



皇普建設股份有限公司
CROWELL DEVELOPMENT CORP.

公開說明書

(發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債)

一、公司名稱：皇普建設股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債

三、本次發行轉換公司債概要：

(一)國內第三次有擔保轉換公司債

1.發行種類：有擔保轉換公司債。

2.發行金額：本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數陸仟張，發行總面額新台幣陸億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之 102.51% 發行，實際募集金額為新臺幣 615,054 仟元。

3.債券利率：票面利率 0%

4.發行條件：發行期間五年，自發行之日起滿三個月之翌日起至到期日，可轉換為本公司之普通股。

5.公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開銷售，公開銷售比例 100%。

6.承銷及配售方式：以競價拍賣方式對外公開銷售，並由證券承銷商餘額包銷。

7.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件五。

(二)國內第四次無擔保轉換公司債

1.發行種類：無擔保轉換公司債。

2.發行金額：本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限陸仟張，發行總面額上限新台幣陸億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額 101%~101.5% 發行，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

3.債券利率：票面利率 0%

4.發行條件：發行期間五年，自發行之日起滿三個月之翌日起至到期日，可轉換為本公司之普通股。

5.公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開銷售，公開銷售比例 100%。

6.承銷及配售方式：以競價拍賣方式對外公開銷售，並由證券承銷商餘額包銷。

7.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件七。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 59 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣 500 萬元整。

(二)其他費用(包括會計師、律師等其他費用)：約新臺幣 11 萬元整。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 3~5 頁。

九、本公司普通股股票面額為每股新台幣壹拾元。

十、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另公司法第 228 條之 1 已放寬公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。

十一、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

(二)公司揭露之網址：<http://crowell.com.tw>

皇普建設股份有限公司

編製

中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 二 十 日 刊 印



一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣仟元

資金來源	金額	占實收資本額比率(%)
設立資本	30,000	0.73
現金增資	1,630,000	39.43
私募(含 985,674 仟元已補辦公發)	6,779,120	164
私募已減資	(3,814,326)	(92.28)
盈餘轉增資	633,082	15.32
資本公積轉增資	614,825	14.88
減資	(2,443,581)	(59.12)
公司債轉換	704,465	17.04
合計	4,133,585	100.00

二、公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送相關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。

(三)索取方法：請親赴陳列處所或透過網路至公開資訊觀測站查詢下載(<http://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：台新綜合證券股份有限公司	地址：臺北市中山區中山北路二段 44 號 2 樓
網址： http://www.tssco.com.tw	電話：(02)5570-8888
名稱：合作金庫證券股份有限公司	地址：台北市大安區忠孝東路四段 285 號
網址： http://www.tcfhc-sec.com.tw/	電話：(02)2731-9987
名稱：福邦證券股份有限公司	地址：台北市忠孝西路 1 段 6 號 7 樓
網址： http://www.gfortune.com.tw	電話：(02) 2383-6888
名稱：臺灣土地銀行股份有限公司	地址：台北市延平南路 81 號
網址： http://stock.landbank.com.tw	電話：(02)2348-3919
名稱：富邦綜合證券股份有限公司	地址：臺北市大安區仁愛路 4 段 169 號 3、4 樓
網址： https://www.fubon.com	電話：(02)8771-6888
名稱：台中銀證券股份有限公司	地址：台北市忠孝東路一段 85 號 9 樓
網址： http://www.tcbs.com.tw	電話：(02)2396-9955

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大商業銀行股份有限公司營業部	地址：臺北市松山區敦化南路 1 段 66 號 1~2 樓
網址： https://www.yuantabank.com.tw	電話：(02)2173-6680

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司	地址：臺北市中正區館前路 46 號
網址： https://www.landbank.com.tw/	電話：(02)2348-3936

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：採無實體發行，故不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：福邦證券股份有限公司股務代理部	地址：臺北市忠孝西路一段 6 號 6 樓
網址： https://www.gfortune.com.tw	電話：(02)2371-1658

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：鄧欣珊、陶鴻文會計師	
事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所	地址：臺中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓
網址： https://www.bdo.com.tw	電話：(04)2329-1290

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

複核律師姓名：邱雅文律師	
事務所名稱：翰辰法律事務所	地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓
網址： https://www.fsi-law.com	電話：(02)2345-0016

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：許連晉	代理發言人姓名：唐如鈺
職稱：財務部協理	職稱：業務部襄理
電話：(03)217-1111	電話：(03)217-1111
電子郵件信： jason@crowell.com.tw	電子郵件信箱： faith0604@crowell.com.tw

十三、公司網址：<http://crowell.com.tw>

皇普建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：4,133,585,400 元		公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓		電話：(03) 217-1111	
設立日期：74 年 1 月 17 日			網址：http://crowell.com.tw		
上市日期：84 年 3 月 10 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：81 年 10 月 06 日	
管理股票日期：不適用					
負責人：董事長：遠安投資股份有限公司 代表人：蘇永平 總經理：蘇永平			發言人：許連晉 職稱：財務部協理 代理發言人：唐如鈺 職稱：業務部襄理		
股票過戶機構： 福邦證券股份有限公司股務代理部			電話：(02)2383-6888 網址：http://www.gfortune.com.tw 地址：臺北市忠孝西路一段 6 號 6 樓		
股票承銷機構： 台新綜合證券股份有限公司			電話：(02)5570-8888 網址：http://www.tssco.com.tw 地址：臺北市中山區中山北路二段 44 號 2 樓		
最近年度簽證會計師： 鄧欣珊、陶鴻文會計師 立本台灣聯合會計師事務所			電話：(04)2329-1290 網址：http://www.bdo.com.tw 地址：臺中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓		
複核律師： 邱雅文律師 翰辰法律事務所			電話：(02)2345-0016 網址：http://www.fsi-law.com 地址：臺北市信義區松德路 6 號 12 樓		
信用評等機構：不適用					
評等標的	發行公司：不適用 無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用				
	本次發行公司債：不適用 無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用				
董事選任日期：112 年 06 月 15 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用，任期：不適用		
全體董事持股比例：42.56%(113 年 11 月 30 日)			監察人持股比率：不適用		
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：42.56%(113 年 11 月 30 日)					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	遠安投資股份有限公司	5.36%	獨立董事	黃科銘	—
	代表人：蘇永平	0.45%	獨立董事	游鴻達	—
董事	和築投資有限公司	36.47%	獨立董事	林鴻達	—
	代表人：蘇孟光	0.26%	獨立董事	蔣昕佑	—
董事	許連晉	0.02%			
工廠地址：無				電話：無	
主要產品：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售			市場結構：內銷 100 % 外銷 0 %		參閱本文之頁次
					第 43 頁
風險事項	請參閱本公開說明書壹、公司概況、二、風險事項				參閱本文之頁次
					第 3~5 頁
去(112)年度	營業收入：1,849,978 仟元 稅前利益：306,907 仟元 稅後每股盈餘：0.64 元				參閱本文之頁次
					第 81 頁
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面			
發行條件		請參閱本公開說明書封面			
募集資金用途及預計產生效益概述		請參閱本公開說明書第 59 頁			
本次公開說明書刊印日期：113 年 12 月 20 日			刊印目的：發行國內第三次有擔保轉換公司債 暨國內第四次無擔保轉換公司債		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱公開說明書目錄					

目錄

壹、公司概况.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	3
(一)風險因素.....	3
(二)訴訟或非訟事件.....	5
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度 及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應 列明其對公司財務狀況之影響.....	5
(四)其他重要事項.....	5
三、公司組織.....	6
(一)組織系統.....	6
(二)關係企業圖.....	7
(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管資料.....	8
(四)董事及監察人.....	9
(五)發起人.....	16
(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金.....	17
四、資本及股份.....	23
(一)股份種類.....	23
(二)股本形成經過.....	23
(三)最近股權分散情形.....	27
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	31
(五)公司股利政策及執行狀況.....	31
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	32
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	32
(八)公司買回本公司股份情形.....	33
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	33
六、特別股辦理情形.....	33
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	33
八、員工認股權憑證辦理情形.....	33
九、限制員工權利新股辦理情形.....	33
十、併購辦理情形.....	35
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者辦理情形.....	35
貳、營運概況.....	36
一、公司之經營.....	36
(一)業務內容.....	36
(二)市場及產銷概況.....	39
(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數.....	49
(四)環保支出資訊.....	49
(五)勞資關係.....	50
(六)資通安全管理.....	52

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產.....	53
(一)自有資產.....	53
(二)使用權資產.....	54
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	54
三、轉投資事業.....	54
(一)轉投資事業概況.....	54
(二)綜合持股比例.....	54
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....	54
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第 185 條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數.....	54
四、重要契約.....	55
參、發行計畫及執行情形.....	57
一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫及截至公開說明書刊印日之前一季止，前各次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫尚未完成及計畫實際完成日距申報時未逾三年者，應詳細說明前開各次計畫之內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入金管會指定資訊申報網站之日期.....	57
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....	59
三、本次受讓他公司股份發行新股.....	79
四、本次併購發行新股.....	79
肆、財務概況.....	80
一、最近五年度簡明財務資料.....	80
(一)簡明資產負債表及綜合損益表.....	80
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響.....	81
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	82
(五)會計項目重大變動說明.....	84
二、財務報告應記載事項.....	85
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	85
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表.....	85
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	85
三、財務概況其他重要事項.....	85
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	85

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第 185 條情事者，應揭露之資訊	85
(三)期後事項	85
(四)其他	85
四、財務狀況及經營結果之檢討分析	86
(一)財務狀況	86
(二)財務績效	87
(三)現金流量	88
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響	88
(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投資計畫	88
(六)其他重要事項	88
伍、特別記載事項	89
一、內部控制制度執行狀況	89
(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形	89
(二)內部控制聲明書。	89
(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形	89
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告	89
三、證券承銷商評估總結意見	89
四、律師法律意見書	89
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	89
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形	89
七、本次募集與發行有價證券申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項	89
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形	89
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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，其主要內容	89
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形	89
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書	89
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書	90
十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見	90
十四、其他必要補充事項	90

陸、重要決議、公司章程及相關法規.....	141
一、與本次發行有關之決議文.....	141
二、公司章程新舊條文對照表.....	141
三、盈餘分配表.....	141

附件

附件一、內部控制聲明書
附件二、證券承銷商評估總結意見
附件三、律師法律意見書
附件四、本次發行董事會議事錄
附件五、國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
附件六、國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書
附件七、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法
附件八、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書
附件九、111 年度個別財務報告暨會計師查核報告
附件十、112 年度個別財務報告暨會計師查核報告
附件十一、113 年第三季個別財務報告暨會計師核閱報告
附件十二、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
附件十三、不受理特定對象投標單聲明書
附件十四、公司章程新舊條文對照表
附件十五、盈餘分配表
附件十六、108 年發行國內第二次有擔保轉換公司債案補充事項

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期

中華民國 74 年 1 月 17 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓
工 廠：無。

電話：(03) 217-1111
電話：-

(三)公司沿革

年 度	沿 革
民國 74 年	核准設立，資本額新台幣 30,000 仟元。 推出高雄市·「濱湖天廈」、「皇普新廈」案。
民國 76 年	推出高雄市·「新遠東公園名廈」案。
民國 78 年	推出高雄市·「濱湖大第」案，榮獲 78 年全國建築金獅獎及 79 年全國建築美屋獎。 推出台北市·「皇普京都」案。 合併尚普建設，增資新台幣 30,000 仟元，增資後資本額為新台幣 60,000 仟元。 現金增資新台幣 100,000 仟元，增資後資本額為新台幣 160,000 仟元。
民國 79 年	推出高雄市·「皇普新都」案，榮獲 80 年全國建築金獅獎。 推出高雄市·「康乃馨花園廣場」案。
民國 80 年	推出高雄市·「皇普尊爵」案，榮獲全國首屆金石獎。 推出高雄市·「小橋流水人家」、「皇普天廈」案。
民國 81 年	推出高雄市·「帝國明珠」、「皇普爵士」案。 推出嘉義縣·「花開富貴」、「皇普民生特區」案。 成立嘉義辦事處。 證管會核准公開發行及現金增資新台幣 250,000 仟元，增資後資本額為新台幣 410,000 仟元。 轉投資裕原營造工程公司新台幣 10,260 仟元。
民國 82 年	推出高雄市·「薄海歡騰」案。 推出嘉義縣·「彩虹大道」案。 成立台北分公司。 職工福利委員會榮獲行政院勞委會頒贈「優等」獎狀及獎金。 盈餘暨資本公積轉增資新台幣 82,000 仟元，增資後資本額為新台幣 492,000 仟元。
民國 83 年	職工福利委員會再次榮獲行政院勞委會頒贈「優等」獎狀及獎金。 推出嘉義縣·「荷蘭市」案，榮獲全國第二屆金石獎。 推出台北市·「波綠露」案。
民國 84 年	台北市信義區·「三普大樓」完工。 盈餘暨資本公積轉增資新台幣 123,000 仟元，增資後資本額為新台幣 615,000 仟元。 於 84 年 3 月 10 日股票掛牌上市。 現金增資新台幣 200,000 仟元，盈餘暨資本公積轉增資新台幣 123,000 仟元，增資後資本額為新台幣 938,000 仟元。
民國 85 年	推出新北市·「皇普大道東」案。 推出台北市·「皇普河畔」案。

年 度	沿 革
	盈餘暨資本公積轉增資新台幣 187,600 仟元，增資後資本額為新台幣 1,125,600 仟元。
民國 86 年	現金增資新台幣 600,000 仟元，盈餘暨資本公積轉增資新台幣 225,120 仟元，增資後資本額為新台幣 1,950,720 仟元。
民國 87 年	推出台北市・「皇普中正一百」案。 盈餘暨資本公積轉增資新台幣 390,144 仟元，增資後資本額為新台幣 2,340,864 仟元。
民國 88 年	推出新北市・「伊吉邦」案。 推出高雄市・「澄湖真跡」、「博愛一百」案。 資本公積轉增資新台幣 117,043 仟元，增資後資本額為新台幣 2,457,907 仟元。 出售子公司裕原營造工程股份有限公司。
民國 89 年	推出新北市・「皇普市民樂」案。 公司遷移台北市信義區基隆路二段 109 號 11 樓。
民國 91 年	台北市・「台哥大基隆路大樓」完工。
民國 94 年	私募現金增資新台幣 542,093 仟元，增資後資本額為新台幣 3,000,000 仟元。 減少資本新台幣 2,257,907 仟元，減資後資本額為新台幣 742,093 仟元。
民國 95 年	私募現金增資新台幣 857,907 仟元，增資後資本額為新台幣 1,600,000 仟元。
民國 96 年	出售子公司幽雅超級市場股份有限公司。
民國 97 年	公司遷址至台北市信義區基隆路二段 109 號 12 樓。
民國 98 年	私募現金增資新台幣 3,400,000 仟元，增資後資本額為新台幣 5,000,000 仟元。
民國 99 年	公司遷址至台北市中山區民生東路三段 51 號 13 樓。 減少資本新台幣 4,000,000 仟元，減資後資本額為新台幣 1,000,000 仟元。
民國 101 年	發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣 407,000 仟元，發行日 101 年 04 月 24 日，到期日 106 年 04 月 24 日。
民國 102 年	推出基隆市・「我泉山莊」案。 可轉債轉換普通股新台幣 800 仟元，實收資本額為新台幣 1,000,800 仟元。 可轉債轉換普通股新台幣 142,400 仟元，實收資本額為新台幣 1,143,200 仟元。 可轉債轉換普通股新台幣 35,700 仟元，實收資本額為新台幣 1,178,900 仟元。
民國 103 年	可轉債轉換普通股新台幣 7,400 仟元，實收資本額為新台幣 1,186,300 仟元。 可轉債轉換普通股新台幣 18,100 仟元，實收資本額為新台幣 1,204,400 仟元。 可轉債轉換普通股新台幣 5,000 仟元，實收資本額為新台幣 1,209,400 仟元。
民國 104 年	可轉債轉換普通股新台幣 619 仟元，實收資本額為新台幣 1,210,019 仟元。 可轉債轉換普通股新台幣 309 仟元，實收資本額為新台幣 1,210,328 仟元。 可轉債轉換普通股新台幣 526 仟元，實收資本額為新台幣 1,210,854 仟元。
民國 106 年	可轉債轉換普通股新台幣 160,000 仟元，實收資本額為新台幣 1,370,854 仟元。 106 年 08 月由和築投資有限公司等人透過公開收購方式取得本公司股票，並於同年 10 月召開股東臨時會全面改選董事及監察人。 公司遷址至桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓。
民國 107 年	金管會核准公開發行及現金增資新台幣 450,000 仟元，增資後資本額為新台幣 1,820,854 仟元。 私募現金增資新台幣 532,850 仟元，增資後資本額為新台幣 2,353,704 仟元。 推出台南市東區・「皇普文苑」案。 推出桃園市龜山區・「皇普 MVP」案。
民國 108 年	私募現金增資新台幣 417,150 仟元，增資後資本額為新台幣 2,770,854 仟元。 發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣 700,000 仟元，發行日 108 年 09 月 25 日，到期日 113 年 09 月 25 日。 推出桃園市楊梅區・「皇普鉅苑」案。 推出新竹縣竹北市・「皇普雲鼎」案，榮獲第 21 屆國家建築金質獎。 台中市北區「皇普莊園」案，榮獲第 21 屆國家建築金質獎。
民國 109 年	推出台中市北區・「皇普莊園」案。

年 度	沿 革
	推出高雄市苓雅區「皇普摩天 100」案。 台中市北區「皇普莊園」案，榮獲 109 年國家卓越建設獎金質獎－最佳規劃設計類住宅類。 榮獲中華民國 109 年度台灣誠信品牌誠信建商獎。 私募現金增資新台幣 529,120 仟元，增資後資本額為新台幣 3,299,974 仟元。
民國 110 年	榮獲 1111 人力銀行 2021 幸福企業-營造建築業金獎。
民國 111 年	私募現金增資新台幣 870,000 仟元，增資後資本額為新台幣 3,799,974 仟元。 推出桃園市中壢區「皇普園首之道」案。 榮獲 1111 人力銀行 2022 幸福企業獎-銀獎。
民國 113 年	可轉債轉換普通股新台幣 333,611 仟元，實收資本額為新台幣 4,133,585 仟元。 推出桃園市蘆竹區「皇普 LaVie」案。 推出桃園市蘆竹區「皇普 MOMA-琢慕」案。 推出新北市鶯歌區「皇普國家新美院」案。

二、風險事項

(一)風險因素

- 1.最近年度及截至公開說明書刊印日止利率、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

(1)利率變動

單位：新台幣仟元；%

項目	112 年度	113 年前三季
利息支出(A)	243,277	285,949
營業收入淨額(B)	1,849,978	24,492
營業損失(C)	312,281	(310,220)
利息支出/營業收入(A)/(B)	13.15	1,167.52
利息支出/營業損失(A)/(C)	77.90	(92.18)

註：利息費用含租賃負債利息、應付公司債折價攤銷數及已資本化之利息支出

本公司112年度與113年前三季之利息支出金額，分別為243,277仟元與285,949仟元。由於本公司所處的產業特性，導致營業週期較長，因此隨營業額的成長，在自有資金不足以支應貨款需求下，銀行借款餘額也隨之增加；加上自111年起全球因通貨膨脹，各國政府採緊縮貨幣政策使利率開始上揚，也使本公司的淨利息支出增加。惟本公司估計全球升息循環已近尾聲，利率再次大幅上揚的機率不高，且本公司也將透過發行可轉換公司債的方式，降低利息支出，估計未來的利息淨支出金額將可控制在合理的範圍內。

(2)匯率變動

本公司為建設業，主要提供在地之內需市場，且本公司未持有外幣資產與進行外幣交易，故匯率變動對本公司損益並無重大影響。

(3)通貨膨脹

本公司為建設業，房地產向來被視為保值之資產且市場銷售已趨回穩，故通貨膨脹情形對本公司損益並無重大影響。

2.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

(1)本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止並無從事高風險、高槓桿投資之情事。

(2)本公司從事資金貸與他人之相關作業，係依照本公司經董事會及股東會通過之「資金貸與他人作業程序」辦理。最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並無資金貸與他人之情形。

(3)最近年度及截至公開說明書刊印日止，本公司基於共同投資開發案所需，為興聚建設(股)公司背書保證，其相關作業程序依照董事會及股東會通過之「背書保證施行辦法」規定辦理，且金額未超過規定限額，亦未有因背書保證造成本公司虧損之情事，故對本公司之財務狀況尚無重大影響。

(4)本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無從事衍生性商品交易之情事。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司主要從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務，並不從事營造工程，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.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

國內重要政策及法律變動，本公司均能即時掌握並有效因應及配合實行，對於公司財務業務影響不大。

5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司主要從事委託興建住宅及辦公大樓之出租出售業務，科技之改變對於房地產較無明顯關聯。本公司已成立「資安管理室」並建立資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案並投入資通安全管理之資源。截至目前為止，未有因資通安全風險造成虧損之情事，故對本公司之財務業務狀況尚無重大影響。資安風險管理另請參閱本公司網站及本公開說明書「貳、營運概況、(六)、資通安全管理」之說明。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司持續以誠信、負責、守法之理念，落實公司治理及社會責任，因此並無危及企業形象之情事發生，且無產生企業危機之風險。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司進貨以土地取得及工程發包予營造公司等，無進貨過度集中情形；銷貨對象主係土地出售、共同投資開發之建案銷售及一般社會大眾，故無銷貨集中情形。

10.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：無此情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

12.其他重要風險及因應措施：無此情事。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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、主要涉訟當事人及目前處理情形

本公司於台中市北區之皇普莊園建案，與預售屋之買受人間因建材設備之使用滋生履約爭議，原告林君、林君分別請求被告返還已給付之價金 156 萬元、153 萬元，並分別請求本公司應給付違約金 156 萬元、153 萬元，所涉金額共計 618 萬元，該案目前尚在臺灣臺中地方法院審理中，尚未終結。本公司於台南市東區之皇普文苑建案，與該社區管理委員會間針對公共設施例如：「中庭遮光罩」、「中庭噴水池設計」及「中庭鐵門」等公共設施之移交及修繕，共計 48 名住戶共同起訴，請求該公司應給付 1,701 仟元，該案目前尚在第一審法院審理中，尚未終結。前述案件所涉金額佔本公司資本額、營業規模非屬重大，對本公司財務業務不致產生重大影響。

2.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，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情事。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情事。

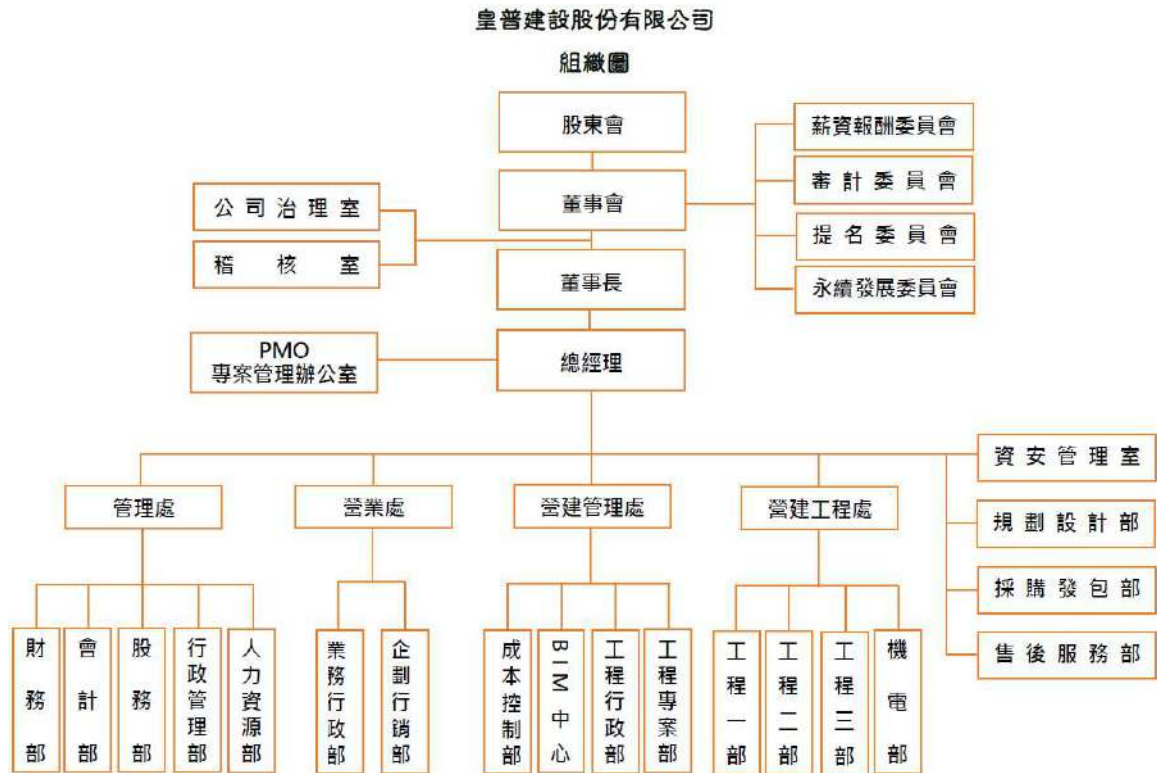
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。

(四)其他重要事項：無此情事。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



2.各主要部門所營業務

部門名稱	工作職掌
總經理	1. 有關經營管理之分析研究及轉投資評估等事宜。 2. 綜理制度規劃、預算制度等業務。
稽核室	公司各項業務之稽核、制度規劃之評估等事宜。
公司治理室	有關保障股東權益、強化董事會職能及提昇資訊透明度等事宜。
PMO 專案管理辦公室	統一管理各項專案，負責協調跨部門合作。
資安管理室	負責推動、協調及督導資通安全管理業務。
管理處	1. 綜理財務預算、概算及決算、財務作業、資金籌劃等事宜。 2. 綜理有關管理會計、稅務會計及帳務管理處理。 3. 綜理有關各項公告申報及股務相關事宜。 4. 負責人力需求規劃、人員招募、敘薪、福利及教育訓練等業務。 5. 負責總務、庶務及財產管理等相關業務。
營業處	1. 負責房屋銷售廣告預算、文宣之審核及產權移轉等相關業務。 2. 新社區召開住戶大會成立委員會、與委員會往來聯繫之處理。 3. 提升公司形象及行銷作業。
營建管理處	1. 綜理有關工程管理相關業務。 2. 負責工程初始至完工交屋各階段成本控管。
營建工程處	1. 工程查核、執照申請、工地工程預算編製、工程管理、完工驗收、編製工作決算等事宜。 2. 機電設備之建議與施工之監控。
規劃設計部	負責重劃、合建、綜理建築設計等事宜及大環境資訊之蒐集。
售後服務部	有關房屋修繕等事宜、客戶售後服務、客訴處理等事項。
採購發包部	負責工程發包、建材、公司資產等採購事宜。

(二)關係企業圖

1.關係企業架構：無。

2.公司與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額：無。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管資料

113 年 11 月 30 日；單位：股

職 稱	姓 名	性 別	國 籍	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			經理 人取 得員 工認 股權 憑證 之情 形
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
總經理(註)	蘇永平	男	中華民國	106.11.02	1,850,000	0.45	-	-	-	-	國立臺灣大學土木工程學系營建 工程與管理組碩士專班 中央大學 EMBA 遠安投資(股)公司董事長	皇普建設(股)公司總經理 遠安投資(股)公司董事長 遠順投資有限公司董事 永平資產管理有限公司董事 現代地政士事務所負責人	無	無	無	無
財務部協理	許連晉	男	中華民國	112.06.29	100,000	0.02	-	-	-	-	國立臺灣大學會計系 安永聯合會計師事務所資深經理 寶晶能源(股)公司會計部 協理 具有會計師證書	皇普建設(股)公司財務部董事 光耀科技(股)公司獨立董事	無	無	無	無

註：本公司董事長與總經理為同一人之原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：本公司董事長與總經理為同一人，係為減少管理層級加強提升公司經營效率與決策執行力，使得經營效率增加、決策執行更順暢。目前本公司已有下列具體措施：

- (1)現任四席獨立董事分別在財務會計與營建工程產業領域學有專精，能有效發揮其監督職能。
- (2)本公司成立審計委員會，由四位獨立董事組成，且過半數董事未兼任員工或經理人。
- (3)獨立董事在各功能性委員會皆可充分討論並提出建議供董事會參考，以落實公司治理。

(四)董事及監察人

1.董事姓名、主要經(學)歷、持有股份及性質

113年11月30日；單位：股

職 稱	姓 名	性別 年齡	國籍 或註冊地	初次選任 日期	選 任 日期	任 期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
董事長 (註：2)	遠安投資(股) 公司	男 51~60 歲	中 華 民 國	106.10.25	112.06.15	3	22,144,004	5.83	22,169,004	5.36	-	-	-	-	-	無	無	無	無
	代 表 人： 蘇永平			106.8.25			-	-	1,850,000	0.45	-	-	-	-	國立臺灣大學土木系 研究所營建工程與管 理組碩士專班 國立中央大學EMBA	皇普建設(股)公司總經理 遠安投資(股)公司董事長 遠順投資有限公司董事 永平資產管理有限公司 董事 現代地政士事務所負責 人	無	無	無
董事	和築投資有限 公司	男 51~60 歲	中 華 民 國	106.10.25	112.06.15	3	143,674,189	37.81	150,727,189	36.46	-	-	-	-	-	-	無	無	無
	代 表 人： 蘇孟光			106.10.25			-	-	-	-	-	-	1,068,000	0.26	國立政治大學經營管 理碩士學程(EMBA)全 球企業家組 政治作戰學校政治系 興聚建設(股)公司董事 長	興聚建設(股)公司董事長 耀泰國際投資有限公司 董事	無	無	無

職 稱	姓 名	性別 年齡	國 籍 或 註 冊 地	初次選任 日期	選 任 日期	任 期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
董事	許連晉	男 41~50 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	100,000	0.03	100,000	0.02	-	-	-	-	國立臺灣大學會計系 寶晶能源(股)公司會計 部協理 安永聯合會計師事務 所資深經理 會計師證書	皇普建設(股)公司財務部 協理 光耀科技(股)公司獨立董 事	無	無	無
獨立 董事	黃科銘	男 61~70 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	洛城營造主任技師 行政院公共工程委員 會第九屆技師懲戒覆 審委員會委員 基隆市營造業懲戒審 議委員 中華大學土木系兼任 講師 德霖科技大學土木系 兼任講師 中華大學土木工程研 究所碩士 國立臺灣科技大學營 建系 國立高雄工專土木科	臺灣仲裁協會理事長 中華民國土木技師公會 全聯會副理事長 國立台灣科技大學營建 工程系顧問 台灣省、台北市、新北 市土木技師公會施工防 救災計畫、高樓結構外 審、耐震設計標章審查 委員 台灣省、台北市、新北 市土木技師公會毗鄰高 鐵、台鐵、捷運設施深 開挖工程安全評估及施 工計畫審查委員	無	無	無

職 稱	姓 名	性別 年齡	國 籍 或 註 冊 地	初次選任 日期	選 任 日 期	任 期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
獨立 董事	蔣昕佑	男 41~50 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	立揚法律事務所律師 台英國際商務法律事 務所律師 基律科技智財有限公 司專利工程師 馥詠德章法律事務所 律師 國立臺灣大學土木工 程學系營建工程與管 理組碩士專班(就學 中) 國立臺灣大學科際整 合法律學研究所碩士 班	天晴和永國際商務法律 事務所主持律師 臺北市漫畫從業人員職 業工會法律顧問 臺北市藥師公會法律顧 問 中華民國藥師公會全國 聯合會法律顧問 中華民國仲裁協會調解 人 中華民國仲裁協會仲裁 人 臺北地方法院調解委員	無	無	無
獨立 董事	游鴻達	男 51~60 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	大陸青島寶佳置業有 限公司董事總經理 大陸青島市台灣同胞 投資企業協會常務副 會長 恆鵬建設(股)公司董 事長 國立高雄科技大學進 修土木工程系專班	和發國際投資董事長 開誠工程(股)公司董事長 大華建設(股)公司獨立董 事	無	無	無
獨立 董事	林鴻達	男 51~60 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	醴基生醫(股)公司總 經理 泰福生技(股)公司董 事長	欣辰健康(股)公司董事長 裕辰雲端資訊(股)公司董 事長	無	無	無

職 稱	姓 名	性別 年齡	國 籍 或 註 冊 地	初次選任 日期	選 任 日 期	任 期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
															鴻海精密工業(股)公 司副總經理 台灣台北地方法院法 官 美國哥倫比亞大學法 學碩士 東吳大學法學碩士 國立臺灣大學化學系 碩士	中華票券金融(股)公司獨 立董事			

註 1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表 1。

註 2：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：本公司董事長與總經理為同一人，係為減少管理層級加強提升公司經營效率與決策執行力，使得經營效率增加、決策執行更順暢。目前本公司已有下列具體措施：

- (1)現任四席獨立董事分別在財務會計與營建工程產業領域學有專精，能有效發揮其監督職能。
- (2)本公司成立審計委員會，由四位獨立董事組成，且過半數董事未兼任員工或經理人。
- (3)獨立董事在各功能性委員會皆可充分討論並提出建議供董事會參考，以落實公司治理。

2.法人股東之主要股東

113年11月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	法人股東之主要股東其持股比率(%) (註)
遠安投資股份有限公司	永平資產管理有限公司	66.67
	蘇永平	33.33
和築投資有限公司	林家宏	100.00

3.主要股東為法人者其主要股東

113年11月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	法人股東之主要股東其持股比率(%) (註)
永平資產管理有限公司	蘇永平	80.00
	蘇玉賢	6.67
	蘇玉安	6.67
	蘇若寧	6.67

4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

(1)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
董事				
遠安投資(股)公司 代表人： 蘇永平		1.具有公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業相關資格。 2.具有國立臺灣大學土木工程學系營建工程與管理組碩士專班及國立中央大學EMBA之學歷。 3.擔任遠安投資(股)公司董事長、遠順投資有限公司董事、永平資產管理有限公司董事及現代地政事務所負責人之經歷。未有公司法第30條各款之情事。	不適用。	無
和築投資有限公司 代表人： 蘇孟光		1.具有國立政治大學EMBA及政治作戰學校政治系之學歷。 2.擔任興聚建設(股)公司董事長及耀泰國際投資有限公司董事之經歷。 3.未有公司法第30條各款之情事。	不適用。	無
許連晉		1.具有國立臺灣大學會計系之學歷。 2.擔任寶晶能源(股)公司會計部協理之經歷。 3.擔任安永聯合會計師事務所資深經理之經歷。 4.具有會計師證書。	不適用。	無

	5.未有公司法第30條各款之情事。		
獨立董事			
黃科銘	1.具有中華大學土木工程研究所碩士之學歷。 2.擔任臺灣仲裁協會理事長、中華民國土木技師公會全聯會副理事長、國立臺灣科技大學營建工程系顧問之經歷。 3.未有公司法第30條各款之情事。 4.具有技師證書。	1.非本公司或其關係企業之受僱人、董事、監察人。 2.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之股數1%以上或持股前十名之自然人股東。 3.非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。	無
蔣昕佑	1.具有國立臺灣大學土木工程學系營建工程與管理組碩士專班之學歷。 2.擔任天晴和永國際商務法律事務所主持律師、中華民國藥師公會全國聯合會法律顧問、基律科技智財有限公司專利工程師之經歷。 3.未有公司法第30條各款之情事。 4.具有律師證書。	1.非本公司或其關係企業之受僱人、董事、監察人。 2.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之股數1%以上或持股前十名之自然人股東。 3.非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。	無
游鴻達	1.具有國立高雄科技大學進修學院土木工程系專班之學歷。 2.擔任和發國際投資董事長、開誠工程(股)公司董事長之經歷。 3.未有公司法第30條各款之情事。	1.非本公司或其關係企業之受僱人、董事、監察人。 2.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之股數1%以上或持股前十名之自然人股東。 3.非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。	大華建設股份有限公司
林鴻達	1.具有美國哥倫比亞大學法學碩士 2.擔任醣基生醫(股)公司總經理、泰福生技(股)公司董事長之經歷。 3.擔任欣辰健康(股)公司董事長、中華票券金融(股)公司獨立董事、台灣台北地方法院法官之經歷。 4.未有公司法第30條各款之情事。 5.具有律師證書。	1.非本公司或其關係企業之受僱人、董事、監察人。 2.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之股數1%以上或持股前十名之自然人股東。 3.非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。	中華票券金融股份有限公司

(2)董事會多元化及獨立性

A.董事成員多元化

本公司已訂定「公司治理實務守則」規定董事普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。董事成員遴選以專業、多元化為基本原則，背景橫跨經營管理、營運事業發展、財務金融及會計、產業知識等領域，並具備危機處理及領導決策等能力。董事會成員所具備之產業經驗及專業能力情形請參閱下表：

項 目

本公司董事成員具員工身分之董事佔比為 28.57%，獨立董事任期年資在 3 年以下佔比 100%，1 位董事年齡在 60 歲以上，4 位在 51-60 歲，2 位在 41-50 歲，其中獨立董事均符合金管會證期局有關獨立董事之規範，且並無證券交易法第 26 條之 2 第 3 項及第 4 項規定之情事。

B.董事會獨立性：

本公司設有提名委員會，所有董事候選人係由提名委員會進行資格審查，並由董事會決議通過後，送請股東會選任之。本公司截至目前 7 位董事，其中包括 4 位獨立董事，比率為 57%，且董事間無具有配偶及二親等以內親屬關係之董事，故無「證券交易法」第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定之情事。

(五)發起人：不適用。

(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1.112 年度一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	董事酬金								A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%)		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 (%)		領取來 自子公司 以外 轉投資 事業或 母公司 酬金
		報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註 6)		業務執行費 用(D)				薪資、獎金 及特支費等 (E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G) (註 6)						
		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		本公司	財務報告 內所有公 司	
董 事	遠安投資(股)公司 代表人：蘇永平	0	0	0	0	4,000	4,000	0	0	1.656	1.656	0	0	0	0	0	0	0	0	1.656	1.656	無
		0	0	0	0	0	0	47	47	0.019	0.019	3,375	3,375	0	0	1,076	0	1,076	0	1.862	1.862	無
	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	0	0	0	0	2,242	2,242	0	0	0.928	0.928	0	0	0	0	0	0	0	0	0.928	0.928	無
		0	0	0	0	0	0	45	45	0.019	0.019	0	0	0	0	0	0	0	0	0.019	0.019	無
	陳正林(註 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0.000	0.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0.000	0.000	無
	許連晉(註 3)	0	0	0	0	250	250	30	30	0.116	0.116	1,463	1,463	53	53	580	0	580	0	0.983	0.983	無
獨 立 董 事	陳朝城(註 4)	0	0	0	0	0	0	18	18	0.007	0.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0.007	0.007	無
	黃綺君(註 4)	0	0	0	0	0	0	35	35	0.014	0.014	0	0	0	0	0	0	0	0	0.014	0.014	無
	李奕慧(註 4)	0	0	0	0	0	0	32	32	0.013	0.013	0	0	0	0	0	0	0	0	0.013	0.013	無
	黃科銘(註 5)	0	0	0	0	500	500	45	45	0.226	0.226	0	0	0	0	0	0	0	0	0.226	0.226	無
	蔣昕佑(註 5)	0	0	0	0	500	500	66	66	0.234	0.234	0	0	0	0	0	0	0	0	0.234	0.234	無

職 稱	姓 名	董事酬金								A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%)		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 (%)		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母公司酬金		
		報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註 6)		業務執行費 用(D)				薪資、獎金 及特支費等 (E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G) (註 6)								
		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		本公司	財務報告 內所有公 司			
																		現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
獨立 董事	游鴻達(註 5)	0	0	0	0	250	250	66	66	0.131	0.131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.131	0.131	無
	林鴻達(註 5)	0	0	0	0	250	250	66	66	0.131	0.131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.131	0.131	無

1.請敘明一般董事及獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司依公司章程規定，董事及獨立董事之酬金給付標準係考量其對本公司營運所投入時間、負擔之職責及公司風險胃納，並參酌同業通常之水準，授權由董事會議定之。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註 1：蘇永平先生為遠安投資(股)公司法人代表；蘇孟光先生為和築投資有限公司法人代表。

註 2：本公司第 12 屆董事任期間滿全面改選，於 112 年 06 月 15 日解任第 12 屆董事。

註 3：本公司第 12 屆董事任期間滿全面改選，於 112 年 06 月 15 日就任第 13 屆董事。

註 4：本公司第 12 屆董事任期間滿全面改選，於 112 年 06 月 15 日解任第 12 屆獨立董事。

註 5：本公司第 12 屆董事任期間滿全面改選，於 112 年 06 月 15 日就任第 13 屆獨立董事。

註 6：本公司董事會於民國 113 年 2 月 27 日通過民國 112 年度董事酬勞新台幣 7,992,374 元，董事酬勞之配發名單及金額於民國 113 年 5 月 9 日薪資報酬委員會及董事會通過。

酬金級距表

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)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	母公司及所有轉投資事業
低於 1,000,000 元	蘇孟光(註 1)，陳正林 陳朝城，黃綺君，李奕慧， 黃科銘，蔣昕佑，游鴻達， 林鴻達，蘇永平(註 1)， 許連晉	蘇孟光(註 1)，陳正林 陳朝城，黃綺君，李奕慧， 黃科銘，蔣昕佑，游鴻達， 林鴻達，蘇永平(註 1)， 許連晉	蘇孟光(註 1)，陳正林 陳朝城，黃綺君，李奕慧， 黃科銘，蔣昕佑，游鴻達， 林鴻達	蘇孟光(註 1)，陳正林 陳朝城，黃綺君，李奕慧， 黃科銘，蔣昕佑，游鴻達， 林鴻達
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	無	無	無	無
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	和築投資有限公司	和築投資有限公司	許連晉、和築投資有限公司	許連晉、和築投資有限公司
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	遠安投資(股)公司	遠安投資(股)公司	蘇永平(註 1)、 遠安投資(股)公司	蘇永平(註 1)、 遠安投資(股)公司
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	無	無	無	無
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	共 13 人	共 13 人	共 13 人	共 13 人

註 1：蘇永平先生為遠安投資(股)公司法人代表；蘇孟光先生為和築投資有限公司法人代表

2.最近年度支付總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)(註)				A、B、C及D 等四項總額占稅後純 益之比例(%)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告 內所有公 司	本公司	財務報告 內所有公 司	本公司		財務報告內所有 公司		本公司	財務報告內 所有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	蘇永平	2,613	2,613	0	0	762	762	1,076	0	1,076	0	1.842	1.842	無

註：本公司董事會於民國 113 年 2 月 27 日通過民國 112 年度員工酬勞新台幣 4,795,424 元，員工酬勞之配發名單及金額於民國 113 年 5 月 9 日通過薪資報酬委員會及董事會。

酬金級距表

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
低於 1,000,000 元	無	無
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	無	無
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	無	無
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	蘇永平	蘇永平
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	無	無
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總 計	1 人	1 人

3.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D 等四項總額占稅後純 益之比例		有無領取 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		本公司	財務報告 內所有公 司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	蘇永平	2,613	2,613	0	0	762	762	1,076	0	1,076	0	1.842	1.842	無
協理	許連晉 (註 2)	989	989	53	53	474	474	580	0	580	0	0.868	0.868	無
經理	楊馨銓 (註 1)	568	568	36	36	19	19	0	0	0	0	0.258	0.258	無

註1：經理楊馨銓先生於112年6月29日因職務異動解任財務、會計及公司治理主管職務，解任後免揭露。

註2：協理許連晉先生於112年6月29日就任財務、會計及公司治理主管職務，就任前免揭露。

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112年12月31日 單位：新台幣仟元

經理人	職 稱 (註1)	姓 名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例 (%)
	總經理	蘇永平	0	1,656	1,656	0.685
	財務部協理	許連晉				

5.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、與經營績效及未來風險之關聯性

(1)本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益之比例

單位：新台幣仟元

項目 職稱	本公司		財務報告內所有公司	
	112 年度 占稅後純益比例	111 年度 占稅後純益比例	112 年度 占稅後純益比例	111 年度 占稅後純益比例
董事酬金	3.49%	4.01%	3.49%	4.01%
總經理及副 總經理酬金	1.84%	1.59%	1.84%	1.59%

(2)本公司給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

A.董事及獨立董事

本公司董事及獨立董事分派之酬勞比例，係依本公司章程第 30 條規定，按當年獲利不高於百分之三額度內，作為當年度董事(含獨立董事)之酬勞。

為定期評估董事薪資報酬，本公司依「董事會績效評估辦法」作為評核之依循，就辦法內評估項目如:公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修，並參酌公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，而給予合理報酬，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

B.經理人：

本公司經理人及員工分派之酬勞比例，係依本公司章程第 30 條規定，按當年獲利不低於百分之一額度內，作為當年度經理人及員工之酬勞。

經理人酬金包含薪資及獎金，其中薪資參酌同業水準以及職稱、職級、學(經)歷、專業能力與職責等項目；變動薪酬係依經理人對公司營運參與程度及績效評估做整體考量，評估項目及占比分為四大類，包含第一類：財務性指標 45%(財務與業務績效指標)、第二類：非財務性指標 40%(領導力、品德操守、所轄部門法令遵循)、第三類：ESG 指標 15%(減碳目標、環境影響評估、資源使用效率、社會影響評估、社區參與回饋、員工福利與多元性)及第四類：其他特殊貢獻(加分項目)，並考量公司未來風險，納入績效評核與薪酬發放考量，經薪酬委員會審議並送交董事會決議。

四、資本及股份

(一)股份種類

113 年 11 月 30 日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	413,358,540	86,641,460	500,000,000	上市公司股票

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
74 年 01 月	10	3,000	30,000	3,000	30,000	創立	無	
78 年 08 月	10	6,000	60,000	6,000	60,000	合併尚普建設(股)公司 新台幣 30,000 仟元	無	
78 年 11 月	10	16,000	160,000	16,000	160,000	現金增資新台幣 100,000 仟元	無	
81 年 10 月	10	80,000	800,000	41,000	410,000	現金增資新台幣 250,000 仟元	無	註 1
82 年 09 月	10	80,000	800,000	49,200	492,000	盈餘轉增資新台幣 41,000 仟元 資本公積轉增資新台幣 41,000 仟元	無	註 2
84 年 01 月	10	80,000	800,000	61,500	615,000	盈餘轉增資新台幣 98,400 仟元 資本公積轉增資新台幣 24,600 仟元	無	註 3
84 年 09 月	10	135,000	1,350,000	93,800	938,000	現金增資新台幣 200,000 仟元 盈餘轉增資新台幣 92,250 仟元 資本公積轉增資新台幣 30,750 仟元	無	註 4
85 年 08 月	10	135,000	1,350,000	112,560	1,125,600	盈餘轉增資新台幣 93,800 仟元 資本公積轉增資新台幣 93,800 仟元	無	註 5
86 年 05 月	10	300,000	3,000,000	195,072	1,950,720	現金增資新台幣 600,000 仟元 盈餘轉增資新台幣 112,560 仟元 資本公積轉增資新台幣 112,560 仟元	無	註 6
87 年 09 月	10	300,000	3,000,000	234,086	2,340,864	盈餘轉增資新台幣 195,072 仟元 資本公積轉增資新台幣 195,072 仟元	無	註 7
88 年 07 月	10	300,000	3,000,000	245,791	2,457,907	資本公積轉增資新台幣 117,043.2 仟元	無	註 8
94 年 07 月	10	300,000	3,000,000	300,000	3,000,000	私募現金增資新台幣 542,093 仟元	無	自行申報
94 年 11 月	10	300,000	3,000,000	74,209	742,093	減少資本新台幣 2,257,907 仟元	無	註 9

年月	發行 價格 (元)	核定股本		實收股本		備 註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
95年 04月	10	300,000	3,000,000	160,000	1,600,000	私募現金增資新台幣 857,907 仟元	無	自行 申報
97年 10月	10	300,000	3,000,000	160,000	1,600,000	私募補辦公發新台幣 134,092 仟元	無	註 10
98年 08月	10	500,000	5,000,000	500,000	5,000,000	私募現金增資新台幣 3,400,000 仟元	無	自行 申報
99年 06月	10	500,000	5,000,000	100,000	1,000,000	減少資本新台幣 4,000,000 仟元	無	註 11
102年 02月	10	500,000	5,000,000	100,080	1,000,800	公司債轉換新台幣 800 仟元	無	註 12
102年 06月	10	500,000	5,000,000	114,320	1,143,200	公司債轉換新台幣 142,400 仟元	無	註 12
102年 11月	10	500,000	5,000,000	117,890	1,178,900	公司債轉換新台幣 35,700 仟元	無	註 12
103年 02月	10	500,000	5,000,000	118,630	1,186,300	公司債轉換新台幣 7,400 仟元	無	註 12
103年 05月	10	500,000	5,000,000	120,440	1,204,400	公司債轉換新台幣 18,100 仟元	無	註 12
103年 05月	10	500,000	5,000,000	120,440	1,204,400	私募補辦公發新台幣 851,581,440 元	無	註 13
103年 11月	10	500,000	5,000,000	120,940	1,209,400	公司債轉換新台幣 5,000 仟元	無	註 12
104年 02月	10	500,000	5,000,000	121,002	1,210,019	公司債轉換新台幣 619 仟元	無	註 12
104年 05月	10	500,000	5,000,000	121,033	1,210,328	公司債轉換新台幣 309 仟元	無	註 12
104年 12月	10	500,000	5,000,000	121,085	1,210,854	公司債轉換新台幣 526 仟元	無	註 12
106年 05月	10	500,000	5,000,000	137,085	1,370,854	公司債轉換新台幣 160,000 仟元	無	註 12
107年 07月	10	500,000	5,000,000	182,085	1,820,854	現金增資新台幣 450,000 仟元	無	註 14
107年 09月	10	500,000	5,000,000	235,370	2,353,704	私募現金增資新台幣 532,850 仟元	無	自行 申報
108年 08月	10	500,000	5,000,000	277,085	2,770,854	私募現金增資新台幣 417,150 仟元	無	自行 申報
109年 10月	10	500,000	5,000,000	329,997	3,299,974	私募現金增資新台幣 529,120 仟元	無	自行 申報
111年 02月	10	500,000	5,000,000	379,997	3,799,974	私募現金增資新台幣 500,000 仟元	無	自行 申報
113年 03月	10	500,000	5,000,000	383,658	3,836,582	公司債轉換新台幣 36,608 仟元	無	註 15
113年 05月	10	500,000	5,000,000	388,325	3,883,251	公司債轉換新台幣 46,669 仟元	無	註 16
113年 08月	10	500,000	5,000,000	408,531	4,085,307	公司債轉換新台幣 202,056 仟元	無	註 17
113年 11月	10	500,000	5,000,000	413,359	4,133,585	公司債轉換新台幣 48,279 仟元	無	註 18

註 1：核准公開發行：81 年 10 月 06 日(81)台財證(一)第 02592 號。

註2：核准增資文號：82年06月28日(82)台財證(一)第01573號。
 註3：核准增資文號：83年12月15日(83)台財證(一)第47441號。
 註4：核准增資文號：84年06月17日(84)台財證(一)第32852號。
 註5：核准增資文號：85年06月28日(85)台財證(一)第40320號。
 註6：核准增資文號：86年04月14日(86)台財證(一)第27265號。
 註7：核准增資文號：87年07月09日(87)台財證(一)第59002號。
 註8：核准增資文號：88年06月02日(88)台財證(一)第51258號。
 註9：核准減資文號：94年11月04日(94)金管證一字第0940140260號。
 註10：第一次私募補辦公發為97年10月16日經金管會申報生效。
 註11：申報減資文號：99年6月25日(99)金管證發字第0990031408號。
 註12：核准增資文號：101年3月26日金管證發字第1010007370號。
 註13：第二次私募補辦公發金管會核准增資文號：103年5月5日金管證發字第1030015332號。
 註14：核准增資文號：107年04月18日金管證發字第1070308052號。
 註15：核准增資文號：113年3月22日經授商字第11330038850號。
 註16：核准增資文號：113年5月17日經授商字第11330080340號。
 註17：核准增資文號：113年8月28日經授商字第11330151850號。
 註18：核准增資文號：113年11月19日經授商字第11330200680號。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理情形

項目	111年第1次私募 發行日期：111年3月24日
私募有價證券種類	普通股
股東會通過日期與數額	110年7月29日股東會通過發行額度不超過50,000,000股
價格訂定之依據及合理性	<p>私募之每股價格：17.40元；尚無低於參考價之八成，其參考價之計算如下：</p> <p>(1)定價日前一、三或五個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價分別為21.40元、21.37元、21.33元，擇前一個營業日之收盤均價21.40元為基準。</p> <p>(2)定價日前三十個營業日收盤均價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價21.65元為基準。綜上，故以前三十個營業日收盤均價21.65元為本次私募之參考價格，考量對股東權益之影響，以17.40元為本次實際私募發行價格，為參考價格之80.37%，不低於股東會決議參考價格之八成，故本次私募實際發行價格其訂定方式及條件符合法令規定，並參考本公司經營績效、未來展望及最近期市場股價，應屬合理。</p>
特定人選擇之方式	<p>(1)依證券交易法第43條之6規定擇定特定人並授權由董事會處理。</p> <p>(2)應募人/與公司間關係</p> <p>和築投資有限公司/本公司董事</p> <p>亞伯特國際投資有限公司/無</p> <p>艾力克投資有限公司/無</p> <p>若寧投資有限公司/無</p> <p>羅杰投資有限公司/無</p> <p>海悅國際開發股份有限公司/無</p> <p>楊珊珊/無</p> <p>白淑貞/無</p> <p>陶梅娟/無</p> <p>吳六合/無</p> <p>黃小菁/無</p> <p>彭淑英/無</p> <p>蕭賜銀/無</p>

項目	111年第1次私募 發行日期：111年3月24日				
	周世凱/無 吳佩娟/無 黃宗元/無 黃造蓉/無 黃鈴茹/無				
辦理私募之必要理由	本公司評估資金市場狀況及考量籌集資金之時效性、便利性、發行成本及股權穩定等因素，故擬採私募方式發行普通股。				
股數(或公司債張數)	50,000 仟股				
價款繳納完成日期	111年02月23日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
	和築投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第3款	14,590,000	本公司董事	本公司董事
	亞伯特國際投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	5,248,000	無	無
	艾力克投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	5,248,000	無	無
	若寧投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	5,248,000	無	無
	羅杰投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	138,000	無	無
	海悅國際開發股份有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	8,620,000	無	無
	楊珊珊	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	80,000	無	無
	白淑貞	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	400,000	無	無
	陶梅娟	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	65,000	無	無
	吳六合	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	2,000,000	無	無
	黃小菁	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	400,000	無	無
	彭淑英	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	360,000	無	無
	蕭賜銀	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	4,022,000	無	無
	周世凱	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	459,000	無	無
	吳佩娟	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	250,000	無	無
	黃宗元	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	1,436,000	無	無
	黃造蓉	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	718,000	無	無
	黃鈴茹	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	718,000	無	無

項目	111年第1次私募 發行日期：111年3月24日
實際認購(或轉換)價格	新台幣17.40元
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異	本次私募普通股實際認購價格：新台幣 17.40 元、參考價格：新台幣 21.65 元。本次實際私募發行價格，為參考價格之 80.37%，不低於股東會決議參考價格之八成
辦理私募對股東權益影響	引進資金將可改善財務結構，提升本公司營運能力。
私募資金運用情形及計畫執行進度 (單位：新台幣元)	總金額為新台幣 870,000,000 元，用以充實營運資金，已於 111 年第一季執行完畢。
私募效益顯現情形	流動能力及速動能力均有明顯改善，且 111、112 年度均有建案完工出售，顯示私募現金增資對提升公司營運成效及整體競爭力實屬有效。

3.採總括申報方式發行新股之相關資訊：本公司並無採總括申報方式發行新股。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

113 年 04 月 08 日；單位：人；股

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 外國人	合計
人數	0	0	58	6,065	41	6,164
持有股數	0	0	267,741,210	114,260,517	6,323,422	388,325,149
持股比例(%)	0.00	0.00	68.95	29.42	1.63	100

2.股權分散情形

113 年 04 月 08 日；單位：人；股

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例(%)
1 至 999	3,068	485,532	0.12
1,000 至 5,000	1,861	4,015,437	1.03
5,001 至 10,000	421	3,443,601	0.89
10,001 至 15,000	152	1,985,395	0.51
15,001 至 20,000	110	2,061,196	0.53
20,001 至 30,000	127	3,263,620	0.84
30,001 至 40,000	82	2,951,945	0.76
40,001 至 50,000	53	2,444,302	0.63
50,001 至 100,000	104	7,311,216	1.88
100,001 至 200,000	66	9,414,488	2.42
200,001 至 400,000	50	14,317,847	3.69
400,001 至 600,000	16	7,791,499	2.01
600,001 至 800,000	15	10,276,805	2.65
800,001 至 1,000,000	6	5,728,000	1.48
1,000,001 以上	33	312,834,266	80.56
合 計	6,164	388,325,149	100.00

3.主要股東名單：股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。

113 年 04 月 08 日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
和築投資有限公司		149,532,189	38.51
遠安投資股份有限公司		22,144,004	5.70
亞伯特國際投資(股)公司		12,248,000	3.15
艾力克投資(股)公司		12,248,000	3.15
若寧投資(股)公司		12,248,000	3.15
蕭賜銀		11,276,000	2.90
亨瑞開發實業股份有限公司		10,040,121	2.59
學詠股份有限公司		9,000,160	2.32
海悅國際開發股份有限公司		8,620,000	2.22
原仲(股)公司		7,000,715	1.80

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：本公司最近二年度及 113 年截至公開說明書刊印日止並未辦理現金增資發行新股，故不適用。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動及股權質押情形

單位：股

職 稱	姓 名	111 年度		112 年度		113 年度 截至 11 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事	遠安投資股份有限公司(註 2)	2,898,000	-	934,000	0	25,000	3,000,000
董事長	代表人：蘇永平	-	-	0	0	1,850,000	0
大股東 (註 1)	和築投資有限公司(註 2)	15,841,000	22,199,000	8,508,000	0	1,195,000	35,700,000
董事	代表人：蘇孟光	-	-	1,322,000	0	(254,000)	1,020,000
董事 (註 3)	陳正林	(3,850,000)	(3,850,000)	0	0	註 3	註 3
董事 (註 4)	許連晉	-	-	0	0	0	0
獨立董事 (註 5)	陳朝城	-	-	0	0	註 5	註 5
獨立董事 (註 5)	黃綺君	-	-	0	0	註 5	註 5
獨立董事 (註 5)	李奕慧	-	-	0	0	註 5	註 5
獨立董事 (註 6)	林鴻達	-	-	0	0	0	0

