



皇翔建設股份有限公司

HUANG HSIANG CONSTRUCTION CORPORATION

公 開 說 明 書

〈一一四年度現金增資發行新股用〉

- 一、公司名稱：皇翔建設股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：一一四年度現金增資發行新股用。
 - (一)新股來源：現金增資
 - (二)新股種類：記名式普通股，每股面額新台幣 10 元整。
 - (三)發行股數：52,000 千股。
 - (四)發行金額：新台幣 520,000 千元整。
 - (五)發行條件：
 - 1.現金增資發行新股52,000千股，每股面額新台幣10元整，發行價格為每股新台幣38.50元，預計可募集資金總額為新台幣2,002,000千元。
 - 2.本次增資發行新股擬以公開申購方式辦理，依公司法第267條規定，保留增資發行股數之10%，計5,200千股由員工認購；另依證券交易法第28條之1規定，提撥增資發行股數之10%計5,200千股對外公開銷售；其餘80%，計41,600千股由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東認購不足一股之畸零股，由原股東自停止過戶日首日起前五日內自行拼湊成整股認購；員工及原股東放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部份，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
 - 3.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
 - (六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數 10%對外公開承銷。
 - (七)承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以公開申購配售方式對外公開承銷。
- 三、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 44 頁。
- 四、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：新台幣500萬元整。
 - (二)其他費用：包括會計師、律師等其他相關費用為新台幣 20 萬元整。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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：請參閱第 3 頁。
- 八、本公司普通股股票面額為每股新台幣壹拾元。
- 九、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>
本公司網站：<https://www.hhe.com.tw>



皇翔建設股份有限公司 編製

中華民國 114 年 6 月 10 日刊印

一、本次發行前實收資本之來源及比率

| 實收資本額來源 | 金額(新台幣元) | 占實收資本額比率(%) |
|---------|---------------|-------------|
| 設立股本 | 60,000,000 | 1.83 |
| 現金增資 | 755,950,000 | 23.07 |
| 盈餘轉增資 | 2,233,590,560 | 68.15 |
| 資本公積轉增資 | 296,047,520 | 9.03 |
| 減資 | (68,240,000) | (2.08) |
| 合計 | 3,277,348,080 | 100.00 |

二、公開說明書之分送計畫

- (一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列本公司以供查閱。
(二)分送方式：依證券交易法第三十一條及主管機關規定辦理。
(三)索取方式：請親洽以上陳列處所或透過網路至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大證券股份有限公司
地址：台北市敦化南路一段66號11樓
網址：<http://www.yuanta.com.tw>
電話：(02)2718-1234

四、公司債保證機構名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大證券股份有限公司股務代理部
地址：台北市大安區敦化南路二段 67 號B1
網址：<https://www.yuanta.com.tw>
電話：(02)2586-5859

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：鄒依芸、陳宗哲會計師
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
地址：台北市信義路5段7號68樓
網址：<https://kpmg.com/tw>
電話：(02)8101-6666

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：www.fsi-law.com
電話：(02)2345-0016

十二、發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

| 發 言 人 | | 代理發言人 | |
|---------|--|---------|--|
| 姓名： | 游玉華 | 姓名： | 王繼華 |
| 職稱： | 財務部副總 | 職稱： | 財會協理 |
| 聯絡電話： | (02)2388-2898 | 聯絡電話： | (02)2388-2898 |
| 電子郵件信箱： | eva@hhe.com.tw | 電子郵件信箱： | anniewang@hhe.com.tw |

十三、公司網址：<https://www.hhe.com.tw>

皇翔建設股份有限公司 公開說明書摘要

| | | | | | | | | | |
|--|----------|---|----------------------|----------------------|---|-----------------------|-----------|---------|------------|
| 實收資本額：3,277,348,080 元 | | | 公司地址：台北市博愛路 38 號 8 樓 | | | 電話：(02)2388-2898 | | | |
| 設立日期：80 年 12 月 6 日 | | | | | 網址：https://www.hhe.com.tw | | | | |
| 上市日期：89 年 9 月 11 日 | | 上櫃日期：88 年 5 月 13 日 | | 公開發行日期：85 年 11 月 7 日 | | 管理股票日期：— | | | |
| 負責人：董事長 廖年吉 總經理 廖宇祥 | | | 發言人：游玉華 職 稱：財務部副總 | | | 代理發言人：王繼華 職 稱：財會協理 | | | |
| 股票過戶機構：元大證券股份有限公司股務代理部 | | | | | 電話：(02)2586-5859 網址：http://www.yuanta.com.tw 地址：台北市大安區敦化南路二段 67 號 B1 | | | | |
| 股票承銷機構：元大證券股份有限公司 | | | | | 電話：(02)2718-1234 網址：http://www.yuanta.com.tw 地址：台北市敦化南路一段 66 號 11 樓 | | | | |
| 最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 鄒依芸、陳宗哲會計師 | | | | | 電話：(02) 8101-6666 網址：https://kpmg.com/tw 地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓 | | | | |
| 複核律師：翰辰法律事務所 邱雅文律師 | | | | | 電話：(02)2345-0016 網址：www.fsi-law.com 地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓 | | | | |
| 信用評等機構：不適用 | | | 電話：— | | 網址：— | | 地址：— | | |
| 評等標的 | 發行公司： | | 無■；有□ | | 評等日期：— | | 評等等級：— | | |
| | 本次發行公司債： | | 無■；有□ | | 評等日期：— | | 評等等級：— | | |
| 董事選任日期：113 年 06 月 07 日，任期：3 年 | | | | | 監察人選任日期：不適用(本公司設置審計委員會) | | | | |
| 全體董事持股比例：43.5%，114 年 3 月 31 日 | | | | | 全體監察人持股比率：不適用 | | | | |
| 董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：(114 年 3 月 31 日) | | | | | | | | | |
| 職 稱 | | 姓 名 | | 持 股 比 例 | 職 稱 | | 姓 名 | | 持 股 比 例 |
| 董 事 長 | | 皇銘實業(股)公司 代表人：廖年吉 | | 41.07% | 獨 立 董 事 | | 陳順天 | | 0.00% |
| 董 事 | | 皇銘實業(股)公司 代表人：廖林淑花 | | 41.07% | 獨 立 董 事 | | 洪素嬌 | | 0.00% |
| 董 事 | | 張炳煌 | | 0.03% | 獨 立 董 事 | | 林芳祺 | | 0.00% |
| 董 事 | | 陳嘉根 | | 0.13% | 獨 立 董 事 | | 曾學智 | | 0.00% |
| 董 事 | | 廖宇祥 | | 1.89% | 大股東 | | 皇銘實業(股)公司 | | 41.07% |
| 董 事 | | 蔡哲雄 | | 0.00% | 大股東 | | 皇俊投資(股)公司 | | 15.85% |
| 董 事 | | 鄭惠秋 | | 0.38% | | | | | |
| 工廠地址：無 | | | | | | | | 電話：— | |
| 主要產品：住宅及大樓開發租售 | | | | | | | | 參閱本文之頁次 | |
| 市場結構：113 年度內銷100% 外銷0% | | | | | | | | 第 28 頁 | |
| 風險事項：請參閱本公開說明書公司概況之風險事項 | | | | | | | | 參閱本文之頁次 | |
| | | | | | | | | 第 3 頁 | |
| 去(113)年 | | 營業收入：新台幣 12,392,167 千元 稅前淨利：新台幣 3,330,471 千元 每股盈餘(稅後)：新台幣 9.05 元 | | | | | | 第 62 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 44 頁 | | | | |
| 本次公開說明書刊印日期：114 年 6 月 10 日 | | | | | 刊印目的：一一四年度現金增資發行新股用 | | | | |
| 其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄 | | | | | | | | | |

目錄

| | 頁次 |
|---|----|
| 壹、公司概况..... | 1 |
| 一、公司簡介..... | 1 |
| 二、風險事項..... | 3 |
| 三、公司組織..... | 6 |
| 四、資本及股份..... | 18 |
| 五、公司債（含海外公司債）辦理情形..... | 23 |
| 六、特別股辦理情形..... | 23 |
| 七、參與發行海外存託憑證辦理情形..... | 23 |
| 八、員工認股權憑證辦理情形..... | 23 |
| 九、限制員工權利新股辦理情形..... | 23 |
| 十、併購辦理情形..... | 23 |
| 十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形..... | 23 |
| 貳、營運概況..... | 24 |
| 一、公司之經營..... | 24 |
| 二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產..... | 40 |
| 三、轉投資事業..... | 41 |
| 四、重要契約..... | 42 |
| 參、發行計畫及執行情形..... | 44 |
| 一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份或發行公司債資金運用計畫分析.... | 44 |
| 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證計畫或限制員工權利新股計畫應記載事項..... | 44 |
| 三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項..... | 59 |
| 四、本次併購發行新股應記載事項..... | 59 |
| 肆、財務概況..... | 60 |
| 一、最近五年度簡明財務資料..... | 60 |
| 二、財務報告應記載事項..... | 69 |
| 三、財務概況其他重要事項..... | 69 |
| 四、財務狀況及經營結果之檢討分析..... | 70 |
| 伍、特別記載事項..... | 73 |
| 一、內部控制制度執行狀況..... | 73 |
| 二、委託金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，信用評等機構所出具之評等報告..... | 73 |
| 三、證券承銷商評估總結意見..... | 73 |
| 四、律師法律意見書..... | 73 |

| | |
|--|----|
| 五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 | 73 |
| 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 | 73 |
| 七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項 | 73 |
| 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 | 73 |
| 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 | 73 |
| 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 | 73 |
| 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 | 73 |
| 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 | 73 |
| 十三、其他必要補充說明事項 | 73 |
| 十四、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 | 74 |
| 十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項 | 74 |
| 陸、重要決議 | 90 |
| 一、與本次發行有關之決議文 | 91 |
| 二、盈餘分派表 | 94 |

柒、附件

- 一、114 年度現金增資發行新股價格計算書
- 二、內部控制聲明書
- 三、證券承銷商評估總結意見
- 四、律師法律意見書
- 五、承銷商、發行公司及其相關人員等不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
- 六、112 年度合併財務報告及會計師查核報告
- 七、113 年度合併財務報告及會計師查核報告
- 八、114 年第一季合併財務報告及會計師核閱報告
- 九、112 年度個體財務報告及會計師查核報告
- 十、113 年度個體財務報告及會計師查核報告
- 十一、114 年度現金增資發行新股申報生效函之要求說明事項

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國80年12月6日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

1.總公司

地址：台北市博愛路38號8樓

電話：(02)2388-2898

2.分公司及工廠：無。

(三)公司沿革

| 年度 | 重要記事 |
|------------|--|
| 80年 12月 | 登記成立「皇銘建設股份有限公司」，實收資本額60,000千元。 |
| 81年 | 1.推出豐收季節(6.6億，146戶)、盛會(10億，193戶)。 2.參加台北縣建築投資商業公會。 |
| 82年 | 推出中央大街A區(2.2億，46戶)、北京NO.2(8億，449戶)、吉利(2.5億，48戶)。 |
| 83年 | 1.公司總部遷至板橋市四川路二段辦公大樓。 2.推出住福(3.9億，93戶)。 |
| 84年 | 辦理現金增資120,000千元，實收資本額達180,000千元。 |
| 85年 | 1.民國85年4月公司更名為「皇翔建設股份有限公司」。 2.經證管會核准為公開發行公司。 3.獲台北縣商業同業公會頒優良商號獎。 4.擴大經營陣容，加強經營團隊，增加董事席位為五席。 5.員工退休金辦法頒定與實施。 6.辦理現金增資90,000千元，盈餘轉增資90,000千元，實收資本額達360,000千元。 7.推出創世紀(3.7億，50戶)、良辰吉市(15億，284戶)、皇翔綠園(4.8億，82戶)、皇翔最好(1.5億，70戶)、甘園別墅(1.8億，33戶)。 |
| 86年 | 1.為掌控施工品質，轉投資北昌營造，持股90%。 2.全面施行電腦化，增進營運效率。 3.獲「住福」社區管委會頒品質優良、服務熱忱獎。 4.落實員工福利，成立職委會。 5.辦理兩次現金增資計98,950千元及盈餘轉增資90,050千元，實收資本額達549,000千元。 6.推出皇翔歡喜城(8.8億，194戶)、皇翔公園家(2.4億，57戶)、金樹園(1.6億，41戶)金別墅(6.5億，81戶)。 7.民國86年12月，為掌控施工品質，轉投資北昌營造股份有限公司。 |
| 87年 | 1.獲頒中華民國建築業跨世紀十大傑出業者。 2.獲頒第十四屆中華民國建築金獎之建築規劃類獎項。 3.ISO9002品保制度之推展。 4.辦理現金增資147,000千元及盈餘轉增資174,000千元，實收資本額達870,000千元。 5.推出蓮花賞(4.9億，65戶)、金別墅D區(0.45億，4戶)。 |
| 88年 | 1.為增加外部董事及擴大監察人席次，辦理董、監事增補選。 2.獲准於證券櫃檯買賣中心上櫃掛牌買賣。 3.本公司及子公司齊獲通過ISO9002品保制度之認證。 4.辦理盈餘轉增資174,000千元、現金增資120,000千元，實收資本額達1,164,000千元。 5.推出金來發(18.6億，353戶)。 |

| 年度 | 重要記事 |
|------|--|
| 89年 | 1.獲准於證券交易市場上市掛牌買賣。 2.辦理盈餘轉增資93,120千元及資本公積轉增資81,480千元，實收資本額達1,338,600千元。 |
| 90年 | 1.實施庫藏股交易並辦理減資59,890千元及資本公積轉增資38,361.3千元，實收資本額達1,317,071.3千元。 2.推出住福別墅(3.4億，60戶)、國光350(0.17億，2戶)。 |
| 91年 | 1.企業總部遷至台北市博愛路辦公大樓。 2.實施庫藏股交易並辦理減資8,350千元，實收資本額達1,308,721.3千元。 3.推出皇翔百老匯(13億，239戶)。 |
| 92年 | 1.辦理資本公積轉增資52,348.85千元，實收資本額達1,361,070.15千元。 2.獲頒第十一屆中華建築金石獎之規劃設計類獎項。 3.推出皇翔紫蘭園(12.3億，44戶)、皇翔維也納(12億，110戶)、皇翔銘園(9.1億，121戶)。 |
| 93年 | 1.獲頒第十二屆中華建築金石獎之規劃設計類獎項。 2.獲頒第五屆國家建築金質獎之規劃設計類獎項。 3.辦理盈餘轉增資115,690.96千元及資本公積轉增資47,637.45千元，實收資本額達1,524,398.56千元。 4.推出皇翔峇里島(31.8億，715戶)(註)、皇翔太陽城(58.2億，850戶)、皇翔凱旋門(28億，199戶)、皇翔四季會館(29.6億，625戶)、國光284(0.138億，1戶)。 |
| 94年 | 1.辦理盈餘轉增資228,659.78千元及資本公積轉增資76,219.92千元，實收資本額達1,829,278.26千元。 2.推出皇翔快樂花園(26.3億，288戶)。 |
| 95年 | 1.辦理盈餘轉增資182,927.82千元及現金增資180,000,000千元，實收資本額達2,192,206.08千元。 2.推出皇翔臻寶(8億，96戶)、皇翔帝國(48億，392戶)、皇翔金城閣(11.5億，167戶)、第一站NO.2(0.6億，5戶)。 |
| 96年 | 推出皇翔高更(20.6億，204戶)、皇翔日出大地(22億，68戶)、皇翔天母(16億，10戶)。 |
| 97年 | 1.辦理盈餘轉增資657,661.82千元，實收資本額達2,849,867.9千元。 2.推出小快樂(0.6億，5戶)。 |
| 98年 | 1.辦理盈餘轉增資427,480.18千元，實收資本額達3,277,348.08千元。 2.推出皇翔 RICH(11億，59戶)。 |
| 99年 | 推出皇翔玉璽(37億，84戶)、皇翔玉鼎(93億，531戶)。 |
| 100年 | 推出皇翔隨堂(3.5億，20戶)。 |
| 101年 | 推出皇翔天昴(11.7億，9戶)、皇翔天玥(11.8億，9戶)、皇翔御琚(260億，48戶)。 |
| 102年 | 推出皇翔富豪(60億，206戶)、皇翔百老匯(23億，198戶)、皇翔百老匯2(27億，187戶)、皇翔歡喜城(111億，1691戶)、皇翔紫鼎(65億，63戶)。 |
| 103年 | 推出皇翔歡喜城店面(16億，57戶)、華爾街(4.7億，18戶)皇翔國鼎(155億，611戶)。 |
| 105年 | 推出皇翔歡喜城出租戶(6億，89戶)。 |
| 108年 | 推出皇翔中山捷二商辦(24億，6戶)。 |
| 110年 | 1.推出又鼎大樓全棟出租作為商業使用。 2.推出皇翔芊翠(14億，76戶)。 |
| 111年 | 推出皇翔芊樾(19億，106戶)、皇翔來青(18億，77戶)、皇翔敦北民生(30億，50戶)。 |
| 112年 | 推出皇翔 MRT(66億，366戶)、皇翔決美(27億，104戶)。 |
| 113年 | 推出 ASTER ONE(45億，158戶) |

