任
<p>其他應記載事項：</p> <p>一、監察人之組成及職責：</p> <p>(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：監察人認為必要時得與員工、股東直接連絡對談。</p> <p>(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：監察人對本公司財報、業務狀況有質疑時，會要求稽核主管列席董事會報告，或直接電話聯絡會計師溝通；截至目前監察人並無反對意見。</p> <p>二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。</p>				

(四) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>(一) 本公司統一由發言人處理股東建議、疑義或糾紛等問題。</p> <p>(二) 本公司依規定每月申報董事、監察人、經理人及大股東之持股異動，可隨時掌握之。</p> <p>(三) 本公司與關係企業間帳務皆各自獨立，並訂有相關辦法規範。</p>	並無明顯重大差異。
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 尚未設置獨立董事。</p> <p>(二) 本公司簽證會計師未擔任本公司董監事，簽證會計師獨立性無虞。</p>	獨立董事將於104年股東常會中選任設置。
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司設置發言人，與公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有之合法權益。</p>	並無明顯重大差異。
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、</p>	<p>(一) 本公司網站已建置完成，並將財務、業務資訊揭露於網站上。</p> <p>(二) 本公司指派專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，</p>	並無明顯重大差異。

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)	並設有發言人以代表公司對外發言，目前有關資訊均依規定上網申報，揭露於「公開資訊觀測站」或置放於本公司網站內，以強化資訊揭露。	
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司已依規定設置薪資報酬委員會並運作。	並無明顯重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司目前尚未訂立公司治理實務守則。		
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）： ※員工權益、僱員關懷：本公司一向重視勞資關係，有充份溝通管道可聽取員工建言，並成立職工福利委員會以增進員工福利。 ※投資者關係：本公司與投資者均保持良好之互動關係。 ※供應商關係：本公司與上、下游廠商均保持良好之互動關係。 ※利害關係人之權利：本公司訂有董事會議事規則、股東會議事規則，董事對於利害關係議案會予以迴避。 ※董事及監察人進修之情形：董事及監察人可自行研習或安排進修，對於應注意之事項，公司亦會予以宣導。 ※風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請詳年報第165頁～第167頁。 ※客戶政策之執行情形：透過窗口溝通協調。 ※公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司目前並無為董事及監察人購買責任保險，未來將考慮視狀況辦理。		
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形： 本公司103年度的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效。		

(五) 薪資報酬委員會其組成、職責及運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗及 下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註 (註3)	
		商務、法 務、財務 、會計或 公司業務 所須相關 科系之公 私立大專 院校講師 以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商務、法務 、財務、會 計或公司業 務所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	呂振隆		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	
其他	張漢傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7	
其他	郭淑美			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—	
董事	廖林淑花			✓	✓							✓	—	✓	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

(2) 本屆委員任期：自101年6月9日至104年5月28日止，最近年度薪資報酬委員會開會二次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A)	備註
召集人	呂振隆	2	0	100%	
委員	廖林淑花	1	0	100%	103/03/19解任
委員	張漢傑	1	0	100%	103/12/08解任
委員	郭淑美	1	0	100%	103/07/16新任
其他應記載事項：無。					

(六) 履行社會責任情形 (如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 目前尚未訂定相關制度。</p> <p>(二) 目前尚未設置專職單位。</p> <p>(三) 不定期通知董事及監察人相關課程訊息；另請各部門主管對員工之企業倫理概念加以進行宣導，並與公司之獎勵及懲戒制度相結合。</p>	<p>未來將考慮視狀況設置。</p> <p>未來將考慮視狀況設置。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 目前尚未訂定相關制度。</p> <p>(二) 目前尚未訂定相關制度。</p> <p>(三) 目前尚未設置專職單位。</p> <p>(四) 目前尚未訂定相關制度。</p>	<p>未來將考慮視狀況設置。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通</p>	<p>(一) 本公司遵守各項勞動法令，保障員工合法權益。</p> <p>(二) 不定期辦理勞工安全教育訓練加以宣達。</p> <p>(三) 公司員工有定期溝通之機制，並有合理方式通知員</p>	<p>並無明顯重大差異。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>知對員工可能造成重大影響之營運變動情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>工之各項營運變動。</p> <p>(四) 消費者相關權益於合約中載明並於簽約時解說；並設置0800售服專線提供服務。</p> <p>(五) 目前尚未建立合作模式，惟公司如參與公益活動，會邀請廠商共襄盛舉。</p> <p>(六) 積極參與社會福利及公益活動，並鼓勵員工及廠商共同響應。</p>	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一) 目前尚未建立揭露相關資訊之方式。</p> <p>(二) 目前並未編製相關報告書。</p>	<p>未來將考慮視狀況設置。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：目前未訂定相關制度，未來將考量視狀況設置。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 響應愛護地球環保政策，宣導員工節省紙張用量、垃圾分類及節能減碳等環保政策。</li> <li>2. 積極參與社會福利及公益活動，並鼓勵員工共同響應，如參與殘障團體輪椅捐助活動、捐贈台大醫院金山分院醫療巡迴車、辦理土城、三峽、樹林及鶯歌區域低收入戶發放白米及捐助金活動、捐助國立台北科技大學建築系海外實習及國際交流專款及參與慈善團體濟貧與建設捐助等各項公益活動。</li> <li>3. 本公司設有客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，以保障消費者權益。另設有專人負責勞工安全衛生工作，並隨時將安全衛生資訊宣導員工知悉。</li> </ol>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：目前並未編製相關報告書，未來將考量視狀況設置。</p>		



(七) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

項目	運作情形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>已於104年訂定相關制度。</p>	<p>並無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>已於104年訂定相關制度。</p>	<p>並無重大差異。</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>已於104年訂定相關制度。</p>	<p>並無重大差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>(一) 公司架設中文網站，揭露相關資訊。</p> <p>(二) 無。</p>	<p>並無太大差異。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：已於104年制定，並無重大差異。	
	六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：已於104年制定，並無重大差異。	

(八) 公司訂定公司治理守則及相關規章，其查詢方式：公開資訊觀測站查詢。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(十) 內部控制制度執行狀況應揭露事項

1. 內部控制聲明書

皇翔建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：104年3月19日

本公司民國一〇三年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「證券暨期貨市場各服務事業建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估及回應，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一〇三年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一〇四年三月十九日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇翔建設股份有限公司

董事長：  簽章

總經理：  簽章

2. 本公司無需委託會計師專案審查內部控制制度。

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

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

皇翔建設股份有限公司

會議彙總表

103年1月1日~104年5月15日

編號	會議日期	重大決議事項	備註
103001	103/02/20 董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 102年度財務報表及合併財務報表案。</li> <li>2. 102年度盈餘分配案。</li> <li>3. 擬請召開103年股東常會案。</li> <li>4. 訂定受理股東提案權相關事宜案。</li> <li>5. 購入新北市土城區員和段等土地案。</li> <li>6. 購入新北市土城區學成段土地案。</li> <li>7. 購入新北市板橋區民權段土地案。</li> <li>8. 購入新北市板橋區民權段土地案。</li> <li>9. 向土地銀行辦理借款展期案。</li> <li>10. 向土地銀行辦理借款展期案。</li> <li>11. 向土地銀行借款承諾事項案。</li> <li>12. 向土地銀行借款承諾事項案。</li> <li>13. 向土地銀行借款承諾事項案。</li> <li>14. 委請關係人興建工程案。</li> <li>15. 為子公司擔任連帶保證人案。</li> </ol>	
103002	103/05/08 董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更換本公司簽證會計師案。</li> <li>2. 本公司會計主管異動案。</li> <li>3. 本公司總經理異動案。</li> <li>4. 103年第1季合併財務報表案。</li> <li>5. 購入新北市土城區板院段等土地案。</li> <li>6. 獲選「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地更新案」之最優申請人。</li> <li>7. 授權董事長與新北市政府簽約案。</li> <li>8. 向大中票券辦理借款展期案。</li> <li>9. 向大華銀行辦理借款展期案。</li> <li>10. 向上海銀行辦理借款展期案。</li> <li>11. 向土地銀行申請建築融資案。</li> <li>12. 向第一銀行辦理借款展期案。</li> <li>13. 向第一銀行辦理借款展期案。</li> <li>14. 向第一銀行辦理借款展期案。</li> <li>15. 本公司章程修正案。</li> <li>16. 本公司取得或處分資產處理程序修正案。</li> </ol>	

編號	會議日期	重大決議事項	備註
		17. 本公司背書保證辦法修正案。 18. 本公司資金貸放作業程序修正案。 19. 本公司董事及監察人選舉辦法修正案。	
	103/06/06 股東常會	1. 102 年度營業報告及財務報表案。 2. 102 年度盈餘分配案。 3. 本公司章程修正案。 4. 本公司取得或處分資產處理程序案。 5. 本公司背書保證辦法修正案。 6. 本公司資金貸放作業程序修正案。 7. 本公司董事及監察人選舉辦法修正案。	
103003	103/06/19 董事會	1. 本公司與關係人合建分屋案。 2. 向新光人壽辦理借款展期案。 3. 本公司股票停止過戶期間、除息基準日及現金股利發放日。 4. 聘任本公司薪資報酬委員會委員。	
103004	103/08/07 董事會	1. 103 年第 2 季合併財務報表案。 2. 向土地銀行辦理借款案。 3. 向土地銀行辦理借款案。 4. 向台新銀行辦理借款展期案。 5. 向合作金庫銀行辦理借款展期案。 6. 向兆豐票券公司辦理借款展期案。 7. 向合庫票券公司辦理借款展期案。 8. 為子公司擔任連帶保證人案。 9. 為子公司擔任連帶保證人案。 10. 為子公司擔任連帶保證人案。	
103005	103/11/12 董事會	1. 103 年第 3 季合併財務報表案。 2. 向上海銀行辦理借款展期案。 3. 向土地銀行辦理借款展期案。 4. 向遠雄人壽辦理借款展期案。 5. 向台灣中小企銀辦理借款展期案。 6. 向新光銀行辦理借款展期案。 7. 向土地銀行開立美金帳戶案。 8. 向兆豐銀行開立美金帳戶案。 9. 向土地銀行借款承諾事項案。 10. 為子公司擔任連帶保證人案。	
103006	103/12/25 董事會	1. 評估董事、監察人及經理人之薪資報酬案。 2. 103 年度經理人（副總經理級以上）紅利分配原則案。 3. 委請關係人興建工程案。 4. 104 年內部控制制度查核計劃案。	
104001	104/03/19 董事會	1. 103 年度財務報表及合併財務報表案。 2. 103 年度盈餘分配案。 3. 擬請召開 104 年股東常會案。	

編號	會議日期	重大決議事項	備註
		4. 訂定受理股東提案權相關事宜案。 5. 受理獨立董事候選人提名相關事宜。 6. 董事及監察人改選案。 7. 解除新任董事競業禁止案。 8. 聘任本公司薪資報酬委員會委員案。 9. 向第一銀行辦理借款展期案。 10. 向第一銀行辦理借款展期案。 11. 向大中票券公司辦理借款展期案。 12. 向土地銀行借款承諾事項案。 13. 為子公司擔任連帶保證人案。 14. 103 年度自行評估內部控制制度案。	
104002	104/04/29 董事會	1. 104 年第 1 季合併財務報表案。 2. 修訂本公司 104 年股東常會開會議程。 3. 審核獨立董事候選人案。 4. 訂定本公司道德行為準則案。 5. 訂定本公司誠信經營作業程序及行為指南案。 6. 向新加坡大華銀行辦理借款展期案。 7. 為子公司擔任連帶保證人案。 8. 為子公司擔任連帶保證人案。 9. 103 年度盈餘分配之經理人酬勞數額案。 10. 103 年度盈餘分配之董事及監察人酬勞數額案。 11. 每月支付董事長薪資報酬案。	

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總表

103 年 5 月 15 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長兼總經理	廖年吉	87/05/01	103/05/08	辭去總經理職務。考量董事長與總經理之職權應明確劃分，自 103 年 5 月 9 日起聘任廖宇祥先生擔任總經理，廖年吉先生僅擔任董事長一職，不再兼任總經理職務。
財會協理	游玉華	85/09/23	103/05/08	公司內部職務調整，自 103 年 5 月 9 日起改由王繼華經理擔任會計主管。

四、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	陳嘉修	103/01/01~103/12/31	

單位：新台幣仟元

金額級距	公費項目		合計
	審計公費	非審計公費	
1 低於 2,000 仟元		925	925
2 2,000 仟元 (含) ~4,000 仟元	3,520		3,520
3 4,000 仟元 (含) ~6,000 仟元			
4 6,000 仟元 (含) ~8,000 仟元			
5 8,000 仟元 (含) ~10,000 仟元			
6 10,000 仟元 (含) 以上			

(一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費				會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他		
安侯建業聯合會計師事務所	陳嘉修	3,520				3,520	103/01/01~103/12/31	
	張芷				913	913		稅務諮詢、移轉訂價
	何嘉容		12			12		工商登記

(二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：  
：不適用。

(三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：不適用。

五、更換會計師資訊：

102 年度簽證會計師		103 年度簽證會計師	
簡蒂暖	陳嘉修	陳嘉修	馬國柱
更換原因：係因安侯建業聯合會計師事務所內部人事輪調。			

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

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

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	103年度		104年4月30日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	皇翔投資股份有限公司 代表人：廖年吉	— —	— —	— —	— —
董事	皇翔投資股份有限公司 代表人：廖林淑花	— —	— 7,000,000	— —	— —
董事	張炳煌	—	—	—	—
董事	陳嘉根	(252,000)	—	(36,000)	—
董事	洪素嬌	—	—	—	—
監察人	蔡哲雄	—	—	—	—
監察人	鄭惠秋	(288,000)	—	(36,000)	—
監察人	廖珮如	—	—	—	—
大股東	皇銘實業股份有限公司	5,549,000	—	2,768,000	—
經理人	廖宇祥	—	5,000,000	—	—
經理人	何勤	(282,000)	—	(36,000)	—
經理人	游玉華	—	—	—	—
經理人	王繼華	—	—	—	—

(二) 股權移轉情形：交易相對人為非關係人。

(三) 股權質押情形：交易相對人為非關係人。



八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

104年4月13日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
皇翔投資股份有限公司 代表人： 廖年吉	87,501,365 11,818,170	26.70% 3.61%	—	—	—	—	皇銘實業股份有限公司	控制公司	—
皇銘實業股份有限公司 代表人： 廖林淑花	47,107,983 10,795,246	14.37% 3.29%	—	—	—	—	皇翔投資股份有限公司	被控制公司	—
皇俊投資股份有限公司 代表人： 廖林淑花	24,690,576 10,795,246	7.53% 3.29%	—	—	—	—	佑昇投資股份有限公司	被控制公司	—
佑昇投資股份有限公司 代表人： 廖林淑花	23,276,943 11,818,170	7.10% 3.61%	—	—	—	—	皇俊投資股份有限公司	控制公司	—
廖年吉	11,818,170	3.61%	10,795,246	3.29%	—	—	廖林淑花 廖矜君 廖珮如 廖宇祥	配偶 父女 父女 父子	—
廖林淑花	10,795,246	3.29%	11,818,170	3.61%	—	—	廖年吉 廖矜君 廖珮如 廖宇祥	配偶 母女 母女 母子	—
詹忠志	10,110,000	3.08%	—	—	—	—	—	—	—
廖矜君	9,346,481	2.85%	—	—	—	—	廖年吉 廖林淑花 廖珮如 廖宇祥	父女 母女 姊妹 姊弟	—
廖宇祥	6,201,305	1.89%	—	—	—	—	廖年吉 廖林淑花 廖矜君 廖珮如	父子 母子 姊弟 姊弟	—
廖珮如	3,372,301	1.03%	—	—	—	—	廖年吉 廖林淑花 廖矜君 廖宇祥	父女 母女 姊妹 姊弟	—

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

單位：股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
北昌營造股份有限公司	104,500,000	100.00	—	—	104,500,000	100.00
富氏企業股份有限公司	26,000	100.00	—	—	26,000	100.00
普立斯國際開發股份有限公司	120,000,000	100.00	—	—	120,000,000	100.00

## 肆、募集情形

### 一、資本及股份

#### (一) 股本來源

##### 1. 股本形成經過

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

註1：奉經濟部85/01/29經(85)商第100806號函核准。

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

## 2. 股份種類

單位：新台幣元

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

### (二) 股東結構

104年4月13日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	1	6	67	12,402	87	12,563
持有股數	45,000	506,202	190,686,001	120,558,858	15,938,747	327,734,808
持股比例	0.01%	0.15%	58.18%	36.79%	4.87%	100.00%

### (三) 股權分散情形

每股面額十元

104年4月13日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,665	560,959	0.17%
1,000 至 5,000	7,717	15,779,729	4.81%
5,001 至 10,000	1,068	8,661,450	2.64%
10,001 至 15,000	311	3,996,334	1.22%
15,001 至 20,000	226	4,205,625	1.28%
20,001 至 30,000	183	4,816,654	1.47%
30,001 至 50,000	150	6,115,101	1.87%
50,001 至 100,000	127	9,104,399	2.78%
100,001 至 200,000	57	7,901,249	2.41%
200,001 至 400,000	21	6,024,983	1.84%
400,001 至 600,000	9	4,390,985	1.34%
600,001 至 800,000	7	4,760,800	1.45%
800,001 至 1,000,000	3	2,786,095	0.85%
1,000,001 以上	19	248,630,445	75.87%
合計	12,563	327,734,808	100.00%

(四) 主要股東名單 (股權比例達5%以上之股東)

104年4月13日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
皇翔投資股份有限公司		87,501,365	26.70%
皇銘實業股份有限公司		47,107,983	14.37%
皇俊投資股份有限公司		24,690,576	7.53%
佑昇投資股份有限公司		23,276,943	7.10%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目		年 度		102年	103年	當年度截至 3月31日止
每 股 市 價	最 高			81.50	53.90	48.40
	最 低			53.20	36.70	43.15
	平 均			70.11	44.72	45.34
每 股 淨 值	分 配 前			32.45	34.04	34.09
	分 配 後			28.45	註1	—
每 股 盈 餘	加 權 平 均 股 數			327,734,808	327,734,808	327,734,808
	盈 餘	調 整 前		5.04	5.60	0.05
		調 整 後			5.04	註1
每 股 股 利	現 金 股 利			4.00	註1	—
	無 償 配 股	盈 餘 配 股		—	—	—
		資 本 公 積 配 股			—	—
	累 積 未 付 股 利				—	註1
投 資 報 酬 分 析	本 益 比			13.91	7.99	—
	本 利 比			17.53	註1	—
	現 金 股 利 殖 利 率			0.06	註1	—