職 稱	姓 名	111 年度		112 年度		113 年度 截至 11 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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
獨立董事 (註 6)	游鴻達	-	-	0	0	0	0
獨立董事 (註 6)	蔣昕佑	-	-	0	0	0	0
獨立董事 (註 6)	黃科銘	-	-	0	0	0	0
財務部經理 (註 7)	楊馨銓	65,000	-	註 7	註 7	註 7	註 7

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：遠安投資股份有限公司及和築投資有限公司於集中市場買入，並依規定辦理申報。

註 3：本公司第 12 屆董事任期滿全面改選，於 112 年 6 月 15 日解任第 12 屆董事，解任後不予揭露。

註 4：本公司第 12 屆董事任期滿全面改選，於 112 年 06 月 15 日就任第 13 屆董事。

註 5：本公司第 12 屆董事任期滿全面改選，於 112 年 6 月 15 日解任第 12 屆獨立董事，解任後不予揭露。

註 6：本公司第 12 屆董事任期滿全面改選，於 112 年 06 月 15 日就任第 13 屆獨立董事。

註 7：楊馨銓先生於 112 年 6 月 29 日因職務異動解任會計主管、公司治理主管職務，解任後免揭露。

(2)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

6.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

113年4月8日；單位：股

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	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	股數	持股比率(%)	名稱(或姓名)	關係	
和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	149,532,189	38.51	0	0.00	0	0.00	無	無	無
	0	0.00	0	0.00	1,322,000	0.34	無	無	無
遠安投資(股)公司 代表人：蘇永平	22,144,004	5.70	0	0.00	0	0.00	無	無	無
	100,000	0.03	0	0.00	0	0.00	無	無	無
亞伯特國際投資(股)公司 負責人：彭雅儋	12,248,000	3.15	0	0.00	註1	註1	註1	註1	無
	40,000	0.01	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
艾力克投資(股)公司 負責人：楊珊珊	12,248,000	3.15	0	0.00	註1	註1	註1	註1	無
	218,000	0.06	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
若寧投資(股)公司 負責人：曾孟傑	12,248,000	3.15	0	0.00	註1	註1	註1	註1	無
	0	0.00	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
蕭賜銀	11,276,000	2.90	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
亨瑞開發實業(股)公司 負責人：侯淳涓	10,040,121	2.59	0	0.00	註1	註1	註1	註1	無
	249,000	0.06	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
學詠股份有限公司 負責人：侯嘉騏	9,000,160	2.32	0	0.00	註1	註1	註1	註1	無
	254,000	0.07	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
海悅國際開發(股)公司 負責人：黃希文	8,620,000	2.22	0	0.00	註1	註1	註1	註1	無
	0	0.00	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
原仲(股)公司 負責人：涂佩勳	7,000,715	1.80	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無
	0	0.00	註1	註1	註1	註1	註1	註1	無

註1：該股東非為公司申報之內部人，故其配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份之相關資料無法取得。

註2：上列持有股數以113年4月8日股東停止過戶日登記之股數為準。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 目		年 度	111 年度	112 年度	113 年度截至 09 月 30 日止
每股 市價	最高		22.90	35.75	57.00
	最低		14.40	15.75	34.05
	平均		17.12	27.01	45.92
每股 淨值	分配前		13.59	13.80	13.09
	分配後		13.09	13.75	—
每股 盈餘	加權平均股數(仟股)		372,737	379,999	394,184
	每股盈餘(損失)		0.64	0.64	(0.79)
每股 股利	現金股利		0.50	0.49569388	—
	無償 配股	盈餘配股	—	—	
		資本公積配股	—	—	
	累積未付股利		—	—	
投資報 酬分析	本益比(註 1)		26.75	39.69	(56.05)
	本利比(註 2)		34.24	51.24	—
	現金股利殖利率(註 3)		2.92%	1.95%	—

註 1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘

註 2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利

註 3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價

(五)公司股利政策及執行狀況

1.股利政策

- (1)本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之。盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。
- (2)本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之，應提請股東會決議後分派之。
- (3)本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於新台幣 0.1 元，得改發股票股利。

2.本年度擬(已)議股利分配之情形

113 年 2 月 27 日董事會決議通過 112 年度盈餘分配案，因國內第二次有擔保轉換公司債經債權人轉換普通股，致影響流通在外股數，現金股利由原本配發 0.5 元調整為每股配發 0.49569388 元，並已於 113 年 5 月 6 日發放。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

(1)本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

(2)前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

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

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：本公司 113 年 2 月 27 日董事會通過以現金分派之員工酬勞計新台幣 4,795 仟元及董事酬勞計新台幣 7,992 仟元。

(2)與認列費用年度估列金額有差異者應揭露差異數、原因及處理情形：與認列費用年度估列金額無差異。

(3)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司 112 年度員工酬勞全數以現金分派之，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：本公司 112 年度之員工及董事酬勞分配案，已於民國 113 年 6 月 6 日股東常會報告。

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

(1)前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形：

單位：新台幣仟元

項目	發放對象	董事會決議 發放金額	差異金額	處理情形
員工現金酬勞	本公司員工	4,795	0	不須調整
董事酬勞	本公司董事	7,992	0	不須調整

(2)上述金額與認列員工酬勞及董事、酬勞有差異者並敘明差異數及處理情形：無。

(八)公司買回本公司股份情形：本公司最近三年度及本年度截至公開說明書刊印日止，並無買回本公司股份之情事，帳上亦無庫藏股。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：

(一)尚未全數達既得條件之限制員工權利新股辦理情形

113 年 11 月 30 日

限制員工權利新股種類	113 年第一次限制員工權利新股
申報生效日期及總股數	113 年 10 月 22 日 2,500,000 股
發行日期	尚未發行
已發行限制員工權利新股股數	0 股
尚可發行限制員工權利新股股數	2,500,000 股
發行價格	尚未發行
已發行限制員工權利新股股數占 已發行股份總數比率	尚未發行
員工限制權利新股之既得條件	1.員工自獲配限制員工權利新股後須於各既得期間屆滿日仍在職，且期間未曾有違反公司勞動契約、工作規則、競業禁止、保密協議或與公司間合約約定等情事，並達成公司所設定個人績效評核指標，於各年度既得日可既得分別如下： (1) 屆滿二年：40% (2) 屆滿三年：30% (3) 屆滿四年：30%

限制員工權利新股種類	113 年第一次限制員工權利新股
	2.個人績效評核指標為既得期間屆滿之最近一年度個人年度績效評核結果達 80 分(含)以上。
員工限制權利新股之受限制權利	<ol style="list-style-type: none"> 1.員工獲配新股後未達成既得條件前，不得將該限制員工權利新股出售、質押、轉讓、贈與他人、設定負擔，或作其他方式之處分。 2.員工獲配新股後未達成既得條件前，股東會之出席、提案、發言、表決及選舉權等權利，皆委託信託機構代為行使之。 3.員工依本辦法獲配之限制員工權利新股，於未達成既得條件前，無參加原股東配(認)股、配息之權利，相關作業方式依信託保管契約執行之。 4.本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日、現金增資認股停止過戶日、公司法第一六五條第三項所訂股東會停止過戶期間、或其他依事實發生之法定停止過戶期間至權利分派基準日止，此期間達成既得條件之員工，其既得股票解除限制時間及程序依信託保管契約或相關法規規定執行之，其解除限制之股份仍未享有配(認)股、配息之權利。 5.既得期間內如本公司辦理現金減資等非因法定減資之減少資本，限制員工權利新股應依減資比例註銷。如係現金減資，因此退還之現金須交付信託，於達成既得條件及期限後才得交付員工；惟若屆滿期限未達既得條件時，本公司將收回該等現金。
限制員工權利新股之保管情形	於既得條件成就前，交付信託保管。
員工獲配或認購新股後未達既得條件之處理方式	<ol style="list-style-type: none"> 1.員工自獲配限制員工權利新股後，違反公司勞動契約、工作規則、競業禁止、保密協議或與公司間合約約定等情事，未達成公司所設定個人績效評核指標，本公司有權於前述任一事項發生時，即就其未達成既得條件之限制員工權利新股予以無償收回並辦理註銷。 2.於既得期間內，員工如有自願離職、解雇、資遣，其之前獲配尚未既得之股份，本公司將無償收回並辦理註銷。 3.留職停薪：員工於獲配限制員工權利新股期間經公司同意辦理留職停薪，該員工於留職停薪期間視為未達成既得條件。員工於恢復原職務後，得由董事長核定是否恢復其權益，並於獲配股數範圍內，重新核定既得條件達成狀況與發放比例、時限。 4.因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職，其尚未既得之限制員工權利新股，於員工離職生效日起視為達成所有既得條件。 5.因受職業災害致死亡，其尚未既得之限制員工權利新股，於員工死亡當日視為達成所有既得條件，由繼承人完成必要法定程序並提供相關證明文件後，得以申請領受其應繼承之股份或經處分之權益。

限制員工權利新股種類	113 年第一次限制員工權利新股
	6.一般死亡：於員工死亡時，其尚未既得之限制員工權利新股，視為未達既得條件，將由本公司收回該股份並辦理註銷。 7.退休：依規定辦理退休經公司核准者，於退休生效日起，其尚未既得之限制員工權利新股，視為未達成既得條件，將由本公司收回該股份並辦理註銷。
已收回或收買限制員工權利新股股數	尚未發行
已解除限制權利之股數	尚未發行
未解除限制權利之股數	尚未發行
未解除限制權利之股數占已發行股份總數比率(%)	尚未發行
對股東權益影響	尚未發行

(二)取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形：尚未發行。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)主要業務內容

- A. 委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。
- B. 投資興闢都市計劃範圍內之停車場。
- C. 兒童樂園、遊樂園、綜合體育運動場、超級市場及倉儲業之經營。
- D. 接受委託辦理土地重劃業務。
- E. 受政府工業主管單位委託辦理工業區開發。(營造業除外)
- F. 有關建築材料之製造買賣。
- G. 前各項有關產品之進出口貿易。
- H. 有關裝潢建材之買賣及進出口貿易業務。
- I. 廣告美術設計業務。(特許業務除外)
- J. 餐廳、咖啡廳、旅館業務之經營。
- K. 百貨買賣業務。
- L. 土地及其定著物估價業務。
- M. 房屋租售之介紹業務。
- N. CC01080 電子零組件製造業。
- O. CC01050 資料儲存及處理設備製造業。
- P. A101020 農作物栽培業。
- Q. A101040 菌種業。
- R. A101050 花卉栽培業。
- S. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)所營業務之營業比重：本公司主要業務為「委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售」，市場全為內銷，佔公司營業額之 100%。

(3)公司目前之商品(服務)項目：住宅大樓、商業大樓、停車場及透天別墅。

(4)計劃開發之新商品：兼具休閒與品味之住宅大樓及透天別墅。

2.產業概況

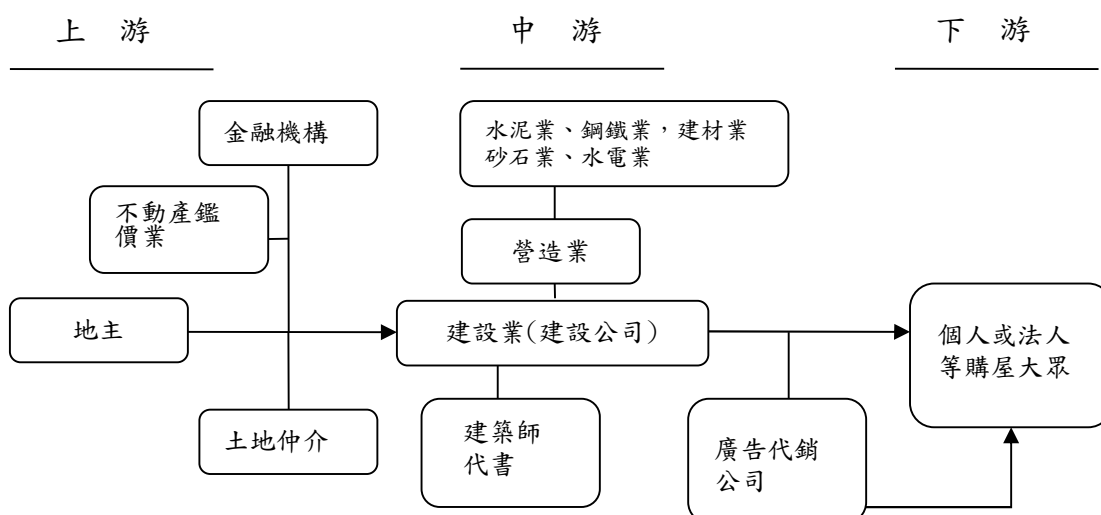
(1)產業之現況與發展

房地產與人口結構及社會趨勢息息相關，由於城鄉資源分配不均，許多年輕人相繼前往都市尋求發展，儘管整體房地產市場處於供過於求的情況，都會區的待開發土地卻屈指可數，造成房價仍就居高不下，因此，政府近年來積極推動交通基礎建設，欲拉近城鄉差距，進而帶動六都周邊縣市的發展，可望為鄰近城市帶來房市需求效益。

國內生育率歷年屢創新低，在少子化的影響下，家庭型態逐漸以小家庭為主，小坪數的住宅逐漸成為暢銷商品之一，購屋時除了考量週邊生活機能及交通便利性，現代人對生活品質也越來越講究，集合式社區住宅包含物業管理、保全系統、地下停車位及豐富的公共設施，不僅可以滿足住戶各項的居住需求，還能提供多元休閒空間，故集合式社區住宅如雨後春筍般湧現，企業更需要建立品牌信譽以及規劃商品定位，才能吸引消費者的目光。

(2)產業上、中、下游之關聯性

不動產產業涵蓋範圍甚廣，不論建造或成交皆能帶動一連串行業的需求，故被視為「火車頭產業」。產業的上游主要為原料的取得，包含地主、仲介、建材供應商、建築師與不動產鑑價業；中游則為建造、銷售相關及輔助配合之行業。例如營造廠、代銷公司、土地代書與金融機構等；而最終下游則為購屋之消費者為主，另外購屋後尚衍生出裝潢、物業管理等相關行業。



建設業於產業鏈中扮演協調整合之角色，與上、中、下游產業皆維持緊密關係。在建設開發過程中，建設公司與土地所有者或仲介聯繫，以取得可供開發之土地，並向金融機構取得資金，與建築師合作設計規劃建案及發包營造業者建造工程，最後委由代銷公司銷售房屋。

(3)產品發展趨勢及競爭情形

A.產品之各種發展趨勢

(A)土地開發多元化

除主動購地外，亦透過標購、合作興建等多方面考量開發方式，只要成本效益適宜，能為股東獲得合理利益，方式、地點均無設限。

(B)節能綠建築成為主流

近年來全球氣候變遷加劇，「節能減碳」與「永續發展」成為極受關注的議題。政府為推廣綠建築觀念，除建立綠建築標章制度，針對符合綠化、節省能源、二氧化碳與廢棄物減量等標準之建築給予認證，對

於私有新建物亦給予容積獎勵之誘因，且民眾環保與健康意識亦逐漸抬頭，綠建築已成為主流。

(C)智慧住宅興起

隨著生活水平的進步及科技進展，智慧住宅已然成為趨勢，但現階段智慧住宅仍多屬於客製需求，並未廣泛運用，但隨著未來人口老年化之趨勢，相信未來需求將持續成長。

(D)電動車充電系統成為趨勢

電動車逐漸成為近年的趨勢，由於環保意識抬頭，帶動電動車市場大幅上升，因此「電動車充電裝置」成為建案熱門討論話題之一，未來電動車將會日益普及，因此停車場充電設施的規劃值得深入探討。

B.競爭情形

房地產業相較於其他行業，彼此在整體市場中相互競爭情形較不明顯，主要競爭仍會在位於相同區域內的建案間，惟本公司產品規劃採因地制宜，因應不同區域環境、不同需求提供適宜的產品，在同等產品市場中相對保有競爭力。

3.技術及研發概況

本公司主要從事不動產投資開發之業務，營建生產活動皆委由外部之合格營造廠承攬，本身僅設有土地開發部門，負責預測房市景氣、評估分析土地、設計規畫等業務，並未成立專門對生產技術及產品功能進行研發之部門，亦無重要專利等事項。有關技術研發及專利權部分對於本公司並不適用。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期計畫發展方向

本公司台中市北區「皇普莊園」、高雄市苓雅區「皇普摩天100」、桃園市中壢區「皇普園首之道」、青平段(住)、桃園市蘆竹區「皇普 LaVie」、「皇普 MOMA-琢慕」、及新北市鶯歌區「國家新美院」等七案已開工並陸續進行銷售。

近年陸續購入「新北市鶯歌區國慶段」二期、「桃園市蘆竹區大新段」二期、「桃園市桃園區富國段」、「桃園市中壢區中運段」、「新竹市竹港段」及「苗栗縣頭份市中興段」土地，另外，本公司已簽訂「桃園市桃園區中路二段」合建合約，未來將積極規劃並掌握開發時程以維持競爭力。

(2)短期計畫發展方向

本公司將持續針對市場需求及景氣趨勢，開發具有市場性及競爭力之土地，並與委託營造廠商建立良好配合關係，做好成本及品質管制，同時，採取多元

且具有彈性之行銷策略，提升預售屋及成屋銷售買氣，希冀建立完善且優質之服務建立顧客滿意度。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品之銷售地區

本公司目前營運項目以興建集合式住宅為主，分布於全台都會區及重劃區，包括台中市北區「皇普莊園」、高雄市苓雅區「皇普摩天100」、桃園市中壢區「皇普園首之道」、桃園市蘆竹區「皇普 LaVie」、「皇普 MOMA-琢慕」及新北市鶯歌區「國家新美院」。

(2)市場佔有率

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同層次市場，各建商依自身評估規劃與優勢，選擇適合市場。因房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

(3)市場未來之供需狀況

A.需求情況

隨著社會結構變遷和人口老化，儘管台灣人口持續負成長，家戶總數仍呈現上升趨勢，因此單身族群及頂客族成為新的房市剛性需求，即使在多重政策的管控下，導致非自用需求的投資者降低投資意願，仍對短期的房市需求影響不大。

B.供給情況

近年政府陸續通過「平均地權條例」、「房地合一 2.0」、「限制換約轉售」及「重罰炒作行為」等政策，為遏制投機行為，以保障居住公平，確保房市穩定及健康發展，使得建商在開發新項目時，面臨更多限制和風險，進而影響了推案意願和推案量，故有許多建商紛紛轉為保守觀望的策略。

(4)市場未來成長性

台灣都市化的進程將持續推動房市的需求增長，隨著人口流動向城市集中，政府積極推動公共基礎設施及都市更新計畫，因此對住宅和商用不動產的需求保持穩定成長，為房地產需求提供良好的成長契機，不過，仍需謹慎應對市場潛在風險及房屋政策，以確保公司穩定發展。

(5)競爭利基

A.優越的土地開發能力

本公司土地開發人員熟稔土地專業法規，對市場變化極富敏銳度，積極追蹤政策聚落發展規劃與交通建設資訊，針對未開發之土地進行審慎評估調查，分析投資效益，尋找具有發展潛力的優質土地。並以良好溝通能力與土地法規專業知識，協調地主共同合作開發或釋出土地，創造市場利益。

B.掌握工程品質、進度及成本

本公司透過建案推案前審慎評估，分析預測資金需求，與銀行保持良好信用往來，以控制合理成本。同時，選擇優秀良好信譽之營造商合作，嚴格掌握工程進度及品質，滿足消費者對工期與品質的要求與信賴感。

C.專業團隊重視產品規劃

相對於其他商品而言，房地產具有昂貴性，價格動輒上百萬，故不論購屋、換屋都是人生重要決定。本公司與業界經歷豐富的建築師、代銷公司合作組成專業團隊，共同設計規劃符合消費者需求之建案，並圍繞著以「人」為出發點的理念，在嚴謹品質管理下提供合適之產品，滿足購屋者對家的想像與渴望。同時，本公司熟悉區域市場，適時因應地區、年齡族群與喜好型態等因素而調整產品方向與定位，以符合市場需求。

(6)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

a.房市剛性需求增加

112 年 7 月《平均地權條例》上路與「青年安心成家貸款」修正使台灣房地產回歸剛性需求，投機客退散後，成為自住客的進場良機。內政部公布 113 年 4 月全台建物買賣移轉棟數 3.07 萬棟，月增 2.6%、年增 48.9%，累計前四月買賣移轉 11.17 萬棟、年增 31.6%，創下近 13 年來同期次高紀錄，甚至超過上波房市景氣最熱絡的 102、103 年同期，僅次於 111 年同期的 11.36 萬棟，連續四個月年增率正成長，新青安貸款對低總價及蛋白區域的房市有挹注，再加上 112 年基期較低，因此，113 年的不動產業景氣可望略顯好轉。

b.閒置資金挹注促使投資活動熱絡

過去當利率非常低時，每年的房產開發量和市場成交量都在不斷增加，成交價格也處於穩步上升中；反之當利率處於升息循環時，不動產開發商的開發借貸成本和購房者的購房貸款成本都在增加，從而會影響房屋開發量和市場成交量，進而影響房屋價格。行政院主計總處預測顯示，113 年預測數為 4.21 兆，是國民儲蓄毛額 10.45 兆減掉國內投資毛額 6.24 兆，將連續五年逾 3 兆，儲蓄遠大於投資，代表財富閒置資金仍多；加上 108 年

8月15日台商資金回流政策「境外資金匯回專法」上路，條例綁定五年到資金不得投入不動產，這項禁令即將在今年8月陸續解禁，每次能提領三分之一，市場上游資充沛，有助於熱錢湧入房地產市場。

c.政府開發新興重劃區強化需求支撐要素

台灣地狹人稠，尤其在都會區域可使用的住宅空間越來越少，因此各地縣市政府依照「市地重劃實施辦法」，將部分範圍的閒置土地加以規劃重整，達到「地盡其利」的目的，促使重劃區在各地遍地開花，除了「公辦市地重劃」，也鼓勵「自辦市地重劃」。今年花蓮大地震引發各界關注都更議題，內政部統計全台截至10月底已有3,936件危老案經過核准，六都之中以台北市為最多，而台中市則是居第二，超越新北市，台中市平均屋齡雖不若雙北老舊，但也已經進入危老大重建時代，綜上，在新興重劃區與都更危老多重政策激勵下，將帶動蛋白區開發需求強勁成長。

d.通膨預期心理致房產成為投資首選

住宅房地產歷來是通膨時期的「投資避風港」，全球通貨膨脹壓力高漲之下，購屋置產抗通膨依舊是聰明投資理財的選項。根據IMF(國際貨幣基金組織)指出，112年全球平均通脹率為6.9%，較111年下降1.8個百分點；預估113年全球平均通脹率將降至5.8%。影響民眾最大的就是貨幣貶值和資產漲價，通貨膨脹下不懂得應變，只會讓自己愈來愈窮，而買進資產則是對抗通脹的不二法門不利因素及因應對策，有土斯有財之觀念加陳下，房產當然為投資之首選。

B.不利因素

a.土地取得不易

建築所需投入成本主要為土地與建材兩大生產要素，然台灣地狹人稠且高度都市化，精華地區之土地開發已趨近飽和，若有政府或地主釋出土地時，往往造成建商瘋狂搶標收購。在競爭激烈的情況下，土地取得成本不斷推升，甚至一地難求。而隨著石油價格回穩、消費性產品及新興市場的需求，國際原物料價格揚升。其中有關建築所需建材如水泥、砂石、油漆及鋼筋等價格持續走高，加上國內勞動薪資提高，面臨專業技術勞工缺工問題，因而墊高成本。總體來看，土地取得不易與成本的提高將損及建商獲利，成為房地產發展之不利因素。

因應對策

本公司土地開發部門具備專業市場敏銳度，近年來面對土地供應受限、建築成本上升、房地產市場波動、以及房屋政策等多重挑戰，建商需要不斷創新、提高管理水平，密切追蹤政府政策與發展動向，評估分析區域生活機能、基礎建設與交通便捷性，加強與政府、供應商、客戶的溝通與合作，才能持續提升企業的核心競爭力透過探索多元化的土地取得途徑，或與地主進行合作開發。

而在建築成本方面，本公司加強市場調查研究，提前擬定開發計畫，並採用高建築效率、節能環保技術、優化供應鏈管理等方式，從而降低建築成本，並選擇品質優良與值得信賴之營造廠合作，全面控管作業流程及工程進度，以降低成本上漲之風險，提高競爭力，並實現長期穩健的發展。

b.房地合一 2.0 及實價登錄 2.0

110 年 7 月依照持有期間也將進行課稅，防止個人藉設立營利事業短期交易，用以逃避稅額之「房地合一稅 2.0」及揭露完整詳細的地號及門牌資訊，所有成交金額，且 30 天之內申報之「實價登錄 2.0」，其稅務加重影響依營業事業或高資產客戶購房之意願。

因應對策

「房地合一稅 2.0」回溯至 105 年後取得房地、預售屋及特定股權交易，5 年內轉手獲利將被課予 35%至 45%重稅，投資客退場自住者剛性需求進場，購屋需求更聚焦購屋地點及建造品質，本公司為了追求更卓越的品質，各建案亦逐步導入建築資訊模型(BIM)、工程專案管理(PCM)，透由 BIM 的輔助，能在規劃設計階段，即將建物模型產出，以預先解決各項工程及其介面的衝突盲點，不僅能有效控管專案時程的推進、控制建造成本的支出、減省無謂的資源浪費，更能完整實現品質管理的目標。

c.加強房市信用管制、平均地權條例修法

110 年 12 月根據不同購置住宅情況，限制銀行可貸款的成數之「選擇性信用管制(限貸令)」，以及 112 年 7 月實施「平均地權條例」部分條文修正案，包括限制換約轉售，重罰炒房行為、建立檢舉獎金制度、管制私法人購屋、解約申報登錄等五大措施，預期將限縮房市交易量，影響投資客進場，自住客觀望時間拉長。

因應對策

前開法令主要目的為遏止短期投機交易、提升交易透明度，對建設產業未來發展及交易秩序具正面影響。本公司因應可貸成數之限制，新建案將設計更符合市場需求之產品，並配合「平均地權條例」等相關規範辦理及申報。此外，利率風險方面，本公司透過土地及建案之融資取得營建資金，並建立良好之銀行網絡，於融資時向各行庫爭取最優惠之利率條件，以降低前開法規及政策變動對公司營運的不利影響。

d.央行連續升息效應

房市管制部分，央行表示自 109 年 12 月以來，5 度調整選擇性信用管制措施，有助銀行控管不動產授信風險，避免信用資源過度流向不動產市場，自 111 年 3 月起，採行漸進的緊縮貨幣政策，亦有助強化選擇性信用管制措施成效。為因應 113 年 4 月起電價調漲，可能帶動物價隨電價上揚，房價也將受上漲，增加通膨隱憂，央行決議第 6 度升息半碼，利率累計已調升 3.5 碼，使房貸族的負擔加壓，可能使購屋族或換屋族觀望。

因應對策

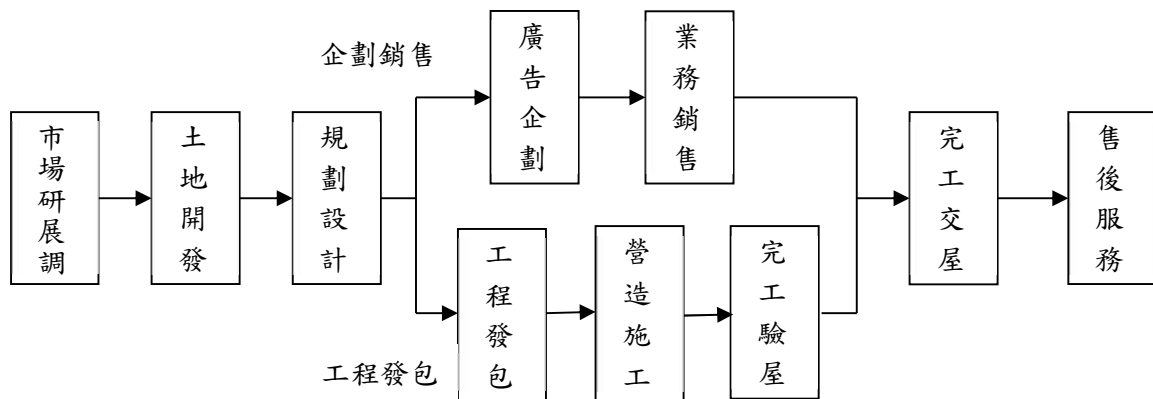
雖然央行最近二年連續 6 次升息、新政府就任後地緣政治風險等因素存在，但台灣利率水準仍然為相對較低，股市屢創新高，再加上 4 月電價調漲引爆抗通膨需求，預期將推動新一波置產潮。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之用途

主要產品	重要用途或功能
大樓	住家、套房、辦公、店鋪、商業空間、綜合商業大樓、停車場。
住宅大樓	住家、店鋪、停車場。
透天別墅	住家、店鋪。

(2)主要產品之產製過程



3.主要原料之供應狀況

(1)在建土地

以自有土地進行規畫或與地主合作興建，亦同時蒐集及參與國有地標購，並由專業開發人員隨時注意市場資訊，維持土地穩定開發。

(2)營建工程

本公司之營建工程皆委由適合之營造廠商，並於工程合約中確實訂定相關規範，同時與營造廠商間維持良好合作關係，有效掌握工程品質及工程進度。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	111 年度	112 年度	112 年 前三季	113 年 前三季
營業收入		1,728,983	1,849,978	1,849,915	24,492
營業毛利		443,603	499,812	499,823	9,199
營業毛利率(%)		25.66%	27.02%	27.02%	37.56%
變動率(%)		—	5.30 %	—	39.01%

113 年度前三季較 112 年前三季毛利率變動達 20% 以上之情事，主係因 113 年前三季尚未有建案完工交屋，營收僅有租金收入較以前年度之營建收入不同所致，且本公司行業特性係屬營建業，營建業自地自建、自地委建、合資開發等營業模式所推出之建案規模因地區別、建案特色、建造坪數、土地取得成本及建造成本而有不同，其建案每戶銷售價格亦因當時房市政策、經濟景氣、各地區房市買氣及各自建案營建成本而有差異，致各推出建案之營業收入及毛利率皆有差異，難就同一基礎下進行價量分析，並分析各建案之營業收入及毛利率差異原因，故營建業不適用價量分析。

(2)建設公司或有營建部門者，申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

A.申報年度及前一年度興建營業個案分析表

113 年 09 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案 名稱 及日期	座落 地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及 毛利率	帳上 收入 認列 方法	年度	已售戶 數(銷售 率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計 工程 進度	樓層數	戶數	總樓地板 面積 m^2							當年度	年底累 (預)計	當年度	年底累 (預)計	當年度	年底累 (預)計
皇普 摩天 100	高雄市苓雅 區五塊厝段 四小段 2752、2753 地號	769.86	包工 包料	自地 委建	109 年 03 月	114 年	77%	地下 5 層 地上 24 層	376 戶	35,707.19	1,973,772	2,608,067	634,295 24.32%	所有權 移轉	112	98.94%	—	—	—	—	15.84%	413,218
															113	98.94%	—	—	—	—	15.85%	413,404
皇普 莊園	台中市北區 錦村段 240- 5、243、 244、244-3 地號	3414.02	包工 包料	自地 委建	109 年 02 月	114 年	86%	地下 4 層 地上 24 層	936 戶	122,014.32	7,352,433	9,264,712	1,912,279 20.64%	所有權 移轉	112	93.16%	—	—	—	—	14.86%	1,377,129
															113	93.16%	—	—	—	—	17.76%	1,684,297
皇普園 首之道	桃園市中壢 區青平段 109、110 地 號	1872.26	包工 包料	自地 委建	110 年 06 月	113 年	94%	地下 4 層 地上 19 層	386 戶	51,730.16	3,936,138	6,738,972	2,802,834 41.59%	所有權 移轉	112	54.14%	—	—	—	—	3.18%	211,327
															113	94.56%	—	—	—	—	15.67%	1,026,756
皇普 MOMA- 琢慕	桃園市蘆竹 區大新段 238、239、 240、240-2 地號	1,332.27	包工 包料	自地 委建	111 年 07 月	114 年	43%	地下 4 層 地上 20 層	299 戶	43,342.3	2,742,748	4,645,672	1,902,924 40.96%	所有權 移轉	112	—	—	—	—	—	—	—
															113	74.92%	—	—	—	—	8.56%	299,530
青平住 宅區	桃園市中壢 區青平段 146、147、 147-1 地號	882.47	包工 包料	自地 委建	112 年 09 月	115 年	31%	地下 3 層 地上 14 層	81 戶	16655.23	1,457,130	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
															—	—	—	—	—	—	—	—
國家新 美院	新北市鶯歌 區國慶段 1321 地號	1,138.91	包工 包料	自地 委建	112 年 06 月	115 年	33%	地下 3 層 地上 15 層	171 戶	21,655.77	1,666,719	3,184,349	1,517,630 47.66%	所有權 移轉	112	—	—	—	—	—	—	—
															113	68.42%	—	—	—	—	8.11%	191,540

推案 名稱 及日期	座落 地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及 毛利率	帳上 收入 認列 方法	年度	已售戶 數(銷售 率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計 工程 進度	樓層數	戶數	總樓地板 面積 m^2							當年度	年底累 (預)計	當年度	年底累 (預)計	當年度	年底累 (預)計
皇普 La Vie	桃園市蘆竹 區新鼻段 323 地號	1,866.23	包工 包料	自地 委建	112 年 03 月	114 年	56%	地下 3 層 地上 11 層	257 戶	35,390.6	2,501,457	3,830,892	1,329,435 34.70%	所有權 移轉	112	—	—	—	—	—	—	—
															113	74.22%	—	—	—	—	10.28%	288.691

B.申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113 年 09 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案 名稱 及日期	座落 地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程 總成本(不含土 地成本)	預計可售總額 (未稅)	估計個案毛利 及毛利率	帳上收入 認列方法	土地公告現值 (元/平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積 m^2						
規劃中	桃園市蘆竹區大新 段 234、235、236 地號	1,434.15	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	62,600	規劃中
規劃中	新北市鶯歌區國慶段 1315 地號	1,710.34	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	59,300	規劃中
規劃中	苗栗縣頭份市中興 段 10、11、12、 13、14、15、16、 17、18、19、20、 21 地號	1,574.23	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	46,000	規劃中
規劃中	桃園市桃園區中路 二段 317 地號	286.63	尚未發 包	合建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	23,900	規劃中
規劃中	桃園市中壢區中運 段 11 地號	808.00	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	93,300	規劃中
規劃中	新竹市北區竹港段 623-5、665、666、 666-1、666-2、 666-3、677	871.13	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	34,000	規劃中
規劃中	桃園市桃園區富國 段 99、100、101 地 號	1,541.47	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	124,000 ~130,547	規劃中
規劃中	台中市北區敦和段 42 等 8 筆地號	841.37	尚未發 包	合建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	164,000	規劃中
規劃中	桃園市草湳坡段草 湳坡小段 19 地號	2,882.83	尚未發 包	自地委 建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	3,500	規劃中

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新台幣仟元；%

項目	111 年度				112 年度				113 年前三季			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人之關係
1	安興營造	1,398,749	43.17	無	安興營造	1,462,879	39.81	無	莊君	1,414,724	31.02	無
2	立本營造	1,294,039	39.94	無	立本營造	1,335,411	36.34	無	安興營造	1,277,485	28.02	無
3					蔡君	496,530	13.51	無	立本營造	947,628	20.78	無
	其他	547,309	16.89	—	其他	379,715	10.34	—	其他	920,148	20.18	—
	進貨淨額	3,240,097	100.00		進貨淨額	3,674,535	100.00		進貨淨額	4,559,985	100.00	

本公司進貨為取得土地及投入營建工程款，故配合業務需求有所變動。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新台幣仟元；%

項目	111 年度				112 年度				113 年前三季			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人之關係
1	—	—	—	—	—	—	—	—	劉君	22,612	92.32	無
2	—	—	—	—	—	—	—	—	台灣普客	1,469	6.00	無
	其他	1,728,983	100.00	—	其他	1,849,978	100.00	—	其他	411	1.68	—
	銷貨淨額	1,728,983	100.00		銷貨淨額	1,849,978	100.00		銷貨淨額	24,492	100.00	

本公司 111 及 112 年度銷貨收入來自自地委建之建案交屋認列收入，銷貨對象分散且均為自然人，並無占銷貨總額百分之十以上之客戶。113 年前三季因未有建案完工，僅有待售房地出售及出租收入，故銷貨對象有較大變動。

6.最近二年度生產量值

本公司為建設業，故本表不適用。

7.最近二年度銷售量值表

本公司為建設業，故本表不適用。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

單位：人				
年度		111年度	112年度	113年截至 11月30日止
項目				
員工人數	直接人員	3	0	0
	間接人員	35	35	39
	合 計	38	35	39
平均年歲		39.4	40.37	40.15
平均服務年資		2.37	2.48	2.80
學歷 分布 比率 %	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	16.00	14.29	23.08
	大 專	74.00	80.00	71.79
	高 中	10.00	5.71	5.13
	高中以下	0.00	0.00	0

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：無。
- 2.列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。
- 5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

- 1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1)員工福利措施與其實施情形

為求永續經營及塑造同仁良好之工作環境，並力求同仁生活安定與才能發揮，以期達個人成長與公司發展相結合之目的，本公司設有職工福利委員會，並定期召開勞資會議，辦理各項福利措施如下：

- A. 年節禮金。
- B. 生日禮金。
- C. 員工婚喪喜慶補助金。
- D. 制服製作。
- E. 勞工保險、健康保險、團體保險。
- F. 退休金。
- G. 急難貸款及救助金。
- H. 員工子女教育獎學金。
- I. 國內外旅遊。
- J. 聚餐及其他比賽等戶外活動。

(2)員工進修、教育訓練與其實施情形

本公司針對同仁之需求，依「員工在職進修補助辦法」提供新進人員及在職人員專業技術訓練等各類教育訓練，員工可主動提出或由主管視業務需要派往各項教育訓練，提供員工完整的專業技能養成及自我成長啟發，以提昇及強化本公司各階層的人力素質為目的，分成新進人員教育訓練及在職人員教育訓練。

A.新進人員

讓新進人員對本公司的企業文化、經營理念、規章制度具備基本的概念，以適應環境。

B.在職人員

以提供各級在職人員具備職務上之管理知能及技能，建立有效率之經營管理模式及團隊經營共識。112 年度訓練費用為新台幣 148 仟元。

(3)退休制度與其實施狀況

自民國 94 年 07 月 01 日起配合勞工退休條例(以下簡稱「新制」)之實施，本公司員工全數選擇勞退新制，並由本公司按月提繳6%勞工退休金儲存於勞保局設立勞工退休金個人專戶。112 年度依照勞工退休條例(新制)提繳之退休金費用為新台幣 1,308 仟元。

(4)勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施情形

本公司視員工為最重要的資源，舉凡對員工的福利、工作安全及健康一向重視，對於宣導政策、了解員工意見皆採開放且雙向溝通方式進行，並依勞基法規定制定管理規則，期使勞資雙方關係維持和諧。本公司截至目前為止，未有勞資不合問題，並且依法成立職工福利委員會，保障且執行員工各項福利及權益，每年視經營成果發放績效獎金、年終獎金及員工紅利，使員工利益與公司利益相互結合，而產生共榮共存的信念，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，均經勞資雙方充分協議溝通後訂定，故無任何爭議發生。

(5)員工行為或倫理守則

規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司「工作規則」明訂一般守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。一般守則中亦明訂獎懲措施，獎勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。據此，管理階層與員工之溝通有其共識基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有助益。

(6)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司係租用知名純辦公大樓作為辦公場所，日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

(7)企業責任及道德行為

本公司秉持「得到消費者最深的信賴與支持，是皇普永續經營最恆久的財富」的經營理念，為經濟發展做出貢獻，並且改善員工及其家庭、當地整體社區、社會的生活品質。對股東創造最大投資收益，以專業的營建素養，滿足客戶全方位需求。並以回饋社會創造企業永續價值為目標。

- 2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計，應說明無法合理估計之事實：

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無勞資糾紛之情事。本公司勞資關係向來融洽和諧，並無發生任何因勞資糾紛所遭受之損失，目前及未來應無勞資糾紛之情事，故應無因勞資糾紛所遭受之損失金融之估計。

(六)資通安全管理

1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等

(1)資通安全風險管理架構

本公司設立「資安管理室」，資訊安全主管負責推動、協調及督導資通安全管理業務，下設「資訊安全處理小組」及「資訊稽核小組」。「資訊稽核小組」由稽核部門擔任，「資訊安全處理小組」由資訊安全人員擔任，負責規劃及執行公司的資訊安全程序。

(2)資通安全政策及具體管理方案及投入資通安全管理之資源

A.資通安全政策

本公司將建立資訊安全程序制定與批准機制。該機制將由資訊稽核小組負責，定期審查現行的資訊安全程序並進行修訂。新的程序或程序修訂需經過主管核准後生效。新程序或修訂將向所有相關人員進行通知和執行，並進行相關培訓。

B.具體管理方案

項目	管理方案
網際網路資安控管	1.架設防火牆(Firewall)。 2.定期對電腦系統及資料儲存媒體進行病毒掃描。 3.各項網路服務之使用應依據資訊安全政策執行。 4.定期覆核各項網路服務項目之系統登入及追蹤異常之情形。
資料存取管控	1.電腦設備應有專人保管，並設定帳號與密碼。 2.依據職能分別賦予不同存取權限。 3.調職與離職人員取消原有權限。 4.設備報廢前應先將機密性、敏感性資料及版權軟體移除或覆寫。 5.遠端登入管理資訊系統應經適當之核准。
應變復原機制	1.定期檢視緊急應變計劃。 2.每年定期演練系統復原。 3.建立系統備份機制，落實異地備份。 4.定期檢討電腦網路安全控制措施。
宣導及檢核	1.隨時宣導資訊安全資訊，提升員工資安意識。 2.每年定期執行資通安全檢查。

C.投入資通安全管理之資源

本公司要求經理人及員工遵守法律規範與資訊安全政策，為宣導制度落實、強化資訊安全的觀念及法令遵循，並於 112 年度舉辦「資通安全-建立資通安全風險管理機制」講座。

2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實

本公司目前無重大資安事件導致營業損害之情事。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之不動產、廠房及設備

日期：113 年 9 月 30 日；單位：仟元

不動產、廠房、設備名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況			保險情形	設定擔保及權利受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
桃園市中壢區中運段 11 地號	坪	808,001	112.07	614,080	無	614,080	V			無	擔保借款
自地委建工程合約： 外包工程-鶯歌國慶段 1321 新建工程(帳列存貨-在建工程)	案	1	112.05	823,257	無	823,257	V			無	無
自地委建工程合約： 外包工程-中壢青平段 146 地號等三筆新建工程(帳列存貨-在建工程)	案	1	112.09	655,819	無	655,819	V			無	無
桃園市桃園區富國段 99、100、101 地號	坪	1,543,355	113.01	1,774,864	無	1,774,864	V			無	擔保借款
新竹市竹港段 623-5、665、666、666-1、666-2、666-3、677 地號土地	坪	871.13	113.01 113.02 113.07	466,864	無	466,864	V			無	無
桃園市楊梅區草湳坡小段 19 地號	坪	2,882.83	—	452,027	無	452,027	V			無	無

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產

日期：113 年 9 月 30 日；單位：仟元

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值、評定價值或公允價值	未來處分或開發計畫
通化段土地	坪	43.56	台北市大安區	100.11	18,518	-	18,519	19,919	進行開發效益評估中
碧湖四小段土地	坪	70.34	台北市內湖區	100.11	29,444	-	29,444	32,092	進行開發效益評估中
皇普河畔房屋	坪	42.3	台北市中山區	100.11	10,039	-	5,654	15,994	套房出租，車位積極銷售中
皇普河畔土地	坪	4.65	台北市中山區	100.11	3,758	-	3,758		套房出租，車位積極銷售中
大道東土地	坪	9.74	新北市中和區	94.03	9,840	-	-	-	已全數提列減損損失，待適當時機進行處分
花開富貴土地	坪	42.05	嘉義	100.11	11,773	-	-	-	已全數提列減損損失，待適當時機進行處分

(二)使用權資產：本公司及子公司無金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：本公司目前並無轉投資事業，故不適用。

(二)綜合持股比例：本公司目前並無轉投資事業，故不適用。

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第 185 條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
授信合約	臺灣土地銀行台中分行	107.09.21~114.09.21	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行台中分行	109.05.29~114.05.29	建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行建國分行	108.05.08~114.12.31	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行建國分行	109.04.10~114.12.31	建築及容移融資	無
授信合約	彰化銀行北中壢分行	109.03.30~114.03.30	土地、建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	109.11.23~114.11.23	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	110.02.25~115.02.25	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	113.03.12~118.03.12	建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	113.01.30~118.01.30	土地融資	無
授信合約	兆豐國際商業銀行	110.01.29~115.01.29	土地、建築及容移融資	無
授信合約	兆豐國際商業銀行	113.01.08~118.01.08	土地、建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行北桃園分行	110.04.26~115.04.26	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行北桃園分行	113.01.11~118.01.11	建築及容移融資	無
授信合約	彰化銀行北中壢分行	112.11.27~118.11.27	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台新銀行建北分行	110.12.03~114.12.03	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台新銀行建北分行	113.05.08~117.05.08	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台新銀行建北分行	113.10.14~118.02.28	土地及建築融資	無
授信合約	中國信託商業銀行營業部	110.02.08~114.03.31	土地融資	無
授信合約	中國信託商業銀行營業部	111.09.30~115.06.12	建築融資	無
授信合約	中國信託商業銀行營業部	111.09.30~115.01.30	容移融資	無
授信合約	華南銀行大安分行	113.10.25~114.10.25	股票質押	無
授信合約	聯邦銀行南桃園分行	113.09.11~114.09.11	股票質押	無
授信合約	瑞興銀行南京東路分行	113.05.12~114.05.12	股票質押	無
授信合約	京城銀行內湖分行	113.01.15~114.01.10	股票質押	無
授信合約	京城銀行內湖分行	113.09.26~114.05.10	股票質押	無
授信合約	新光銀行桃園分行	113.09.27~114.09.27	股票質押	無
授信合約	安泰銀行營業部	113.02.26~116.02.26	股票質押	無
授信合約	兆豐票券台北分公司	113.09.10~114.09.19	股票質押	無
授信合約	台灣票券台北分公司	113.10.22~114.10.22	股票質押	無
授信合約	彰化銀行北中壢分行	113.02.02~114.02.01	股票質押	無
授信合約	兆豐國際商業銀行	113.02.01~116.02.01	股票質押	無
授信合約	台中商業銀行林口分行	113.04.18~118.04.17	信用貸款	無
工程承攬合約 -台中	安興營造股份有限公司	109.09.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -青平商	安興營造股份有限公司	110.06.25~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -大新二期	安興營造股份有限公司	111.10.21~完工結案	工程承攬	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程承攬合約 -新鼻	安興營造股份有限公司	111.12.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -鶯歌一期	安興營造股份有限公司	112.05.12~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -高雄	立本營造股份有限公司	108.12.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -台中	立本營造股份有限公司	109.09.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -大新一期	立本營造股份有限公司	111.04.12~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -大新一期	立本營造股份有限公司	111.11.25~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -青平住	立本營造股份有限公司	112.09.20~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約 -富國	立本營造股份有限公司	113.10.30~完工結案	工程承攬	無
合建契約	碧波庭國際有限公司	113.04.29~完工結案	合建分售	無
共同投資協議 -翰林段	興聚建設股份有限公司	110.01.14~完工結案	共同投資	無
共同投資協議- 頭份市中興段	海宇國際股份有限公司	113.05.10~完工結案	共同投資	無
	羅杰投資股份有限公司			
共同投資協議- 楊梅草湳坡段 草湳坡小段 19 地號	興聚建設股份有限公司	113.05.09~完工結案	共同投資	無
	奧古營造有限公司			
	羅杰投資股份有限公司			
共同投資協議- 楊梅草湳坡段 草湳小坡段 19- 6 地號	興聚建設股份有限公司	113.05.09~完工結案	共同投資	無
	奧古營造有限公司			
	羅杰投資股份有限公司			

參、發行計畫及執行情形

- 一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫及截至公開說明書刊印日之前一季止，前各次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫尚未完成及計畫實際完成日距申報時未逾三年者，應詳細說明前開各次計畫之內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入金管會指定資訊申報網站之日期

本公司計畫實際完成日距申報時未逾三年之前各次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債計畫為 111 年度私募現金增資發行普通股，茲就其計畫內容、進度執行情形及產生效益說明如下：

(一)111 年度辦理私募現金增資發行普通股計畫內容

1. 計畫內容

- (1)主管機關核准日期及文號：110 年 1 月 26 日府產業商字第 11045817200 號。
- (2)計畫所需資金總額：新台幣 870,000 仟元。
- (3)資金來源：私募方式辦理發行普通股 50,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格為新台幣 17.40 元，總募集金額為新台幣 870,000 仟元。
- (4)私募股款收足日期：111 年 2 月 23 日。

2. 資金運用計畫及運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預計運用進度
			111 年度第一季
充實營運資金	111 年第一季	870,000	870,000
合計		870,000	870,000

- 3.變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入金管會指定資訊申報網站之日期：無。

4.執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行情形		截至 111 年第一季	進度超前或落後之原因及改進計劃
充實營運資金	支用金額	預定	870,000	本公司本次用於充實營運資金 870,000 仟元，已於 111 年第一季執行完畢。
		實際	870,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

5.產生效益之評估

(1)改善財務結構

單位：新台幣仟元；%

項目		年度	110 年第四季 (募資前)	111 年第一季 (募資後)
基本財務資料	流動資產		16,454,350	16,896,415
	流動負債		7,276,638	4,954,038
	負債總額		12,321,704	11,952,449
	營業收入淨額		3,193,914	818,899
	營業利益		567,584	163,291
	利息支出		8,250	10,325
	稅後每股盈餘		1.49	0.36
財務結構	負債占資產比率		74.43	70.29
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率		414,911.00	600,702.84
償債能力	流動比率		226.13	341.06
	速動比率		25.08	47.07

資料來源：經會計師查核簽證之個別財務報告

本公司 111 年度私募現金增資所募資金總額為新台幣 870,000 仟元，並於 111 年 2 月 23 日募足款項。如上表所示，財務結構部分，募資後負債比率自 74.43% 下降至 70.29%、長期資金占不動產、廠房及設備比率自 414,911.05% 上升至 600,702.84%，負債占資產比率及長期資金占不動產、廠房及設備比率均有所改善；償債能力部分，募資後流動比率由 226.13% 上升至 341.06%、速動比率由 25.08% 上升至 47.07%，流動能力及速動能力均有明顯改善。

(2)節省利息支出

本公司本次計畫所需資金總額中之 870,000 仟元係用以充實營運資金，為考量公司長期發展與未來成長性，運用於營運規模持續成長所需之營運資金，將可使本公司之自有資金更形充裕，對本公司整體營運發展及強化財務結構均有正面之助益，進而增加長期競爭力。

綜合上述，由於充實營運資金於本公司募集款項完成後已立即改善其財務結構，且本公司有明確支用項目，故本公司私募辦理發行普通股 870,000 仟元，其效益已顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 1,218,000 仟元。

2.資金來源：

(1)發行國內第三次有擔保轉換公司債 6,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行總面額新台幣 600,000 仟元，發行期間五年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之 102.51%發行，實際募集金額為新台幣 615,054 仟元。

(2)發行國內第四次無擔保轉換公司債上限 6,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行總面額上限新台幣 600,000 仟元，發行期間五年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫訂底標以不低於面額之 101%~101.5%發行，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定，若實際募集金額高於預定金額，將增加用於償還銀行借款之金額。

3.計畫項目及運用進度

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	
			113 年第四季	114 年第一季
償還銀行借款	114 年第一季	1,221,054	615,054	606,000
合計		1,221,054	615,054	606,000

4.預計可能產生之效益

本次籌資計畫預計用以償還銀行借款 1,221,054 仟元，依擬償還金額及融資利率設算，預計以後每年約可節省實際利息支出 34,172 仟元，此外，可降低銀行依存度，並可提升流動比率及速動比率。另隨著轉換公司債之轉換，亦將有助於健全財務結構，有利於本公司整體營運發展。

5.募集資金不足或增加時處理方式

本次發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債如未能足額發行時，導致募集資金不足，不足數額部分將以減少償還銀行借款金額因應。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫及保管方法。如有委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響

1.依公司法第二百四十八條之規定應揭露事項

項 目	國內第三次有擔保轉換公司債	國內第四次無擔保轉換公司債
公司名稱	皇普建設股份有限公司	皇普建設股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	發行總額：新台幣 600,000 仟元 每張面額：新台幣 100,000 元	發行總額：新台幣 600,000 仟元 每張面額：新台幣 100,000 元
公司債之利率	票面利率 0%	票面利率 0%
公司債償還方法及期限	1.期限：五年 2.償還方法：依轉換辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於臺北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。	1.期限：五年 2.償還方法：依轉換辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於臺北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌集計畫：本次公司債存續期間之償債款項來源，將由每年營運產生之資金、銀行借款或資本市場工具項下支應，並於債券還本付息日或到期日前一個營業日交付還本付息代理機構備付到期本息。 2.保管方式：本公司債因未設立償債基金，故無保管方式。	1.籌集計畫：本次公司債存續期間之償債款項來源，將由每年營運產生之資金、銀行借款或資本市場工具項下支應，並於債券還本付息日或到期日前一個營業日交付還本付息代理機構備付到期本息。 2.保管方式：本公司債因未設立償債基金，故無保管方式。
公司債募得價款之用途及運用計畫	請參閱本公開說明書「參、二、(一)」之說明。	請參閱本公開說明書「參、二、(一)」之說明。
前已募集公司債者，其未償還數額	前次 108 年發行之國內有擔保可轉換公司債已於民國 113 年 09 月 25 日到期。	

項 目	國內第三次有擔保轉換公司債	國內第四次無擔保轉換公司債
公司債發行價格或最低價格	每張面額新臺幣 100 仟元整，以不低於票面金額之 102% 發行。	每張面額新臺幣 100 仟元整，以不低於票面金額之 101%~101.5% 發行。
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	1. 股份總數：額定資本額新台幣 5,000,000,000 元。 2. 已發行股份總數：413,358,540 股。 3. 已發行股份金額：4,133,585,400 元。	
公司現有全部資產，減去全部負債之餘額	依 113 年第三季經會計師核閱之合併財務報告計算之全部資產減全部負債後之餘額為新台幣 5,410,314 仟元。	
證券管理機關規定之財務報表	請參閱本公開說明書「肆、二、財務報告」。	
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1. 債權人之受託人名稱：臺灣土地銀行股份有限公司。 2. 約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。	
代收款項之銀行或郵局名稱地址	1. 代收款項銀行名稱：台新國際商業銀行敦南分行。 2. 地址：台北市大安區仁愛路四段 118 號	
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	1. 承銷機構：台新綜合證券股份有限公司 2. 約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及事務。	
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	擔保種類：銀行保證 名稱：元大商業銀行股份有限公司 證明文件：國內第三次有擔保轉換公司債委任保證發行公司債合約	不適用。
有發行保證人者，其名稱及證明文件	保證人名稱：元大商業銀行股份有限公司 證明文件： (1) 本公司與元大商業銀行簽訂之「國內第三次有擔保轉換公司債委任保證發行公司債合約」 (2) 元大商業銀行與臺灣土地銀行簽訂之「國內第三次有擔保轉換公司債履行公司債保證義務契約」	不適用。
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。	
可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本公開說明書附件五。	請參閱本公開說明書附件七。
附認股權者，其認購辦法	不適用。	
董事會之議事錄	請參閱本公開說明書附件四。	

項 目	國內第三次有擔保轉換公司債	國內第四次無擔保轉換公司債
公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項	無。	

2.如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，應揭露事項：不適用。

3.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件五及附件七。

4.附有轉換、交換或認股權者，對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

詳本公開說明書「參、二、(八)、4.」之說明。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1.本次募集計畫之可行性評估

(1)本次募集與發行有價證券於法定程序上之可行性

本公司本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債之議案，業經 113 年 5 月 9 日董事會決議通過，並授權董事長辦理相關事宜。計畫內容及決議程序，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」、「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令之規定，顯示本次募集與發行有價證券計畫確已符合相關法令之規定，故該本公司本次募集資金於法定程序上應屬適法可行。

(2)本次計劃募集完成之可行性

本公司本次發行國內第三次有擔保轉換公司債 6,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行期間五年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之 102.51%發行。本公司本次發行轉換公司債之發行及轉換辦法，係經參酌公司所屬產業及資本市場價格與接受度而訂定，另本次發行轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之 102.51%發行，實際發行價格依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」，依投標價高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購。如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十八條規定，本次承銷商自行認購部分及競價拍賣贖餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

另本公司本次預計發行國內第四次無擔保轉換公司債上限 6,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率 0%，發行期間五年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，暫訂底標以不低於面額之 101%~101.5%發行。本公司本次發行轉換公司債之發行及轉換辦法，係經參酌公司所屬產業及資本市場價格與接受度而訂定，另本次發行轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額 101%~101.5%為限，實際發行價格依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」，依投標價高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購。如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十八條規定，本次承銷商自行認購部分及競價拍賣贖餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

綜上所述，本公司本次預計辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債計畫，其募集資金計畫之完成應具可行性。

(3)本次資金運用計畫之可行性

本公司辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債本次所募得之資金 1,221,054 仟元擬用於償還銀行借款，以節省相關利息支出，減輕財務負擔，並強化財務結構，提升償債能力。本次資金募集計畫擬償還之金融機構借款合同，並無不得提前償還之限制；加以就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故本次辦理籌資募集預計於 113 年第四季完成後，隨即依計畫用於償還銀行借款，其籌資計畫應屬可行。

綜上所述，本公司本次募集與發行有價證券，就其法定程序、資金募集完成及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，整體而言，其籌資計畫應屬可行。

2. 本次募集與發行有價證券之必要性

本公司本次籌資計畫預計可募集資金 1,221,054 仟元，將全數用以償還銀行借款，其籌資計畫之必要性如下：

(1) 降低銀行借款之依存度，預留未來資金靈活運用空間

單位：新台幣仟元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年第三季
短期借款(A)	483,000	284,000	538,000	2,737,577
一年內到期長期銀行借款(B)	4,284,860	5,183,555	9,307,761	12,208,453
流動性借款(C=A+B)	4,767,860	5,467,555	9,845,761	14,946,030
長期借款(D)	4,339,705	3,941,602	1,375,400	1,157,854
借款總額(E=C+D)	9,107,565	9,409,157	11,221,161	16,103,884
負債總額(F)	12,321,704	14,042,361	16,138,699	23,296,836
流動性借款總額/負債總額(C/F)	38.69	38.94	61.01	64.15
借款總額/負債總額(E/F)	73.91	67.01	69.53	69.12