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

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)利率變動影響及未來因應措施

本公司及子公司的利率變動風險主要來自其銀行存款。浮動利率計息的借款將使本公司及子公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司及子公司產生公允價值風險。本公司及子公司評估所處經營環境近年來利率水準尚稱平穩，應不致產生重大利率風險。目前本公司及子公司 112 年度及 113 年度利息費用分別為 636,660 千元及 783,753 千元，佔當年度營業收入比率分別為 13.41%及 6.32%，尚未有重大之影響。未來本公司及子公司仍將繼續向銀行爭取優惠之利率，以降低營運成本。

(2)匯率變動影響及未來因應措施

本公司及子公司屬內需產業，功能性貨幣以新台幣為主。僅有子公司存在少量外幣交易，該等交易主要之計價貨幣為人民幣、美金及日幣。本公司及子公司對匯率變動亦有一定控管流程，因此匯率變動情形對本公司及子公司尚未有重大之影響。

(3)通貨膨脹影響及未來因應措施

近年來隨著全球經濟復甦，國際原物料需求上升，價格持續上漲通貨膨脹會導致投入之興建成本提高。惟一般大眾基於購屋保值甚至長期持有可增值之心理影響，房屋市場剛性購屋需求一直都存在。本公司及子公司將持續透過建築工案之聯合採購及議價等方式以及部分轉嫁給消費者因應。另外，本公司及子公司透過引進外籍移工，亦可降低缺工之影響，故通貨膨脹情形對本公司及子公司尚未有重大之影響。

2.最近年度及截至公開說明書刊印日止從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

本公司及子公司致力於本業之發展，因業務及整體營運需要而有資金貸與他人、背書保證之交易，並遵循內部「資金貸與他人作業程序」及「背書保證辦法」之作業程序，且並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易等活動。

3.未來研究計畫及預計投入之研發費用：無。

4.最近年度及截至公開說明書刊印日止國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

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

5.最近年度及截至公開說明書刊印日止科技改變(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：

本公司及子公司密切注意所處產業相關科技改變(包括資通安全風險)情形，掌握市場脈動並評估對公司營運所帶來之影響，最近年度及截至公開說明書刊印日止，科技改變及產業變化，對公司業務及營運無重大不利影響。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

本公司及子公司對營建工程採委託營造廠商興建，故進貨主要係以土地取得及工程發包予營造廠等，且土地採購大多非向同一人購買，因此尚無進貨過度集中情形；銷貨對象為一般社會大眾，亦無銷貨集中情形。

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

本公司最近年度及截至本公開說明書刊印日止，公司董事或持股超過 10%之大股東並無股權大量移轉之情事，另本公司董事變動情形對公司之財務、業務並無重大影響。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司最近年度及截至本公開說明書刊印日止，未有經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無此情形。

(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：

(1)本公司以祭祀公業法人臺北市陳○、陳○、謝○等人為被告，向法院起訴請求確認容積移轉債權是否存在之爭議，提起訴訟，其聲明為：(一)先位聲明：確認原告就坐落臺北市大同區文昌段 1 小段 88、88-1、92-2、92-5、93、93-1、93-2 地號上之陳悅記祖宅即老師府(下稱系爭古蹟，與前開七筆地號土地合稱為系爭古蹟定著土地)依法可建築之基準容積在 5,645.74 平方公尺(折合 1,707.84 坪)之範圍內對臺北市陳悅記有請求移轉之債權存在。(二)備位聲明：確認原告就系爭古蹟定著土地依法可建築之基準容積在 5,645.74 平方公尺(折合 1,707.84 坪)之範圍內對謝○、謝○對陳○、陳○對臺北市陳○均有請求移轉之債權存在。惟陳○、謝○於起訴前死亡，故追加陳○之繼承人為被告，並變更備位聲明為：確認原告就系爭古蹟定著土地依法可建築之基準容積在 5,645.74 平方公尺(折合 1,707.84 坪)之範圍內對謝○；謝○對陳○之繼承人；陳○之繼承人對臺北市陳○均有請求移轉之債權存在，本案經第一審法院判決本公司勝訴，祭祀公業陳○之繼承人等人不服，對該判決提起上訴，本案經第二審高等法院將原判決撤銷，駁回本公司的上訴，本公司不服，向最高法院提起第三審上訴，本案經最高法院駁回本公司，本公司對於該確定判決不服，向最高法院聲請再審被駁回，本公司向高等法院提起再審(案號：113 年重再字第 42 號)，再審之訴尚未終結。

(2)本公司以林○等人為被告，向法院起訴主張略以：「本公司與林○等人共有土城明德段7筆土地，該7筆土地依其使用目的並無不能分割之情事，且兩造間未訂有不分割之特約，且兩造就7筆土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，茲因兩造就分割方式遲未能達成協議，故起訴請求裁判分割共有物。」等語，本案判決本公司及其他共有人分割該共有物，本公司已給付林○補償款33,452千元，其餘人等應給付3,154千元，該案並無人再提起上訴，本案終結。本案目前尚待其他共有人提出林榮信業已領款之證明以便辦理移轉登記。

(3)力福公司承攬公司本公司台汽北站案之帷幕外牆工程，其在工程進度上因生產線上無法配合公司之工程進度，致有延遲之情況發生，雖經工地及公司多次催告，但均無法配合工進來趕工，故本公司當時為配合使用執照之申請及取得，前多次委託弘凱法律事務所周仕傑律師發律師函催告力福公司加派人力盡速趕工及完成相關之缺失改善工程在案。今台汽北站案業已取得使用執照，並陸續簽約出租中，從屬公司北昌營造與力福公司間僅剩追加工程之核算與合約工程保留款給付事宜，北昌營造將依合約辦理。

整體而言，本公司及子公司雖存有上開案件，但其目前對於本公司及子公司之財務、業務尚不生重大影響，且對股東權益及證券價格亦無重大之影響。

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。

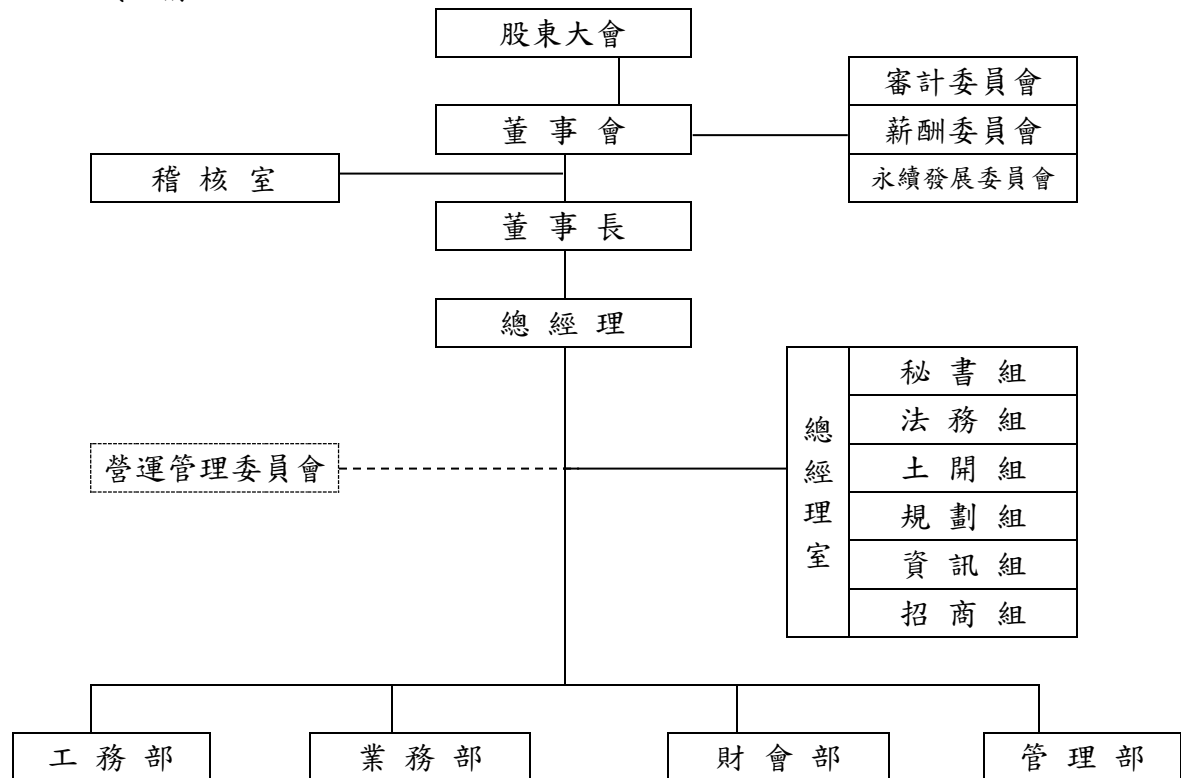
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



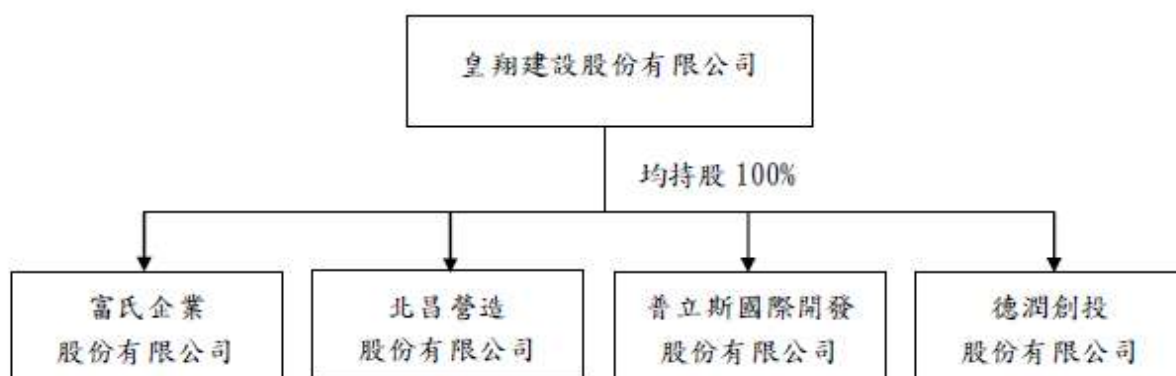
2.各主要部門所營業務

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

(二)關係企業圖

1.關係企業圖

113年12月31日



2.與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113年12月31日；單位：千元；千股；%

| 關係企業名稱 | 與本公司之關係 | 本公司持有關係企業股份 | | | 持有本公司股份 | | |
|---------------|----------------------|-------------|---------|--------|---------|----|----|
| | | 投資金額 | 股數 | 比例 | 投資金額 | 股數 | 比例 |
| 北昌營造股份有限公司 | 本公司直接持股 50%以上之子公司 | 911,760 | 104,500 | 100.00 | — | — | — |
| 富氏企業股份有限公司 | 本公司直接持股 50%以上之子公司 | 474,706 | 26 | 100.00 | — | — | — |
| 普立斯國際開發股份有限公司 | 本公司直接持股 50%以上之子公司 | 2,800,000 | 150,000 | 100.00 | — | — | — |
| 德潤創投股份有限公司 | 本公司直接持股 50%以上之子公司 | 31,000 | 3,100 | 100.00 | — | — | — |

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料

114 年 3 月 31 日；股

| 職 稱 | 姓 名 | 性 別 | 國 籍 | 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 情形 | 備 註 |
|-----------------|-----|-----|------------|------------|-----------|----------|----------------------|----------|----------------|----------|--|--|---------------------|----|----|--------------------------------|-----|
| | | | | | 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 | 廖宇祥 | 男 | 中 華 民 國 | 103/05/08 | 6,201,305 | 1.89% | 0 | 0% | 0 | 0% | Burnmouth & Poole College（攻讀結構） Lubin School of Business （攻讀企管） 北昌營造特助 皇翔建設董事 | 北昌營造法人董事代表 皇銘實業董事 皇俊投資董事 皇吉投資董事 富綦投資監察人 富翔資產監察人 | 無 | 無 | 無 | 無 | 註 |
| 財務部 副總 經理 | 游玉華 | 女 | 中 華 民 國 | 85/09 | 21,500 | 0.01% | 0 | 0% | 0 | 0% | 大學畢 建業聯合會計師 事務所審計部協理 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 |
| 財會 協理 | 王繼華 | 女 | 中 華 民 國 | 102/09 | 0 | 0.00% | 0 | 0% | 0 | 0% | 大學畢 安侯建業聯合會計師 事務所審計部經理 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 | 無 |

註：本公司董事長與總經理互為一親等親屬，係為密切與各董事充分溝通公司營運狀況及未來經營方針與計畫，以及培養接班人，落實公司治理之運作，提升經營效率與決策執行力。此外，本公司未有過半數董事兼任公司員工或經理人之情形，另本公司113年度董事改選已依公司治理原則新增1席獨立董事，計設有4席獨立董事強化公司之經營與整體發展。