註1：盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

註2：上開財務資訊係依金管會認可之國際財務報導準則編列。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂定之股利政策

本公司章程所訂未來股利政策係股東紅利可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

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

## 2. 本次股東會擬議股利分配情形

本公司於104年3月19日經董事會決議通過提撥盈餘新台幣1,310,939,232元配發股東現金紅利（即每股配發4元），此盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

### （七）本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

項目		年度	104年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,277,348
本年度 配股配 息情形	每股現金股利(元)		4
	盈餘轉增資每仟股配發股數		0
	資本公積轉增資每仟股配發股數		0
營業績效 變化情形	營業利益(仟元)		註
	營業利益較去年同期增(減)比率		註
	稅後純益(仟元)		註
	稅後純益較去年同期增(減)比率		註
	每股盈餘(係按當年度加權平均股數計算)		註
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		註
	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)		註
擬制性 每股盈 餘及本 益比	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	註
		擬制年平均投資報酬率	註
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制每股盈餘(元)	註
		擬制年平均投資報酬率	註
	若未辦理資本公積且盈餘 轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	註
		擬制年平均投資報酬率	註

註：因本公司並未編製104年度財務預測，故無需填列。

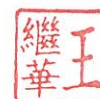
公司負責人：



經理：



承辦人：



(八) 員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度決算如有盈餘，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迴轉特別盈餘公積後，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。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎，係以歷年配發成數為參考依據計算之；若估列數與實際發放數有差異時，將視為會計估計變動，列為104年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額

本公司於104年3月19日經董事會決議通過配發董監事酬勞新台幣13,376,931元及員工現金紅利13,376,931元，此盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。其擬議配發數與認列費用年度估列金額相同，並無差異。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘

設算每股盈餘=稅後純益/流通在外加權平均股數

1,835,072仟元÷327,734,808股=5.60元

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

上年度經董事會決議通過並提經股東常會決議通過配發董監事酬勞13,376,931元及員工現金紅利13,376,931元，其中員工紅利尚有13,376,931元未分配。

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購（包括合併、收購及分割）辦理情形：無。

## 八、資金運用計畫執行情形

### (一) 計畫內容：

1. 主管機關核准日期及文號：行政院金融監督管理委員會於九十七年五月七日金管證一字第0970016087號函核准。
2. 計畫所需資金總額：新台幣1,764,000仟元。
3. 資金來源：現金增資發行新股30,000仟股，每股面額新台幣10元，每股以新台幣58.8元溢價發行，總金額新台幣1,764,000仟元。
4. 計畫項目及資金運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			九十七年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	97年第3季	1,764,000	—	—	1,764,000	—
預計可能產生效益	(1)改善財務結構，降低營運風險；節省利息支出，增加資金靈活運用空間。 (2)預計97年度可節省利息支出約26,583仟元，以後每年可節省之利息支出約55,443仟元。					

5. 「網際網路資訊系統」輸入申報日期：九十七年五月九日。

### (二) 執行情形

#### 1. 募集情形：

本次現金增資案件，因當時資本市場客觀環境變化，致本公司股價波動劇烈，跌幅高達百分之三十，已低於每股承銷價格甚多，故無法順利募集完成。

#### 2. 效益說明：

本次現金增資案件，並未順利募集完成，故無效益可言。



## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍

##### 1. 主要內容：

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

##### 2. 營業比重：

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

##### 3. 目前之商品項目：

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

##### 4. 計劃開發之新商品項目：

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

#### (二) 產業概況

##### 1. 產業現況與發展

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

民國103年台閩地區核發建築物建造執照31,994件，總樓地板面積約38,634千平方公尺，其歷年來核發建築物建照執照統計，請詳下表。

歷年來核發建築物建造執照統計

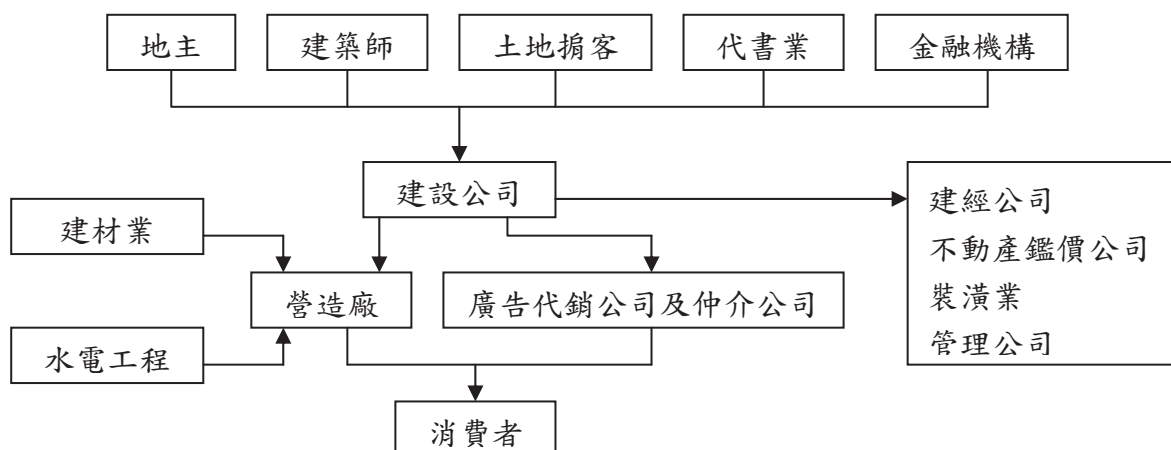
年別	件數 (件)	較上年 增減率(%)	總樓地板面積 (千平方公尺)	較上年 增減率(%)
民國89年	29,493	5.08	34,987	(5.80)
民國90年	22,175	(24.81)	21,674	(38.05)
民國91年	25,282	14.01	23,079	6.48
民國92年	34,465	36.32	28,356	22.86
民國93年	45,934	33.28	42,497	49.87
民國94年	43,805	(4.63)	43,200	1.65
民國95年	35,185	(19.68)	36,672	(15.11)
民國96年	31,667	(10.00)	34,700	(5.38)
民國97年	19,474	(38.50)	26,161	(24.61)
民國98年	20,516	5.35	19,915	(23.88)
民國99年	29,696	44.75	31,173	56.53
民國100年	33,161	11.67	34,148	9.54
民國101年	30,737	(7.31)	32,882	(3.71)
民國102年	33,531	9.09	39,760	20.92
民國103年	31,994	(4.58)	38,634	(2.83)

資料來源：內政部營建署

103年房地產市場受到政府諸多政策的干擾，走勢呈現較為觀望的量縮格局，惟受惠於低利率環境及資金面仍寬鬆之影響，台北市及新北市地段佳的個案，價格仍具有支撐力。

整體而言，民眾擔心通膨壓力，購買不動產成為最佳抗通膨的方式，地段佳及產品規劃完善的產品，相對也能創造價格及獲利。惟由於都會地區房價高居不跌，造成社會大眾對房價過高產生不好觀感，迫使政府採取平抑房價的政策，相對也造成買方不確定的觀望，多少會影響購買意願。不過，對於未來房地產市場仍舊看好，惟影響房地產市場變動的最不確定因素，端看政府未來所提出的政策。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性



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

### 3. 產品之各種發展趨勢

#### (1) 土地開發方式多元化

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

#### (2) 產品趨向多元化

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

#### (3) 社區規劃朝生活機能完整性發展

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

#### (4) 開發規模與價格趨向兩極化

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

#### (5) 建築品牌制度之落實

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

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

#### (6) 環保意識日漸提升

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

#### (7) 重視交易糾紛之防止

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

### 4. 產品競爭情形

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

#### (三) 技術及研發概況

##### 1. 在建築規劃設計方面

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

##### 2. 在營建工程及管理方面

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

##### 3. 公司電腦化方面

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

##### 4. 市場研究發展方面

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

#### (四) 長、短期業務發展計劃

##### 1. 短期業務發展計劃

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

##### 2. 長期業務發展計劃

- (1) 配合政府推出合宜住宅政策，計劃投資興建商務宅及現代化辦公大樓。
- (2) 參與精華地段標售計劃，創造現代化住宅。
- (3) 多角化經營，如室內裝潢設計，百貨零售業、新建材進出口貿易、老人安養院，擴大社會的服務層面。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析：

#### 1. 主要商品之銷售地區：

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

地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
板 橋	81	豐 收 季 節 B 區	146
	85	創 世 紀	50
	85	皇 翔 最 好	70
	87	蓮 花 賞	65
	93	皇 翔 凱 旋 門	199
	95	皇 翔 帝 國	392
	96	皇 翔 高 更	204
土 城	81	盛 會	193
	82	中 央 大 街 A	46
	82	北 京 N O . 2	449

地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
	82	吉 利	48
	85	良 辰 吉 市	284
	88	第 一 站	353
	91	皇 翔 百 老 匯	239
	93	皇 翔 太 陽 城	850
	94	皇 翔 快 樂 花 園	288
	95	第 一 站 N O . 2	5
	95	皇 翔 金 城 閣	167
	97	小 快 樂	5
	103	華 爾 街	18
	103	皇 翔 國 鼎	611
三 峽	84	住 福	93
	86	公 園 家	57
	86	金 樹 園	41
	86	金 別 墅	81
	87	金 別 墅 D 區	4
	90	住 福 別 墅	60
	90	國 光 3 5 0	2
	93	皇 翔 峇 里 島	715
	93	皇 翔 四 季 會 館	625
	93	國 光 2 8 4	1
	95	皇 翔 臻 寶	96
99	皇 翔 玉 鼎	531	
樹 林	85	皇 翔 綠 園	82
	85	甘 園 別 墅	33
中 和	86	皇 翔 歡 喜 城	194
永 和	92	皇 翔 銘 園	121
新 莊	102	皇 翔 御 花 園	206
桃 園 八 德	102	皇 翔 百 老 匯	198
	102	皇 翔 百 老 匯 2	187
桃 園 龜 山	102	皇 翔 歡 喜 城	1691
	103	皇 翔 歡 喜 城 店 面	57
台 北 市	92	皇 翔 紫 蘭 園	44
	92	皇 翔 維 也 納	110
	96	皇 翔 天 母	10
	96	日 出 大 地	68
	98	皇 翔 桂 冠	59
	99	皇 翔 玉 璽	84

地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
	100	皇 翔 隨 堂	20
	100	皇 翔 新 天 玗	12
	101	皇 翔 御 琺	48
	101	皇 翔 天 玥	9
	101	皇 翔 天 昴	9
	102	皇 翔 紫 鼎	63

## 2. 市場佔有率：

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

皇翔建設最近三年度台北市、新北市及桃園縣市場佔有率

單位：新台幣萬元

項目 \ 年度	101年度	102年度	103年度
台北市可售金額	22,757,300	24,844,000	—
新北市可售金額	34,284,600	52,670,600	48,640,000
桃園縣可售金額	—	31,709,800	27,110,800
皇翔建設可售金額	235,000	2,860,000	1,757,000
皇翔建設市場佔有率	0.41%	2.62%	2.32%

皇翔建設最近三年度推案及銷售在地區別市場之市場佔有率

年 度	地區別	地區別推案金額 (萬元)	皇翔推案金額 (萬元)	皇翔推案地區 市場佔有率(%)
101年度	台北市大安區	909,000	117,000	12.87%
	台北市中正區	2,520,000	118,000	4.68%
102年度	台北市中正區	2,922,000	650,000	22.25%
	新北市新莊區	7,099,000	600,000	8.45%
	桃園縣龜山鄉	4,099,600	1,110,000	27.08%
	桃園縣八德市	4,801,500	500,000	10.41%
103年度	新北市土城區	2,869,000	1,597,000	55.66%
	桃園縣龜山鄉	1,307,100	160,000	12.24%
合 計		26,527,200	4,852,000	18.29%

資料來源：惟馨周報（含成屋、結構體及預售屋推案）、皇翔建設整理

### 3. 市場未來之供需狀況與成長性：

#### (1) 市場供給面

建造執照之核發數量被視為房屋建築生活活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣之發展趨勢。而建築物使用執照之核發數字，係表示建築物完工後可使用的數量，足以反映房屋市場之實際供給狀況。根據內政部營建署統計，103年度台閩地區建築物使用執照總核發件數為28,806件，較102年度28,014件增加2.83%，顯示其市場供給量穩定成長。

#### (2) 市場需求面

由於一般購屋類型可概分為自用及投資兩類，其中自用品基本需求受總人口數、總家庭戶數所影響，而投資型需求則受經濟條件如國民所得等所影響。依內政部戶政司發佈之人口統計資料，至103年底台閩地區總人口數為23,433,753人，較102年底增加60,236人（成長0.26%），而總戶數為8,382,699戶，較102年增加96,439戶（成長1.16%），平均每戶人口為2.80人，顯示近年來台閩地區人口皆呈穩定成長現象，故對住宅之基本需求量亦穩定成長。另在政府開放陸資來台購屋及因調降遺贈稅使得海外資金回流，故反應在房地產上，投資型需求亦可望成長。

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

#### (3) 成長性方面

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

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

### 4. 競爭利基：

#### (1) 守法踏實、形象良好、堅守本業：

本公司自設立以來，即以守法踏實之態度，且專心致力於營建本業，精心規劃符合消費者需求之產品，並在施工上追求品質提升，至今未與客戶發



生重大訴訟之情事。本公司不斷追求安全的居住空間，重視環境保護的理念，不從事夾層屋或工業住宅之開發，其以守法踏實之一貫經營方式，深獲客戶信賴與肯定，亦提升本公司之良好形象。

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

(2) 優良的經營團隊，慎選推案地點：

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

(3) 深耕大台北優質區域，對市場掌握度高：

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

(4) 財務穩健、債信良好：

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

(5) 工程品質、進度與成本精確掌控：

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

(6) 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定：

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

## 5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

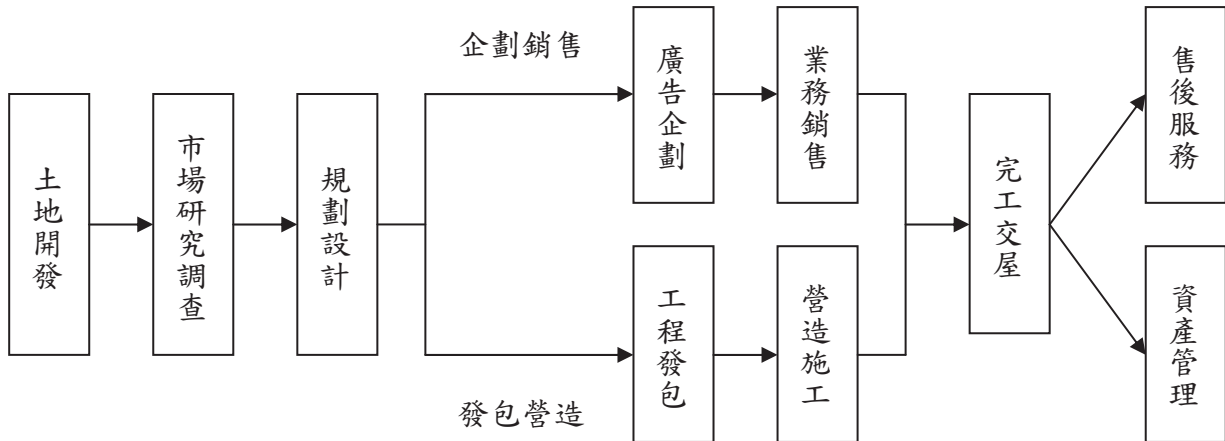
有利因素	不利因素	因應對策
遺贈稅調降、資金寬鬆，海外資金回流，內需房地產前景持續看好。	政府停售國有地，開徵豪宅稅及對投資客的控管緊縮機制，抑制房價政策明顯，造成消費者購屋的態度轉趨保守、觀望。	政府政策不宜對房市作過多干預，應由市場機制決定，故提升經濟基本面、降低失業率才是長遠因應之策。
高鐵、捷運、北宜高等重大交通建設的推展，打破城鄉的空間藩籬，帶來便利性也牽動購屋熱潮，使得房市由原本屬於封閉性質的特性，轉為有利於投資性的開放性質。	重大交通建設延線或區域土地漲聲不斷，土地交易價格頻創新高，造成土地取得不易，建築成本相對提高，投資報酬利潤低。	土地開發可朝多元化方向進行。
目前資金寬鬆，房貸利率仍處於低檔，有利於購屋族群。	未來國內房貸利率有上揚趨勢的壓力。	只要挑選對的區段，房地產仍將是穩固收益的投資工具。
法令放寬舊社區重建刺激房市，將來老房舍變身新風貌，成為都會區房市的全新發展機會。	近幾年國內勞動力缺乏，物價上漲，造成營建成本提高。	利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，以避免浪費。
政府實施奢侈稅已滿兩年，並未對市場造成太大影響，購屋人潮已陸續回流。	政府即將推出房地合一實價課稅，市場觀望氣氛濃厚，造成房地產的低迷。	目前擬定的房地合一實價課稅是有獲利才課稅，且自實施日起買入才需課稅，而奢侈稅是以出售金額課稅，兩者比較下，對客戶之影響並不如預期大。

### (二) 主要產品之重要用途及產製過程

#### 1. 主要產品之重要用途：

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

## 2. 主要產品之產製過程：



### (三) 主要原料之供應狀況

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

#### 1. 土地：

本公司個案興建以自地自建為主，少部分採與地主合建分售或合建分屋方式，其土地來源除由本公司土地開發人員主動積極尋找合適土地外，亦藉助土地仲介人介紹及透過政府公開標售的作業來取得精華區域之土地，故土地取得不虞匱乏。惟不論何種土地來源，本公司之土地開發均需經由土地開發人員進行市場調查及評估，瞭解其交通動線、生活機能及市場需求，以作為購地及未來推案之參考；經評估認具開發價位之土地，尚需提經本公司「營運管理委員會」審慎評估及經總經理同意及董事會通過後，始進行土地購入或合建交易。