本公司 110~112 年度及 113 年第三季之借款總額分別為 9,107,565 仟元、9,409,157 仟元、11,221,161 仟元及 16,103,884 仟元，占負債總額比重分別為 73.91%、67.01%、69.53%及 69.12%，流動性借款占負債總額比率則分別為 38.69%、38.94%、61.01%及 64.15%，均有逐年提升情形，且提升比率較高，顯示本公司近年因營業活動所需資金仰賴金融機構借款支應，且逐漸倚重短期融資，將不利於財務穩定與業務發展，若持續以向銀行融通借款方式支應所需資金，將使短期償債能力銳減，連帶使得流動性信用風險提高。本公司仍有多項興建工程正在進行及規劃中(如下表)，建案未完工前客戶雖有交付訂金、簽約金與工程期款等，但僅為總價款之 15%，其餘款項則須待完工交屋銀行核貸完成後始能進行撥付，另規劃中之案件則在完成推案規劃前有土地或工程成本之支出，尚無預收款現金流入。故本公司尚需持續投入取得土地資金，在各建案陸續完工交屋前，如未適度透過資本市場籌集資金強化資本體質，則營運週轉金仍須不斷透過金融機構融資取得，將有惡化財務結構之隱憂。因此，本次藉由發行轉換公司債以取得長期資金，除可避免景氣衰退時，遭銀行緊縮銀根外，亦預留未來資金運用之調度空間，降低流動性借款占借款總額比重，以降低流動性信用風險，有其必要性。

未來年度預計完工及規劃中之推案

推案名稱	推案金額(仟元)	推案地點	開工日	預計完工日
皇普園首之道	6,738,972	中壢青平段(商業區)	110.06	113.11
皇普莊園	9,264,712	台中錦村段	109.02	114.01
皇普摩天 100	2,672,470	高雄五塊厝段	109.03	114.03
皇普 La Vie	3,728,893	蘆竹新鼻段	112.03	114.07
皇普 MOMA-琢慕	4,595,653	蘆竹大新段	111.07	114.09
皇普國家新美院	2,975,756	鶯歌國慶段	112.06	115.05
中壢青平段	規劃中	中壢青平段(住宅區)	112.09	115.01
新北市鶯歌區	規劃中	國慶段 1315 地號	規劃中	規劃中
桃園區富國段	規劃中	富國段 99 等 3 筆地號	規劃中	規劃中
中壢區中運段	規劃中	中運段 11 地號	規劃中	規劃中
蘆竹區大新段	規劃中	大新段 234 等 3 筆地號	規劃中	規劃中
新竹市竹港段	規劃中	竹港段 623-5 等 7 筆地號	規劃中	規劃中
桃園區中路二段(合建)	規劃中	中路二段 317 地號	規劃中	規劃中
台中市北屯區(合建)	規劃中	敦和段 42 等 8 筆地號	規劃中	規劃中
楊梅區草湳坡段草湳坡小段 I(共同投資開發)	規劃中	草湳坡段草湳坡小段 19 地號	規劃中	規劃中
楊梅區草湳坡段草湳坡小段 II(共同投資開發)	規劃中	草湳坡段草湳坡小段 19-6 地號	規劃中	規劃中
苗栗縣頭份市	規劃中	中興段 10 等 12 筆地號	規劃中	規劃中

(2)改善財務結構及提升償債能力，降低財務風險及維持長期競爭力

單位：%

年度 項目		110 年度	111 年度	112 年度	113 年 第三季
財務結構	負債比率	74.43	73.12	75.30	81.15
	金融機構借款占 資產總額比率	55.02	48.99	52.36	56.10
償債能力	流動比率	226.13	186.94	144.40	128.48
	速動比率	25.08	13.04	5.18	12.28

由於建設公司自購入用地到完工交屋所需營業周期較一般行業長，使得營運資金多需仰賴金融機構之借款，用以支應營運所需，本公司 110~112 年度及 113 年第三季之負債比率分別為 74.43%、73.12%、75.30%及 81.15%，金融機構借款占資產總額比率分別為 55.02%、48.99%、52.36%及 56.10%，另本公司 110~112 年度及 113 年第三季之速動比率分別為 25.08%、13.04%、5.18%及 12.28%，顯示本公司面臨較高之財務風險，故為健全財務結構以及維持長期營運穩定發展，規劃其他長期資金有其必要性，且公司營運資金若過於仰賴金融機構支應，高額之短期借款將縮小公司未來舉債空間，降低整體資金運用彈性。考量整體營運狀況後，公司計畫發行可轉換公司債用以償還銀行借款，以期改善財務結構及提升償債能力，確有其必要性。

(3)降低利息費用對獲利之侵蝕，並提高營運競爭力

單位：新台幣仟元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年第三季
利息費用(註)	8,250	22,158	15,432	17,479
營業利益(損失)	567,684	310,125	312,281	(310,220)
利息費用/營業利益(損)(%)	1.45	7.14	4.94	(5.63)
稅前淨利(損)	563,684	295,586	306,907	(312,031)
利息費用/稅前淨利(損)(%)	1.46	7.50	5.03	(5.60)

資料來源：本公司 111~112 年度及 113 年第三季經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告
註：利息費用包含手續費及額度使用費，不含租賃負債利息、應付公司債折價攤銷數及已資本化之利息支出等。

建設業主要營業內容即為取得土地後委託營造廠商興建，並銷售其所興建之房屋。由於土地成本龐大且施工期間長，而購屋大眾在購屋時對地段之選擇為主要考量因素，加上土地供給量越來越少，故建設公司需積極購地以為未來推案做準備，購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第 23 號「借款成本」規定資本化，帳列在建房地。本公司 110~112 年度及 113 年第三季利息費用分別為 8,250 仟元、22,158 仟元、15,432 仟元及 17,479 仟元，占稅前淨利(損)比率則分別為 1.46%、7.50%、5.03%及(5.60)%，113 年前三季因無建案完工交屋，產生營業淨損，利息費用更加重本公司財務負擔，顯見本公司隨建案持續推出，舉借之建築融資亦相對提昇，致利息費用逐年上升，對獲利之侵蝕亦擴大。自 111 年起受俄烏戰爭及全球通膨影響，央行近兩年採緊縮貨幣政策並升息 6 次，若本公司持續增加銀行借款，利息支出將持續侵蝕該公司之獲利及股東權益，進而增加營運風險，且面臨更高之資金成本壓力。本公司本次藉由發行轉換公司債以取得長期資金，可避免經濟好轉或因央行持續調升利率，造成利息費用增加，且若投資人全數請求轉換為普通股，本公司無需認列任何利息費用，可有效降低利息費用，對本公司獲利較無不利之影響，故本次募集資金償還銀行借款確有其必要性。

綜合上述，本公司目前財務結構及償債能力均存在改善空間，惟所借貸資金係因應營運需求，對公司未來發展及股東權益有正面助益，如能藉由本次辦理募集資金償還銀行借款，除可改善財務結構、強化短期償債能力、減少銀行借款所產生之信用風險外，亦可降低貸款依存度，預留未來資金靈活調度空間，以確保本公司繼續經營和成長之契機。故本次辦理募集與發行有價證券籌集資金，用於償還銀行借款確有其必要性。

3.本次資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1)本次資金運用計畫與預計進度之合理性

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	預定資金運用進度
			113 年第四季	114 年第一季
償還銀行借款	114 年第一季	1,221,054	615,054	606,000
合 計		1,221,054	615,054	606,000

本公司本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債之議案，業經113年5月9日董事會決議通過，預計募集總金額為1,221,054千元，用以償還銀行借款，另考量向主管機關申報、審查時間、公開承銷及繳款作業等因素，本次發行可轉換公司債預計將分別於113年第四季及114年第一季完成募集，並隨即用於償還銀行借款擬償還之銀行借款合同，並無不得提前還款或其他特殊重大限制條款，故本公司本次募集與發行轉換公司債之資金運用計畫及預計進度應屬合理。

(1)預計可能產生效益之合理性

A.節省利息支出，降低財務負擔

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	首次動撥	原貸款用途	原貸款金額	113年第四季 償還金額	114年第一季 償還金額	未來年度 減少利息
兆豐銀行	2.632%	112.10.19-115.10.19	113.02.01	營運資金	155,007	100,000	-	2,632
華南銀行(註)	2.781%	113.10.25-114.10.25	110.10.12	營運資金	214,000	100,000	-	2,781
聯邦銀行(註)	2.570%	113.09.11-114.09.11	110.11.09	營運資金	300,000	94,000	206,000	7,710
瑞興銀行(註)	2.480%	113.05.12-114.05.12	111.02.09	營運資金	650,000	-	250,000	6,200
新光銀行(註)	2.880%	113.09.27-114.09.27	113.02.26	營運資金	220,000	133,168	-	3,835
安泰銀行	3.643%	113.02.26-116.02.26	113.02.26	營運資金	346,832	149,886	-	5,460
兆豐票券(註)	2.938%	113.09.10-114.09.19	113.01.15	營運資金	38,000	38,000	-	1,117
台灣票券(註)	2.958%	113.10.22-114.10.22	113.01.31	營運資金	150,000	-	150,000	4,437
合計					2,073,839	615,054	606,000	34,172

註：係每年與銀行續簽展延之額度

本公司本次發行轉換公司債募集資金完成後，預計全數用於償還銀行借款。經考量向金管會申報、審查時間及公開承銷作業相關時程，預計將分別於113年第四季及114年第一季募足所需資金，並隨即用於償還上述銀行借款，依預計償還之借款金額及借款利率估算，預計往後年度每年可減少利息支出 34,172 千元，可適度降低本公司財務負擔，減緩利息支出對獲利之侵蝕，其效益尚屬合理。

B.改善財務結構並提升償債能力

單位：%

項目/年度		113年第三季 (募資前)	114年第一季(募資後)	
			轉換公司債 未轉換	轉換公司債 全數轉換
財務結構	負債比率	81.15	81.15	76.90
償債能力	流動比率	128.48	135.98	135.98
	速動比率	12.82	13.00	13.00

本公司本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債預計將分別於113年第四季及114年第一季完成募集，所募集之資金將全數用以償還銀行借款，資金運用將更為靈活，未來隨著轉換公司債轉換為普通股，將可提升公司自有資金比率財務結構亦更為改善。負債比率在轉換公司債因轉換公司債附有債權持有人將債券轉換為本公司普通股

之權利，故本公司本次發行之轉換公司債如隨時間推移全數轉換完畢後，則負債比率更可大幅由 81.15% 降至 76.90%，屆時財務結構將更為健全。且本次預計募資用於償還銀行借款後，更可使本公司之流動比率及速動比率分別由 128.48% 及 12.82% 上升至 135.98% 及 13%。整體而言，本公司籌資後及轉換公司債全數轉換後之財務結構及償債能力均較籌資前為佳，可見本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款，除可減輕利息負擔外，對本公司之財務結構及償債能力亦具有正面助益，進而降低公司財務及營運之風險，對未來營運及獲利能力之增加具正面效益，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

綜上，藉由本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債所募集之資金全數用於償還銀行借款，不僅節省利息支出，減少對獲利侵蝕之影響，亦有改善財務結構之效，故其運用計畫、預計進度及預計可能產生效益應屬合理可行。

4. 分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1) 各種資金調度來源之分析比較

綜觀上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資發行新股	1. 可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。 2. 資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3. 員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。 4. 發行價格趨近於時價，可募集較多資金。	1. 因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。 2. 因對外公開發售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。
	海外存託憑證(GDR)	1. 藉由赴國外募資，可提高國際知名度。 2. 發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。 3. 籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。	1. 公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。 2. 固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。 3. 因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。
債權	轉換公司債	1. 因票面利率較低，現金流出較少。 2. 轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。 3. 轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。	1. 因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。 2. 轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3. 轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。

項目		有利因素	不利因素
	普通公司債	1.每股盈餘未有致稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。 3.可取得中長期穩定之資金。 4.債息可產生節稅效果。	1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。 2.債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。 3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。 4.程序簡便，資金額度運用彈性大。	1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。 2.融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行借款支應。

(2)各種資金調度來源對發行人申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

單位：新台幣仟元；仟股

項 目	銀行借款	現金增資	轉換公司債			
			未轉換		全數轉換	
			有擔	無擔	有擔	無擔
籌資金額(A)	1,218,000	1,218,000	612,000	606,000	612,000	606,000
籌資工具利率(註 1)	2.63%	—	1.90%	2.63%	—	—
資金成本(B)(註 1)	32,033	—	11,400	15,780	—	—
籌資前流通在外股數(C)(註 2)	413,359	413,359	413,359		413,359	
預計增加發行股數(D)(註 3)	—	37,732	—		25,862	
籌資後期末流通在外股數(E)=(C+D)(註 3)	413,359	451,091	413,359		439,221	
籌資後平均流通在外股數(註 3)(F)	413,359	447,947	413,359		430,600	
資金成本對每股盈餘影響(元/每股)	0.0775	—	0.0658		—	
股權最大稀釋程度(G)(註 4)(1-C/E)	—	8.36%	—		5.89%	
每股盈餘最大稀釋程度(1-C/F)	—	7.72%	—		4.00%	

註 1：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：

(1)銀行借款係以本公司長期借款利率 2.63%計算(1,218,000 仟元×2.63%=32,033 仟元)。

(2)假設全數資金以轉換公司債募集，資金成本係分別以風險折現率 1.90%及 2.63%計算，資金成本為 11,400 仟元及 15,780 仟元{轉換公司債面額(612,000/102%(最低競拍底標價)) 仟元×1.90%=11,400 仟元}{轉換公司債面額(606,000/101%(最低競拍底標價))仟元×2.63%=15,780 仟元}。且設算基準為整年度資金成本。

註 2：籌資前流通在外股數為 413,359 仟股。

註 3：預計增發股數係假設現金增資發行普通股價格為每股新台幣 32.28 元(基準價格 40.35 元×80%)；轉換公司債發行後可轉換期間之轉換價格分別為新台幣 46.4 元計算(基準價格 40.35 元×轉換溢價率 115%)及新台幣 46.4 元計算(基準價格 40.35 元×轉換溢價率 115%)。

(1)假設以現金增資普通股籌資 1,218,000 仟元，發行價格為 32.28 元，則預計發行 37,732 仟股，假設 114 年 1 月新股發行，114 年期末加權平均流通在外股數預計為 447,947 仟股(=413,359 仟股+37,732 仟股 11/12)

(2)假設以發行轉換公司債籌資 1,218,000 仟元，若全部轉換，共可轉換約當股數 25,862 仟股((公司債面額(612,000/102%)(最高競拍底標價)仟元/46.4 元)+ (公司債面額(606,000/101%)(最高競拍底標價)仟元/46.4 元)=25,862 仟股)，然考量凍結期 3 個月後才能進行轉換，114 年期末加權平均流通在外股數預計為 430,600 仟股(=413,359 仟股+25,862 仟股×8/12)

註 4：股權最大稀釋程度 1-(籌資前流通在外股數/籌資後流通在外股數)，並假設原股東未參與認購現金增資普通股或轉換公司債。

A.對每股盈餘稀釋之影響

(A)銀行借款

若以銀行借款方式募集資金，以本公司目前長期信用借款利率約 2.63%計算，所募集資金 1,218,000 仟元於 114 度預計產生資金成本約 32,033 仟元，經設算預估每股稅前盈餘減少約 0.0775 元。且未來可能因利率逐步調升下，使資金成本變高，勢必將侵蝕獲利能力且不利穩健之財務結構。

(B)現金增資

本公司若以現金增資籌集資金 1,218,000 仟元，假設 114 年 1 月新股發行，依據暫定之每股發行價格設算，預計將增資發行 37,732 仟股，則年底加權平均流通在外股數為 447,947 仟股，因其無資金成本，故可節省每年之利息費用負擔，然因股本膨脹致每股盈餘最大稀釋程度約為 7.72%。

(C)發行轉換公司債

本公司若以發行國內轉換公司債 1,218,000 仟元，雖轉換公司債發行票面利率為 0%，但依然必須依照實質利率認列利息費用，在債券持有人全數未轉換之情況下，按有擔保可轉換公司債之風險折現率 1.90%及無擔保可轉換公司債之風險折現率 2.63%計算應提列之利息費用，則 114 年度發行期間應提列資金成本分別約 11,400 仟元及 15,780 仟元，則期末及加權平均流通在外股數仍為 413,359 仟股，預估每股稅前盈餘減少約 0.0658 元。若公司債債權人全數轉換，然考量凍結期 3 個月後才能進行轉換，本次轉換公司債預計於 114 年 1 月募集完成，假設於凍結期結束後約為 114 年 4 月可進行轉換，因其無資金成本，故可節省每年之利息費用負擔，然因股本膨脹致每股盈餘最大稀釋程度約為 4.00%。

由以上分析，經比較各種籌資工具後，該公司若辦理發行有擔保及無擔保轉換公司債方式，在全數轉換下，每股稅前盈餘最大稀釋比率為 4.00%，其稀釋比率少於現金增資普通股。整體而言，該公司於現階段辦理發行轉換公司債以募集資金，將可以掌握長期穩定資金來源、節省利息成本，且適度減少每股盈餘稀釋效果，提高自有資金比例同時亦不致產生負債比率驟增之財務風險，對股東權益較為有利。

B.對發行人財務負擔之影響

本公司本次發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，由本次轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間5年，票面利率0%，持有至到期依債券面額以現金一次償還，雖依有效利率計算並提列轉換公司債折價，並按期攤銷為利息費用，惟實質上本公司並未支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度，另轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，對於股本稀釋情形屬漸進方式，且投資人轉換公司債除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力，優於以銀行借款或發行普通公司債方式籌資。因此，發行轉換公司債募資較有利於公司之中長期發展，為公司較佳之資金籌措方式。

C.股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司本次若以銀行借款方式籌資，並未使股本膨脹，故無股權稀釋之虞，以下僅就發行轉換公司債及現金增資二種籌資方式分析其對股權之可能稀釋情形，說明如下：

(A)股權可能稀釋情形

本公司計畫擬以發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債總面額 1,218,000 仟元，由於轉換公司債屬負債性質之籌資方式，在債權人未要求轉換前對公司股權並無稀釋效果，且債權人於轉換期間會選擇對其較有利的時點在進行轉換，因此，對股權稀釋具有遞延效果，不致對公司經營權及每股盈餘立即產生衝擊。若假設債權人於日後分別依轉換價格新台幣 46.4 元申請轉換為本公司普通股，其最大之稀釋比率計算如下：

$$\begin{aligned}
 &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{已發行並流通在外之普通股股數} + \text{轉換公司債之轉換股數}} \\
 &= 1 - \frac{413,359 \text{ 仟股}}{413,359 \text{ 仟股} + (600,000 \text{ 仟元} / 46.4 \text{ 元}) + (600,000 \text{ 仟元} / 46.4 \text{ 元})} \\
 &= 1 - 94.11\% \\
 &= 5.89\%
 \end{aligned}$$

若本公司全數以現金增資發行新股籌資新台幣 1,218,000 仟元，以暫定每股發行價格新台幣 32.28 元估算，須發行新股 37,732 仟股，現金增資對公司股權之稀釋比率設算如下：

$$\begin{aligned}
 &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{已發行並流通在外之普通股股數} + \text{現金增資新增之股數}} \\
 &= 1 - \frac{413,359 \text{ 仟股}}{413,359 \text{ 仟股} + 37,732 \text{ 仟股}} \\
 &= 1 - 91.64\% \\
 &= 8.36\%
 \end{aligned}$$

綜上所述，轉換公司債較現金增資股權稀釋度較低。本公司選擇以發行轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度。

(B)對現有股東權益之影響

對股東權益而言，隨著公司債轉換為普通股時，除將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，且由上段之稀釋比例觀之，長期而言對現有之股東權益影響尚不致深遠。綜上所述，本公司本次辦理發行國內轉換公司債作為籌資來源，對股權稀釋影響程度有限，並有助於本公司每股淨值之提升，另經投資人轉換公司債後，將對本公司提高自有資本比率、健全財務結構及強化獲利能力亦顯具裨益，對現有股東權益較得以保障。

整體而言，在綜合考量長期穩定經營、強化財務結構、提高自有資金比率以及節省利息支出等情況下，以發行轉換公司債作為資金調度來源應較為合適。

- 5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

請詳國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書(附件六)及國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書(附件八)。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

- 1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：

本公司本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債計劃非為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備，故不適用。

- 2.轉投資其他公司者，應列明下列事項：

本公司本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債計劃並無用於轉投資之情事，故不適用。

- 3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

- (1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表。

A.申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表

113 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額(1)	61,489	345,455	106,434	118,154	88,503	106,315	122,228	354,514	303,433	192,562	227,412	115,136	61,489
加：非融資性收入													
預售房地收現	9,690	11,400	9,950	18,930	206,140	336,170	955,874	157,393	211,181	367,151	6,106	7,642	2,297,627
營建收入	-	-	-	-	-	-	-	4,640	18,690	-	-	4,700,289	4,723,619
受限制存款	35,000		24,618	10,000	20,000	75,000		613,463	229,397	175,306	133,338	-	1,316,122
租金收入	22	22	140	22	270	364	430	399	340	160	22	22	2,213
保證金退款	7,084	-	-	-	891	324	201,100	-	9,414	-	-	-	218,813
代辦費、暫收款	-	-	-	-	61,093	17,820	7,830	3,460	4,289	-	-	-	94,492
其他收入	122	1,153	68	3,263	45	3,029	2	13	1,467	2	2	2	9,168
合計(2)	51,918	12,575	34,776	32,215	288,439	432,707	1,165,236	779,368	474,778	542,619	139,468	4,707,955	8,662,054
減：非融資性支出													
土地款	615,136	557,472	68,519	28,254	1,101,005	45,618	54,283	65,891	21,768	303,167	77,687	-	2,938,800
營建工程支出	228,460	368,237	198,377	224,864	360,004	315,920	307,741	239,368	377,654	416,709	367,099	735,632	4,140,065
管理費用	15,062	10,502	9,066	34,244	31,446	7,954	5,113	7,974	4,800	6,019	46,914	7,000	186,094
銷售費用	16,228	10,526	3,160	6,137	10,791	13,097	31,650	70,523	83,568	71,654	30,702	76,707	424,743
利息費用	28,823	25,842	22,591	33,944	30,615	27,335	41,020	36,060	36,544	37,952	37,210	29,900	387,836
資本支出	-	-	-	-	-	-	-	7,260	-	-	11,580	-	18,840
所得稅費用	-	-	-	-	61,049	-	-	-	30,185	-	-	10,749	101,983
受限制存款	11,950	11,400	9,950	18,930	214,737	335,072	955,586	361,501	207,421	216,024	6,106	7,642	2,356,319
合計(3)	915,659	983,979	311,663	346,373	1,809,647	744,996	1,395,393	788,577	761,940	1,051,525	577,298	867,630	10,554,680
要求最低現金餘額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,015,659	1,083,979	411,663	446,373	1,909,647	844,996	1,495,393	888,577	861,940	1,151,525	677,298	967,630	10,654,680
融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	(902,252)	(725,949)	(270,453)	(296,004)	(1,532,705)	(305,974)	(207,929)	245,305	(83,729)	(416,344)	(310,418)	3,855,461	(1,931,137)
發行可轉換公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	615,054	615,054
銀行借款	1,147,707	732,383	288,607	476,997	1,539,020	328,202	472,068	79,254	509,167	553,381	325,554	286,574	6,738,914
償還銀行借款	-	-	-	-	-	-	(9,625)	(121,126)	(332,876)	(9,625)	-	(3,579,000)	(4,052,252)
支付股利	-	-	-	(192,490)	-	-	-	-	-	-	-	-	(192,490)
合計(7)	1,147,707	732,383	288,607	284,507	1,539,020	328,202	462,443	(41,872)	176,291	543,756	325,554	(2,677,372)	3,109,226
期末現金餘額(8)=(1+2-3+7)	345,455	106,434	118,154	88,503	106,315	122,228	354,514	303,433	192,562	227,412	115,136	1,278,089	1,278,089

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額(1)	1,278,089	698,910	647,207	131,422	347,303	113,942	124,919	452,720	450,482	156,299	153,549	245,063	1,278,089
加：非融資性收入													
預售房地收現	26,090	249,222	109,477	29,707	109,579	104,895	19,035	19,035	70,283	18,839	18,839	15,103	790,104
營建收入	388,641	1,780,765	1,823,918	1,571,732	2,066,040	1,980,076	764,740	441,522	623,226	1,115,352	1,029,748	1,058,622	14,644,382
受限制存款	-	-	345,000	-	160,000	140,000	-	-	-	150,000	-	-	795,000
租金收入	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	264
其他收入	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
合計(2)	414,755	2,030,011	2,278,419	1,601,463	2,335,643	2,224,995	783,799	460,581	693,533	1,284,215	1,048,611	1,073,749	16,229,774
減：非融資性支出													
土地款	400,000	400,000	1,316,204	154,939	-	1,200,000	1,611,930	-	-	-	-	-	5,083,073
營建工程支出	693,082	590,571	287,552	330,027	216,044	348,762	488,605	378,019	399,442	319,740	240,724	213,283	4,505,851
管理費用	21,000	7,000	7,000	7,000	62,817	7,000	7,000	16,303	7,000	7,000	16,304	7,000	172,424
銷售費用	5,220	42,892	95,217	66,389	82,779	111,600	100,443	106,303	93,421	61,614	38,673	45,071	849,622
利息費用	28,970	27,290	25,190	23,420	22,490	21,860	25,880	26,070	25,640	23,750	22,390	21,110	294,060
資本支出	-	-	-	9,570	-	124,590	9,570	-	-	-	-	-	143,730
所得稅費用	6,359	8,300	9,081	9,607	367,286	9,714	5,335	2,273	199,251	5,429	4,835	9,795	637,265
受限制存款	26,090	249,222	109,477	29,707	109,579	104,895	19,035	19,035	70,283	18,839	18,839	15,103	790,104
合計(3)	1,180,721	1,325,275	1,849,721	630,659	860,995	1,928,421	2,267,798	548,003	795,037	436,372	341,765	311,362	12,476,129
要求最低現金餘額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,280,721	1,425,275	1,949,721	730,659	960,995	2,028,421	2,367,798	648,003	895,037	536,372	441,765	411,362	12,576,129
融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	409,069	1,300,592	972,851	999,172	1,718,897	307,462	(1,462,134)	262,244	245,924	901,088	757,341	904,396	4,928,680
發行可轉換公司債	606,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	606,000
銀行借款	186,787	675,381	479,721	638,817	472,963	189,391	2,094,901	85,184	298,832	132,430	52,687	52,687	5,359,781
償還銀行借款	(606,000)	(1,431,820)	(1,424,204)	(1,393,740)	(933,788)	(474,988)	(283,101)		(491,511)	(983,023)	(668,019)	(630,554)	(9,320,748)
支付股利	-	-	-	-	(1,247,184)	-	-	-	-	-	-	-	(1,247,184)
合計(7)	186,787	(756,439)	(944,483)	(754,923)	(1,708,009)	(285,597)	1,811,800	85,184	(192,679)	(850,593)	(615,332)	(577,867)	(4,602,151)
期末現金餘額(8)=(1+2-3+7)	698,910	647,207	131,422	347,303	113,942	124,919	452,720	450,482	156,299	153,549	245,063	429,583	429,583

B.本公司資金需求狀況、資金不足之時點與原因及本次現金增資之用以償債或充實營運資金之必要性及合理性

資金需求彙總表

單位：新台幣仟元

年度/項目	113年1~6月 (實際數)	113年7~9月 (實際數)	113年10~12月 (預估數)	114年1~6月 (預估數)	114年7~12月 (預估數)
期初現金餘額(1)	61,489	122,228	192,562	1,278,089	124,919
非融資性收入(2)	852,630	2,419,382	5,390,042	10,885,286	5,344,488
非融資性支出(3)	5,112,317	2,945,910	2,496,453	7,775,792	4,700,337
要求最低現金餘額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
發放現金股利(5)	192,490	-	-	1,247,184	-
償還土建融(6)	-	463,627	3,588,625	6,264,540	3,056,208
未融資前現金(短絀)餘額 (7)=(1)+(2)-(3)-(4)-(5)-(6)	(4,490,688)	(967,927)	(602,474)	(3,224,141)	(2,387,138)
新增借款(8)	4,512,916	1,060,489	1,165,509	2,643,060	2,716,721
資金餘額(短絀)金額 (9)=(7)+(8)	22,228	96,562	563,035	(581,081)	329,583
因應方式			發行可轉債 615,054	發行可轉債 606,000	

公本公司因其行業特性資金多仰賴土地及建物融資款項支付購地及營建工程支出，而除了銀行土建融外本公司多透過質押借款來因應日常營運所需資金，由二年度預估現金收支預測表觀之，本公司113年1~6月在尚未動用質押借款前之資金短絀金額為4,490,688千元，動用短期質押借款後現金餘額尚未恢復到最低現金水位。而隨著113年底及114年上半年部分建案陸續完工，依土地及建物融資條款，在所有權移轉至消費者後須償還相關融資金額，並於114年上半年出現資金缺口584,135千元，且新建案陸續開工亦須持續支出工程款項，仍須持續動用短期質押借款。在114年1-6月因購地持續有大額現金流出，加上本公司依歷年股利分配政策發放現金股利後，6月底現金水位大幅下降，僅略高於最低現金水位。

本公司建案工程之應收及應付款項收現或付現時點端視工程進度及合約內容影響，變動較大，非平均落於各月份，依過去付款經驗所預估之應付工程款，亦可能因工程進度超前或落後，而產生付款時點之變化。若資金缺口持續仰賴短期借款，將提高營運風險並侵蝕獲利，由於建設業為高度景氣相關產業，景氣往上時房市熱絡，營建成本亦會隨之上升，若資金水位僅保留在最低現金需求，可能使本公司在景氣看好時無法積極開發，影響長期競爭力，在景氣下滑時更可能面臨降價求售之營運風險。故為避免持續增加短期銀行融資使財務結構更為惡化、流動性風險提高，本公司本次擬辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債，預計募集資金總額為1,221,054千元，於113年底及114年初完成資金募集，114年1月將資金用於償還營運周轉銀行借款，以長期資金支應其資金短絀情形，降低對銀行質押借款之動撥額度確有其必要性。

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款及應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比)，說明償債或充實營運資金之原因

A.營業特性

本公司係從事住宅及商業大樓等之委託興建及經營租售業務，其所屬產業係屬建設業。由於建設業係提供資金及土地委託營造廠興建，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，故從購入營建用地、委託建築師進行產品設計規劃及申請、請領建照、委託營造廠進行整地、建造、完工至出售之營業週期通常為三至五年，且於購置營建用地、進行建造、銷售至交屋前，均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價10~20%之自備款，其餘款項則須待產權過戶後，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，方收回全部房地款，因此建設業者為供平時營運所需，向金融機構借款或發行短期票券情形相當普遍。就建設業而言，常見之銀行額度為土地融資、建築融資及週轉金融資等三種，其中土地融資額度必須土地完成過戶方能向銀行動撥，而建築融資額度則需備妥勘驗證明及支付營造廠工程款相關憑證方能動撥，由於土地融資及建築融資並非屬於隨時可動撥之額度，因此尚須自有資金或週轉金融資額度以供週轉營運用。

本公司近年來開發案主要為自地委建，亦有部分建案係採合建方式進行，於建案評估初期，為保障推案能順利興建至完工交屋，本公司經營團隊會先行評估各建案地段優劣勢，評估完成該建案將對本公司收入有正向挹注後，即向銀行取得融資貸款籌措資金以取得土地及工程款資金並委託建築師取得建造執照，然本公司亦於建案開土動工後即啟動預售作業，始有現金流入得以支應部分工程款項，並於完工後取得使用執照交屋，於帳上認列收入。

綜上所述，本公司本次所募資金之 1,221,054 仟元計劃用於償還銀行借款，除了減少利息費用侵蝕本業獲利外，亦增加未來銀行融通資金調度的運用空間，且本公司所編製之 113 及 114 年度各月份之現金收支預測表，係依據 113 年 1~10 月之實際營運情況，並考量未來景氣變化趨勢、發展策略、個案開發模式及各興建個案之工程進度、預計房地銷售情況予以編製，其現金收支預測表編製基礎尚符合其營業特性，尚屬合理。

B.應收帳款收款、應付帳款付款政策

本公司為建築業，除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售制，即客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金(收取比例約為8%~10%之間)，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款(收取比例為10%~12%之間)，迄個案完工產權完成時，客戶付清80%尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司始收回全部房地款，所以個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響金融機構撥入款項之時點及金額高低。一般來說，訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，而開工款及工程款，客戶多以現金匯款或開立期票的方式支付。綜上所述，本公司所編製 113 及 114 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策係依據個案完工時點及預估金融機構核貸時間編製而成，其編製基礎應尚屬合理。

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、金融機構本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，本公司所編製 113 及 114 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編製基礎，其編製基礎應尚屬合理。

C. 資本支出計畫

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，而 113 年 7 月起至 114 年底之資本支出 162,570 仟元，係為購買新總部大樓辦公室之支出，金額並未超過本次籌資金額 1,221,054 仟元之六成(732,632 仟元)，故其編製基礎應屬合理。

D. 財務槓桿及負債比率

單位：新台幣仟元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年第三季
財務槓桿度(倍)	1.00	1.03	1.03	註
負債比率(%)	74.43	73.12	75.30	81.15

註：因營業利益為負數，故不予計算。

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，該項指標數值愈高則表示公司所承擔之財務風險愈大；而該指數為正，顯示舉債經營仍屬有利，若財務槓桿度小於 1，則顯示本公司產生營業虧損及舉債風險高，公司容易陷入財務危機。本公司 110~112 年度個別財務槓桿度分別為 1.00 倍、1.03 倍、1.03 倍，預計本次發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款將可減少向銀行進行融資之金額，進而節省利息費用，避免利息費用對獲利之侵蝕，以維持良好之財務槓桿度並進一步提升本公司對財務風險之承擔能力。

本公司最近 110~112 年度及 113 年第三季個別負債比率分別為 74.43%、73.12%、75.30%及 81.15%，顯示本公司對銀行借款自 111 年度起之依存度逐年上升，若本公司再以銀行借款支應營運所需資金，利息費用負擔及負債比率較高之財務結構將影響公司資金運用靈活度與穩定性，且未來如再發生全球金融風暴或景氣反轉，銀行緊縮信用額度，公司則會面臨更高之財務風險，最近二年度我國央行已 6 度升息，使公司面臨沉重之利息負擔，故擬藉由本次發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債籌措中長期穩定資金，以降低公司未來營運風險。綜上所述，本公司本次募集資金對本公司財務槓桿及負債比率、營業收入及獲利能力皆有正面效益，且對每股盈餘稀釋效果尚屬有限，故就降低其營運及財務風險、增加資金調度彈性與提升市場競爭力而言，本次籌資具有其必要性及合理性。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

本公司本次資金運用計畫，預計以 1,221,054 仟元償還銀行借款，茲列示預計償還之銀行借款明細如下：

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	首次動撥	原貸款用途	原貸款金額	113 年第四季償還金額	114 年第一季償還金額	未來年度減少利息
兆豐銀行	2.632%	112.10.19-115.10.19	113.02.01	營運資金	155,007	100,000	-	2,632
華南銀行(註)	2.781%	113.10.25-114.10.25	110.10.12	營運資金	214,000	100,000	-	2,781
聯邦銀行(註)	2.570%	113.09.11-114.09.11	110.11.09	營運資金	300,000	94,000	206,000	7,710
瑞興銀行(註)	2.480%	113.05.12-114.05.12	111.02.09	營運資金	650,000	-	250,000	6,200
新光銀行(註)	2.880%	113.09.27-114.09.27	113.02.26	營運資金	220,000	133,168	-	3,835
安泰銀行	3.643%	113.02.26-116.02.26	113.02.26	營運資金	346,832	149,886	-	5,460
兆豐票券(註)	2.938%	113.09.10-114.09.19	113.01.15	營運資金	38,000	38,000	-	1,117
台灣票券(註)	2.958%	113.10.22-114.10.22	113.01.31	營運資金	150,000	-	150,000	4,437
合計					2,073,839	615,054	606,000	34,172

註：係每年與銀行續簽展延之額度

A.原借款用途之必要性及合理性

本公司本次計畫其原借款用途係用於營運資金需求，本公司係建設業營業營運周期較一般產業差異較大，自購入土地，委外興建至完工出售所需時間動輒 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，業者本身除需擁有充裕的資金外，擁有靈活的資金調度能力，支應公司營運上之財務需求，為營建工程案是否能順利完工不可或缺的重要因素之一。而應收帳款除採預售制可於簽訂預售契約後隨工程進度收取部分價款外，若為銷售成屋則須待完工後才能向客戶或金融機構收取房屋價款，故資金投入到收取價款週期較長，且土融及建融皆未達營建個案全案所需資金總額，再加上建融隨營建個案工程進度撥款，不足之部分尚須仰賴週轉金融資或自備款支應，因此本公司日常營運多仰賴金融機構借款，以支應營建工程相關款項及公司管理銷售相關支出，依下表觀之，本公司 110 至 112 年度及 113 年第三季存貨總額分別為 14,538,456 仟元、17,411,225 仟元、20,329,322 仟元及 25,399,004 仟元，逐年增加，故本公司為配合營運所需，採經由向銀行辦理融資借款支應營運活動所需之資金，以適時補足資金缺口，應屬合理且必要。

單位：新台幣仟元：%

項目/年度		110年度	111年度	112年度	113年第三季
期末存貨總額	待售房地	904,280	1,551,964	202,087	187,016
	營建用地	175,071	34,966	111,614	391,301
	在建房地	13,456,292	15,824,295	19,891,888	24,803,905
	預付土地款/ 容積移轉用地	2,813	0	123,733	16,782
期末存貨小計		14,538,456	17,411,225	20,329,322	25,399,004

B.原借款顯現之效益

單位：除每股盈餘外為新台幣仟元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年第三季
營業收入	3,193,914	1,728,983	1,849,978	24,492
營業毛利	785,123	443,603	499,812	9,199
毛利率(%)	24.58	25.66	27.02	37.56
本期淨利(損)	490,154	238,391	241,599	(313,199)
基本每股盈餘(損失)	1.49	0.64	0.64	(0.79)

由於該等銀行借款係自 110 年起陸續動撥，故就 110 年度起至 112 年度及 113 年第三季之個別營業收入、營業毛利、本期淨利及每股盈餘分析其借款效益。本公司 110~112 年度及 113 年第三季營業收入分別為 3,193,914 仟元、1,758,983 仟元、1,849,978 仟元及 24,492 仟元，營業毛利分別為 785,123 仟元、443,603 仟元、499,812 仟元及 9,199 仟元，毛利率分別為 24.58%、25.66%、27.02%及 37.56%，本期淨利分別為 490,154 仟元、238,391 仟元、241,599 仟元及(313,199) 仟元，每股盈餘(損失)分別為 1.49 元、0.64 元、0.64 元及(0.79)元，111 年度變化較大，112 年度持平，113 年第三季亦變化較大，主要受各年度是否有建案完工交屋或餘屋持續出售影響。本公司同時仍有多項建案規畫及興建當中，故除以收取之房屋款支應營建工程所需支出外，仍須仰賴金融機構借款挹注，且公司最近二年度建案皆陸續完工交屋認列相關收入，營運尚稱穩定，另本公司於 113 年底完工青平商業區「皇普園首之道」，總銷售約 67 億，預估 113 年全年度營運成果仍呈現穩定成長，顯示本公司原借款用途之效益尚屬彰顯。

- (4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，而 113 年 7 月起至 114 年底之資本支出 162,570 仟元，係為購買新總部大樓辦公室之支出，金額並未超過本次籌資金額 1,221,054 仟元之六成(732,632 仟元)，故其編製基礎應屬合理。

- 4.如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。
- 5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股：不適用。

四、本次併購發行新股：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註)					113 年截至 9 月 30 日 財務資料
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
流動資產	8,715,392	12,181,888	16,454,350	18,877,880	21,316,809	28,442,446
不動產、廠房及設備	3,556	3,146	2,236	229,389	928	1,118
無形資產	1,119	1,122	1,786	1,718	1,309	1,906
其他資產	77,631	103,457	95,677	96,458	112,648	261,680
資產總額	8,797,698	12,289,613	16,554,049	19,205,445	21,431,694	28,707,150
流動負債	分配前	899,446	3,896,770	7,276,638	10,098,489	14,762,647
	分配後	899,446	3,896,770	7,454,290	10,288,488	14,955,137
非流動負債	4,945,639	4,650,652	5,045,066	3,943,872	1,376,052	1,158,620
負債總額	分配前	5,845,085	8,547,422	12,321,704	14,042,361	16,138,699
	分配後	5,845,085	8,547,422	12,499,356	14,232,360	16,331,189
歸屬於母公司 業主之權益	2,952,613	3,742,191	4,232,345	5,163,084	5,292,995	5,410,314
股本	2,770,854	3,299,974	3,299,974	3,799,974	3,836,582	4,133,586
資本公積	450,848	921,765	734,980	1,104,980	1,146,683	1,472,687
保留盈餘	分配前	(269,089)	(479,548)	197,391	258,130	309,730
	分配後	(269,089)	(479,548)	19,739	68,131	117,240
其他權益	—	—	—	—	—	—
庫藏股票	—	—	—	—	—	—
非控制權益	—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	2,952,613	3,742,191	4,232,345	5,163,084	5,292,995
	分配後	2,952,613	3,742,191	4,054,693	4,973,085	5,100,505

註：108 年~112 年財務資料皆經會計師查核簽證，113 年第三季財務資料經會計師核閱

2.簡明綜合損益表

單位：除每股盈餘為新台幣元外，其他為新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註)					113 年截至 9 月 30 日 財務資料
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
營 業 收 入	1,361	1,174,984	3,193,914	1,728,983	1,849,978	24,492
營 業 毛 利	1,017	165,979	785,123	443,603	499,812	9,199
營 業 損 益	(145,118)	(206,795)	567,584	310,125	312,281	(310,220)
營業外收入及支出	74,969	(3,078)	(3,900)	(14,539)	(5,374)	(1,811)
稅 前 淨 利 (損)	(70,149)	(209,873)	563,684	295,586	306,907	(312,031)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利 (損)	(94,242)	(210,459)	490,154	238,391	241,599	(313,199)
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	(94,242)	(210,459)	490,154	238,391	241,599	(313,199)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(94,242)	(210,459)	490,154	238,391	241,599	(313,199)
淨利(損)歸屬於 母 公 司 業 主	(94,242)	(210,459)	490,154	238,391	241,599	(313,199)
淨利歸屬於非控制權 益	-	-	-	-	-	-
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(94,242)	(210,459)	490,154	238,391	241,599	(313,199)
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-
基本每股盈餘(損失)(元)	(0.38)	(0.73)	1.49	0.64	0.64	(0.79)

註：108 年-112 年財務資料皆經會計師查核簽證，113 年第三季財務資料經會計師核閱

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

簽證年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
108 年	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留意見加其他事項段落
109 年	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留意見
110 年	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留意見
111 年	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留意見
112 年	立本台灣聯合會計師事務所	鄧欣珊、陶鴻文	無保留意見
113 年 第三季	立本台灣聯合會計師事務所	鄧欣珊、陶鴻文	無保留結論之核閱報告

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

配合簽證會計師事務所內部輪調，自民國 112 年第四季起，簽證會計師由立本台灣聯合會計師事務所王慕凡、鄧欣珊會計師變更為鄧欣珊、陶鴻文會計師。

(四)財務分析

年 度		最 近 五 年 度 財 務 分 析					113 年截至 9 月 30 日
分析項目		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務 結構	負債占資產比率(%)	66.44	69.55	74.43	73.12	75.30	81.15
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	222,110.57	266,778.23	414,911.00	3,970.09	718,647.31	587,561.18
償債 能力	流動比率(%)	968.97	312.62	226.13	186.94	144.40	128.48
	速動比率(%)	162.89	33.98	25.08	13.04	5.18	12.28
	利息保障倍數(倍)	(0.87)	(2.26)	3.96	1.65	1.30	(1.04)
經營 能力 (註 3)	應收款項週轉率(次)	0.24	541.97	20.09	10.85	1,637.15	202.83
	平均收現日數(日)	1,521	0.67	18.16	33.64	0.22	1.80
	存貨週轉率(次)	0	0.11	0.19	0.08	0.07	0
	應付款項週轉率(次)	0	3.47	6.32	1.51	0.97	0.01
	平均銷貨日數(日)	7,300,000	3,318	1,921	4,563	5,214	0
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.37	350.64	1,186.89	14.93	16.06	31.92
	總資產週轉率(次)	0	0.11	0.22	0.10	0.09	0.00
獲利 能力	資產報酬率(%) (註 3)	(1.24)	(1.99)	3.41	1.37	1.22	(1.21)
	權益報酬率(%) (註 3)	(3.46)	(6.29)	12.29	5.07	4.62	(5.85)
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 3)	(2.53)	(6.36)	17.08	7.78	8.00	(7.55)
	純益率(%) (註 3)	(6,924.47)	(17.91)	15.35	13.79	13.06	(1,278.78)
	每股盈餘(元) (註 1)	(0.38)	(0.73)	1.49	0.64	0.64	(0.79)
現金 流量	現金流量比率(%)	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1
	現金流量允當比率(%)	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1
	現金再投資比率(%)	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1

分析項目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 分 析					113 年截至 9 月 30 日
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
槓桿度 (註 3)	營運槓桿度	註 2	註 2	1.01	1.01	1.02	註 2
	財務槓桿度	註 2	註 2	1.00	1.03	1.03	註 2

說明最近二年度各項財務比率變動原因：

1. 112年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較111年度上升，主係因原規劃用於辦公用途之不動產，於112年轉列為待出售存貨所致。
2. 112年度流動比率及速動比率較111年度下降，主係因建案陸續推展存貨增加，以及短期借款與一年內到期至長期借款增加所致。
3. 112年度應收帳款週轉率較111年度上升，主係因112年底應收帳款皆已收回使平均應收帳款減少所致。

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

註 1：因營業活動現金流量為負值，不具比較意義，故不予列示相關比率。

註 2：因營業利益為負數，故不予計算。

註 3：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 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) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度

(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)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變化說明如下：

單位：新台幣仟元

年度 項目	111 年度		112 年度		增減變動		差異數說明
	金額	%	金額	%	金額	%	
存貨	17,401,373	90.61	20,319,470	94.81	2,918,097	16.77	主係購入建案土地及陸續投入工程，致使存貨增加。
其他金融資產-流動	692,144	3.60	327,526	1.53	(364,618)	(52.68)	主係「皇普莊園」、「皇普摩天 100」、「皇普園首之道」之不動產開發信託款及價金信託款，預收於信託專戶後依工程進度支用於工程款，致使其他金融資產-流動減少。
不動產、廠房及設備	229,389	1.19	928	0	(228,461)	(99.60)	主係原興建企業總部大樓之土地決議改為興建後出售，故轉列存貨，致使不動產、廠房及設備減少。
短期借款	284,000	1.48	538,000	2.51	254,000	89.44	主係營運資金需求增加，致使短期借款增加。
一年或一營業周期內到期長期借款	5,183,555	26.99	9,307,761	43.43	4,124,206	79.06	主係營運資金需求增加，致使長期借款增加。
長期借款	3,941,602	20.52	1,375,400	6.42	(2,566,202)	(65.11)	

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.民國 111 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件九。

2.民國 112 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件十。

3.民國 113 年第三季個別財務報告及會計師核閱報告：請參閱本公開說明書附件十一。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表

1.民國 111 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件九。

2.民國 112 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件十。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：不適用。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第 185 條情事者，應揭露之資訊：無此情事。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果之檢討分析

(一)財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	112 年度	111 年度	差 異	
				增(減)金額	變動比例%
流 動 資 產		21,316,809	18,877,880	2,438,929	12.92
非 流 動 資 產		114,885	327,565	(212,680)	(64.93)
資 產 總 額		21,431,694	19,205,445	2,226,249	11.59
流 動 負 債		14,762,647	10,098,489	4,664,158	46.19
非 流 動 負 債		1,376,052	3,943,872	(2,567,820)	(65.11)
負 債 總 額		16,138,699	14,042,361	2,096,338	14.93
股 本		3,836,582	3,799,974	36,608	0.96
資 本 公 積		1,146,683	1,104,980	41,703	3.77
保 留 盈 餘		309,730	258,130	51,600	19.99
權 益 總 額		5,292,995	5,163,084	129,911	2.52
最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者)之主要原因及其影響及未來因應計畫					
1.原因：					
(1)非流動資產較上期減少：主係原興建企業總部大樓之土地供未來營業使用，112年決議改為興建後出售，故轉列存貨，致使不動產、廠房及設備較 111 年度減少。					
(2)流動負債較上期增加、非流動負債較上期減少：主係銀行借款因營業週期調整，使長期借款減少及一年或一營業週期內到期長期借款增加，致使流動負債增加及非流動負債減少。					
2.影響：無。					
3.未來因應計畫：不適用。					

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	112 年度	111 年度	差 異	
				增(減)金額	變動比例%
營 業 收 入		1,849,978	1,728,983	120,995	7.00
營 業 成 本		(1,350,166)	(1,285,380)	(64,786)	5.04
營 業 毛 利		499,812	443,603	56,209	12.67
營 業 費 用		(187,531)	(133,478)	(54,053)	40.50
營業利益(損失)		312,281	310,125	2,156	0.70
營業外收入及支出		(5,374)	(14,539)	9,165	(63.04)
稅前淨利(淨損)		306,907	295,586	11,321	3.83
所得稅(費用)利益		(65,308)	(57,195)	(8,113)	14.18
本期淨利(淨損)		241,599	238,391	3,208	1.35
增減比例達 20%以上變動分析說明：					
1.營業費用較上期增加：主係 112 年度預售金額較 111 年度增加，故 112 年度推銷費用較 111 年度增加所致。					
2.營業外收入及支出增加：主係 112 年度銀行借款額度使用費較少，致使財務成本減少。					

- 2.預期未來一年度銷售數量與其依據，對公司未來財務業務可能影響及因應計畫：
主要業務未來將視國內整體不動產景氣以及市場胃納量從事國內不動產開發。

(三)現金流量

1.最近年度(112 年度)現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年來自投 資活動淨現 金流量	全年來自籌 資活動淨現 金流量	匯率變動 影響數	現金剩餘 (不足)數額	備註
270,885	(1,805,147)	(23,067)	1,618,818	0	61,489	
本期現金流量變動情形分析： 1.營業活動：營業活動之現金流出主係存貨(在建工程)增加所致。 2.投資活動：投資活動之現金流出主係預付設備款增加所致。 3.籌資活動：籌資活動之現金流入主係舉借長、短期借款所致。						

2.流動性不足之改善計畫：本公司資金需求將以自有資金、銀行借款或辦理現金增資發行普通股籌措資金，且目前規劃之建案陸續銷售亦可對本公司帶來現金流入，故本公司未來尚無流動性不足之疑慮。

3.未來一年(113 年度)現金流動性分析及流動性不足之改善計畫

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年來自投 資活動淨現 金流量	全年來自籌 資活動淨現 金流量	匯率變動 影響數	現金剩餘 (不足)數額	備註
61,489	(2,092,599)	199,973	3,109,226	-	1,278,089	
現金流量變動情形分析： 1.營業活動：主係因建案尚未完工交屋，持續支出工程款及其他營運管銷費用所致。 2.投資活動：主係因退還保證金及購置辦公室所致。 3.籌資活動：主係發行公司債及銀行借款所致。 為因應未來營運需求，將發行可轉換公司債以籌措未來執行建案之營運所需資金。						

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1.重大資本支出之運用情形及資金來源：本公司為營建業，營造工程係發包予合格之營造公司承攬，本公司並不從事營造業務，所營相關建設投資並無涉及重大資本支出。

2.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投資計畫

本公司最近年度並無轉投資事業，未來一年亦無轉投資其他事業之計畫，未來一年投資則以開發新建案為主，未有最近年度轉投資而致有獲利或虧損之情事。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

1.會計師提出之內部控制改進建議及改善情形

年度	內部控制改進建議內容	本公司改善情形
110 年度	無重大缺失	—
111 年度	無重大缺失	—
112 年度	無重大缺失	—

2.內部稽核發現之重大缺失及其改善情形：無。

(二)內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件一。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件二。

四、律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件三。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：不適用。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：不適用。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件十二。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。

十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

十四、其他必要補充事項：

(一) 承銷商出具「不受理特定對象投標單聲明書」：請參閱本公開說明書附件十三。

(二) 108 年發行國內第二次有擔保轉換公司債案補充事項：請參閱本公開說明書附件十六。

十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項

(一) 董事會運作情形

最近年度及截至公開說明書刊印日止董事會開會 11 次【A】，董事出席情形如下：

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
董事長	遠安投資股份有限公司代表人：蘇永平	11	0	100	
董事	和築投資有限公司代表人：蘇孟光	11	0	100	
董事	陳正林	0	2	0	112 年 06 月 15 日解任
董事	許連晉	9	0	100	112 年 06 月 15 日就任
獨立董事	陳朝城	1	1	50	112 年 06 月 15 日解任
獨立董事	黃綺君	2	0	100	
獨立董事	李奕慧	2	0	100	
獨立董事	游鴻達	9	0	100	112 年 06 月 15 日就任
獨立董事	林鴻達	9	0	100	
獨立董事	蔣昕佑	9	0	100	
獨立董事	黃科銘	7	2	78	

其他應記載事項：

- 1.董事會之運作如有下列情事之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理

(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項

董事會 開會日期 (期別)	重要決議事項 (證交法第 14 條之 3)	董事會決議結果	獨立董事反對 意見、保留意 見或重大建議 項目內容
112.02.23 第 12 屆 第 17 次	1.本公司111年度決算表冊案。 2.本公司111年度內部控制制度聲明書案。 3.擬修訂本公司「資金貸與他人作業程序」、「取得或處分資產處理程序」案。 4.擬修訂本公司「關係人交易之管理作業辦法」案。	全體出席董事決議通過。	無
112.05.10 第 12 屆 第 18 次	1.112年第一季財務報表案。 2.擬修訂本公司「防範內線交易之管理程序」案。	全體出席董事決議通過。	無
112.06.29 第 13 屆 第 2 次	1.本公司會計主管聘任案。 本公司財務主管聘任案。	全體出席董事決議通過。	無
112.08.10 第 13 屆 第 3 次	112年第二季財務報表案。	全體出席董事決議通過。	無
112.11.09 第 13 屆 第 4 次	1.112年第三季財務報表案。 2.本公司112年第三季內部稽核作業實際執行情形案。 3.擬修訂「職務代理人之執行辦法」案。 4.本公司擬訂定「資通安全管理作業程序」案。 5.擬修訂「風險管理政策」案。 6.擬修訂「授權作業準則」案。	全體出席董事決議通過。	無
112.12.27 第 13 屆 第 5 次	1.本公司配合立本台灣聯合會計師事務所內部調整更換會計師案。	全體出席董事決議通過。	無
113.02.27 第 13 屆 第 6 次	1.本公司112年度決算表冊案。 2.本公司112年第四季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司112年度內部控制制度聲明書案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債112年第四季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬訂定「供應商管理程序」案。 6.本公司擬修正「公司章程」案。 7.本公司擬訂定「一一三年度員工認股權憑證發行及認股辦法」案。 8.低於市價發行員工認股權憑證案。	全體出席董事決議通過。	無

董事會 開會日期 (期別)	重要決議事項 (證交法第 14 條之 3)	董事會決議結果	獨立董事反對 意見、保留意見或重大建議 項目內容
	9.本公司擬訂定「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。 10.發行限制員工權利新股案。 本公司113年度簽證會計師委任及其報酬案。		
113.05.09 第 13 屆 第 7 次	1.113年第一季財務報表案。 2.本公司113年第一季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司會計主管聘任案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第一季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬委託台新綜合證券股份有限公司辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債及國內第四次無擔保轉換公司債籌資案。 6.擬修正「董事會議事規則」案。 7.擬修正「審計委員會組織規程」案。 8.擬修正「誠信經營守則」案。 9.擬修正「道德行為準則」案。 10.擬修正「電腦化資訊處理循環」案。 11.本公司擬與興聚建設股份有限公司、奧古營造有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發桃園市楊梅區草湳坡段開發案。 12.本公司擬與海宇國際股份有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發苗栗縣頭份市中興段開發案。	全體出席董事決議通過。	無
	獨立董事蔣昕佑擬向本公司購買皇普「園首之道」預售房屋乙戶案。	蔣昕佑委員因自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席委員審議通過，並依法提請董事會決議。	無
113.08.08 第 13 屆 第 8 次	1.113年第二季財務報表案。 2.113年上半年度營業報告書及虧損撥補案。 3.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第二季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 4.桃園市中壢區青平段109地號之集合住宅營造工程承造金額變更案。	全體出席董事決議通過。	無
113.11.07 第 13 屆 第 9 次	1.113年第三季財務報表案。 2.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第三季轉換普通股發行新股之增資基準日案。	全體出席董事決議通過。	無

董事會 開會日期 (期別)	重要決議事項 (證交法第 14 條之 3)	董事會決議結果	獨立董事反對 意見、保留意見 或重大建議 項目內容
	3.擬修正「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。 4.擬修正「內部重大資訊處理作業程序」案。 5.擬修正「關係人交易之管理作業辦法」並更名為「關係人交易管理辦法」案。 6.擬修正「財務及非財務之管理辦法」並更名為「財務及非財務資訊管理辦法」案。 7.擬修正「印信管理辦法」並更名為「印鑑管理辦法」案。 8.擬訂定「永續資訊管理辦法」案。		

(2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會決議事項：無此情形。

2.董事對利害關係議案迴避之執行情形

董事會 開會日期 (期別)	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
112.02.23 第 12 屆 第 17 次	蘇永平先生	本公司 111 年度經理人年終獎金案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人年終之給付金額，具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長因自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘全體出席董事無異議照案通過。
112.05.10 第 12 屆 第 18 次	蘇永平先生 蘇孟光先生 陳正林先生 陳朝城先生 黃綺君女士 李奕慧女士	本公司 111 年度董事酬勞分配案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	個別董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生	本公司台南「皇普文苑」及龜山「皇普 MVP」經理人結案獎金案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生	本公司 111 年度經理人員工酬勞分配案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人員工酬勞之給付金額，	蘇永平董事長因自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘全體出席董事無異議照案