(四)董事及監察人

1.董事資料

114年3月31日；股：%

| 職稱 | 姓名 | 性別 / 年齡 | 國籍 或註冊地 | 初次選 任日期 | 選(就)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 現在持有之股份 | | 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 | | | 備註 |
|-----|-------------------|--------------------|------------|------------|-------------|--------|-------------|----------|-------------|----------|---------------------|----------|--------------------|----------|---------------------------|--|---------------------------------|----------|----|----|
| | | | | | | | 股數 | 持股 比率 | 普通股 股數 | 持股 比率 | 普通股 股數 | 持股 比率 | 股數 | 持股 比率 | | | | | | |
| 董事長 | 皇銘實 業(股)公 司 | — | 中華民國 | 85/12/18 | 113/6/7 | 3 年 | 134,609,348 | 41.07 | 134,609,348 | 41.07 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — | — | — | — | — |
| | 代表人 廖年吉 | 男 70 歲以 上 | | | | | 11,694,501 | 3.57 | 11,655,019 | 3.56 | 10,632,095 | 3.24 | 0 | 0 | 國小畢 成昌窯業負責人 王星廣告負責人 | 皇吉投資董事長 富氏企業董事長 普立斯國際董事長 皇銘實業董事 富泰投資董事 | 本公司 董事 | 廖林 淑花 | 夫妻 | |
| 董事 | 皇銘實 業(股)公 司 | — | 中華民國 | 85/12/18 | 113/6/7 | 3 年 | 134,609,348 | 41.07 | 134,609,348 | 41.07 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — | — | — | — | — |
| | 代表人： 廖林淑 花 | 女 70 歲以 上 | | | | | 10,671,577 | 3.26 | 10,632,095 | 3.24 | 11,655,019 | 3.56 | 0 | 0 | 國小畢 皇翔建設總經理 | 皇俊投資董事長 皇銘實業董事長 富翔資產董事長 富泰投資董事長 皇吉投資董事 北昌營造董事 富氏企業董事 慶隆開發董事 | 本公司 董事長 | 廖年 吉 | 夫妻 | |
| 董事 | 張炳煌 | 男 70 歲以 上 | 中華民國 | 88/3/3 | 113/6/7 | 3 年 | 85,446 | 0.03 | 85,446 | 0.03 | 118,436 | 0.04 | 0 | 0 | 大專畢 曾獲中興文藝 書法獎等獎章 | — | — | — | — | — |
| 董事 | 陳嘉根 | 男 70 歲以 上 | 中華民國 | 85/12/18 | 113/6/7 | 3 年 | 438,319 | 0.13 | 438,319 | 0.13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 高工畢 皇翔建設工務經理 | 北昌營造董事長 | — | — | — | — |

| 職稱 | 姓名 | 性別 / 年齡 | 國籍 或註冊地 | 初次選 任日期 | 選(就)任 日期 | 任期 | 選任時持有股份 | | 現在持有股數 | | 配偶、未成年子 女現在持有之股 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 | | | 備註 |
|----------|-----|-----------------|------------|------------|-------------|--------|-----------|----------|-----------|----------|-------------------------|----------|--------------------|----------|--|---|---------------------------------|-------------|--------|----|
| | | | | | | | 股數 | 持股 比率 | 普通股 股數 | 持股 比率 | 普通股 股數 | 持股 比率 | 股數 | 持股 比率 | | | | | | |
| 董事 | 廖宇祥 | 男 60 歲以下 | 中華民國 | 101/5/29 | 113/6/7 | 3 年 | 6,201,305 | 1.89 | 6,201,305 | 1.89 | 0 | 0 | 0 | 0 | 大學畢 北昌營造特助 | 皇翔建設總經理 北昌營造法人董事 代表 皇俊投資董事 皇銘實業董事 皇吉投資董事 富翔資產監察人 富纂投資監察人 | 本公司 董事長 | 廖 年 吉 | 父 子 | 註 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 本公司 董事 | 廖 林 淑 花 | 母 子 | | |
| 董事 | 蔡哲雄 | 男 70 歲以上 | 中華民國 | 101/5/29 | 113/6/7 | 3 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 大學畢 第一金控總經理 土地銀行董事長 台灣銀行董事長 | 國揚實業法人 董事代表人 | — | — | — | — |
| 董事 | 鄭惠秋 | 女 61~7 0歲 | 中華民國 | 86/8/15 | 113/6/7 | 3 年 | 1,235,357 | 0.38 | 1,235,357 | 0.38 | 438 | 0 | 0 | 0 | 研究所畢 建業聯合會計師 事務所合夥會計師 | 鄭惠秋會計師 事務所會計師 | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 陳順天 | 男 61~7 0歲 | 中華民國 | 104/6/12 | 113/6/7 | 3 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 大學畢 土地銀行副總經理 | 鼎基公司獨立董事 鑫龍騰公司獨立董 事 | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 洪素嬌 | 女 61~7 0歲 | 中華民國 | 107/6/12 | 113/6/7 | 3 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 大學畢 理律法律事務所 致茂電子(股)公司 精業電子(股)公司 | — | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 林芳祺 | 男 61~7 0歲 | 中華民國 | 112/6/6 | 113/6/7 | 3 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 研究所畢 土地銀行總行經理 土銀保險經紀人總經理 板信商銀副總經理 | 台灣金控台銀人壽 股份有限公司獨立 董事 | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 曾學智 | 男 61~7 0歲 | 中華民國 | 113/6/7 | 113/6/7 | 3 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 大專畢 土地銀行總行經理 土地銀行副總經理 中國建築經理(股)公司 監察人 台灣金融聯合都市更新 服務(股)公司董事 | — | — | — | — | — |

註：本公司董事長與總經理互為一親等親屬，係為密切與各董事充分溝通公司營運狀況及未來經營方針與計畫，以及培養接班人，落實公司治理之運作，提升經營效率與決策執行力。此外，本公司未有過半數董事兼任公司員工或經理人之情形，另本公司113年度董事改選已依公司治理原則新增1席獨立董事，計設有4席獨立董事強化公司之經營與整體發展。

2.監察人資料：本公司已設置審計委員會，故不適用。

3.法人股東之主要股東

114 年 3 月 31 日

| 法人股東名稱 | 法人股東之主要股東 |
|------------|------------------|
| 皇銘實業股份有限公司 | 皇吉投資股份有限公司(100%) |

4.主要股東為法人者其主要股東

114 年 3 月 31 日

| 法人名稱 | 法人之主要股東 |
|------------|----------------------------|
| 皇吉投資股份有限公司 | 廖年吉 (62.50%)、廖林淑花 (37.50%) |

5.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

114 年 3 月 31 日

| 姓名 | 條件 | 專業資格與經驗 | 獨立性情形 (註 1) | 兼任其他公開發行公司獨立董事家數 |
|-----------------------------|----|--|--|------------------|
| 董事長 皇銘實業(股)公司 代表人：廖年吉 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (11) | — |
| 董事 皇銘實業(股)公司 廖林淑花 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(11) | — |
| 董事 張炳煌 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | — |
| 董事 陳嘉根 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(10)、(11)、(12) | — |
| 董事 廖宇祥 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，目前擔任本公司董事暨總經理及未有公司法第 30 條各款情事。 | (11)、(12) | — |
| 董事 蔡哲雄 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | — |

| 姓名 | 條件 | 專業資格與經驗 | 獨立性情形（註 1） | 兼任其他公開發行公司獨立董事家數 |
|-------------|----|---|--|------------------|
| 董事 鄭惠秋 | | 法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員；商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(10)、(11)、(12) | — |
| 獨立董事 陳順天 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 2 |
| 獨立董事 洪素嬌 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | — |
| 獨立董事 林芳祺 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | 1 |
| 獨立董事 曾學智 | | 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。 | (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、 (7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12) | — |

註 1：各董事於選任前二年及任職期間符合下述各條件者。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 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(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

6.董事會多元化及獨立性：

本公司董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- (1)基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- (2)專業知識與技能：專業背景（如：法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：
 - A.營運判斷能力。
 - B.會計及財務分析能力。
 - C.經營管理能力（包括對子公司的經營管理）。
 - D.危機處理能力。
 - E.產業知識。
 - F.國際市場觀。
 - G.領導能力。
 - H.決策能力。
 - I.風險管理與能力

| 姓名 | 國籍 | 性別 | 營運判斷能力 | 會計及財務分析能力 | 經營管理能力 | 危機處理能力 | 產業知識 | 國際市場觀 | 領導能力 | 決策能力 | 風險管理與能力 |
|------------|------|----|--------|-----------|--------|--------|------|-------|------|------|---------|
| 廖年吉 | 中華民國 | 男 | V | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 廖林淑花 | 中華民國 | 女 | V | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 張炳煌 | 中華民國 | 男 | V | | V | V | | V | V | V | V |
| 陳嘉根 | 中華民國 | 男 | V | | V | V | V | V | V | V | V |
| 廖宇祥 | 中華民國 | 男 | V | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 蔡哲雄 | 中華民國 | 男 | V | V | V | V | | V | V | V | V |
| 鄭惠秋 | 中華民國 | 女 | V | V | V | V | | V | V | V | V |
| 陳順天 | 中華民國 | 男 | V | V | V | V | | V | V | V | V |
| 洪素嬌 | 中華民國 | 女 | V | | V | V | V | V | | | V |
| 林芳祺 | 中華民國 | 男 | V | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 曾學智 | 中華民國 | 男 | V | V | V | V | V | V | V | V | V |
| 多元化目標(席以上) | | 3 | 10 | 7 | 8 | 8 | 5 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 多元化政策達成情形 | | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 | 符合 |

經衡量本公司董事會 11 名董事成員(含 4 名獨立董事)，整體符合本公司對九大能力之目標。

(3)董事會獨立性

本公司董事會持續評估董事的獨立性，當中會考慮所有相關因素，包含：相關董事是否持續為管理層或其他董事提出具建設性的問題，表達觀點是否獨立於管理層或其他董事，以及在董事會內外的言行舉止是否適當。

本公司獨立董事人數為 4 人，佔全體董事人數 11 人之比重為 36%，獨立董事與本公司或董事會成員間均無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定等情事。本公司雖有 3 席董事（含董事長）具有配偶及二親等以內親屬關係之情形，有 2 席董事為本公司之經理人，惟董事會在討論與董事具有利害關係的議案時，利害關係人等董事都必須進行迴避不參與討論及表決，並將議案交予獨立董事及不具利害關係的董事進行討論及表決，以維護本公司董事會的獨立性。

(4)董事會多元性

本公司現任董事會由 11 位董事組成，包含 4 位獨立董事及 7 位非獨立董事，董事皆為產學界賢達擁有土木、財會、商務及管理領域之豐富經驗與專業。本公司注重董事會成員組成之性別平等，並以提高女性董事席次至三分之一（即 33%）以上為目標，目前董事會成員男性占 73%（8 位），女性占 27%（3 位），未來將盡力增加女性董事席次，以達成目標。董事會基本組成如下：

| 姓名 | 兼任 本公司 員工 | 年齡 | | | 獨立董事任期 | | |
|------|-----------------|-------|---------|-------|--------|---------|-------|
| | | 60 以下 | 61 至 70 | 71 以上 | 3 年以下 | 3 至 9 年 | 9 年以上 |
| 廖年吉 | | | | V | | | |
| 廖林淑花 | | | | V | | | |
| 張炳煌 | | | | V | | | |
| 陳嘉根 | V | | | V | | | |
| 廖宇祥 | V | V | | | | | |
| 蔡哲雄 | | | | V | | | |
| 鄭惠秋 | | | V | | | | |
| 陳順天 | | | V | | | | V |
| 洪素嬌 | | | V | | | V | |
| 林芳祺 | | | V | | V | | |
| 曾學智 | | | V | | V | | |

(五)發起人資料：不適用。

(六)最近年度(113年度)給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣千元；%

| 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 事業酬 金 |
|-----|------------|-------------|---|-------------|---|-------------|---|---------------|---|---------------------------------|---|-------------------|---|----------|---|---------------|---|-------------|---|---------------------------------------|------|--------------------------------------|
| | | 報酬(A) | | 退職退休金(B) | | 董事酬勞(C) | | 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) | | | | | | |
| | | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | 本公司 | | 財務報告內所 有公司 | | 本 公 司 | 財 務 報 告 內 所 有 公 司 | | | |
| 董事長 | 廖年吉(註 1) | 4,800 | 4,800 | — | — | 33,952 | 33,952 | 1,030 | 1,030 | 1.34 | 1.34 | 3,870 | 5,880 | — | — | 2,640 | — | 2,660 | — | 1.56 | 1.63 | — |
| 董 事 | 廖林淑花(註 1) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董 事 | 張 炳 煌 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董 事 | 陳 嘉 根 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董 事 | 廖 宇 祥 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董 事 | 蔡 哲 雄 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董 事 | 鄭 惠 秋 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨 董 | 陳 順 天 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨 董 | 呂 振 隆(註 2) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨 董 | 洪 素 嬌 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨 董 | 林 芳 祺 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 獨 董 | 曾 學 智(註 3) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 董 事 | 皇銘實業(股) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

註1：係皇銘實業股份有限公司法人代表。

註2：113年6月解任。

註3：113年6月新任。

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(I) | 本公司 | 財務報告內所有公司(J) |
| 低於 1,000,000 元 | 廖年吉、廖林淑花 呂振隆、曾學智 | 廖年吉、廖林淑花 呂振隆、曾學智 | 廖林淑花、呂振隆、曾學智 | 廖林淑花、呂振隆、曾學智 |
| 1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含) | 陳順天、洪素嬌、林芳祺 | 陳順天、洪素嬌、林芳祺 | 陳順天、洪素嬌、林芳祺 | 陳順天、洪素嬌、林芳祺 |
| 2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含) | — | — | 廖年吉 | 廖年吉 |
| 3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含) | 陳嘉根、張炳煌、廖宇祥 蔡哲雄、鄭惠秋 | 陳嘉根、張炳煌、廖宇祥 蔡哲雄、鄭惠秋 | 陳嘉根、張炳煌 蔡哲雄、鄭惠秋 | 張炳煌、蔡哲雄、鄭惠秋 |
| 5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含) | — | — | 廖宇祥 | 陳嘉根、廖宇祥 |
| 10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含) | 皇銘實業(股)公司 | 皇銘實業(股)公司 | 皇銘實業(股)公司 | 皇銘實業(股)公司 |
| 15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含) | — | — | — | — |
| 30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含) | — | — | — | — |
| 50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含) | — | — | — | — |
| 100,000,000 元以上 | — | — | — | — |
| 總計 | 13 | 13 | 13 | 13 |

2.監察人之酬金：本公司已設立審計委員會，故不適用。

3.總經理及副總經理之酬金

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元；%

| 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 (%) | | 領取自 來公轉 子外資 事業投 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 | 廖宇祥 | 3,750 | 5,760 | — | — | — | — | 2,560 | — | 2,580 | — | 0.21 | 0.28 | — |
| 總經理 | 陳嘉根 | | | | | | | | | | | | | |
| 副總經理 | 游玉華 | | | | | | | | | | | | | |

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(E) |
| 低於 1,000,000 元 | — | — |
| 1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含) | — | 陳嘉根 |
| 2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含) | 廖宇祥、游玉華 | 廖宇祥、游玉華 |
| 3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含) | — | — |
| 5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含) | — | — |
| 10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含) | — | — |
| 15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含) | — | — |
| 30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含) | — | — |
| 50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含) | — | — |
| 100,000,000 元以上 | — | — |
| 總計 | 2 | 3 |

4.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）：不適用。

5.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

| 經理人 | 職稱 | 姓名 | 股票金額 | 現金金額 | 總計 | 總額占稅後純益之比例(%) |
|-----|------|-----|------|-------|-------|---------------|
| | 總經理 | 廖宇祥 | — | 2,580 | 2,580 | 0.09 |
| | 總經理 | 陳嘉根 | | | | |
| | 副總經理 | 游玉華 | | | | |