#### 2. 營建工程：

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

#### 3. 材料：

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

(四) 最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

1. 最近二年度任一一年度中曾占進貨總額百分之十以上客戶名單：

單位：新台幣仟元

廠商名稱	102年度			103年度			104年第一季				
	進貨金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人之關係	廠商名稱	進貨金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人之關係	廠商名稱	進貨金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人之關係
鑫信企業	203,291	12%	無	偉浩工程	654,332	14%	無	偉浩工程	143,556	14%	無
超羣鋼鐵	200,893	12%	無								
其他	1,275,749	76%		其他	4,162,758	86%		其他	910,370	86%	
進貨淨額	1,679,933	100%		進貨淨額	4,817,090	100%		進貨淨額	1,053,926	100%	
增減變動原因：各年度供應商及所佔比例隨工程承攬項目及區域的不同而有所變動，合併公司選擇之專業協力廠商係以專業技術及品質穩定性與配合度為主要考量，且依公司採購發包作業辦理，故進貨與分包廠商的變化應屬合理。											

說明：進貨金額係為發包工程項目金額。

2. 最近二年度任一一年度中曾占銷貨總額百分之十以上客戶名單：

單位：新台幣仟元

廠商名稱	102年度			103年度			104年第一季				
	銷貨金額	占全年度銷貨淨額比率%	與發行人之關係	廠商名稱	銷貨金額	占全年度銷貨淨額比率%	與發行人之關係	廠商名稱	銷貨金額	占全年度銷貨淨額比率%	與發行人之關係
A	819,520	16%	無	A	868,000	19%	無				
B	541,280	11%	無	B	834,530	18%	無				
C	515,000	10%	無	C	584,350	13%	無				
				D	520,850	11%	無				
其他	3,262,620	63%		其他	1,846,117	40%		其他	521,734	100%	無
銷貨淨額	5,138,420	100%		銷貨淨額	4,653,847	100%		銷貨淨額	521,734	100%	
增減變動原因：各年度所推出產品之類型不同所致。											

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

## (五) 最近二年度生產量值表

單位：戶、車、新臺幣仟元

年 度 主 要 商 品	102年度		103年度	
	產 量	產 值	產 量	產 值
皇翔百老匯			198 戶 208 車	1,376,856
其 他		460,643		65,126
合 計		460,643	198 戶 208 車	1,441,982

說明：1. 產量係於完工年度認列總建戶（車位）數。  
 2. 產值係於完工年度計入個案之總成本。  
 3. 其他係包含租賃成本及工程承攬成本等。

## (六) 最近二年度銷售量值表

單位：新臺幣仟元

年 度 銷 售 量 值 主 要 商 品	102年度		103年度	
	內 銷		內 銷	
	量	值	量	值
捷運金站	2 戶 - 車	21,686		
快樂花園	- 戶 42 車	54,849	- 戶 31 車	51,081
皇翔帝國			- 戶 3 車	4,403
金城閣	- 戶 18 車	7,277		
皇翔御璫	3 戶 11 車	1,857,935	4 戶 15 車	2,778,849
皇翔玉璽	14 戶 29 車	763,188		
皇翔桂冠	8 戶 7 車	188,032		
皇翔玉鼎	75 戶 87 車	1,517,712		
皇翔天玥	1 戶 1 車	92,172	1 戶 1 車	109,192
皇翔天昴	1 戶 1 車	89,648	1 戶 2 車	138,748
皇翔百老匯			119 戶 125 車	1,306,633
華爾街			5 戶 - 車	122,643

年 度 銷 售 量 主 要 商 品	102年度		103年度	
	內 銷		內 銷	
	量	值	量	值
其 他		545,921		142,298
合 計	104 戶 196 車	5,138,420	130 戶 177 車	4,653,847

- 說明：1. 銷量以當年度交屋數量計算。  
2. 銷值係以各該年度認列之營業收入計。  
3. 其他係包含租賃收入及工程承攬收入等。

### 三、從業員工資料

年 度		102年度	103年度	103年4月30日
員 工 人 數	行 政 人 員	49	51	53
	技 術 人 員	—	—	—
	合 計	49	51	53
平 均 年 歲		40.20	39.92	40.34
平 均 服 務 年 資		4.79	5.00	5.37
學 歷 分 佈 比 率	碩 士	10.21%	11.76%	13.21%
	大 學	59.18%	56.87%	56.60%
	大 專	8.16%	11.76%	9.44%
	高 中	20.41%	17.65%	16.98%
	高 中 以 下	2.04%	1.96%	3.77%

### 四、環保支出資訊

- (一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額：無。
- (二) 未來因應對策及可能之支出：本公司無污染情形。

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

### 五、勞資關係

- (一) 員工福利措施、進修、訓練：

1. 年終特別獎金

2. 在職教育訓練

- |             |           |
|-------------|-----------|
| 3. 員工退休金    | 4. 勞保、健保  |
| 5. 員工認股、分紅  | 6. 員工聚餐   |
| 7. 康樂活動     | 8. 設置員工餐廳 |
| 9. 提供員工工作制服 |           |

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

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

另針對各單位員工之需求，舉辦新進人員教育訓練、專業訓練及自我成長訓練。

(二) 退休制度與其實施情形：

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

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

(三) 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

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

(四) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：無。

(五) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

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

## 六、重要契約

### (一) 皇翔建設公司：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
購地合約	國防部	98/07/23	台北市中正區城中段三小段116地號土地。	無
購地合約	財政部國有財產局台灣北區辦事處	99/01/28	台北市中正區臨沂段四小段163地號土地。	無
購地合約	財政部國有財產局台灣北區辦事處	99/01/28	台北市大安區懷生段四小段105、105-1地號土地。	無
購地合約	自然人	99/03/24	台北市中正區臨沂段一小段133地號土地及其建物。	無
購地合約	自然人	100/01/27	購買台北市北投區豐年段四小段23地號土地。	無
購地合約	內政部營建署	101/01/10	機場捷運沿線周邊土地開發-A7站 B 區開發案興辦事業計劃。	無
購地合約	桃園縣政府	101/01/16	購買桃園縣八德市福興段975及977地號土地。	無
購地合約	桃園縣政府	101/03/29	購買桃園縣八德市興仁段583地號土地。	無
購地合約	新北市政府	101/06/29	購買新北市新莊區副都心段370地號土地。	無
土地開發投資契約	台北市政府	主管機關核定之開工日或本基地共構工完工點(移)交後730個日曆天。	投資興建大眾捷運系統松山線中山站捷二基地土地開發投資契約。	無
營建合約	日商華大成營造工程(股)公司	取得建照變更設計核准日起算16個月完工	承包皇翔建設信義區 F4基地住宅新建工程之連續壁、結構體及相關工程。	無
營建合約	日商華大成營造工程(股)台北分公司	以本期工程全部完工驗收或複驗合格日為工程完工日	承攬皇翔建設信義區 F4基地住宅新建工程之設備、裝修、景觀相關工程。	無
委託開發協議書	台北遷建基地都市更新(股)公司	99/11/20	委託整合台北市信義區永吉段之土地都市更新開發案。	無
都市更新契約書	新北市政府	102/01/17	新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案。	無
都市更新契約書	新北市政府	102/09/14	新北市板橋區民權段743地號等2筆土地及周邊公私有土地都市更新案。	無
都市更新契約書	新北市政府	103/05/01	新北市捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案。	無



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

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

(二) 子公司北昌營造公司：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
營建合約	皇勝建設(股)公司	開工核准日起645天內完工	承包皇勝喜悅基礎、建築結構、建築裝修、水電消防保全、二次中庭景觀及VIP室等工程。	無
營建合約	皇勝建設(股)公司	開工核准日起890天內完工	承包皇勝台北日內瓦二期基礎、建築結構、建築裝修、水電消防保全、二次中庭景觀及VIP室等工程。	無
營建合約	皇勝建設(股)公司	開工核准日起637個日曆天內完工	承包皇勝秀鼎假設、基礎、結構體、建築裝修、水電消防保全、中庭景觀及VIP室等工程。	無
營建合約	普立斯國際開發(股)公司	開工核准日起623個日曆天內完工	承包普立斯士林官邸假設、基礎及結構體工程。	無
營建合約	財團法人新北市承天禪寺	開工核准日起1140個日曆天內完工	承包承天禪寺整地、主橋、高架道路、迴車平台、水土保持、假設及結構體工程。	無

註：營建合約僅列示合約總價（未稅）金額新台幣貳億元以上者。

(三) 子公司普立斯國際開發公司：

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

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及損益表

#### (一) 簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)				
		99年	100年	101年		
流 動 資 產		28,527,661	30,330,792	26,833,346		
基 金 及 投 資		748,401	1,462,823	7,618,209		
固 定 資 產		840,224	160,667	161,630		
無 形 資 產		9	—	—		
其 他 資 產		61,171	739,638	717,564		
資 產 總 額		30,177,466	32,693,920	35,330,749		
流 動 分 配 前		23,092,020	24,601,156	23,414,170		
負 債 分 配 後		23,583,622	25,584,360	25,872,181		
長 期 負 債		290,864	416,363	371,692		
其 他 負 債		20,100	20,017	31,856		
負 債 分 配 前		23,402,984	25,037,536	23,817,718		
總 額 分 配 後		23,894,586	26,020,740	26,275,729		
股 本		3,277,348	3,277,348	3,277,348		
資 本 公 積		673,328	676,586	676,586		
保 留 分 配 前		2,827,210	3,707,406	7,563,173		
盈 餘 分 配 後		2,335,608	2,724,202	5,105,162		
金融商品未實現損益		—	—	—		
累積換算調整數		—	—	—		
未認列為退休金成本之淨損失		(3,404)	(4,956)	(4,076)		
股 東 權 益 總 額 分 配 前		6,774,482	7,656,384	11,513,031		
分 配 後		6,282,880	6,673,180	9,055,020		

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證，採中華民國一般公認會計原則編製。我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則。

簡明合併資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)			
		99年	100年	101年	
流 動 資 產		29,906,453	32,338,049	27,528,622	
基 金 及 投 資		26,884	—	5,977,308	
固 定 資 產		867,226	162,668	160,588	
無 形 資 產		9	105	2,360,210	
其 他 資 產		82,214	759,478	832,013	
資 產 總 額		30,882,786	33,260,300	36,858,741	
流 動	分 配 前	23,781,049	25,151,100	24,923,683	
負 債	分 配 後	24,272,651	26,134,304	27,381,694	
長 期 負 債		290,864	416,363	371,692	
其 他 負 債		20,976	21,512	34,759	
負 債	分 配 前	24,092,889	25,588,975	25,330,134	
總 額	分 配 後	24,584,491	26,572,179	27,788,145	
股 本		3,277,348	3,277,348	3,277,348	
資 本 公 積		673,328	676,586	676,586	
保 留	分 配 前	2,827,210	3,707,406	7,563,173	
盈 餘	分 配 後	2,335,608	2,724,202	5,105,162	
金融商品未實現損益		—	—	—	
累積換算調整數		—	—	—	
未認列為退休金成本之淨損失		(3,404)	(4,956)	(4,076)	
股 東 權 益 總 額	分 配 前	6,789,897	7,671,325	11,528,607	
	分 配 後	6,298,295	6,688,121	9,070,596	

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證，採中華民國一般公認會計原則編製。我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則。

簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)			
		101年	102年	103年	
流動資產		27,203,678	26,730,076	29,499,006	
不動產、廠房及設備		6,131,105	161,434	159,066	
投資性不動產		267,134	6,913,233	7,089,919	
無形資產		679	1,636	1,053	
其他資產		1,653,712	2,585,924	2,490,528	
資產總額		35,256,308	36,392,303	39,239,572	
流動	分配前	19,869,008	21,465,119	23,501,010	
負債	分配後	22,327,019	22,776,058	註2	
非流動負債		3,950,527	4,293,823	4,581,068	
負債	分配前	23,819,535	25,758,942	28,082,078	
總額	分配後	26,277,546	27,069,881	註2	
歸屬於母公司業主之權益		11,436,773	10,633,361	11,157,494	
股本		3,277,348	3,277,348	3,277,348	
資本公積		672,599	672,599	672,599	
保留	分配前	7,486,826	6,683,414	7,207,547	
盈餘	分配後	5,028,815	5,372,475	註2	
其他權益		—	—	—	
庫藏股票		—	—	—	
非控制權益		—	—	—	
權益	分配前	11,436,773	10,633,361	11,157,494	
總額	分配後	8,978,762	9,322,422	註2	

註1：我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則，故僅列101年（比較期）至103年採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之財務資料。上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：103年度盈餘分配議案，尚未經股東會決議通過。

簡明合併資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)			
		101年	102年	103年	104年第1季 (註3)
流動資產		27,905,976	28,834,883	31,687,322	31,727,680
不動產、廠房及設備		6,134,783	160,981	158,918	157,890
投資性不動產		290,214	9,269,788	9,457,830	9,513,925
無形資產		1,317	2,871	1,738	1,442
其他資產		2,453,624	103,045	130,345	134,117
資產總額		36,785,914	38,371,568	41,436,153	41,535,234
流動負債	分配前	21,379,620	21,697,546	23,950,702	24,045,707
	分配後	23,837,631	23,008,485	註2	—
非流動負債		3,953,996	6,040,661	6,327,957	6,316,135
負債總額	分配前	25,333,616	27,738,207	30,278,659	30,361,842
	分配後	27,791,627	29,049,146	註2	—
歸屬於母公司業主之權益		11,436,773	10,633,361	11,157,494	11,173,392
股本		3,277,348	3,277,348	3,277,348	3,277,348
資本公積		672,599	672,599	672,599	672,599
保留盈餘	分配前	7,486,826	6,683,414	7,207,547	7,223,445
	分配後	5,028,815	5,372,475	註2	—
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		15,525	—	—	—
權益總額	分配前	11,452,298	10,633,361	11,157,494	11,173,392
	分配後	8,994,287	9,322,422	註2	—

註1：我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則，故僅列101年（比較期）至103年採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之財務資料。上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：103年度盈餘分配議案，尚未經股東會決議通過。

註3：財務資料經會計師核閱。

(二) 簡明損益表-我國財務會計準則

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)			
		99年	100年	101年	
營 業 收 入		787,741	4,942,220	10,278,423	
營 業 毛 利		373,691	2,235,972	6,024,957	
營 業 ( 損 ) 益		151,266	1,809,491	5,150,033	
營業外收入及利益		132,867	33,412	204,300	
營業外費用及損失		40,666	470,607	344,966	
繼續營業部門稅前損益		243,467	1,372,296	5,009,367	
繼續營業部門損益		202,093	1,371,797	4,838,971	
停 業 部 門 損 益		—	—	—	
非 常 損 益		—	—	—	
會 計 原 則 變 動 數 之 累 積 影 響		—	—	—	
本 期 損 益		202,093	1,371,797	4,838,971	
每 股	當 期	0.62	4.19	14.76	
盈 餘	追 溯	0.62	4.18	14.74	

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證，採中華民國一般公認會計原則編製。我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則。

簡明合併損益表-我國財務會計準則

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)			
		99年	100年	101年	
營 業 收 入		1,278,681	4,995,550	10,354,797	
營 業 毛 利		394,926	2,258,044	6,145,010	
營 業 ( 損 ) 益		105,053	1,755,069	5,157,181	
營業外收入及利益		201,230	50,580	197,529	
營業外費用及損失		58,888	425,389	340,064	
繼續營業部門稅前損益		247,395	1,380,260	5,014,646	
合 併 總 損 益		201,400	1,374,599	4,839,612	
歸屬予合併淨損益		202,093	1,371,797	4,838,971	
歸屬予少數股權淨利		(693)	2,802	641	
每 股 盈 餘	當 期	0.62	4.19	14.76	
	追 溯	0.62	4.18	14.74	

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證，採中華民國一般公認會計原則編製。我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則。

簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)			
		101年	102年	103年	
營 業 收 入		11,396,218	4,649,018	4,576,421	
營 業 毛 利		6,535,278	2,856,151	2,723,692	
營 業 損 益		5,773,987	2,142,177	2,155,711	
營業外收入及支出		(163,324)	(249,553)	(262,568)	
稅 前 淨 利		5,610,663	1,892,624	1,893,143	
繼續營業單位本期淨利		5,425,286	1,651,762	1,835,629	
停業單位損失		—	—	—	
本期淨利 (損)		5,425,286	1,651,762	1,835,629	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		276	2,837	(557)	
本期綜合損益總額		5,425,562	1,654,599	1,835,072	
每 股 盈 餘	當 期	16.55	5.04	5.60	
	追 溯	16.53	5.03	5.59	

註1：我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則，故僅列101年（比較期）至103年採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之財務資料。上開年度財務資料均經會計師查核簽證。



簡明合併綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)			
		101年	102年	103年	104年第1季 (註2)
營 業 收 入		11,472,666	5,138,420	4,653,847	521,734
營 業 毛 利		6,664,407	2,916,465	2,758,922	209,324
營 業 損 益		5,790,292	2,057,845	2,029,012	86,782
營業外收入及支出		(174,213)	(159,043)	(113,556)	(61,589)
稅 前 淨 利		5,616,079	1,898,802	1,915,456	25,193
繼續營業單位本期淨利		5,426,064	1,653,751	1,835,629	15,898
停業單位損失		—	—	—	—
本期淨利(損)		5,426,064	1,653,751	1,835,629	15,898
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		270	2,837	(557)	—
本期綜合損益總額		5,426,334	1,656,588	1,835,072	15,898
淨利歸屬於 母 公 司 業 主		5,425,286	1,651,762	1,835,629	15,898
淨利歸屬於非控制 權		778	1,989	—	—
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主		5,425,562	1,654,599	1,835,072	15,898
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益		772	1,989	—	—
每 股 盈 餘	當 期	16.55	5.04	5.60	0.05
	追 溯	16.53	5.03	5.59	0.05

註1：我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則，故僅列101年（比較期）至103年採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之財務資料。上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：財務資料經會計師核閱。

(三) 最近五年度簽證會計師之姓名及其查核意見

年 度	簽 證 會 計 師 姓 名	查 核 意 見
99年度	簡蒂暖、賴麗真	無保留意見
100年度	簡蒂暖、賴麗真	無保留意見
101年度	簡蒂暖、陳嘉修	無保留意見
102年度	簡蒂暖、陳嘉修	無保留意見
103年度	陳嘉修、馬國柱	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析：