董事會 開會日期 (期別)	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
			具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	通過。
112.06.29 第 13 屆 第 2 次	林鴻達先生 游鴻達先生	委任第二屆永續發展委員會之委員案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	林鴻達獨立董事及游鴻達獨立董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	許連晉先生	本公司會計主管聘任案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	許連晉先生	本公司財務主管聘任案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	許連晉先生	本公司公司治理主管聘任案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	許連晉先生	本公司發言人異動案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	許連晉先生	本公司財務主管及會計主管薪資報酬案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
112.08.10 第 13 屆 第 3 次	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 112 年度經理人調整薪資案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘全體出席董事無異議照案通過。

董事會 開會日期 (期別)	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
	蘇永平先生 許連晉先生	本公司竹北「皇普雲鼎」經理人結案獎金案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人獎金之給付金額，具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
113.02.27 第 13 屆 第 6 次	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 112 年度經理人年終獎金案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人年終之給付金額，具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
113.05.09 第 13 屆 第 7 次	蘇永平先生 蘇孟光先生 許連晉先生 黃科銘先生 游鴻達先生 林鴻達先生 蔣昕佑先生	本公司 112 年度董事酬勞分配案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	個別董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 112 年度經理人員工酬勞分配案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人員工酬勞之給付金額，具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生 蘇孟光先生	本公司擬與興聚建設股份有限公司、奧古營造有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發桃園市楊梅區草湳波段開發案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及蘇孟光董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生	本公司擬與海宇國際股份有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發苗栗縣	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不	蘇永平董事長因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。

董事會 開會日期 (期別)	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
		頭份市中興段開發案。	得加入討論及表決。	
	蔣昕佑先生	獨立董事蔣昕佑擬向本公司購買皇普「園首之道」預售房屋乙戶案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及獨立董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蔣昕佑獨立董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席獨立董事無異議照案通過。

3.董事會評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	自評： 112.06.01~ 112.12.31 外評： 112.06.01~ 112.11.30	董事會	董事會內部自行進行績效評估	1.對公司營運之參與程度。 2.提升董事會決策品質。 3.董事會組成與結構。 4.董事之選任及持續進修。 5.內部控制。
	自評： 112.06.01~ 112.12.31 外評： 112.06.01~ 112.11.30	功能性委員會	功能性委員會內部自行進行績效評估	1.對公司營運之參與程度。 2.功能性委員會職責認知。 3.功能性委員會決策品質。 4.功能性委員會組成及成員選任。 5.內部控制。
	自評： 112.06.01~ 112.12.31 外評： 112.06.01~ 112.11.30	個別董事成員	董事成員自行進行績效評估	1.公司目標與任務之掌握。 2.董事職責認知。 3.對公司營運之參與程度。 4.內部關係經營與溝通。 5.董事之專業及持續進修。 6.內部控制。

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

- (1)本公司已訂定「董事會議事規則」並確實遵行運作，亦為全體董事(含獨立董事)投保責任險，並依規定揭露於公開資訊觀測站。本公司除定期於公開資訊觀測站揭露董事(含獨立董事)出席狀況及進修情形予投資大眾，使資訊揭露達到即時及透明化，在未來年度，將積極配合法令規定需求，加強董事會之職能。
- (2)本公司設立提名委員會、薪資報酬委員會、審計委員會及永續發展委員會，以協助董事會履行其監督職責。本公司審計委員會平均每季召開一次，運作皆依法令及其組織規程辦理，議事內容包括審閱財務報告、評估內部控制制度有效性、內部稽核業務執行情形、委任簽證會計師、會計師獨立性評估等。

(3)為落實公司治理並提升董事會功能，建立績效目標以加強董事會運作效率，本公司依據「董事會績效評估辦法」於每年第一季結束前辦理整體董事會(功能性委員會)及個別董事成員評估，經評估後 112 年度的評估結果為顯著超越標準。

(4)本公司依據「董事會績效評估辦法」至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行外部評估一次，112 年底已委託以利德企業管理顧問股份有限公司執行本公司 112 年度董事會績效評估，評估項目包含公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專長及持續進修等 5 大面向，以問卷及實地訪查方式評估董事會及功能性委員會之效能。該機構及執行專家與本公司無業務往來具備獨立性，並於 112 年 11 月 30 日提出評估報告，且本公司已於 112 年 12 月 27 日提董事會報告評估結果。

(5)評估報告之總評：本公司董事會 7 席董事，除董事長外共計 6 席董事，選任 2 席外部董事及 4 席獨立董事，董事會成員背景皆符合公司發展之需求，除每季召開董事會外，更提供董事會成員公司營運相關資訊，協助各董事即時督導公司營運概況及策略執行情形。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形

最近年度及截至公開說明書刊印日止審計委員會開會 10 次(A)，獨立董事出席情形如下：

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
獨立董事 (召集人)	黃科銘	7	1	88	112 年 06 月 15 日就任
獨立董事	游鴻達	8	0	100	
獨立董事	林鴻達	8	0	100	
獨立董事	蔣昕佑	8	0	100	
獨立董事	陳朝城	1	1	50	112 年 06 月 15 日解任
獨立董事	黃綺君	2	0	100	
獨立董事	李奕慧	2	0	100	

其他應記載事項：

- (1)審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理

A.證券交易法第 14 條之 5 所列事項

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員 會決議結 果	公司對審計委員會意 見之處理
112.02.23 第 1 屆 第 14 次	1.本公司111年度決算表冊案。 2.本公司111年度內部控制制度 聲明書案。 3.擬修訂本公司「資金貸與他 人作業程序」、「取得或處分 資產處理程序」案。 4.擬修訂本公司「關係人交易 之管理作業辦法」案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 12 屆第 17 次 董事會決議並依照董 事會決議辦理。
112.05.10 第 1 屆 第 15 次	1.112年第一季財務報表案。 2.擬修訂本公司「防範內線交 易之管理程序」案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 12 屆第 18 次 董事會決議並依照董 事會決議辦理。
112.06.29 第 2 屆 第 1 次	1.本公司會計主管聘任案。 2.本公司財務主管聘任案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 13 屆第 2 次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。
112.08.10 第 2 屆 第 2 次	1.112年第二季財務報表案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 13 屆第 3 次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。
112.11.09 第 2 屆 第 3 次	1.112年第三季財務報表案。 2.本公司112年第三季內部稽核 作業實際執行情形案。 3.擬修訂「職務代理人之執行 辦法」案。 4.本公司擬訂定「資通安全管 理作業程序」案。 5.擬修訂「風險管理政策」 案。 6.擬修訂「授權作業準則」 案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 13 屆第 4 次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。
112.12.27 第 2 屆 第 4 次	1.本公司配合立本台灣聯合會 計師事務所內部調整更換會 計師案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 13 屆第 5 次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。
113.02.27 第 2 屆 第 5 次	1.本公司112年度決算表冊案。 2.本公司112年第四季內部稽核 作業實際執行情形案。 3.本公司112年度內部控制制度 聲明書案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第 13 屆第 6 次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員 會決議結 果	公司對審計委員會意 見之處理
	4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債112年第四季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬訂定「供應商管理程序」案。 6.本公司擬修正「公司章程」案。 7.本公司擬訂定「一一三年度員工認股權憑證發行及認股辦法」案。 8.低於市價發行員工認股權憑證案。 9.本公司擬訂定「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。 10.發行限制員工權利新股案。 11.本公司113年度簽證會計師委任及其報酬案。			
113.05.09 第2屆 第6次	1.113年第一季財務報表案。 2.本公司113年第一季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司會計主管聘任案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第一季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬委託台新綜合證券股份有限公司辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債及國內第四次無擔保轉換公司債籌資案。 6.擬修正「董事會議事規則」案。 7.擬修正「審計委員會組織規程」案。 8.擬修正「誠信經營守則」案。 9.擬修正「道德行為準則」案。 10.擬修正「電腦化資訊處理循環」案。 11.本公司擬與興聚建設股份有限公司、奧古營造有限公司及羅杰投資股份有限公司共	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第13屆第7次董事會決議並依照董事會決議辦理。

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員 會決議結 果	公司對審計委員會意 見之處理
	同投資開發桃園市楊梅區草 湳坡段開發案。 12.本公司擬與海宇國際股份有 限公司及羅杰投資股份有限 公司共同投資開發苗栗縣頭 份市中興段開發案。			
	獨立董事蔣昕佑擬向本公司購 買皇普「園首之道」預售房屋 乙戶案。	無	蔣昕佑委 員因自身 利害關 係，依法 利益迴 避而未 參與本 次討論 及表決， 其餘全 體委員 審議通 過，並依 法提請 董事會 決議。	提請第13屆第7次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。
113.08.08 第2屆 第7次	1.113年第二季財務報表案。 2.113年上半年度營業報告書及 虧損撥補案。 3.訂定國內第二次有擔保轉換 公司債113年第二季轉換普通 股發行新股之增資基準日案。 4.桃園市中壢區青平段109地號 之集合住宅營造工程承造金額 變更案。	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第13屆第8次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。
113.11.07 第2屆 第8次	1.113年第三季財務報表案。 2.訂定國內第二次有擔保轉換 公司債113年第三季轉換普通 股發行新股之增資基準日案。 3.擬修正「一一三年度限制員 工權利新股發行辦法」案。 4.擬修正「內部重大資訊處理 作業程序」案。 5.擬修正「關係人交易之管理 作業辦法」並更名為「關係人 交易管理辦法」案。 6.擬修正「財務及非財務之管 理辦法」並更名為「財務及非 財務資訊管理辦法」案。 7.擬修正「印信管理辦法」並	無	全體出席 委員審議 通過。	提請第13屆第9次董 事會決議並依照董事 會決議辦理。

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員 會決議結 果	公司對審計委員會意 見之處理
	更名為「印鑑管理辦法」案。 8.擬訂定「永續資訊管理辦 法」案。			

B.除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

(2)獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

審計委員會 開會日期 (期別)	獨立董事 姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
113.05.09 第 2 屆 第 6 次	蔣昕佑先生	獨立董事蔣昕佑擬向本公司購買皇普「園首之道」預售房屋乙戶案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及獨立董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蔣昕佑獨立董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席獨立董事無異議照案通過。

(3)獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形

本公司審計委員會由全體獨立董事組成，內部稽核主管至少每季向審計委員會報告稽核業務執行情形，其內容包含稽核業務執行情形、內部作業事項、內控辦法修訂等，內部稽核主管亦於董事會議進行稽核報告，對於稽核業務執行情形及成效皆已充分溝通。

會計師至少每季就本公司財務狀況向審計委員會報告，並針對有無重大調整分錄或法令修訂有無影響帳列情形充分溝通。

公司獨立董事與內部稽核主管及會計師溝通情形良好，溝通事項如下：

會議日期	出席人員	溝通情形	獨立董事建議
112.02.23 座談會	獨立董事黃綺君 獨立董事李奕慧 會計師王慕凡	會計師報告 111 年度財務報告之查核範圍、查核發現及關鍵查核事項進行報告，並就查核人員查核財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃綺君 獨立董事李奕慧 稽核主管黃鈺淇	1. 討論 111 年第 4 季稽核業務執行結果。 2. 討論 111 年度內部控制制度聲明書。 3. 討論修訂內部控制制度辦法。	無意見
112.05.10 座談會	獨立董事黃綺君 獨立董事李奕慧 獨立董事陳朝城	會計師報告 112 年第 1 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見

會議日期	出席人員	溝通情形	獨立董事建議
	會計師王慕凡		
	獨立董事黃綺君 獨立董事李奕慧 獨立董事陳朝城 稽核主管黃鈺淇	1. 討論112年第1季稽核業務執行結果。 2. 討論修訂內部控制制度辦法。	無意見
112.08.10 座談會	獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師王慕凡	會計師報告 112 年第 2 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	討論 112 年第 2 季稽核業務執行結果。	無意見
112.11.09 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師王慕凡	會計師報告 112 年第 3 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	1. 討論 112 年第 3 季稽核業務執行結果。 2. 討論 113 年度稽核計畫。 3. 內部稽核報告之簽核授權。 4. 討論修訂內部控制制度辦法。	無意見
113.02.27 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 112 年度財務報告之查核範圍、查核發現及關鍵查核事項進行報告，並就查核人員查核財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	1. 討論 112 年第 4 季稽核業務執行結果。 2. 討論 112 年度內部控制制度聲明書。 3. 討論修訂內部控制制度辦法。	無意見
113.05.09 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 113 年第 1 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	討論 113 年第 1 季稽核業務執行結果。	無意見
113.08.08 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達	會計師報告 113 年第 2 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見

會議日期	出席人員	溝通情形	獨立董事建議
	獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊		
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	討論 113 年第 2 季稽核業務執行結果。	無意見
113.11.07 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 113 年第 3 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	討論 113 年第 3 季稽核業務執行結果。	無意見

2.監察人參與董事會運作情形

本公司已於 109 年 06 月 18 日設立審計委員會取代監察人。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因										
	是	否	摘要說明											
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司訂有「公司治理實務守則」，針對保障股東權益、強化董事會職能、尊重利害關係人權益、提升資訊透明度等皆有相關規範；本公司「公司治理實務守則」，請參見本公司網站： https://crowell.com.tw/ ，路徑：首頁>公司治理>公司規章>公司治理實務守則。	無重大差異。										
二、公司股權結構及股東權益														
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)依本公司「公司治理實務守則」第13條規定，本公司設有發言人，並於官網揭露投資人聯絡窗口，同時設立發言人信箱，提供股東意見表達管道，並由專責人員妥善處理股東建議、疑義及糾紛事項。	無重大差異。										
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司可掌握公司主要股東及其最終控制者名單，每月向證券交易所申報大股東之股權異動資訊，並於每季(年)財務報表揭露持有5%以上股東名單。	無重大差異。										
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司訂有「資金貸與他人作業程序」、「背書保證施行辦法」、「取得或處分資產處理程序」、「關係人交易管理辦法」及「對子公司之監督與管理作業程序」等辦法，同時依內控制度確實評估風險。	無重大差異。										
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司每年至少一次對董事、經理人及員工辦理「防範內線交易之管理作業程序」及相關法令之教育宣導；新任董事及經理人於上任後三個月內安排教育宣導；新任員工於職前訓練時教育宣導。 112年已對董事、經理人及員工進行相關教育宣導，課程內容包括防範內線交易及重大訊息之保密作業及內線交易形成原因、認定過程及交易實例說明。防範內線交易教育訓練宣導情形如下：	無重大差異。										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>訓練日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>訓練人數</th><th>訓練時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>112.6.28</td><td>皇普建設股份有限公司</td><td>內線交易法規與防範實務簡介</td><td>29</td><td>29</td></tr> </tbody> </table>					訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數	112.6.28	皇普建設股份有限公司	內線交易法規與防範實務簡介	29	29
訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數										
112.6.28	皇普建設股份有限公司	內線交易法規與防範實務簡介	29	29										
本公司於「防範內線交易之管理作業程序」訂定本公司董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期														

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			間交易本公司股票。本公司會計部應將財務報告預定公告日通知股務部，並由股務部於封閉期間前提醒各董事。	
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司「公司治理實務守則」第三章「強化董事會職能」訂定董事會成員多元化方針。 本公司截至 113 年 4 月 15 日有 7 席董事(含 4 席獨立董事)，任期 3 年。遴選董事以專業、多元為基本原則，背景橫跨經營管理、營運事業發展、財務金融及會計、產業知識等領域，並具備危機處理及領導決策等能力。 本公司董事成員具員工身份之董事占比為 28.57%，獨立董事任期年資在 3 年以下占比 100%，1 位董事年齡在 60 歲以上，4 位在 51-60 歲，2 位在 41-50 歲。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，另設置提名委員會及永續發展委員會。 1. 提名委員會由游鴻達獨立董事(主席)、蔣昕佑獨立董事、黃科銘獨立董事組成，游鴻達獨立董事具備財務與公司治理專長，符合該委員會所需之專業能力。 提名委員會旨在提升本公司董事會效能，其職權如下： (1)制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事候選人及高階經理人候選人。 (2)建構及發展董事會及各委員會之組織架構，進行董事會、各委員會、各董事及高階經理人之績效評估，並評估獨立董事之獨立性。 (3)訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫。 (4)訂定及修正本公司之公司治理實務守則。 (5)其他董事會指示提名委員會辦理之事項。 2. 永續發展委員會由林鴻達獨立董事(主席)、游鴻達獨立董事、營建管理處副理孫延忠組成，林鴻達獨立董事具備公司治理與產業知識之專長，符合該委員會所需之專業能力。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		<p>為協助董事會持續推動永續發展與提升公司治理，以實踐經營之目的，其職權應包含下列事項：</p> <p>(1)制定企業社會責任、永續發展方向及目標，並擬定相關管理方針及具體推動計畫。</p> <p>(2)宣導及落實公司誠信經營及風險管理等面向之相關工作。</p> <p>(3)公司永續發展執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂。</p> <p>(4)其他經董事會決議由永續發展委員會辦理之事項。</p> <p>3.提名委員會之運作情形請詳公開說明書第119~121頁，永續發展委員會運作情形請詳年報第55~73頁，或至公開資訊觀測站及公司網站查詢。</p> <p>(三)本公司訂有「董事會績效評估辦法」，每年(至少一年一次)執行整體董事會(包含功能性委員會)及個別董事成員之績效評估。本公司於113年1月完成112年度之績效評估，並於113年2月27日經提名委員會彙總分析審議後向董事會報告。</p> <p>1.董事會評估面向之衡量項目：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制等五大面向，共45個項目。</p> <p>2.董事成員自我績效評估之衡量項目：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等面向等六大面向，共23個項目。</p> <p>3.功能性委員會績效評估之衡量項目：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決議品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等五大面向，共26個項目。</p> <p>4.本公司112年度董事會績效評估結果為顯著超越標準，董事對於各項評核指標運作多為顯著超越標準，評鑑董事會及各功能性委員會整體運作良好，符合公司治理要求，且有效強化董事會職能與維護股東權益。</p> <p>5.依「董事會績效評估辦法」第三條規定，應至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次；本公司委託以利德企業管理顧問股份有限公司執行112年度董事會績效評估。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		<p>6. 董事會、董事成員、功能性委員會之績效評估結果，及外部專業獨立機構之績效評估報告，放置於本公司網站，路徑：首頁>公司治理>董事會績效評估結果。</p> <p>(四)本公司依據「公司治理實務守則」，每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，要求會計師提供「審計品質指標(AQIs)」，評估內容包括專業性、獨立性、品質控管、監督、創新能力等5大構面及13項指標，已於112年11月9日董事會報告。審計品質指標(AQIs)請詳公司網站(https://crowell.com.tw/)，路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形>簽證會計師審計品質指標(AQIs)。</p> <p>本公司配合立本台灣聯合會計師事務所內部組織調整更換會計師，於112年12月完成簽證會計師獨立性及適任性評估(詳註2)，並取得簽證會計師出具之「超然獨立暨查核工作聲明書」，經112年12月27日審計委員會討論同意、董事會決議通過。</p>	無重大差異。
四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		<p>本公司已於112年6月29日董事會通過由財務主管許連晉擔任公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。</p> <p>1. 公司治理主管主要職責範圍包括：</p> <p>(1) 依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。</p> <p>(2) 製作董事會及股東會議事錄。</p> <p>(3) 協助董事就任及持續進修。</p> <p>(4) 提供董事執行業務所需之資料。</p> <p>(5) 協助董事遵循法令。</p> <p>(6) 其他依公司章程或契約所訂定之事項等。</p> <p>2. 112年度業務執行情形如下：</p> <p>(1) 協助獨立董事及一般董事執行職務、提供所需資料並安排董事進修</p> <p>A. 針對公司經營領域以及公司治理相關之最新法令規章修訂發展，於就任時提供董事會成員，並定期更新。</p> <p>B. 檢視相關資訊機密等級並提供董事所需之公司資訊，維持董事和各業務主管溝通、交流順暢。</p> <p>C. 獨立董事依照公司治理實務守則，有與內部稽核主管或簽證會計師個別會面瞭解公司財務業務之需要時，協助安排相關會議。</p> <p>D. 依照公司產業特性及董事學、經歷背景，協助獨立董事及一般董</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因																				
	是	否	摘要說明																					
			<p>事擬定年度進修計畫及安排課程。</p> <p>(2)協助董事會及股東會議事程序及決議法遵事宜：</p> <p>A.向董事會、獨立董事報告公司之公司治理運作狀況，確認公司股東會及董事會召開是否符合相關法律及公司治理守則規範。</p> <p>B.協助且提醒董事於執行業務或做成董事會正式決議時應遵守之法規，並於董事會將做成違法決議時提出建言。</p> <p>C.會後負責檢覈董事會重要決議之重大訊息發布事宜，確保重訊內容之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等。</p> <p>D.擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。</p> <p>E.依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。</p> <p>(3)公司治理主管進修情形如下：</p> <table><tr><th>職稱</th><th>姓名</th><th>進修日</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>進修時數</th></tr><tr><td rowspan="3">公司治 理主管</td><td rowspan="3">許連晉</td><td>112.8.17</td><td>財團法人中華民國證 券暨期貨市場發展基 金會</td><td>公司內部人短線 交易簡介與案例 解析</td><td>3</td></tr><tr><td>112.8.18</td><td>財團法人中華民國證 券暨期貨市場發展基 金會</td><td>企業吹哨者保護 及檢舉制度之建 立</td><td>3</td></tr><tr><td>112.9.4</td><td>金融監督管理委員會</td><td>第十四屆臺北公 司治理論壇</td><td>6</td></tr></table>	職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	公司治 理主管	許連晉	112.8.17	財團法人中華民國證 券暨期貨市場發展基 金會	公司內部人短線 交易簡介與案例 解析	3	112.8.18	財團法人中華民國證 券暨期貨市場發展基 金會	企業吹哨者保護 及檢舉制度之建 立	3	112.9.4	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公 司治理論壇	6	
職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數																			
公司治 理主管	許連晉	112.8.17	財團法人中華民國證 券暨期貨市場發展基 金會	公司內部人短線 交易簡介與案例 解析	3																			
		112.8.18	財團法人中華民國證 券暨期貨市場發展基 金會	企業吹哨者保護 及檢舉制度之建 立	3																			
		112.9.4	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公 司治理論壇	6																			
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已建立與利害關係人溝通之管道，於公司網站設置利害關係人專區，對股東/投資人、客戶、員工、合作夥伴(供應商/營造商/代銷商/銀行等)、鄰里社區、媒體及政府機關，七大利害關係人提供順暢溝通管道，適時回應所關切之議題。	無重大差異。																				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委任專業股務代理機構【福邦證券股份有限公司】，代辦各項股務事宜。	無重大差異。
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司設立有公司官網(網址： https://crowell.com.tw/)，有關本公司財務、業務及公司治理資訊均定期更新，另依規定於公開資訊觀測站揭露相關資訊。	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二)本公司設有專責人員負責公司資訊蒐集與揭露，並設置發言人及提供相關資訊，並不定期舉辦法人說明會，將資訊揭露於公開資訊觀測站及公司網站。	無重大差異。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		(三)本公司112年度財務報告於會計年度終了後兩個月內公告及申報，期中財務報告與各月份營運情形均於規定期限內完成公告及申報。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		<p>(一)員工權益、僱員關懷情形： 本公司以誠信原則對待員工，並依法令及內部相關管理辦法，提供員工安全、健康的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆有一定的依循原則，提供公平的機會及行為規範。本公司已設立職工福利委員會，以保障員工的權益，並定期舉辦勞資會議，作為勞方與公司間溝通的橋樑。對於員工各項權益的維護及福利制度，皆以法令規範為依據。</p> <p>(二)投資者關係： 本公司依法令規定誠實公開公司資訊，以保障投資人之權益，善盡企業對股東之責任。</p> <p>(三)供應商關係： 本公司藉由長期累積之經驗與合作，挑選信譽優良之專業協力廠商與材料供應商，讓本公司保有良好的經濟效益。</p> <p>(四)利害關係人之權利：</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>本公司設有完善之發言人制度，並於公司官網設置利害關係人專區，提供意見資訊交流之管道，利害關係人得隨時與公司溝通，以維護應有之合法權益。</p> <p>(五)董事之進修情形：請詳註1。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 風險管理小組運作概況放置本公司官網(網址：https://crowell.com.tw/)供投資人查詢、參考。路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形>風險管理小組運作概況。</p> <p>(七)客戶政策之執行情形： 本公司對於客戶售後服務設有專責部門，並於公司官網提供意見交流之管道。</p> <p>(八)公司為董事購買責任保險之情形： 本公司已評估多家保險公司「董事及重要職員責任保險」各項條件，113年6月25日完成投保董事責任保險，保額為美金100萬元，投保期間為113年6月26至114年6月26日，並於113年8月8日提報董事會。</p>	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善提出優先加強事項與措施。				
(一)112 年度已改善項目：				
題號	項目			
3.20	受邀(自行)召開至少二次法人說明會，且受評年度首尾兩次法人說明會間隔三個月以上。			
4.3	將企業永續發展(ESG)之具體推動計畫與實施成效定期揭露於年報。			
4.4	依據全球永續性報告協會(GRI)發布之 GRI 準則，於九月底前編製並於公開資訊觀測站及公司網站上傳永續報告書。			
4.5	編製永續報告書並取得第三方驗證。			
4.18	依氣候相關財務揭露建議書(TCFD)架構，揭露企業對氣候相關風險與機會之治理情況、策略、風險管理、指標和目標之相關資訊。			
(二)113 年度優先加強事項與措施：				
題號	項目			
1.1	於股東常會報告董事領取之酬金，包含酬金政策、個別酬金內容及數額。			
1.18	於股東常會議事錄記載股東提問及公司回覆之重要內容。			
4.23	揭露高階經理人薪資報酬與 ESG 相關績效評估連結之政策。			
4.24	公司編製之永續報告書經提報董事會通過。			

註 1：董事之進修情形：

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修總時數
法人 董事 代表人	蘇永平	112.08.16	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2030/2050 綠色工業革命	3	12
		112.08.17	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司內部人短線交易簡介與案例解析	3	
		113.07.16	社團法人中華公司治理協會	零碳佈局思考，企業應具備的 ESG 思維與能源實務	3	
		113.08.09	社團法人中華公司治理協會	綠電、憑證與永續發展－企業淨零之路	3	
法人 董事 代表人	蘇孟光	112.05.04	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	永續金融及投資 ESG 化趨勢	3	69
		112.05.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	永續發展路徑的討論與機會及溫室氣體盤查介紹	3	
		112.05.30	社團法人中華公司治理協會	企業新興風險：氣候變遷	3	
		112.06.06	社團法人中華公司治理協會	從 ESG 企業永續發展看上市櫃公司的資安治理策略	3	
		112.06.16	社團法人中華公司治理協會	最新企業併購規範實務及案例研析	3	
		112.07.11	社團法人中華公司治理協會	風險無所不在，如何有效管理？	3	
		112.08.15	社團法人中華公司治理協會	專利布局及訴訟實務	3	
		112.08.16	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2030/2050 綠色工業革命	3	
		112.08.22	社團法人中華公司治理協會	永續與數位雙軸轉型	3	
		112.08.29	社團法人中華公司治理協會	如何擴大影響力，助力永續 SDGs，並提升企業價值	3	
		113.03.05	社團法人中華公司治理協會	傳承計畫啟動-員工獎酬計畫及股權傳承	3	
		113.03.06	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-2024 年經濟展望及產業趨勢	3	
		113.03.14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-公司治理趨勢與公司永續發展	3	
		113.03.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會-地緣政治下台灣產業之轉型機會與挑戰-PMI/NMI 獨家剖析	3	
		113.03.22	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-全人均衡理財-每一個人都做得到的理財方法	3	

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修總時數
		113.04.19	社團法人中華公司治理協會	經營權紛爭中之董事責任—聚焦於股東權利之保障	3	
		113.04.26	社團法人中華公司治理協會	如何看懂財務報表-給非財務背景董監的一堂課	3	
		113.05.14	社團法人中華公司治理協會	再生能源憑證制度及綠電交易解析	3	
		113.05.28	社團法人中華公司治理協會	人工智慧新世代：聊天機器人 ChatGPT 翻轉產業新趨勢	3	
		113.06.25	社團法人中華公司治理協會	後疫情時代-台灣企業該如何布局，因應升級轉型的挑站與機會(上)	3	
		113.07.09	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3	
		113.08.13	社團法人中華公司治理協會	企業數位轉型如何兼顧智能安全風險共創三贏	3.0	
		113.08.27	社團法人中華公司治理協會	從永續治理角度談誠信經營與反貪腐	3.0	
董事	許連晉	112.08.17	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司內部人短線交易簡介與案例解析	3	27
		112.08.18	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業吹哨者保護及檢舉制度之建立	3	
		112.09.04	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公司治理論壇	6	
		112.10.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3	
		113.08.30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-全人均衡理財-每一個人都做得到的理財方法	3	
		113.10.04	社團法人中華公司治理協會	數位創新科技及人工智慧發展的全球趨勢與風險管理	3	
		113.10.04	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程—企業財務報表舞弊案例探討	3	
		113.11.28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-洗錢防制與打擊資恐實務探討	3	
獨立董事	黃科銘	112.08.24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司治理趨勢與公司永續發展	3	18
		112.09.12	社團法人中華公司治理協會	企業成長策略與外部創新	3	
		112.10.17	社團法人中華公司治理協會	獨立董事如何兼具商業判斷與忠實義務履行	3	
		112.10.24	社團法人中華公司治理協會	AI 之應用、法律與稽核	3	
		113.03.06	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董監事暨公司治理主管系列課程-2024 年經濟展望及產業趨勢	3	
		113.07.05	社團法人中華公司治理協會	由公司治理評鑑指標看公司治理之最新脈絡	3	

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修總時數
獨立董事	蔣昕佑	112.11.15	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2030/2050 綠色工業革命	3	20
		112.11.24	社團法人中華公司治理協會	揭開公司治理幕後推手之神秘面紗：公司治理人員運作實務	3	
		112.12.19	社團法人中華公司治理協會	證券不法案件刑事責任實務分析	3	
		112.12.22	社團法人中華公司治理協會	碳碳相連，談碳費、碳稅、碳權與碳交易	3	
		113.03.13	社團法人中華公司治理協會	公司治理與永續發展	1	
		113.06.21	社團法人中華公司治理協會	永續報告書之法制規範	1	
		113.07.30	社團法人中華公司治理協會	董事會(永續委員會)如何審閱永續報告書	3	
		113.10.01	中華獨立董事協會	【ESG 永續論壇】2024 環境與經濟雙贏：台灣 ESG 實踐之路	3	
獨立董事	游鴻達	112.08.10	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司經營權之爭與商業事件審理法之介紹	3	18
		112.08.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	循環經濟效益及其商業模式	3	
		112.10.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3	
		112.12.08	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	
		113.06.10	社團法人中華公司治理協會	永續報告書之法制規範	3	
		113.09.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113 年度防範內線交易宣導會	3	
獨立董事	林鴻達	112.06.13	中華民國證券商業同業公會	防制洗錢與打擊資恐之規範與最新發展	3	12
		112.10.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112 年度防範內線交易宣導會	3	
		113.06.25	中華民國證券商業同業公會	新形態之證券犯罪與市場操縱【公司治理】	3	
		113.10.04	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113 年度防範內線交易宣導會	3	

註 2：簽證會計師獨立性評估表：參照中華民國會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定之評估項目如下：

項目	評估指標	評估結果	
		是	否
1	簽證會計師任期未逾 7 年。	✓	
2	簽證會計師及審計服務小組成員目前或最近二年內無擔任本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	✓	
3	簽證會計師及審計服務小組成員無與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	✓	
4	簽證會計師卸任一年以內無擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	✓	
5	簽證會計師與本公司無直接或間接重大財務利益關係。	✓	
6	簽證會計師事務所無過度依賴單一客戶(本公司)之酬金來源。	✓	
7	簽證會計師與本公司間無重大密切之商業關係。	✓	
8	簽證會計師與本公司間無潛在之僱傭關係。	✓	
9	簽證會計師無與查核案件有關或有公費。	✓	
10	簽證會計師對本公司所提供之非審計服務無直接影響審計案件之重要項目。	✓	
11	簽證會計師無代表本公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護。	✓	
12	簽證會計師無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	✓	
13	簽證會計師無收受本公司或其董事、經理人或主要股東價值重大之禮物餽贈或特別優惠。	✓	
14	簽證會計師或審計服務小組成員無代本公司保管錢財。	✓	

評估結果：經評估後，本公司委任之簽證會計師皆未有以上獨立性評估項目所述情事，可確認簽證會計師符合獨立性之規範。

(四)公司如有設置薪酬委員會者或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別	姓名(註)	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
召集人	蔣昕佑	請參閱第 13-16 頁「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」相關內容。			無
委員	林鴻達				無
委員	黃科銘				無
委員	陳朝城				無
委員	黃綺君				無
委員	李奕慧				無

(2)薪資報酬委員會職責範圍

本公司薪資報酬委員會之職能，係以專業客觀之地位，就本公司董事、獨立董事及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，至少每年開會二次，並得視需要隨時召開會議，向董事會提出建議，以供其決策之參考。

- A.訂定並定期檢討董事、獨立董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準及結構。
- B.定期評估並訂定董事、獨立董事及經理人之薪資報酬。

薪資報酬委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- A.薪酬管理應符合公司之薪酬理念。
- B.董事、獨立董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性。
- C.不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
- D.針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。

(3)薪資報酬委員會運作情形資訊

A.本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

B. 最近年度及截至公開說明書刊印日止薪酬委員會開會 7 次(A)，委員出席情形如下：

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	蔣昕佑	5	0	100	新任
委員	林鴻達	5	0	100	新任
委員	黃科銘	4	1	80	新任
委員	陳朝城	1	1	50	解任
委員	黃綺君	2	0	100	解任
委員	李奕慧	2	0	100	解任

C.其他應記載事項：

(A)董事會不採納或修正薪資報酬委員會之建議：無此情形。

(B)薪資報酬委員會之議決事項，成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者：無此情形。

(C)薪資報酬委員會之討論事由與決議結果及公司對成員意見之處理：

薪酬委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於薪酬委員 意見之處理
112.02.23 第5屆第8次	1.本公司 111 年度經理人年終獎金案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	蘇永平董事長因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司 111 年度員工及董事酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
112.05.10 第5屆第9次	1.本公司 111 年度董事酬勞分配案。	個別董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	個別董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司台南「皇普文苑」及龜山「皇普MVP」經理人結案獎金案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	蘇永平董事長因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。

薪酬委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於薪酬委員 意見之處理
	3.本公司 111 年度經理人 員工酬勞分配案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	蘇永平董事長因有自身利 害關係，依法利益迴避而 未參與本次討論及表決， 其餘全體出席董事無異議 照案通過。
112.06.29 第 6 屆第 1 次	1.本公司財務主管及會計 主管薪資報酬案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	許連晉董事因有自身利害 關係，依法利益迴避而未 參與本次討論及表決，其 餘全體出席董事無異議照 案通過。
112.08.10 第 6 屆第 2 次	1.本公司 112 年度經理人 調整薪資案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	蘇永平董事長及許連晉董 事因有自身利害關係，依 法利益迴避而未參與本次 討論及表決，其餘全體出 席董事無異議照案通過。
	2.本公司竹北「皇普雲 鼎」經理人結案獎金 案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	蘇永平董事長及許連晉董 事因有自身利害關係，依 法利益迴避而未參與本次 討論及表決，其餘全體出 席董事無異議照案通過。
113.02.27 第 6 屆第 3 次	1.本公司 112 年度董事酬 勞分派案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	全體出席董事無異議照案 通過。
	2.本公司 112 年度員工酬 勞分派案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	全體出席董事無異議照案 通過。
	3.本公司 112 年度經理人 年終獎金案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	蘇永平董事長及許連晉董 事因有自身利害關係，依 法利益迴避而未參與本次 討論及表決，其餘全體出 席董事無異議照案通過。
113.05.09 第 6 屆第 4 次	1.本公司 112 年度董事酬 勞分配案。	個別委員因有自身利害關 係，依法個別利益迴避而 未參與本次討論及表決， 其餘全體出席委員無異議 照案通過，並依法提請董 事會決議。	個別董事因有自身利害關 係，依法個別利益迴避而 未參與本次討論及表決， 其餘全體出席董事無異議 照案通過。
	2.本公司 112 年度經理人 員工酬勞分配案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	蘇永平董事長及許連晉董 事因有自身利害關係，依 法利益迴避而未參與本次 討論及表決，其餘全體出 席董事無異議照案通過。
	3.本公司會計主管薪資報 酬案。	全體出席委員無異議照案 通過，並依法提請董事會 決議。	全體出席董事無異議照案 通過。

薪酬委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於薪酬委員 意見之處理
113.11.07 第6屆第5次	1. 本公司 112 年度會計主管員工酬勞分配案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	2. 本公司竹北「皇普雲鼎」會計主管結案獎金案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。

2.提名委員會成員資料及運作情形資訊

(1)本公司提名委員會成員之委任資格條件

本公司提名委員會成員之委任資格條件：由本公司董事推舉至少三名董事組成，其中應有過半獨立董事參與，委員如因故解任，致人數不足時，本公司應自事實發生之日起算三個月內，召開董事會補行委任。

(2)本公司提名委員會之職責

建構及發展董事會及各委員會之組織架構及制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經歷及性別等多元化背景暨獨立性之標準。每年進行年度董事會及董事會成員、獨立董事之獨立性、各功能性委員會及高階經理人之績效評估。

(3)提名委員會運作情形資訊

A.本公司之提名委員會委員計 3 人。

B. 最近年度及截至公開說明書刊印日止提名委員會開會 5 次(A)，委員出席情形如下：

職 稱	姓 名	專業資格與 經驗	實際出席 次數(B)	委託出 席次數	實際出席率 (%)【B/A】	備註 (註)
召集人	游鴻達	請參閱第 13-16 頁「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」相關內容。	4	0	100	新任
委 員	蔣昕佑		4	0	100	新任
委 員	黃科銘		4	0	100	新任
委 員	陳朝城		1	0	100	解任
委 員	黃綺君		1	0	100	解任
委 員	李奕慧		1	0	100	解任

C.其他應記載事項：提名委員會之討論事由與決議結果及公司對成員意見之處理：

提名委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於委員 意見之處理
112.02.23 第1屆第6次	1.提名並審核董事(含獨立董事)候選人名單案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司 111 年度董事會成員及董事會績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	3.本公司 111 年度審計委員會績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	4.本公司 111 年度薪資報酬委員會績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	5.本公司 111 年度提名委員會績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	6.本公司 111 年度永續發展委員會績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
112.06.29 第2屆第1次	1.本公司會計主管聘任案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會決議。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司財務主管聘任案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會決議。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	3.本公司公司治理主管聘任案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會決議。	許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	4.委任第二屆永續發展委員會之委員案。	游鴻達獨立董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	林鴻達獨立董事及游鴻達獨立董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。

提名委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於委員 意見之處理
112.12.27 第 2 屆第 2 次	1.本公司 112 年度董事會成員及董事會外部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	2.本公司 112 年度審計委員會外部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	3.本公司 112 年度薪資報酬委員會外部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	4.本公司 112 年度提名委員會外部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	5.本公司 112 年度永續發展委員會外部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
113.02.27 第 2 屆第 3 次	1.本公司 112 年度董事會成員及董事會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	2.本公司 112 年度審計委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	3.本公司 112 年度薪資報酬委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	4.本公司 112 年度提名委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	5.本公司 112 年度永續發展委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
113.05.09 第 2 屆第 4 次	本公司會計主管聘任案	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	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									
	是	否	摘要說明										
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		1.推動永續發展專(兼)職單位名稱、設置時點及董事會授權： 為遵循本公司永續發展之政策，於 111 年 2 月成立永續發展委員會，由林鴻達獨立董事擔任主席，與游鴻達獨立董事及營建管理處副理孫延忠共同檢視公司核心營運能力訂定永續發展計畫。 2.推動單位成員之組成、運作及當年度推行情形(工作計畫與職掌)： 永續發展委員會下設立 4 個推動小組：經營管理小組、永續環境小組、綠色產品小組、勞工權益/社會參與小組，各部門主管擔任小組組長。各小組分別就經營發展、永續環境及社會責任等三大面向，分析外部環境與政策變化，據以規劃公司長期永續發展方向及辨認公司重大性議題。 3.推動單位向董事會報告頻率： 112 年永續發展委員會共召開 4 次會議，並將議案報告至董事會(1 年 4 次)。 4.董事會對永續發展之督導情況： 董事會藉由每次會議聽取永續發展委員會之執行報告，檢視現行政策及執行狀況，並分享永續相關案例及給予建議，促進永續政策多面向之實施。	無重大差異									
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		<p>本揭露資料涵蓋公司於 112 年 1 月至 112 年 12 月間在主要據點之永續發展績效表現。</p> <p>風險評估邊界以本公司台灣總公司為主，部份涵蓋在建及完工工地之環境、社會面資訊。</p> <p>本公司依循 GRI 準則(GRI Standards)之利害關係人包容性、重大性與完整性，建構包含鑑別、排序、確認 3 大步驟之重大性分析流程，將高度關注程度以及高度衝擊程度之重大議題對應 GRI 準則之特定主題，並以此制定相關風險管理政策，有關環境、社會及公司治理之重大主題，詳細內容請參考本公司 112 年度永續報告書(113 年 8 月底前於公開資訊觀測站及本公司官網揭露，網址：https://crowell.com.tw/，路徑：首頁>公司治理>永續報告書)：</p> <table><tr><th colspan="2">重大主題</th><th>政策</th></tr><tr><td>環境</td><td>供應鏈永續管理</td><td>1.制定「供應商管理程序」，落實廠商評鑑制度。 2.簽訂承攬合約時，要求供應商簽署「供應商永續責任承諾書」，以遵守本公司「供應商行為準則」。</td></tr><tr><td>社會</td><td>營業秘密保護</td><td>1.針對資訊安全、個資法等相關主題，加強企業內訓。</td></tr></table>	重大主題		政策	環境	供應鏈永續管理	1.制定「供應商管理程序」，落實廠商評鑑制度。 2.簽訂承攬合約時，要求供應商簽署「供應商永續責任承諾書」，以遵守本公司「供應商行為準則」。	社會	營業秘密保護	1.針對資訊安全、個資法等相關主題，加強企業內訓。	無重大差異
重大主題		政策											
環境	供應鏈永續管理	1.制定「供應商管理程序」，落實廠商評鑑制度。 2.簽訂承攬合約時，要求供應商簽署「供應商永續責任承諾書」，以遵守本公司「供應商行為準則」。											
社會	營業秘密保護	1.針對資訊安全、個資法等相關主題，加強企業內訓。											

推動項目	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	
	是	否	摘要說明			
				及交易安全	2.確保客戶個人資料及營業秘密受到保障，不做未經授權的資料使用。 3.保持無重大資安事件之紀錄。	
				員工平等機會與不歧視	1.致力於讓員工在工作環境中感受到安心及穩定。 2.人才任用、薪資核敘、升遷制度及福利政策，不因個人性別、年齡、種族、宗教、政治立場等而有差異，公平且公正。	
			社會	職業安全衛生	嚴格要求全體員工及承攬廠商共同遵守職安規範，加強員工對於職業安全的教育訓練，並監督要求承攬廠商確實執行職安防護及教育訓練，以降低職安缺失。	
				社區關係維護	1.要求施工單位友善環境主動監管，如噪音、水污染、粉塵、物體掉落。 2.加強鄰里互動，透過施工說明、鄰里活動參與、鄰房損害慰問，落實負責的企業責任。	
				人才培育	1.公司設置專責組織及單位，針對各種層級、不同職務的員工及主管，給予對應的訓練及學習資源，協助其工作職能及職涯的發展。 2.為鼓勵員工在職進修，充實知識及技能、加速人才培育以因應公司發展，訂定「員工在職進修補助辦法」。	
			公司治理	營運績效	1.積極開發土地，規劃未來年度建案以保持每年營運收入，另加以控管營運成本，維持穩定獲利。 2.重大影響營運績效之事項，第一時間發布重大資訊讓投資人知悉。	
				建築品質與居住安全	1.依不同個案分級規劃符合綠建築標章各項指標評估標準(日常節能、綠化量、基地保水、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善、二氧化碳減量、室內環境)。 2.綠建築標章均有達到合格級以上。	
				建築設計與創新	1.新案全都導入 BIM(建築資訊模型)。 2.透過 BIM(建築資訊模型)整合建築、結構、景觀、機電等系統。 3.模型直接產出施工參考圖說，減少 2D 繪圖之錯誤。	

推動項目	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
	是	否	摘要說明	
			<div>客戶關係</div> <ol style="list-style-type: none"> 1.從規劃建案開始，針對個案特性與建築師及室內設計師共同打造舒適的居住空間，使客戶一進入社區就有家的感覺。 2.於銷售階段遵循法令、重視消費者權益，並向消費者說明建案的優缺點以及實際的房屋狀況。 3.掌握工程進度並把關每一道工序工法，確保皇普每一建案的產品品質安全無虞，不會危害客戶健康。 4.提供完整的客戶意見回饋管道，使客戶的建議事項及問題反應皆能得到有效回覆。 	
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		本公司為不動產開發業，營業主要內容為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售，本公司於111年開始實施溫室氣體盤查，並將ESG企業永續發展之經營理念帶入產品規劃，建材將選用綠建材、節能、節水、環保等標章的原料，共同積極降低營運對環境造成之衝擊。	無重大差異
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		為降低公司營運對自然環境及人類之衝擊，並促進及宣導永續發展之概念，本公司規劃建材選擇時，使用符合環保概念之素材，致力減少產品及營運中之資源及能源消耗，實施成效如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 為達成綠建築標章之目標，優先採用符合綠建標章之四大軸向與九大指標的建材設備。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 園首之道於111年取得綠建築銀級候選證書。 (2) 皇普莊園於112年取得綠建築黃金級候選證書。 (3) 鶯歌國慶段(一期)於113年取得綠建築合格級候選證書。 2. 建案規劃朝向每戶配置專屬充電車位，營造使用綠色車用能源的友善社區。 3. 112年(含)以後之新建案均導入BIM(建築資訊模型)，以輔助規劃設計及工程部門進行檢討。透過BIM優異的建築、結構、裝修與機電圖說整合能力以及衝突點可視化揭露，並輔以議題管理程序，在規劃設計階段聚焦於系統間衝突之解決方案，大幅縮短規劃時程、提升決策效能，藉以減少系統性設計風險，強化空間尺度以及建材設備配置的合宜性；在施工前期，精準預判各項界面的盲點，藉以減少重工及重製的風險，達到優化建築施工品質、控管成本及抑制無謂耗費的目的。 4. 112年已將鶯歌區國慶段一期建案導入專業工程監督(PES)，並計畫於爾後建案均予以導入。藉由第三 	無重大差異

推動項目	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																											
	是	否	摘要說明																												
			<p>方顧問進行各專案工程品質及進度的監督查核，不僅能精確控管專案時程的推進、控制建造成本的支出、減省無謂的資源浪費，更能完整實現品質管理的目標，以期因應未來建築生態的改變及伴隨而來的衝擊。</p> <p>5. 建案於規劃階段即導入低碳及綠建築設計，例如外牆採用Low-E玻璃，可反射大多數紫外線與紅外線，同時使大部分的可見光通過，防止室內溫度因日照而上升，且不致造成室內亮度過度減損而增加人工照明使用時間，達成節能減碳的環保目標。</p> <p>6. 導入綠建築實施綠色採購，於各建案使用對環境衝擊低之建材設備，112年導入節能環保設備支出：</p> <table><tr><th>項目</th><th>設備</th><th>金額</th></tr><tr><td rowspan="3">廢棄物減量</td><td>鷹架防塵網</td><td>4,032,223</td></tr><tr><td>輕隔間</td><td>100,354,916</td></tr><tr><td>灑水噴霧(路面)</td><td>21,000</td></tr><tr><td rowspan="5">日常節能</td><td>節能省水馬桶</td><td>700,220</td></tr><tr><td>節能淋浴設備</td><td>30,360</td></tr><tr><td>節能浴缸設備</td><td>15,200</td></tr><tr><td>節能 IH 爐</td><td>546,000</td></tr><tr><td>外牆節能 LED 燈</td><td>6,100,000</td></tr><tr><td></td><td>氣密窗</td><td>36,937,270</td></tr><tr><td colspan="2">總 計(單位：新台幣元)</td><td>148,837,989</td></tr></table>	項目	設備	金額	廢棄物減量	鷹架防塵網	4,032,223	輕隔間	100,354,916	灑水噴霧(路面)	21,000	日常節能	節能省水馬桶	700,220	節能淋浴設備	30,360	節能浴缸設備	15,200	節能 IH 爐	546,000	外牆節能 LED 燈	6,100,000		氣密窗	36,937,270	總 計(單位：新台幣元)		148,837,989	
項目	設備	金額																													
廢棄物減量	鷹架防塵網	4,032,223																													
	輕隔間	100,354,916																													
	灑水噴霧(路面)	21,000																													
日常節能	節能省水馬桶	700,220																													
	節能淋浴設備	30,360																													
	節能浴缸設備	15,200																													
	節能 IH 爐	546,000																													
	外牆節能 LED 燈	6,100,000																													
	氣密窗	36,937,270																													
總 計(單位：新台幣元)		148,837,989																													
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	V		<p>氣候相關風險及其潛在衝擊具有多樣、動態、長期的特性，充滿高度的不確定性，不易以量化的方式進行排序。因此，為了解面臨的風險規模，本公司參考國際金融穩定委員會(Financial Stability Board，FBS)發布之《氣候相關財務揭露建議書》(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)，由永續發展委員會推動小組，透過 TCFD風險與機會鑑別會議歸納出本公司氣候變遷風險，制訂有效的管理策略，達到風險避免、減緩或轉移之目的，並以滾動式管理持續追蹤策略有效性及目標達成率。</p> <p>永續發展委員會依據 TCFD 中之轉型風險(政策與法規、技術、市場、名譽)、實體風險(立即性、長期性)及機會(資源效率、能源來源、產品/服務、市場、韌性)進行鑑別評估，並討論相關因應策略，112</p>	無重大差異																											

推動項目	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																
	是	否	摘要說明																	
			年鑑別出 6 項潛在重大風險(提高溫室氣體排放定價、面臨訴訟風險、低碳技術轉型的成本、市場風險、名譽風險、降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化)與 2 項潛在機會(減少用水量和耗水量、使用低碳能源)；目前氣候變遷相關決議尚未經由董事會討論。 氣候變遷風險因應之詳細說明揭露於本公司 112 年度永續報告書(113 年 8 月底前於公開資訊觀測站及本公司官網揭露，網址：https://crowell.com.tw/，路徑：首頁>公司治理>永續報告書)。																	
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		本公司指定營建管理處為永續發展推動小組之專責單位，並依「永續發展實務守則」第十二條以擬訂、推動及維護相關環境管理政策及具體行動方案。 1. 碳排放及水資源目標： <table border="1"><tr><td>短期目標</td><td>113 年碳排放量及用水量較 112 年減少 1 %</td></tr><tr><td>中長期目標</td><td>115 年碳排放量及用水量較 112 年減少 3 %</td></tr></table> 2. 減少用電量和用水量具體行動方案： (1)汰換舊有設備，以提升運轉效率，降低營運成本。 (2)計畫性用水以減少耗水量，降低營運成本。 (3)辦公處所及建案優先採購具有省水標章的盥洗及衛生設備。 (4)辦公處所及建案優先採購具有節能標章或認證的電器設備。 (5)建案規劃水撲滿系統，藉以達到水資源循環使用及減少總使用量之目的。 (6)辦公場所於室溫達26度以上才啟動空調系統。 (7)擬於114年下半年度轉進至符合綠建築概念之辦公場域。 (8)編列並調整預算以實現綠色採購政策。 3. 溫室氣體排放量及用水量之活動數據來源皆為桃園總公司辦公室(面積為167.42坪)，水源使用自來水，無取自衝突水源。 4. 在節省能源使用量及節省水資源方面，最近三年度具體數據如下： (1) 溫室氣體排放量(單位：CO ₂ e公噸) <table border="1"><tr><td>年度</td><td>110 年</td><td>111 年</td><td>112 年</td></tr><tr><td>範疇一：直接排放(公噸 CO₂e/ 年)</td><td>6.4656</td><td>5.2120</td><td>5.9971</td></tr><tr><td>範疇二：能源間接排放(公噸 CO₂e/ 年)</td><td>26.7523</td><td>15.7979</td><td>15.5895</td></tr></table>	短期目標	113 年碳排放量及用水量較 112 年減少 1 %	中長期目標	115 年碳排放量及用水量較 112 年減少 3 %	年度	110 年	111 年	112 年	範疇一：直接排放(公噸 CO ₂ e/ 年)	6.4656	5.2120	5.9971	範疇二：能源間接排放(公噸 CO ₂ e/ 年)	26.7523	15.7979	15.5895	無重大差異
短期目標	113 年碳排放量及用水量較 112 年減少 1 %																			
中長期目標	115 年碳排放量及用水量較 112 年減少 3 %																			
年度	110 年	111 年	112 年																	
範疇一：直接排放(公噸 CO ₂ e/ 年)	6.4656	5.2120	5.9971																	
範疇二：能源間接排放(公噸 CO ₂ e/ 年)	26.7523	15.7979	15.5895																	

推動項目	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																																
	是	否	摘要說明																																	
			<table><tr><td>總能源使用量(公噸 CO2e/ 年)</td><td>33.2179</td><td>21.0099</td><td>21.5866</td></tr><tr><td>銷售額(百萬元 / 年)</td><td>3,194</td><td>1,729</td><td>1,850</td></tr><tr><td>年碳排強度(公噸 CO2e / 百萬元)</td><td>0.0104</td><td>0.0121</td><td>0.0116</td></tr></table> <p>112 年度用電度數較前一年減少 25.22%，為節能政策展現成效所致。</p> <p>(2) 用水量：</p> <table><tr><td>年度</td><td>110 年</td><td>111 年</td><td>112 年</td></tr><tr><td>總用水量(M³)</td><td>981 度</td><td>829 度</td><td>1060 度</td></tr><tr><td>用水年增(減)率(%)</td><td>30.45%</td><td>-15.49%</td><td>27.86%</td></tr><tr><td>員工人數(人)</td><td>29</td><td>32</td><td>35</td></tr><tr><td>用水強度(M³/ 人)</td><td>33.82</td><td>25.90</td><td>30.28</td></tr></table> <p>112 年度用水度數較前一年增加 27.86%，皇普建設為辦公室營運型態，不定期向員工進行節水宣導。</p> <p>(3) 廢棄物</p> <p>本公司屬於不動產開發業，營業主要內容為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售，廢棄物主要為同仁日常辦公室產生之生活廢棄物，因此本公司評估尚不具重大性。但處理方式按照政府規定處理，持續倡導減少廢棄物政策、精進作業流程，以減少營業過程中所產生的廢棄物。</p>	總能源使用量(公噸 CO2e/ 年)	33.2179	21.0099	21.5866	銷售額(百萬元 / 年)	3,194	1,729	1,850	年碳排強度(公噸 CO2e / 百萬元)	0.0104	0.0121	0.0116	年度	110 年	111 年	112 年	總用水量(M³)	981 度	829 度	1060 度	用水年增(減)率(%)	30.45%	-15.49%	27.86%	員工人數(人)	29	32	35	用水強度(M³/ 人)	33.82	25.90	30.28	
總能源使用量(公噸 CO2e/ 年)	33.2179	21.0099	21.5866																																	
銷售額(百萬元 / 年)	3,194	1,729	1,850																																	
年碳排強度(公噸 CO2e / 百萬元)	0.0104	0.0121	0.0116																																	
年度	110 年	111 年	112 年																																	
總用水量(M³)	981 度	829 度	1060 度																																	
用水年增(減)率(%)	30.45%	-15.49%	27.86%																																	
員工人數(人)	29	32	35																																	
用水強度(M³/ 人)	33.82	25.90	30.28																																	
四、社會議題																																				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)依本公司「永續發展實務守則」第十七條，遵循「國際人權法典」等國際公約規範，並依據該等規範之精神與原則，推展人權維護工作，包括禁止任何形式的性騷擾、歧視、暴力威脅；確保僱用政策無差別待遇、禁用童工，協助弱勢就業、聘雇身心障礙同仁；落實公平合理的薪酬制度；提供安全、健康的工作環境，落實人權保障，恪守公司所在地之勞動相關法規。本公司人權政策及執行方針揭露於公司官網(網址：https://crowell.com.tw/)，路徑：首頁/公司治理>公司規章>人權政策。112年11月22日針對同仁實施的人權保障辦理相關訓練，共35人總訓練時數為105小時。	無重大差異																																
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪	V		(二)具體內容及實施情形如下：	無重大差異																																

推動項目	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
	是	否	摘要說明	
酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？			<p>1.依本公司章程第 30 條規定，年度如有獲利應提撥不低於 1 %為員工酬勞，利潤依所屬單位及個人績效表現分配給員工，亦依各單位之業務表現或所提專案之實施成效發放激勵獎金，以吸引及保留人才，讓員工薪資與公司營運共同成長。</p> <p>2.本公司設有職工福利委員會，每年皆訂定年度計劃及預算辦理各項活動，相關福利措施請詳公開說明書第 50 頁。</p> <p>3.本公司員工享有年度績效獎金，評核員工當年度工作表現所進行之績效考核，考核內容分為定量工作目標及定性職能行為，考核結果充分與公司治理及整體營運相結合。</p> <p>4.本公司員工享有建案完工結案獎金，發放比例與期間貢獻度及績效考核結果相結合。</p> <p>5.本公司於 113 年 2 月 27 董事會通過 113 年度擬發行員工認股憑證及發行限制員工權利新股。</p>	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)依本公司「永續發展實務守則」第十九條，公司提供員工安全與健康之工作環境，致力於降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業傷害，並提供必要之健康與急救設施。本公司定期實施員工之安全與健康教育訓練，其實施情形請詳公開說明書第 51 頁。	無重大差異
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)依本公司「永續發展實務守則」第二十條規定，設置專責組織及單位，針對各種層級、不同職務的員工及主管，給予對應的訓練及學習資源，協助其工作職能及職涯的發展。為鼓勵員工在職進修，充實知識及技能、加速人才培育以因應公司發展，訂定「員工在職進修補助辦法」。	無重大差異
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者	V		(五)依本公司「永續發展實務守則」第二十二及二十四條規定，確保產品及服務資訊之透明性及安全性，制定消費者權益政策，並落實於營運活動，防止損害消費者權益、健康與安全。本公司從規劃建案開始，針對個案特性與建築師及室內設計師共同打造舒適的居住空間，於銷售階段遵循法令、重視消費者權益，並向消費者說明建案的優缺點以及實際的房屋狀況，掌握工程進度並把關每一道工序工法，確保皇普每一建案的產品品質安全無虞，不會危害客戶健康。為提升對客戶服務品質及效率，本公司官網設有官方 LINE 連結，提供客戶回饋建議之管道，並由承辦窗口於 1 至 2 個工作天內回覆，使客戶的建議事項及問題反應皆能得到有效回覆。	無重大差異