6.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之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、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

(1)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占稅後純益比例之分析

單位：千元；%

| 職稱 \ 項目 | 本公司 | | | |
|---------------|---------|---------|-----------|---------|
| | 112 年度 | | 113 年度 | |
| | 金額 | 占稅後純益比例 | 金額 | 占稅後純益比例 |
| 董事 | 18,666 | 2.45 | 46,292 | 1.56 |
| 監察人 | — | — | — | — |
| 總經理及副總經理酬金 | 4,421 | 0.58 | 6,310 | 0.21 |
| 合併報表內所有公司酬金總額 | 26,991 | 3.54 | 56,662 | 1.91 |
| 個體稅後純益 | 761,770 | — | 2,966,834 | — |

差異原因：本公司董事、總經理及副總經理酬金配發金額皆依公司章程規定辦理，113 年度董事之酬金總額較 112 年度增加，主係因 113 年度稅後純益增加，致發放比例下降，總經理及副總經理 113 年度酬金總額較 112 年度增加，主係因 113 年度稅後純益增加，致發放比例下降。

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

A.本公司董事酬金，依本公司章程第 23 條規定，董事執行本公司業務之車馬費及事務費，不論公司營業盈虧，均應支給之。獨立董事之報酬，授權董事會參酌同業通常水準議定之。但不得參與第 28 條酬勞之分配；另依本公司章程第 28 條規定本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。本公司依「董事會績效評估辦法」評估董事之酬金，相關績效考核及薪酬合理性。

B.本公司經理人酬金，依薪資管理辦法及各項獎金辦法明訂各項工作津貼及獎金，相關獎金視公司年度經營績效、財務狀況、營運狀況及個人工作績效核給；另當年度公司如有獲利，依本公司章程第 28 條依當年度獲利狀況(指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)提撥 1~10%分派員工酬勞。

C.本公司給付酬金之組合，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

D.訂定酬金之程序，本公司董事及經理人相關績效考核及薪酬合理性，均經薪資報酬委員會及董事會每年定期評估及審核，除參考個人的績效達成率及對公司的貢獻度，並參酌公司整體營運績效、產業未來風險及發展趨勢，以及隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，113 年度董事及經理人酬金實際發放金額，均由薪酬委員會審議後，提董事會議定之。

四、資本及股份

(一)股份種類

114 年 3 月 31 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 | |
| 普通股 | 327,734,808 | 52,265,192 | 380,000,000 | 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情形

114 年 3 月 31 日；股；元

| 年 月 | 發行價格 | 核 定 股 本 | | 實 收 股 本 | | 備 註 | | |
|----------|------|-------------|---------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------|----|
| | | 股數 | 金額 | 股數 | 金額 | 股本來源 | 以現金以外之財產抵充股款者 | 其他 |
| 98 年 8 月 | 10 | 380,000,000 | 3,800,000,000 | 327,734,808 | 3,277,348,080 | 盈餘增資 427,480.18 千元 | 無 | 註 |

註：奉經濟部 98/08/27 經授商字第 09801194300 號函核准。

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：無。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：本公司本次係辦理一一四年度現金增資發行新股案，且並未採總括申報方式發行新股，故不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

114 年 3 月 25 日

| 股東結構 數量 | 政府機構 | 金融機構 | 其他法人 | 個 人 | 外國機構 及外人 | 合 計 |
|------------|-------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 人 數(人) | 0 | 1 | 64 | 12,106 | 138 | 12,309 |
| 持有股數(股) | 0 | 162,000 | 201,149,839 | 100,697,991 | 25,724,978 | 327,734,808 |
| 持股比例 | 0.00% | 0.05% | 61.37% | 30.73% | 7.85% | 100.00% |

2.股數分散情形

114年3月25日；單位：人；股；%

| 持股分級 | 股東人數(人) | 持有股數(股) | 持股比例(%) |
|---------------------|---------|-------------|---------|
| 1 至 999 | 3,260 | 521,412 | 0.16 |
| 1,000 至 5,000 | 7,228 | 14,045,810 | 4.29 |
| 5,001 至 10,000 | 880 | 7,033,750 | 2.15 |
| 10,001 至 15,000 | 251 | 3,197,753 | 0.98 |
| 15,001 至 20,000 | 183 | 3,416,431 | 1.04 |
| 20,001 至 30,000 | 158 | 4,074,841 | 1.24 |
| 30,001 至 40,000 | 71 | 2,518,749 | 0.77 |
| 40,001 至 50,000 | 46 | 2,149,531 | 0.66 |
| 50,001 至 100,000 | 98 | 7,256,718 | 2.21 |
| 100,001 至 200,000 | 61 | 8,387,285 | 2.56 |
| 200,001 至 400,000 | 29 | 7,567,164 | 2.31 |
| 400,001 至 600,000 | 17 | 8,427,685 | 2.57 |
| 600,001 至 800,000 | 6 | 4,012,000 | 1.22 |
| 800,001 至 1,000,000 | 2 | 1,850,466 | 0.56 |
| 1,000,001 以上 | 19 | 253,275,213 | 77.28 |
| 合 計 | 12,309 | 327,734,808 | 100.00 |

3.主要股東名單

持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

114年3月25日

| 主要股東名稱 | 股份 持 有 股 數(股) | 持 股 比 例(%) |
|------------|------------------|------------|
| 皇銘實業股份有限公司 | 134,609,348 | 41.07% |
| 皇俊投資股份有限公司 | 51,957,519 | 15.85% |

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無。

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股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

| 職 稱 (註 1) | 姓 名 | 112 年度 | | 113 年度 | | 114 年度截止 3 月 31 日 | |
|--------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | 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 |
| 董事長 | 皇銘實業(股)公司 代表人：廖年吉 | — | (29,458,000) | — | (9,377,000) | — | 18,000,000 |
| | | (63,049) | — | — | — | (39,482) | — |
| 董事 | 皇銘實業(股)公司 代表人：廖林淑花 | — | (29,458,000) | — | (9,377,000) | — | 18,000,000 |
| | | (63,049) | — | — | — | (39,482) | — |
| 董事 | 張炳煌 | — | — | — | — | — | — |

| 職 稱 (註 1) | 姓 名 | 112 年度 | | 113 年度 | | 114 年度截止 3 月 31 日 | |
|--------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | 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 | 陳嘉根 | — | — | — | — | — | — |
| 董事 | 廖宇祥 | — | — | — | — | — | — |
| 董事 | 蔡哲雄 | — | — | — | — | — | — |
| 董事 | 鄭惠秋 | — | — | — | — | — | — |
| 董事 | 廖珮如 (112/6/5 辭任) | — | — | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 獨立 董事 | 陳順天 | — | — | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 呂振隆 (113/6/7 解任) | — | — | — | — | 不適用 | 不適用 |
| 獨立 董事 | 洪素嬌 | — | — | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 林芳祺 (112/6/5 新任) | — | — | — | — | — | — |
| 獨立 董事 | 曾學智 (113/6/7 新任) | 不適用 | 不適用 | — | — | — | — |
| 大股東 | 皇俊投資(股)公司 | — | — | — | (3,000,000) | — | 12,500,000 |
| 經理人 | 廖宇祥 | — | — | — | — | — | — |
| 經理人 | 游玉華 | — | — | — | — | — | — |
| 經理人 | 王繼華 | — | — | — | — | — | — |

(2)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之相關人為關係人：無。

(3)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相關人為關係人：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、二親等內之親屬關係之資訊：

114 年 3 月 25 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 | 關係 | |
| 皇銘實業(股)公司 代表人：廖林淑花 | 134,609,348 10,632,095 | 41.07 3.24 | — | — | — | — | 皇俊投資(股)公司、 嘉旭投資(股)公司 | 董事長 相同 | — |
| 皇俊投資(股)公司 代表人：廖林淑花 | 51,957,519 10,632,095 | 15.85 3.24 | — | — | — | — | 皇銘實業(股)公司、 嘉旭投資(股)公司 | 董事長 相同 | — |
| 廖年吉 | 11,655,019 | 3.56 | 10,632,095 | 3.24 | — | — | 廖林淑花 廖羚君 廖珮如 廖宇祥 | 配偶 父女 父女 父子 | — |

| 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 | 關係 | |
| 廖林淑花 | 10,632,095 | 3.24 | 11,655,019 | 3.56 | — | — | 廖年吉 廖鈴君 廖珮如 廖宇祥 | 配偶 母女 母女 母子 | — |
| 廖鈴君 | 9,519,481 | 2.90 | — | — | — | — | 廖年吉 廖林淑花 廖珮如 廖宇祥 | 父女 母女 姊妹 姊弟 | — |
| 廖宇祥 | 6,201,305 | 1.89 | — | — | — | — | 廖年吉 廖林淑花 廖鈴君 廖珮如 | 父子 母子 姊弟 姊弟 | — |
| 宏利投資(股)公司 | 5,159,000 | 1.57 | — | — | — | — | — | — | — |
| 廖珮如 | 3,260,770 | 0.99 | — | — | — | — | 廖年吉 廖林淑花 廖鈴君 廖宇祥 | 父女 母女 姊妹 姊弟 | — |
| 嘉旭投資(股)公司 | 2,869,919 | 0.88 | — | — | — | — | 皇俊投資(股)公司 、皇銘實業(股)公司 | 董事長 相同 | — |
| 劉興漢 | 2,728,000 | 0.83 | — | — | — | — | — | — | — |

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：股；元

| 項目 \ 年度 | | 112 年度 | 113 年度 |
|--------------------------|--------------|-------------|-------------|
| 每股市價 | 最高 | 49.25 | 79.40 |
| | 最低 | 37.85 | 41.60 |
| | 平均 | 42.00 | 56.94 |
| 每股淨值 | 分配前 | 35.04 | 41.79 |
| | 分配後 | 32.74 | 註 4 |
| 每股盈餘 | 加權平均股數 | 327,734,808 | 327,734,808 |
| | 每股盈餘(調整前) | 2.32 | 9.05 |
| | 每股盈餘(調整後) | 2.32 | — |
| 每股股利 | 現金股利 | 2.30 | 註 4 |
| | 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 (以該年度最後一日股價計算) | 本益比(註 1) | 18.10 | 6.29 |
| | 本利比(註 2) | 18.26 | 12.65 |
| | 現金股利殖利率(註 3) | 5.48% | — |

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。

註 4：經 114 年 4 月 10 日董事會決議分配每股 4.5 元，惟尚待股東會通過。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所定之股利政策：

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、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣 0.3 元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於 0.3 元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

2.本年度擬(已)議股利分派之情形：

本公司 113 年度盈餘分配案於 114 年 4 月 10 日經董事會決議分配 4.5 元，惟尚待股東會通過。

(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、董事及監察人酬勞之成數及範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞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。前項董事酬勞得以現金為之。

2.本期估列員工、董事及監察人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數之會計處理

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

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酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 113 年度員工酬勞及董監酬勞認列費用金額皆為 33,952 千元，本次擬配發員工酬勞及董事酬勞金額皆為 33,952 千元，員工酬勞及董監酬勞差異數為 0 元。

(2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：

本公司 113 年度未配發股票分派之員工酬勞。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司 113 年度員工酬勞及董事酬勞金額業經 114 年 3 月 6 日董事會通過，擬於 114 年度召開股東常會提請報告。

5.前一年度員工分紅、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

本公司 112 年度員工酬勞及董事酬勞於 113 年 3 月 14 日經董事會決議通過分派金額皆為 9,284 千元，並全數以現金方式發放，實際分派金額與 112 年度財務報告認列金額一致。

(八)公司買回本公司股份情形：無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)已發行而尚未償還及辦理中之公司債：無此情形。

(二)一年內到期之公司債：無此情形。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債：無此情形。

(四)已發行交換公司債：無此情形。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無此情形。

(六)已發行附認股權公司債：無此情形。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無此情形。

六、特別股辦理情形：

(一)流通在外及辦理中之特別股：無此情形。

(二)已發行附認股權特別股者：無此情形。

(三)特別股已在證券交易所上市或證券商營業處所買賣者：無此情形。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者：無此情形。

(五)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募特別股辦理情形：無此情形。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：

(一)凡已參與發行而尚未全數兌回及辦理中之海外存託憑證：無此情形。

(二)已參與發行海外存託憑證之公司：無此情形。

(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募海外存託憑證辦理情形：無此情形。

八、員工認股權憑證辦理情形：

(一)截至公開說明書刊印日止尚未屆期之員工認股權憑證辦理情形及對股東權益之影響：無此情形。

(二)截至公開說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無此情形。

(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

九、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

十、併購辦理情形：

(一)進行中之合併或收購案：無此情形。

(二)進行中之分割案：無此情形。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務之主要內容

- A.委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- B.經營建築與土木工程業務。
- C.特定專區開發業。
- D.一般旅館業
- E.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)主要產品之營業比重

本公司及子公司營業比重以委託營造廠商興建住宅大樓、住辦大樓之出租及出售業務為主。

單位：新台幣千元；%

| 年度 主要產品 | 112 年度 | | 113 年度 | |
|------------|-----------|--------|------------|--------|
| | 營業收入 | 比重 | 營業收入 | 比重 |
| 營建收入 | 4,174,115 | 87.95 | 11,775,933 | 95.03 |
| 其他收入 | 571,976 | 12.05 | 616,234 | 4.97 |
| 合計 | 4,746,091 | 100.00 | 12,392,167 | 100.00 |

(3)目前之商品(服務)項目

- A.住宅大樓：住家、店舖、停車位。
- B.住辦大樓：住家、店舖、辦公室、商場、停車位。

(4)計畫開發之新商品及服務

- A.繼續於大台北地區及台中地區等推出住宅大樓、住辦大樓及透天別墅外，尚積極規劃開發交通動線良好之一般住宅、精緻休閒住宅及生活機能完整之大型社區。
- B.計劃朝上下垂直整合服務，結合數位科技的應用，或採取異業聯盟之模式，提供更完整的服務，使每一家庭均能享有合乎安全、衛生、舒適之住宅品質。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

展望 2025 年營建業預期將在政府政策、房市需求、原物料價格、勞動力供應等多重因素影響下，呈現分歧發展的態勢。儘管住宅市場受到打炒房政策影響，公共建設、都市更新、綠建築與智慧建築成為推動營建業成長的重要動力。

- A.總體市場穩建，但住宅建案趨緩

受政府「打炒房」及信用管制政策之影響，建商推案策略趨於保守，特別是投資型住宅需求減少，使部分新建案延後或縮減規模。不過，剛性需求支撐，雙北、新竹、台中等區域仍維持一定開發量。