### (一) 財務分析比率-我國財務會計準則

分析項目		最近五年度財務分析 (註1)					
		99年	100年	101年			
財務結構 (%)	負債占資產比率	77.55	76.58	67.41			
	長期資金占固定資產比率	840.89	968.00	7,353.04			
償債能力	流動比率(%)	123.54	123.29	114.60			
	速動比率(%)	10.98	9.25	13.47			
	利息保障倍數(倍)	1.67	4.08	9.65			
經營能力	應收款項週轉率(次)	11.84	84.96	316.53			
	平均收現日數	30.83	4.29	1.15			
	存貨週轉率(次)	0.02	0.10	0.17			
	應付款項週轉率(次)	0.85	4.55	3.34			
	平均銷貨日數	18,250.00	3,650.00	2,147.06			
	固定資產週轉率(次)	0.94	5.93	63.59			
	總資產週轉率(次)	0.03	0.15	0.29			
獲利能力	資產報酬率(%)	0.80	4.85	15.03			
	股東權益報酬率(%)	2.85	19.01	50.49			
	占實收資本比率(%)	營業利益	4.62	55.21	157.14		
		稅前純益	7.43	41.87	152.85		
	純益率(%)	25.65	27.76	47.08			
	每股盈餘(元)	0.62	4.18	14.76			
現金流量 (%)	現金流量比率	註2	註2	14.13			
	現金流量允當比率	16.03	15.39	52.00			
	現金流量再投資比率	註2	註2	19.51			
槓桿度	營運槓桿度	2.23	1.16	1.06			
	財務槓桿度	1.23	1.11	1.07			

註1：各年度財務資料皆經會計師查核簽證，採中華民國一般公認會計原則編製。我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

合併財務分析比率-我國財務會計準則

分析項目		年 度	最近五年度財務分析 (註1)				
		99年	100年	101年			
財務結構 (%)	負債占資產比率	78.01	76.94	68.72			
	長期資金占固定資產比率	818.90	952.04	7,432.10			
償債能力	流動比率(%)	125.76	128.58	110.45			
	速動比率(%)	13.63	13.04	13.50			
	利息保障倍數(倍)	1.67	4.09	9.52			
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.46	10.25	32.03			
	平均收現日數	148.37	35.61	11.40			
	存貨週轉率(次)	0.04	0.10	0.16			
	應付款項週轉率(次)	0.98	2.51	2.43			
	平均銷貨日數	9,125.00	3,650.00	2,281.25			
	固定資產週轉率(次)	1.47	5.86	64.48			
	總資產週轉率(次)	0.04	0.15	0.28			
獲利能力	資產報酬率(%)	0.78	4.77	14.60			
	股東權益報酬率(%)	2.84	19.01	50.41			
	占實收資本比率(%)	營業利益	12.05	68.90	187.50		
		稅前純益	7.55	42.12	153.01		
	純益率(%)	15.75	27.52	46.74			
	每股盈餘(元)	0.62	4.19	14.76			
現金流量 (%)	現金流量比率	註2	註2	11.84			
	現金流量允當比率	16.94	16.11	58.94			
	現金流量再投資比率	註2	註2	16.60			
槓桿度	營運槓桿度	0.91	0.94	0.91			
	財務槓桿度	1.09	1.09	1.06			

註1：各年度財務資料皆經會計師查核簽證，採中華民國一般公認會計原則編製。我國自102年起正式採用經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

財務分析比率-採用國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析 (註1)					
		101年	102年	103年			
財務結構 (%)	負債占資產比率	67.56	70.78	71.57			
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	250.97	9,246.62	9,894.36			
償債能力	流動比率(%)	136.92	124.53	125.52			
	速動比率(%)	15.86	17.01	16.25			
	利息保障倍數(倍)	10.69	4.63	4.22			
經營能力	應收款項週轉率(次)	350.95	157.80	20.64			
	平均收現日數	1.04	2.31	17.68			
	存貨週轉率(次)	0.19	0.08	0.08			
	應付款項週轉率(次)	3.82	1.36	1.34			
	平均銷貨日數	1,921.05	4,562.50	4,562.50			
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.62	1.48	28.56			
	總資產週轉率(次)	0.32	0.13	0.12			
獲利能力	資產報酬率(%)	16.93	5.20	5.41			
	權益報酬率(%)	58.87	14.97	16.85			
	占實收資本比率(%)	營業利益	176.18	65.36	65.78		
		稅前純益	171.20	57.75	57.76		
	純益率(%)	47.61	35.53	40.11			
	每股盈餘(元)	16.55	5.04	5.60			
現金流量 (%)	現金流量比率	19.39	10.26	7.18			
	現金流量允當比率	55.78	64.42	43.91			
	現金流量再投資比率	18.65	註2	2.40			
槓桿度	營運槓桿度	1.05	1.15	1.15			
	財務槓桿度	1.06	1.13	1.13			

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

合併財務分析比率-採用國際財務報導準則

分析項目		年 度	最近五年度財務分析 (註1)				
		101年	102年	103年	104年第1季 (註2)		
財務結構 (%)	負債占資產比率	68.87	72.29	73.07	73.10		
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	251.13	10,336.42	11,002.81	11,077.03		
償債能力	流動比率(%)	130.53	132.89	132.30	131.95		
	速動比率(%)	15.73	21.90	19.45	16.33		
	利息保障倍數(倍)	10.56	4.35	3.98	1.15		
經營能力	應收款項週轉率(次)	35.48	14.57	8.59	4.43		
	平均收現日數	10.29	25.05	42.49	82.39		
	存貨週轉率(次)	0.18	0.09	0.08	0.05		
	應付款項週轉率(次)	2.77	1.44	1.54	0.87		
	平均銷貨日數	2,027.78	4,055.56	4,562.50	7,300.00		
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.64	1.63	29.10	7.89		
	總資產週轉率(次)	0.31	0.13	0.12	0.05		
獲利能力	資產報酬率(%)	16.44	5.00	5.15	0.16		
	權益報酬率(%)	58.78	14.98	16.85	0.14		
	占實收資本比率(%)	營業利益	176.68	62.79	61.91	6.39	
		稅前純益	171.36	57.94	58.45	0.77	
	純益率(%)	47.30	32.18	39.44	3.05		
	每股盈餘(元)	16.55	5.04	5.60	0.05		
現金流量 (%)	現金流量比率	16.46	8.39	5.60	註2		
	現金流量允當比率	58.66	70.75	40.06	53.80		
	現金流量再投資比率	16.54	註2	註2	註2		
槓桿度	營運槓桿度	1.07	1.23	1.24	0.81		
	財務槓桿度	1.06	1.15	1.15	1.42		

註1：上開年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

註3：財務資料經會計師核閱。

(二) 最近二年度財務分析比率變動達 20%以上之說明如下：

財務分析比率-採用國際財務報導準則

1. 應收款項週轉率（次）由102年之157.80次下降至20.64次及應收款項收現日數由102年2.31日上升至17.68日，係因本期完工結案交屋而產生較高之應收帳款所致。
2. 不動產、廠房及設備週轉率（次）由102年1.48次上升至28.56次，係因102年度固定資產依使用意圖轉至投資性不動產減少所致。
3. 現金流量比率由102年之10.26%下降至7.18%，係因本期積極投入生產，致營業活動淨現金流量減少所致。
4. 現金流量允當比率由102年之64.42%下降至43.91%，係因本期積極投入生產及近期獲利良好而發放現金股利增加，致近五年資本支出、存貨增加額及現金股利持續增加所致。

合併財務分析比率-採用國際財務報導準則

1. 應收款項週轉率（次）由102年之14.57次下降至8.59次及應收款項收現日數由102年25.05日上升至42.49日，係因本期完工結案交屋而產生較高之應收帳款所致。
2. 不動產、廠房及設備週轉率（次）由102年1.63次上升至29.10次，係因102年度固定資產依使用意圖轉至投資性不動產減少所致。
3. 純益率由102年之32.18%上升至39.44%，主要係本期出售成屋之毛利較高所致。
4. 現金流量比率由102年之8.39%下降至5.60%，係因本期積極投入生產，致營業活動淨現金流量減少所致。
5. 現金流量允當比率由102年之70.75%下降至40.05%，係因本期積極投入生產及近期獲利良好而發放現金股利增加，致近五年資本支出、存貨增加額及現金股利持續增加所致。

(三) 財務比率計算公式說明：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

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

2. 償債能力

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

### 3. 經營能力

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

### 4. 獲利能力

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

### 5. 現金流量

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

### 6. 財務槓桿

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

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

皇翔建設股份有限公司  
監察人查核報告書



本公司董事會造送之103年度財務報表及與子公司之合併財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所陳嘉修、馬國柱會計師查核竣事提出查核報告書；連同營業報告書及盈餘分配表，業經本監察人等查核完竣，認為尚無不合，爰依照公司法第二一九條之規定，謹具報告書。

此 致

本公司104年股東常會

皇翔建設股份有限公司

監察人：蔡 哲 雄

鄭 惠 秋

廖 珮 如



中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 三 十 日



四、最近年度財務報告（第70頁～第116頁）。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告（第117頁～第164頁）。

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

#### 四、最近年度財務報告

### 聲 明 書

本公司民國一〇三年度(自民國一〇三年一月一日至民國一〇三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會計準則第二十七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：民國一〇四年三月十九日



## 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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一〇三年及一〇二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一〇三年度及一〇二年度個體財務報表，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：

陳嘉峰



馬國棟



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號

民國一〇四年三月十九日

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31	
	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))	\$ 2,223,286	5	2,186,606	6
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十八))	316,620	1	234,690	1
1150 應收票據淨額	27,425	-	31,607	-
1160 應收票據-關係人淨額(附註七)	152,382	-	171,866	-
1170 應收帳款淨額	408,718	1	29	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註七)	95,761	-	195,713	1
1190 應收建造合約款(附註六(三))	37,898	-	-	-
1195 應收建造合約款-關係人(附註六(三)及七)	-	-	9,384	-
1200 其他應收款(附註七)	15,101	-	15,353	-
1220 當期所得稅資產	9,396	-	759	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	26,441,234	64	23,433,307	61
1410 預付款項(附註六(七))	867,429	2	799,736	2
1476 其他金融資產-流動(附註六(七)及八)	1,043,556	3	1,721,838	4
1479 其他流動資產-其他	48,516	-	33,995	-
	<u>31,687,322</u>	<u>76</u>	<u>28,834,883</u>	<u>75</u>
<b>非流動資產：</b>				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	158,918	-	160,981	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	9,457,830	24	9,269,788	25
1780 無形資產	1,738	-	2,871	-
1840 遞延所得稅資產	805	-	805	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(七)及八)	129,540	-	102,240	-
	<u>9,748,831</u>	<u>24</u>	<u>9,536,685</u>	<u>25</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 41,436,153</u>	<u>100</u>	<u>\$ 38,371,568</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
103.12.31 短期借款(附註六(八))	\$ 19,112,972	46	18,717,949	49
應付短期票券(附註六(九))	570,000	1	-	-
應付票據	807,078	2	270,994	1
應付帳款	795,841	2	585,762	2
其他應付款	154,180	-	134,418	-
當期所得稅負債	19,890	-	191,947	-
員工福利負債準備-流動(附註六(十二))	837	-	1,293	-
預收款項(附註九(一))	2,394,364	6	1,421,454	4
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	51,370	-	351,385	1
其他流動負債-其他	44,170	-	22,344	-
	<u>23,950,702</u>	<u>57</u>	<u>21,697,546</u>	<u>57</u>
<b>非流動負債：</b>				
長期借款(附註六(十))	6,287,940	15	6,006,308	15
遞延所得稅負債(附註六(十三))	7,061	-	4,088	-
應付退休金費用/應計退休金負債(附註六(十二))	6,857	-	6,176	-
存入保證金	26,099	-	24,089	-
	<u>6,327,957</u>	<u>15</u>	<u>6,040,661</u>	<u>15</u>
	<u>30,278,659</u>	<u>72</u>	<u>27,738,207</u>	<u>72</u>
<b>負債合計</b>	<u>3,277,348</u>	<u>9</u>	<u>3,277,348</u>	<u>9</u>
<b>權益：</b>				
<b>歸屬於母公司業主之權益(附註六(十四))：</b>				
股本	672,599	2	672,599	2
資本公積	7,207,547	17	6,683,414	17
保留盈餘	11,157,494	28	10,633,361	28
<b>歸屬於母公司業主之權益</b>	<u>11,157,494</u>	<u>28</u>	<u>10,633,361</u>	<u>28</u>
非控制權益	-	-	-	-
<b>權益合計</b>	<u>11,157,494</u>	<u>28</u>	<u>10,633,361</u>	<u>28</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 41,436,153</u>	<u>100</u>	<u>\$ 38,371,568</u>	<u>100</u>

董事長：



經理人：



(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

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(三)及(十六))	\$ 4,653,847	100	5,138,420	100
5000 營業成本(附註六(四))	<u>1,894,925</u>	<u>41</u>	<u>2,221,955</u>	<u>43</u>
<b>營業毛利</b>	<u>2,758,922</u>	<u>59</u>	<u>2,916,465</u>	<u>57</u>
<b>營業費用：</b>				
6100 推銷費用	240,984	5	391,573	8
6200 管理費用	<u>488,926</u>	<u>10</u>	<u>467,047</u>	<u>9</u>
	<u>729,910</u>	<u>15</u>	<u>858,620</u>	<u>17</u>
<b>營業淨利</b>	<u>2,029,012</u>	<u>44</u>	<u>2,057,845</u>	<u>40</u>
<b>營業外收入及支出(附註六(十七))：</b>				
7010 其他收入	60,546	1	28,349	1
7020 其他利益及損失	88,285	2	85,973	2
7050 財務成本	<u>(262,387)</u>	<u>(6)</u>	<u>(273,365)</u>	<u>(5)</u>
	<u>(113,556)</u>	<u>(3)</u>	<u>(159,043)</u>	<u>(2)</u>
7900 <b>繼續營業部門稅前淨利</b>	1,915,456	41	1,898,802	38
7950 <b>減：所得稅費用(附註六(十三))</b>	<u>79,827</u>	<u>2</u>	<u>245,051</u>	<u>5</u>
<b>本期淨利</b>	<u>1,835,629</u>	<u>39</u>	<u>1,653,751</u>	<u>33</u>
8300 <b>其他綜合損益：</b>				
8360 確定福利計畫精算(損失)利益	(557)	-	2,837	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 <b>其他綜合損益(稅後淨額)</b>	<u>(557)</u>	<u>-</u>	<u>2,837</u>	<u>-</u>
8500 <b>本期綜合損益總額</b>	<u>\$ 1,835,072</u>	<u>39</u>	<u>1,656,588</u>	<u>33</u>
<b>本期淨利歸屬於：</b>				
8610 母公司業主	\$ 1,835,629	39	1,651,762	33
8620 非控制權益	-	-	1,989	-
	<u>\$ 1,835,629</u>	<u>39</u>	<u>1,653,751</u>	<u>33</u>
<b>綜合損益總額歸屬於：</b>				
8710 母公司業主	\$ 1,835,072	39	1,654,599	33
8720 非控制權益	-	-	1,989	-
	<u>\$ 1,835,072</u>	<u>39</u>	<u>1,656,588</u>	<u>33</u>
<b>每股盈餘(附註六(十五))</b>				
9750 <b>基本每股盈餘(元)</b>	<u>\$ 5.60</u>		<u>5.04</u>	
9850 <b>稀釋每股盈餘(元)</b>	<u>\$ 5.59</u>		<u>5.03</u>	

董事長：



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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

民國一〇三年及一〇二一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	歸屬於母公司業主之權益					歸屬於母 公司業主		權益總計	
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	保留盈餘	未分配 盈餘	合計		非控制權益
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 3,277,348	672,599	1,014,598	2,179	6,470,049	7,486,826	11,436,773	15,525	11,452,298
本期淨利	-	-	-	-	2,837	1,651,762	1,651,762	1,989	1,653,751
本期其他綜合損益	-	-	-	-	1,654,599	2,837	2,837	-	2,837
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,654,599	1,654,599	1,654,599	1,989	1,656,588
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	483,897	-	(483,897)	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	1,897	(1,897)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(2,458,011)	(2,458,011)	(2,458,011)	-	(2,458,011)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(17,514)	(17,514)
民國一〇二年十二月三十一日餘額	3,277,348	672,599	1,498,495	4,076	5,180,843	6,683,414	10,633,361	-	10,633,361
本期淨利	-	-	-	-	1,835,629	1,835,629	1,835,629	-	1,835,629
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(557)	(557)	(557)	-	(557)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,835,072	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)	-	(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	7,207,547	11,157,494	-	11,157,494



董事長：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：

會計主管：



皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 1,915,456	1,898,802
<b>調整項目：</b>		
收益費損項目		
折舊費用	11,638	7,601
攤銷費用	49,298	48,482
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	16,948	(21,503)
利息費用	262,387	273,365
利息收入	(50,697)	(20,757)
股利收入	(9,849)	(7,592)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	11	52
<b>收益費損項目合計</b>	<u>279,736</u>	<u>279,648</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)減少	(98,878)	158,629
應收票據減少	4,182	65,299
應收票據-關係人減少(增加)	19,484	(138,692)
應收帳款(增加)減少	(408,689)	42,303
應收帳款-關係人減少(增加)	99,952	(61,837)
應收建造合約款(增加)減少	(28,514)	5,060
其他應收款減少	252	25,807
存貨(增加)減少	(2,813,912)	268,430
預付款項增加	(67,693)	(293,179)
其他流動資產(增加)減少	(14,521)	115,424
其他金融資產減少(增加)	678,282	(1,346,442)
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>(2,630,055)</u>	<u>(1,159,198)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據增加(減少)	536,084	(24,259)
應付帳款增加(減少)	210,079	(162,727)
其他應付款項增加(減少)	14,960	(3,493)
員工福利負債準備減少	(456)	(643)
預收款項增加	972,910	1,218,164
其他流動負債增加(減少)	21,826	(5,658)
應計退休金負債增加(減少)	124	(878)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>1,755,527</u>	<u>1,020,506</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>(874,528)</u>	<u>(138,692)</u>
調整項目合計	(594,792)	140,956
營運產生之現金流入	1,320,664	2,039,758
支付之所得稅	(257,549)	(219,793)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<u>1,063,115</u>	<u>1,819,965</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

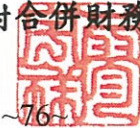
	103年度	102年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得不動產、廠房及設備	(1,768)	(33,928)
支付之資本化利息	(186,597)	(157,122)
取得無形資產	(148)	(2,276)
取得投資性不動產	(57,164)	-
其他金融資產增加	(27,300)	(9,561)
長期預付租金	-	(1,194,000)
收取之利息	50,697	20,757
收取之股利	9,849	7,592
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(212,431)</u>	<u>(1,368,538)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
舉借短期借款	4,245,720	3,543,860
償還短期借款	(3,824,305)	(3,217,320)
應付短期票券增加(減少)	570,000	(200,000)
舉借長期借款	-	2,440,000
償還長期借款	(44,774)	(11,384)
存入保證金增加(減少)	2,010	(2,323)
發放現金股利	(1,310,939)	(2,458,011)
支付之利息	(451,716)	(405,410)
非控制權益變動	-	(17,514)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(814,004)</u>	<u>(328,102)</u>
<b>本期現金及約當現金增加數</b>	36,680	123,325
<b>期初現金及約當現金餘額</b>	<u>2,186,606</u>	<u>2,063,281</u>
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	<u>\$ 2,223,286</u>	<u>2,186,606</u>