推動項目	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
	是	否	摘要說明	
或客戶權益政策及申訴程序？ (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(六)本公司遵循「永續發展實務守則」第二十五條規定訂有「供應商行為準則」，並要求供應商承諾並簽署「供應商永續責任承諾書」，使供應商負起應有責任。內容亦涵蓋遵守雙方之永續發展及供應商如涉及違反守則，對供應來源社區之環境與社會造成顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。每年定期透過對供應商的稽核評鑑進行驗證，其實施情形請詳見本公司網站(網址： https://crowell.com.tw/)，查詢路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形>供應商評鑑與管理。	無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司將依據全球永續性報告協會(GRI)發布之 GRI 準則及 SASB 準則揭露非財務資訊，也依氣候相關財務揭露(TCFD)架構揭露氣候相關財務資訊，同時符合「上市公司編制與申報永續報告書作業辦法」之要求，並取得第三方驗證單位之確信報告。本公司已於 113 年 8 月前完成編製 112 年度永續報告書。	無重大差異
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司訂定並落實「永續發展實務守則」，善盡公司之社會責任，與「上市上櫃公司永續發展實務守則」並無差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：本公司已於公司網站、年報及永續報告書中充分揭露永續發展之運作資訊。				

上市上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形					
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	近年來，氣候變遷造成極端氣候益發頻繁，隨著全球氣候危機意識提升，也直接或間接影響到企業的營運與消費者的消費行為，為減緩氣候變遷對公司營運衝擊，於 2022 年度起依據氣候相關財務揭露建議(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)的架構，分為治理、策略、風險管理、指標與目標四大核心進行管理。由永續委員會下各委員進行鑑別氣候相關的風險與機會，擬定後續的因應策略，並且每年定期向董事會報告，由董事會監控執行成效。					
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中長期)。	風險議題	風險等級	衝擊期間	機會議題	機會等級	衝擊期間
	R1 提高溫室氣體排放定價	高	短期、中期	O1 採用更高效率的運輸方式	低	短期、中期
	R2 現有產品和服務的要求	低	短期	O2 使用更高效率的生產和配銷流程	低	短期
	R3 面臨訴訟風險	高	短期、中期	O3 回收再利用	低	短期、中期
	R4 以低碳商品替代現有產品和服務	低	中期	O4 轉用更高效率的建築物	低	短期、中期、長期
	R5 對新技術的投資失敗	低	短期	O5 減少用水量和耗水量	高	中期
	R6 低碳技術轉型的成本	高	短期	O6 使用低碳能源	高	中期、長期
	R7 客戶行為變化	低	短期、中期			
	R8 市場風險	高	中期、長期			
	R9 名譽風險	高	短期、中期、長期	O7 採用獎勵性政策	低	中期、長期
	R10 消費者偏好轉變－產業汙名化	低	短期、中期	O8 使用新技術	低	中期、長期
	R11 利害關係人的負面回饋日亦增加	低	短期			
	R12 颱風、供水等極端天氣事件嚴重程度提高	低	短期、中期、長期	O9 參與碳交易市場	低	中期、長期

	R13 降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化	高	短期、中期、長期			
	R14 平均氣溫上升	低	中期、長期			
	R15 海平面上升	低	長期			
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	氣候相關風險及其潛在衝擊具有多樣、動態、長期的特性，充滿高度的不確定性，不易以量化的方式進行排序。因此，本公司為了解面臨的風險規模，由永續發展委員會推動小組，以會議方式歸納出本公司氣候變遷風險，制訂有效的管理策略，達到風險避免、減緩或轉移之目的，並以滾動式管理持續追蹤策略有效性及目標達成率。					
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	風險類型	議題		潛在風險		對策
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	轉型風險	政策和法規風險	1.為與國際 2050 年實現「淨零排放」的目標接軌，立法院自 2023 年 5 月起著手《氣候變遷因應法》草案審查，除納入 2050 年淨零排放目標外，也將分階段由大到小徵收碳費，預計 2024 年起實施。	1.截至 2023 年我國淨零排放有關政策尚未具體頒布，目前尚未造成實質影響。	1.鋼筋、混凝土、水泥等建材為建築業主要用料，碳費之開徵影響建造成本至鉅。在收益目標既定之情況下，成本控制部門將通盤檢討並調整在建案各項預算占比，以及重行檢視新建案預算之編列，並定期予以檢視。	
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。			2.根據《氣候變遷因應法》規定，2024 年起碳費收費對象的溫室氣體年排放量將被納入計價，以 2024 年排碳量為課徵基準，於 2025 年分階段並依排放量多寡開始實施碳費繳納。	2.2025 年若針對首波被課徵碳費對象啟動碳費繳納，首當其衝即為年排放 2.5 萬噸以上二氧化碳當量的電力及製造業排碳大戶，包含電力業、鋼鐵業、煉油業、水泥業、半導體業、薄膜電晶體液晶顯示器業、石化業等，其下游相關建材設備商所衍生費用必須轉嫁，造成營建、營運和保險費用等成本增加。	2.採購發包部門著手研議綠色採購相關配套，邀集主要建材設備供應商，針對現行以及研發中之產品，進行統計分類並彙整價格，進而提供予設計部門案前規劃以及成控部門預算編列之參考。	
	技術	為減緩地球暖化，世界各	1.現階段具有低碳足跡之材料、	1.2023 年(含)以後之新建案均導入		

		風險	<p>主要經濟體領導趨向低碳、高效能之。新技術之開發及運用，將為企業評估風險時提供了可靠的解決方案。技術與創新。</p>	<p>設備、工法、運輸，其費用均較為高昂，終將造成生產成本增加，進而墊高產品售價，降低終端消費者之購買意願，削弱企業競爭力。</p> <p>2.投入新型和替代型技術所增加的資本支出。</p> <p>3.現有資產沖銷和提前報廢的額外運營成本。</p>	<p>BIM(建築資訊模型)，以輔助規劃設計及工程部門進行檢討。透過BIM 優異的建築、結構、裝修與機電圖說整合能力以及衝突點可視化揭露，並輔以議題管理程序，在規劃設計階段聚焦於系統間衝突之解決方案，大幅縮短規劃時程、提升決策效能，藉以減少系統性設計風險，強化空間尺度以及建材設備配置的合宜性；在施工前期，精準預判各項界面的盲點，藉以減少重工及重製的風險，達到優化建築施工品質、控管成本及抑制無謂耗費的目的。</p> <p>2.2023 年已將鶯歌區國慶段一期建案導入專業工程監督(PES)，並計畫於爾後建案均予以導入。藉由第三方顧問進行各專案工程品質及進度的監督查核，不僅能精確控管專案時程的推進、控制建造成本的支出、減省無謂的資源浪費，更能完整實現品質管理的目標，以期因應未來建築生態的改變及伴隨而來的衝擊。</p>
		市場風險	<p>為積極減緩氣候變遷所帶來的環境衝擊，營建業短中期供需結構失衡的陣痛，在所難免。</p>	<p>1.因資源供給量減少或限縮、物價波動等因素之機會成本風險。</p> <p>2.選擇低碳足跡之建材、設備、工法、處理費用之轉型風險。</p> <p>3.政策趨於保守、營造條件嚴峻、人口發展趨勢減緩所造成之系統性風險。</p>	<p>每一個建案從土地取得、金流管制、規劃設計乃至於銷售，都必須針對地域特性進行詳盡的前置調查與分析，充分了解並找出客戶需求，依照需求量身打造宜居產品，期能貼近市場剛性需求，增加成交機率，以降低各種風險。</p>
		名譽	<p>客戶普遍關心企業是否致力</p>	<p>1.客戶對於公司低碳轉型之各階</p>	<p>1.各建案逐步導入BIM及PES，藉由</p>

		風險	於提出因應氣候變遷或社群議題之對策，藉以評估企業是否存在潛在風險。	<p>段規劃是否認同，直接對於企業形象及產品銷售產生影響。</p> <p>2.因違反環保相關法規所衍生之改善費用、訴訟、罰鍰，造成鄰里關係緊張、企業形象受損、預期獲利短收等不利影響。</p>	<p>精確的建築管理減省不必要的資源浪費，符合了降低碳排之意涵，同時讓客戶更加了解公司致力於生產綠色產品之決心。</p> <p>2.建築工地設立協議組織，專責監管揚塵、噪音、污水、墜落物等環保擾鄰事件之防治作為。</p>
	實體風險	立即性風險	因氣候的極端變化導致降雨模式改變，造成高溫、乾旱、強風、地震等突發性災害。	<p>1.天災地變致使產能停滯或供應鏈中斷，造成建造成本增加、整體進度延宕。</p> <p>2.高溫作業環境使勞工暴露在具有危害風險的環境中，導致生產力低落甚至缺勤，如造成勞工健康危害也可能發生工傷事件，嚴重可能導致停工及罰鍰。</p>	<p>1.關於天災、地變、氣候高風險地區之不利因素所造成之影響，應從專案之進度面以及財務面適時適度予以優化調整並預作推演，以提早因應並減緩衝擊。</p> <p>2.工地除針對各供應商確實執行危害告知外，原工作時段為0800~1200、1300~1700，夏令時間周邊緊鄰鄰房之案場調整為0800~1130、1330~1800；周邊無緊鄰鄰房之案場調整為0730~1100、1400~1830。</p>
		長期性風險	因極端氣候的常態化增加降雨天數及強度、海平面升高，造成潛在性災害。	<p>1.降雨量高於平均雨量或平均降雨天數增加，導致可於室外工作天數減少，造成工進延宕。</p> <p>2.夏季水費、電費費率及用量增加，造成營運成本提高。</p> <p>3.位於氣候高風險地區的資產提前沖銷或報廢，且資產可能難以投保或保費提高，造成營運成本提高。</p> <p>4.因風險造成建造成本升高侵蝕預定收益、進度延宕造成貸款成本提高和營收入帳時間延遲外，若因而違背對客戶承諾之交期，亦將造成違約費用等額外支出，最重要的是影響了辛苦累積的商譽。</p>	<p>3.現階段綠色供應鏈相關製品其採購成本高於一般傳統建材，為消弭轉型風險成本，應參考營造工程物價指數或原物料個別指數之發展趨勢，保守預判、滾動檢視、適度調整預算總額及其分配。</p> <p>4.營業部門針對產品力的形塑、客戶意見的反饋、客戶滿意度的維繫、市場定價策略、產品條件的設定、品牌及產品能見度等進行調整優化，透由企業的品牌價值支撐產品的市場價格，以保障企業收益的持續穩定。</p>
	機會	資源	地球資源有限，由管理階層	1.水、電、油料、紙張、耗材等	1.汰換舊有設備，以提升運轉效率，

		使用效率	起身示範、以身作則，從最易實踐的降低耗水量做起，於企業內部積極推行綠色永續、淨零碳排的觀念，種下企業永續發展的種子，使其生根、成長、茁壯，並於設計興建之建築中具體實現。	資源使用效率不佳或浪費，不僅造成營運成本升高，更使得資源循環再生減緩，終將加速氣候變遷所產生的地球暖化，危害全體人類的永續發展。	<p>降低營運成本。</p> <p>2.計畫性用水以減少耗水量，降低營運成本。</p> <p>3.辦公處所及建案優先採購具有省水標章的盥洗及衛生設備。</p> <p>4.辦公處所及建案優先採購具有節能標章或認證的電器設備。</p> <p>5.建案規劃水撲滿系統，藉以達到水資源循環使用及減少總使用量之目的。</p> <p>6.辦公場所於室溫達26度以上才啟動空調系統。</p> <p>7.轉進至能源使用效率更高的辦公處所。</p>
		能源來源		<p>1.現階段具有低碳足跡之原物料生產成本較一般原物料高。</p> <p>2.鋼鐵業、煉油業、水泥業、石化業之供應鏈因2025年碳費之徵收，勢必造成採購價格上揚、建築及營運成本升高。</p> <p>3.低碳技術的資本投入造成營運成本升高。</p>	<p>1.為達成綠建築標章(EEWH)註之目標，優先採用符合綠建標章之四大軸向與九大指標的建材設備。</p> <p>2.建案規劃朝向每戶配置專屬充電車位，營造使用綠色車用能源的友善社區。</p> <p>3.建案於規劃階段即導入低碳及綠建築設計，例如外牆採用Low-E玻璃，可反射大多數紫外線與紅外線，同時令大部分的可見光通過，防止室內溫度因日照而上升，且不致造成室內亮度過度減損而增加人工照明使用時間，達成節能減碳的環保目標。</p>
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司目前尚未實施內部碳定價政策。				
8.若有設定氣候相關目	為減少營運過程中，對周邊環境的影響，本公司投入相當多的資源在環境指標上，要求供應商配合如展開節能				

標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程、每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證數量。	減碳相關作法。另規劃於 2026 年依循 ISO 14064-1 進行溫室氣體盤查，涵蓋範疇包含具有營運控制權的各區，並依盤查結果進行相關減碳目標及時程規劃，以符合永續發展的願景。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	

1-1 最近兩年度皇普溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資料

敘明溫室氣體最近兩年度之排放當量(公噸 CO ₂ e)、碳排強度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。														
一、個別溫室氣體排放當量：														
溫室氣體	CO ₂		CH ₄		N ₂ O		HFCs		PFCs		SF ₆		溫室氣體 排放當量總計	
年度	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
排放當量 (公噸 CO ₂ e / 年)	20.7969	21.3381	0.0540	0.0630	0.1590	0.1855	-	-	-	-	-	-	21.0099	21.5866
佔總排放當量比例	98.9862%	98.8488%	0.2570%	0.2918%	0.7568%	0.8953%	-	-	-	-	-	-	100%	100%

二、各範疇及排放型式溫室氣體排放當量(公噸 CO₂e)：

年度	2022						2023					
範疇別	範疇一				範疇二	範疇三	範疇一				範疇二	範疇三
排放型式	固定燃燒	移動燃燒	製程	逸散	能源間接排	其他間接	固定燃燒	移動燃燒	製程	逸散	能源間接排	其他間接
排放當量 (公噸 CO ₂ e / 年)	-	4.9990	-	-	15.7979	-	-	5.7486	-	-	15.5895	-
比例	-	100%	-	-	100%	-	-	100%	-	-	100%	-
總排放當量 (公噸 CO ₂ e / 年)	4.9990				15.7979	-	5.7486				15.5895	-
比例	100%				100%	-	100%				100%	-

三、各範疇碳排強度(公噸 CO₂e/百萬元)

	範疇一		範疇二		範疇三		
年度	總排放當量 (公噸 CO ₂ e)	碳排強度 (公噸 CO ₂ e/百萬元)	總排放當量 (公噸 CO ₂ e)	碳排強度 (公噸 CO ₂ e/百萬元)	總排放當量 (公噸 CO ₂ e)	碳排強度 (公噸 CO ₂ e/百萬元)	銷售額 (百萬)
2022	4.9990	0.0029	15.7979	0.0091	-	-	1,729
2023	5.7486	0.0031	15.5895	0.0084	-	-	1,850

1-1-2 溫室氣體確信資料

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

本公司尚未符合溫室氣體盤查及確信應辦理之時程，故無確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見等相關資訊揭露。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

本公司尚未符合溫室氣體盤查及確信應辦理之時程，預計於 2026 年依主管機關要求進行基準年設定並盤查，目前尚無數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形等相關資訊揭露。

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制訂經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本公司之「誠信經營守則」係經由董事會通過，該守則第五條明定公司應基於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策；第八條明定積極落實誠信經營政策之承諾；第九條明定公司應本於誠信經營原則，以公平與透明之方式進行商業活動。	無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)本公司「誠信經營守則」已涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為，稽核室定期針對具不誠信行為風險之營業活動擬定稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形。	無重大差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」鼓勵檢舉任何未遵循法規與違反本公司內部規定之行為，並訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，以落實違規之懲戒及申訴制度執行。	無重大差異。
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)本公司與他人建立商業關係前，會先行評估供應商、承包商、客戶或其他商業往來對象之合法性、誠信經營政策、是否曾涉有不誠信行為之紀錄，以確保其商業經營方式公平與透明，且不會要求、提供或收受賄賂。本公司與承包商於簽訂之契約中要求明定誠信行為條款，如涉及不誠信行為，本公司發現後將終止或解除合作契約。	無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)本公司指定行政管理部為推動企業誠信經營專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並定期(至少一年一次)向董事會報告，已於112年5月10日向董事會報告。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因										
	是	否	摘要說明											
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		每年公司各單位對營運範圍之不誠信行為進行相關情事的風險評估，透過自行查核及法令遵循自行評估，達到有效控管並落實執行。	無重大差異。										
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(三)本公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、董事會及各功能性委員會之議事規程中制定防止利益衝突之政策，據以鑑別、監督並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險。另由內部稽核單位定期審核、評估，提供適當陳述管道。	無重大差異。										
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(四)本公司訂定有效之會計制度及內控制度，內部稽核人員定期查核前項制度遵循情形，以確保誠信經營之落實。	無重大差異。										
			(五)本公司為強化誠實經營、勞工安全衛生及道德觀念，平日亦利用各項會議宣導誠信經營理念，教育訓練宣導情形如下：											
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>訓練日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>訓練人數</th><th>訓練時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>112.10.18</td><td>皇普建設股份有限公司</td><td>公司治理與誠信經營(反貪腐)</td><td>35</td><td>98</td></tr> </tbody> </table>	訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數	112.10.18	皇普建設股份有限公司	公司治理與誠信經營(反貪腐)	35	98	
訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數										
112.10.18	皇普建設股份有限公司	公司治理與誠信經營(反貪腐)	35	98										
三、公司檢舉制度之運作情形														
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司已制定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，並設有獨立之檢舉信箱(report@crowell.com.tw)，亦於公司官網利害關係人專區揭露審計委員會信箱(AuditCommittee@crowell.com.tw)，以減少申訴舉報之疑慮，彰顯申訴管道之獨立性。	無重大差異。										
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施？	V		(二)若有疑似違反「誠信經營守則」或「道德行為準則」之情事，同仁均有義務向受理檢舉之專責單位舉報。如被檢舉人	無重大差異。										

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
施及相關保密機制？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		為本公司員工者，受理檢舉單位應呈報其上級主管及總經理，由總經理指定專案負責人或組成調查小組進行調查；如被檢舉人為本公司董事或主管級以上(含)人員，受理檢舉單位應呈報審計委員會，公司配合調查工作。 檢舉情事一經查證屬實，稽核室應將檢舉事由、處理方式及後續檢討改善措施立即做成書面報告，以書面通知審計委員會，並向董事會報告。 (三)本公司處理檢舉情事之相關人員，應以書面方式聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司亦承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司已於公司網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊，以利內外部利害關係人參考。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司制訂「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，積極防範不誠信行為，以建立誠信之企業文化，其運作與所訂守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： 本公司於 109 年 2 月 26 日修正「誠信經營守則」，經審計委員會及董事會通過後實施，目前相關作業皆依修正後條文辦理。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

詳見本公司網站(網址：<https://crowell.com.tw/>)，查詢路徑：首頁>公司治理>公司規章；公開資訊觀測站(網址：<http://mops.twse.com.tw>)，查詢路徑：首頁>公司治理>公司治理結構>訂定公司治理之相關規程規則，供投資人查詢、參考。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務主管、公司治理主管及發言人	楊馨銓經理	111.08.04	112.06.29	職務異動。 自 112 年 6 月 29 日起，發言人、財務主管、會計主管、公司治理主管由財務部許連晉協理擔任。
會計主管		111.11.03		
會計主管	許連晉協理	112.06.29	113.05.09	職務異動。 自 113 年 5 月 9 日起，會計主管由財務部張雅卿襄理擔任。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露

1.本公司基於營運考量及強化公司治理，於 113 年 10 月 29 日董事長核准調整本公司組織架構，並於 113 年 11 月 7 日提董事會報告。

2. 本公司依循法令適時修訂各項公司治理規範：

- (1) 112 年 2 月 23 日董事會通過修訂「關係人交易之管理作業辦法」。
- (2) 112 年 5 月 10 日董事會通過修訂「防範內線交易之管理程序」。
- (3) 112 年 6 月 15 日股東會通過修訂「資金貸與他人作業程序」、「取得或處分資產處理程序」。
- (4) 112 年 11 月 9 日董事會通過修訂「職務代理人之執行辦法」、「風險管理政策」及「授權作業準則」，增訂「資通安全管理作業程序」。
- (5) 113 年 2 月 27 日董事會通過增訂「供應商管理程序」。
- (6) 113 年 5 月 9 日董事會通過修正「董事會議事規則」。
- (7) 113 年 5 月 9 日董事會通過修正「審計委員會組織規程」。
- (8) 113 年 5 月 9 日董事會通過修正「誠信經營守則」。
- (9) 113 年 5 月 9 日董事會通過修正「道德行為準則」。
- (10) 113 年 5 月 9 日董事會通過修正「電腦化資訊處理循環」。
- (11) 113 年 11 月 7 日董事會通過修正「內部重大資訊處理作業程序」。
- (12) 113 年 11 月 7 日董事會通過修正「關係人交易之管理作業辦法」並更名為「關係人交易管理辦法」。
- (13) 113 年 11 月 7 日董事會通過修正「財務及非財務之管理辦法」並更名為「財務及非財務資訊管理辦法」。
- (14) 113 年 11 月 7 日董事會通過修正「印信管理辦法」並更名為「印鑑管理辦法」。
- (15) 113 年 11 月 7 日董事會通過增訂「永續資訊管理辦法」。

3. 本公司公司治理相關運作情形，詳見本公司網站(網址：<https://crowell.com.tw/>)，查詢路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形。

陸、重要決議、公司章程及相關法規

- 一、與本次發行有關之決議文：請參閱附件四。
- 二、公司章程新舊條文對照表：請參閱附件十四。
- 三、盈餘分配表：請參閱附件十五。

附件一

內部控制聲明書

皇普建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：113年2月27日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，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「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 112 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 113 年 2 月 27 日董事會通過，實際出席董事 7 人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明

皇普建設股份有限公司

董事長：蘇永平簽章

總經理：蘇永平簽章



附件二

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

皇普建設股份有限公司(以下簡稱皇普或該公司)本次辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債，發行總張數上限為6,000張，每張面額為新台幣壹拾萬元，以不低於票面金額之102%發行，發行總面額上限為新台幣600,000千元整；暨發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為6,000張，每張面額為新台幣壹拾萬元，以不低於票面金額之101%~101.5%發行，發行總面額上限為新台幣600,000千元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解皇普之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，皇普建設股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉宏



承銷部門主管：葉盛弘



附件三

律師法律意見書

律師法律意見書

皇普建設股份有限公司本次募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債，發行張數上限為陸仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣陸億元整；第四次無擔保轉換公司債，發行張數上限為陸仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣陸億元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，皇普建設股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

皇普建設股份有限公司

翰辰法律事務所

邱雅文律師



中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月 1 0 日

附件四

本次發行董事會議事錄

皇普建設股份有限公司
第十三屆一一三年第二次董事會議事錄(節錄本)

一、開會日期：中華民國 113 年 5 月 9 日(星期四)上午 10 時 00 分

二、開會地點：桃園市中壢區青山路與青心路口(【園首之道】銷售中心會議室)

三、出席人員：蘇永平董事、蘇孟光董事、許連晉董事、黃科銘獨立董事、蔣昕佑獨立董事、游鴻達獨立董事、林鴻達獨立董事

四、列席人員：稽核室黃鈺淇、財務部洪靚恆

五、主 席：蘇永平董事長

紀錄：張瓊之

六、報告事項：略

七、討論事項：

案由十：本公司擬委託台新綜合證券股份有限公司辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債及國內第四次無擔保轉換公司債籌資案，提請討論。

說 明：

一、本公司為支應償還金融機構借款，擬委託台新綜合證券股份有限公司辦理發行國內有擔保及無擔保轉換公司債，預計發行總面額為各新台幣 6 億元為上限，相關事宜說明如下：

1. 本公司擬發行國內第三次有擔保及國內第四次無擔保轉換公司債，總面額上限為各新台幣 6 億元，相關暫定發行及轉換辦法請參閱附件 11，實際發行及轉換辦法俟呈奉主管機關核准後，擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，實際總發行金額依競價拍賣結果而定，若實際募集金額高於預計金額，將增加用於償還銀行借款之金額。
2. 本次發行國內轉換公司債所需資金總額、計畫項目、預定運用進度、預計可能產生效益及發行條件等計畫內容，請參閱附件 12。
3. 本次發行國內第三次有擔保及國內第四次無擔保轉換公司債將採競價拍賣方式全數對外公開承銷，並依證券交易法第 8 條及發行人募集與發行有價證券處理準則第 10 條規定採帳簿劃撥方式交付，不印製實體債券，俟呈主管機關申報生效發行後，擬授權董事長另訂發行日，並向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。

4. 因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次國內第三次有擔保及國內第四次無擔保轉換公司債籌資計畫有關之發行金額、發行條件、保證銀行、受託機構、轉換辦法與發行價格之訂定，以及資金總額、計畫項目及資金預定運用進度及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應主客觀環境需修正時，擬授權董事長全權處理之。

5. 為配合本次國內第三次有擔保及國內第四次無擔保轉換公司債發行作業，擬授權董事長蘇永平先生代表本公司簽署一切有關發行前揭國內可轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理一切相關發行事宜。

二、本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

三、本案業經 113 年第二次審計委員會審議通過，依法提請董事會決議。

決 議：全體出席董事無異議照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散 會：上午 10 時 31 分。

附件五

國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法



皇普建設股份有限公司

國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱

皇普建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國113年12月31日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額

本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數陸仟張，發行總面額新台幣陸億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之102.51%發行，實際募集金額為新臺幣615,053,780元。

四、發行期間

發行期間為五年，自民國113年12月31日開始發行，至民國118年12月31日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率

本轉換公司債之票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前收回及由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額之102.53%(實質年收益率為0.5%)將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

- (一)本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息及從屬於本轉換公司債之負擔完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負擔。
- (二)本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。
- (三)在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「國內第三次有擔保轉換公司債委任保證發行公司債合約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視

為全部到期。

- (四)本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本轉換公司債持有人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行轉換公司債之保證責任。

八、轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行滿三個月之次日(民國114年4月1日)起，至到期日(民國118年12月31日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換之外，得隨時向本公司請求依本辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及第十五條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」，註明轉換並檢同登載債券之存摺，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請。集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。
- (二)中華民國華僑及非中華民國國籍之外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，以民國113年12月11日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數40.35元為基準價格，再以基準價格乘以115%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新台幣46.4元。

(二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割、現金增資參與發行海外存託憑證及因股票面額變更等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之，如有實際繳款作業則於股款繳足日調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)}}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新股發行或私募股數}} + \frac{\text{每股繳款額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}}}{1}$$

股票面額變更時

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註2)}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}}{1}$$

註1：如為股票分割則於分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係以私募方式辦理現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按照前開公式調整之，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括私募股份)，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、受讓他公司股份發行新股及股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心於除息基準日公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格＝調降前轉換價格×(1－發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

- 3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註2)} + \left[\begin{array}{l} \text{新發行(或私募)具有} \\ \text{普通股轉換權或認股權之有價證券} \\ \text{其轉換或認股價格} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{新發行(或私募)具有} \\ \text{普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉} \\ \text{換或認購之股數} \end{array} \right]}{\text{每股時價(註1)} + \text{已發行股數(註2) + 新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認股之股數。

- 4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時：

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(2)現金減資時：

調整後轉換價格＝〔調整前轉換價格×(1－每股退還現金金額占換發新股票最後交易日收盤價之比率)〕×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(3)股票面額變更時：

調整後轉換價格=調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數(註)/ 股票面額變更後已發行普通股股數)

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

十三、轉換後之新股上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司(以下簡稱「臺灣證券交易所」)上市買賣，並由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。本公司普通股採無實體發行，轉換後之普通股以無實體方式自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。

十四、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之普通股股票數額予以公告，且每季至少應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、換股時不足壹股股份金額之處理

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之畸零股，該股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十六、轉換後之權利義務

除本辦法另有約定者外，請求轉換之債券持有人，於請求轉換生效後所取得普通股股票，其權利義務與持有本公司原已發行普通股股份之股東相同。

十七、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

(一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當次發放之現金股利。
- 2.本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債券持有人於當次現金股息除息基準日翌日起至下一次現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)請求轉換者，不得享有當次發放之現金股利，但得參與下一次發放之現金股利。

(二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽

辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

2.當年度於本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權

(一)本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日(民國114年4月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年12月31日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債於發行滿三個月之次日(民國114年4月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年12月31日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

(三)本轉換公司債債券收回基準日之次一個營業日為本轉換公司債終止上櫃日，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止上櫃日後第二個營業日，惟債券持有人最遲應於本轉換公司債終止上櫃日後次一個營業日前向原交易券商申請將本轉換公司債轉換為本公司普通股，如債券持有人未於前述期限內申請轉換，本公司將按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債，並於債券收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換公司債。前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

十九、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿三年之日(116年12月31日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日(116年11月21日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿三年為債券面額之100.752%(實質收益率0.25%)】將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定辦理，另稅賦事宜依當時之稅務法規之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由臺灣土地銀行為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，且受託人之服務期間至本轉換公司債完全清償之日止；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥方式交付，不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

附件六

國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

皇普建設股份有限公司

國內第三次有擔保轉換公司債

發行及轉換價格說明書

一、說明

皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司或皇普)業經 113 年 5 月 9 日董事會決議通過，辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債(以下簡稱本轉換公司債)，本轉換公司債每張面額為新台幣 10 萬元整，發行總張數為 6,000 張，發行總面額為新台幣 6 億元整。另本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之 102.51% 發行，實際募集金額為新臺幣 615,053,780 元。

二、最近三年度之財務狀況如下：

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度 \ 項目	每股稅後純益	股利分派			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘	資本公積	
110 年度	1.49	0.46	-	-	0.46
111 年度	0.64	0.50	-	-	0.50
112 年度	0.64	0.49569388	-	-	0.49569388

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證之財務報告

(二)截至 113 年 9 月 30 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益

說 明	金額
113 年 9 月 30 日帳面股東權益	5,410,314 千元
113 年 9 月 30 日流通在外股數(註)	408,531 千股
每股帳面淨值	13.24 元

資料來源：該公司經會計師核閱之財務報告

註：不含債券換股權利證書已轉換尚未登記之股本

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣千元

項目	年度	最近三年度財務資料			當年度截至 9月30日
		110年	111年	112年	
流動資產		16,454,350	18,877,880	21,316,809	28,442,446
不動產、廠房及設備		2,236	229,389	928	1,118
無形資產		1,786	1,718	1,309	1,906
其他資產		95,677	96,458	112,648	261,680
資產總額		16,554,049	19,205,445	21,431,694	28,707,150
流動負債	分配前	7,276,638	10,098,489	14,762,647	22,138,216
	分配後	7,454,290	10,288,488	14,955,137	未分配
非流動負債		5,045,066	3,943,872	1,376,052	1,158,620
負債總額	分配前	12,321,704	14,042,361	16,138,699	23,296,836
	分配後	12,499,356	14,232,360	16,331,189	未分配
歸屬於母公司業主之權益		4,232,345	5,163,084	5,292,995	5,410,314
股本		3,299,974	3,799,974	3,836,582	4,133,586
資本公積		734,980	1,104,980	1,146,683	1,472,687
保留盈餘	分配前	197,391	258,130	309,730	(195,959)
	分配後	19,739	68,131	117,240	未分配
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	4,232,345	5,163,084	5,292,995	5,410,314
	分配後	4,054,693	4,973,085	5,100,505	未分配

資料來源：各年度及期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告

2.損益表

單位：新台幣千元

項目	年度	最近三年度財務資料			當年度截至 9月30日
		110年	111年	112年	
營業收入		3,193,914	1,728,983	1,849,978	24,492
營業毛利		785,123	443,603	499,812	9,199
營業損益		567,584	310,125	312,281	(310,220)
營業外收入及支出		(3,900)	(14,539)	(5,374)	(1,811)
稅前淨利		563,684	295,586	306,907	(312,031)
繼續營業單位本期淨利		490,154	238,391	241,599	(313,199)
停業單位損失		-	-	-	-
本期淨利		490,154	238,391	241,599	(313,199)
本期其他綜合損益		-	-	-	-
本期綜合損益總額		490,154	238,391	241,599	(313,199)
淨利歸屬於母公司業主		490,154	238,391	241,599	(313,199)
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		490,154	238,391	241,599	(313,199)
綜合損益總額歸屬於非控制權		-	-	-	-
基本每股盈餘		1.49	0.64	0.64	(0.79)

資料來源：各年度及期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告

三、發行價格之訂定方式及合理性評估

皇普本次發行國內第三次有擔保轉換公司債，每張面額新台幣 10 萬元整，每張以不低於票面金額之 102% 發行，發行總張數為 6,000 張，發行總面額為新台幣 6 億元整，發行期間為五年，票面利率 0%，發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債之計算方式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之。其計算方式及訂定原則如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格之訂定原則

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，發行公司發行轉換公司債，用以計算轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格 = $\max(MA1, MA3, MA5)$ ，其中，

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

基準日：向金管會申報日或向券商公會申報承銷契約日。

以上述基準價格乘以溢價比率為本次轉換公司債發行之轉換價格。

2.轉換價格訂定方式

(1)採用向金管會申報日或向券商公會申報承銷契約日前 1、3、5 個營業日之該公司普通股收盤價之簡單算術平均數，主要係反映目前交易市場狀況，並符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定。

(2)取上述三者擇一為基準價格，係為了避免投資人權益受股票市場波動之影響，並且能充分反應市場狀況。

(3)該公司本次轉換公司債之轉換價格，除兼顧「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，亦參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將轉換價格之溢價率訂為 115%，其訂定方式應屬合理，且對股本、獲稀釋程度及經營權未有重大影響。

3.轉換價格訂定合理性說明

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

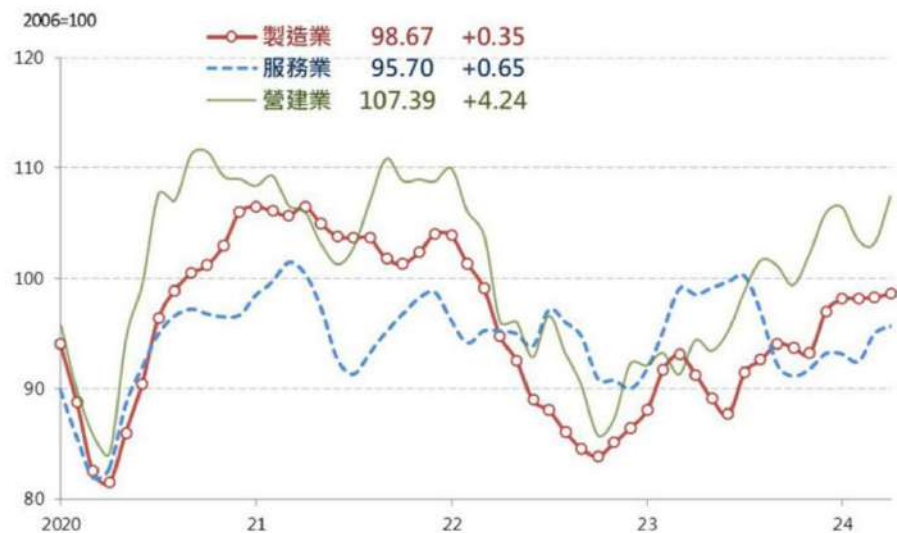
A.總體經濟

依據中華經濟研究院近期公布 113 年第 2 季臺灣經濟預測，113 年全年經濟成長率約 3.38%，維持在 2% 以上。由於基期較低之因素，全球商品貿易可望由 112 年的負成長(4.51%)轉為正成長 5.08%，加上 AI 科技應用需求等，有望進一步推升相關產品出口，對於科技出口導向經濟體之成長，猶有助益。預估 113 年經濟成長貢獻組成，內需貢獻 2.10%，民間消費貢獻 0.97%，國內投資將由前一年度之負成長轉為正成長，對成長貢獻 0.30%，民間消費仍是經濟成長之有力支撐。

根據進出口統計資料，113 年 3 月有關資本設備、機械、以及半導體設備之進口年增率持續負成長，分別為(12.59%)、(29.36%)，及(50.09%)，比較先前統計數據，相關投資雖仍處於低檔，但已自谷底和緩回升。若以廠商銷售與存貨之年增率變化趨勢觀察，電子零組件業之庫存去化已接近尾聲，但何時能轉向景氣復甦，攸關臺灣 113 年之成長表現。

國內製造業採購經理人指數(PMI)季調後最新(3 月)數據 47.9，仍在 50 榮枯線之下，顯示目前營運仍處相對保守。由於美國、中國大陸等 PMI 指數都在 50 以上，預期在供應鏈需求帶動下，國內 PMI 應可升至 50 以上；由於 PMI 之未來六個月後展望已升至 56.4%，顯示廠商對未來展望漸趨樂觀。

營業氣候測驗點(113 年 4 月)



資料來源：台灣經濟研究院(113 年 5 月)

另針對營建業方面，分析台灣經濟研究院公布 113 年 5 月景氣動向調查結果，在營建業方面，113 年 4 月營業氣候測驗點為 107.39 點，較 3 月之 103.15 點上升 4.24 點，結束先前連續二個月下滑的趨勢。雖然受到建材價格維持高檔和缺工問題依舊，些微影響部分公共工程的進度，不過因國內經濟

好轉增添企業擴廠和商辦建設意願，科技業帶動的投資議題持續發酵，特別是台積電於西部幹線的先進製程產能或先進封裝廠的布局，加上新青安房貸政策、通膨預期心理帶動購屋需求，使得營建業對當月景氣看法仍可以持平視之。整體而言，預期未來因公共工程、房屋建築工程、機電整合工程表現仍可期，加上住宅市場買氣依舊有撐，以及製造業擴廠和企業購置商辦意願提升，商用不動產和土地交易市場愈發活絡，均有助於未來半年營建業景氣呈現好轉態勢。

B. 所屬產業趨勢

根據 113 年第 1 季國泰房地產指數顯示，全國推案量持續回溫，各地區成交量呈穩定或上漲，除台南減少外，其餘地區成交量均呈穩定或增加。而從四季移動趨勢觀之，113 年第 1 季與 102~104 年間波段高點相比，各地區成交價均超過前次波段高點，成交量呈現兩極發展，桃竹以北為相對低檔，中南部則為已超過前次波段高點。

隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外「新青安優惠貸款方案」可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，短期買氣有升溫跡象。綜合 113 年第 1 季房市，相較上一季價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同期，價量俱漲，房市表現熱絡，後續市場變數仍多，房市仍須審慎觀察。



資料來源：國泰房地產指數 113 年 Q1

(2)從公司財務結構及經營績效分析

分析項目			年度 公司別	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 第三季
財務結構 (%)	占資產比率	負債	皇普	74.43	73.12	75.30	81.15
			華固	56.57	53.39	52.30	61.31
			順天	77.12	71.42	69.30	71.26
			達麗	80.82	80.11	73.61	765.5
		權益	皇普	25.57	26.88	24.70	18.85
			華固	43.43	46.61	47.70	38.69
			順天	22.88	28.58	30.70	28.74
			達麗	19.18	19.89	26.39	234.59
經營能力	應收款項周轉率 (次)(註)		皇普	20.09	10.85	1,637.15	202.83
			華固	4.12	5.23	6.37	2.38
			順天	7.02	36.28	35.02	15.9
			達麗	134.08	100.09	79.26	16.03
	應收款項收現天數(天)		皇普	18.16	33.64	0.22	1.80
			華固	88.59	69.79	57.30	153.36
			順天	51.99	10.06	10.42	22.96
			達麗	2.72	3.65	4.60	22.77
	存貨周轉率 (次)(註)		皇普	0.19	0.08	0.07	0
			華固	0.03	0.29	0.30	0.09
			順天	0.04	0.31	0.29	0.12
			達麗	0.26	0.21	0.43	0.12
	平均售貨天數 (天)		皇普	1,921	4,563	5,214	0
			華固	12,166	1,258	1,216	4055.56
			順天	9,125	1,178	1,259	3041.67
			達麗	1,403	1,738	849	3041.67
	不動產、廠房及設備 周轉率(次)(註)		皇普	1,186.89	14.93	16.06	31.92
			華固	68.32	72.70	77.65	22.61
			順天	2.49	17.81	17.02	8.02
			達麗	21.90	7.56	8.92	2.45

資料來源：各公司各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告、股東會年報及台新證券整理
註：為使比較基礎具一致性，113 年第三季之分析項目調整為年化數字

該公司及其子公司最近三年度及最近期財務結構及經營績效分析說明如下：

A.財務結構

該公司 110~112 年度及 113 年第三季之負債占資產比率分別為 74.43%、73.12%、75.30%及 81.15%，權益占資產比率分別為 25.57%、26.88%、24.70%及 18.85%。110 年度與 111 年度之負債占資產比率及權益占資產比率並無重大差異；而負債占資產比率於 112 年度開始逐年上升，主係為提高土地庫存，使向銀行增加借款所致；113 年第三季負債占資產比率較 112 年度增加，主係帳上多為興建中之建案，亦須持續投入成本，致資金需求增加，該公司長短期借款增加所致。

與採樣同業相較，公司 110~111 年度之負債占資產比率及權益占資產比

率皆介於採樣同業之間，而因上述原因，112 年度及 113 年第三季負債占資產比率均高於採樣同業、權益占資產比率均低於採樣同業，經評估尚無發現重大異常情事。

B.經營績效

該公司 110~112 年度及 113 年第三季之應收款項周轉率分別為 20.09 次、10.85 次、1,637.15 次及 202.83 次，應收款項收現天數分別為 18.16 天、33.64 天、0.22 天及 1.80 天。由於該公司近年來所開發項目以一般住宅為主，建案銷售方式多採行預售，故在建案完工前多產生預收房地款(帳列合約負債)，建案完工交屋後通常由銀行直接撥款入帳，致應收款項餘額較低，影響應收款項周轉率變化較鉅。111 年度之應收款項周轉率較 110 年度大幅下降且收現日數增加，主係因 110 年度皇普 MVP 完工交屋並認列收入，惟受銀行撥款進度影響部分延至 111 年度完成撥款客戶未能於年底前將款項匯入，使得帳上產生 316,337 千元之應收交屋款，且 111 年度亦有皇普雲鼎完工之情事，期末帳上仍有 2,200 千元之應收交屋款，導致 111 年度之平均應收款項金額較高，故該年度應收款項周轉率下降至 10.85 次。而上述提及之應收交屋款均已於 112 年度完成收款，且當年度產生之交屋款項亦於 112 年底前完成收款，使 112 年度之平均應收款項大幅降低，故應收帳款周轉率從 10.85 次大幅增加至 1,637.15 次。另 113 年第三季未有新案完工交屋，亦無餘屋交屋，僅有皇普河畔及新竹竹港段之房屋及土地租金收入，使該公司營收大幅減少，故在兩期期末應收票據及帳款淨額無變動之情況下，帶動應收帳款周轉率大幅下降。另與採樣同業相較，該公司 110 及 111 年度應收帳款周轉率皆介於採樣同業之間；112 年度及 113 年第三季之應收帳款周轉率皆高於採樣同業，主係該公司大多數款項皆於財報日前完成收款，使得平均應收款項金額低於採樣同業，經瞭解該公司之營運狀況，其應收款項產生方式尚屬合理，評估尚無重大異常之情事。

在存貨周轉率方面，該公司 110~112 年度及 113 年第三季之存貨周轉率分別為 0.19 次、0.08 次、0.07 次及 0 次，平均銷貨天數則分別為 1,921 天、4,536 天、5,214 天及 0 天。主係建設業之特性，建案未完工前工程成本持續投入使存貨增加，然因完工交屋前未能認列營收，故營業成本與存貨之認列時點不一致，該公司 110 年度「皇普 MVP」、「皇普文苑」完工；111 年度「皇普雲鼎」完工；112 年度及 113 年第一季無建案完工，故 111 年度存貨周轉率較 110 年度下降，且與 112 年度存貨周轉率無重大變化，而 113 年第一季年化後之存貨周轉率則大幅下降。與採樣同業相較，該公司除 110 年度存貨周轉率介於採樣同業之間外，111、112 年度及 113 年第三季底之存貨周轉率均低於採樣同業，主係因該公司為區域型建商，且目前營運項目以興建集合式住宅為主，新建案尚在興建階段，致該公司於各年度認列之銷貨成本會因完工交屋有較大幅波動，進而影響存貨周轉率較低，經評估尚無重大異常情事。

該公司 110~112 年度及 113 年第三季之不動產、廠房及設備周轉率分別為 1,186.89 次、14.93 次、16.06 次及 31.92 次。111 年度位於桃園市中路二段 317 地號之開發案，於民國 111 年 12 月取得建築執照，該公司預計規劃為辦公室供未來營業使用，故將原帳列「存貨-在建房地」轉列不動產、廠房及設

備項下之未完工程，使不動產、廠房及設備淨額較 110 年度增加 10,158.90%，致不動產、廠房及設備周轉率大幅降低，而 112 年度又決議改為興建後出售，故將其轉回至「存貨-在建房地」，造成兩期平均不動產、廠房及設備淨額之差異，且各期營業收入之變動，使 113 年第三季之不動產、廠房及設備周轉率較 112 年度大幅下降。與採樣同業相較，該公司除 110 年度不動產、廠房及設備周轉率高於採樣同業外，111~112 年度及 113 年第三季之不動產、廠房及設備周轉率均介於採樣同業之間，主要受上述原因之影響，經評估尚無重大異常情事。

綜上所述，該公司 110~112 年度及 113 年第三季之各項財務結構及經營績效指標之變化情形尚屬合理。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

A.擔保情形

本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債借款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息及從屬於本轉換公司債之負擔完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負擔。

本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

在保證期間，該公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「國內第三次有擔保轉換公司債委任保證發行公司債合約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本轉換公司債持有人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行轉換公司債之保證責任。

B.其他發行條件

(A)票面利率

該公司本次轉換公司債票面利率為 0%，主要係參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，由於轉換公司債之發行主要係鼓勵債券持有人著眼於未來轉換價值並於爾後適當時機加以轉換，故此項條件設計應屬合理。

(B)發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」(以下簡稱「發行人募發準則」)第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三至五年期最多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，發行年限訂為5年應屬合理。

(C)轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司股務代理機構請求依轉換辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依轉換辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部分，投資人執行轉換權利甚具便利性，其規定應屬合理。

前項變更面額之停止轉換(認購)起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。該公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

(D)轉換價格重設

為保障該公司股東之權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對該公司損益表造成之波動影響，該公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。

本次轉換公司債發行後於該公司普通股股份發生變動時之轉換價格反稀釋調整設計，主要係為避免該公司普通股股份之變動而損害債券投資人之權益；另於未來不致因公司發放現金股利時，有損害其原賦予債券投資人之債權情事，將現金股利納入轉換價格調整機制，因此對原股東權益並無重大影響。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十八條及第二十四條之規定，故其應屬合理。

(E)賣回權

依本轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關債券持有人賣回權之規定如下：

本轉換公司債以發行滿三年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日前，以掛號

寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人,則以公告方式為之),並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使,本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知該公司股務代理機構(於送達時即生效力,採郵寄者以郵戳為憑),要求該公司以債券面額加計利息補償金【滿三年為債券面額之 100.75%(實質收益率 0.25%)】將其所持有之本債券以現金贖回。該公司受理賣回請求,應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日,將順延至次一營業日。

依上述規定,若投資人尚未申請轉換,得於該轉換公司債發行滿三年時將轉換公司債賣回給該公司。目前金融機構一年期定存存款利率約為 1.7%,考量該公司未來之營運前景及過去之債信水準等,本次轉換公司債之實質收益率尚屬合理,對原股東亦無不利之影響。

(F)公司贖回權

依本轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關發行公司贖回權之規定如下：

- a. 本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止,若該公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時,該公司得於其後三十個營業日內,以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日,且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人,則以公告方式為之),贖回價格訂為本債券面額,以現金收回其全部債券,並函請櫃買中心公告。該公司執行收回請求,應於債券收回基準日後五個營業日內,按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。
- b. 本轉換公司債於發行滿三個月之次日起至發行期間屆滿前四十日止,若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時,該公司得於其後任何時間,以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日,且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人,則以公告方式為之),贖回價格訂為本債券面額,以現金收回其全部債券,並函請櫃買中心公告該公司贖回權之行使。該公司執行收回請求時,應於債券收回基準日後五個營業日內,按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
- c. 本轉換公司債債券收回基準日之次一個營業日為本轉換公司債終止上櫃日,債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止上櫃日後第二個營業日,惟債券持有人最遲應於本轉換公司債終止上櫃日後次一個

營業日前向原交易券商申請將本轉換公司債轉換為該公司普通股，如債券持有人未於前述期限內申請轉換，該公司將按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債，並於債券收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換公司債。前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

上述贖回條款規定之主要目的，在於使公司收回少量流通在外之公司債以減少公司處理債券作業手續及債務負擔，另上述規定亦符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」所稱「發行國內轉換公司債，其發行及轉換辦法中如訂有發行公司得強制轉換或收回條款者，應限於流通在外餘額低於原發行總額之百分之十或發行公司普通股在集中交易市場或證券商營業處所之收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十者」之規定，促使債權人行使轉換權利，以減輕公司之財務負擔，衡諸上述規定之適法性及合理性，此項贖回條款之規定應屬合理。

(G)其他決定發行價格之因素

該公司以各參數代入理論模型所算出之價格作為此次國內第三次有擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率 1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值之九成約為 92,681 元，惟此價格僅一參考值。

本案係採競價拍賣方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來競價拍賣結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司承銷商共同議定之。

(4)其他：無。

綜上，該公司本次無擔保轉換公司債之轉換價格訂定原則、方式、擔保情形及其他發行條件，係參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將轉換價格之溢價率訂為 115%，其轉換價格之訂定方式應屬合理。

(二)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.發行條件主要條款

該公司本次發行國內第三次有擔保轉換公司債，其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

(1)票面年利率：0%

(2)發行年限：5 年。

(3)還本日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或該公司依本辦法第十八條提前收回及由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額之102.53%（實質年收益率為0.5%）將該公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

(4)擔保情形

本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行（以下簡稱「保證銀行」）。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息及從屬於本轉換公司債之負擔完全清償之日止，保證範圍包括本轉換公司債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負擔。

本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

在保證期間，該公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「國內第三次有擔保轉換公司債委任保證發行公司債合約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本轉換公司債持有人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行轉換公司債之保證責任。

(5)轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定，向該公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為該公司普通股股票，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

(6)轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行滿三個月之次日起，至到期日止，除（一）普通股依法暫停過戶期間；（二）該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；（三）辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；（四）辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換之外，得隨時向該公司請求依本辦法將本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及第十五條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二項式評價模型時，Cox ,Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- A.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- B.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格：也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- C.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- D.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件B、C及D的資本市場，我們稱之為完全市場(Perfect Market)。

此外，我們也假設：

- E.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- F.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二項式評價模型時，我們須要下列符號：

Δ 代表所應購買或放空的履約股股數，
 B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額，
 $(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率，
 $(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

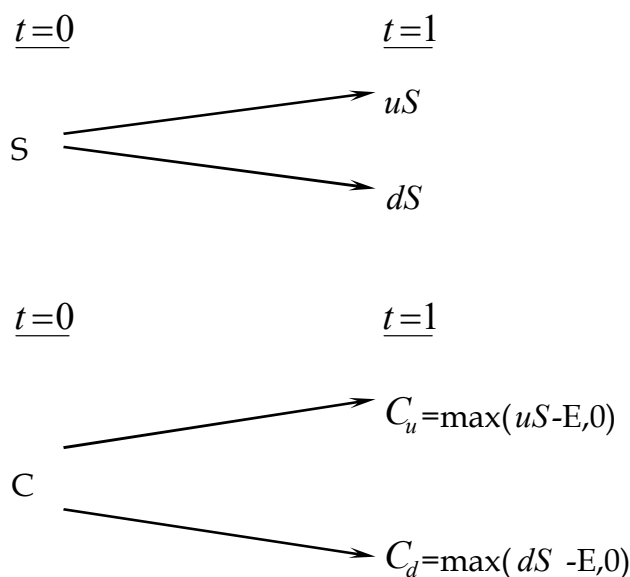
(2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；
 B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；
 $(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率；
 $(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

A. 單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升($u-1$)百分比或下降($d-1$)百分比。在 $t=1$ 時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)百分比的買權價格；

C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)百分比的買權價格；

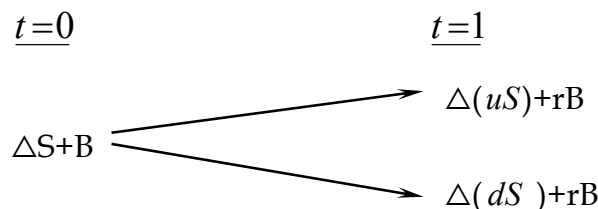
uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)時的價格。

目的是要評價在 $t=1$ 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 $t=1$ 時的

資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 及 B。

在 $t=0$ 至 $t=1$ 時，因股價上升($u-1$)或下降($d-1$)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$, i =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在 $t=0$ 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 $t=0$ 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

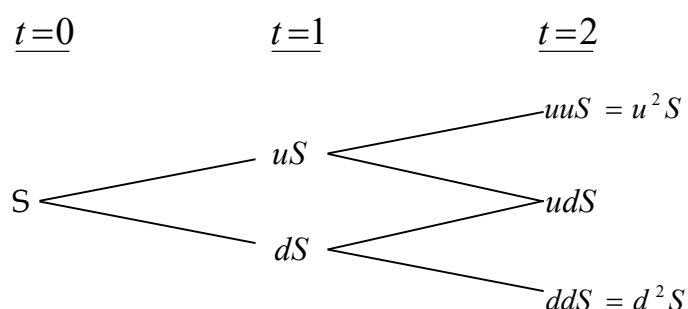
此處， $p=(r-d)/(u-d)$, $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f1)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u及d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u+(1-p)C_d]$ 的現值。

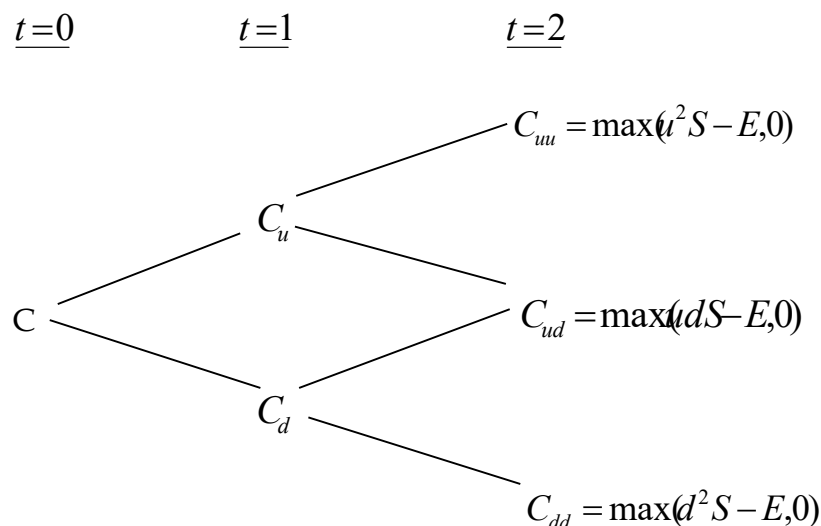
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B.兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 $t=2$ 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 $t=1$ 至 $t=2$ 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 $t=1$ 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 $t=1$ 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其在 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$\begin{aligned}
 c &= \frac{1}{r^2} [p^2 C_u u + 2p(1-p) C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j) \\
 &= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) \\
 &\quad + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)
 \end{aligned}$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$\begin{aligned}
 c &= \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right. \\
 &\quad + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\
 &\quad \left. + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k)
 \end{aligned}$$

$$\text{此處，} \binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}, \binom{2}{0} = 1, \binom{2}{1} = 2, \binom{2}{2} = 1。$$

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

(3)理論模型之推導模型

公式(l)或(l¹)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≥2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l¹)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，

$$\text{則 } \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0。$$

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / Sd^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成爲：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] \\ &\quad - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \end{aligned} \quad (o)$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)理論價值之計價

1.計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/12/10	
基準價格	40.35 元	按發行轉換辦法，以民國 113/12/11 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日本公司普通股收盤價平均值為基準價格 40.35 元
轉換價格	46.4 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 115%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 46.4 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	38.76%	樣本期間-(112/12/11-113/12/10)，樣本數-242 1. 採 113/12/10 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 242，可得股價波動度。
無風險利率	1.4782%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/12/9，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.761 年)及 113 央甲 10(剩餘年限約為 9.856 年)之 1.4754%及 1.5350%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 1.4782%，為無風險利率數值。
風險折現率	1.9021%	可轉債為元大商業銀行擔保，故以擔保銀行之債信風險為風險折現率的評估依據。擔保銀行的中華信評之信用評等為 twAA，故取證券櫃檯買賣中心於 113/12/9 之 twAA 公司債參考利率表，交易商對 5 年期公司債報價之平均利率 1.9021%，為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	42.39BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	0.25%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.25%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0.50%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0.50%之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 5 年後本金及利息補償金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以擔保銀行之債信風險為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 1.9021% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $102,530/(1+1.9021\%)^5=93,320$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 107,020 元，將其扣除純債券價值 93,320 元，得轉換權價值 13,700 元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 380 元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(180)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	93,320	87.04%
轉換權價值	13,700	12.78%
賣回權價值	380	0.35%
買回權價值	(180)	-0.17%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	107,220	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 107,220 元，以 113 年 12 月 10 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 105,428 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 102,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $105,428 \times 0.9 = 94,885$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，皇普本次發行國內第三次有擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境均備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

此外，就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條件，且所採用之評價模型，亦已考量轉換標的之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及發行公司之特有信用風險貼水等，故整體而言，本次可轉換債之不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：皇普建設股份有限公司



負責人：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

(僅 供 皇 普 建 設 股 份 有 限 公 司 國 內 第 三 次 有 擔 保 轉 換 公 司 債 價 格 計 算 書 使 用)

主辦證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

(僅 供 皇 普 建 設 股 份 有 限 公 司 國 內 第 三 次 有 擔 保 轉 換 公 司 債 價 格 計 算 書 使 用)

附件七

國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

皇普建設股份有限公司

國內第四次無擔保轉換公司債暫訂發行及轉換辦法

一、債券名稱

皇普建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第四次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國113年○月○日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額