B. 公共建設與都更帶動工程需求

2025 年政府持續推動「前瞻基礎建設計畫」，加上危老建築改建、都市更新法案鼓勵，帶動公共工程與都市更新需求，為營建業提供穩定的市場支撐。

C. 住宅市場轉向「剛性需求＋高品質住宅」

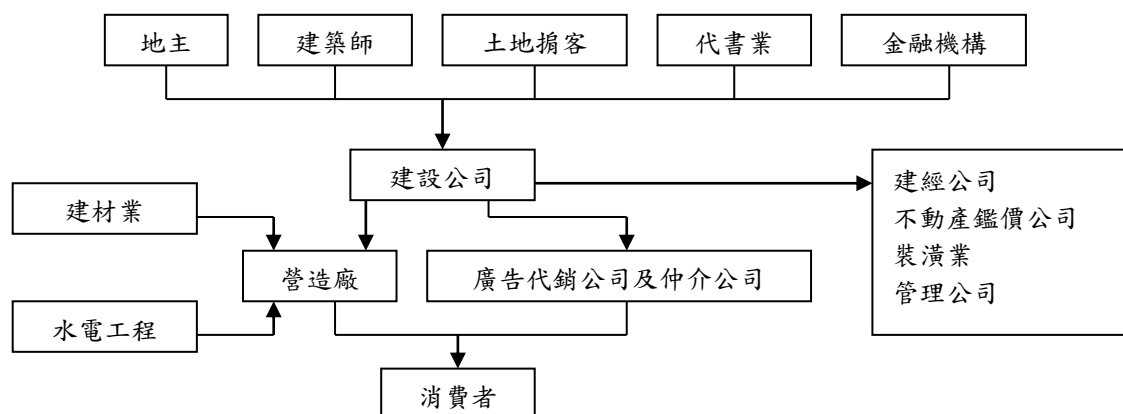
2025 年住宅市場雖因高利率、政府打炒房及信用管制政策而降溫，但雙北、新竹、台中等產業人口集中區仍有穩定購屋需求。投機買盤減少，剛性需求支撐特定區域。另隨著政府推動 ESG，消費者對節能、環保、智慧住宅需求提升，建商開始導入綠建材、智慧家居、健康建築等新技術的高品質住宅。

D. 營建技術轉型模組化建築與智慧營建

隨著營建技術日異精進，預期模組化建築透過工廠預製建材，提高施工效率，降低缺工問題影響，將成為未來主流技術，另智慧工地使用 AI 監測、無人機測量、自動化施工等技術，提高施工安全與效率，降低成本。

綜觀未來，2025 年營建業雖挑戰很多，但仍具有成長機會，在公共建設、都市更新、綠建築及科技產業商辦建案仍是穩定成長與發展，在智慧營建技術、模組化建築、環保節能建材部分隨著 ESG 的推定，將是未來潛力成長的趨勢。持續 2024 年時面對缺工問題、原物料成本高漲、政府房市政策之調控仍是今年最大的挑戰。企業若能掌握政策方向、導入新技術、適應市場需求變化，將能在產業變革中找到新商機。

(2) 產業上、中、下游之關聯性



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

(3) 產品之各種發展趨勢

A. 土地開發方式多元化

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

B.產品趨向多元化

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

C.社區規劃朝生活機能完整性發展

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

D.開發規模與價格趨向兩極化

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

E.建築品牌制度之落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質之需求亦日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化發展，因此建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，與消費者心目中之品牌意識，將成為個案能否暢銷之重要關鍵。

F.環保意識日漸提升

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

G.重視交易糾紛之防止

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

(4)產品競爭情形

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

3.技術及研發概況

本公司係屬建設業，依建築法規之規定不得從事營造業務，其營造工程主要外包予合格之營造廠，本公司本身不負責營造工程，故本公司並未成立專責之生產技術研發部門。僅針對土地之開發、產品之規劃設計與銷售等方面進行提昇說明如下：

(1)在建築規劃設計方面

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

(2)在營建工程及管理方面

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

(3)公司電腦化方面

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

(4)市場研究發展方面

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

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計畫

A.強化工程效率與成本管理

導入數位管理技術，透過 BIM（建築資訊模型）、AI 監控與自動化施工技術，提高施工效率與精準度。推動智慧工地，降低缺工影響，提升工程品質與安全性。另透過長期採購合約與多元供應鏈管理，降低原物料成本波動影響。運用模組化建築，減少現場施工時間與人力需求。

B.建立行銷系統，提昇業務效率

加強市場調查功能及掌握客戶需求之資訊，建立完整、準確的市場資料，作為產品定位、規劃設計之依據。

C.調整商辦與住宅之佈局

因應房市調整，專注剛性需求區域。聚焦於雙北與台中等科技產業帶動的住宅需求。避免過度投入投機型住宅市場，降低市場風險。增加擴展商辦之開發，受科技業擴張影響，智慧辦公大樓需求增加，是短期投資重點。此外，配合 ESG 趨勢，設計綠能、低碳、智慧化商辦建築，提高競爭力。

D.積極參與政府推動之公辦都更

配合政府「社會住宅推動計畫」，參與公辦都更、合建案，穩定業務來源。爭取都市更新、危老改建專案，因政策支持，市場需求穩定成長。

(2)長期業務發展計劃

A.推動智慧建築與淨零碳排技術

配合政府 2050 淨零排放政策，開發節能建築、低碳建材、太陽能屋頂等項目。導入 AIoT（人工智慧物聯網），提升住宅、商辦的智慧管理系統，如遠端監控、節能系統、自動化維護。開發及建立智慧城市解決方案，與政府合作推動都市基礎建設數位化。

B 產業數位轉型，提高自動化與 AI 應用

運用 AI 進行工程監測、自動化施工，提升工程效率與安全，發展無人機測量技術，優化營建工地管理與規劃。開發營建供應鏈數位化技術，透過區塊鍊與智慧合約技術，提升營建業供應鏈透明度與效率。另，導入發展智慧採購與物流管理系統，降低營運成本。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣千元；%

| 年度 銷售地區 | 112 年度 | | 113 年度 | |
|------------|-----------|--------|------------|--------|
| | 金額 | 比率 | 金額 | 比率 |
| 內銷 | 4,746,091 | 100.00 | 12,392,167 | 100.00 |
| 外銷 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 合計 | 4,746,091 | 100.00 | 12,392,167 | 100.00 |

(2)市場佔有率

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

皇翔建設最近三年度台北市及新北市市場佔有率

單位：新台幣萬元

| 項目 \ 年度 | 111年度 | 112年度 | 113年度 |
|-----------|------------|------------|------------|
| 台北市可售金額 | 26,086,500 | 26,365,000 | 38,726,000 |
| 新北市可售金額 | 40,304,500 | 38,554,500 | 55,500,000 |
| 皇翔建設可售金額 | 2,987,000 | 3,601,200 | 3,304,600 |
| 皇翔建設市場佔有率 | 4.50% | 5.55% | 3.50% |

資料來源：惟馨周報（含成屋、結構體及預售屋推案）、皇翔建設整理

(3)市場未來之供需狀況與成長性

A.市場供給面

建造執照之核發數量被視為房屋建築生活活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣之發展趨勢。而建築物使用執照之核發數字，係表示建築物完工後可使用的數量，足以反映房屋市場之實際供給狀況。根據內政部營建署統計，113 年度台閩地區建築物使用執照總核發件數為 19,255 件，較 112 年度 20,280 件減少約 5.32%，顯示其市場供給量維持平穩差異不大。

B.市場需求面

由於一般購屋類型可概分為自用及投資兩類，其中自用型基本需求受總人口數、總家庭戶數所影響，而投資型需求則受經濟條件如國民所得等所影響。依內政部戶政司發佈之人口統計資料，至 113 底台閩地區總人口數為 23,400,220 人，較 112 年底減少 20,222 人（減少 0.09%），而總戶數為 9,487,480 戶，較 112 年增加 246,657 戶（成長 2.67%），平均每戶人口為 2.47 人，顯示近年來台閩地區人口數受少子化影響微微下降，但總戶數則因現在年輕人較不偏好與父母同住一戶呈現微幅成長之現象，故對住宅之基本需求量亦穩定成長。另在近期物價通膨之影響，反應在房地產上不動產仍是大家認為抗通膨最好的方式，因此在自住型的剛性需求下及抗通膨的影響下需求亦可望微幅成長或保持不變。

綜上，自用住宅需求量因人口及小家庭數成長而增加，及投資保值型需求量亦可成長，故房地產之需求量應微幅成長或維持平盤。

C.成長性方面

整體而言，雖政府管控資金，利率也上漲，惟好地段之房屋仍然是消費者的最佳選擇。

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

(4)競爭利基

A.守法踏實、形象良好、堅守本業

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

B.優良的經營團隊，慎選推案地點

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

C.深耕大台北優質區域，對市場掌握度高

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

D.財務穩健、債信良好

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

E.工程品質、進度與成本精確掌控

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

F.專業售後服務，深受客戶信賴與肯定

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

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

| 有利因素 | 不利因素 | 因應對策 |
|----------------------|--------------|------------------------------------|
| 政府推動都市更新與危老重建，帶動建設需求 | 房市調控政策影響住宅市場 | 面對房市調控，調整建案策略，轉向剛性需求市場及發展商辦與產業廠房建設 |

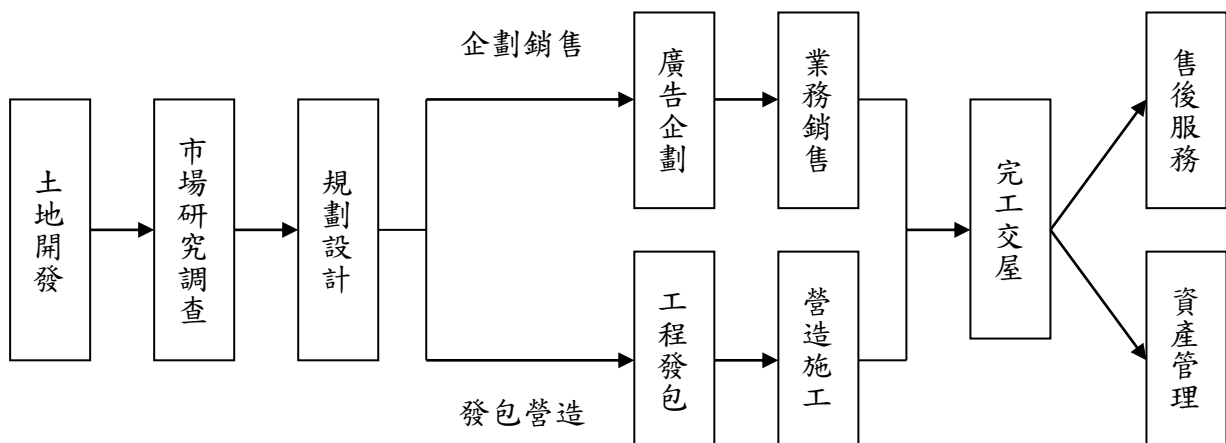
| 有利因素 | 不利因素 | 因應對策 |
|------------------|-------------------------------------|---|
| ESG 趨勢推動綠建築與智慧營建 | 原物料價格高漲，壓縮建商利潤 | 利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，以避免浪費。 |
| 科技業擴張帶動廠房與商辦建設 | 缺工問題嚴重，影響施工進度 | 導入智慧工地與自動化技術與加速發展模組化建築。 |
| 政府基礎建設投資穩定成長 | 央行調高利率及信用管制政策，使房貸壓力變大及貸款受限，因而降低買房意願 | 積極爭取政府公辦都更案件增加業務機會。推出年輕族群及換屋族群適合之自住型產品，讓年輕人負擔得起，提高購買意願。 |

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 主要產品之重要用途

- A. 住宅大樓：住家、店舖、停車位。
- B. 住辦大樓：住家、店舖、辦公室、商場、停車位。
- C. 透天別墅：住家、店舖。

(2) 主要產品之產製過程



3. 主要原料之供應狀況

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

(1) 土地

本公司個案興建以自地自建、公辦都更、合建分屋、危老重建為主，其土地來源除由本公司土地開發人員主動積極尋找合適土地外，亦藉助土地仲介人介紹及透過政府公開標售的作業來取得精華區域之土地，故土地取得不虞匱乏。惟不論何種土地來源，本公司之土地開發均需經由土地開發人員進行市場調查及評估，瞭解其交通動線、生活機能及市場需求，以作為購地及未來推案之參考；經

評估認具開發價位之土地，尚需提經本公司「營運管理委員會」審慎評估及經總經理同意及董事會通過後，始進行土地購入或合建交易。

(2)營建工程

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

(3)材料

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

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)最近二年度銷貨毛利分析表

單位：新台幣千元

| 年度 項目 | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 |
|----------|-----------|-----------|------------|
| 營業收入 | 7,069,390 | 4,746,091 | 12,392,167 |
| 營業毛利 | 3,024,496 | 1,948,691 | 5,361,350 |
| 毛利率 | 42.78% | 41.06% | 43.26% |
| 毛利率變動率 | | (4.02)% | 5.36% |

(2)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：本公司及子公司最近二年度合併毛利率變動皆未達 20%，故不予分析。

(3)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.興建營建個案分析

興建營建個案分析表

114 年 3 月 31 日；單位：新台幣千元；%

| 推案名稱及日期 | 座落地點及地號 | 基地面積(M ²) | 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 |
| | | | | | | | | | 本公司分得 | | | | | | | | | | | | | |
| 芊樾 111.3 | 新北市土城區明德段 109 地號 | 1,914 | 包工包料 | 自地自建/合建分屋 | 110.12 | 114 年 | 總登作業中 | 13F/B4 | 108 戶 | 13,085.39 | 1,225,268 | 1,894,565 | 669,297 35.33% | 全部完工法 | 113 | 106 戶 100% | - | - | - | - | 15 | 279,565 |
| | | | | | | | | | 106 戶 | | | | | | 114 | | 100 | 1,894,565 | 100 | 669,297 | 85 | 1,615,000 |
| 決美 113.1 | 新北市土城區運校段 505 地號等 | 9,400 | 包工包料 | 公辦都更 | 111.12 | 114 年 | 屋頂勘驗完成 | 20F/B3 | 281 戶 | 55,782.91 | 2,369,331 | 2,700,000 | 303,669 12.25% | 全部完工法 | 113 | 80 戶 77% | - | - | - | - | 10 | 192,700 |
| | | | | | | | | | 104 戶 | | | | | | 114 | | - | - | - | - | 11 | 286,199 |
| 皇翔柏悅 113.12 | 台北市中正區中正段 2 小段 552 地號等 | 1,130 | 包工包料 | 自地自建/合建分屋 | 113.11 | 116 年 | 連續壁施工 | 10F/B3 | 54 戶 | 6,962.74 | 1,790,872 | 2,500,000 | 709,128 28.37% | 全部完工法 | 113 | 12 戶 26% | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | 46 戶 | | | | | | 114 | | - | - | - | - | 7 | 180,000 |
| ASTER ONE 113.6 | 台北市萬華區漢中段 1 小段 93 地號 | 838 | 包工包料 | 自地自建 | 112.11 | 115 年 | 連續壁施工 | 15F/B6 | 158 戶 | 12,593.80 | 2,959,500 | 4,500,000 | 1,540,500 34.23% | 全部完工法 | 113 | 59 戶 37% | - | - | - | - | 3 | 129,685 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 114 | | - | - | - | - | 7 | 324,000 |
| 中和保二 | 新北市中和區景新段 10-5、10 地號 | 辦公棟 3,750 住宅棟 6,350 | 包工包料 | 公辦都更 | 114.2 | 118 年 | 開工 | 辦公樓 20 戶 住宅棟 831 戶 | 359 戶 | 辦公棟 42,185.40 住宅棟 86,470.21 | 9,301,501 | 12,000,000 | 2,698,499 22.49% | 全部完工法 | 113 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | 359 戶 | | 114 | | | | | - | | - | - | - | - | - | |

| 推案名稱及日期 | 座落地點及地號 | 基地面積(M²) | 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(M²) | | | | | | | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度% | 年底累(預)計 |
| | | | | | | | | | 本公司分得 | | | | | | | | | | | | | |
| 大陳 3 | 新北市永和區保福段453地號 | 市場棟1,116 住宅棟11,968 | 包工包料 | 公辦都更 | 114.2 | 118年 | 開工 | 市場棟9F/B6 住宅棟35F/B6 | 市場棟12戶 住宅棟1,157戶 | 市場棟12,893.12 住宅棟153,284.07 | 13,100,030 | 16,196,176 | 3,096,146 19.12% | 全部完工法 | 113 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | 625戶 | | | | | | 114 | | - | - | - | - | 3 | 485,885 |
| 富氏臨沂 | 台北市中正區臨沂段3小段464地號 | 1,122 | 包工包料 | 合建分屋、自地自建、合建分售 | 尚未開工 | 117年 | 開工準備 | 24F/B6 | 130戶 | 13,805.39 | 2,491,350 | 5,500,000 | 3,008,650 54.70% | 全部完工法 | 113 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | 112戶 | | | | | | 114 | | - | - | - | - | 3 | 165,000 |
| 新莊文德段 | 新北市新莊區文德段508地號等 | 7,485 | 包工包料 | 公辦都更 | 111.5 | 115年 | 18樓板完成 | 33F/B5 | 451戶 | 71,506.73 | 4,034,574 | 5,032,699 | 998,125 19.83% | 全部完工法 | 113 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | 172戶 | | | | | | 114 | | - | - | - | - | 3 | 150,981 |
| 敦北京 | 台北市松山區敦北段2小段9地號 | 768 | 包工包料 | 地上權 | 112.2 | 114年 | 10樓板完成 | 11F/B4 | 26戶 | 6,515.42 | 1,352,560 | 1,900,000 | 547,440 28.81% | 全部完工法 | 113 | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | | | | 114 | | 100 | 1,900,000 | 100 | 547,440 | 100 | 1,900,000 |