董事長：



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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**  
**民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日**  
**(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。本公司民國一〇三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一〇四年三月十九日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版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」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經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>IASB 發布之生效日</b>
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	IASB 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

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

1. 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。此外將增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 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。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 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權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 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。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
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」	2016年1月1日
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：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得	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」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	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「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	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「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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014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

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，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」)及稱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」)編製。

## 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)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)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；
- (2)確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

#### 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本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

合併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。

#### 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
			103.12.31	102.12.31	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木工程業務	100 %	100 %	本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司
本公司	富氏企業(股)公司	經營住宅及大樓開發租售	100 %	100 %	"
本公司	普立斯國際開發(股)公司	特定專業區開發業、餐館業	100 %	100 %	"

#### 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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

銀行透支為可立即償還且屬於合併公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

### (七)金融工具

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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

### (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。

## 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)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」。

#### 2. 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。

#### 3. 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。



## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 4. 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 3~5年
- (3) 辦公及其他設備 3~5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。

### (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

其他租賃係屬營業租賃，該等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。

### (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。

## 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. 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、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出售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，商譽以外之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。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

#### (十五)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。

## 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. 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。

## (十六) 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。任何未認列之前期服務成本及各項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，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及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。

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以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。合併公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

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、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

### (十七) 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；
  - (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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十八)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。

### (十九)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(十一)，租賃之分類

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 35,174	174
支票存款	5,828	9,622
活期存款	682,190	512,720
定期存款	<u>1,500,094</u>	<u>1,664,090</u>
現金及約當現金	<u>\$ 2,223,286</u>	<u>2,186,606</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(十八)。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 明細如下：

	103.12.31	102.12.31
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產	\$ <u>316,620</u>	<u>234,690</u>

按公允價值衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十七)。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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：

	103年度	102年度
<b>報 導 日</b>		
<b>證 券 價 格</b>	<b>稅後損益</b>	<b>稅後損益</b>
上漲3%	\$ <u>9,381</u>	<u>6,928</u>
下跌3%	\$ <u>(9,381)</u>	<u>(6,928)</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。

	103年度	102年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>72,575</u>	<u>484,399</u>
	103.12.31	102.12.31
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 36,699	477,306
加：累計已認列工程總(損)益	<u>1,199</u>	<u>27,898</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	37,898	505,204
減：累計工程進度請款金額	<u>-</u>	<u>(495,820)</u>
合約工作列報為資產(負債)之應收(付)客戶帳款	\$ <u>37,898</u>	<u>9,384</u>
累計已收取之預收款	\$ -	-
建造合約之工程保留款	\$ -	-

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (四)存 貨

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
營建用地	\$ 2,171,994	2,114,258
在建房地	14,499,151	11,209,526
待售房地	9,770,089	10,109,523
	<b>\$ 26,441,234</b>	<b>23,433,307</b>

民國一〇三年度及一〇二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。

民國一〇三年度及一〇二年度，合併公司在建房地分別依2.50%及2.41%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十七)。

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

合併公司一〇三年度及一〇二年度不動產、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>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
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	<b>\$ 116,564</b>	<b>45,475</b>	<b>3,844</b>	<b>10,797</b>	<b>-</b>	<b>176,680</b>
民國102年1月1日餘額	\$ 5,580,610	45,475	3,657	7,807	509,608	6,147,157
增 添	-	-	304	3,035	187,711	191,050
處 分	-	-	-	(967)	-	(967)
重分類至投資性不動產	(5,464,046)	-	-	-	(697,319)	(6,161,365)
民國102年12月31日餘額	<b>\$ 116,564</b>	<b>45,475</b>	<b>3,961</b>	<b>9,875</b>	<b>-</b>	<b>175,875</b>
折舊及減損損失：						
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	<b>\$ -</b>	<b>9,573</b>	<b>2,579</b>	<b>5,610</b>	<b>-</b>	<b>17,762</b>
民國102年1月1日餘額	\$ -	8,118	1,376	2,880	-	12,374
本年度折舊	-	646	634	2,155	-	3,435
處 分	-	-	-	(915)	-	(915)
民國102年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>8,764</b>	<b>2,010</b>	<b>4,120</b>	<b>-</b>	<b>14,894</b>
帳面價值：						
民國103年12月31日	<b>\$ 116,564</b>	<b>35,902</b>	<b>1,265</b>	<b>5,187</b>	<b>-</b>	<b>158,918</b>
民國102年12月31日	<b>\$ 116,564</b>	<b>36,711</b>	<b>1,951</b>	<b>5,755</b>	<b>-</b>	<b>160,981</b>

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一〇三年度及一〇二年度利息資本化金額及處分損益請詳附註六(十七)。

截至民國一〇三年及一〇二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

合併公司民國一〇三年度及一〇二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>土地使用權</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>在建工程</u>	<u>總計</u>
成本或認定成本：					
民國103年1月1日餘額	\$ 5,898,246	2,388,000	431,347	697,319	9,414,912
增添購置	-	-	-	243,761	243,761
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,898,246</u>	<u>2,388,000</u>	<u>431,347</u>	<u>941,080</u>	<u>9,658,673</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 318,381	-	37,171	-	355,552
自存貨、長期預付租金及不動產、廠房及設備轉入	5,579,865	2,388,000	394,176	697,319	9,059,360
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 5,898,246</u>	<u>2,388,000</u>	<u>431,347</u>	<u>697,319</u>	<u>9,414,912</u>
折舊及減損損失：					
民國103年1月1日餘額	\$ 57,150	75,620	12,354	-	145,124
本年度折舊	-	48,016	7,703	-	55,719
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>123,636</u>	<u>20,057</u>	<u>-</u>	<u>200,843</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 57,150	-	8,188	-	65,338
本年度折舊	-	-	4,166	-	4,166
自長期預付租金轉入	-	75,620	-	-	75,620
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 57,150</u>	<u>75,620</u>	<u>12,354</u>	<u>-</u>	<u>145,124</u>
帳面金額：					
民國103年12月31日	<u>\$ 5,841,096</u>	<u>2,264,364</u>	<u>411,290</u>	<u>941,080</u>	<u>9,457,830</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 5,841,096</u>	<u>2,312,380</u>	<u>418,993</u>	<u>697,319</u>	<u>9,269,788</u>
公允價值：					
民國103年12月31日					<u>\$ 9,905,941</u>
民國102年12月31日					<u>\$ 9,468,617</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(十一)。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由合併公司以比較法(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。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。



## 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。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
預付款項		
工程款	\$ 355,024	385,574
留抵稅額	279,065	149,841
其他	233,340	264,321
	867,429	799,736
其他金融資產－流動		
受限制資產	976,717	1,669,998
工程存出保證金	66,839	51,840
	1,043,556	1,721,838
其他金融資產－非流動		
存出保證金	124,855	102,240
其他	4,685	-
	129,540	102,240
	<b>\$ 2,040,525</b>	<b>2,623,814</b>

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

### (八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
無擔保借款	\$ 3,938,000	3,687,000
擔保銀行借款	15,174,972	15,030,949
合 計	<b>\$ 19,112,972</b>	<b>18,717,949</b>
尚未使用額度	<b>\$ 7,958,800</b>	<b>8,705,500</b>
利率區間	<b>2.1%~2.85%</b>	<b>2.00%~2.78%</b>

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報告附註(續)

### (九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

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			\$ 570,000

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：

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

102.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.28%~2.76%	103~117	\$ 6,357,693
減：一年內到期部分				351,385
合 計				\$ 6,006,308
尚未使用額度				\$ 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)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：

	103.12.31	102.12.31
一年內	\$ 20,945	21,384
一年至五年	61,390	69,508
五年以上	684,591	664,302
	\$ 766,926	755,194

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一〇四年度公告現值計算之，並未考量未來公告現值漲幅。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇三年度及一〇二年度營業租賃列報於損益之費用分別為20,944千元及21,510千元。

### 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：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
一年內	\$ 28,872	6,759
一年至五年	89,725	3,972
五年以上	<u>137,425</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 256,022</u>	<u>10,731</u>

民國一〇三年度及一〇二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為16,206千元及9,805千元。

民國一〇三年度及一〇二年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,279千元及零千元。

## (十二) 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：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
義務現值總計	\$ 17,668	16,745
計畫資產之公允價值	<u>(10,811)</u>	<u>(10,569)</u>
已認列之確定福利義務負債	<u>\$ 6,857</u>	<u>6,176</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>837</u>	<u>1,293</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行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計10,811千元。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，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

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)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 16,745	19,347
當期服務成本及利息	316	221
精算損(益)	<u>607</u>	<u>(2,823)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 17,668</u>	<u>16,745</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 10,569	9,455
計畫資產預計報酬	192	111
精算(損)益	50	14
雇主提撥之資金	<u>-</u>	<u>989</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 10,811</u>	<u>10,569</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為費用之明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息成本	\$ 316	221
計畫資產預計報酬	<u>(192)</u>	<u>(111)</u>
	<u>\$ 124</u>	<u>110</u>
管理費用	<u>\$ 124</u>	<u>110</u>
計畫資產實際報酬	<u>\$ 241</u>	<u>125</u>

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 3,107	270
本期認列	<u>(557)</u>	<u>2,837</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 2,550</u>	<u>3,107</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：

	103年度	102年度
12月31日折現率	2.00 %	2.00 %
1月1日計畫資產預期報酬	2.00 %	2.00 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

### (7) 經驗調整之歷史資訊

	103.12.31	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務之現值	\$ 17,668	16,745	19,347	19,393
計畫資產之公允價值	(10,811)	(10,569)	(9,455)	(9,365)
確定福利義務淨負債(資產)	<u>\$ 6,857</u>	<u>6,176</u>	<u>9,892</u>	<u>10,028</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ (607)</u>	<u>2,823</u>	<u>313</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ 50</u>	<u>14</u>	<u>(43)</u>	<u>-</u>

合併公司預計於民國一〇三年度報導日之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

### (8) 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。

民國一〇三年度報導日，合併公司應計退休負債之帳面金額為6,857千元，當採用之折現率增減變動0.25%時，合併公司認列之應計退休金負債將分別減少393千元或增加405千元。

### 2. 確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。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。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,894千元及5,829千元，業已提撥至勞工保險局分別為5,504千元及5,450千元。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十三)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 28,115	45,527
未分配盈餘加徵百分之十	12,489	190,364
調整前期之當期所得稅	423	(2,111)
土地增值稅	<u>35,827</u>	<u>7,183</u>
	<u>76,854</u>	<u>240,963</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(5,375)	(9,349)
未認列可減除暫時性差異之變動	<u>8,348</u>	<u>13,437</u>
	<u>2,973</u>	<u>4,088</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 79,827</u>	<u>245,051</u>

合併公司民國一〇三年度及一〇二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。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 1,915,456</u>	<u>1,898,802</u>
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 325,628	322,796
免稅所得	(345,926)	(320,545)
租稅獎勵	-	(2,093)
遞延利息支出之財稅差異	4,621	14,955
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	2,881	(3,655)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	8,550	14,203
財稅認列時點差異	11,480	20,745
前期低(高)估	423	(1,736)
土地增值稅	35,827	7,183
未分配盈餘加徵10%	12,489	190,364
其他	<u>23,854</u>	<u>2,834</u>
	<u>\$ 79,827</u>	<u>245,051</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. 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：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
課稅損失	\$ <b>32,763</b>	<b>24,213</b>

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，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇三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	50,287	民國一一三年度
	\$ <b>192,724</b>	

#### (2) 已認列之遞延所得稅負債

	<b>未實現兌換利益</b>
<u>遞延所得稅負債：</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	\$ <b>7,061</b>

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一〇一年度。

4. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
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	5,542,625	5,179,592
合計	\$ <b>5,543,876</b>	<b>5,180,843</b>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <b>253,706</b>	<b>162,873</b>
	<b>103年度(預計)</b>	<b>102年度(實際)</b>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<b>4.90 %</b>	<b>6.80 %</b>

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。

## 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)資本及其他權益

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 666,000	666,000
庫藏股票交易	<u>6,599</u>	<u>6,599</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。

#### (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。



## 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)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

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額均為13,377千元，董事及監察人酬勞估列金額均為13,377千元，係以本公司民國一〇三年度及一〇二年度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，並列報為民國一〇三年度及一〇二年度之營業費用。

民國一〇二年度之員工紅利、董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇二年度財務報告估列金額並無差異。民國一〇三年度之員工紅利、董事監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇四年度之損益。

本公司分別於民國一〇三年六月六日及民國一〇二年五月二十四日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101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	1,310,939	7.50	2,458,011

### (十五)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

	103年度	102年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 1,835,629	1,651,762

##### (2)普通股加權平均流通在外股數

	103年度	102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及其子公司合併財務報告附註(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)

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ <u>1,835,629</u>	<u>1,651,762</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	327,735	327,735
員工股票紅利之影響	<u>415</u>	<u>375</u>
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u><u>328,150</u></u>	<u><u>328,110</u></u>

(十六)收入

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
銷售房地收入	\$ 4,511,549	4,592,499
租賃收入	61,612	56,757
工程合約收入	72,575	484,399
其他營業收入	<u>8,111</u>	<u>4,765</u>
	<u><u>\$ 4,653,847</u></u>	<u><u>5,138,420</u></u>

工程合約收入請詳附註六(三)。

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ 50,697	20,757
股利收入	<u>9,849</u>	<u>7,592</u>
	<u><u>\$ 60,546</u></u>	<u><u>28,349</u></u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
外幣兌換損益	\$ 85,530	33,361
處分不動產、廠房及設備損失	(11)	(52)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	(16,948)	21,503
其他	<u>19,714</u>	<u>31,161</u>
	<u><u>\$ 88,285</u></u>	<u><u>85,973</u></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

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之財務成本明細如下：

	<b>103年度</b>	<b>102年度</b>
利息費用－銀行借款	\$ 643,115	566,547
減：利息資本化	(380,728)	(293,182)
	<b>\$ 262,387</b>	<b>273,365</b>

### (十八)金融工具

#### 1.金融工具之種類

##### (1)金融資產

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
持有供交易	\$ 316,620	234,690
放款及應收款：		
現金及約當現金	2,223,286	2,186,606
應收票據、應收帳款及其他應收款	699,387	414,568
其他金融資產－流動	1,043,556	1,721,838
其他金融資產－非流動	129,540	102,240
小計	4,095,769	4,425,252
合 計	<b>\$ 4,412,389</b>	<b>4,659,942</b>

##### (2)金融負債

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 19,112,972	18,717,949
應付短期票券	570,000	-
應付款項	1,757,099	991,174
一年或一營業週期內到期長期借款	51,370	351,385
長期借款	6,287,940	6,006,308
存入保證金	26,099	24,089
合 計	<b>\$ 27,805,480</b>	<b>26,090,905</b>

#### 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。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為4,412,389千元及4,659,942千元。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (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。

### (3)減損損失

合併公司報導日應收帳款、應收票據及其他應收款之帳齡分析如下：

	103.12.31		102.12.31	
	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 699,387	-	414,568	-
逾期1~180天	-	-	-	-
逾期181~365天	-	-	-	-
逾期超過一年	-	-	-	-
	<b>\$ 699,387</b>	<b>-</b>	<b>414,568</b>	<b>-</b>

### 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>103年12月31日</b>					
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	1,757,099	1,757,099	1,757,099	-	-
	<b>\$ 27,779,381</b>	<b>28,957,704</b>	<b>14,708,475</b>	<b>11,739,587</b>	<b>2,509,642</b>
<b>102年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 3,687,000	3,831,094	1,464,075	2,367,019	-
擔保銀行借款	21,388,642	22,749,213	6,607,226	11,931,234	4,210,753
應付票據、帳款及其他應付款	991,174	991,174	991,174	-	-
	<b>\$ 26,066,816</b>	<b>27,571,481</b>	<b>9,062,475</b>	<b>14,298,253</b>	<b>4,210,753</b>

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

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 4.匯率風險

#### (1)匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	103.12.31			102.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
人民幣	\$ 88,100	5.099	449,222	292,148	4.913	1,435,324
美金	35,842	31.67	1,135,103	9,462	29.78	281,784

#### (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。於民國一〇三年及一〇二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，民國一〇三年度及一〇二年度之稅後淨利將分別增加或減少15,843千元及17,171千元。兩期分析係採用相同基礎。

### 5.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理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，合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加255,490千元及237,981千元，主因係合併公司之變動利率借款。

### 6.公允價值

#### (1)公允價值及帳面價值

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

#### (2)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③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)。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	第一級	第二級	第三級	合 計
<b>103年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產 \$	316,620	-	-	316,620
<b>102年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產 \$	234,690	-	-	234,690

於民國一〇三年度及一〇二年度上述金融資產並無任何移轉情形。

### (十九)財務風險管理

#### 1.概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

#### 3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

##### (1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。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。

## 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) 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。截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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。

### 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。

### (二十) 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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇三年度合併公司之資本管理策略與民國一〇二年一致，即維持負債資本比率於65%~75%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇三年及一〇二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：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
負債總額	\$ 30,278,659	27,738,207
減：現金及約當現金	<u>(2,223,286)</u>	<u>(2,186,606)</u>
淨負債	28,055,373	25,551,601
權益總額	<u>11,157,494</u>	<u>10,633,361</u>
資本總額	<u>\$ 39,212,867</u>	<u>36,184,962</u>
負債資本比率	<u>72 %</u>	<u>71 %</u>

### 七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者：本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

(二) 與關係人之重大交易

#### 1. 營業收入

合併公司向關係人承攬之工程收入金額如下：

	<u>本期認列之工程收入</u>	
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
其他關係人	<u>\$ 36,977</u>	<u>484,399</u>

(1) 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。

(2) 於民國一〇三年度，合併公司承攬非關係人發包工程毛利率約為3.37%，關係人毛利率分別約為2.62%~7.03%；民國一〇二年度並無承攬非關係人工程可供比較，關係人毛利率為5%。