本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限陸仟張，發行總面額上限新台幣陸億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額101%~101.5%發行，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

四、發行期間

發行期間為五年，自民國113年○月○日開始發行，至民國118年○月○日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率

本轉換公司債之票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前收回及由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額之102.53%(實質年收益率為0.5%)將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行滿三個月之次日(民國113年○月○日)起，至到期日

(民國118年○月○日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換之外，得隨時向本公司請求依本辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及第十五條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」，註明轉換並檢同登載債券之存摺，由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)提出申請。集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。
- (二)中華民國華僑及非中華民國國籍之外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，以民國113年○月○日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以102%~115%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格暫訂為每股新台幣○○元。

(二)轉換價格之調整

- 1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割、現金增資參與發行海外存託憑證及因股票面額變更等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請證券商櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註1)調整之，如有實際繳款作業則於股款繳足日調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{每股繳款額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}}}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新股發行或私募股數}}$$

股票面額變更時

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註2)}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註 1：如為股票分割則於分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係以私募方式辦理現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按照前開公式調整之，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括私募股份)，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註 4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、受讓他公司股份發行新股及股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2. 本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心於除息基準日公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率})$$

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

3. 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註2)} + \left[\frac{\text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註1)}} \times \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數} \right]}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認股之股數。

4. 本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1) 減資彌補虧損時：

調整後轉換價格 = 調整前轉換價格 × (減資前已發行普通股股數(註) / 減資後已發行普通股股數)

(2) 現金減資時：

調整後轉換價格 = [調整前轉換價格 × (1 - 每股退還現金金額占換發新股票最後交易日收盤價之比率)] × (減資前已發行普通股股數(註) / 減資後已發行普通股股數)

(3) 股票面額變更時：

調整後轉換價格 = 調整前轉換價格 × (股票面額變更前已發行普通股股數(註) / 股票面額變更後已發行普通股股數)

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

十三、轉換後之新股上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司(以下簡稱「臺灣證券交易所」)上市買賣，並由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。本公司普通股採無實體發行，轉換後之普通股以無實體方式自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。

十四、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之普通股股票數額予以公告，且每季至少應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、換股時不足壹股股份金額之處理

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之畸零股，該股份金額，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十六、轉換後之權利義務

除本辦法另有約定者外，請求轉換之債券持有人，於請求轉換生效後所取得普通股股票，其權利義務與持有本公司原已發行普通股股份之股東相同。

十七、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

(一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當次發放之現金股利。
- 2.本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債券持有人於當次現金股息除息基準日翌日起至下一次現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)請求轉換者，不得享有當次發放之現金股利，但得參與下一次發放之現金股利。

(二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權

- (一)本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日(民國113年○月○日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年○月○日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。
- (二)本轉換公司債於發行滿三個月之次日(民國113年○月○日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年○月○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
- (三)本轉換公司債債券收回基準日之次一個營業日為本轉換公司債終止上櫃日，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止上櫃日後第二個營業日，惟債券持有人最遲應於本轉換公司債終止上櫃日後次一個營業日前向原交易券商申請將本轉換公司債轉換為本公司普通股，如債券持有人未於前述期限內申請轉換，本公司將按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債，並於債券收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換公司債。前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

十九、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿三年之日(116年○月○日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日(116年○月○日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加

計利息補償金【滿三年為債券面額之101.51%(實質收益率0.5%)】將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定辦理，另稅賦事宜依當時之稅務法規之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由臺灣土地銀行為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，且受託人之服務期間至本轉換公司債完全清償之日止；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥方式交付，不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

附件八

國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

皇普建設股份有限公司

國內第四次無擔保轉換公司債

發行及轉換價格說明書

一、說明

皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司或皇普)業經 113 年 5 月 9 日董事會決議通過，辦理發行國內第四次無擔保轉換公司債(以下簡稱本轉換公司債)，本轉換公司債每張面額為新台幣 10 萬元整，發行總張數上限為 6,000 張，發行總面額上限為新台幣 6 億元整。另本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 101~101.5% 發行，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。

二、最近三年度之財務狀況如下：

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度 \ 項目	每股稅後純益	股利分派			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘	資本公積	
110 年度	1.49	0.46	-	-	0.46
111 年度	0.64	0.50	-	-	0.50
112 年度	0.64	0.49569388	-	-	0.49569388

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證之財務報告

(二)截至 113 年 3 月 31 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益

說 明	金額
113 年 3 月 31 日帳面股東權益	5,159,378 千元
113 年 3 月 31 日流通在外股數(註)	383,658 千股
每股帳面淨值	13.45 元

資料來源：該公司經會計師核閱之財務報告

註：不含債券換股權利證書已轉換尚未登記之股本

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣千元

項目	年度	最近三年度財務資料			當年度截至 3月31日
		110年	111年	112年	
流動資產		16,454,350	18,877,880	21,316,809	23,250,352
不動產、廠房及設備		2,236	229,389	928	947
無形資產		1,786	1,718	1,309	2,047
其他資產		95,677	96,458	112,648	102,106
資產總額		16,554,049	19,205,445	21,431,694	23,355,452
流動負債	分配前	7,276,638	10,098,489	14,762,647	16,808,691
	分配後	7,454,290	10,288,488	14,955,137	—
非流動負債		5,045,066	3,943,872	1,376,052	1,387,383
負債總額	分配前	12,321,704	14,042,361	16,138,699	18,196,074
	分配後	12,499,356	14,232,360	16,331,189	—
歸屬於母公司業主之權益		4,232,345	5,163,084	5,292,995	5,159,378
股本		3,299,974	3,799,974	3,836,582	3,883,251
資本公積		734,980	1,104,980	1,146,683	1,198,956
保留盈餘	分配前	197,391	258,130	309,730	77,171
	分配後	19,739	68,131	117,240	—
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額	分配前	4,232,345	5,163,084	5,292,995	5,159,378
	分配後	4,054,693	4,973,085	5,100,505	—

資料來源：各年度及期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告

2.損益表

單位：新台幣千元

項目	年度	最近三年度財務資料			當年度截至 3月31日
		110年	111年	112年	
營業收入		3,193,914	1,728,983	1,849,978	98
營業毛利		785,123	443,603	499,812	24
營業損益		567,584	310,125	312,281	(28,507)
營業外收入及支出		(3,900)	(14,539)	(5,374)	(10,686)
稅前淨利		563,684	295,586	306,907	(39,193)
繼續營業單位本期淨利		490,154	238,391	241,599	(40,049)
停業單位損失		-	-	-	-
本期淨利		490,154	238,391	241,599	(40,069)
本期其他綜合損益		-	-	-	-
本期綜合損益總額		490,154	238,391	241,599	(40,069)
淨利歸屬於母公司業主		490,154	238,391	241,599	(40,069)
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		490,154	238,391	241,599	(40,069)
綜合損益總額歸屬於非控制權		-	-	-	-
基本每股盈餘		1.49	0.64	0.64	(0.10)

資料來源：各年度及期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告

三、發行價格之訂定方式及合理性評估

皇普本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，每張面額新台幣 10 萬元整，每張以不低於票面金額之 101%~101.5%發行，發行總張數上限為 6,000 張，發行總面額上限為新台幣 6 億元整，發行期間為五年，票面利率 0%，發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債之計算方式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之。其計算方式及訂定原則如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格之訂定原則

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，發行公司發行轉換公司債，用以計算暫定轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格 = $\max(MA1, MA3, MA5)$ ，其中，

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數

基準日：向金管會申報日或向券商公會申報承銷契約日。

以上述基準價格乘以溢價比率為本次轉換公司債發行之轉換價格。

2.轉換價格訂定方式

(1)採用向金管會申報日或向券商公會申報承銷契約日前 1、3、5 個營業日之該公司普通股收盤價之簡單算術平均數，主要係反映目前交易市場狀況，並符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定。

(2)取上述三者擇一為基準價格，係為了避免投資人權益受股票市場波動之影響，並且能充分反應市場狀況。

(3)該公司本次轉換公司債之轉換價格，除兼顧「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，亦參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將轉換價格之溢價率暫訂為 102%~115%，其訂定方式應屬合理，且對股本、獲稀釋程度及經營權未有重大影響。

3.轉換價格訂定合理性說明

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

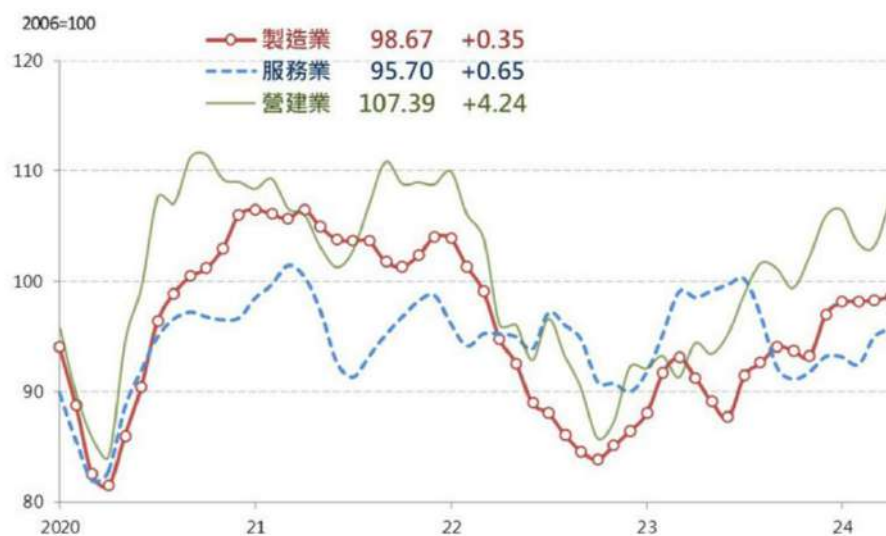
A.總體經濟

依據中華經濟研究院近期公布 113 年第 2 季臺灣經濟預測，113 年全年經濟成長率約 3.38%，維持在 2% 以上。由於基期較低之因素，全球商品貿易可望由 112 年的負成長(4.51%)轉為正成長 5.08%，加上 AI 科技應用需求等，有望進一步推升相關產品出口，對於科技出口導向經濟體之成長，猶有助益。預估 113 年經濟成長貢獻組成，內需貢獻 2.10%，民間消費貢獻 0.97%，國內投資將由前一年度之負成長轉為正成長，對成長貢獻 0.30%，民間消費仍是經濟成長之有力支撐。

根據進出口統計資料，113 年 3 月有關資本設備、機械、以及半導體設備之進口年增率持續負成長，分別為(12.59%)、(29.36%)，及(50.09%)，比較先前統計數據，相關投資雖仍處於低檔，但已自谷底和緩回升。若以廠商銷售與存貨之年增率變化趨勢觀察，電子零組件業之庫存去化已接近尾聲，但何時能轉向景氣復甦，攸關臺灣 113 年之成長表現。

國內製造業採購經理人指數(PMI)季調後最新(3 月)數據 47.9，仍在 50 榮枯線之下，顯示目前營運仍處相對保守。由於美國、中國大陸等 PMI 指數都在 50 以上，預期在供應鏈需求帶動下，國內 PMI 應可升至 50 以上；由於 PMI 之未來六個月後展望已升至 56.4%，顯示廠商對未來展望漸趨樂觀。

營業氣候測驗點(113 年 4 月)



資料來源：台灣經濟研究院(113 年 5 月)

另針對營建業方面，分析台灣經濟研究院公布 113 年 5 月景氣動向調查結果，在營建業方面，113 年 4 月營業氣候測驗點為 107.39 點，較 3 月之 103.15 點上升 4.24 點，結束先前連續二個月下滑的趨勢。雖然受到建材價格維持高檔和缺工問題依舊，些微影響部分公共工程的進度，不過因國內經濟

好轉增添企業擴廠和商辦建設意願，科技業帶動的投資議題持續發酵，特別是台積電於西部幹線的先進製程產能或先進封裝廠的布局，加上新青安房貸政策、通膨預期心理帶動購屋需求，使得營建業對當月景氣看法仍可以持平視之。整體而言，預期未來因公共工程、房屋建築工程、機電整合工程表現仍可期，加上住宅市場買氣依舊有撐，以及製造業擴廠和企業購置商辦意願提升，商用不動產和土地交易市場愈發活絡，均有助於未來半年營建業景氣呈現好轉態勢。

B. 所屬產業趨勢

根據 113 年第 1 季國泰房地產指數顯示，全國推案量持續回溫，各地區成交量呈穩定或上漲，除台南減少外，其餘地區成交量均呈穩定或增加。而從四季移動趨勢觀之，113 年第 1 季與 102~104 年間波段高點相比，各地區成交價均超過前次波段高點，成交量呈現兩極發展，桃竹以北為相對低檔，中南部則為已超過前次波段高點。

隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外「新青安優惠貸款方案」可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，短期買氣有升溫跡象。綜合 113 年第 1 季房市，相較上一季價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同期，價量俱漲，房市表現熱絡，後續市場變數仍多，房市仍須審慎觀察。



(2)從公司財務結構及經營績效分析

分析項目			年度 公司別	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 第一季
財務結構 (%)	占資產比率	負債	皇普	74.43	73.12	75.30	77.91
			華固	56.57	53.39	52.30	57.30
			順天	77.12	71.42	69.30	71.35
			達麗	80.82	80.11	73.61	74.17
		權益	皇普	25.57	26.88	24.70	22.09
			華固	43.43	46.61	47.70	42.70
			順天	22.88	28.58	30.70	28.65
			達麗	19.18	19.89	26.39	25.83
經營能力	應收款項周轉率 (次)(註)	皇普	20.09	10.85	1,637.15	13.07	
		華固	4.12	5.23	6.37	0.01	
		順天	7.02	36.28	35.02	4.64	
		達麗	134.08	100.09	79.26	8.10	
	應收款項收現天數(天)	皇普	18.16	33.64	0.22	27.93	
		華固	88.59	69.79	57.30	36,500.00	
		順天	51.99	10.06	10.42	78.66	
		達麗	2.72	3.65	4.60	45.06	
	存貨周轉率 (次)(註)	皇普	0.19	0.08	0.07	0.00001	
		華固	0.03	0.29	0.30	0.00017	
		順天	0.04	0.31	0.29	0.03337	
		達麗	0.26	0.21	0.43	0.05912	
	平均售貨天數 (天)	皇普	1,921	4,563	5,214	36,500,000	
		華固	12,166	1,258	1,216	2,147,058	
		順天	9,125	1,178	1,259	10,937	
		達麗	1,403	1,738	849	6,173	
	不動產、廠房及設備 周轉率(次)(註)	皇普	1,186.89	14.93	16.06	0.42	
		華固	68.32	72.70	77.65	0.15	
		順天	2.49	17.81	17.02	2.32	
		達麗	21.90	7.56	8.92	1.19	

資料來源：各公司各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告、股東會年報及台新證券整理
註：為使比較基礎具一致性，113 年第一季之分析項目調整為年化數字

該公司及其子公司最近三年度及最近期財務結構及經營績效分析說明如下：

A.財務結構

該公司 110~112 年度及 113 年第一季之負債占資產比率分別為 74.43%、73.12%、75.30%及 77.91%，權益占資產比率分別為 25.57%、26.88%、24.70%及 22.09%。110 年度與 111 年度之負債占資產比率及權益占資產比率並無重大差異；而負債占資產比率於 112 年度開始逐年上升，主係為提高土地庫存，使向銀行增加借款所致；113 年第一季負債占資產比率較 112 年度增加，主係帳上多為興建中之建案，亦須持續投入成本，致資金需求增加，該公司長短期借款增加 1,983,206 千元所致。

與採樣同業相較，公司 110~111 年度之負債占資產比率及權益占資產比

率皆介於採樣同業之間，而因上述原因，112 年度及 113 年第一季負債占資產比率均高於採樣同業、權益占資產比率均低於採樣同業，經評估尚無發現重大異常情事。

B.經營績效

該公司 110~112 年度及 113 年第一季之應收款項周轉率分別為 20.09 次、10.85 次、1,637.15 次及 13.07 次，應收款項收現天數分別為 18.16 天、33.64 天、0.22 天及 27.93 天。由於該公司近年來所開發項目以一般住宅為主，建案銷售方式多採行預售，故在建案完工前多產生預收房地款(帳列合約負債)，建案完工交屋後通常由銀行直接撥款入帳，致應收款項餘額較低，影響應收款項周轉率變化較鉅。111 年度之應收款項周轉率較 110 年度大幅下降且收現日數增加，主係因 110 年度皇普 MVP 完工交屋並認列收入，惟受銀行撥款進度影響部分延至 111 年度完成撥款客戶未能於年底前將款項匯入，使得帳上產生 316,337 千元之應收交屋款，且 111 年度亦有皇普雲鼎完工之情事，期末帳上仍有 2,200 千元之應收交屋款，導致 111 年度之平均應收款項金額較高，故該年度應收款項周轉率下降至 10.85 次。而上述提及之應收交屋款均已於 112 年度完成收款，且當年度產生之交屋款項亦於 112 年底前完成收款，使 112 年度之平均應收款項大幅降低，故應收帳款周轉率從 10.85 次大幅增加至 1,637.15 次。另 113 年第一季未有新案完工交屋，亦無餘屋交屋，僅有皇普河畔及新竹竹港段之房屋及土地租金收入，使該公司營收大幅減少，故在兩期期末應收票據及帳款淨額無變動之情況下，帶動應收帳款周轉率大幅下降。另與採樣同業相較，該公司 110 及 111 年度應收帳款周轉率皆介於採樣同業之間；112 年度及 113 年第一季之應收帳款周轉率皆高於採樣同業，主係該公司大多數款項皆於財報日前完成收款，使得平均應收款項金額低於採樣同業，經瞭解該公司之營運狀況，其應收款項產生方式尚屬合理，評估尚無重大異常之情事。

在存貨周轉率方面，該公司 110~112 年度及 113 年第一季之存貨周轉率分別為 0.19 次、0.08 次、0.07 次及 0.00001 次，平均銷貨天數則分別為 1,921 天、4,536 天、5,214 天及 36,500,000 天。主係建設業之特性，建案未完工前工程成本持續投入使存貨增加，然因完工交屋前未能認列營收，故營業成本與存貨之認列時點不一致，該公司 110 年度「皇普 MVP」、「皇普文苑」完工；111 年度「皇普雲鼎」完工；112 年度及 113 年第一季無建案完工，故 111 年度存貨周轉率較 110 年度下降，且與 112 年度存貨周轉率無重大變化，而 113 年第一季年化後之存貨周轉率則大幅下降。與採樣同業相較，該公司除 110 年度存貨周轉率介於採樣同業之間外，111、112 年度及 113 年第一季底之存貨周轉率均低於採樣同業，主係因該公司為區域型建商，且目前營運項目以興建集合式住宅為主，新建案尚在興建階段，致該公司於各年度認列之銷貨成本會因完工交屋有較大幅波動，進而影響存貨周轉率較低，經評估尚無重大異常情事。

該公司 110~112 年度及 113 年第一季之不動產、廠房及設備周轉率分別為 1,186.89 次、14.93 次、16.06 次及 0.42 次。111 年度位於桃園市中路二段 317 地號之開發案，於民國 111 年 12 月取得建築執照，該公司預計規劃為辦公室供未來營業使用，故將原帳列「存貨-在建房地」轉列不動產、廠房及設

備項下之未完工程，使不動產、廠房及設備淨額較 110 年度增加 10,158.90%，致不動產、廠房及設備周轉率大幅降低，而 112 年度又決議改為興建後出售，故將其轉回至「存貨-在建房地」，造成兩期平均不動產、廠房及設備淨額之差異，且各期營業收入之變動，使 113 年第一季之不動產、廠房及設備周轉率較 112 年度大幅下降至 0.42 次。與採樣同業相較，該公司除 110 年度不動產、廠房及設備周轉率高於採樣同業外，111~112 年度及 113 年第一季之不動產、廠房及設備周轉率均介於採樣同業之間，主要受上述原因之影響，經評估尚無重大異常情事。

綜上所述，該公司 110~112 年度及 113 年第一季之各項財務結構及經營績效指標之變化情形尚屬合理。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

A.擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

B.其他發行條件

(A)票面利率

該公司本次轉換公司債票面利率為 0%，主要係參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，由於轉換公司債之發行主要係鼓勵債券持有人著眼於未來轉換價值並於爾後適當時機加以轉換，故此項條件設計應屬合理。

(B)發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」(以下簡稱「發行人募發準則」)第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三至五年期最多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，發行年限訂為 5 年應屬合理。

(C)轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司股務代理機構

請求依轉換辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依轉換辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部分，投資人執行轉換權利甚具便利性，其規定應屬合理。

前項變更面額之停止轉換(認購)起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。該公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

(D)轉換價格重設

為保障該公司股東之權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對該公司損益表造成之波動影響，該公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。

本次轉換公司債發行後於該公司普通股股份發生變動時之轉換價格反稀釋調整設計，主要係為避免該公司普通股股份之變動而損害債券投資人之權益；另於未來不致因公司發放現金股利時，有損害其原賦予債券投資人之債權情事，將現金股利納入轉換價格調整機制，因此對原股東權益並無重大影響。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十八條及第二十四條之規定，故其應屬合理。

(E)賣回權

依本轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關債券持有人賣回權之規定如下：

本轉換公司債以發行滿三年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求該公司以債券面額加計利息補償金【滿三年為債券面額之101.51%(實質收益率0.5%)】將其所持有之本債券以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇台北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

依上述規定，若投資人尚未申請轉換，得於該轉換公司債發行滿三年時將轉換公司債賣回給該公司。目前金融機構一年期定存存款利率約為1.7%，考量該公司未來之營運前景及過去之債信水準等，本次轉換公司債之實質收益率尚屬合理，對原股東亦無不利之影響。

(F)公司贖回權

依本轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關發行公司贖回權之規定如下：

- a. 本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若該公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。
- b. 本轉換公司債於發行滿三個月之次日起至發行期間屆滿前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告該公司贖回權之行使。該公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
- c. 本轉換公司債債券收回基準日之次一個營業日為本轉換公司債終止上櫃日，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止上櫃日後第二個營業日，惟債券持有人最遲應於本轉換公司債終止上櫃日後次一個營業日前向原交易券商申請將本轉換公司債轉換為該公司普通股，如債券持有人未於前述期限內申請轉換，該公司將按債券面額贖回其所持有之本轉換公司債，並於債券收回基準日後五個營業日內以現金收回本轉換公司債。前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

上述贖回條款規定之主要目的，在於使公司收回少量流通在外之公司債以減少公司處理債券作業手續及債務負擔，另上述規定亦符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」所稱「發行國內轉換公司債，其發行及轉換辦法中如訂有發行公司得強制轉換或收回條款者，應限於流通在外餘額低於原發行總額之百分之十或發行公司普通股在集中交易市場或證券商營業處所之收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十者」之規定，促使債權人行使轉換權利，以減輕公司之財務負擔，衡諸上述規定之適法性及合理性，此項贖回條款之規定應屬合理。

(G)其他決定發行價格之因素

該公司以各參數代入理論模型所算出之價格作為此次國內第四次無擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率 1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值之九成約為 91,549 元，惟此價格僅一參考值。

本案係採競價拍賣方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來競價拍賣結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司承銷商共同議定之。

(4)其他：無。

綜上，該公司本次無擔保轉換公司債之轉換價格訂定原則、方式、擔保情形及其他發行條件，係參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將轉換價格之溢價率暫訂為 115%，其轉換價格之訂定方式應屬合理。

(二)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.發行條件主要條款

該公司本次發行國內第四次有擔保轉換公司債，其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

(1)票面年利率：0%

(2)發行年限：5 年。

(3)還本日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或該公司依本辦法第十八條提前收回及由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額之 102.53% (實質年收益率為 0.5%) 將本公司轉換公司債持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如於台北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

止營業日，將順延至次一營業日。

(4)擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權公司債時或有擔保轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權公司債或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

(5)轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定，向該公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為該公司普通股股票，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

(6)轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行滿三個月之次日起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止，不得請求轉換之外，得隨時向該公司請求依本辦法將本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及第十五條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二項式評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- A. 資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- B. 在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格：也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- C. 投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- D. 無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件B、C及D的資本市場，我們稱之為完全市場(Perfect Market)。

此外，我們也假設：

- E. 履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- F. 投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二項式評價模型時，我們須要下列符號：

- Δ 代表所應購買或放空的履約股股數，
- B代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額，
- $(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率，
- $(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d>1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

- Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；
- B代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；
- $(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率；
- $(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

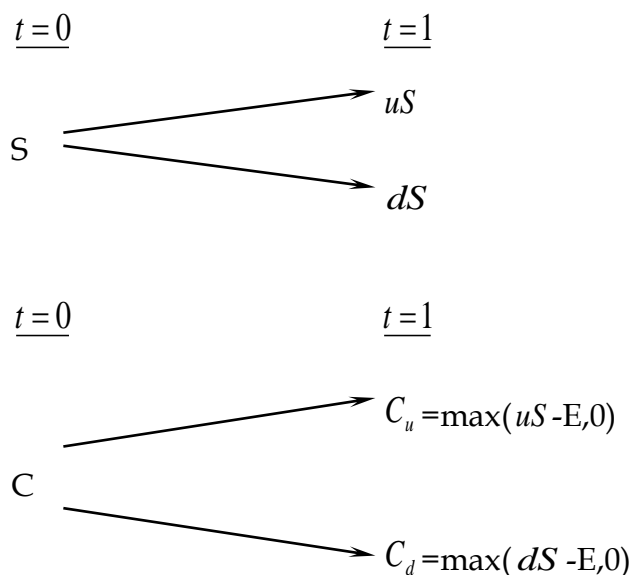
(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

- Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；
- B代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；
- $(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u>1$)， q 代表股價上升的機率；
- $(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d<1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

A. 單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升 $(u-1)$ 百分比或下降 $(d-1)$ 百分比。在 $t=1$ 時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升 $(u-1)$ 百分比的買權價格；

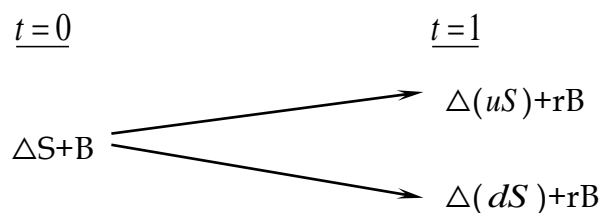
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降 $(d-1)$ 百分比的買權價格；

uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升 $(u-1)$ 時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降 $(d-1)$ 時的價格。

目的是要評價在 $t=1$ 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 $t=1$ 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數 (Δ) 及籌借或貸發某些資金 (B) 。所以進行第二步，以求出 Δ 及 B 。

在 $t=0$ 至 $t=1$ 時，因股價上升 $(u-1)$ 或下降 $(d-1)$ ，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r = (1+i)$, i = 無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在 $t=0$ 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 $t=0$ 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f1)$$

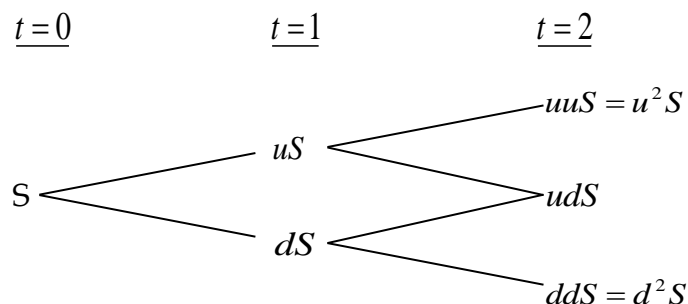
此處， $p=(r-d)/(u-d)$, $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f1)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

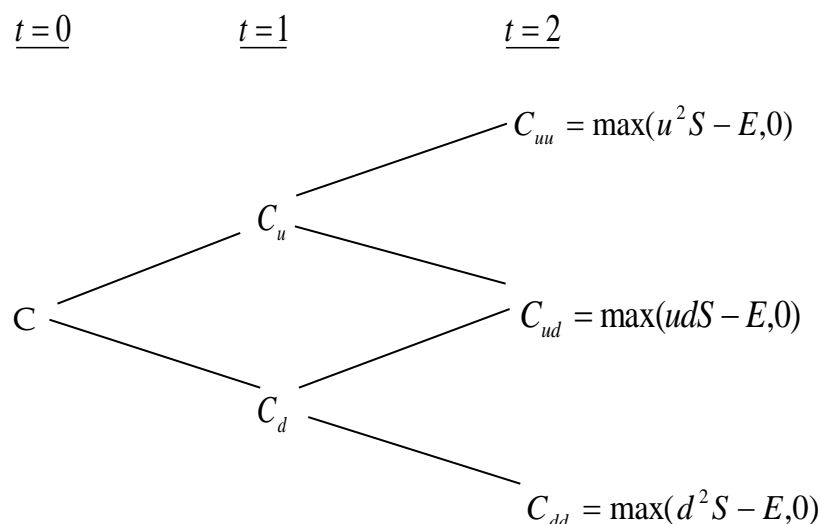
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由 $(u-1)$ 及 $(d-1)$ 所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 $t=2$ 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 $t=1$ 至 $t=2$ 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 $t=1$ 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 uS 上升至 $u^2 S$ 或下降至 udS 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 $d^2 S$ 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 $t=1$ 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其於 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right]$$

$$\begin{aligned}
& + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\
& + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u S - X, 0)] \quad (k)
\end{aligned}$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$, $\binom{2}{0} = 1$, $\binom{2}{1} = 2$, $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

(3)理論模型之推導模型

公式(l)或(l1)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期($n \geq 2$)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l1)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，

$$\text{則 } \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0。$$

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)

成爲：

$$\begin{aligned}
c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\
&= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] \\
&\quad - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\
&= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j}
\end{aligned} \tag{o}$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \tag{p}$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \tag{q}$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \tag{r}$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \tag{s}$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)理論價值之計價

1.計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/8/2	
基準價格	50.1 元	按發行轉換辦法，以民國 113/8/5 為轉換價格暫定基準日，取基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數孰低為基準價格 50.1 元。
轉換價格	57.6 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以暫定轉換溢價率 115% 為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，暫定轉換價格為每股 57.6 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	29.61%	樣本期間-(112/8/3-113/8/2)，樣本數-243 1. 採 113/8/2 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 243，可得股價波動度。
無風險利率	1.5021%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/8/1，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 5(剩餘年限約為 4.731 年)及 113 央債甲 7(剩餘年限約為 9.886 年)之 1.4964% 及 1.6064%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 1.5021%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.6300%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為 2.6300%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	112.79BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	0.50%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.50% 之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0.50%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0.50% 之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 5 年後本金及利息補償金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以發行公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.63% (具體估算方式參考上表)，以計算本

轉換公司債之純債券價值如下： $102,530/(1+2.63\%)^5=90,060$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 102,550 元，將其扣除純債券價值 90,060 元，得轉換權價值 12,490 元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 970 元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(70)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	90,060	87.06%
轉換權價值	12,490	12.07%
賣回權價值	970	0.94%
買回權價值	(70)	-0.07%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	103,450	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

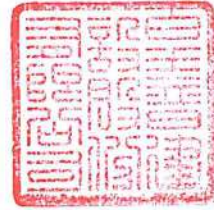
本轉換公司債之理論價格為 103,450 元，以 113 年 8 月 2 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 101,721 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 101,000-101,500 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $101,721 \times 0.9 = 91,549$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，皇普本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境均備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

此外，就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條件，且所採用之評價模型，亦已考量轉換標的之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及發行公司之特有信用風險貼水等，故整體而言，本次可轉換債之不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：皇普建設股份有限公司



負責人：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

(僅 供 皇 普 建 設 股 份 有 限 公 司 國 內 第 四 次 無 擔 保 轉 換 公 司 債 價 格 計 算 書 使 用)

主辦證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

(僅 供 皇 普 建 設 股 份 有 限 公 司 國 內 第 四 次 無 擔 保 轉 換 公 司 債 價 格 計 算 書 使 用)

附件九

111 年度個別財務報告暨會計師查核報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

(內含會計師查核報告)

民國一一一年度及一一〇年度

公司名稱：皇普建設股份有限公司

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師查核報告	3 ~ 5
肆、個別資產負債表	6
伍、個別綜合損益表	7
陸、個別權益變動表	8
柒、個別現金流量表	9
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	10
二、通過財務報告之日期及程序	10
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	10 ~ 11
四、重大會計政策之彙總說明	12 ~ 23
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23 ~ 24
六、重要會計項目之說明	24 ~ 42
七、關係人交易	42 ~ 44
八、質押之資產	44
九、重大或有負債及未認列合約承諾	45
十、重大之災害損失	45
十一、重大之期後事項	45
十二、其他	45 ~ 51
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	51 / 53 ~ 54
(二)大陸投資資訊	51 ~ 52
(三)主要股東資訊/附表	52 / 55
十四、部門資訊	52
玖、重要會計項目明細表	56 ~ 82

會計師查核報告

皇普建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇普建設股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇普建設股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之個別財務績效與個別現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇普建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普建設股份有限公司民國一一一年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(十七)營業收入。

皇普建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；

- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估皇普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

有關存貨取得與評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨之明細請詳個別財務報告附註六(三)。

皇普建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之90.61%。存貨(在建土地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響財務報表之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 檢查在建土地取得過程及其取得價格評估程序是否符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理；
- 檢查在建用地買賣契約，確認購地支付款項和期程是否與契約內容一致；
- 取得皇普建設股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異，並同時以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個別財務報告，且維持與個別財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個別財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

皇普建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇普建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇普建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇普建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個別財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇普建設股份有限公司民國一一一年度個別財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：王慕凡



證券主管機關核准簽證文號
(101)金管證審字第 1010057100 號

會計師：鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

中 華 民 國 一 一 二 年 二 月 二 十 三 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一一年及一〇年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	111年12月31日		110年12月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	111年12月31日		110年12月31日	
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$270,885	1.41	\$452,692	2.73	2100	短期借款	四、六(十)	\$284,000	1.48	\$483,000	2.92
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(十一)	-	-	-	-	2130	合約負債-流動	四、六(十七)	1,922,104	10.01	1,430,888	8.64
1150	應收票據淨額	四、六(二)	30	-	80	-	2150	應付票據		99	-	-	-
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	2,200	0.01	316,337	1.91	2170	應付帳款		1,301,893	6.78	403,934	2.44
1200	其他應收款		-	-	2,914	0.02	2200	其他應付款		559,166	2.91	514,431	3.11
1210	其他應收款-關係人	七(二)	6,609	0.03	718	-	2220	其他應付款-關係人	七(二)	5,703	0.03	7,263	0.04
1220	本期所得稅資產	四	1	-	40	-	2230	本期所得稅負債	四、六(二十一)	54,271	0.28	71,370	0.43
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	17,401,373	90.61	14,528,604	87.77	2250	負債準備-流動	四	26,835	0.14	16,312	0.10
1410	預付款項		159,810	0.83	100,519	0.61	2280	租賃負債-流動	四、六(八)	6,632	0.03	3,263	0.02
1476	其他金融資產-流動	六(五)、八	692,144	3.60	689,072	4.16	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十一)、七(二)	703,032	3.66	-	-
1479	其他流動資產	六(六)、七(二)	344,828	1.80	363,374	2.20	2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十二)	5,183,555	26.99	4,284,860	25.88
11xx	流動資產合計		18,877,880	98.29	16,454,350	99.40	2399	其他流動負債		51,199	0.27	61,317	0.37
	非流動資產						21xx	流動負債合計		10,098,489	52.58	7,276,638	43.95
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六(十一)	-	-	-	-		非流動負債					
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、八	229,389	1.20	2,236	0.01	2530	應付公司債	四、六(十一)、七(二)	-	-	704,784	4.26
1755	使用權資產	四、六(八)	8,825	0.05	3,760	0.02	2540	長期借款	四、六(十二)	3,941,602	20.53	4,339,705	26.22
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	58,038	0.30	58,333	0.36	2580	租賃負債-非流動	四、六(八)	2,226	0.01	533	-
1780	無形資產	四	1,718	0.01	1,786	0.01	2645	存入保證金		44	-	44	-
1920	存出保證金		29,595	0.15	33,584	0.20	25xx	非流動負債合計		3,943,872	20.54	5,045,066	30.48
15xx	非流動資產合計		327,565	1.71	99,699	0.60	2xxx	負債總計		14,042,361	73.12	12,321,704	74.43
								權益					
							3100	股本					
							3110	普通股股本	六(十四)	3,799,974	19.79	3,299,974	19.94
							3200	資本公積	六(十四)(十五)	1,104,980	5.75	734,980	4.44
							3300	保留盈餘	六(十六)				
							3310	法定盈餘公積		37,421	0.19	-	-
							3350	未分配盈餘		220,709	1.15	197,391	1.19
							3xxx	權益總計		5,163,084	26.88	4,232,345	25.57
	資產總計		\$19,205,445	100.00	\$16,554,049	100.00		負債及權益總計		\$19,205,445	100.00	\$16,554,049	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：楊馨銓



皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	111年度		110年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十七)	\$1,728,983	100.00	\$3,193,914	100.00
5000	營業成本	六(三)(十三)(二十)	(1,285,380)	(74.34)	(2,408,791)	(75.42)
5900	營業毛利		443,603	25.66	785,123	24.58
5950	營業毛利淨額		443,603	25.66	785,123	24.58
	營業費用	六(十三)(十九)(二十)、七(二)				
6100	推銷費用		(68,812)	(3.98)	(161,804)	(5.06)
6200	管理費用		(64,666)	(3.74)	(55,735)	(1.75)
6000	營業費用合計		(133,478)	(7.72)	(217,539)	(6.81)
6900	營業利益		310,125	17.94	567,584	17.77
	營業外收入及支出	六(十八)				
7100	利息收入		3,181	0.18	579	0.02
7010	其他收入		2,757	0.16	2,697	0.08
7020	其他利益及損失		2	-	(602)	(0.02)
7050	財務成本		(20,479)	(1.18)	(6,574)	(0.20)
7000	營業外收入及支出合計		(14,539)	(0.84)	(3,900)	(0.12)
7900	稅前淨利		295,586	17.10	563,684	17.65
7950	所得稅費用	四、六(二十一)	(57,195)	(3.31)	(73,530)	(2.30)
8200	本期淨利		238,391	13.79	490,154	15.35
8500	本期綜合損益總額		\$238,391	13.79	\$490,154	15.35
	每股盈餘(元)	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘		\$0.64		\$1.49	
9850	稀釋每股盈餘		\$0.58		\$1.35	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：楊馨銓



皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		保留盈餘		權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘 (或待彌補虧損)	
民國110年1月1日餘額	\$3,299,974	\$921,765	\$13,215	\$(492,763)	\$3,742,191
彌補虧損	-	(186,785)	(13,215)	200,000	-
民國110年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	490,154	490,154
本期綜合損益總額	-	-	-	490,154	490,154
民國110年12月31日餘額	\$3,299,974	\$734,980	\$-	\$197,391	\$4,232,345
民國111年1月1日餘額	\$3,299,974	\$734,980	\$-	\$197,391	\$4,232,345
私募現金增資	500,000	370,000	-	-	870,000
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	37,421	(37,421)	-
普通股現金股利	-	-	-	(177,652)	(177,652)
民國111年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	238,391	238,391
本期綜合損益總額	-	-	-	238,391	238,391
民國111年12月31日餘額	\$3,799,974	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：楊馨銓



皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$295,586	\$563,684
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	3,514	4,504
攤銷費用	1,049	867
租賃修改(利益)	(3)	(21)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	-	582
利息費用(含公司債溢價攤銷)	7,878	1,258
利息收入	(3,181)	(579)
處分不動產、廠房及設備損失	1	7
收益費損項目合計	9,258	6,618
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		
應收票據(增加)減少	50	600
應收帳款(增加)減少	314,137	(315,471)
其他應收款(增加)減少	2,914	(2,912)
其他應收款-關係人(增加)減少	(5,891)	(718)
存貨(在建工程)(增加)減少	(3,100,764)	(3,736,148)
預付款項(增加)減少	(59,291)	(35,074)
其他金融資產-流動(增加)減少	(3,072)	125,169
其他流動資產(增加)減少	18,546	8,902
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,833,371)	(3,955,652)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加(減少)	491,216	(11,799)
應付票據增加(減少)	99	(3,362)
應付帳款增加(減少)	897,959	48,836
其他應付款增加(減少)	43,340	78,223
其他應付款-關係人增加(減少)	(1,560)	(81,875)
負債準備-流動增加(減少)	10,523	13,133
其他流動負債增加(減少)	(10,118)	30,699
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,431,459	73,855
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(1,401,912)	(3,881,797)
調整項目合計	(1,392,654)	(3,875,179)
營運產生之現金(流出)	(1,097,068)	(3,311,495)
收取之利息	3,181	579
支付之利息	(8,162)	(723)
(支付)之所得稅	(74,255)	(2,146)
營業活動之淨現金流入(流出)	(1,176,304)	(3,313,785)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(228)	(648)
處分不動產、廠房及設備	-	320
取得無形資產	(981)	(1,531)
存出保證金(增加)減少	3,989	6,801
投資活動之淨現金流入	2,780	4,942
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(199,000)	483,000
舉借長期借款	1,403,042	4,546,173
償還長期借款	(902,450)	(1,400,460)
租賃本金償還	(2,223)	(3,046)
發放現金股利	(177,652)	-
現金增資	870,000	-
籌資活動之淨現金流入	991,717	3,625,667
本期現金及約當現金增加(減少)數	(181,807)	316,824
期初現金及約當現金餘額	452,692	135,868
期末現金及約當現金餘額	\$270,885	\$452,692

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：楊馨銓



皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國111年及110年1月1日至12月31日
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國112年2月23日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況及財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認可之民國112年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管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之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號-比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

(二)編製基礎

1. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1)預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
 - (2)主要為交易目的而持有該資產。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
 - (4)現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
 - (1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
 - (2)主要為交易目的而持有該負債。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
 - (4)不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四) 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行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，係用於滿足短期現金承諾。

(五) 金融工具

1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4. 金融負債及權益工具

(1) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(2) 應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(3) 應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。

- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面價值，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六)存貨

1. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。
2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程

其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七)聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

(八)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3~5年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九)租賃交易

本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；及
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
 - (3) 發生之任何原始直接成本；及
 - (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～32年
-----	-------

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二)無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站及商標權，採直線法攤銷，攤銷年限分別為5年及10年。

(十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司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時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六)股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(十七)收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

4. 利息收入

以攤銷後成本衡量之金融資產(包括放款及應收款)，其利息收入係以有效利率法估列，並將利息收入認列於損益。

(十八) 員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十) 普通股每股盈餘

1. 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；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。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。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。

(二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1. 遞延所得稅資產之可實現性

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國111年12月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十一)。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
零用金	\$100	\$100
銀行存款	270,785	452,592
合計	<u>\$270,885</u>	<u>\$452,692</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 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十二(二)。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(二)應收款項

	111年12月31日	110年12月31日
應收票據	\$30	\$80
備抵損失-應收票據	-	-
合計	\$30	\$80

	111年12月31日	110年12月31日
應收帳款	\$2,200	\$316,337
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	\$2,200	\$316,337

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額，相關信用風險及民國111年及110年1月1日至12月31日備抵損失資訊請詳附註十二(二)。

2. 應收款項之帳齡分析如下：

	111年12月31日		110年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$2,200	\$30	\$316,337	\$80
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	\$2,200	\$30	\$316,337	\$80

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

3. 本公司之應收帳款無質押擔保之情形。

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
待售房地	\$1,551,964	\$904,280
營建用地	34,966	175,071
在建房地	15,824,295	13,456,292
容積移轉用地/公共設施用地	-	2,813
小計	17,411,225	14,538,456
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)
合計	\$17,401,373	\$14,528,604

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(1)待售房地

	111年12月31日	110年12月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852
台南府連段	55,146	55,146
桃園樂捷段	-	839,282
竹北興崙段	1,486,966	-
合計	<u>\$1,551,964</u>	<u>\$904,280</u>

(2)營建用地

	111年12月31日	110年12月31日
竹北翰林段	\$-	\$3,216
蘆竹大新段第一期	-	82,808
蘆竹大新段第二期	297	89,047
頭份中興段	34,669	-
合計	<u>\$34,966</u>	<u>\$175,071</u>

(3)在建房地

	111年12月31日	110年12月31日
台中錦村段	\$4,879,499	\$3,198,082
竹北興崙段	-	1,602,460
高雄五塊厝段	1,316,427	1,155,565
中壢青平段(商業區)	2,655,729	1,973,973
中壢青平段(住宅區)	714,760	656,646
鶯歌國慶段1315地號	1,071,494	926,790
鶯歌國慶段1321地號	748,263	603,646
鶯歌建國段	21,506	21,479
蘆竹大新段第一期	1,294,735	1,168,574
蘆竹大新段第二期	1,377,630	1,250,564
竹北翰林段	27,009	19,949
蘆竹新鼻段	1,148,574	878,564
鶯歌國慶段1315-1地號	23,868	-
頭份中興段	528,039	-
青平住146-1地號	16,762	-
合計	<u>\$15,824,295</u>	<u>\$13,456,292</u>

(4)容積移轉用地/公共設施用地

	111年12月31日	110年12月31日
蘆竹大新段	<u>\$-</u>	<u>\$2,813</u>

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

3. 民國111年及110年1月1日至12月31日利息資本化列入在建房地金額分別為175,647仟元及141,582仟元，利息資本化利率分別為2.18%~2.79%及1.67%~1.90%。
4. 民國111年及110年1月1日至12月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)聯合營運

本公司於民國110年1月14日與關係人興聚建設股份有限公司(以下簡稱興聚建設)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之新竹縣竹北市翰林段495、496、497、498、499、500地號等六筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額為12,000仟元。本公司於民國111年5月5日與興聚建設簽訂共同投資開發增補協議書，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額增加為17,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

該案之財務報表獨立列示，本公司於民國111年及110年12月31日依據該案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益如下：

	111年12月31日	110年12月31日
資產	\$338,402	\$239,031
負債	\$174,969	\$161,763
權益	163,433	77,268
合計	\$338,402	\$239,031

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(3,835)	\$(2,732)

(五)其他金融資產-流動

	111年12月31日	110年12月31日
其他受限制資產	\$692,144	\$689,072

上開受限制資產係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供不動產開發信託及價金返還保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(六)其他流動資產

	111年12月31日	110年12月31日
暫付款	\$168	\$-
代付款	-	5
員工(船員)借支	305	1,099
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	344,355	362,270
合計	<u>\$344,828</u>	<u>\$363,374</u>

1. 本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

2. 上述銷售契約中有部分係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

(七)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	未完工程	合計
成本：						
111年1月1日	\$1,878	\$175	\$654	\$2,999	\$-	\$5,706
增添	225	-	3	-	-	228
自存貨轉入	-	-	-	-	227,995	227,995
處分	(624)	(28)	(12)	-	-	(664)
111年12月31日	<u>\$1,479</u>	<u>\$147</u>	<u>\$645</u>	<u>\$2,999</u>	<u>\$227,995</u>	<u>\$233,265</u>
110年1月1日	\$1,382	\$1,040	\$654	\$3,647	\$-	\$6,723
增添	564	84	-	-	-	648
處分	(68)	(949)	-	(648)	-	(1,665)
110年12月31日	<u>\$1,878</u>	<u>\$175</u>	<u>\$654</u>	<u>\$2,999</u>	<u>\$-</u>	<u>\$5,706</u>
累計折舊及減損：						
111年1月1日	\$1,042	\$72	\$251	\$2,105	\$-	\$3,470
折舊	414	36	120	499	-	1,069
處分	(623)	(28)	(12)	-	-	(663)
111年12月31日	<u>\$833</u>	<u>\$80</u>	<u>\$359</u>	<u>\$2,604</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,876</u>
110年1月1日	\$644	\$965	\$134	\$1,834	\$-	\$3,577
折舊	459	56	117	599	-	1,231
處分	(61)	(949)	-	(328)	-	(1,338)
110年12月31日	<u>\$1,042</u>	<u>\$72</u>	<u>\$251</u>	<u>\$2,105</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,470</u>
淨帳面金額：						
111年12月31日	<u>\$646</u>	<u>\$67</u>	<u>\$286</u>	<u>\$395</u>	<u>\$227,995</u>	<u>\$229,389</u>
110年12月31日	<u>\$836</u>	<u>\$103</u>	<u>\$403</u>	<u>\$894</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,236</u>

1. 本公司民國111年及110年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。
2. 上述未完工程係位於桃園市中路二段317地號之開發案，於民國111年12月取得建築執照，本公司預計規劃為辦公室供未來營業使用，故將原帳列「存貨-在建房地」轉列不動產、廠房及設備項下之未完工程。
3. 民國111年度利息資本化列入未完工程金額為60仟元，利息資本化利率為2.45%。
4. 上列未完工程之土地於民國111年12月31日業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	111年12月31日	110年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	\$2,930	\$1,355
運輸設備	5,895	2,405
合計	<u>\$8,825</u>	<u>\$3,760</u>
	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
使用權資產之增添	<u>\$7,801</u>	<u>\$3,597</u>
使用權資產之處分(到期及解約)	<u>\$(586)</u>	<u>\$(721)</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	\$898	\$1,670
運輸設備	1,252	1,279
合計	<u>\$2,150</u>	<u>\$2,949</u>

4. 租賃負債

	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動(二年為一營業週期)	\$6,632	\$3,263
非流動	2,226	533
合計	<u>\$8,858</u>	<u>\$3,796</u>

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
租賃負債之利息費用	\$73	\$80
屬低價值資產租賃之費用	\$222	\$220
租賃修改利益	\$3	\$21

6. 本公司於111年及110年1月1日至12月31日租賃現金流出總額分別為2,223仟元及3,046仟元。

(九) 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
111年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	-	-	-
111年12月31日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
110年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	-	-	-
110年12月31日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
累計折舊及減損：			
111年1月1日	\$21,613	\$3,573	\$25,186
當期折舊	-	295	295
111年12月31日	\$21,613	\$3,868	\$25,481
110年1月1日	\$21,613	\$3,249	\$24,862
當期折舊	-	324	324
110年12月31日	\$21,613	\$3,573	\$25,186
淨帳面金額：			
111年12月31日	\$51,867	\$6,171	\$58,038
110年12月31日	\$51,867	\$6,466	\$58,333
	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日	
投資性不動產之租金收入	\$383	\$252	
減：當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	(295)	(324)	
合計	\$88	\$(72)	

1. 本公司民國111年及110年12月31日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。

2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國111年及110年12月31日之公允價值分別為69,047仟元及69,394仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

(十)短期借款

	111年12月31日	110年12月31日
抵押借款	\$284,000	\$483,000
期末餘額利率區間	1.73%-2.83%	1.45%-1.75%

上述短期借款提供之擔保品，請另參閱附註八「質押之資產」之說明。

(十一)應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$700,000
應付公司債溢價尚未攤銷餘額	3,032	4,784
累積已轉換金額	-	-
小計	703,032	704,784
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	(703,032)	-
期末應付公司債餘額	\$-	\$704,784

本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

1. 主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股23.52元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股23.52元，民國111年12月31日之轉換價格為每股21.73元。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

2. 上述轉換公司債包括轉換權之權益及賣回權之資產組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產。本轉換公司債嵌入衍生性金融商品於民國111年及110年12月31日以公平價值評估金額皆為0仟元。其可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動/非流動)	\$-	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$14,093	\$14,093
	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
利息費用(收入)	\$(1,752)	\$(1,756)

3. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十二)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	111年12月31日	110年12月31日
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.01-112.01	\$-	\$319,640
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	419,330	432,200
抵押借款	土地銀行台中分行(註1)	107.09-114.09	1,624,240	1,624,240
抵押借款	土地銀行建國分行	108.05-113.05	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行新工分行	108.07-113.07	93,110	101,000
抵押借款	土地銀行新工分行	108.12-113.12	30,890	231,480
抵押借款	土地銀行建國分行	109.02-113.05	126,350	-
抵押借款	土地銀行建國分行	109.04-114.04	33,600	33,600
抵押借款	土地銀行台中分行	109.05-114.05	735,725	167,100
抵押借款	土地銀行南桃園分行	109.11-114.11	211,400	211,400
抵押借款	土地銀行南桃園分行	110.02-115.02	300,200	300,200
抵押借款	土地銀行北桃園分行	110.04-115.04	829,700	829,700
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	109.03-112.03	1,336,000	1,336,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	110.03-112.03	73,200	73,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	111.10-113.03	102,910	-
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	110.01-115.01	1,956,702	1,881,165
抵押借款	中國信託-營業部	110.02-113.02	10,400	8,840
抵押借款	台新銀行-關東橋分行	110.12-114.12	638,000	477,000
抵押借款	富邦銀行中正分行	111.04-115.04	5,600	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(5,183,555)	(4,284,860)
合計			\$3,941,602	\$4,339,705
期末餘額利率區間			2.18%-2.46%	1.67%-1.90%

(註1)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。
4. 民國111年12月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
112.1.1-112.12.31	\$1,952,530
113.1.1-113.12.31	3,231,025
114.1.1-114.12.31	2,806,102
115.1.1-115.12.31	1,135,500
合 計	<u>\$9,125,157</u>

(十三) 員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國111年及110年1月1日至12月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為1,934仟元及1,816仟元。

(十四) 股本及增資案

1. 民國111年及110年12月31日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額分別為3,799,974仟元及3,299,974仟元，分別為普通股379,997仟股及329,997仟股。
2. 本公司於民國110年7月29日股東會決議通過辦理私募現金增資發行普通股，私募發行額度不超過50,000仟股。並於民國111年2月10日董事會決議私募股數50,000仟股，私募基準日為民國111年2月23日，現金增資用途為充實營運資金及配合未來發展新業務，每股認購價格為17.40元，此增資案已募得870,000仟元，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並辦補辦公開發行後才能申請上市掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。

3. 本公司歷年私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
107年9月19日	53,285	12.18	\$649,011	\$116,161
108年8月21日	41,715	13.02	543,129	125,979
109年10月6日	52,912	18.90	1,000,037	470,917
111年2月23日	50,000	17.40	870,000	370,000
合 計	197,912		\$3,062,177	\$1,083,057

上開民國107年9月及108年8月私募股票，已補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

(十五) 資本公積

	111年12月31日	110年12月31日
普通股發行溢價(附註六(十四))	\$1,081,581	\$711,581
可轉換公司債轉換溢價	5,533	5,533
可轉換公司債認股權(附註六(十一))	14,093	14,093
其他	3,773	3,773
合計	\$1,104,980	\$734,980

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。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。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(十六) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 未分配盈餘

本公司年度決算後如有獲利，除依法完納稅捐外，應先彌補累積虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

3. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

4. 盈餘分配案

(1)依本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。依本公司章程規定，每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

(2)本公司民國110年度及109年度(包括半年度)盈餘分配案/虧損撥補案業經董事會分別決議如下，民國109年度虧損撥補案並於民國110年7月29日經股東會承認。民國110年度盈餘分配案於民國111年6月16日經股東會承認。盈餘分配案列示如下：

	110年第四季		110年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	111年2月24日		110年8月5日	
法定盈餘公積	\$19,739		\$-	
現金股利	\$177,652	\$0.46	\$-	\$-
	109年第四季		109年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	110年2月25日		109年8月6日	
法定盈餘公積	\$-		\$-	
現金股利	\$-	\$-	\$-	\$-

本公司於民國110年7月29日經股東會常會決議以法定盈餘公積13,215仟元及資本公積186,785仟元彌補虧損。

(3)本公司民國111年第二季及第四季盈餘分配案業經董事會分別決議如下，並預計於民國112年6月15日召開之股東常會報告及承認：

	111年第四季		111年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	112年2月23日		111年8月4日	
法定盈餘公積	\$6,157		\$17,682	
現金股利	\$189,999	\$0.5	\$-	\$-

(4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十)。

(5)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十七)營業收入

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
營建收入	\$1,729,870	\$3,195,251
租賃收入	383	252
減：營建收入退回及折讓	(1,270)	(1,589)
合計	\$1,728,983	\$3,193,914

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
營建收入-皇普鉋苑(桃園草湳坡段)	\$-	\$463,902
營建收入-皇普文苑(台南府連段)	-	801,748
營建收入-皇普MVP(桃園樂捷段)	1,136,202	1,881,451
營建收入-皇普雲鼎(竹北興崙段)	592,398	-
營建收入-鶯歌國慶段容移地	-	9,473
營建收入-鶯歌建國段土地	-	37,088
租賃收入	383	252
合計	\$1,728,983	\$3,193,914
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$1,728,600	\$3,193,662
隨時間逐步認列收入	383	252
合計	\$1,728,983	\$3,193,914

2. 合約負債

	111年12月31日	110年12月31日
合約負債-流動：		
預收款項	\$1,922,104	\$1,430,888

(1) 合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2) 期初合約負債本期認列收入

本公司民國111及110年1月1日至12月31日合約負債期初餘額本期認列收入為262,445仟元及449,098仟元。

(十八) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
利息收入		
銀行存款利息	\$3,149	\$536
其他利息收入	32	43
合計	\$3,181	\$579

2. 其他收入

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
違約金收入	\$-	\$50
其他收入-其他	2,757	2,647
合計	\$2,757	\$2,697

3. 其他利益及損失

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
租賃修改利益	\$3	\$21
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨(損失)利益	-	(582)
其他支出	-	(34)
處分不動產、廠房及設備損失	(1)	(7)
合計	\$2	\$(602)

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

4. 財務成本

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
利息費用：		
租賃負債之利息	\$73	\$80
銀行借款之利息	185,264	144,516
公司債攤銷之利息	(1,752)	(1,756)
小計	183,585	142,840
減：符合要件之資產資本化金額	(175,707)	(141,582)
利息費用	7,878	1,258
手續費	5,301	5,316
額度使用費	7,300	-
財務成本合計	\$20,479	\$6,574

(十九)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$222	\$220

(二十)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	111年1月1日至12月31日			110年1月1日至12月31日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$13,498	\$30,264	\$43,762	\$20,524	\$24,200	\$44,724
勞健保費用	1,297	2,604	3,901	1,851	1,799	3,650
退休金費用	693	1,241	1,934	938	878	1,816
董事酬金	-	9,084	9,084	-	8,736	8,736
其他員工福利費用	493	922	1,415	732	780	1,512
折舊費用	340	3,174	3,514	787	3,717	4,504
攤銷費用	-	1,049	1,049	-	867	867