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

114 年 3 月 31 日

| 推案名稱及日期 | 座落地點及地號 | 基地面積(M ²) | 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 | 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/M ²) | 目前用途 |
|---------|---------------------------------------|-----------------------|------|---------------|------|-----|--------|-----|--------|---------|------------|------------|----------|---------------------------|------|
| | | | | | 開工日 | 完工日 | 樓層數 | 戶數 | 總樓地板面積 | | | | | | |
| 未定 | 台中市西屯區惠國段 182.185.186 地號 | 9,570.64 | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 全部完工法 | 502,000 | 規劃中 |
| 未定 | 新北市土城區明德段 188.189.189-1.190.191 地號 | 3,548.44 | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 全部完工法 | 222,000 | 規劃中 |
| 未定 | 新北市樹林區水源段 759 等地號 | 4,765.78 | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 全部完工法 | 19,300~94,800 | 規劃中 |
| 未定 | 新北市土城區大安段 399.410 等地號 | 7,049.63 | 包工包料 | 自地自建/ 合建分屋 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 全部完工法 | 75,700~113,000 | 規劃中 |
| 未定 | 新北市土城區樂利段 1 地號 | 1,768.49 | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 規劃中 | 全部完工法 | 217,543 | 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：新台幣千元；%

| 項目 | 112 年度 | | | | 113 年度 | | | |
|----|--------|-----------|---------------|---------|--------|-----------|---------------|---------|
| | 名稱 | 金額(註) | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱 | 金額(註) | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1 | 台灣動力工程 | 534,440 | 11.28 | 無 | — | — | — | 無 |
| 2 | — | — | — | 無 | — | — | — | 無 |
| | 其他 | 4,201,687 | 88.72 | — | 其他 | 7,927,385 | 100.00 | — |
| | 進貨淨額 | 4,736,127 | 100.00 | — | 進貨淨額 | 7,927,385 | 100.00 | — |

變動分析：

各年度供應商及所佔比例隨工程承攬項目及區域的不同而有所變動，合併公司選擇之專業協力廠商係以專業技術及品質穩定性與配合度為主要考量，且依公司採購發包作業辦理，故進貨廠商並無重大變化。

(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：新台幣千元；%

| 項目 | 112 年度 | | | | 113 年度 | | | |
|----|--------|-----------|---------------|---------|--------|------------|---------------|---------|
| | 名稱 | 金額(註) | 占全年度營業淨額比率(%) | 與發行人之關係 | 名稱 | 金額(註) | 占全年度營業淨額比率(%) | 與發行人之關係 |
| 1 | 自然人 A | 655,695 | 13.82 | 無 | — | — | — | 無 |
| 2 | 自然人 B | 645,295 | 13.60 | 無 | — | — | — | 無 |
| 3 | 皇銘實業 | 596,490 | 12.57 | 關係人 | — | — | — | 無 |
| | 其他 | 2,848,611 | 60.01 | — | 其他 | 12,392,167 | 100.00 | — |
| | 銷貨淨額 | 4,746,091 | 100.00 | — | 銷貨淨額 | 12,392,167 | 100.00 | — |

變動分析：

本公司本業為不動產開發及房屋銷售，土地庫存除視市場狀況推案，係土地整合進度與運用效益出售其營建用地，且銷售對象因行業特性而具不特定性，故銷售對象相對較為分散，尚無銷售過度集中之風險。

6.最近二年度生產量值

本公司為建設業，故不適用。

7.最近二年度銷售量值

單位：戶；車；新台幣千元

| 年 銷 售 量 值 主 要 商 品 | 112年度 | | 113年度 | |
|---|------------|-----------|--------------|------------|
| | 內 銷 | | 內 銷 | |
| | 量 | 值 | 量 | 值 |
| 皇 翔 P A R K | 20戶 14車 | 498,129 | 0戶 0車 | - |
| 皇 翔 紫 鼎 | 3戶 4車 | 270,579 | 1戶 4車 | 138,346 |
| 皇 翔 高 更 | 3戶 7車 | 259,538 | 1戶 0車 | 15,081 |
| 皇翔百老匯2 | 0戶 1車 | 1,518 | 0戶 0車 | - |
| 皇翔御花園 | 0戶 4車 | 9,843 | 2戶 22車 | 158,106 |
| 皇翔幸薈 (敦北民生) | 9戶 13車 | 544,105 | 4戶 4車 | 244,534 |
| 皇翔來青 | 16戶 15車 | 415,412 | 0戶 0車 | - |
| 皇翔金城閣 | 4戶 7車 | 356,163 | 0戶 0車 | - |
| 皇翔御璫 | 2戶 8車 | 1,334,865 | 9戶 28車 | 3,915,947 |
| 皇翔MRT | 0戶 0車 | - | 325戶 270車 | 5,307,325 |
| 皇翔芊翠 | 0戶 0車 | - | 76戶 75車 | 1,277,422 |
| 天玥(御郡) | 0戶 0車 | - | 1戶 3車 | 136,304 |
| 其 他 | - | 1,055,939 | - | 1,199,102 |
| 合 計 | 57戶 73車 | 4,746,091 | 419戶 406車 | 12,392,167 |

說明：1.銷量以當年度交屋數量計算。

2.銷值係以各該年度認列之營業收入計。

3.其他係包含租賃收入、工程承攬收入及飯店收入等。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

| 年 度 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年度 截至 3 月 31 日止 |
|---------------------|---------------|--------|------------------------|
| 員工 人數 (人) | 行 政 人 員 | 60 | 68 |
| | 技 術 人 員 | - | - |
| | 合 計 | 60 | 68 |
| 平 均 年 歲 (歲) | | 45.26 | 44.75 |
| 平 均 服 務 年 資 (年) | | 6.44 | 6.30 |
| 學歷 分布 比率 % | 碩 士 | 8.33 | 8.82 |
| | 大 學 (含 大 專) | 81.67 | 83.83 |
| | 高 中 | 8.33 | 5.88 |
| | 高 中 以 下 | 1.67 | 1.47 |

(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：不適用。
- 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：不適用。
- 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：

112~113 年度及 114 年截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司因環境汙染產生之罰鍰如下：

| 年度項目 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年截至 3 月 31 日止 |
|----------|---------------------|--|----------------------|
| 違反 法令 | 1.噪音管制法 2.廢棄物清理法 | 1.水污染防治法 2.噪音管制法 3.廢棄物清理法 4.空氣污染防制法 | 1.噪音管制法 |
| 裁處 機關 | 1.新北市政府 2.台北市政府 | 1.新北市政府 2.台北市政府 | 1.新北市政府 |
| 裁處 金額 | 30 千元 | 232 千元 | 12 千元 |

上述裁罰案件，本公司及子公司已繳納罰鍰並依據主管機關指示完成改善，裁處金額 112~113 年度及 114 年截至 3 月 31 日止分別為 30 千元、232 千元及 12 千元，其上述裁罰案件所牽涉之金額，對本公司及子公司之財務及業務並無重大影響，應不致對本公司之營運產生重大影響，對其股東權益或證券價格亦應無重大影響。

- 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：

本公司及子公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，除因「公開說明書貳、一、(四)3.」所述於 112~113 年度及 114 年截至 3 月 31 日分別遭受罰鍰 30 千元、232 千元及 12 千元外，尚無其他因污染環境所受損失及處分之情事，本公司及子公司針對前述環境污染事件已繳納罰鍰及依法改善缺失，並加強人員教育宣導，以防止類似情況再次發生。

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.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)各項員工福利措施

- A.年終特別獎金
- B.在職教育訓練
- C.員工退休金
- D.勞保、健保
- E.員工認股、分紅
- F.員工聚餐
- G.康樂活動
- H.設置員工餐廳
- I.提供員工工作制服

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

- A.急難救助
- B.員工傷、病、死亡補助
- C.結婚生育補助
- D.子女教育補助
- E.舉辦休閒活動
- F.辦理年度旅遊活動
- G.慶生活動
- H.年節摸彩

(2)進修及訓練

針對各單位員工之需求，舉辦新進人員教育訓練、專業訓練及自我成長訓練。

(3)退休制度與其實施情形

本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休金之給予，按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一

個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。

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

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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

- 2.說明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法事項，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，應說明無法合理估計之事實：

本公司勞資關係和諧，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，並無發生因勞資糾紛而導致之損失，預估未來發生勞資糾紛之可能性極低。

(六)資通安全管理

- 1.列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：

本公司依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」，衡量控制環境、風險評估及資訊安全等要素，建置企業的營運管理機制與資訊安全管理政策，並由專職資訊人員規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動與落實，定期進行內部資通安全檢查。

- 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：

最近二年度及截至公開說明書刊印日止，本公司並未發生任何重大資通安全事件。

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.列明取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備：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：

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

| 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 |
|------------|----|-----------|--------------------------|--------|------------|------|-----------|----------------|-----------|
| 忠孝八德 | - | - | 台北市中正區臨沂段 1 段 136.133 地號 | 106/2 | 352,957 | - | 352,957 | 898,909 | 出租用 |
| 忠孝臨沂(又鼎大樓) | 坪 | 4,637.87 | 台北市中正區忠孝東路二段 85.87.89 號 | 112/12 | 2,787,377 | - | 2,676,802 | 6,765,974 | 出租用 |
| 台汽北站(臺北廣場) | 坪 | 14,928.61 | 台北市大同區承德路一段 2 之 2 號 | 113/7 | 11,717,037 | - | 6,167,481 | 20,379,672 | 出租用 |

(二)使用權資產(列明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)：

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

| 租賃標的名稱 | 單位 | 數量 | 租賃期間 | 出租人 | 原始帳面金額 | 未折減餘額 | 保險情形 | 租約之其他重要約定事項 |
|--------|----|----|-------------------|-------|-----------|-----------|------------|-------------|
| 士林萬麗 | 1 | 棟 | 101.5.30~151.5.29 | 臺北市政府 | 2,440,633 | 2,088,844 | 商業火險、綜合責任險 | 無 |

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元；千股；%

| 轉投資事業 | 主要營業項目 | 投資成本 | 帳面價值 | 投資股份 | | 股權淨值 | 市價 | 會計處理方法 | 113 年度投資報酬 | | 持有公司股份數額 |
|--------------|---------------|-----------|---------|---------|--------|---------|----|--------|------------|------|----------|
| | | | | 股數 | 股權比例 | | | | 投資損益 | 分配股利 | |
| 北昌營造(股)公司 | 建築與土木工程業務 | 911,760 | 696,798 | 104,500 | 100.00 | 696,798 | - | 權益法 | (16,286) | - | 無 |
| 富氏企業(股)公司 | 住宅及大樓開發租售業 | 474,706 | 488,065 | 26 | 100.00 | 488,065 | - | 權益法 | (1,262) | - | 無 |
| 普立斯國際開發(股)公司 | 特定專業區開發、一般旅館業 | 2,800,000 | 892,975 | 150,000 | 100.00 | 892,975 | - | 權益法 | (209,440) | - | 無 |
| 德潤創投(股)公司 | 創業投資業 | 31,000 | 29,803 | 3,100 | 100.00 | 29,803 | - | 權益法 | 807 | - | 無 |

(二)綜合持股比例

113 年 12 月 31 日；單位：千股；%

| 轉投資事業 | 本公司投資 | | 董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資 | | 綜合投資 | |
|--------------|---------|--------|-------------------------|------|---------|--------|
| | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 | 股數 | 持股比例 |
| 北昌營造(股)公司 | 104,500 | 100.00 | 0 | 0 | 104,500 | 100.00 |
| 富氏企業(股)公司 | 26 | 100.00 | 0 | 0 | 26 | 100.00 |
| 普立斯國際開發(股)公司 | 150,000 | 100.00 | 0 | 0 | 150,000 | 100.00 |
| 德潤創投(股)公司 | 3,100 | 100.00 | 0 | 0 | 3,100 | 100.00 |

(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：無此情形。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五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：無此情形。

四、重要契約

(一)本公司-皇翔建設(股)公司

| 契約性質 | 當事人 | 契約起訖日期 | 主要內容 | 限制條款 |
|---------|------------------|-----------|---|------|
| 都市更新 | 新北市政府 | 102/01/17 | 新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案。 | 無 |
| 都市更新 | 新北市政府 | 103/05/01 | 新北市捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案。 | 無 |
| 租賃合作 | 台灣藤田觀光股份有限公司 | 106/12/26 | 台北市忠孝臨沂案建立租賃合作關係，設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交起20年。 | 無 |
| 都市更新契約書 | 國家住宅及都市更新中心 | 110/06/01 | 新北市中和區景新段63地號等6筆土地更新事業。 | 無 |
| 購地合約 | 財政局國有財產署 | 110/07/02 | 購入臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案。 | 無 |
| 都市更新契約書 | 新北市住宅及都市更新中心 | 111/01/25 | 新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3都市更新案。 | 無 |
| 捷運聯開 | 臺北市政府 | 112/06/09 | 萬大線金城機廠暨莒光站/加納站(捷九)土地開發投資契約書。 | 無 |
| 都市更新 | 新北市政府 | 112/12/08 | 新北市板橋區介壽段146地號等6筆公私有土地都市更新事業實施契約。 | 無 |
| 購地合約 | 鄉林建設事業股份有限公司及自然人 | 113/01/05 | 購入台北市中正區城中段二小段390、391等2筆土地其上可移轉古蹟容積。 | 無 |
| 購地合約 | 財政局國有財產署 | 113/07/19 | 購入新北市土城區明德段189、189-1地號之土地。 | 無 |
| 捷運聯開 | 新北市政府捷運工程局 | 113/08/12 | 新北市捷運三鶯線臺北大學站捷運開發案投資契約書。 | 無 |
| 捷運聯開 | 新北市政府捷運工程局 | 113/09/10 | 新北市三鶯線媽祖田站捷運開發案投資契約書。 | 無 |
| 購地合約 | 皇銘實業股份有限公司 | 113/09/24 | 購入新北市土城區明德段188地號之土地。 | 無 |
| 都市更新 | 新北市住宅及都市更新中心 | 113/09/26 | 新北市永和新生地(大陳地區)更新單元4都市更新案。 | 無 |
| 購地合約 | 慶隆開發股份有限公司 | 114/01/16 | 購入臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地。 | 無 |