#### 2. 進貨

合併公司於民國一〇二年二月向合併公司之主要管理階層購入城中段三小段116地號部份土地持分，合約價款計20,362千元，截至民國一〇二年十二月三十一日止，價款已全數支付並已完成產權移轉之登記程序。

#### 3. 應收關係人款項

合併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>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收票據	其他關係人	\$ 152,382	171,080
應收票據	合併公司之主要管理階層	-	786
應收帳款	其他關係人	95,761	195,713
其他應收款	其他關係人	-	153
		<u>\$ 248,143</u>	<u>367,732</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)

### 4.租賃

合併公司向其他關係人承租辦公大樓及車位，租期均為三年，民國一〇三年度及一〇二年度租金費用分別為5,644千元及5,682千元。

### 5.證券交易

合併公司與關係人證券交易之情形如下：

102年度	證券標的	證券數量	取得價款
其他關係人	北昌營造(股)公司	1,586千股	\$ <u>17,514</u>

6. 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。

### (三)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ <u>30,915</u>	\$ <u>17,624</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	103.12.31	102.12.31
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	\$ 1,061,402	1,674,199
存貨	短期借款、應付短期票券及長期借款	22,004,824	16,477,827
投資性不動產	長、短期借款	9,072,353	8,944,264
不動產、廠房及設備	長期借款	152,452	153,275
		<u>\$ 32,291,031</u>	<u>27,249,565</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：

	103.12.31	102.12.31
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：

	103.12.31	102.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>17,021,328</u>	\$ <u>15,454,900</u>
已依約收取金額	\$ <u>2,394,364</u>	\$ <u>1,421,442</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.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
已簽訂之工程合約價款	\$ <b>444,975</b>	<b>619,775</b>
已依約收取金額	\$ <b>-</b>	<b>495,820</b>

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。

(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，目前由臺北高等行政法院更二審判決駁回，但原告不服上訴中。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

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	103年度			102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	52,730	113,103	165,833	49,233	112,262	161,495
勞健保費用	-	12,760	12,760	-	9,846	9,846
退休金費用	-	6,018	6,018	-	5,939	5,939
其他員工福利費用	1,126	4,888	6,014	950	3,595	4,545
折舊費用	7,703	3,935	11,638	631	6,970	7,601
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	49,298	49,298	-	48,482	48,482

## 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、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三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	台北邊建基地都市更新(股)公司	其他應收款	否	15,000	15,000	15,000	-%	業務往來	-	營運週轉	-	-	-	569,840	569,840

註1：本公司對外資金貸與之總限額不得超過淨值之百分之二十，其中對單一企業貸與總限額不得超過當期淨值之百分之二十，如因業務關係從事資金貸與者，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。

##### 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	2,789,374	870,000	790,000	690,000	-	7.08%	5,578,747	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,789,374	2,410,000	2,410,000	1,740,000	-	21.60%	5,578,747	Y	-	-
1	富氏企業(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	428,151	358,000	291,280	246,460	291,280	2.61%	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。

##### 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	-	7	- %	7	-
"	股票－太子建設開發(股)公司	"	"	1,035	13,150	- %	13,150	-
"	股票－大眾商業銀行(股)公司	"	"	-	3	- %	3	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	363	8,032	- %	8,032	-
"	股票－中華航空(股)公司	"	"	612	8,874	- %	8,874	-
"	股票－台灣中小企銀(股)公司	"	"	951	8,736	- %	8,736	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	536	27,199	- %	27,199	-
"	股票－冠德建設(股)公司	"	"	1,573	43,572	- %	43,572	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	334	5,623	- %	5,623	-
"	股票－兆豐金融控股(股)公司	"	"	534	13,056	- %	13,056	-
"	股票－遠雄建設事業(股)公司	"	"	398	15,024	- %	15,024	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	18,239	- %	18,239	-
"	股票－永豐金融控股(股)公司	"	"	316	4,113	- %	4,113	-

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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－日勝生活科技(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	296	5,293	- %	5,293	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	481	22,588	- %	22,588	-
"	股票－國泰建設(股)公司	"	"	280	4,746	- %	4,746	-
"	股票－鴻海精密工業(股)公司	"	"	1,302	114,432	- %	114,432	-
"	黃金	"	"	-	3,933	- %	3,933	-

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：  
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	鴻海精密工業(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產			-	-	3,189	317,931	1,887	192,467	190,802	1,665	1,302	114,432

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	103.03	係出售存貨，故不適用	不適用	\$ 834,530	已依約全數收取	不適用	A客戶	無	獲取利益	參考市場行情議定之	無
"	"	"	"	"	584,350	"	"	B客戶	"	"	"	"
"	"	103.07	"	"	868,000	"	"	C客戶	"	"	"	"
"	"	103.08	"	"	520,850	已依約收取518,250千元	"	D客戶	"	"	"	"

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	3,607,785	90.97 %	與一般交易相當	-	-	(1,768,919)	(88.41) %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	銷貨	(3,607,785)	97.33 %	"	-	-	1,768,919	87.52 %	

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	1,768,919	2.89	-	-	566,322	-
"	日勝建設(股)公司	其他關係人	248,143	0.32	-	-	-	-

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。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(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			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	1	應付票據	1,130,476	無	3 %
"			1	應付帳款	638,443	"	2 %
"			1	其他應收款	58	"	- %
"			1	營業成本	4,055,886	"	87.15 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據	1,130,476	"	3 %
"			2	應收帳款	638,443	"	2 %
"			2	其他應付款	58	"	- %
"			2	營業收入	4,055,886	"	87.15 %
"		富氏企業(股)公司	3	其他流動負債	114	"	- %
"			3	租金收入	114	"	- %
"		普立斯國際開發(股)公司	3	其他流動負債	114	"	- %
"			3	租金收入	114	"	- %
2	普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	3	預付租金	114	"	- %
"			3	管理費用	114	"	- %
3	富氏企業(股)公司	北昌營造(股)公司	3	預付租金	114	"	- %
"			3	管理費用	114	"	- %

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：

民國一〇三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 %	969,796	99,284	(67,990)	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租賃業	474,706	474,706	26	100.00 %	472,428	(176)	(176)	
"	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 %	1,010,843	(49,055)	(49,055)	

### (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報告附註(續)

### 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。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	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	<u>39,221</u>	<u>5,510</u>	<u>5,966</u>	<u>-</u>	<u>50,697</u>
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)	-
<b>應報導部門損益</b>	<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
<b>應報導部門資產</b>	<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>
<b>應報導部門負債</b>	<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>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	102年度				合 計
	建設部門	營造部門	其 他	調 節 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	4,649,018	484,788	4,614	-	5,138,420
部門間收入	-	1,097,840	-	(1,097,840)	-
利息收入	19,048	1,154	2,854	(2,299)	20,757
收入總計	<u>\$ 4,668,066</u>	<u>1,583,782</u>	<u>7,468</u>	<u>(1,100,139)</u>	<u>5,159,177</u>
利息費用	\$ 252,274	4,633	18,757	(2,299)	273,365
折舊與攤銷	7,650	1,550	47,760	(877)	56,083
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	88,669	-	-	(88,669)	-
<b>應報導部門損益</b>	<b><u>\$ 1,892,624</u></b>	<b><u>20,974</u></b>	<b><u>(79,918)</u></b>	<b><u>65,122</u></b>	<b><u>1,898,802</u></b>
資 產：					
採權益法之投資	\$ 2,570,582	-	-	(2,570,582)	-
非流動資產資本支出	24,812	1,492	1,203,900	-	1,230,204
<b>應報導部門資產</b>	<b><u>\$ 36,392,303</u></b>	<b><u>2,123,057</u></b>	<b><u>2,823,834</u></b>	<b><u>(2,967,626)</u></b>	<b><u>38,371,568</u></b>
<b>應報導部門負債</b>	<b><u>\$ 25,758,942</u></b>	<b><u>967,293</u></b>	<b><u>1,751,977</u></b>	<b><u>(740,005)</u></b>	<b><u>27,738,207</u></b>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇三年度及一〇二年度之應報導部門收入合計數分別應銷除部門間收入4,056,115元及1,097,840元。

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	103年度	102年度
銷售房地收入	\$ 4,511,549	4,592,499
租金收入	61,612	56,757
工程合約收入	72,575	484,399
其他營業收入	8,111	4,765
工程收入	<u>\$ 4,653,847</u>	<u>5,138,420</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)

### (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	103年度	102年度
來自外部客戶收入：		
臺 灣	\$ <u>4,653,847</u>	<u>5,138,420</u>
非流動資產：		
臺 灣	\$ <u>9,618,486</u>	<u>9,433,640</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

	103年度	102年度
來自建設部門之A客戶	\$ 868,000	
來自建設部門之B客戶	834,530	-
來自建設部門之C客戶	584,350	-
來自建設部門之D客戶	520,850	-
來自建設部門之E客戶	-	819,520
來自建設部門之F客戶	-	541,280
來自建設部門之G客戶	-	515,000
	<u>\$ 2,807,730</u>	<u>1,875,800</u>



五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告



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民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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，業經本會計師查核竣事。上開個體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個體財務報告表示意見。

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，以合理確信個體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個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，與民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

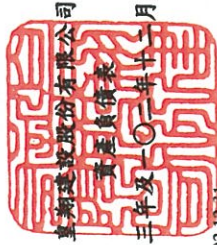
陳嘉峰



馬國棟



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號  
民國一〇四年三月十九日



真新建設股份有限公司  
資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31		103.12.31		102.12.31		
	金額	%	金額	%	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))	\$ 1,943,489	5	1,693,864	5	2100 短期借款(附註六(八))	\$ 18,472,972	47	18,500,949	51
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十七))	316,620	1	234,690	1	2110 應付短期票券(附註六(九))	520,000	1	-	-
1150 應收票據淨額	23,425	-	11,178	-	2150 應付票據	32,397	-	32,705	-
1170 應收帳款淨額	408,718	1	29	-	2160 應付票據-關係人(附註七)	1,130,476	3	208,005	1
1200 其他應收款	15,000	-	15,114	-	2170 應付帳款	93,691	-	104,646	-
1210 其他應收款-關係人(附註七)	57	-	8,800	-	2180 應付帳款-關係人(附註七)	638,443	2	521,892	1
1220 當期所得稅資產	8,043	-	-	-	2200 其他應付款(附註七)	122,573	-	112,572	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	25,106,526	64	22,508,836	61	2251 員工福利負債準備-流動	837	-	837	-
1410 預付款項(附註六(七))	725,616	2	596,699	2	2230 當期所得稅負債	-	-	189,081	1
1476 其他金融資產-流動(附註六(七)、七及八)	927,602	2	1,645,916	5	2310 預收款項(附註九(一))	2,394,364	6	1,421,454	4
1470 其他流動資產	23,910	-	14,950	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	51,370	-	351,385	1
	29,499,006	75	26,730,076	74	2399 其他流動負債-其他	43,887	-	21,593	-
						23,501,010	59	21,465,119	59
<b>非流動資產：</b>					<b>非流動負債：</b>				
1551 採用權益法之投資(附註六(四))	2,453,067	6	2,570,582	7	2540 長期借款(附註六(十))	4,547,940	12	4,266,308	12
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	159,066	-	161,434	-	2570 遞延所得稅負債(附註六(十三))	7,061	-	4,088	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	7,089,919	19	6,913,233	19	2640 應計退休金負債(附註六(十二))	5,249	-	4,888	-
1780 無形資產	1,053	-	1,636	-	2645 存入保證金	20,818	-	18,539	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(七)及八)	37,461	-	15,342	-		4,581,068	12	4,293,823	12
	9,740,566	25	9,662,227	26		28,082,078	71	25,758,942	71
					<b>負債合計</b>				
<b>資產總計</b>	<b>\$ 39,239,572</b>	<b>100</b>	<b>36,392,303</b>	<b>100</b>	<b>權益(附註六(十四))：</b>				
					3100 股本	3,277,348	9	3,277,348	9
					3200 資本公積	672,599	2	672,599	2
					3300 保留盈餘	7,207,547	18	6,683,414	18
					<b>權益總計</b>	11,157,494	29	10,633,361	29
					<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 39,239,572</b>	<b>100</b>	<b>36,392,303</b>	<b>100</b>

董事長：



經理人：



(請詳閱後附個別財務報告附註)

會計主管：



皇翔建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

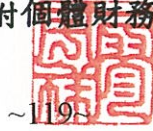
	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六))	\$4,576,421	100	4,649,018	100
5000 營業成本(附註六(三))	1,852,729	40	1,792,867	39
<b>營業毛利</b>	<u>2,723,692</u>	<u>60</u>	<u>2,856,151</u>	<u>61</u>
<b>營業費用：</b>				
6100 推銷費用	240,984	5	391,574	8
6200 管理費用	326,997	7	322,400	7
	<u>567,981</u>	<u>12</u>	<u>713,974</u>	<u>15</u>
<b>營業淨利</b>	<u>2,155,711</u>	<u>48</u>	<u>2,142,177</u>	<u>46</u>
<b>營業外收入及支出(附註六(十七))：</b>				
7010 其他收入	49,070	1	26,640	1
7020 其他利益及損失	60,697	1	64,750	1
7050 財務成本	(255,114)	(6)	(252,274)	(5)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(117,221)	(3)	(88,669)	(2)
	<u>(262,568)</u>	<u>(7)</u>	<u>(249,553)</u>	<u>(5)</u>
7900 <b>繼續營業部門稅前淨利</b>	1,893,143	41	1,892,624	41
7950 <b>減：所得稅費用(附註六(十三))</b>	57,514	1	240,862	5
<b>本期淨利</b>	<u>1,835,629</u>	<u>40</u>	<u>1,651,762</u>	<u>36</u>
<b>其他綜合損益：</b>				
8360 確定福利計畫精算利益(損失)	(263)	-	2,963	-
8380 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份額	(294)	-	(126)	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 <b>其他綜合損益(稅後淨額)</b>	<u>(557)</u>	<u>-</u>	<u>2,837</u>	<u>-</u>
8500 <b>本期綜合損益總額</b>	<u>\$1,835,072</u>	<u>40</u>	<u>1,654,599</u>	<u>36</u>
<b>每股盈餘(附註六(十五))</b>				
9750 <b>基本每股盈餘(元)</b>	\$ <u>5.60</u>		\$ <u>5.04</u>	
9850 <b>稀釋每股盈餘(元)</b>	\$ <u>5.59</u>		\$ <u>5.03</u>	

董事長：



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：



會計主管：



皇翔建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股 本	保 留 盈 餘				合 計	權 益 總 計
	普 通 股	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積		
\$ 3,277,348	672,599	1,014,598	2,179	6,470,049	7,486,826	11,436,773
-	-	-	-	1,651,762	1,651,762	1,651,762
-	-	-	-	2,837	2,837	2,837
-	-	-	-	1,654,599	1,654,599	1,654,599
-	-	483,897	-	(483,897)	-	-
-	-	-	1,897	(1,897)	-	-
-	-	-	-	(2,458,011)	(2,458,011)	(2,458,011)
3,277,348	672,599	1,498,495	4,076	5,180,843	6,683,414	10,633,361
-	-	-	-	1,835,629	1,835,629	1,835,629
-	-	-	-	(557)	(557)	(557)
-	-	-	-	1,835,072	1,835,072	1,835,072
-	-	165,176	-	(165,176)	-	-
-	-	-	-	(1,310,939)	(1,310,939)	(1,310,939)
-	-	-	(4,076)	4,076	-	-
\$ 3,277,348	672,599	1,663,671	-	5,543,876	7,207,547	11,157,494

民國一〇二二年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

民國一〇二二年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

特別盈餘公積迴轉

民國一〇三年十二月三十一日餘額



董事長：

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：

會計主管：



皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度	102年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 1,893,143	1,892,624
<b>調整項目：</b>		
收益費損項目		
折舊費用	11,229	7,273
攤銷費用	732	376
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	16,948	(21,503)
利息費用	255,114	252,274
利息收入	(39,221)	(19,048)
股利收入	(9,849)	(7,592)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	117,221	88,669
收益費損項目合計	<u>352,174</u>	<u>300,449</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)減少	(98,878)	158,629
應收票據(增加)減少	(12,247)	624
應收帳款(增加)減少	(408,689)	35,885
其他應收款減少	114	25,968
其他應收款-關係人減少	8,743	291,862
存貨(增加)減少	(2,403,674)	764,629
預付款項增加	(128,917)	(163,976)
其他金融資產減少(增加)	718,314	(1,298,533)
其他流動資產(增加)減少	(8,960)	113,723
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(2,334,194)</u>	<u>(71,189)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(308)	(82,155)
應付票據-關係人增加(減少)	922,471	(41,995)
應付帳款減少	(10,955)	(131,268)
應付帳款-關係人增加(減少)	116,551	(649,203)
其他應付款項增加(減少)	5,148	(11,154)
預收款項增加	972,910	1,218,164
其他流動負債增加(減少)	22,293	(5,898)
應計退休金負債增加	98	79
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>2,028,208</u>	<u>296,570</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(305,986)</u>	<u>225,381</u>
調整項目合計	<u>46,188</u>	<u>525,830</u>
營運產生之現金流入	1,939,331	2,418,454
支付之所得稅	(251,665)	(215,259)
<b>營業活動之淨現金流入</b>	<u>1,687,666</u>	<u>2,203,195</u>

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	103年度	102年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	-	(1,017,514)
取得不動產、廠房及設備	(787)	(23,479)
支付之資本化利息	(139,424)	(133,537)
取得無形資產	(148)	(1,333)
取得投資性不動產	(45,220)	-
其他金融資產增加	(22,119)	(3,494)
收取之利息	39,221	19,048
收取之股利	9,849	7,592
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(158,628)</u>	<u>(1,152,717)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
舉借短期借款	3,751,720	3,215,200
償還短期借款	(3,753,305)	(2,077,660)
應付短期票券增加(減少)	520,000	(200,000)
舉借長期借款	-	700,000
償還長期借款	(44,774)	(11,384)
存入保證金增加(減少)	2,279	(6,523)
發放現金股利	(1,310,939)	(2,458,011)
支付之利息	(444,394)	(386,888)
<b>籌資活動之淨現金流出</b>	<u>(1,279,413)</u>	<u>(1,225,266)</u>
<b>本期現金及約當現金增加(減少)數</b>	<b>249,625</b>	<b>(174,788)</b>
<b>期初現金及約當現金餘額</b>	<u>1,693,864</u>	<u>1,868,652</u>
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	<u>\$ 1,943,489</u>	<u>1,693,864</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