1. 本公司民國111年度及110年度之員工酬勞估列金額分別為3,074仟元及2,822仟元；董事酬勞估列金額分別為9,223仟元及8,466仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國111年度及110年度之存貨成本及營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
 2. 本公司於民國111年5月5日經董事會決議以現金發放董事酬勞8,466仟元，其與民國110年度財務報告以費用列帳之金額並無差異，惟於民國111年5月16日實際發放8,000仟元，餘額466仟元因董事自願放棄領取，已列為民國111年度之損益。本公司經董事會決議之民國110年度員工酬勞與民國110年度財務報告認列之金額一致，截至民國111年12月31日止，已將員工酬勞2,822仟元全數發放。
 3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
 4. 本公司民國111年及110年度之平均員工人數分別為56人及59人。其中未兼任員工之平均董事人數分別為5人及6人。另已設置審計委員會替代監察人。
 5. 本公司民國111年及110年度平均員工福利費用分別為1,000仟元及976仟元。
 6. 本公司民國111年及110年度平均員工薪資費用分別為858仟元及844仟元，平均員工薪資費用增加1.66%。
 7. 本公司董事(含獨立董事)報酬依公司章程第27條規定，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。另鑒於董事(含獨立董事)對於公司營運參與程度及貢獻價值，董事(含獨立董事)出席董事會(含功能性委員會)另發放出席車馬費。
- 本公司經理人(包含員工)薪酬包含按月發給之薪資及依年度績效考核所發給之年終獎金。另經理人酬金及年終獎金須經薪資報酬委員會審核後送董事會討論。
8. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

(二十一)所得稅

1. 所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$53,707	\$71,417
出售土地之土地增值稅	2,687	2,125
以前年度(高)低估	801	(12)
遞延所得稅費用：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用	2,331	39,991
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	(2,331)	(39,991)
所得稅費用	<u>\$57,195</u>	<u>\$73,530</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司民國111年及110年1月1日至12月31日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後之未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國109年度。

4. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國111年及110年12月31日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為84,731仟元及87,062仟元。

(二十二)每股盈餘(虧損)

民國111年及110年1月1日至12月31日基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
基本每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利(淨損)	\$238,391	\$490,154
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	372,737	329,997
基本每股盈餘(單位：元)	\$0.64	\$1.49
稀釋每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利(淨損)	\$238,391	\$490,154
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	(1,402)	(1,405)
歸屬於普通股股東之淨利(淨損)	\$236,989	\$488,749
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	372,737	329,997
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	212	130
可轉換公司債轉換之影響	32,214	30,783
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	405,163	360,910
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$0.58	\$1.35

(二十三)現金流量補充資訊

民國111年及110年1月1日至12月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

不影響現金流量之投資活動：

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
存貨轉列不動產、廠房及設備-未完工程	\$227,995	\$-

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
天滙實業股份有限公司(天滙實業)(註1)	其他關係人(該公司董事為本公司董事)
寶國建築經理股份有限公司(寶國建築)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
和築投資有限公司(和築投資)	其他關係人(為本公司主要股東)
興聚建設股份有限公司(興聚建設)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
耀泰國際投資有限公司(耀泰國際)	其他關係人(該公司負責人為興聚建設負責人)
佳峻投資股份有限公司(佳峻投資)	其他關係人(該公司負責人為本公司法人董事之負責人)
源通投資股份有限公司(源通投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司法人董事之負責人)

(註1)該公司董事於民國110年8月24日解除本公司董事一職，已非本公司之關係人，故有關天滙實業民國110年1月1日至8月24日相關交易仍予以關係人交易揭露，惟民國110年8月24日起資產、負債科目餘額不再揭露於關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 代銷活動

為配合竹北興崙段及桃園樂捷段建案之銷售，本公司於民國108年7月及108年12月與天匯實業股份有限公司簽訂委託銷售契約，該銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。其影響相關會計科目如下：

推銷費用-廣告費

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
天匯實業-樂捷段	\$-	\$15,485

2. 聯合營運

本公司於民國110年1月14日與興聚建設股份有限公司簽訂共同投資開發協議書，並於民國111年5月5日另簽訂共同投資開發增補協議書，依本公司結算比例認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，其影響相關會計項目如下：

(1)其他應收款

	111年12月31日	110年12月31日
興聚建設(含該專案之現金及約當現金)	\$6,609	\$718

(2)其他應付款

	111年12月31日	110年12月31日
耀泰國際	\$5,703	\$7,263

(3)背書保證情形

本公司與興聚建設基於共同投資開發關係，同意作為該公司向金融機構申請土、建融貸款之連帶保證人，民國111年12月31日背書保證餘額為329,500仟元，該公司已動支金額為104,000仟元。

3. 在建房地-勞務費用

	111年12月31日	110年12月31日
寶國建築	\$1,943	\$1,152

4. 其他

- (1)本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，於民國108年9月3日將和築投資所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。本公司於民國110年5月17日向元大銀行申請授信條件變更，於民國110年7月27日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票32,000張。
- (2)本公司於民國111年及110年12月31日之短期抵押借款分別為283,000仟元及483,000仟元，係由林家宏擔任董事長之佳峻投資提供「華建(股票代碼：2530)」32,700仟股及56,700仟股之股票設質予聯邦銀行作為質押貸款之質押擔保物。
- (3)林家宏提供由其擔任董事長之佳峻投資所持有「華建(股票代碼：2530)」71,000仟股及24,000仟股之股票分別設質予瑞興銀行及華南銀行作為質押貸款之質押擔保物，借款額度分別為500,000仟元及214,000仟元。
- (4)本公司於民國111年12月31日之短期抵押借款為1,000仟元，係由林家宏提供由其擔任董事長佳峻投資所持有「華建(股票代碼：2530)」55,017.7仟股、「永彰(股票代碼：4523)」14,500仟股及其擔任主要股東之源通投資所持有「瑞築(股票代碼：6198)」7,250仟股之股票設質予京城銀行作為質押貸款之質押擔保物，借款額度為850,000仟元。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
短期員工福利	\$4,970	\$5,071
退職後福利	119	102
合計	\$5,089	\$5,173

八、質押之資產

截至民國111年及110年12月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或預售屋履約保證：

	111年12月31日	110年12月31日
存貨-待售房地	\$1,486,966	\$839,282
存貨-在建房地	14,863,988	13,424,574
其他金融資產-流動	692,144	689,072
不動產、廠房及設備-未完工程-土地	225,957	-
合計	\$17,269,055	\$14,952,928

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國111年12月31日止，本公司因發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為10,064,800仟元(未稅)，已計價金額為3,420,672仟元(未稅)。

(二)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託/履約保證契約書，截至民國111年12月31日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	111年12月31日 動用金額	111年12月31日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
台中錦村段	\$613,009	\$439,478	不動產開發信託	土地銀行信託部
高雄五塊厝段	188,373	207,846	不動產開發信託	土地銀行信託部
青平商業區	-	44,820	價金信託	彰化銀行信託部
	<u>\$801,382</u>	<u>\$692,144</u>		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項：無該事項。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	111年12月31日	110年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	\$-	\$-
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含零用金)	\$270,785	\$452,592
應收票據	30	80
應收帳款	2,200	316,337
其他應收款(含關係人)	6,609	3,632
其他金融資產-流動	692,144	689,072
存出保證金	29,595	33,584
合計	\$1,001,363	\$1,495,297
金融負債	111年12月31日	110年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$284,000	\$483,000
應付票據	99	-
應付帳款(含關係人)	1,301,893	403,934
其他應付款(含關係人)	564,869	521,694
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	703,032	704,784
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	9,125,157	8,624,565
存入保證金	44	44
合計	\$11,979,094	\$10,738,021
租賃負債(包括流動及非流動)	\$8,858	\$3,796

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國111年及110年1月1日至12月31日之稅後淨利將分別減少或增加2,146仟元及1,535仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國111年及110年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

111年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$2,230	\$-	\$-	\$-	\$-	\$2,230
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

110年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$316,417	\$-	\$-	\$-	\$-	\$316,417
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收帳款之備抵損失變動表如下：

	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
期初餘額	\$-	\$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

(3)流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

	短於一年	一至二年	二至三年	四至五年	合計
111年12月31日					
短期借款	\$284,000	\$-	\$-	\$-	\$284,000
應付款項(包含其他應付款)	1,866,861	-	-	-	1,866,861
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,516	3,116	2,226	-	8,858
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期)	-	703,032	-	-	703,032
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,952,530	3,231,025	2,806,102	1,135,500	9,125,157

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	短於一年	一至二年	二至三年	四至五年	合計
110年12月31日					
短期借款	\$483,000	\$-	\$-	\$-	\$483,000
應付款項(包含其他應付款)	925,628	-	-	-	925,628
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,004	1,259	533	-	3,796
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	704,784	-	704,784
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,084,320	3,200,540	640,240	3,699,465	8,624,565

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。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
111年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	\$703,032	\$-	\$715,428	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	9,125,157	-	9,125,157	-
合計	\$9,828,189	\$-	\$9,840,585	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
110年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	\$704,784	\$-	\$724,842	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	8,624,565	-	8,624,565	-
合計	<u>\$9,329,349</u>	<u>\$-</u>	<u>\$9,349,407</u>	<u>\$-</u>

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

B. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
111年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
110年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

(2)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國111年及110年1月1日至12月31日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
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)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	無此情形
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	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

編號	項 目	附表
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比 (3)財產交易金額及其所產生之損益數額 (4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的 (5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額 (6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形

(三)主要股東資訊：附表三。

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營運部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	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 (註3)	本期最高 背書保證 餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	興聚建設股份有限公司	6	對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的20%為限，故按最近期報表111年12月31日之淨值5,163,084仟元之20%計算，金額為1,032,617仟元。	\$329,500	\$329,500	\$104,000	\$27,009	6.38%	為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表111年12月31日之淨值5,163,084仟元之40%計算，金額為2,065,234仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表二、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
苗栗縣頭份市中興段12地號等10筆土地	111.02.11 111.03.16 111.07.22 111.12.03	\$527,639	依合約規定付款 (已全數支付價款)	羅君、陳君等	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告624,838仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
自地委建工程合約： 外包工程-蘆竹大新段第一期新建工程(帳列存貨-在建工程)	111.04.12 111.11.25	\$1,358,392 (未稅)	依合約規定及工程進度付款	立本營造有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無
外包工程-蘆竹新鼻段新建工程(帳列存貨-在建工程)	111.12.30	\$1,268,219 (未稅)	依合約規定及工程進度付款	安興營造有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表三、主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數	持股比例
和築投資有限公司	141,024,189	37.11%
遠安投資股份有限公司	21,210,004	5.58%

說明：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件十

112 年度個別財務報告暨會計師查核報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

(內含會計師查核報告)

民國一一二年度及一一一年度

公司名稱：皇普建設股份有限公司

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師查核報告	3 ~ 5
肆、個別資產負債表	6
伍、個別綜合損益表	7
陸、個別權益變動表	8
柒、個別現金流量表	9
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	10
二、通過財務報告之日期及程序	10
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	10 ~ 11
四、重大會計政策之彙總說明	11 ~ 23
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23 ~ 24
六、重要會計項目之說明	24 ~ 42
七、關係人交易	42 ~ 44
八、質押之資產	44
九、重大或有負債及未認列合約承諾	45
十、重大之災害損失	45
十一、重大之期後事項	45
十二、其他	45 ~ 51
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	51 / 53 ~ 54
(二)大陸投資資訊	51 ~ 52
(三)主要股東資訊/附表	52 / 55
十四、部門資訊	52
玖、重要會計項目明細表	56 ~ 80

會計師查核報告

皇普建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇普建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇普建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個別財務績效與個別現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇普建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普建設股份有限公司民國一一二年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(十七)營業收入。

皇普建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；

- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估皇普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

有關存貨取得與評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨之明細請詳個別財務報告附註六(三)。

皇普建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之94.80%。存貨(在建土地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響財務報表之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 檢查在建土地取得過程及其取得價格評估程序是否符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理；
- 檢查在建用地買賣契約，確認購地支付款項和期程是否與契約內容一致；
- 取得皇普建設股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異，並同時以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個別財務報告，且維持與個別財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個別財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

皇普建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇普建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇普建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇普建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個別財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇普建設股份有限公司民國一一二年度個別財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

會計師：陶鴻文



證券主管機關核准簽證文號
(80)台財證(六)字第 02925 號

中 華 民 國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	112年12月31日		111年12月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$61,489	0.29	\$270,885	1.41	2100	短期借款	四、六(十)、七(二)	\$538,000	2.51	\$284,000	1.48
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(十一)	65	-	-	-	2130	合約負債-流動	四、六(十七)	2,008,506	9.37	1,922,104	10.01
1150	應收票據淨額	四、六(二)	30	-	30	-	2150	應付票據		8,777	0.04	99	-
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	-	-	2,200	0.01	2170	應付帳款		1,474,112	6.88	1,301,893	6.78
1210	其他應收款-關係人	七(二)	2,388	0.01	6,609	0.03	2200	其他應付款		698,148	3.26	559,166	2.91
1220	本期所得稅資產	四	2	-	1	-	2220	其他應付款-關係人	七(二)	5,933	0.03	5,703	0.03
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	20,319,470	94.80	17,401,373	90.61	2230	本期所得稅負債	四、六(二十一)	60,764	0.28	54,271	0.28
1410	預付款項		232,689	1.09	159,810	0.83	2250	負債準備-流動	四	26,561	0.12	26,835	0.14
1476	其他金融資產-流動	六(五)、八	327,526	1.53	692,144	3.60	2280	租賃負債-流動	四、六(八)	5,621	0.03	6,632	0.03
1479	其他流動資產	六(六)	373,150	1.74	344,828	1.80	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十一)、七(二)	623,642	2.91	703,032	3.66
11xx	流動資產合計		21,316,809	99.46	18,877,880	98.29	2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十二)	9,307,761	43.43	5,183,555	26.99
	非流動資產						2399	其他流動負債		4,822	0.02	51,199	0.27
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、八	928	-	229,389	1.20	21xx	流動負債合計		14,762,647	68.88	10,098,489	52.58
1755	使用權資產	四、六(八)	6,164	0.03	8,825	0.05		非流動負債					
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	57,596	0.27	58,038	0.30	2540	長期借款	四、六(十二)	1,375,400	6.42	3,941,602	20.53
1780	無形資產	四	1,309	0.01	1,718	0.01	2580	租賃負債-非流動	四、六(八)	608	-	2,226	0.01
1915	預付設備款	九	20,962	0.10	-	-	2645	存入保證金		44	-	44	-
1920	存出保證金		27,926	0.13	29,595	0.15	25xx	非流動負債合計		1,376,052	6.42	3,943,872	20.54
15xx	非流動資產合計		114,885	0.54	327,565	1.71	2xxx	負債總計		16,138,699	75.30	14,042,361	73.12
								權益					
							3100	股本	六(十四)				
							3110	普通股股本		3,799,974	17.73	3,799,974	19.79
							3130	債券換股權利證書		36,608	0.17	-	-
							3200	資本公積	六(十四)(十五)	1,146,683	5.35	1,104,980	5.75
							3300	保留盈餘	六(十六)				
							3310	法定盈餘公積		75,169	0.35	37,421	0.19
							3350	未分配盈餘		234,561	1.10	220,709	1.15
							3xxx	權益總計		5,292,995	24.70	5,163,084	26.88
	資產總計		\$21,431,694	100.00	\$19,205,445	100.00		負債及權益總計		\$21,431,694	100.00	\$19,205,445	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	112年度		111年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十七)	\$1,849,978	100.00	\$1,728,983	100.00
5000	營業成本	六(三)(十三)(二十)	(1,350,166)	(72.98)	(1,285,380)	(74.34)
5900	營業毛利		499,812	27.02	443,603	25.66
5950	營業毛利淨額		499,812	27.02	443,603	25.66
	營業費用	六(十三)(十九)(二十)、七(二)				
6100	推銷費用		(110,688)	(5.99)	(68,812)	(3.98)
6200	管理費用		(76,843)	(4.15)	(64,666)	(3.74)
6000	營業費用合計		(187,531)	(10.14)	(133,478)	(7.72)
6900	營業利益		312,281	16.88	310,125	17.94
	營業外收入及支出	六(十八)				
7100	利息收入		5,902	0.32	3,181	0.18
7010	其他收入		567	0.03	2,757	0.16
7020	其他利益及損失		2,044	0.11	2	-
7050	財務成本		(13,887)	(0.75)	(20,479)	(1.18)
7000	營業外收入及支出合計		(5,374)	(0.29)	(14,539)	(0.84)
7900	稅前淨利		306,907	16.59	295,586	17.10
7950	所得稅費用	四、六(二十一)	(65,308)	(3.53)	(57,195)	(3.31)
8200	本期淨利		241,599	13.06	238,391	13.79
8500	本期綜合損益總額		\$241,599	13.06	\$238,391	13.79
	每股盈餘(元)	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘		\$0.64		\$0.64	
9850	稀釋每股盈餘		\$0.58		\$0.58	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		資本公積	保留盈餘		權益總額
	普通股股本	債券換股權利證書		法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國111年1月1日餘額	\$3,299,974	\$-	\$734,980	\$-	\$197,391	\$4,232,345
私募現金增資	500,000	-	370,000	-	-	870,000
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	37,421	(37,421)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(177,652)	(177,652)
民國111年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	238,391	238,391
本期綜合損益總額	-	-	-	-	238,391	238,391
民國111年12月31日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084
民國112年1月1日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084
股東逾時效未領取之股利	-	-	322	-	-	322
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	37,748	(37,748)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(189,999)	(189,999)
可轉換公司債轉換	-	36,608	41,034	-	-	77,642
行使歸入權	-	-	347	-	-	347
民國112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	241,599	241,599
本期綜合損益總額	-	-	-	-	241,599	241,599
民國112年12月31日餘額	\$3,799,974	\$36,608	\$1,146,683	\$75,169	\$234,561	\$5,292,995

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$306,907	\$295,586
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	4,911	3,514
攤銷費用	943	1,049
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(81)	-
租賃修改利益	(26)	(3)
利息費用(含公司債溢價攤銷)	8,510	7,878
利息收入	(5,902)	(3,181)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	7	1
處分投資性不動產利益	(1,944)	-
收益費損項目合計	6,418	9,258
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		
應收票據減少	-	50
應收帳款減少	2,200	314,137
其他應收款減少	-	2,914
其他應收款-關係人減少(增加)	4,221	(5,891)
存貨(在建工程)(增加)	(2,685,200)	(3,100,764)
預付款項(增加)	(72,879)	(59,291)
其他金融資產-流動減少(增加)	364,618	(3,072)
其他流動資產(增加)減少	(28,322)	18,546
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,415,362)	(2,833,371)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加	86,402	491,216
應付票據增加	8,678	99
應付帳款增加	172,219	897,959
其他應付款增加	133,279	43,340
其他應付款-關係人增加(減少)	230	(1,560)
負債準備-流動(減少)增加	(274)	10,523
其他流動負債(減少)	(46,377)	(10,118)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	354,157	1,431,459
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(2,061,205)	(1,401,912)
調整項目合計	(2,054,787)	(1,392,654)
營運產生之現金(流出)	(1,747,880)	(1,097,068)
收取之利息	5,902	3,181
支付之利息	(4,353)	(8,162)
支付之所得稅	(58,816)	(74,255)
營業活動之淨現金(流出)	(1,805,147)	(1,176,304)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(5,330)	(228)
處分投資性不動產	2,090	-
取得無形資產	(534)	(981)
預付設備款(增加)	(20,962)	-
存出保證金減少	1,669	3,989
投資活動之淨現金(流出)流入	(23,067)	2,780
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	254,000	(199,000)
舉借長期借款	2,106,934	1,403,042
償還長期借款	(548,930)	(902,450)
租賃本金償還	(3,856)	(2,223)
發放現金股利	(189,999)	(177,652)
逾時效未領股利轉列資本公積	322	-
行使歸入權	347	-
現金增資	-	870,000
籌資活動之淨現金流入	1,618,818	991,717
本期現金及約當現金(減少)數	(209,396)	(181,807)
期初現金及約當現金餘額	270,885	452,692
期末現金及約當現金餘額	\$61,489	\$270,885

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國112年及111年1月1日至12月31日
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國113年2月27日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革－支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

(二) 編製基礎

1. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1)預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
 - (2)主要為交易目的而持有該資產。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
 - (4)現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
 - (1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
 - (2)主要為交易目的而持有該負債。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
 - (4)不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四) 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行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，係用於滿足短期現金承諾。

(五)金融工具

1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4. 金融負債及權益工具

(1)借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(2)應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(3)應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。

- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面價值，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六) 存 貨

1. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。
2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七) 聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

(八)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3~5年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九)租賃交易

本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
 - (3) 發生之任何原始直接成本；
 - (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十一) 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～32年
-----	-------

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二) 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站及商標權，採直線法攤銷，攤銷年限分別為5年及10年。

3. 發展中之無形資產 - 研究發展成本

研究成本發生時係認列為費用。若個別專案之發展階段支出符合下列條件，認列為無形資產：

- (1)該發展中之無形資產已達技術可行性，並將可供使用或出售。
- (2)有意圖完成該資產且有能力使用或出售該資產。
- (3)該資產將產生未來經濟效益。
- (4)具充足之資源以完成該資產。
- (5)發展階段之支出能可靠衡量。

資本化之發展支出於原始認列後，係採成本模式衡量；亦即以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額作為帳面金額。此資產於發展階段期間，每年進行減損測試，並自完成發展且達可供使用狀態時，於預期未來效益之期間內攤銷。

(十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司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時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六)股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(十七)收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

4. 利息收入

以攤銷後成本衡量之金融資產(包括放款及應收款)，其利息收入係以有效利率法估列，並將利息收入認列於損益。

(十八) 員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十) 普通股每股盈餘

1. 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；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。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。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給予員工酬勞。

(二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1. 遞延所得稅資產之可實現性

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國112年12月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十一)。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
零用金	\$100	\$100
銀行存款	61,389	270,785
合計	<u>\$61,489</u>	<u>\$270,885</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 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十二(二)。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(二)應收款項

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據	\$30	\$30
備抵損失-應收票據	-	-
合計	\$30	\$30

	112年12月31日	111年12月31日
應收帳款	\$-	\$2,200
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	\$-	\$2,200

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額，相關信用風險及民國112年及111年1月1日至12月31日備抵損失資訊請詳附註十二(二)。

2. 應收款項之帳齡分析如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$-	\$30	\$2,200	\$30
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	\$-	\$30	\$2,200	\$30

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	\$202,087	\$1,551,964
營建用地	111,614	34,966
在建房地	19,891,888	15,824,295
預付土地款	123,733	-
小計	20,329,322	17,411,225
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)
合計	\$20,319,470	\$17,401,373

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(1)待售房地

	112年12月31日	111年12月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852
台南府連段	27,730	55,146
竹北興崙段	164,505	1,486,966
合計	<u>\$202,087</u>	<u>\$1,551,964</u>

(2)營建用地

	112年12月31日	111年12月31日
蘆竹大新段第二期	\$297	\$297
頭份中興段	44,033	34,669
中壢中運段	64,904	-
新竹竹港段	2,380	-
合計	<u>\$111,614</u>	<u>\$34,966</u>

(3)在建房地

	112年12月31日	111年12月31日
台中錦村段	\$6,182,799	\$4,879,499
高雄五塊厝段	1,619,352	1,316,427
中壢青平段(商業區)	3,255,502	2,655,729
中壢青平段(住宅區)	747,994	714,760
鶯歌建國段310地號	21,529	21,506
鶯歌國慶段1315地號	1,084,761	1,071,494
鶯歌國慶段1321地號	867,367	748,263
鶯歌國慶段1315-1地號	24,197	23,868
新竹竹港段	35,947	-
蘆竹大新段第一期	1,680,747	1,294,735
蘆竹大新段第二期	1,405,339	1,377,630
竹北翰林段	39,513	27,009
蘆竹新鼻段	1,449,573	1,148,574
頭份中興段	612,117	528,039
青平住146-1地號	17,144	16,762
中路二段317地號	225,957	-
中壢中運段	622,050	-
合計	<u>\$19,891,888</u>	<u>\$15,824,295</u>

(4)預付土地款

	112年12月31日	111年12月31日
新竹竹港段662、623-5、665地號	<u>\$123,733</u>	<u>\$-</u>

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

3. 民國112年及111年1月1日至12月31日利息資本化列入在建房地金額分別為234,767仟元及175,647仟元，利息資本化利率分別為2.43%~3.21%及2.18%~2.79%。
4. 民國112年及111年1月1日至12月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)聯合營運

本公司於民國110年1月14日與關係人興聚建設股份有限公司(以下簡稱興聚建設)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之新竹縣竹北市翰林段495、496、497、498、499、500地號等六筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額為12,000仟元。本公司於民國111年5月5日與興聚建設簽訂共同投資開發增補協議書，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額增加為17,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

該案之財務報表獨立列示，本公司於民國112年及111年12月31日依據該案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益如下：

	112年12月31日	111年12月31日
資產	\$427,659	\$338,402
負債	\$268,842	\$174,969
權益	158,817	163,433
合計	\$427,659	\$338,402

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,616)	\$(3,835)

(五)其他金融資產-流動

	112年12月31日	111年12月31日
其他受限制資產	\$327,526	\$692,144

上開受限制資產係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供不動產開發信託及價金返還保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(六)其他流動資產

	112年12月31日	111年12月31日
暫付款	\$15	\$168
員工(船員)借支	54	305
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	373,081	344,355
合計	<u>\$373,150</u>	<u>\$344,828</u>

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(七)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	未完工程	合計
成本：						
112年1月1日	\$1,479	\$147	\$645	\$2,999	\$227,995	\$233,265
增添	179	-	249	-	4,902	5,330
轉出至存貨	-	-	-	-	(232,897)	(232,897)
處分	(511)	(63)	(178)	(2,999)	-	(3,751)
112年12月31日	<u>\$1,147</u>	<u>\$84</u>	<u>\$716</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,947</u>
111年1月1日	\$1,878	\$175	\$654	\$2,999	\$-	\$5,706
增添	225	-	3	-	-	228
自存貨轉入	-	-	-	-	227,995	227,995
處分	(624)	(28)	(12)	-	-	(664)
111年12月31日	<u>\$1,479</u>	<u>\$147</u>	<u>\$645</u>	<u>\$2,999</u>	<u>\$227,995</u>	<u>\$233,265</u>
累計折舊及減損：						
112年1月1日	\$833	\$80	\$359	\$2,604	\$-	\$3,876
折舊	326	29	137	395	-	887
處分	(511)	(63)	(171)	(2,999)	-	(3,744)
112年12月31日	<u>\$648</u>	<u>\$46</u>	<u>\$325</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,019</u>
111年1月1日	\$1,042	\$72	\$251	\$2,105	\$-	\$3,470
折舊	414	36	120	499	-	1,069
處分	(623)	(28)	(12)	-	-	(663)
111年12月31日	<u>\$833</u>	<u>\$80</u>	<u>\$359</u>	<u>\$2,604</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,876</u>
淨帳面金額：						
112年12月31日	<u>\$499</u>	<u>\$38</u>	<u>\$391</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$928</u>
111年12月31日	<u>\$646</u>	<u>\$67</u>	<u>\$286</u>	<u>\$395</u>	<u>\$227,995</u>	<u>\$229,389</u>

1. 本公司民國112年及111年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。
2. 上述未完工程係位於桃園市中路二段317地號之開發案，於民國111年12月取得建築執照，本公司原預計規劃為辦公室供未來營業使用，後決議改為興建後出售，故將原帳列在不動產、廠房及設備項下之未完工程轉出至「存貨-在建房地」。

3. 民國111年度利息資本化列入未完工程金額為60仟元，利息資本化利率為2.45%。
4. 上列未完工程之土地於民國111年12月31日業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	\$1,910	\$2,930
運輸設備	4,254	5,895
合計	<u>\$6,164</u>	<u>\$8,825</u>
	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
使用權資產之增添	\$4,755	\$7,801
使用權資產之處分(到期及解約)	<u>\$(3,688)</u>	<u>\$(586)</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	\$1,020	\$898
運輸設備	2,708	1,252
合計	<u>\$3,728</u>	<u>\$2,150</u>

4. 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動(二年為一營業週期)	\$5,621	\$6,632
非流動	608	2,226
合計	<u>\$6,229</u>	<u>\$8,858</u>

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
租賃負債之利息費用	<u>\$186</u>	<u>\$73</u>
屬低價值資產租賃之費用	<u>\$226</u>	<u>\$222</u>
租賃修改利益	<u>\$26</u>	<u>\$3</u>

6. 本公司於112年及111年1月1日至12月31日租賃現金流出總額分別為3,856仟元及2,223仟元。

(九)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
112年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	(146)	-	(146)
112年12月31日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
111年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	-	-	-
111年12月31日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
累計折舊及減損：			
112年1月1日	\$21,613	\$3,868	\$25,481
當期折舊	-	296	296
112年12月31日	\$21,613	\$4,164	\$25,777
111年1月1日	\$21,613	\$3,573	\$25,186
當期折舊	-	295	295
111年12月31日	\$21,613	\$3,868	\$25,481
淨帳面金額：			
112年12月31日	\$51,721	\$5,875	\$57,596
111年12月31日	\$51,867	\$6,171	\$58,038
		112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
投資性不動產之租金收入		\$252	\$383
減：當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用		(296)	(295)
合計		\$(44)	\$88

1. 本公司民國112年及111年12月31日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。

2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國112年及111年12月31日之公允價值分別為68,006仟元及69,047仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

(十)短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
抵押借款	\$538,000	\$284,000
期末餘額利率區間	2.25%-2.50%	1.73%-2.83%

上述短期借款由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十一)應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$700,000
應付公司債溢價尚未攤銷餘額	1,142	3,032
累積已轉換金額	(77,500)	-
小計	623,642	703,032
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	(623,642)	(703,032)
期末應付公司債餘額	\$-	\$-

本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

1. 主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股23.52元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股23.52元，民國112年12月31日之轉換價格為每股21.17元。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

2. 上述轉換公司債包括轉換權之權益及賣回權之資產組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產。本轉換公司債嵌入衍生性金融商品於民國112年及111年12月31日以公平價值評估金額分別為65仟元及0仟元。其可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動)	\$65	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$12,533	\$14,093
	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
利息費用(收入)	\$(1,731)	\$(1,752)

3. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十二)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	112年12月31日	111年12月31日
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	\$-	\$419,330
抵押借款	土地銀行台中分行(註1)	107.09-114.09	1,624,240	1,624,240
抵押借款	土地銀行建國分行	108.05-113.05	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行新工分行	108.07-113.07	-	93,110
抵押借款	土地銀行新工分行	108.12-113.12	-	30,890
抵押借款	土地銀行建國分行	109.02-114.04	354,950	126,350
抵押借款	土地銀行建國分行	109.04-114.04	33,600	33,600
抵押借款	土地銀行台中分行	109.05-114.05	2,095,289	735,725
抵押借款	土地銀行南桃園分行	109.11-114.11	211,400	211,400
抵押借款	土地銀行南桃園分行	110.02-115.02	300,200	300,200
抵押借款	土地銀行北桃園分行	110.04-115.04	829,700	829,700
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	109.03-114.03	1,336,000	1,336,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	110.03-114.03	73,200	73,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	111.10-114.03	368,730	102,910
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	110.01-115.01	1,956,702	1,956,702
抵押借款	中國信託-營業部	110.02-113.02	17,850	10,400
抵押借款	台新銀行-建北分行	110.12-114.12	638,000	638,000
抵押借款	富邦銀行中正分行	111.04-115.04	-	5,600
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	112.11-118.11	245,500	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(9,307,761)	(5,183,555)
合計			\$1,375,400	\$3,941,602
期末餘額利率區間			2.43%-3.21%	2.18%-2.46%

(註1)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。

(註2)彰化銀行北中壢分行之借款期間於民國112年4月7日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。
4. 民國112年12月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
113.1.1-113.12.31	\$6,501,659
114.1.1-114.12.31	2,806,102
115.1.1-115.12.31	1,129,900
116.1.1-116.12.31	-
117.1.1 以後	245,500
合 計	<u>\$10,683,161</u>

(十三)員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國112年及111年1月1日至12月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為1,308仟元及1,934仟元。

(十四)股本及增資案

1. 民國112年及111年12月31日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額皆為3,799,974仟元，皆為普通股379,997仟股。
2. 本公司於民國110年7月29日股東會決議通過辦理私募現金增資發行普通股，私募發行額度不超過50,000仟股。並於民國111年2月10日董事會決議私募股數50,000仟股，私募基準日為民國111年2月23日，現金增資用途為充實營運資金及配合未來發展新業務，每股認購價格為17.40元，此增資案已募得870,000仟元，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並辦補辦公開發行後才能申請上市掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。

3. 本公司歷年私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
107年9月19日	53,285	12.18	\$649,011	\$116,161
108年8月21日	41,715	13.02	543,129	125,979
109年10月6日	52,912	18.90	1,000,037	470,917
111年2月23日	50,000	17.40	870,000	370,000
合 計	197,912		\$3,062,177	\$1,083,057

上開民國107年9月、108年8月及109年10月私募股票，已補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

4. 民國112年度本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股3,661仟股及增加股本36,608仟元，因尚未完成變更登記程序暫列「債券換股權利證書」項下。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加42,594仟元，並轉銷資本公積-認股權1,560仟元。

(十五) 資本公積

	112年12月31日	111年12月31日
普通股發行溢價(附註六(十四))	\$1,081,581	\$1,081,581
可轉換公司債轉換溢價	48,127	5,533
可轉換公司債認股權(附註六(十一))	12,533	14,093
股東逾時效未領取之股利	322	-
行使歸入權	347	-
其他	3,773	3,773
合計	\$1,146,683	\$1,104,980

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。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。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

上列因股東逾期時效未領取股利及本公司行使歸入權產生之資本公積，僅可彌補虧損。

(十六) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 未分配盈餘

本公司年度決算後如有獲利，除依法完納稅捐外，應先彌補累積虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

3. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

4. 盈餘分配案

(1) 依本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。依本公司章程規定，每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

- (2)本公司民國111年度及110年度(包括半年度)盈餘分配案/虧損撥補案業經董事會分別決議如下，民國111年度及110年度盈餘分配案分別於民國112年6月15日及111年6月16日經股東會承認。盈餘分配案列示如下：

	111年第四季		111年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	112年2月23日		111年8月4日	
法定盈餘公積	\$6,157		\$17,682	
現金股利	\$189,999	\$0.5	\$-	\$-

	110年第四季		110年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	111年2月24日		110年8月5日	
法定盈餘公積	\$19,739		\$-	
現金股利	\$177,652	\$0.46	\$-	\$-

- (3)本公司民國112年第二季及第四季盈餘分配案業經董事會分別決議如下，並預計於民國113年6月6日召開之股東常會報告及承認：

	112年第四季		112年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	113年2月27日		112年8月10日	
法定盈餘公積	\$-		\$31,591	
現金股利	\$192,490	\$0.5	\$-	\$-

- (4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十)。

- (5)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十七)營業收入

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
營建收入	\$1,850,187	\$1,729,870
租賃收入	252	383
減：營建收入退回及折讓	(461)	(1,270)
合計	\$1,849,978	\$1,728,983

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
營建收入-皇普文苑(台南府連段)	\$30,695	\$-
營建收入-皇普MVP(桃園樂捷段)	-	1,136,202
營建收入-皇普雲鼎(竹北興崙段)	1,819,031	592,398
租賃收入	252	383
合計	<u>\$1,849,978</u>	<u>\$1,728,983</u>
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$1,849,726	\$1,728,600
隨時間逐步認列收入	252	383
合計	<u>\$1,849,978</u>	<u>\$1,728,983</u>

2. 合約負債

	112年12月31日	111年12月31日
合約負債-流動：		
預收款項	<u>\$2,008,506</u>	<u>\$1,922,104</u>

(1) 合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2) 期初合約負債本期認列收入

本公司民國112及111年1月1日至12月31日合約負債期初餘額本期認列收入為453,064仟元及262,445仟元。

(十八) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
利息收入		
銀行存款利息	\$5,852	\$3,149
其他利息收入	50	32
合計	<u>\$5,902</u>	<u>\$3,181</u>

2. 其他收入

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
其他收入－其他	<u>\$567</u>	<u>\$2,757</u>

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

3. 其他利益及損失

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
處分投資性不動產利益	\$1,944	\$-
租賃修改利益	26	3
透過損益按公允價值衡量之金融資產 及負債之淨利益	81	-
處分不動產、廠房及設備損失	(7)	(1)
合計	\$2,044	\$2

4. 財務成本

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
利息費用：		
租賃負債之利息	\$186	\$73
銀行借款之利息	244,822	185,264
公司債攤銷之利息	(1,731)	(1,752)
小計	243,277	183,585
減：符合要件之資產資本化金額	(234,767)	(175,707)
利息費用	8,510	7,878
手續費	5,377	5,301
額度使用費	-	7,300
財務成本合計	\$13,887	\$20,479

(十九)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$226	\$222

(二十)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	112年1月1日至12月31日			111年1月1日至12月31日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$726	\$33,035	\$33,761	\$13,498	\$30,264	\$43,762
勞健保費用	67	2,729	2,796	1,297	2,604	3,901
退休金費用	38	1,270	1,308	693	1,241	1,934
董事酬金	-	8,442	8,442	-	9,084	9,084
其他員工福利費用	24	930	954	493	922	1,415
折舊費用	296	4,615	4,911	340	3,174	3,514
攤銷費用	-	943	943	-	1,049	1,049

1. 本公司民國112年度及111年度之員工酬勞估列金額分別為4,795仟元及3,074仟元；董事酬勞估列金額分別為7,992仟元及9,223仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國112年度及111年度之營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
2. 本公司分別於民國112年2月23日及111年5月5日經董事會決議以現金發放董事酬勞9,223仟元及8,466仟元，其與民國111年度及110年度財務報告以費用列帳之金額並無差異，惟於民國111年5月16日實際發放8,000仟元，餘額466仟元因董事自願放棄領取，已列為民國111年度之損益。截至民國112年12月31日止，民國111年度董事酬勞已全數發放。

本公司經董事會決議之民國111年度及110年度員工酬勞與民國111年度及110年度財務報告認列之金額一致。截至民國112年12月31日止，民國111年度員工酬勞已全數發放。
3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本公司民國112年及111年度之平均員工人數分別為39人及56人。其中未兼任員工之平均董事人數皆為5人。另已設置審計委員會替代監察人。
5. 本公司民國112年及111年度平均員工福利費用分別為1,141仟元及1,000仟元。
6. 本公司民國112年及111年度平均員工薪資費用分別為993仟元及858仟元，平均員工薪資費用增加15.73%。
7. 本公司董事(含獨立董事)報酬依公司章程第27條規定，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。另鑒於董事(含獨立董事)對於公司營運參與程度及貢獻價值，董事(含獨立董事)出席董事會(含功能性委員會)另發放出席車馬費。

本公司經理人(包含員工)薪酬包含按月發給之薪資及依年度績效考核所發給之年終獎金。另經理人酬金及年終獎金須經薪資報酬委員會審核後送董事會討論。

8. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

(二十一)所得稅

1. 所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$60,027	\$53,707
出售土地之土地增值稅	3,347	2,687
以前年度(高)低估	706	801
未分配盈餘加徵	1,228	-
遞延所得稅費用：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用	(2,631)	2,331
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	2,631	(2,331)
所得稅費用	<u>\$65,308</u>	<u>\$57,195</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司民國112年及111年1月1日至12月31日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後之未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國110年度。

4. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國112年及111年12月31日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為87,362仟元及84,731仟元。

(二十二)每股盈餘

民國112年及111年1月1日至12月31日基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
基本每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$241,599	\$238,391
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	379,999	372,737
基本每股盈餘(單位：元)	\$0.64	\$0.64
稀釋每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$241,599	\$238,391
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	(1,385)	(1,402)
歸屬於普通股股東之淨利	\$240,214	\$236,989
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	379,999	372,737
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	164	212
可轉換公司債轉換之影響	33,062	32,214
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	413,225	405,163
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$0.58	\$0.58

(二十三)現金流量補充資訊

民國112年及111年1月1日至12月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

不影響現金流量之投資活動：

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
存貨轉列不動產、廠房及設備-未完工程	\$-	\$227,995
不動產、廠房及設備-未完工程轉列存貨	\$232,897	\$-

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
寶國建築經理股份有限公司(寶國建築)(註1)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
和築投資有限公司(和築投資)	其他關係人(為本公司主要股東)
興聚建設股份有限公司(興聚建設)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
耀泰國際投資有限公司(耀泰國際)	其他關係人(該公司負責人為興聚建設負責人)
佳峻投資股份有限公司(佳峻投資)	其他關係人(該公司負責人為本公司法人董事之負責人)
源通投資股份有限公司(源通投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司法人董事之負責人)

(註1)該公司董事於民國112年6月15日解除本公司董事一職，已非本公司之關係人，故有關寶國建築民國112年1月1日至6月15日相關交易仍予以關係人交易揭露，惟民國112年6月15日起資產、負債科目餘額不再揭露於關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 聯合營運

本公司於民國110年1月14日與興聚建設股份有限公司簽訂共同投資開發協議書，並於民國111年5月5日另簽訂共同投資開發增補協議書，依本公司結算比例認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，其影響相關會計項目如下：

(1)其他應收款

	112年12月31日	111年12月31日
興聚建設(含該專案之現金及約當現金)	\$2,388	\$6,609

(2)其他應付款

	112年12月31日	111年12月31日
耀泰國際	\$5,933	\$5,703

(3)背書保證情形

本公司與興聚建設基於共同投資開發關係，同意作為該公司向金融機構申請土、建融貸款之連帶保證人，民國112年12月31日背書保證餘額為329,500仟元，該公司已動支金額為178,500仟元。

2. 在建房地-勞務費用

	112年12月31日	111年12月31日
寶國建築	\$-	\$1,943

3. 其他

(1)本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，於民國108年9月3日將和築投資所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。本公司於民國110年5月17日向元大銀行申請授信條件變更，於民國110年7月27日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票32,000張。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(2)由林家宏擔任董事長之佳峻投資及其擔任主要股東之源通投資提供股票作為本公司質押貸款之質押擔保物，明細如下：

借款/ 保證單位	112年12月31日 借款金額/面額	112年12月31日 借款/保證額度	111年12月31日 借款金額/面額	111年12月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$283,000	\$300,000	\$283,000	\$300,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 32,700仟股
瑞興銀行	250,000	500,000	-	500,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 71,000仟股
華南銀行	5,000	214,000	-	214,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股
京城銀行	-	-	1,000	850,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1) 源通投資(註2)	1. 華建(股票代碼：2530) 55,017.7仟股 2. 永彰(股票代碼：4523) 14,500仟股 瑞築(股票代碼：6198) 7,250仟股
京城銀行	-	650,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 20,250仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 7,196仟股
新光銀行	-	300,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	-	163,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,626仟股
兆豐銀行	-	280,000	-	-	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
安泰銀行	-	650,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
兆豐票券	-	50,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
台灣票券	-	200,000	-	-	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股

註1：董事長為林家宏。

註2：主要股東為和築投資。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
短期員工福利(註)	\$6,890	\$4,970
退職後福利	90	119
合計	\$6,980	\$5,089

註：民國112年度之短期員工福利中有關員工酬勞部分，因本公司尚未決定發放予個別員工之金額，故先以暫估金額揭露。

八、質押之資產

截至民國112年及111年12月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或預售屋履約保證：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨-待售房地	\$-	\$1,486,966
存貨-在建房地	19,643,550	14,863,988
其他金融資產-流動	327,526	692,144
不動產、廠房及設備-未完工程-土地	-	225,957
合計	\$19,971,076	\$17,269,055

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國112年12月31日止，本公司因發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為11,551,427仟元(未稅)，已計價金額為6,225,816仟元(未稅)。
- (二)本公司因購置辦公室而簽訂之合約總價為145,350仟元(含稅)，截至民國112年12月31日止已付價款為20,962仟元(帳列預付設備款項下)(未稅)。
- (三)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託/履約保證契約書，截至民國112年12月31日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	112年12月31日 動用金額	112年12月31日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
台中錦村段	\$1,193,397	\$211,836	不動產開發信託	土地銀行信託部
高雄五塊厝段	340,827	80,824	不動產開發信託	土地銀行信託部
青平商業區	180,033	34,866	價金信託	彰化銀行信託部
	<u>\$1,714,257</u>	<u>\$327,526</u>		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

本公司於民國113年1月12日與非關係人簽約購買桃園市桃園區富國段99地號等三筆之土地作為營建用地興建房屋出售，合約總價為1,774,864仟元。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	112年12月31日	111年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$65	\$-
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含零用金)	\$61,389	\$270,785
應收票據	30	30
應收帳款	-	2,200
其他應收款(含關係人)	2,388	6,609
其他金融資產-流動	327,526	692,144
存出保證金	27,926	29,595
合計	\$419,259	\$1,001,363
金融負債	112年12月31日	111年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$538,000	\$284,000
應付票據	8,777	99
應付帳款	1,474,112	1,301,893
其他應付款(含關係人)	704,081	564,869
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	623,642	703,032
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	10,683,161	9,125,157
存入保證金	44	44
合計	\$14,031,817	\$11,979,094
租賃負債(包括流動及非流動)	\$6,229	\$8,858

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國112年及111年1月1日至12月31日之稅後淨利將分別減少或增加2,851仟元及2,146仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國112年及111年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

		已逾期					合計
		未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
112年12月31日	預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
	帳面價值總額	\$30	\$-	\$-	\$-	\$-	\$30
	備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

		已逾期					合計
		未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
111年12月31日	預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
	帳面價值總額	\$2,230	\$-	\$-	\$-	\$-	\$2,230
	備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
期初餘額	\$-	\$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

(3)流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
112年12月31日					
短期借款	\$538,000	\$-	\$-	\$-	\$538,000
應付款項(包含其他應付款)	2,186,970	-	-	-	2,186,970
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,099	2,522	608	-	6,229
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	623,642	-	-	-	623,642
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,501,659	2,806,102	1,129,900	245,500	10,683,161

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
111年12月31日					
短期借款	\$284,000	\$-	\$-	\$-	\$284,000
應付款項(包含其他應付款)	1,866,861	-	-	-	1,866,861
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,516	3,116	2,226	-	8,858
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	703,032	-	-	703,032
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,952,530	3,231,025	3,941,602	-	9,125,157

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。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動、存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、存入保證金及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
112年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$623,642	\$-	\$644,734	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	10,683,161	-	10,683,161	-
合計	\$11,306,803	\$-	\$11,327,895	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
111年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$703,032	\$-	\$715,428	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	9,125,157	-	9,125,157	-
合計	<u>\$9,828,189</u>	<u>\$-</u>	<u>\$9,840,585</u>	<u>\$-</u>

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

B. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
112年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	<u>\$-</u>	<u>\$65</u>	<u>\$-</u>	<u>\$65</u>
111年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

(2)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國112年及111年1月1日至12月31日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
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)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	無此情形
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	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

編號	項 目	附表
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比 (3)財產交易金額及其所產生之損益數額 (4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的 (5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額 (6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形

(三)主要股東資訊：附表三。

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營運部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	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 (註3)	本期最高 背書保證 餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	興聚建設股份有限公司	6	對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的20%為限，故按最近期報表112年12月31日之淨值5,292,995仟元之20%計算，金額為1,058,599仟元。	\$329,500	\$329,500	\$178,500	\$39,513	6.23%	為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表112年12月31日之淨值5,292,995仟元之40%計算，金額為2,117,198仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表二、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
桃園市中壢區中運段11地號	112.07.28	\$614,080	依合約規定付款 (已全數支付價款)	蔡君等	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告618,121仟元	興建住宅擴增營業收入	無
自地委建工程合約：外包工程-鶯歌國慶段1321新建工程(帳列存貨-在建工程)	112.05.12	823,257 (未稅)	依合約規定及工程進度付款	安興營造股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無
外包工程-中壢青平段146地號等三筆新建工程(帳列存貨-在建工程)	112.09.20	655,810 (未稅)	依合約規定及工程進度付款	立本營造股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表三、主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數	持股比例
和築投資有限公司	149,532,189	38.97%
遠安投資股份有限公司	22,144,004	5.77%

說明：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件十一

113 年第三季個別財務報告暨會計師核閱報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個別財務報告

(內含會計師核閱報告)

民國一一三年及一一二年第三季

公司名稱：皇普建設股份有限公司

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師核閱報告	3
肆、個別資產負債表	4
伍、個別綜合損益表	5
陸、個別權益變動表	6
柒、個別現金流量表	7
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	8
二、通過財務報告之日期及程序	8
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	8 ~ 9
四、重大會計政策之彙總說明	9 ~ 21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21 ~ 22
六、重要會計項目之說明	22 ~ 43
七、關係人交易	44 ~ 46
八、質押之資產	46
九、重大或有負債及未認列合約承諾	46 ~ 47
十、重大之災害損失	47
十一、重大之期後事項	47
十二、其他	47 ~ 54
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	54 / 56 ~ 57
(二)大陸投資資訊	54 ~ 55
(三)主要股東資訊	55 / 58
十四、部門資訊	55

會計師核閱報告

皇普建設股份有限公司公鑒：

前言

皇普建設股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之個別資產負債表，暨民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日與民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之個別綜合損益表、民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日個別權益變動表與個別現金流量表，以及個別財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則與金融監督管理委員會（以下簡稱「金管會」）認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報表作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開個別財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達皇普建設股份有限公司民國一一三年及一一二年九月三十日之個別財務狀況，暨民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日與民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之個別財務績效、民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之個別現金流量之情事。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第1060043268號

會計師：陶鴻文



證券主管機關核准簽證文號
(80)台財證(六)字第02925號

中 華 民 國 一 一 三 年 十 一 月 七 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一十三年九月三十日、民國一十二年十二月三十一日及一十二年九月三十日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日		代碼	負 債 及 權 益	附註	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日			
			金額	%	金額	%	金額	%				金額	%	金額	%	金額	%		
流動資產																			
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$192,563	0.67	\$61,489	0.29	\$213,649	1.05	2100	短期借款	四、六(十)、七(二)	\$2,737,577	9.54	\$538,000	2.51	\$483,000	2.37		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(十二)	-	-	65	-	583	-	2110	應付短期票券	四、六(十一)、七(二)	187,746	0.65	-	-	-	-		
1150	應收票據淨額	四、六(二)	-	-	30	-	30	-	2130	合約負債-流動	四、六(十八)、七(二)	3,899,334	13.58	2,008,506	9.37	1,951,136	9.57		
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	292	-	-	-	-	-	2150	應付票據		623	-	8,777	0.04	6,945	0.03		
1200	其他應收款		582,706	2.03	-	-	-	-	2170	應付帳款		1,341,101	4.67	1,474,112	6.88	1,524,337	7.48		
1210	其他應收款-關係人	七(二)	18,803	0.07	2,388	0.01	1,771	0.01	2200	其他應付款		1,635,351	5.70	698,148	3.26	629,967	3.09		
1220	本期所得稅資產	四	30,167	0.11	2	-	2	-	2220	其他應付款-關係人	七(二)	5,833	0.02	5,933	0.03	6,013	0.03		
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	25,389,152	88.44	20,319,470	94.80	18,901,327	92.74	2230	本期所得稅負債	四、六(二十二)	-	-	60,764	0.28	64,173	0.31		
1410	預付款項		333,683	1.16	232,689	1.09	194,731	0.96	2250	負債準備-流動	四	26,400	0.09	26,561	0.12	26,619	0.13		
1476	其他金融資產-流動	六(五)、八	1,246,592	4.34	327,526	1.53	616,957	3.03	2280	租賃負債-流動	四、六(八)	4,475	0.02	5,621	0.03	5,965	0.03		
1479	其他流動資產	六(六)	648,488	2.26	373,150	1.74	340,838	1.67	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十二)、七(二)	-	-	623,642	2.91	701,720	3.45		
11xx	流動資產合計		28,442,446	99.08	21,316,809	99.46	20,269,888	99.46	2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十三)	12,208,453	42.53	9,307,761	43.43	5,787,682	28.40		
											2399	其他流動負債		91,323	0.31	4,822	0.02	2,137	0.01
非流動資產											21xx	流動負債合計		22,138,216	77.11	14,762,647	68.88	11,189,694	54.90
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)	1,118	-	928	-	982	-	非流動負債										
1755	使用權資產	四、六(八)	4,404	0.02	6,164	0.03	7,054	0.03	2540	長期借款	四、六(十三)	1,157,854	4.04	1,375,400	6.42	3,936,002	19.31		
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	57,374	0.20	57,596	0.27	57,670	0.29	2580	租賃負債－非流動	四、六(八)	-	-	608	-	1,145	0.01		
1780	無形資產	四	1,906	0.01	1,309	0.01	1,154	0.01	2645	存入保證金		766	-	44	-	44	-		
1840	遞延所得稅資產	四、六(二十二)	-	-	-	-	-	-	25xx	非流動負債合計		1,158,620	4.04	1,376,052	6.42	3,937,191	19.32		
1915	預付設備款	九	34,791	0.12	20,962	0.10	14,038	0.07	2xxx	負債總計		23,296,836	81.15	16,138,699	75.30	15,126,885	74.22		
1920	存出保證金		165,111	0.57	27,926	0.13	29,363	0.14											
15xx	非流動資產合計		264,704	0.92	114,885	0.54	110,261	0.54	權益										
											股本								
											3110	普通股股本	六(十五)	4,085,307	14.23	3,799,974	17.73	3,799,974	18.65
											3130	債券換股權利證書		48,279	0.17	36,608	0.17	-	-
											3200	資本公積	六(十五)(十六)	1,472,687	5.13	1,146,683	5.35	1,105,302	5.42
											3300	保留盈餘	六(十七)						
											3310	法定盈餘公積		75,169	0.26	75,169	0.35	75,169	0.37
											3350	未分配盈餘(待彌補虧損)		(271,128)	(0.94)	234,561	1.10	272,819	1.34
											3xxx	權益總計		5,410,314	18.85	5,292,995	24.70	5,253,264	25.78
1xxx	資產總計		28,707,150	100.00	21,431,694	100.00	20,380,149	100.00	負債及權益總計										
												28,707,150	100.00	21,431,694	100.00	20,380,149	100.00		

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日與民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附註	113年7月1日至9月30日		112年7月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日		112年1月1日至9月30日	
			金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十八)	\$23,701	100.00	\$63	100.00	\$24,492	100.00	\$1,849,915	100.00
5000	營業成本	六(三)(十四)(二十一)	(15,145)	(63.90)	(74)	(117.46)	(15,293)	(62.44)	(1,350,092)	(72.98)
5900	營業毛利(毛損)		8,556	36.10	(11)	(17.46)	9,199	37.56	499,823	27.02
5950	營業毛利(毛損)淨額		8,556	36.10	(11)	(17.46)	9,199	37.56	499,823	27.02
	營業費用	六(十四)(二十)(二十一)								
6100	推銷費用		(104,120)	(439.31)	(20,064)	(31,847.62)	(268,800)	(1,097.50)	(83,536)	(4.52)
6200	管理費用		(19,892)	(83.93)	(17,049)	(27,061.90)	(50,619)	(206.68)	(63,144)	(3.41)
6000	營業費用合計		(124,012)	(523.24)	(37,113)	(58,909.52)	(319,419)	(1,304.18)	(146,680)	(7.93)
6900	營業利益(損失)		(115,456)	(487.14)	(37,124)	(58,926.98)	(310,220)	(1,266.62)	353,143	19.09
	營業外收入及支出	六(十九)								
7100	利息收入		74	0.31	120	190.48	8,813	35.98	3,511	0.19
7010	其他收入		6,265	26.43	202	320.63	10,469	42.74	469	0.03
7020	其他利益及損失		-	-	540	857.14	(33)	(0.13)	1,003	0.05
7050	財務成本		(1,417)	(5.98)	(3,817)	(6,058.73)	(21,060)	(85.98)	(9,918)	(0.54)
7000	營業外收入及支出合計		4,922	20.76	(2,955)	(4,690.48)	(1,811)	(7.39)	(4,935)	(0.27)
7900	稅前淨利(淨損)		(110,534)	(466.38)	(40,079)	(63,617.46)	(312,031)	(1,274.01)	348,208	18.82
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十二)	(7)	(0.03)	4,027	6,392.06	(1,168)	(4.77)	(68,351)	(3.69)
8200	本期淨利(淨損)		(110,541)	(466.41)	(36,052)	(57,225.40)	(313,199)	(1,278.78)	279,857	15.13
8500	本期綜合損益總額		\$(110,541)	\$(466.41)	\$(36,052)	(57,225.40)	\$(313,199)	(1,278.78)	\$279,857	15.13
	每股盈餘(元)：	四、六(二十三)								
9750	基本每股盈餘		\$0.27		\$(0.09)		\$(0.79)		\$0.74	
9850	稀釋每股盈餘		\$0.27		\$(0.09)		\$(0.79)		\$0.67	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣仟元

	股本			保留盈餘		權益總額
	普通股股本	債券換股權利證書	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘 (或待彌補虧損)	
民國112年1月1日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084
股東逾時效未領取之股利	-	-	322	-	-	322
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	37,748	(37,748)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(189,999)	(189,999)
民國112年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	279,857	279,857
本期綜合損益總額	-	-	-	-	279,857	279,857
民國112年9月30日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,105,302	\$75,169	\$272,819	\$5,253,264
民國113年1月1日餘額	\$3,799,974	\$36,608	\$1,146,683	\$75,169	\$234,561	\$5,292,995
盈餘指撥及分配：						
普通股現金股利	-	-	-	-	(192,490)	(192,490)
債券換股權利證書轉換	285,333	(285,333)	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	-	297,004	326,004	-	-	623,008
民國113年1月1日至9月30日淨損	-	-	-	-	(313,199)	(313,199)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(313,199)	(313,199)
民國113年9月30日餘額	\$4,085,307	\$48,279	\$1,472,687	\$75,169	\$(271,128)	\$5,410,314

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣仟元

項 目	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$(312,031)	\$348,208
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	3,090	3,816
攤銷費用	607	720
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	54	(583)
租賃修改利益	-	(26)
利息費用(含公司債溢價攤銷)	(522)	5,931
利息收入	(8,813)	(3,511)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(21)	-
處分投資性不動產利益	-	(394)
收益費損項目合計	(5,605)	5,953
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		
應收票據減少	30	-
應收帳款(增加)減少	(292)	2,200
其他應收款(增加)	(582,706)	-
其他應收款-關係人(增加)減少	(16,415)	4,838
存貨(在建工程)(增加)	(5,069,682)	(1,267,057)
預付款項(增加)	(100,994)	(34,921)
其他金融資產-流動(增加)減少	(919,066)	75,187
其他流動資產(增加)減少	(275,338)	3,990
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,964,463)	(1,215,763)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加	1,890,828	29,032
應付票據(減少)增加	(8,154)	6,846
應付帳款(減少)增加	(133,011)	222,444
其他應付款增加	936,525	67,244
其他應付款-關係人(減少)增加	(100)	310
負債準備-流動(減少)	(161)	(216)
其他流動負債增加(減少)	86,501	(49,062)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,772,428	276,598
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(4,192,035)	(939,165)
調整項目合計	(4,197,640)	(933,212)
營運產生之現金(流出)	(4,509,671)	(585,004)
收取之利息	8,813	3,511
支付之利息	673	(3,540)
支付之所得稅	(92,097)	(58,450)
營業活動之淨現金(流出)	(4,592,282)	(643,483)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(588)	(5,246)
處分不動產、廠房及設備	90	-
處分投資性不動產	-	540
取得無形資產	(1,204)	(156)
預付設備款(增加)	(13,829)	(14,038)
存出保證金(增加)減少	(137,185)	232
投資活動之淨現金(流出)	(152,716)	(18,668)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,199,577	199,000
應付短期票券增加	187,746	-
舉借長期借款	2,683,146	1,147,457
償還長期借款	-	(548,930)
存入保證金增加	722	-
租賃本金償還	(2,629)	(2,935)
發放現金股利	(192,490)	(189,999)
逾時效未領股利轉列資本公積	-	322
籌資活動之淨現金流入	4,876,072	604,915
本期現金及約當現金增加(減少)數	131,074	(57,236)
期初現金及約當現金餘額	61,489	270,885
期末現金及約當現金餘額	\$192,563	\$213,649