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

(二)子公司-北昌營造(股)公司

| 契約性質 | 當事人 | 契約起訖日期 | 主要內容 | 限制條款 |
|------|---------------------|-------------------|---|------|
| 營建合約 | 皇勝建設(股)公司 | 開工核准日起645天內完工 | 承包皇勝喜悅基礎、建築結構、建築裝修、水電消防保全、二次中庭景觀及VIP室等工程。 | 無 |
| 營建合約 | 皇勝建設(股)公司 | 開工核准日起890天內完工 | 承包皇勝台北日內瓦二期基礎、建築結構、建築裝修、水電消防保全、二次中庭景觀及VIP室等工程。 | 無 |
| 營建合約 | 皇勝建設(股)公司 | 開工核准日起637個日曆天內完工 | 承包皇勝秀鼎假設、基礎、結構體、建築裝修、水電消防保全、中庭景觀及VIP室等工程。 | 無 |
| 營建合約 | 財團法人 新北市 承天禪寺 | 開工核准日起1140個日曆天內完工 | 承包承天禪寺整地、主橋、高架道路、迴車平台、水土保持、假設及結構體工程。 | 無 |
| 營建合約 | 慶隆開發(股)公司 | 開工核准日起1051個日曆天內完工 | 承包慶隆土城區明德段266等3筆地號假設、基礎及結構體、建築裝修、水電消防保全、中庭景觀及VIP室等工程。 | 無 |
| 營建合約 | 協力志業股份有限公司 | 開工日起1010個日曆天完成本工程 | 承包協力志業食品暨淨皂廠擴展計畫新建工程。 | 無 |
| 營建合約 | 皇勝建設(股)公司 | 開工核准日起1192個日曆天內完工 | 承包文化金鎂假設、基礎、結構體、建築裝修、水電消防保全、中庭景觀及VIP室等工程。 | 無 |

註：營建合約僅列示合約總價（未稅）金額新台幣貳億元以上者。

(三)子公司-普立斯國際開發(股)公司

| 契約性質 | 當事人 | 契約起訖日期 | 主要內容 | 限制條款 |
|------|-------------|-----------|---|------|
| 合作合約 | 萬豪國際集團之關係企業 | 113/09/12 | 與萬豪國際集團之關係企業，簽署加盟協議、電子系統授權協議、確認商標轉授權協議之終止協議及確認性商標轉授權協議等合約書。 | 無 |

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

本公司截至公開說明書刊印日止，並無前各次現金增資、併購或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之情事，故不適用。

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)本次募集與發行有價證券計畫內容

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 2,002,000 千元。

2.本次計畫資金來源：

(1)辦理國內現金增資發行普通股 52,000 千股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格定為新台幣 38.50 元，預計募集總金額為新台幣 2,002,000 千元。

(2)超出原計畫項目之資金計新台幣 182,000 千元，將作為充實營運資金之用，該部分資金預計於 114 年第三季執行完畢。

3.計畫項目及運用進度

單位：新台幣千元

| 計畫項目 | 預計完成日期 | 所需資金總額 | 預計資金運用進度 |
|-----------|----------|-----------|-----------|
| | | | 114 年度 |
| | | | 第三季 |
| 償還金融機構借款 | 114 年第三季 | 1,820,000 | 1,820,000 |
| 充實營運資金(註) | 114 年第三季 | 182,000 | 182,000 |
| 合計 | | 2,002,000 | 2,002,000 |

註：超出原計畫項目之資金，作為充實營運資金之用。

本公司本次擬以現金增資發行普通股股數 52,000 千股，預計於 114 年 4 月向金管會提出申報，依預定計畫於 114 年第二季底完成資金募集後旋即用於償還金融機構借款，其資金用途及預計進度應屬合理。

4.預計可能產生之效益

(1)償還金融機構借款

本公司本次籌資計畫預估募集資金 1,820,000 千元用以償還金融機構借款，若以擬償還金融機構借款之金額及借款利率設算，預計 114 年度及未來每年可節省利息支出分別為 28,064 千元及 56,128 千元，除減輕財務負擔外，亦可強化財務結構，降低銀行借款之依存度並增加資金靈活運動空間，進而增加其長期競爭力。

(2)充實營運資金

本次募資金額超出原計畫項目之資金 182,000 千元，將作為充實營運資金之用，以本公司擬償還之平均借款利率 3.08%設算，預計未來每年約節省 5,606 千元之利息支出。

- (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，揭露有關事項及償債款項之募集計畫與保管方法：本公司本次係辦理現金增資發行新股，故不適用。
- (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：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，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八)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及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額

1. 本次募集與發行有價證券之可行性評估

(1) 於法定程序上之可行性

本公司本次募集與發行普通股之相關內容，業經本公司 114 年 3 月 6 日及 114 年 4 月 10 日董事會決議通過，本公司本次計畫之相關內容及發行條件，已符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「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。另依據律師出具之法律意見書，本次計畫之相關內容確實符合相關法令之規定，故本次計畫於法定程序上應屬可行。

(2) 資金募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資預計發行普通股 52,000 千股，每股面額 10 元，每股發行價格為 38.50 元，預計總募集資金為 2,002,000 千元。除依公司法 267 條規定，保留 10%，計 5,200 千股由員工認購，另依證券交易法第 28 條之一規定提撥 10%，計 5,200 千股對外公開承銷，其餘增資發行股數之 80%計 41,600 千股，由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足一股之畸零股，自停止過戶日起五日內由股東自行向本公司股務代理機構辦理拼湊整股認購，其拼湊不足一股之畸零股及原股東、員工放棄認購或認購不足及逾期未拼湊之部份，擬授權董事長洽特定人按每股實際發行價格認購之。由於本公司本次募集與發行有價證券計畫內容適法，且對外公開承銷部分由承銷團採餘額包銷，應足以確保本次資金募集順利完成，故本次募集與發行有價證券計畫應

具可行性。

(3)計畫項目之可行性

本公司本次增資所募集資金擬全數用於償還金融機構借款，本公司本次計畫預計償還之銀行借款合同及其明細表，其預計償還之借款債務確屬存在，因此於資金募集完成後，將可依資金運用計畫償還所舉借之借款，對於本公司節省利息支出，改善財務結構及償債能力，可收立竿見影之效，故本次計畫之資金運用項目應屬可行。

綜上所述，就本公司本次募集與發行現金增資計畫，經評估其法定程序、資金募集完成及資金運用計畫等各方面均具可行性，故整體而言，本公司本次辦理現金增資發行新股計畫應屬可行。

2.本次計畫之必要性評估

(1)降低金融機構借款依存度，增加資金靈活運用空間

單位：新臺幣千元；%

| 項目 \ 年度 | | 111 年底 | 112 年底 | 113 年底 |
|-------------------|-----------------|------------|------------|------------|
| 金融機構 融資 | 短期借款 | 20,170,971 | 19,071,055 | 14,154,052 |
| | 應付短期票券 | 390,000 | 2,487,200 | 1,736,800 |
| | 一年或一營業週期內到期長期借款 | 1,363,815 | 3,487,200 | 2,183,340 |
| | 短期金融機構融資合計 | 21,924,786 | 25,045,455 | 18,074,192 |
| | 長期借款 | 10,924,619 | 10,709,600 | 15,539,260 |
| | 金融機構融資合計 | 32,849,405 | 35,755,055 | 33,613,452 |
| 短期金融機構融資佔金融機構融資比率 | | 66.74 | 70.05 | 53.77 |
| 金融機構融資佔負債總額比率 | | 93.84 | 95.22 | 90.02 |

本公司 111~113 年度借款總額分別為 32,849,405 千元、35,755,055 千元及 33,613,452 千元，占負債總額比重分別為 93.84%、95.22%及 90.02%，顯示本公司近年因營業活動所需資金多仰賴金融機構借款支應，若持續以向銀行融通借款方式支應所需資金，將不利於財務穩定與業務發展。

本公司所屬建築業為具有資本密集以及投資興建時間長之產業特性，使得建設業者自購入營建用地至完工交屋，短則達二至三年，若屬大型建案則開發投資長達數年以上，尤其每一階段均需投入大量資金，本公司「興建中」的建案尚有 111 年開工之新北市土城區「皇翔決美」及新莊文德段之公辦都更案；112 年開工之台北市松山區「敦北南京」；113 年開工之台北市萬華區「ASTER ONE」、新北市中和區「中和保二」及永和區「大陳社區單元 3」之公辦都更案；114 年開工之台北市中正區「富氏臨沂」，而預售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，本次藉由辦理現金增資以取得長期資金，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。

(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

| 年度 項目 | | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 |
|----------|---------------|---------|---------|---------|
| 財務結構 | 負債比率 | 74.11% | 76.58% | 73.16% |
| | 金融機構借款佔資產總額比率 | 69.55% | 72.92% | 65.86% |
| 償債能力 | 流動比率 | 137.34% | 127.90% | 158.42% |
| | 速動比率 | 10.51% | 10.60% | 21.47% |

本公司基於建設行業特性，於經營及拓展營建業務上有著大量的營運資金需求，且在資金週轉不及一般產業快速下，除須保持充裕的資金外，亦須具有靈活的資金調度能力，然隨著土地價格日益攀升、建材及工資成本近年居高不下，使本公司因營業週轉所衍生之資金需求，多仰賴且持續向金融機構融資以支應其所需。

如上表所示，本公司 111~113 年度之負債比率分別為 74.11%、76.58% 及 73.16%，金融機構借款佔資產總額比率分別為 69.55%、72.92% 及 65.86%，比率近七成明顯偏高，顯示本公司財務結構頗為倚重向金融機構進行融資借款，倘若持續維持此情況，恐將使本公司償債能力愈趨於劣勢，連帶使其流動性信用風險提高，若無法彈性調度營運資金或若未來利率持續走揚，本公司將面臨較高之資金成本，將不利財務穩定與業務發展，故為維持公司長期發展穩定性，減少營運風險及降低對金融機構融資之依存度，實有必要增加籌募較低成本之長期資金，故本公司本次辦理現金增資發行新股用於以償還金融機構借款，不僅可降低對於金融機構依存度，且可預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化或政府執行房地產調控管理措施時，陡然面臨金融機構緊縮銀根或無融資額度之窘境，亦能降低對金融機構資金調度及償債資金不足之風險，對本公司長期營運發展而言，實有其必要性。

(3)減少利息費用對獲利之侵蝕，並提升營運競爭力

單位：新臺幣千元；%

| 年度 項目 | | 111 年底 | 112 年底 | 113 年底 |
|--------------|--------|------------|------------|------------|
| 存貨 | 預付土地款 | — | — | 61,133 |
| | 待售房地 | 10,394,577 | 8,651,673 | 7,368,690 |
| | 營建用地 | 15,045,871 | 12,609,511 | 11,720,680 |
| | 在建房地 | 4,346,052 | 9,423,655 | 9,040,042 |
| | 期末存貨總額 | 29,786,500 | 30,684,839 | 28,190,545 |
| 金融機構融資金額 | | 32,849,405 | 35,755,055 | 33,613,452 |
| 利息費用(含利息資本化) | | 651,339 | 869,107 | 913,469 |
| 營業利益 | | 2,143,244 | 1,401,515 | 4,190,447 |
| 稅前淨利 | | 1,964,494 | 909,736 | 3,327,274 |

本公司鑑於國內房地產市場競爭情勢加劇，本公司土地開發選擇交通動線良好、生活機能完整且未來具發展潛力之地段為主，積極興建銷售並持續推出新案，近年來推案地點主要以雙北地區及桃園市為主，近幾年於土城區相繼推出具指標性大型建案如「皇翔芊翠」、「皇翔芊樾」、「皇翔 MRT」、「皇翔 PARK」及「金城閣」；位於台北市松山區之「敦北民生」及信義區之「皇翔御璫」；並積極參與政府的公辦都更案，如新北市永和區「大陳社區單元 3」與「大陳社區單元 4」及板橋區介壽段等之公辦都更案，此外，「興建中」的建案尚有「皇翔泱美」、新莊區文德段之公辦都更案、「敦北南京」及「ASTER ONE」等。

如上表所列，本公司 111~113 年度存貨(含預付土地款、待售房地、營建用地及在建房地金額)合計分別 29,786,500 千元、30,684,839 千元及 28,190,545 千元，乃係隨著本公司持續推案及購地需求，在自有資金無法完全支應下，遂以向金融機構融資借款作為支應，以致本公司 111~113 年度之金融機構融資金額隨著推案量增加而有逐年增長之趨勢，然而所衍生之銀行借款利息費用總額分別為 651,339 千元、869,107 千元及 913,469 千元呈逐年增加趨勢，故從前開各項數據顯示，本公司隨著持續取得營建用地及不斷推出建案下，向金融機構借款之金額及產生之利息費用於各期間依然居高不下，對其獲利能力仍具一定程度之侵蝕，因此若能取得成本較低之長期資金，將更有助於確保或提升本公司營業穩定性及市場競爭力。

綜上，本公司藉由本次辦理現金增資發行新股募集資金計畫，不僅將明顯減輕財務負擔，亦將有效降低利息支出侵蝕獲利之影響程度，對提升本公司營運競爭力而言，實屬有其必要性。

3. 本次計畫之合理性評估

(1) 資金運用計畫與進度之合理性

單位：新台幣千元

| 計畫項目 | 預計完成日期 | 所需資金總額 | 預計資金運用進度 |
|----------|----------|-----------|-----------|
| | | | 114 年度 |
| | | | 第三季 |
| 償還金融機構借款 | 114 年第三季 | 1,820,000 | 1,820,000 |

本公司本次辦理現金增資發行新股計畫所募集之資金，擬全數用於償還金融機構借款，經考量主管機關審案時間及資金募集相關作業時程，推估本次資金預計於 114 年第二季底募集完成，將可用以支應償還借款所需之資金，故本公司本次募集資金之資金運用計畫與進度尚屬合理。

(2) 預計可能產生效益之合理性

① 減輕利息負擔

本公司預計於 114 年第二季底資金募集完成後，擬將全數資金用以償還金融機構借款，可避免原金融機構借款之利息費用侵蝕獲利，依預計償還之金額及借款利率設算，預計 114 年度及未來每年可節省利息支出分別為 28,064 千元及 56,128 千元，可適度減輕財務負擔，提升