**皇翔建設股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
 民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日  
 (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一〇四年三月十九日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版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」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經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>IASB 發布之生效日</b>
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
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

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

<b>IASB</b>	<b>發布之生效日</b>
<b>新發布/修正/修訂準則及解釋</b>	
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

經評估後本公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動：

1. 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。此外將增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 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。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 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權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 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。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<b>IASB</b>	<b>發布之生效日</b>
<b>新發布/修正/修訂準則及解釋</b>	
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」	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	IASB 發布之生效日
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：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得	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」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正「揭露計畫」	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「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	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「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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

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

#### 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。除另有說明者外，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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產(包括衍生金融工具)；
- (2) 確定福利負債，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

###### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)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。
- 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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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，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。

### (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。

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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

#### (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。

#### (八) 投資子公司

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

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

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，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)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」。

#### 2. 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。

#### 3. 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。

#### 4. 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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (十一)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

其他租賃係屬營業租賃，該等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。

### (十二)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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十三)非金融資產減損

針對存貨產生之資產、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，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出售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，商譽以外之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。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自合併綜效而受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

### (十四)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. 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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十五)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。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的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。

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，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及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以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

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、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

#### 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。

### (十六)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。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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；
  - (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。

### (十七)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。

### (十八)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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(十一)，租賃之分類

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	103.12.31	102.12.31
庫存現金及零用金	\$ 35,098	93
支票存款	5,639	9,563
活期存款	512,737	406,420
定期存款	1,390,015	1,277,788
現金及約當現金	\$ 1,943,489	1,693,864

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十八)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

##### 1.明細如下：

	103.12.31	102.12.31
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產	\$ 316,620	234,690

按公允價值衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十七)。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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：

	103年度	102年度
<b>報導日</b>		
<b>證券價格</b>	<b>稅後損益</b>	<b>稅後損益</b>
上漲3%	\$ 9,381	6,928
下跌3%	\$ (9,381)	(6,928)

#### (三)存 貨

	103.12.31	102.12.31
營建用地	\$ 1,702,388	1,644,368
在建房地	13,609,582	10,738,229
待售房地	9,794,556	10,126,239
	\$ 25,106,526	22,508,836

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇三年度及一〇二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。

民國一〇三年度及一〇二年度，本公司在建房地分別依2.50%及2.41%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十七)。

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。

### (四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
子公司	<b>\$ 2,453,067</b>	<b>2,570,582</b>

#### 1.子公司

請參閱民國一〇三年度合併財務報告。

#### 2.擔保

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有作為長期借款及融資額度擔保之情形。

### (五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇三年度及一〇二年度不動產、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>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國103年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	2,120	8,512	-	175,265
增 添	-	-	-	787	-	787
自存貨轉入	-	-	-	115	-	115
處 分	-	-	(117)	(815)	-	(932)
民國103年12月31日餘額	<b>\$ 116,564</b>	<b>48,069</b>	<b>2,003</b>	<b>8,599</b>	<b>-</b>	<b>175,235</b>
民國102年1月1日餘額	\$ 5,580,610	48,069	2,120	5,723	505,429	6,141,951
增 添	-	-	-	2,789	154,227	157,016
重分類至投資性不動產	(5,464,046)	-	-	-	(659,656)	(6,123,702)
民國102年12月31日餘額	<b>\$ 116,564</b>	<b>48,069</b>	<b>2,120</b>	<b>8,512</b>	<b>-</b>	<b>175,265</b>
折舊及減損損失：						
民國103年1月1日餘額	\$ -	9,080	1,173	3,578	-	13,831
本年度折舊	-	858	343	2,069	-	3,270
處 分	-	-	(117)	(815)	-	(932)
民國103年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>9,938</b>	<b>1,399</b>	<b>4,832</b>	<b>-</b>	<b>16,169</b>
民國102年1月1日餘額	\$ -	8,221	820	1,805	-	10,846
本年度折舊	-	4,526	353	1,773	-	6,652
重分類至投資性不動產	-	(3,667)	-	-	-	(3,667)
民國102年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>9,080</b>	<b>1,173</b>	<b>3,578</b>	<b>-</b>	<b>13,831</b>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	未完工程	總 計
帳面價值：						
民國103年12月31日	\$ 116,564	38,131	604	3,767	-	159,066
民國102年12月31日	\$ 116,564	38,989	947	4,934	-	161,434

本公司於民國一〇三年度無利息資本化情形；民國一〇二年度利息資本化金額請詳附註六(十七)。

截至民國一〇三年及一〇二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

本公司民國一〇三年度及一〇二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	在建工程	總 計
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 5,872,263	445,676	659,656	6,977,595
增添購置	-	-	184,645	184,645
民國103年12月31日餘額	\$ 5,872,263	445,676	844,301	7,162,240
民國102年1月1日餘額	\$ 292,398	34,809	-	327,207
自存貨及不動產、廠房及設備轉入	5,579,865	410,867	659,656	6,650,388
民國102年12月31日餘額	\$ 5,872,263	445,676	659,656	6,977,595
折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ 53,600	10,762	-	64,362
本年度折舊	-	7,959	-	7,959
民國103年12月31日餘額	\$ 53,600	18,721	-	72,321
民國102年1月1日餘額	\$ 53,600	6,474	-	60,074
本年度折舊	-	4,288	-	4,288
民國102年12月31日餘額	\$ 53,600	10,762	-	64,362
帳面金額：				
民國103年12月31日	\$ 5,818,663	426,955	844,301	7,089,919
民國102年12月31日	\$ 5,818,663	434,914	659,656	6,913,233
公允價值：				
民國103年12月31日				\$ 7,310,537
民國102年12月31日				\$ 7,093,526

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十一)。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價為基礎。投資性不動產之在建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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

民國一〇三年度及一〇二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(十七)。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

### (七)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
預付款項		
工程款	\$ 355,024	385,574
佣金	208,122	170,390
留抵稅額	151,728	25,953
其他	10,742	14,782
	725,616	596,699
其他金融資產－流動		
受限制資產	860,763	1,594,076
工程存出保證金	66,839	51,840
	927,602	1,645,916
其他金融資產－非流動		
存出保證金	37,461	15,342
	<b>\$ 1,690,679</b>	<b>2,257,957</b>

### (八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
無擔保銀行借款	\$ 3,298,000	3,470,000
擔保銀行借款	15,174,972	15,030,949
合 計	<b>\$ 18,472,972</b>	<b>18,500,949</b>
尚未使用額度	<b>\$ 7,883,800</b>	<b>8,108,500</b>
利率區間	<b>2.10%~2.85%</b>	<b>2.00%~2.78%</b>

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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	103.12.31		
	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%	\$ 100,000
"	合庫票券	2.038%	50,000
"	兆豐票券	2.450%	370,000
合 計			<u>\$ 520,000</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：

	103.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.28%~2.75%	104~113	\$ 4,599,310
減：一年內到期部分				51,370
合 計				<u>\$ 4,547,940</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

	102.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.28%~2.76%	103~113	\$ 4,617,693
減：一年內到期部分				351,385
合 計				<u>\$ 4,266,308</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)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：

	103.12.31	102.12.31
一年內	\$ 497	936
一年至五年	95	3,066
	<u>\$ 592</u>	<u>4,002</u>

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。

民國一〇三年度及一〇二年度營業租賃列報於損益之費用分別為497千元及1,010千元。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
一年內	\$ 28,872	6,759
一年至五年	89,725	3,972
五年以上	137,425	-
	<b>\$ 256,022</b>	<b>10,731</b>

民國一〇三年度及一〇二年度由投資性不動產產生之租金收入分別為16,206千元及6,605千元。

民國一〇三年度及一〇二年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,258千元及零千元。

### (十二) 員工福利

#### 1. 確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
義務現值總計	\$ 11,591	11,083
計畫資產之公允價值	(6,342)	(6,195)
已認列之確定福利義務負債	<b>\$ 5,249</b>	<b>4,888</b>

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</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行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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6,342千元。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，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 11,083	13,890
當期服務成本及利息	203	139
精算損(益)	<u>305</u>	<u>(2,946)</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 11,591</u>	<u>11,083</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 6,195	6,117
計畫資產預計報酬	105	61
精算(損)益	<u>42</u>	<u>17</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 6,342</u>	<u>6,195</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為費用之明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息成本	\$ 203	139
計畫資產預計報酬	<u>(105)</u>	<u>(61)</u>
	<u>\$ 98</u>	<u>78</u>
管理費用	<u>\$ 98</u>	<u>78</u>
計畫資產實際報酬	<u>\$ 146</u>	<u>78</u>

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

本公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 3,648	685
本期認列	<u>(263)</u>	<u>2,963</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 3,385</u>	<u>3,648</u>



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (6) 精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	103年度	102年度
12月31日折現率	2.00 %	2.00 %
1月1日計畫資產預期報酬	2.00 %	2.00 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

### (7) 經驗調整之歷史資訊

	103.12.31	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務之現值	\$ 11,591	11,083	13,890	14,412
計畫資產之公允價值	(6,342)	(6,195)	(6,117)	(6,058)
確定福利義務淨負債(資產)	<u>\$ 5,249</u>	<u>4,888</u>	<u>7,773</u>	<u>8,354</u>
確定福利計畫現值金額之經驗調整	<u>\$ (305)</u>	<u>2,946</u>	<u>702</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值金額之經驗調整	<u>\$ 42</u>	<u>17</u>	<u>(17)</u>	<u>-</u>

本公司預計於民國一〇三年度報導日之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

- (8) 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。

民國一〇三年度報導日，本公司應計退休負債之帳面金額為5,249千元，當採用之折現率增減變動0.25%時，本公司認列之應計退休金負債將分別減少198千元或增加205千元。

### 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。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。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,169千元及2,240千元，業已提撥至勞工保險局分別為1,779千元及1,860千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇三年度及一〇二年度費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 7,176	42,233
未分配盈餘加徵百分之十	11,047	189,517
調整前期之當期所得稅	491	(2,159)
土地增值稅	<u>35,827</u>	<u>7,183</u>
	<u>54,541</u>	<u>236,774</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>2,973</u>	<u>4,088</u>
	<u>2,973</u>	<u>4,088</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 57,514</u>	<u>240,862</u>

本公司民國一〇三年度及一〇二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。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
稅前淨利	\$ 1,893,143	1,892,624
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 321,834	321,746
免稅所得	(345,926)	(320,545)
租稅獎勵	-	(2,093)
遞延利息支出之財稅差異	4,621	14,955
權益法認列之國內投資損失	19,928	15,074
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價利益	2,881	(3,655)
財稅認列時點差異	11,682	20,745
前期低(高)估	491	(2,159)
土地增值稅	35,827	7,183
未分配盈餘加徵10%	11,047	189,517
其他	<u>(4,871)</u>	<u>94</u>
	<u>\$ 57,514</u>	<u>240,862</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅負債

	<u>未實現兌換利益</u>
<u>遞延所得稅負債：</u>	
民國103年1月1日餘額	\$ 4,088
借記損益表	<u>2,973</u>
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一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</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>5,542,625</u>	<u>5,179,592</u>
合計	<u>\$ 5,543,876</u>	<u>5,180,843</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 253,706</u>	<u>163,030</u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102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>4.90 %</u>	<u>6.80 %</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。

(十四)資本及其他權益

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 666,000	666,000
庫藏股票交易	<u>6,599</u>	<u>6,599</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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

#### (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

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額均為13,377千元，董事及監察人酬勞估列金額均為13,377千元，係以本公司民國一〇三年度及一〇三年度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，並列報為民國一〇三年度及一〇二年度之營業費用。

民國一〇二年度之員工紅利、董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇二年度個體財務報告估列金額並無差異。

民國一〇三年度之員工紅利、董事監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇四年度之損益。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司分別於民國一〇三年六月六日及民國一〇二年五月二十四日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101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>	7.50	<u>2,458,011</u>

(十五)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

	103年度	102年度
	繼續營業單位	繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>1,835,629</u>	<u>1,651,762</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	103年度	102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)

	103年度	102年度
	繼續營業單位	繼續營業單位
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ <u>1,835,629</u>	<u>1,651,762</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	103年度	102年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	327,735	327,735
員工股票紅利之影響	415	375
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>328,150</u>	<u>328,110</u>

(十六)收入

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之收入明細如下：

	繼續營業單位	
	103年度	102年度
銷售房地收入	\$ 4,511,549	4,592,499
租賃收入	56,761	51,754
其他營業收入	8,111	4,765
	<u>\$ 4,576,421</u>	<u>4,649,018</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之其他收入明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ 39,221	19,048
股利收入	<u>9,849</u>	<u>7,592</u>
	<u>\$ 49,070</u>	<u>26,640</u>

2.其他利益及損失

本公司一〇三年度及一〇二年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
外幣兌換利益	\$ 75,184	28,453
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益	(16,948)	21,503
其他	<u>2,461</u>	<u>14,794</u>
	<u>\$ 60,697</u>	<u>64,750</u>

3.財務成本

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之財務成本明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用－銀行借款	\$ 588,669	521,871
減：利息資本化	<u>(333,555)</u>	<u>(269,597)</u>
	<u>\$ 255,114</u>	<u>252,274</u>

(十八)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
持有供交易	\$ 316,620	234,690
放款及應收款：		
現金及約當現金	1,943,489	1,693,864
應收票據、應收帳款及其他應收款	447,200	35,121
其他金融資產－流動	927,602	1,645,916
其他金融資產－非流動	<u>37,461</u>	<u>15,342</u>
小計	<u>3,355,752</u>	<u>3,390,243</u>
合計	<u>\$ 3,672,372</u>	<u>3,624,933</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

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	18,472,972	18,500,949
應付短期票券	520,000	-
應付款項	2,017,580	979,820
一年或一營業週期內到期長期借款	51,370	351,385
長期借款	4,547,940	4,266,308
存入保證金	<u>20,818</u>	<u>18,539</u>
合 計	<u><u>\$ 25,630,680</u></u>	<u><u>24,117,001</u></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。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為3,672,372千元及3,624,933千元。

(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)減損損失

本公司報導日應收帳款、應收票據及其他應收款之帳齡分析如下：

	<u>103.12.31</u>		<u>102.12.31</u>	
	<u>總 額</u>	<u>減 損</u>	<u>總 額</u>	<u>減 損</u>
未逾期	\$ 447,200	-	35,121	-
逾期1~180天	-	-	-	-
逾期181~365天	-	-	-	-
逾期超過一年	-	-	-	-
	<u><u>\$ 447,200</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>35,121</u></u>	<u><u>-</u></u>

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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一 年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>超過3年</u>
<b>103年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 3,298,000	3,408,870	1,622,730	1,786,140	-
擔保銀行借款	19,774,282	20,471,351	10,076,939	9,605,793	788,619
應付短期票券	520,000	520,000	520,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	<u>2,017,580</u>	<u>2,017,580</u>	<u>2,017,580</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 25,609,862</u></u>	<u><u>26,417,801</u></u>	<u><u>14,237,249</u></u>	<u><u>11,391,933</u></u>	<u><u>788,619</u></u>

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>一年 以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>超過3年</u>
<b>102年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 3,470,000	3,607,878	1,278,521	2,329,357	-
擔保銀行借款	19,648,642	20,590,815	6,556,766	11,722,615	2,311,434
應付票據、帳款及其他應付款	<u>979,820</u>	<u>979,820</u>	<u>979,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b><u>\$ 24,098,462</u></b>	<b><u>25,178,513</u></b>	<b><u>8,815,107</u></b>	<b><u>14,051,972</u></b>	<b><u>2,311,434</u></b>

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

#### 4. 匯率風險

##### (1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	<u>103.12.31</u>			<u>102.12.31</u>		
	<u>外幣</u>	<u>匯率</u>	<u>台幣</u>	<u>外幣</u>	<u>匯率</u>	<u>台幣</u>
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 67,098	5.099	342,135	219,422	4.913	1,078,022
美金	35,842	31.67	1,135,103	9,462	29.78	281,784

##### (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。於民國一〇三年及一〇二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，民國一〇三年度及一〇二年度之稅後淨利將分別增加或減少14,772千元及13,598千元。兩期分析係採用相同基礎。

#### 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，本公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加233,555千元及233,056千元，主因係本公司之變動利率借款。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 6.公允價值

#### (1)公允價值及帳面價值

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於本個體財務報告中之帳面金額趨近於其公允價值。

#### (2)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③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)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
<b>103年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產 \$	<u>316,620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>316,620</u>
<b>102年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產 \$	<u>234,690</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>234,690</u>

於民國一〇三年度及一〇二年度上述金融資產並無任何移轉情形。

### (十九)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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司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。截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證予外部人。

### 4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

### 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。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

### (二十)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。

民國一〇三年度本公司之資本管理策略與民國一〇二年度一致，即維持負債資本比率於65%~75%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
負債總額	\$ 28,082,078	25,758,942
減：現金及約當現金	(1,943,489)	(1,693,864)
淨負債	26,138,589	24,065,078
權益總額	11,157,494	10,633,361
資本總額	<b>\$ 37,296,083</b>	<b>34,698,439</b>
負債資本比率	<b>70 %</b>	<b>69 %</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：

	設立地	業主權益(持股%)	
		103.12.31	102.12.31
北昌營造(股)公司	台灣	100.00 %	100.000 %
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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

(1)本公司向關係人進貨金額如下：

<u>103.12.31</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	\$ <u>10,339,213</u>	<u>3,607,785</u>	<u>3,985,609</u>
<u>102.12.31</u>			
子公司	\$ <u>8,993,671</u>	<u>377,824</u>	<u>377,824</u>

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

(2)本公司於民國一〇二年二月向本公司之主要管理階層購入城中段三小段116地號部份土地持分，合約價款計20,362千元，截至民國一〇三年十二月三十一日止，價款已全數支付並已完成產權移轉之登記程序。

2.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>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
其他應收款	子公司	\$ 57	8,647
"	其他關係人	-	153
		<u>\$ 57</u>	<u>8,800</u>

3.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>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應付票據	子公司	\$ 1,130,476	208,005
應付帳款	"	638,443	521,892
其他應付款	"	-	1,232
		<u>\$ 1,768,919</u>	<u>731,129</u>

4.背書保證

(1)本公司民國一〇三年及一〇二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3,200,000千元及3,225,000千元。

(2)民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，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分別為291,280千元及358,000千元之擔保。