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國113年及112年1月1日至9月30日
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國113年11月7日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國114年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

(二) 編製基礎

1. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1) 預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
 - (2) 主要為交易目的而持有該資產。
 - (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
 - (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
 - (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
 - (2) 主要為交易目的而持有該負債。
 - (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
 - (4) 不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四) 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行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，係用於滿足短期現金承諾。

(五)金融工具

1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4. 金融負債及權益工具

(1)借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(2)應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(3)應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。

- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面金額加計「資本公積－認股權」之帳面金額作為換出普通股之發行成本。

5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面金額，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六) 存 貨

1. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。
2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七) 聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

(八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九)租賃交易

本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
 - (3) 發生之任何原始直接成本；
 - (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十一) 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～32年
-----	-------

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二) 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站及商標權，採直線法攤銷，攤銷年限分別為5年及10年。

3. 發展中之無形資產 - 研究發展成本

研究成本發生時係認列為費用。若個別專案之發展階段支出符合下列條件，認列為無形資產：

- (1)該發展中之無形資產已達技術可行性，並將可供使用或出售。
- (2)有意圖完成該資產且有能力使用或出售該資產。
- (3)該資產將產生未來經濟效益。
- (4)具充足之資源以完成該資產。
- (5)發展階段之支出能可靠衡量。

資本化之發展支出於原始認列後，係採成本模式衡量；亦即以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額作為帳面金額。此資產於發展階段期間，每年進行減損測試，並自完成發展且達可供使用狀態時，於預期未來效益之期間內攤銷。

(十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司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時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六)股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(十七)收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

(十八)員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十九)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

6. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

(二十) 普通股每股盈餘

1. 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；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。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。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給予員工酬勞。

(二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1. 遞延所得稅資產之可實現性

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國113年9月30日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十二)。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
零用金	\$100	\$100	\$100
銀行存款	192,463	61,389	163,549
定期存款	-	-	50,000
合計	<u>\$192,563</u>	<u>\$61,489</u>	<u>\$213,649</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 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十二(二)。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(二)應收款項

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應收票據	\$-	\$30	\$30
備抵損失-應收票據	-	-	-
合計	\$-	\$30	\$30

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
應收帳款	\$292	\$-	\$-
備抵損失-應收帳款	-	-	-
合計	\$292	\$-	\$-

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額，相關信用風險及民國113年及112年1月1日至9月30日備抵損失資訊請詳附註十二(二)。

2. 應收款項之帳齡分析如下：

	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$292	\$-	\$-	\$30	\$-	\$30
180 天內	-	-	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-	-	-
合計	\$292	\$-	\$-	\$30	\$-	\$30

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
待售房地	\$187,016	\$202,087	\$202,087
營建用地	391,301	111,614	108,149
在建房地	24,803,905	19,891,888	18,478,127
預付土地及房屋款	16,782	123,733	122,816
小計	25,399,004	20,329,322	18,911,179
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)	(9,852)
合計	\$25,389,152	\$20,319,470	\$18,901,327

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(1)待售房地

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852	\$9,852
台南府連段	27,730	27,730	27,730
竹北興崙段	149,434	164,505	164,505
合計	<u>\$187,016</u>	<u>\$202,087</u>	<u>\$202,087</u>

(2)營建用地

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
蘆竹大新段第二期	\$297	\$297	\$297
頭份中興段	-	44,033	44,033
頭份中興段專案	35,616	-	-
中壢中運段	72,563	64,904	63,819
新竹竹港段	23,723	2,380	-
桃園富國段	259,102	-	-
合計	<u>\$391,301</u>	<u>\$111,614</u>	<u>\$108,149</u>

(3)在建房地

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
台中錦村段	\$6,874,001	\$6,182,799	\$6,149,642
高雄五塊厝段	1,768,737	1,619,352	1,552,630
中壢青平段(商業區)	3,701,133	3,255,502	3,198,943
中壢青平段(住宅區)	953,195	747,994	728,674
鶯歌建國段310地號	21,529	21,529	21,506
鶯歌國慶段1315地號	1,094,885	1,084,761	1,080,641
鶯歌國慶段1321地號	1,049,996	867,367	758,170
鶯歌國慶段1315-1地號	24,415	24,197	24,101
新竹竹港段	475,763	35,947	-
台中敦和段	4,929	-	-
蘆竹大新段第一期	2,036,995	1,680,747	1,513,819
蘆竹大新段第二期	1,426,995	1,405,339	1,397,069
竹北翰林段	47,991	39,513	35,129
蘆竹新鼻段	1,901,404	1,449,573	1,163,464
頭份中興段	-	612,117	611,284
青平住146-1地號	17,384	17,144	17,001
中路二段317地號	265,433	225,957	225,957
中壢中運段	629,882	622,050	97
桃園富國段	1,810,754	-	-
楊梅草湳波段19地號專案	182,362	-	-
楊梅草湳波段19-6地號專案	22,181	-	-
頭份中興段專案	493,941	-	-
合計	<u>\$24,803,905</u>	<u>\$19,891,888</u>	<u>\$18,478,127</u>

(4)預付土地及房屋款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
桃園市中壢區中運段11地號	\$-	\$-	\$122,816
新竹竹港段662、623-5、665地號	-	123,733	-
桃園埔子段1066-2地號、新埔段 1132、1135地號	1,782	-	-
新竹市段666-1、666-2地號 (土地地上物)	15,000	-	-
合計	<u>\$16,782</u>	<u>\$123,733</u>	<u>\$122,816</u>

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。
3. 民國113年及112年7月1日至9月30日、113年及112年1月1日至9月30日利息資本化列入在建房地金額分別為109,410仟元、59,879仟元、286,471仟元及169,000仟元，利息資本化利率分別為1.93%~3.65%、2.43~3.21%、1.93%~3.65%及2.31~3.21%。
4. 民國113年及112年7月1日至9月30日、113年及112年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)聯合營運

1. 本公司於民國110年1月14日與關係人興聚建設股份有限公司(以下簡稱興聚建設)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之新竹縣竹北市翰林段495、496、497、498、499、500地號等六筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額為12,000仟元。本公司於民國111年5月5日與興聚建設簽訂共同投資開發增補協議書，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額增加為17,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。
2. 本公司於民國113年5月9日與關係人興聚建設、羅杰投資股份有限公司(以下簡稱羅杰投資)及非關係人奧古營造有限公司(以下簡稱奧古營造)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19地號土地，本公司之出資和結算分配比例均為40%，出資金額為395,389仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。

3. 本公司於民國113年5月9日與關係人興聚建設、羅杰投資及非關係人奧古營造簽訂共同投資開發協議書，參與協議以非關係人耀太建設有限公司為主辦營業開發之桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19-6地號土地，本公司之出資和結算分配比例均為40%，出資金額為51,487仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。
4. 本公司於民國113年5月10日與非關係人海宇國際股份有限公司及關係人羅杰投資簽訂共同投資開發協議書，參與以本公司為主辦營業開發之苗栗縣頭份市中興段10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21地號等十二筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為80%，出資金額為928,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。
5. 上述專案之財務報表獨立列示，本公司於民國113年及112年9月30日依據該專案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益。截至民國113年及112年9月30日止，各專案之資產、負債及損益如下：

竹北市翰林段

	113年9月30日	112年9月30日
資產	\$507,381	\$375,506
負債	\$352,224	\$215,408
權益	155,157	160,098
合計	\$507,381	\$375,506

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
當期營業收入	\$-	\$-	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(1,083)	\$(1,253)	\$(3,661)	\$(3,335)

楊梅草湳坡段19地號專案

	113年9月30日	112年9月30日
資產	\$520,336	\$-
負債	\$180,614	\$-
權益	339,722	-
合計	\$520,336	\$-

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
當期營業收入	\$-	\$-	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,999)	\$-	\$(8,278)	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

楊梅草埔坡段19-6地號專案

	113年9月30日	112年9月30日
資產	\$57,132	\$-
負債	\$16,141	\$-
權益	40,991	-
合計	\$57,132	\$-

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
當期營業收入	\$-	\$-	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(607)	\$-	\$(1,009)	\$-

頭份中興段專案

	113年9月30日	112年9月30日
資產	\$1,393,071	\$-
負債	\$240,748	\$-
權益	1,152,323	-
合計	\$1,393,071	\$-

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
當期營業收入	\$-	\$-	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,661)	\$-	\$(7,677)	\$-

(五)其他金融資產-流動

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
其他受限制資產	\$1,243,415	\$327,526	\$616,957
其他受限制資產-備償戶	3,177	-	-
合計	\$1,246,592	\$327,526	\$616,957

上開受限制資產主係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供不動產開發信託及價金信託，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(六)其他流動資產

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
暫付款	\$4,210	\$15	\$3
員工(船員)借支	710	54	88
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	643,568	373,081	340,747
合計	<u>\$648,488</u>	<u>\$373,150</u>	<u>\$340,838</u>

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(七)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	未完工程	合計
成本：						
113年1月1日	\$1,147	\$84	\$716	\$-	\$-	\$1,947
增添	437	27	-	124	-	588
處分	(362)	-	-	-	-	(362)
113年9月30日	<u>\$1,222</u>	<u>\$111</u>	<u>\$716</u>	<u>\$124</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,173</u>
112年1月1日	\$1,479	\$147	\$645	\$2,999	\$227,995	\$233,265
增添	95	-	249	-	4,902	5,246
轉出至存貨	-	-	-	-	(232,897)	(232,897)
處分	(510)	(2)	(87)	-	-	(599)
112年9月30日	<u>\$1,064</u>	<u>\$145</u>	<u>\$807</u>	<u>\$2,999</u>	<u>\$-</u>	<u>\$5,015</u>
累計折舊及減損：						
113年1月1日	\$648	\$46	\$325	\$-	\$-	\$1,019
折舊	195	18	104	12	-	329
處分	(293)	-	-	-	-	(293)
113年9月30日	<u>\$550</u>	<u>\$64</u>	<u>\$429</u>	<u>\$12</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,055</u>
112年1月1日	\$833	\$80	\$359	\$2,604	\$-	\$3,876
折舊	257	24	100	375	-	756
處分	(510)	(2)	(87)	-	-	(599)
112年9月30日	<u>\$580</u>	<u>\$102</u>	<u>\$372</u>	<u>\$2,979</u>	<u>\$-</u>	<u>\$4,033</u>
淨帳面金額：						
113年9月30日	<u>\$672</u>	<u>\$47</u>	<u>\$287</u>	<u>\$112</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,118</u>
112年12月31日	<u>\$499</u>	<u>\$38</u>	<u>\$391</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$928</u>
112年9月30日	<u>\$484</u>	<u>\$43</u>	<u>\$435</u>	<u>\$20</u>	<u>\$-</u>	<u>\$982</u>

1. 本公司民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。

2. 上述未完工程係位於桃園市中路二段317地號之開發案，於民國111年12月取得建築執照，本公司原預計規劃為辦公室供未來營業使用，民國112年第二季決議改為興建後出售，故將原帳列在不動產、廠房及設備項下之未完工程轉出至「存貨-在建房地」。

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	\$1,146	\$1,910	\$2,166
運輸設備	3,258	4,254	4,888
合計	<u>\$4,404</u>	<u>\$6,164</u>	<u>\$7,054</u>

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添	<u>\$779</u>	<u>\$-</u>	<u>\$779</u>	<u>\$4,755</u>
使用權資產之處分 (到期及解約)	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(3,688)</u>
使用權資產之折舊費用				
房屋及建築	\$255	\$254	\$765	\$764
運輸設備	504	636	1,774	2,074
合計	<u>\$759</u>	<u>\$890</u>	<u>\$2,539</u>	<u>\$2,838</u>

4. 租賃負債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動(二年為一營業週期)	\$4,475	\$5,621	\$5,965
非流動	-	608	1,145
合計	<u>\$4,475</u>	<u>\$6,229</u>	<u>\$7,110</u>

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
租賃負債之利息費用	\$30	\$45	\$96	\$146
屬低價值資產租賃之費用	\$84	\$64	\$262	\$179
租賃修改利益	\$-	\$-	\$-	\$26

6. 本公司於民國113年及112年7月1日至9月30日、113年及112年1月1日至9月30日租賃現金流出總額分別為786仟元、921仟元、2,629仟元及2,935仟元。

(九) 投資性不動產

	土地	建築物	合計	
成本：				
113年1月1日	\$73,334	\$10,039	\$83,373	
處分	-	-	-	
113年9月30日	\$73,334	\$10,039	\$83,373	
112年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519	
處分	(146)	-	(146)	
112年9月30日	\$73,334	\$10,039	\$83,373	
累計折舊及減損：				
113年1月1日	\$21,613	\$4,164	\$25,777	
當期折舊	-	222	222	
113年9月30日	\$21,613	\$4,386	\$25,999	
112年1月1日	\$21,613	\$3,868	\$25,481	
當期折舊	-	222	222	
112年9月30日	\$21,613	\$4,090	\$25,703	
淨帳面金額：				
113年9月30日	\$51,721	\$5,653	\$57,374	
112年12月31日	\$51,721	\$5,875	\$57,596	
112年9月30日	\$51,721	\$5,949	\$57,670	
	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	\$63	\$63	\$189	\$189
減：當期產生租金收入之 投資性不動產所發生 之直接營運費用	(74)	(74)	(222)	(222)
合計	\$(11)	\$(11)	\$(33)	\$(33)

1. 本公司民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。
2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日之公允價值分別為68,006仟元、68,006仟元及68,884仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

(十)短期借款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
抵押借款	\$2,737,577	\$538,000	\$483,000
期末餘額利率區間	2.48%-3.65%	2.25%-2.50%	2.25%-2.42%

上述短期借款由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十一)應付短期票券

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
商業本票	\$188,000	\$-	\$-
商業本票折價	(254)	-	-
合計	\$187,746	\$-	\$-
期末餘額利率區間	1.93%-2.41%	-%	-%

上述應付短期票券由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十二)應付公司債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$700,000	\$700,000
應付公司債溢價尚未攤銷餘額	-	1,142	1,720
累積已轉換金額	(700,000)	(77,500)	-
小計	-	623,642	701,720
減：一年內到期部分	-	(623,642)	(701,720)
期末應付公司債餘額	\$-	\$-	\$-

本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

1. 主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，本轉換公司債發行後，除本公司所

發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股23.52元，民國113年9月25日為最後轉換日，停止轉換前之轉換價格為每股20.92元。

(9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

(10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

2. 上述轉換公司債包括轉換權之權益及賣回權之資產組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產。本轉換公司債嵌入衍生性金融商品於民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日以公平價值評估金額分別為0仟元、65仟元及583仟元。其可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動/非流動)	\$-	\$65	\$583
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$-	\$12,533	\$14,093
	113年7月1日至9月30日	112年7月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
利息費用(收入)	\$(29)	\$(437)	\$(623)
			112年1月1日至9月30日
			\$(1,312)

3. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十三)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
抵押借款	土地銀行台中分行(註1)	107.09-114.09	\$1,624,240	\$1,624,240	\$1,624,240
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	108.05-114.12	597,800	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	109.02-114.12	433,160	354,950	198,530
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	109.04-114.12	33,600	33,600	33,600
抵押借款	土地銀行台中分行	109.05-114.05	2,950,200	2,095,289	1,661,892
抵押借款	土地銀行南桃園分行	109.11-114.11	211,400	211,400	211,400
抵押借款	土地銀行南桃園分行	110.02-115.02	300,200	300,200	300,200
抵押借款	土地銀行南桃園分行	113.03-118.03	30,800	-	-
抵押借款	土地銀行北桃園分行	110.04-115.04	884,400	829,700	829,700
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	109.03-114.03	1,336,000	1,336,000	1,336,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	110.03-114.03	73,200	73,200	73,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	111.10-114.03	711,730	368,730	248,670
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	110.01-115.01	2,184,858	1,956,702	1,956,702
抵押借款	中國信託-營業部(註3)	110.02-114.03	12,300	12,300	13,750
抵押借款	台新銀行-建北分行	110.12-114.12	742,755	638,000	638,000
抵押借款	中國信託-營業部	112.06-115.06	12,360	5,550	-
抵押借款	土地銀行北桃園分行	112.10-117.10	67,200	-	-
抵押借款	土地銀行南桃園分行	112.10-117.10	89,300	-	-
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	112.11-118.11	290,100	245,500	-
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	112.10-117.10	192,454	-	-
抵押借款	中國信託-營業部	113.03-115.06	2,250	-	-
抵押借款	台新銀行-建北分行	113.05-117.06	586,000	-	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(12,208,453)	(9,307,761)	(5,787,682)
合計			\$1,157,854	\$1,375,400	\$3,936,002
期末餘額利率區間			2.56%-3.34%	2.43%-3.21%	2.43%-3.21%

(註1)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。

(註2)彰化銀行北中壢分行之借款期間於民國112年4月7日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。

(註3)中國信託-營業部之土融借款期間於民國113年4月16日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。

(註4)土地銀行建國分行之借款期間於民國113年6月3日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年12月。

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。
4. 民國113年9月30日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
113. 10. 1-114. 9. 30	\$10,714,453
114. 10. 1-115. 9. 30	1,494,000
115. 10. 1-116. 9. 30	-
116. 10. 1-117. 9. 30	586,000
117. 10. 1-118. 9. 30	281,754
118. 10. 1-119. 9. 30	290,100
合計	<u>\$13,366,307</u>

(十四) 員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國113年及112年7月1日至9月30日、113年及112年1月1日至9月30日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為390仟元、322仟元、1,087仟元及969仟元。

(十五) 股本及增資案

1. 民國113年9月30日、112年12月31及112年9月30日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額分別為4,085,307仟元、3,799,974仟元及3,799,974仟元，分為普通股408,531仟股、379,997仟股及379,997仟股。
2. 民國113年1月1日至9月30日本公司股本變動情形如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
113年2月27日	債權換股權利證書	\$36,608	3,661	經授商字第11330038850號
113年5月9日	債權換股權利證書	46,669	4,667	經授商字第11330080340號
113年8月8日	債權換股權利證書	202,056	20,206	經授商字第11330151850號
		<u>\$285,333</u>	<u>28,534</u>	

民國112年度本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股3,661仟股及增加股本36,608仟元，因尚未完成變更登記，於民國112年12月31日暫列債券換股權利證書。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加42,594仟元，並轉銷資本公積-認股權1,560仟元。

民國113年1月1日至9月30日本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股29,700仟股及增加股本297,004仟元，其中尚未完成變更登記程序之股本48,279仟元則暫列「債券換股權利證書」項下。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加338,537仟元，並轉銷資本公積-認股權12,533仟元。

3. 本公司私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
109年10月6日	52,912	18.90	\$1,000,037	\$470,917
111年2月23日	50,000	17.40	870,000	370,000
合計	<u>102,912</u>		<u>\$1,870,037</u>	<u>\$840,917</u>

上開民國109年10月私募股票，已於民國112年12月補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

(十六) 資本公積

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
普通股發行溢價(附註六(十五))	\$1,081,581	\$1,081,581	\$1,081,581
可轉換公司債轉換溢價	386,664	48,127	5,533
可轉換公司債認股權(附註六(十二))	-	12,533	14,093
股東逾時效未領取之股利	322	322	322
行使歸入權	347	347	-
其他	3,773	3,773	3,773
合計	<u>\$1,472,687</u>	<u>\$1,146,683</u>	<u>\$1,105,302</u>

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。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。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

上列因股東逾期時效未領取股利及本公司行使歸入權產生之資本公積，僅可彌補虧損。

(十七)保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

3. 盈餘分配案

(1)依本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。依本公司章程規定，每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

(2)本公司民國112年度及111年度(包括半年度)盈餘分配案業經董事會分別決議如下，民國112年度及111年度盈餘分配案分別於民國113年6月6日及112年6月15日經股東會承認。盈餘分配案列示如下：

	112年第四季		112年第二季	
	董事會決議 113年2月27日	每股股利(元)	董事會決議 112年8月10日	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$-		\$31,591	
現金股利	\$192,490	\$0.495	\$-	\$-

	111年第四季		111年第二季	
	董事會決議 112年2月23日	每股股利(元)	董事會決議 111年8月4日	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$6,157		\$17,682	
現金股利	\$189,999	\$0.5	\$-	\$-

(3)本公司民國113年第二季虧損撥補案業經董事會決議通過如下：

	113年第二季 113年8月8日
董事會決議日期	
法定盈餘公積	\$-
現金股利	\$-

(4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十一)。

(5)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十八)營業收入

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
營建收入	\$22,612	\$-	\$22,612	\$1,850,187
租賃收入	1,089	63	1,880	189
減：營建收入退回及折讓	-	-	-	(461)
合計	\$23,701	\$63	\$24,492	\$1,849,915

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
營建收入-皇普雲鼎 (竹北興崙段)	\$22,612	\$-	\$22,612	\$1,819,031
營建收入-皇普文苑 (台南府連段)	-	-	-	30,695
租賃收入	1,089	63	1,880	189
合計	<u>\$23,701</u>	<u>\$63</u>	<u>\$24,492</u>	<u>\$1,849,915</u>
收入認列時點：				
於某一時點認列收入	\$22,612	\$-	\$22,612	\$1,849,726
隨時間逐步認列收入	1,089	63	1,880	189
合計	<u>\$23,701</u>	<u>\$63</u>	<u>\$24,492</u>	<u>\$1,849,915</u>

2. 合約負債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
合約負債-流動：			
預收款項	<u>\$3,899,334</u>	<u>\$2,008,506</u>	<u>\$1,951,136</u>

(1) 合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2) 期初合約負債本期認列收入

本公司民國113年及112年7月1日至9月30日、113年及112年1月1日至9月30日合約負債期初餘額本期認列收入分別為0仟元、0仟元、0仟元及453,064仟元。

(十九) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款利息	\$58	\$112	\$1,826	\$3,469
其他利息收入	16	8	6,987	42
合計	<u>\$74</u>	<u>\$120</u>	<u>\$8,813</u>	<u>\$3,511</u>

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

2. 其他收入

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
其他收入—其他	\$6,265	\$202	\$10,469	\$469

3. 其他利益及損失

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
租賃修改利益	\$-	\$-	\$-	\$26
處分不動產、廠房及設備利益	-	-	21	-
處分投資性不動產利益	-	394	-	394
透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債之淨(損失)利益	-	146	(54)	583
合計	\$-	\$540	\$(33)	\$1,003

4. 財務成本

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
利息費用：				
租賃負債之利息	\$30	\$45	\$96	\$146
銀行借款之利息	109,410	62,781	286,471	176,097
押金設算息	3	-	5	-
公司債攤銷之利息	(29)	(437)	(623)	(1,312)
小計	109,414	62,389	285,949	174,931
減：符合要件之資產資本化金額	(109,410)	(59,901)	(286,471)	(169,000)
利息費用	4	2,488	(522)	5,931
手續費	1,029	1,329	3,454	3,987
額度使用費	50	-	14,025	-
其他	334	-	4,103	-
財務成本合計	\$1,417	\$3,817	\$21,060	\$9,918

(二十)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
包含在推銷費用項下者：				
最低租賃給付認為營 業租賃費用	\$-	\$-	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：				
最低租賃給付認為營 業租賃費用	\$84	\$64	\$262	\$179

(二十一)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	113年7月1日至9月30日			112年7月1日至9月30日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$-	\$7,893	\$7,893	\$29	\$5,159	\$5,188
勞健保費用	-	711	711	2	590	592
退休金費用	-	390	390	2	320	322
其他員工福利費用	-	341	341	1	229	230
折舊費用	74	876	950	74	1,133	1,207
攤銷費用	-	224	224	-	224	224

性質別 \ 功能別	113年1月1日至9月30日			112年1月1日至9月30日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$56	\$23,088	\$23,144	\$731	\$35,446	\$36,177
勞健保費用	5	1,994	1,999	64	1,745	1,809
退休金費用	3	1,084	1,087	37	932	969
其他員工福利費用	2	958	960	23	691	714
折舊費用	222	2,868	3,090	222	3,594	3,816
攤銷費用	-	607	607	-	720	720

1. 本公司民國113年及112年1月1日至9月30日之員工酬勞估列金額分別為0仟元及3,627仟元；董事酬勞估列金額分別為0仟元及10,882仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國113年及112年1月1日至9月30日之營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
2. 本公司分別於民國113年2月27日及112年2月23日經董事會決議以現金發放董事酬勞7,992仟元、9,223仟元及員工酬勞4,795仟元、3,074仟元，其與民國112年度及111年度財務報告以費用列帳之金額並無差異。截至民國113年9月30日止，民國112年度董事酬勞已全數發放，員工酬勞已發放3,692仟元。

3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本公司民國113年及112年1月1日至9月30日之平均員工人數分別為37人及32人。其中未兼任員工之平均董事人數皆為5人。
5. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

(二十二)所得稅

1. 民國113年及112年1月1日至9月30日所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
當期所得稅費用(利益)：				
當期應付所得稅	\$-	\$(4,027)	\$-	\$63,212
出售土地之土地增值稅	7	-	7	3,205
以前年度(高)低估	-	-	285	706
未分配盈餘加徵	-	-	876	1,228
遞延所得稅費用(利益)：				
與暫時性差異之原始產生及其 迴轉有關之遞延所得稅費用 (利益)	(22,072)	(4,105)	(62,325)	2,747
遞延所得稅資產之沖減(先前 沖減之迴轉)	22,072	4,105	62,325	(2,747)
所得稅費用(利益)	<u>\$7</u>	<u>\$(4,027)</u>	<u>\$1,168</u>	<u>\$68,351</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司民國113年及112年1月1日至9月30日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後之未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國111年度。

4. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日止，本公司因非很有可能課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為149,687仟元、87,362仟元及81,984仟元。

(二十三)每股盈餘(虧損)

民國113年及112年7月1日至9月30日、113年及112年1月1日至9月30日基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利(淨損)	\$ (110,541)	\$ (36,052)	\$ (313,199)	\$ 279,857
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	409,494	379,997	394,184	379,997
基本每股盈餘(單位：元)	\$ (0.27)	\$ (0.09)	\$ (0.79)	\$ 0.74
稀釋每股盈餘				
歸屬於普通股股東之本期淨利(淨損)	\$ (110,541)	\$ (36,052)	\$ (313,199)	\$ 279,857
具稀釋作用之潛在普通股之影響- 可轉換公司債(註)	-	(349)	-	(1,049)
歸屬於普通股股東之淨利(淨損)	\$ (110,541)	\$ (36,401)	\$ (313,199)	\$ 278,808
普通股加權平均流通在外股數	409,494	379,997	394,184	379,997
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
員工酬勞之影響	-	20	26	160
可轉換公司債轉換之影響(註)	-	33,066	-	33,066
普通股加權平均流通在外股數	409,494	413,083	394,210	413,223
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$ (0.27)	\$ (0.09)	\$ (0.79)	\$ 0.67

註：本公司相關可轉換公司債經計算對民國113年7月1日至9月30日、113年1月1日至9月30日每股盈餘具反稀釋作用。

(二十四)現金流量補充資訊

民國113年及112年1月1日至9月30日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

不影響現金流量之投資活動：

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
不動產、廠房及設備-未完工程轉列存貨	\$-	\$232,897

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
蔣昕佑	其他關係人(為本公司獨立董事)
和築投資有限公司(和築投資)	其他關係人(為本公司主要股東)
興聚建設股份有限公司(興聚建設)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
羅杰投資股份有限公司(羅杰投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司董事長之一親等)
耀泰國際投資有限公司(耀泰國際)	其他關係人(該公司負責人為興聚建設負責人)
佳峻投資股份有限公司(佳峻投資)	其他關係人(該公司負責人為本公司法人董事之負責人)
源通投資股份有限公司(源通投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司法人董事之負責人)

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 聯合營運

本公司於民國110年1月14日與興聚建設簽訂竹北翰林段共同投資開發協議書，並於民國111年5月5日另簽訂共同投資開發增補協議書。

民國113年5月9日與興聚建設及羅杰投資簽訂楊梅草湳坡段草湳坡小段19地號及楊梅草湳坡段草湳坡小段19-6地號共同投資開發協議書。

民國113年5月10日與羅杰投資簽訂頭份中興段共同投資開發協議書。

上述專案依本公司結算比例認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，其影響相關會計項目如下：

(1)其他應收款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
興聚建設(含該專案之現金及約當現金)	\$18,803	\$2,388	\$1,771

(2)其他應付款

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
耀泰國際	\$5,833	\$5,933	\$6,013

(3)背書保證情形

本公司與興聚建設基於共同投資開發關係，同意作為該公司向金融機構申請土、建融貸款之連帶保證人，民國113年9月30日背書保證餘額為329,500仟元，該公司已動支金額為269,100仟元。

2. 合約負債

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
蔣昕佑	\$2,203	\$-	\$-

3. 其他

(1)本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，於民國108年9月3日將和築投資所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。本公司於民國110年5月17日向元大銀行申請授信條件變更，於民國110年7月27日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票32,000張。本公司復於民國112年10月2日向元大銀行申請授信條件變更，於民國113年4月2日將設質股票改為佳峻投資所持有之「華建(股票代碼：2530)」股票12,770張，於民國113年6月6日將設質股票改為佳峻投資所持有之「華票(股票代碼：2820)」股票24,730張。

(2)由林家宏擔任董事長之佳峻投資及其擔任主要股東之源通投資提供股票作為本公司質押貸款之質押擔保物，明細如下：

借款/ 保證單位	113年9月30日 借款金額/面額	113年9月30日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$300,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 28,700股
瑞興銀行	250,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 69,700仟股
華南銀行	214,000	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股
京城銀行	1,050,000	1,050,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 40,478仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 6,196仟股
新光銀行	64,238	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 5,500仟股 2. 永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	120,000	163,000	蘇永平、林家宏	和築投資(註1)	3. 華票(股票代碼：2820) 7,700仟股
兆豐銀行	155,007	280,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股
安泰銀行	346,832	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股 2. 華建(股票代碼：2530) 8,350仟股
兆豐票券	38,000	50,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
台灣票券	150,000	200,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
				和築投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股 2. 華票(股票代碼：2820) 6,000仟股

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

借款/ 保證單位	112年12月31日 借款金額/面額	112年12月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$283,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 32,700股
瑞興銀行	250,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 71,000仟股
華南銀行	5,000	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股
京城銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 20,250仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 7,196仟股
新光銀行	-	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	-	163,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,626仟股
兆豐銀行	-	280,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
安泰銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
兆豐票券	-	50,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
台灣票券	-	200,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股

借款/ 保證單位	112年9月30日 借款金額/面額	112年9月30日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$283,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 32,700股
瑞興銀行	200,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 71,000仟股
華南銀行	-	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股

註1：董事長為林家宏。

註2：主要股東為林家宏。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	113年7月1日 至9月30日	112年7月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日	112年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$1,350	\$2,812	\$3,828	\$4,709
退職後福利	38	26	99	62
合計	\$1,388	\$2,838	\$3,927	\$4,771

八、質押之資產

截至民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或預售屋履約保證：

	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
存貨-在建房地	\$23,856,220	\$19,643,550	\$17,175,081
其他金融資產-流動	1,243,415	327,526	616,957
其他金融資產-流動-備償戶	3,177	-	-
合計	\$25,102,812	\$19,971,076	\$17,792,038

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國113年9月30日止，本公司因營建案發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為11,551,427仟元(未稅)，已計價金額為8,382,877仟元(未稅)。

(二)本公司因購置辦公室而簽訂之合約總價為145,350仟元(含稅)，截至民國113年9月30日止已付價款為34,791元(帳列預付設備款項下)(未稅)。

(三)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託/履約保證契約書，截至民國113年9月30日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	113年9月30日 動用金額	113年9月30日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
台中錦村段	\$1,450,745	\$267,925	不動產開發信託	土地銀行信託部
高雄五塊厝段	356,875	64,966	不動產開發信託	土地銀行信託部
青平商業區	711,814	332,325	價金信託	彰化銀行信託部
蘆竹大新段第一期	168,626	130,904	不動產開發信託	兆豐銀行信託部
蘆竹新鼻段	35,106	255,755	不動產開發信託	台新銀行信託部
鶯歌國慶段1321地號	-	191,540	履保	土地銀行信託部
	<u>\$2,723,166</u>	<u>\$1,243,415</u>		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

本公司於民國113年10月14日取得桃園市平鎮區新德段1115、1117、1126、1127、1131地號土地及其地上490、491建號建物共1,100,000仟元。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$-	\$65	\$583
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金(不含零用金)	\$192,463	\$61,389	\$213,549
應收票據	-	30	30
應收帳款	292	-	-
其他應收款(含關係人)	601,509	2,388	1,771
其他金融資產-流動	1,246,592	327,526	616,957
存出保證金	165,111	27,926	29,363
合計	\$2,205,967	\$419,259	\$861,670
金融負債	113年9月30日	112年12月31日	112年9月30日
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$2,737,577	\$538,000	\$483,000
應付短期票券	187,746	-	-
應付票據	623	8,777	6,945
應付帳款	1,341,101	1,474,112	1,524,337
其他應付款(含關係人)	1,641,184	704,081	635,980
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	623,642	701,720
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	13,366,307	10,683,161	9,723,684
存入保證金	766	44	44
合計	\$19,275,304	\$14,031,817	\$13,075,710
租賃負債(包括流動及非流動)	\$4,475	\$6,229	\$7,110

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款、應付短期票券及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國113年及112年1月1日至9月30日之稅後淨利將分別減少或增加3,333仟元及1,947仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收款項，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國113年9月30日、112年12月31日及112年9月30日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

113年9月30日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$292	\$-	\$-	\$-	\$-	\$292
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

112年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$30	\$-	\$-	\$-	\$-	\$30
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

112年9月30日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$30	\$-	\$-	\$-	\$-	\$30
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收款項之備抵損失變動表如下：

	113年1月1日至9月30日	112年1月1日至9月30日
期初餘額	\$-	\$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

(3)流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
113年9月30日					
短期借款	\$2,737,577	\$-	\$-	\$-	\$2,737,577
應付短期票券	187,746	-	-	-	187,746
應付款項(包含其他應付款)	2,982,908	-	-	-	2,982,908
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,026	1,449	-	-	4,475
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	-	-	-	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	10,714,453	1,494,000	1,157,854	-	13,366,307
112年12月31日					
短期借款	\$538,000	\$-	\$-	\$-	\$538,000
應付款項(包含其他應付款)	2,186,970	-	-	-	2,186,970
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,099	2,522	608	-	6,229
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	623,642	-	-	-	623,642
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,501,659	2,806,102	1,129,900	245,500	10,683,161
112年9月30日					
短期借款	\$483,000	\$-	\$-	\$-	\$483,000
應付款項(包含其他應付款)	2,167,262	-	-	-	2,167,262
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,326	2,639	1,145	-	7,110
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	701,720	-	-	-	701,720
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,269,420	3,518,262	3,936,002	-	9,723,684

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。

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、存入保證金及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
113年9月30日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$-	\$-	\$-	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	13,366,307	-	13,366,307	-
合計	<u>\$13,366,307</u>	<u>\$-</u>	<u>\$13,366,307</u>	<u>\$-</u>
112年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$623,642	\$-	\$644,734	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	10,683,161	-	10,683,161	-
合計	<u>\$11,306,803</u>	<u>\$-</u>	<u>\$11,327,895</u>	<u>\$-</u>
112年9月30日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$701,720	\$-	\$722,921	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	9,723,684	-	9,723,684	-
合計	<u>\$10,425,404</u>	<u>\$-</u>	<u>\$10,446,605</u>	<u>\$-</u>

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

B. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
113年9月30日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
衍生工具	\$-	\$-	\$-	\$-
112年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
衍生工具	\$-	\$65	\$-	\$65
112年9月30日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值				
衡量之金融資產				
衍生工具	\$-	\$583	\$-	\$583

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

(2)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國113年及112年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
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)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	無此情形
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	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比	無此情形 無此情形

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

編號	項 目	附表
	(3)財產交易金額及其所產生之損益數額	無此情形
	(4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的	無此情形
	(5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額	無此情形
	(6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形

(三)主要股東資訊：附表三。

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營建部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	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 (註3)	本期最高 背書保證 餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	興聚建設股份有限公司	6	對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的20%為限，故按最近期報表113年9月30日之淨值5,410,314仟元之20%計算，金額為1,082,063仟元。	\$329,500	\$329,500	\$269,100	\$47,991	6.09%	為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表113年9月30日之淨值5,410,314仟元之40%計算，金額為2,164,126仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表二、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
桃園市桃園區富國段99、100、101地號	113.01.12	\$1,774,864	依合約規定付款 (已全數支付價款)	莊君等	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得宏邦不動產估價師聯合事務所及信彩不動產估價師事務所鑑價報告1,852,032仟元及1,790,292仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
新竹市竹港段623-5、665、666、666-1、666-2、666-3、677地號	112.10.11 112.10.25 112.11.28 113.01.10 113.04.30	466,864	依合約規定付款 (已全數支付價款)	王君等	非關係人	-	-	-	-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告496,546仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19地號	113.05.24	452,027	依合約規定付款 (已全數支付價款)	中租建設開發股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告461,252仟元。	興建住宅擴增營業收入(屬共同投資本公司出資及結算佔比皆為40%)	無

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表三、主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數	持股比例
和築投資有限公司	150,727,189	36.46%
遠安投資股份有限公司	22,169,004	5.36%

說明：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件十二

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲明書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

發行人：皇普建設股份有限公司



負責人：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事暨大股東，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事暨大股東：和築投資有限公司



負責人：林家宏



法人董事代表人：蘇孟光



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：遠安投資股份有限公司



負責人：蘇永平



法人董事代表人：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事長暨總經理，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事長暨總經理：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事，於該公司申報募集與國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事：蘇孟光



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事暨會計主管，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事暨財務主管：許連晉



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：黃科銘



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：游鴻達



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：林鴻達



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：蔣昕佑



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本人係皇普建設股份有限公司(以下簡稱該公司)申報募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案(以下簡稱本次申報案件)有關之經理人，於該公司本次申報案件，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本人、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本次申報案件有關之經理人及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

會計主管： 張雅卿



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司(下稱皇普)委託，擔任皇普募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、皇普本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司



負責人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司(下稱皇普)委託，擔任皇普募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、皇普本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司



代表人：董事長 羅瑞燕



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司(下稱皇普)委託，擔任皇普募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、皇普本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：福邦證券股份有限公司

負責人：黃炳鈞



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司(下稱皇普)委託，擔任皇普募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、皇普本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司



代 表 人：代理董事長 何英明

代 理 人：證券部經理 謝瑞員



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司(下稱皇普)委託，擔任皇普募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、皇普本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司

負責人：程明乾



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司(下稱皇普)委託，擔任皇普募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債暨國內第四次無擔保轉換公司債案件乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、皇普本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：台中銀證券股份有限公司

負責人：葉 秀 惠



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

附件十三

不受理特定對象投標單聲明書

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：皇普建設股份有限公司



負 責 人：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理國內第四次無擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：皇普建設股份有限公司



負 責 人：蘇永平



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創黑板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：台新綜合證券股份有限公司



負 責 人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第四次無擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創黑板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：台新綜合證券股份有限公司



負 責 人：郭嘉宏



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：董事長 羅瑞燕



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創黑板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：福邦證券股份有限公司

負 責 人：黃炳鈞



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：代理董事長 何英明

代理人：證券部經理 謝瑞員



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：富邦綜合證券股份有限公司

負 責 人：程明乾



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

聲 明 書

茲聲明本公司本次辦理皇普建設股份有限公司募集與發行國內第三次有擔保轉換公司債案件，如發現競價拍賣投標之對象，有下列各款之人參與應募時，應拒絕之：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、股票申請創新板初次上市案件未具「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。
- 十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲 明 人：台中銀證券股份有限公司

負 責 人：葉 秀 惠



中 華 民 國 一 一 三 年 十 二 月 十 日

附件十四

公司章程新舊條文對照表

皇普建設股份有限公司

公司章程



第一章 總 則

第一條：本公司依照公司法股份有限公司之規定組織，定名為皇普建設股份有限公司。

第二條：本公司所營業務如下：

- 一、委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。
- 二、投資興闢都市計畫範圍內之停車場。
- 三、兒童樂園、遊樂場、綜合體育運動場、超級市場及倉儲業之經營。
- 四、接受委託辦理土地重劃業務。
- 五、受政府工業主管單位委託辦理工業區開發。（營造業除外）
- 六、有關建築材料之製造買賣。
- 七、前各項有關產品之進出口貿易。
- 八、有關裝潢建材之買賣及進出口貿易業務。
- 九、廣告美術設計業務。（特許業務除外）
- 十、餐廳、咖啡廳、旅館業務之經營。
- 十一、百貨買賣業務。
- 十二、土地及定著物估價業務。
- 十三、房屋租售之介紹業務。
- 十四、CC01080 電子零組件製造業。
- 十五、CC01050 資料儲存及處理設備製造業。
- 十六、A101020 農作物栽培業。
- 十七、A101040 菌種業。
- 十八、A101050 花卉栽培業。
- 十九、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司設總公司於桃園市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條：本公司公告方法，依公司法第廿八條之規定辦理。

第五條：本公司為配合業務需要得對外保證，其作業依照本公司背書保證辦法辦理。

第 六 條：本公司為業務之需要，得轉投資其他事業，且不受公司法第十三條投資總額不得超過本公司實收股本百分之四十之限制。

第二章 股 份

第 七 條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。

本公司得發行員工認股權憑證，在前項股份總額內保留 5,000,000 股為發行員工認股權憑證之股份。

第七條之一：本公司收買之庫藏股，轉讓之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。
本公司員工認股權憑證發給對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。
本公司發行新股時，承購股份之員工包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。
本公司發行限制員工權利新股之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。
上述其條件及承購方式授權董事會決定之。

第 八 條：本公司股票為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。

本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並依該機構之規定辦理。

第 九 條：本公司股東辦理股票之轉讓、贈與、質權設定及解除、遺失、毀損或其他服務等事宜，悉依「公開發行股票公司股務處理準則」及其他有關法令規定辦理。

第 十 條：股東名簿記載之變更，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，不得為之。

第三章 股 東 會

第 十 一 條：本公司股東會分常會及臨時會兩種，股東常會應於每會計年度終了後六個月內召開；股東臨時會遇有必要時，依公司法之規定召集之。

本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。
股東常會之召集應於三十日前，股東臨時會之召集應於十五日前，將開會日期、時間、地點及召集事由通知各股東。

前項通知依法令規定得以書面或電子方式通知各股東，但對於未滿一千股股東得以公告方式為之。

股東會除公司法另有規定外，均由董事會召集之。

第十二條：股東因故不能出席股東會時，得依照公司法第一七七條之規定，出具公司印發之委託書載明授權範圍，委託代理人出席。

第十三條：股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之。召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。

第十四條：本公司股東每股有一表決權，但受限制或依公司法規定無表決權者，不在此限。

第十五條：股東會之決議，除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十六條：股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。前項議事錄之分發，得以公告方式為之。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果，在公司存續期間，應永久保存。出席股東之簽名簿及代理出席之委託書，其保存期限至少為一年，但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第四章 董事及審計委員會

第十七條：本公司設董事七至九人，董事(含獨立董事)之選舉採候選人提名制度，由股東會就候選人名單選任之，任期三年，連選得連任。前項董事名額中，獨立董事至少三人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依主管機關之相關法令辦理。

第十八條：董事缺額達三分之一或獨立董事全體均解任時，董事會應於六十日內召開股東臨時會補選之，其任期以補足原董事之任期為限。

第十九條：本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會由全體獨立董事組成，審計委員會或審計委員會之成員負責執行公司法、證券交易法及其他法令規定監察人之職權。

第二十條：董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。

第二十一條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意，互選董事長一人，依照法令、章程、股東會及董事會之決議執行本公司一切事務。

第二十二條：本公司經營方針及其他重要事項，每屆董事會第一次執行職務時，依公司法第二〇三條規定召集，其餘依公司法第二〇三條之一規定召集，董事長請假或因故不能行使職權，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。

第二十三條：董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。前項召集之通知應載明事由得以書面、電子方式或傳真方式為之。

第二十四條：董事會議開會時，董事應親自出席。但是因特殊事故未克出席者，得由其他董事代理。董事會開會時，如以視訊會議為之，該董事以視訊參與會議者，視為親自出席。董事委託其他代理董事出席時，應於每次出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍。前項代理人以受一人之委託為限。

第二十五條：董事會之議事，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各董事，議事錄應記載議事經過之要領及其結束，議事錄應與出席董事之簽名簿及代理出席之委託書，一併保存於本公司。

第二十六條：(刪除)

第二十七條：董事長及董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。

第五章 經 理 人

第二十八條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依公司法第廿九條規定辦理。

第二十八條之一：本公司得經董事會決議，聘請顧問及重要職員。

第六章 會 計

第二十九條：本公司每會計年度終了，董事會應造具下列各項表冊，依法定程序提請股東常會承認：

- 一、營業報告書。
- 二、財務報表。
- 三、盈餘分派或虧損撥補之議案。

第三十條：本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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

第三十一條：本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。

每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司依公司法第二百四十條規定，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於新台幣0.1元，得改發股票股利。

第七章 附 則

第三十二條：本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。

第三十三條：本章程未定事項，應悉照公司法及其他法令規定辦理。

第三十四條：本章程訂立於民國七十四年一月十日，第一次修正於民國七十六年十一月二日。

第二次修正於民國七十八年五月二十二日。第三次修正於民國七十八年九月十日。

第四次修正於民國七十九年十一月二十一日。第五次修正於民國八十年四月二十五日。第六次修正於民國八十一年三月八日。第七次修正於民國八十二年五月一日。第八次修正於民國八十三年四月二日。第九次修正於民國八十四年三月二十五日。第十次修正於民國八十六年三月二十七日。第十一次修正於民國八十七年五月二日。第十二次修正於民國八十八年三月二十五日。第十三次修正於民國八十八年九月二十二日。第十四次修正於民國八十九年五月十八日。第十五次修正於民國九十一年六月十一日。第十六次修正於民國九十四年六月六日。第十七次修正於民國九十四年六月六日。第十八次修正於民國九十六年三月卅日。第十九次修正於民國九十八年六月十九日。第二十次修正於民國九十九年六月四日。第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日。第二十二次修正於民國一〇一年五月二十五日。第二十三次修正於民國一〇三年六月三十日。第二十四次修正於民國一〇五年六月六日。第二十五次修正於民國一〇六年十月二十五日。第二十六次修正於民國一〇八年六月二十日。第二十七次修正於民國一〇九年六月十八日。第二十八次修正於民國一一三年六月六日。

公司章程

修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條： 本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。 <u>本公司得發行員工認股權憑證，在前項股份總額內保留 5,000,000 股為發行員工認股權憑證之股份。</u></p>	<p>第七條： 本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。</p>	配合公司實際需要。
<p>第十一條： 本公司股東會分常會及臨時會兩種，股東常會應於每會計年度終了後六個月內召開；股東臨時會遇有必要時，依公司法之規定召集之。 <u>本公司股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之。</u> 股東常會之召集應於三十日前，股東臨時會之召集應於十五日前，將開會日期、時間、地點及召集事由通知各股東。 前項通知依法令規定得以書面或電子方式通知各股東，但對於未滿一千股股東得以公告方式為之。 股東會除公司法另有規定外，均由董事會召集之。</p>	<p>第十一條： 本公司股東會分常會及臨時會兩種，股東常會應於每會計年度終了後六個月內召開；股東臨時會遇有必要時，依公司法之規定召集之。 股東常會之召集應於三十日前，股東臨時會之召集應於十五日前，將開會日期、時間、地點及召集事由通知各股東。 前項通知依法令規定得以書面或電子方式通知各股東，但對於未滿一千股股東得以公告方式為之。 股東會除公司法另有規定外，均由董事會召集之。</p>	依公司法第 172-2 條增加股東會之開會方式，以俾公司彈性運作及保障股東權益。
<p>第三十四條： 本章程訂立於民國七十四年一月十日，第一次修正於民國七十六年十一月二日。第二次修正於民國七十八年五月二十二日。第三次修正於民國七十八年九月十日。第四次修正於民國七十九年十一月二十一日。第五次修正於民國八十年四月二十五日。第六次修正於民國八十一年三月八日。第七次修正於民國八十二年五月一日。第八次修正於民國八十三年四月二日。第九次修正於民國八十四年三月二十五日。第十次修正於民國八十六年三月二十七日。第十一次修正於民國八十七年五月二日。第十二次修正於民國八十八年三月二十五日。第十</p>	<p>第三十四條： 本章程訂立於民國七十四年一月十日，第一次修正於民國七十六年十一月二日。第二次修正於民國七十八年五月二十二日。第三次修正於民國七十八年九月十日。第四次修正於民國七十九年十一月二十一日。第五次修正於民國八十年四月二十五日。第六次修正於民國八十一年三月八日。第七次修正於民國八十二年五月一日。第八次修正於民國八十三年四月二日。第九次修正於民國八十四年三月二十五日。第十次修正於民國八十六年三月二十七日。第十一次修正於民國八十七年五月二日。第十二次修正於民國八十八年三月二十五日。第十</p>	增列修訂次數及日期

三次修正於民國八十八年九月二十二日。第十四次修正於民國八十九年五月十八日。第十五次修正於民國九十一年六月十一日。第十六次修正於民國九十四年六月六日。第十七次修正於民國九十四年六月六日。第十八次修正於民國九十六年三月卅日。第十九次修正於民國九十八年六月十九日。第二十次修正於民國九十九年六月四日。第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日。第二十二次修正於民國一〇一年五月二十五日。第二十三次修正於民國一〇三年六月三十日。第二十四次修正於民國一〇五年六月六日。第二十五次修正於民國一〇六年十月二十五日。第二十六次修正於民國一〇八年六月二十日。第二十七次修正於民國一〇九年六月十八日。第二十八次修正於民國一一三年六月六日。

三次修正於民國八十八年九月二十二日。第十四次修正於民國八十九年五月十八日。第十五次修正於民國九十一年六月十一日。第十六次修正於民國九十四年六月六日。第十七次修正於民國九十四年六月六日。第十八次修正於民國九十六年三月卅日。第十九次修正於民國九十八年六月十九日。第二十次修正於民國九十九年六月四日。第二十一次修正於民國一〇〇年六月九日。第二十二次修正於民國一〇一年五月二十五日。第二十三次修正於民國一〇三年六月三十日。第二十四次修正於民國一〇五年六月六日。第二十五次修正於民國一〇六年十月二十五日。第二十六次修正於民國一〇八年六月二十日。第二十七次修正於民國一〇九年六月十八日。

附件十五

盈餘分配表

皇普建設股份有限公司

112 年度盈餘分配表



單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	24,552,865
加：112 年度稅後淨利	241,598,872
小計	266,151,737
提列項目：	
法定盈餘公積 10%(註 1)	(31,590,933)
可供分配盈餘	234,560,804
分配項目：	
112 年上半年度現金股利	0
112 年下半年度現金股利(每股 0.5 元)(註 2)	192,490,402
期末未分配盈餘	42,070,402

註 1：112 年第二季提列數 31,590,933 元。

註 2：擬授權董事長訂定分配現金股利除息基準日及發放日，並依除息基準日股東名簿記載之股東持有股份比例計算，嗣後如因本公司股份總數有異動時，致使配息率發生變動，亦授權董事長調整之。

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



附件十六

108年發行國內第二次有擔保轉換公司債案補充事項

附件十六、108年發行國內第二次有擔保轉換公司債案補充事項

本公司108年發行國內第二次有擔保轉換公司債案，業經108年8月21日金管證發字第1080324262號申報生效，金融監督管理委員會要求本公司於未來辦理募集與發行有價證券案件時，具體評估下列事項之執行情形：

1.台南府連段建案(以下稱皇普文苑)

皇普文苑各年度銷售情形

單位：新台幣千元

	109年以前	110年	111年	112年	113年第二季	合計
營業收入	-	801,748	-	30,695	-	832,443
營業成本	-	621,570	-	27,416	-	648,986
營業毛利	-	180,178	-	3,279	-	183,457
毛利率(%)	-	22.47%	-	10.68%	-	22.04%
營業費用	22,287	25,848	255	451	77	48,918
營業利益	(22,287)	154,330	(255)	2,828	(77)	134,539
銷售戶數(戶)	56	2	-	1	-	59
銷售車位(個)	92	3	-	1	-	96
過戶戶數(戶)	-	58	-	1	-	59
過戶車位(個)	-	95	-	1	-	96

註：皇普文苑原預估效益僅預估至109年度，因仍有餘屋未出售，故評估至113年第二季止

皇普文苑預估獲利達成情形

單位：新台幣千元

	原預估獲利	截至113年第二季	達成率%
營業收入	864,096	832,443	96.34
營業成本	665,236	648,986	97.56
營業毛利	198,860	183,457	92.25
毛利率(%)	23.01%	22.04%	(0.97)%
營業費用合計	61,747	48,918	79.22
營業利益	137,113	134,539	98.12

註：皇普文苑原預估效益僅預估至109年度，因仍有餘屋未出售，故評估至113年第二季止

本公司原預估皇普文苑於109年第二季完工並陸續出售，然受到全球疫情及缺工缺料影響，導致工程進度略為延遲，於110年初方取得使用執照後交屋，主要營收落於110年度，112年度所銷售戶型為店面，因坪數較大不易銷售，故降價出售，使毛利率降至10.68%，僅餘1戶亦為店面及1車位尚未銷售，銷售比率已達98%以上，銷售情形尚稱良好。

2.健全營運計畫執行情形

本公司108年及109年健全營運計畫執行情形，已分別於109年6月18日及110年7月29日股東會報告，未有股東後續提問，報告內容請詳後附表一及附表二。

本公司108年健全營運計畫書實際執行情形較計畫之差異，主因銷售狀況不佳退出共同投資開發翡翠森林案，並迴轉已認列營業收入及以前年度累積獲利，使該年度獲利表現較預期低；109年度則因全球新冠疫情及缺工缺料情形影響，使皇普文苑及皇普鉅苑工程進度較原預估落後，109年度僅認列皇普鉅苑部分收入，皇普文苑則延遲至110年度認列營收，以致109年度獲利表現較原預期低，惟因此兩案於110年已陸續完工交屋並認列收入，除收入認列時點較為延遲外，毛利率及營業利益等實際效益與預期無重大差異。

附表一

皇普建設股份有限公司 108 年度健全營運計畫書執行情形

單位：新台幣千元

科目名稱	累積至 108 年 第四季止			差異說明
	預 估	實 際	差 異	
營業收入				
－出售翡翠森林收入	5,248	0	(5,248)	因退出共同投資開發翡翠森林案迴轉已認列營業收入，致截至第四季止營業收入金額減少。
－出租皇普河畔收入	252	252	0	
－出租台中土地收入	1,147	1,109	(38)	
－其他營業收入	0	0	0	
營業收入合計	6,647	1,361	(5,286)	
營業毛利	1,758	1,017	(741)	
毛利率	26.45%	74.73%	48.28%	
營業淨利(損)	(127,600)	(145,118)	(17,518)	1. 皇普雲鼎及皇普摩天 100 實際銷售情形較預估增加，預售之廣告費相對增加 35,225 仟元。 2. 皇普莊園因建照取得延後至 109 年 1 月，致預估認列之廣告費相對延至 109 年 1 月認列，廣告費減少 16,143 仟元。 綜上所述截至第四季止實際營業淨損較預估增加 17,518 仟元。
營業外收入及支出	71,591	74,969	3,378	因承作銀行定存，致營業外收入增加。
稅前淨利(損)	(56,009)	(70,149)	(14,140)	綜上所述，截至第四季止實際稅後淨損較預估稅後淨損增加 14,118 仟元。
稅後淨利(損)	(80,124)	(94,242)	(14,118)	

附表二

皇普建設股份有限公司
109 年度健全營運計劃書執行情形

單位：新台幣千元

科目名稱	累積至 109 年 第四季止			差異說明
	預 估	實 際	差 異	
營業收入				
一 出租皇普河畔收入	252	252	0	1.出售興安 172 土地以活化資產並充實營運資金。 2.皇普文苑因南台灣缺工問題嚴重導致工期落後，已於 110 年 2 月 3 日取得使用執照，預計於 110 年第二季起不動產控制權移轉始認列營業收入，致截至本季止營業收入較預估金額減少。 3.皇普鉅苑因缺工導致工期落後，原預估 109 年完成全案交屋，實際延至 110 年第一季完成全案交屋，致截至本季止營業收入較預估金額減少。
一 出售興安 172 收入	0	169,452	169,452	
一 出售皇普文苑收入	864,096	0	(864,096)	
一 出售皇普鉅苑收入	1,455,831	1,005,280	(450,551)	
營業收入合計	2,320,179	1,174,984	(1,145,195)	
營業毛利	521,923	165,979	(355,944)	1.營業毛利實際較預估減少 355,944 仟元。 2.皇普莊園、皇普雲鼎、皇普摩天 100 實際銷售情形較原預估增加，故推銷費用相對增加約 141,707 仟元；皇普 MVP 實際銷售情形未如預期，故推銷費用相對減少約 15,986 仟元。 3.皇普文苑因未完工，故推銷費用相對減少約 29,063 仟元。 4.綜上所述，截至本季營業淨損增加 454,369 仟元。
毛利率	22.49%	14.13%	(8.36%)	
營業淨利(損)	247,574	(206,795)	(454,369)	
營業外收入及支出	(2,030)	(3,078)	(1,048)	
稅前淨利(損)	245,544	(209,873)	(455,417)	綜上所述，截至第四季止實際稅後淨損較預估稅後淨利增加損失 456,003 仟元。
稅後淨利(損)	245,544	(210,459)	(456,003)	

皇普建設股份有限公司



董事長：蘇永平