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 5.租賃

本公司向其他關係人承租辦公大樓及車位，租期為三年，民國一〇三年度及一〇二年度租金費用分別為497千元及535千元。

### 6.證券交易

本公司與關係人證券交易之情形如下：

102年度	證券標的	證券數量	取得價款
其他關係人	北昌營造(股)公司	1,586千股	\$ <u><u>17,514</u></u>

### 7.其他

於民國一〇三年六月間，本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。

#### (四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ <u><u>27,814</u></u>	\$ <u><u>14,699</u></u>

## 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	103.12.31	102.12.31
其他金融資產-流動	備償戶、信託戶及工程履約保證金	\$ 860,763	1,594,076
存貨	短期借款、應付短期票券及長期借款	21,138,266	19,102,294
投資性不動產	長期借款	6,807,959	6,629,607
不動產、廠房及設備	長期借款	<u>154,694</u>	<u>155,553</u>
		<u>\$ 28,961,682</u>	<u>27,481,530</u>

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

### (一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	103.12.31	102.12.31
取得存貨(建設業)	\$ <u><u>1,962,877</u></u>	\$ <u><u>1,962,877</u></u>

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：

	103.12.31	102.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u><u>17,021,328</u></u>	\$ <u><u>15,454,900</u></u>
已依約收取金額	\$ <u><u>2,394,364</u></u>	\$ <u><u>1,421,442</u></u>

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (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本公司之民生東路案(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，目前由臺北高等行政法院更二審判決駁回，但原告不服上訴中。本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，爰本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

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	103年度			102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	-	59,586	59,586	-	63,189	63,189
勞健保費用	-	3,629	3,629	-	3,469	3,469
退休金費用	-	2,267	2,267	-	2,318	2,318
其他員工福利費用	-	1,085	1,085	-	1,096	1,096
折舊費用	7,959	3,270	11,229	621	6,652	7,273
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	732	732	-	376	376

## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三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：

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	-	營運週轉	-	-	-	569,840	569,840

註：本公司對外資金貸與之總限額不得超過淨值之百分之二十，其中對單一企業貸與總限額不得超過當期淨值之百分之二十，如因業務關係從事資金貸與者，則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

##### 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	2,789,374	870,000	790,000	690,000	-	7.08 %	5,578,747	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,789,374	2,410,000	2,410,000	1,740,000	-	21.60 %	5,578,747	Y	-	-
1	富氏企業(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	428,151	358,000	291,280	246,460	291,280	2.61 %	428,151	-	Y	-

註：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值之百分之五十，其中對單一企業背書保證限額不得超過當期淨值之百分之二十五，如因業務關係從事背書保證者，則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

##### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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	-	7	- %	7	-
"	股票－太子建設開發(股)公司	"	"	1,035	13,150	- %	13,150	-
"	股票－大眾商業銀行(股)公司	"	"	-	3	- %	3	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	363	8,032	- %	8,032	-
"	股票－中華航空(股)公司	"	"	612	8,874	- %	8,874	-
"	股票－台灣中小企銀(股)公司	"	"	951	8,736	- %	8,736	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	536	27,199	- %	27,199	-
"	股票－冠德建設(股)公司	"	"	1,573	43,572	- %	43,572	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	334	5,623	- %	5,623	-
"	股票－兆豐金融控股(股)公司	"	"	534	13,056	- %	13,056	-
"	股票－遠雄建設事業(股)公司	"	"	398	15,024	- %	15,024	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	18,239	- %	18,239	-
"	股票－永豐金融控股(股)公司	"	"	316	4,113	- %	4,113	-

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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－日勝生活科技(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	296	5,293	- %	5,293	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	481	22,588	- %	22,588	-
"	股票－國泰建設(股)公司	"	"	280	4,746	- %	4,746	-
"	股票－鴻海精密工業(股)公司	"	"	1,302	114,432	- %	114,432	-
"	黃金	"	"	-	3,933	- %	3,933	-

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：  
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	鴻海精密工業(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		-	-	-	3,189	317,931	1,887	192,467	190,802	1,665	1,302	114,432

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	103.03	係出售存貨，故不適用	不適用	\$ 834,530	已依約全數收取	不適用	A客戶	無	獲取利益	參考市場行情議定之	無
"	"	"	"	"	584,350	"	"	B客戶	"	"	"	"
"	"	103.07	"	"	868,000	"	"	C客戶	"	"	"	"
"	"	103.08	"	"	520,850	已依約收取518,250千元	"	D客戶	"	"	"	"

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	3,607,785	90.97 %	與一般交易相當	-	-	(1,768,919)	93.35 %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	銷貨	(3,607,785)	97.33 %	"	-	-	1,768,919	87.52 %	

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：

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	1,768,919	2.89	-	-	566,322	-
"	皇勝建設(股)公司	其他關係人	248,143	0.32	-	-	-	-

9. 從事衍生工具交易：無。



## 皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年度本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 %	969,796	99,284	(67,990)	
"	富氏企業(股) 公司	"	住宅及大樓開 發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	472,428	(176)	(176)	
"	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 %	1,010,843	(49,055)	(49,055)	

(三)大陸投資資訊：無。

### 十四、部門資訊

請詳民國一〇三年度合併財務報告。

皇翔建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇三年十二月三十一日

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
營建用地	土城區大安段399地號等8筆土地	\$ 571,764
	土城區學林段348-1地號	2,674
	中正區臨沂段三小段475地號(富氏臨沂)	159,422
	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
	北投區豐年段四小段23地號(道路用地)	293,136
	其他(供容積移轉使用)	292,600
		<u>1,702,388</u>
小計 在建房地	皇翔國鼎(永豐餘)	2,142,671
	臨沂段(忠孝臨沂)	2,076,341
	皇翔紫鼎(城中116)	2,395,658
	皇翔歡喜城(林口A7)	3,642,552
	皇翔百老匯2(桃園興仁段)	604,684
	皇翔御花園(新莊副都心)	2,328,884
	捷二	365,314
	其他	<u>53,478</u>
	<u>13,609,582</u>	
小計 待售房地	捷運金站	127,389
	金城閣	249,058
	皇翔高更	125,355
	新天玑(原民生東路案)	1,215,734
	皇翔御琿(原信義F4)	5,692,862
	皇翔桂冠	226,106
	皇翔玉鼎	95,288
	皇翔玉璽	435,588
	御郡(原仁愛臨沂)	596,219
	天昂(原建國懷生)	399,269
	豐收季節	568
	快樂花園	29,122
	皇翔百老匯	<u>601,998</u>
	<u>9,794,556</u>	
小計		
合計		<u>\$ 25,106,526</u>

皇翔建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇三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	\$ 1,038,080	-	-	-	68,284	104,500	100.00 %	969,796	12.01	1,255,003	無
普立斯國際開發(股)公司	120,000	1,059,898	-	-	-	49,055	120,000	100.00 %	1,010,843	8.42	1,010,843	"
富氏企業(股)公司	26	472,604	-	-	-	176	26	100.00 %	472,428	453.19	11,783	"
		<u>\$ 2,570,582</u>		<u>-</u>		<u>117,515</u>			<u>2,453,067</u>		<u>2,277,629</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

民國一〇三年十二月三十一日

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	土地銀行等七家聯貸	\$ 1,748,000	101.10.17~105.10.17	註一	林口A7履約保證金	
	台灣銀行	450,000	102.07.24~104.07.24	"	-	
	新光銀行	200,000	103.07.20~104.01.20	"	-	
	台灣企銀	400,000	103.12.11~104.06.11	"	-	
	第一銀行	500,000	103.09.12~104.09.18	"	-	
抵押借款	合作金庫	1,156,970	102.08.23~104.09.05	註二	待售房地-新天玦	
	土地銀行	685,351	97.10.21~108.09.30	"	在建房地-皇翔國鼎	
	"	720,000	103.01.05~105.01.05	"	在建房地-忠孝臨沂	
	"	85,800	99.03.29~105.03.29	"	在建房地-富氏臨沂	
	"	1,617,020	98.10.17~106.10.07	"	在建房地-皇翔紫鼎	
	"	246,460	97.07.09~105.07.09	"	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	
	新光人壽等六家銀行	7,316,273	102.05.12~105.09.27	"	待售房地-信義區	
	遠雄人壽	478,790	102.11.26~104.11.26	"	待售房地-御郡	
	上海銀行	500,000	103.07.29~104.07.29	"	待售房地-皇翔玉璽	
	台灣銀行	445,000	96.07.10~105.07.10	"	營建用地-土城區大安段	
	"	1,386,000	101.02.05~106.08.27	"	在建房地-皇翔御花園	
	"	254,000	101.06.06~105.06.06	"	在建房地-皇翔百老匯2	
	兆豐銀行	156,000	103.07.17~106.07.17	"	在建房地-捷二聯開	
	華南銀行	127,308	98.03.03~113.03.03	"	待售房地-金城閣	
	合計	<u>\$ 18,472,972</u>				

註一：2.26%~2.80%

註二：2.10%~2.85%

皇翔建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
土地銀行		\$ 3,546,000	100.9.10~105.12.30	註	市府段三小段247、249、250三筆地號	抵押借款
土地銀行		150,310	103.09.26~113.09.26	"	在建房地-忠孝臨沂	"
新光人壽		233,000	103.07.28~106.07.28	"	土地及房屋建築	"
兆豐銀行		670,000	102.03.12~109.03.12	"	"	"
減：一年或一營業週期內到期之長期借款		(51,370)		- %		
		<u>\$ 4,547,940</u>				

註：2.28%~2.75%

預收款項明細表

項目	摘要	金額	備註
預收房地款	歡喜城	\$ 1,681,370	
	皇翔紫鼎	317,043	
	皇翔百老匯	120,869	
	皇翔御花園	63,368	
	皇翔百老匯2	79,489	
	快樂花園	930	
	皇翔國鼎	<u>131,295</u>	
合計		<u>\$ 2,394,364</u>	

皇翔建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇三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
土地收入	餘屋出售	\$ 3,277,671	
房屋收入	"	1,233,878	
小計		4,511,549	
租賃收入		56,761	
其他營業收入		8,111	
合計		<u>\$ 4,576,421</u>	

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本	餘屋出售	\$ 766,765	
房屋成本	"	1,078,005	
租賃成本		7,959	
		<u>\$ 1,852,729</u>	

皇翔建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇三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
租金支出		\$ 7,014	
文具印刷		945	
運費		9	
郵電費		511	
廣告費		173,582	
交際費		1	
佣金支出		2,091	
交通費		1	
雜項購置		2	
雜費		7,418	
其他費用		49,410	
		<u>\$ 240,984</u>	

皇翔建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇三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		\$ 59,550	
租金支出		9,663	
文具印刷		568	
差旅費		280	
運費		69	
郵電費		1,181	
修繕費		464	
廣告費		30	
水電費		10,455	
保險費		4,215	
交際費		2,375	
捐贈		51,607	
稅捐		107,361	
折舊		3,270	
各項攤提		732	
伙食費		1,085	
訓練費		21	
職工福利		1,362	
交通費		234	
加班費		36	
勞務費		13,443	
書報雜誌		102	
雜項購置		177	
燃料費		467	
運費		73	
雜費		55,910	
退休金		2,267	
		<u>\$ 326,997</u>	



## 柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險管理

### 一、財務狀況：

- (一) 無形資產主要係因使用年限到期導致資產減少。
- (二) 其他金融資產-非流動增加主要係支付合建保證金及租賃汽車保證金增加所致。

### 二、財務績效：

- (一) 營業外收入及支出之差異係因本年度外幣存款之利息收入較去年增加所致。
- (二) 所得稅費用之差異係因上年度繳納101年未分配盈餘加徵10%稅額所致。

### 三、現金流量：

- (一) 現金流量比率由102年之8.39%下降至5.60%，係因本期積極投入生產，致營業活動淨現金流量減少所致。
- (二) 現金流量允當比率由102年之70.75%下降至40.06%，係因本期積極投入生產及近期獲利良好而發放現金股利增加，致近五年資本支出、存貨增加額及現金股利持續增加所致。

### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

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

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

本年度投資金額並未有超過實收資本額百分之五者。本公司目前轉投資包括投資北昌營造股份有限公司，投資目的係為加強品質控管；另投資富氏企業股份有限公司及普立斯國際開發資通股份有限公司亦以穩健獲利為考量。未來投資計畫仍會審慎評估穩健獲利之相關垂直行業為主要標的。

### 六、風險事項

#### (一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

最近年度利率水準仍低，金融機構在整體經營環境仍不佳下，並未大幅升息，目前本公司平均利率約2.50%，對本公司營運成本負擔不大。另匯率變動因本公司屬內需產業，故影響不大。至於通貨膨脹情形目前尚未對本公司造成影響。未來本公司仍將繼續爭取優惠利率，以降低成本。

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

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

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

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

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

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

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

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

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

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

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

年報刊印日止之處理情形：

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97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，被告台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台北市政府提起訴願，遭決定駁回，故以台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台北高等行政法院更審，目前由台北高等行政法院更二審判決駁回，但原告不服上訴中。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。

（十三）其他重要風險：無。

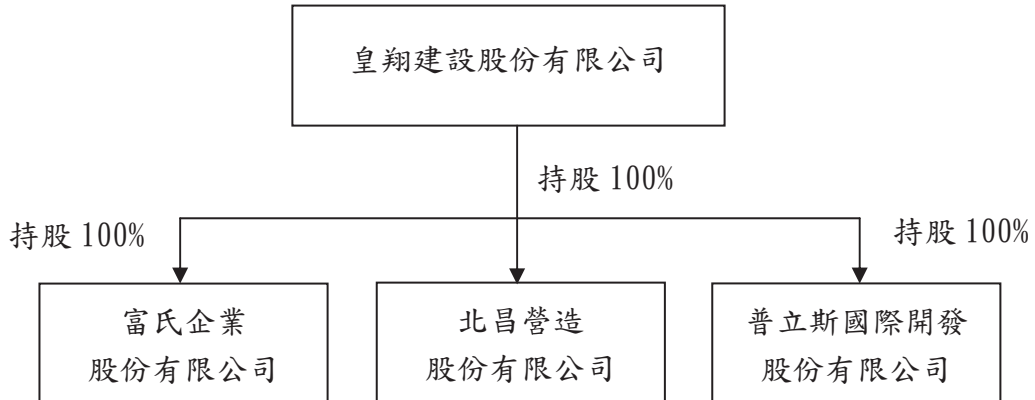
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一) 關係企業合併營業報告書

##### 1. 關係企業組織圖



##### 2. 關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
北昌營造股份有限公司	79/10/22	台北市中正區博愛路 38 號 7 樓	1,045,000	經營建築與土木工程。
富氏企業股份有限公司	61/04/14	台北市中正區博愛路 38 號 7 樓	26,000	住宅及大樓開發租售業。
普立斯國際開發股份有限公司	101/03/27	台北市中正區博愛路 38 號 7 樓	1,200,000	特定專業區開發業、餐館業。

3. 推定為有控制與從屬關係者，其相同股東資料：不適用。

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

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股；%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
北昌營造股份有限公司	董事長	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%
		代表人：陳嘉根	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%
		代表人：廖林淑花	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%
代表人：廖宇祥	0	0.00%		
監察人	皇翔建設股份有限公司	104,500,000	100.00%	
代表人：廖泰棠	0	0.00%		
總經理	陳嘉根	0	0.00%	
富氏企業股份有限公司	董事長	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%
		代表人：廖年吉	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%
		代表人：廖林淑花	0	0.00%
董事	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%	
代表人：廖珮如	0	0.00%		
監察人	皇翔建設股份有限公司	26,000	100.00%	
代表人：廖羚君	0	0.00%		
普立斯國際開發股份有限公司	董事長	皇翔建設股份有限公司	120,000,000	100.00%
		代表人：廖年吉	0	0.00%
	董事	皇翔建設股份有限公司	120,000,000	100.00%
		代表人：廖妙靜	0	0.00%
董事	皇翔建設股份有限公司	120,000,000	100.00%	
代表人：廖家賢	0	0.00%		
監察人	皇翔建設股份有限公司	120,000,000	100.00%	
代表人：廖珮如	0	0.00%		

6. 各關係企業之財務狀況及經營結果

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期綜合 損益	每股盈餘 (稅後/元)
北昌營造 股份有限 公司	1,045,000	3,481,466	2,226,712	1,254,754	4,129,175	198,418	98,990	0.95
富氏企業 股份有限 公司	26,000	12,175	392	11,783	1,422	1,422	(177)	(6.81)
普立斯國際 開發股份 有限公司	1,200,000	2,753,635	1,742,792	1,010,843	2,944	2,944	(49,055)	(0.41)

(二) 關係企業合併財務報表：(第70頁～第116頁)

(三) 關係報告書

聲明書

本公司民國一〇三年度（自民國一〇三年一月一日至一〇三年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「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」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：皇翔建設股份有限公司

負責人：廖年吉

中華民國一〇四年三月十九日



## 關係報告書會計師複核意見

受文者：皇翔建設股份有限公司

皇翔建設股份有限公司民國一〇三年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對皇翔建設股份有限公司民國一〇三年度關係報告書是否依照「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」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師民國一〇四年三月十九日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師之複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「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」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

陳嘉峰



馮國棟



原證期會核：(88)台財證(六)第18311號

准簽證文號

民 國 一 〇 四 年 三 月 十 九 日



1. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董 事、監察人或經理人 情形	
		持有股數	持股 比例	設質股數	職稱	姓名
皇翔投資股 份有限公司	指派代表人 擔任皇翔建 設董事長	87,501,365	26.70%	—	董事長 董 事	廖 年 吉 廖林淑花
皇銘實業股 份有限公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	44,339,983	13.53%	—	—	—
皇俊投資股 份有限公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	24,690,576	7.53%	—	—	—
佑昇投資股 份有限公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	23,276,943	7.10%	—	—	—
富翔資產管 理股份有限 公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
皇吉投資股 份有限公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
富蓁投資股 份有限公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
富祐資產管 理股份有限 公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
潤興工業股 份有限公司	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
HH Investment Pte Ltd (Singapore)	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
Huang Hsiang Singapore Investment Pte Ltd (Singapore)	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—
Huang Jun Construction Pte Ltd (Singapore)	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股 比例	設質股數	職稱	姓名
Huang Hsiang Development Corp (Philippines)	與皇翔投資 推定有控制 從屬關係	—	—	—	—	—

## 2. 交易往來情形

(1) 進銷貨交易情形：無。

(2) 財產交易情形：無。

(3) 資金融通情形：無。

(4) 資產租賃情形：無。

(5) 其他重要交易往來情形：無。

## 3. 背書保證情形：無。

## 4. 其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

皇翔建設股份有限公司



董事長：廖 年 吉