償債能力及改善財務結構，對本公司未來營運將有正面助益，其償還金融機構借款之預計效益應屬合理。

單位：新台幣千元

| 貸款機構 | 利率(%) | 契約期間 | 首次動撥時點 | 原貸款用途 | 借款金額 | 114 年度 | | | | | 115 年以後年度 |
|------|---------|---------------------|------------------------|-------|-----------|-----------|--------|--------|-----------|--------|-----------|
| | | | | | | 第三季 | 第三季 | 第四季 | 合計(註 1) | | |
| | | | | | | 償還金額 | 減少利息 | 減少利息 | 償還金額 | 減少利息 | 減少利息 |
| 台新銀行 | 3.320% | 114/04/21~114/05/21 | 111/07/01 111/07/06 | 土城大安段 | 720,000 | 720,000 | 5,976 | 5,976 | 720,000 | 11,952 | 23,904 |
| 國際票券 | 3.100% | 114/04/08~114/05/08 | 112/12/19 | 週轉金 | 1,271,200 | 100,000 | 775 | 775 | 100,000 | 1,550 | 3,100 |
| 新光銀行 | 3.150% | 114/03/26~114/05/26 | 111/12/09 | 週轉金 | 200,000 | 200,000 | 1,575 | 1,575 | 200,000 | 3,150 | 6,300 |
| 第一銀行 | 2.900% | 114/04/15~114/07/15 | 111/11/07 | 週轉金 | 500,000 | 500,000 | 3,625 | 3,625 | 500,000 | 7,250 | 14,500 |
| 台企銀行 | 2.7750% | 113/11/04~114/05/04 | 111/10/28 | 週轉金 | 300,000 | 300,000 | 2,081 | 2,081 | 300,000 | 4,162 | 8,324 |
| 合計 | | | | | 2,991,200 | 1,820,000 | 14,032 | 14,032 | 1,820,000 | 28,064 | 56,128 |

註 1：節省利息費用係考量本次籌資款預計於 114 年第二季底募集完成並償還金融機構借款而設算 114 年 7 月~12 月之利息支出。

註 2：借款於到期時均可循環動用或展延。

②改善財務結構及提升償債能力

本公司本次現金增資款預計於 114 年第二季底完成募集，並全數用以償還金融機構借款，預計於償債後，預估負債比率將由 113 年度之 73.16%下降至 69.35%；流動比率及速動比率亦將自籌資前之 158.42%及 21.47%提升至 174.06%及 24.39%；顯示於募集完成後，本公司可減少利息支出、提升獲利並可改善財務結構及提升償債能力。

籌資且償還借款後預估財務結構

| 年度 | | 113 年 12 月底 (籌資前實際情形) | 114 年第三季底 (籌資後預估情形) |
|------|---------|--------------------------|------------------------|
| 財務結構 | 負債占資產比率 | 73.16% | 69.35% |
| | 流動比率 | 158.42% | 174.06% |
| 償債能力 | 速動比率 | 21.47% | 24.39% |

註：114 年第三季底籌資後預估之比率係以本公司 113 年度經會計師查核簽證之個體財務報告為估算基礎，加上本次籌資金額後設算。

綜上所述，本公司本次計畫用於償還金融機構借款，應具可行性、必要性及合理性。

4.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)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下：

| 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。 |
| | 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。 |

本公司可運用之籌資工具包括現金增資(普通股或特別股)、海外存託憑證、銀行借款、應付商業本票及轉換公司債等，其中除了現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證外，餘均為負債性質。由於海外存託憑證之固定發行成本較國內現金增資為高，且目前因國外法人及自然人投資國內股市之管道日增，因此市場接受度不若國內發行工具為高，在募集資金時較為不易，是以本公司此次計畫並不擬採海外存託憑證方式發行。經考量若以公司債等負債型資本工具募集，將降低未來資金調度之彈性及空間，且尚有到期還本之壓力，對本公司每年之資金調度恐造成負擔，有違穩健原則。

若發行普通公司債，因利息負擔較重，則本公司 114 年度之獲利將遭

利息費用所侵蝕，因此以發行普通公司債方式籌措資金，除降低自有資本比率及獲利能力外，尚對本公司每年之資金調度造成負擔，有違穩健原則。

而現金增資(普通股或特別股)係一般國內上市、上櫃公司最常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉的金融商品，因此流通性相當高，籌資計畫較易進行，除可增加自有資金以增強競爭力外，並可改善財務結構以降低財務風險，且員工依公司法規定得優先認購 10%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，基於本公司目前尚須改善營運體質之情況下，本次籌資計畫以現金增資發行新股方式辦理，應有其必要性。

(2)各種資金調度來源對發行人申請年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

①對申請年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

若以債權相關商品募集資金，將使本公司利息費用增加而大幅降低獲利水準，就本公司本次辦理現金增資對每股盈餘之稀釋程度，以本次辦理現金增資發行新股所增加之股數占本公司目前實收資本額而言，其稀釋比例約為 13.69% (52,000 千股/(327,735 千股+52,000 千股)，稀釋程度有限。惟以目前借款利率居高不下，倘若能經由本次現金增資，將可改善公司財務結構、降低經營風險，且如以轉換公司債、一般公司債或銀行借款籌措資金，其負債比率將隨之攀升，導致財務結構惡化及營運風險提高，因此本公司考量每股盈餘稀釋、財務負擔、及對現有股東等綜合因素下，本次採現金增資方式募集資金，應為本公司較適當的資金來源。

②對財務負擔之影響

由上述顯示，對每股盈餘稀釋之影響方面，本公司本次辦理現金增資將使 114 年度之每股盈餘稀釋，惟其稀釋程度尚屬有限，考量本公司目前之財務負擔，辦理現金增資不致增加負債比率，亦不致產生利息負擔，而若以債權相關之商品籌集資金，其負債比率將隨之攀升，導致其利息負擔加重、財務結構惡化及營運風險提高，因此，為降低公司之財務風險，以現金增資方式募集資金以健全公司經營體質，應為較佳之籌資方式。

整體而言，本次申報辦理現金增資發行新股係全數用以償還金融機構借款，對本公司獲利能力之提升將有正面助益，且預估本次辦理之現金增資案件對盈餘稀釋之影響有限，若考慮節省利息支出及改善財務結構對本公司之助益，其對 114 年度及以後年度每股盈餘稀釋效果實屬有限。

(3)股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

如前所述，本公司本次辦理現金增資將使期末股數略高，惟股本膨脹程度有限，相較於以銀行借款或普通公司債籌資，雖未使股本膨脹，然因其資金成本較高，本公司必須負擔龐大之利息支出，將造成對獲利之侵蝕，在負債增加且盈餘減少之下，無法增加自有資本，對股東權益並無助益。就現金增資及發行轉換公司債而言，發行轉換公司債若未轉換，其對股權稀釋及股東權益之影響與其他債權商品相同，若全部轉換則將使得 114 年

度股本增加，故轉換公司債全數轉換後將與現金增資之股權稀釋程度相當。但因現金增資可提高自有資本率，對股東權益較為有利，並能有效降低負債比率，而轉換公司債因需要負擔利息支出及提列利息補償金，資金成本高於現金增資，容易侵蝕獲利導致股東權益下降，故整體而言轉換公司債對股東權益之助益有限。故本公司本次辦理現金增資募集資金，將有助於提升股東權益，並可改善財務結構，同時增加財務結構調度之彈性，因此以現金增資作為籌資工具應為合理且必要。

整體而言，在考量不增加本公司營運風險及強化財務結構與經營體質下，以現金增資作為資金調度來源應較為合適。

- 5.以低於票面金額發行新股者，應說明公司折價發行新股之必要性及合理性、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：本次每股發行新股價格高於面額，故不適用此項評估。

(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

請詳本公開說明書「附件一：114 年度現金增資發行新股承銷價格計算書」。

(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

本公司本次資金募集計畫並無用於收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者之情事，故不適用。

- 2.轉投資其他公司，應列明事項：

- (1)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響

本公司本次資金募集計畫並無用於轉投資者之情事，故不適用。

- (2)如持有該轉投資事業普通股股權百分之二十以上者，應列明轉投資事業預計之資金運用進度、資金回收年限、資金回收之前各年度預計產生之效益與其對公司獲利能力及每股盈餘之影響

本公司本次資金募集計畫並無用於轉投資者之情事，故不適用。

- (3)轉投資特許事業者，應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及其核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券

本公司本次資金募集計畫並無用於轉投資者之情事，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

- 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：

本公司各項債務均待計畫於完成資金募集後隨即償還借款，相關

財務負擔則隨之減輕。請參閱次頁所編製之 114 年度及 115 年度現金收支預測表。

②目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形：

本公司所編列之 114~115 年度現金收支預測表於 114 年 2 月起已呈現資金短缺現象，並動撥銀行借款以支應所需之營運資金，本公司 114 年度及 115 年度預計興建中及新建案將持續投入營建成本，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，考量房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，在出售房屋收現與營建相關支出付現時點無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大，惟若持續以舉借銀行借款來支應，將使財務結構及償債能力持續下滑，對本公司之未來營運實有不利之影響，故為維持本公司與同業間之競爭能力，本次辦理 114 年度現金增資發行新股用於償還金融機構借款，應屬合理且有其必要性。

③申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：詳次頁。

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

| 項目 | 1 月 (實際數) | 2 月 (實際數) | 3 月 (實際數) | 4 月 (預計數) | 5 月 (預計數) | 6 月 (預計數) | 7 月 (預計數) | 8 月 (預計數) | 9 月 (預計數) | 10 月 (預計數) | 11 月 (預計數) | 12 月 (預計數) | 合計 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 期初現金餘額 1 | 2,093,416 | 1,382,601 | 1,044,200 | 754,244 | 794,647 | 1,147,804 | 3,034,161 | 1,252,174 | 1,334,385 | 1,502,105 | 1,379,835 | 1,215,641 | 2,093,416 |
| 加:非融資性收入 2 | | | | | | | | | | | | | |
| 房地收入 | 333,568 | 276,231 | 497,565 | 359,830 | 1,427,000 | 57,000 | 78,000 | 242,000 | 504,000 | 83,000 | 242,000 | 2,404,000 | 6,504,194 |
| 租金收入 | 26,180 | 27,943 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 22,532 | 279,447 |
| 受限制資產回存 | 251,350 | 46,140 | 0 | 70,763 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 368,254 |
| 工程存出保證金收回 | 0 | 190,898 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 190,898 |
| 存入保證金增加 | 430 | 4,607 | 10,161 | 1,000 | 1,000 | 3,000 | 3,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 28,198 |
| 出售交易目的之金融資產 | 0 | 2,123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,123 |
| 其他收入 | 3,227 | 162 | 475 | 163 | 166 | 196 | 353 | 204 | 211 | 225 | 215 | 201 | 5,798 |
| 收入合計 2 | 614,754 | 548,105 | 530,734 | 454,288 | 1,450,699 | 82,728 | 103,885 | 265,737 | 527,744 | 106,758 | 265,747 | 2,427,734 | 7,378,912 |
| 減:非融資性支出 | | | | | | | | | | | | | |
| 購置營建用地 | 0 | 861,094 | 12,737 | 0 | 2,487,750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,361,581 |
| 購置古蹟容積 | 0 | 0 | 268,622 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 268,622 |
| 支付營建成本 | 400,126 | 222,582 | 367,609 | 200,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 330,000 | 3,830,317 |
| 支付代銷費用 | 16,830 | 17,130 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 17,099 | 204,947 |
| 管銷費用 | 46,020 | 48,287 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 27,364 | 367,944 |
| 工程存出保證金增加 | 51,211 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 51,211 |
| 存入保證金減少 | 3,630 | 1,832 | 1,023 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 15,485 |
| 利息費用 | 63,126 | 83,616 | 93,592 | 75,650 | 77,683 | 80,408 | 79,451 | 79,810 | 82,061 | 82,605 | 83,032 | 82,072 | 963,107 |
| 稅費 | 1,773 | 21,153 | 25,722 | 2,000 | 2,000 | 320,000 | 2,000 | 2,000 | 155,000 | 2,000 | 120,000 | 20,000 | 673,647 |
| 購入交易目的之金融資產 | 408,987 | 0 | 0 | 51,915 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 460,902 |
| 支付現金股利 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,474,807 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,474,807 |
| 支出合計 3 | 991,704 | 1,255,693 | 813,768 | 375,028 | 2,942,895 | 775,871 | 456,913 | 1,932,079 | 612,524 | 460,068 | 578,495 | 477,534 | 11,672,570 |
| 要求最低現金餘額 4 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 所需資金總額 5=3+4 | 1,991,704 | 2,255,693 | 1,813,768 | 1,375,028 | 3,942,895 | 1,775,871 | 1,456,913 | 2,932,079 | 1,612,524 | 1,460,068 | 1,578,495 | 1,477,534 | 12,672,570 |
| 融資前可供支用現金餘(絀) 6=1+2-5 | 716,466 | (324,988) | (238,834) | (166,495) | (1,697,549) | (545,339) | 1,681,133 | (1,414,169) | 249,605 | 148,795 | 67,088 | 2,165,840 | (3,200,242) |
| 現金增資發行新股 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,002,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,002,000 |
| 銀行借款 | 366,000 | 790,375 | 487,000 | 493,000 | 1,956,800 | 680,000 | 780,000 | 1,980,000 | 380,000 | 380,000 | 380,000 | 0 | 8,673,175 |
| 償還借款 | (699,866) | (421,187) | (493,922) | (531,858) | (111,447) | (102,500) | (2,208,960) | (231,447) | (127,500) | (148,960) | (231,447) | (1,002,500) | (6,311,592) |
| 融資淨額 7 | (333,866) | 369,188 | (6,922) | (38,858) | 1,845,353 | 2,579,500 | (1,428,960) | 1,748,553 | 252,500 | 231,040 | 148,553 | (1,002,500) | 4,363,583 |
| 期末現金餘額 8=1+2-3+7 | 1,382,601 | 1,044,200 | 754,244 | 794,647 | 1,147,804 | 3,034,161 | 1,252,174 | 1,334,385 | 1,502,105 | 1,379,835 | 1,215,641 | 2,163,340 | 2,163,340 |

註：其他收入包含利息收入及代付款收回。

115 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

| 項目 | 1 月 (預計數) | 2 月 (預計數) | 3 月 (預計數) | 4 月 (預計數) | 5 月 (預計數) | 6 月 (預計數) | 7 月 (預計數) | 8 月 (預計數) | 9 月 (預計數) | 10 月 (預計數) | 11 月 (預計數) | 12 月 (預計數) | 合計 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 期初現金餘額 1 | 2,163,340 | 1,747,385 | 1,429,133 | 1,411,817 | 1,227,173 | 1,243,952 | 1,673,094 | 1,755,449 | 1,237,513 | 1,283,418 | 1,345,227 | 1,346,835 | 2,163,340 |
| 加:非融資性收入 2 | | | | | | | | | | | | | |
| 房地收入 | 200,000 | 200,000 | 430,000 | 200,000 | 900,000 | 1,130,000 | 900,000 | 200,000 | 430,000 | 200,000 | 200,000 | 1,430,000 | 6,420,000 |
| 租金收入 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 360,000 |
| 受限制資產回存 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80,000 | 0 | 130,000 |
| 工程存出保證金收回 | 0 | 0 | 0 | 51,211 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 51,211 |
| 存入保證金增加 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 6,000 | 6,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 32,000 |
| 其他收入 | 280 | 246 | 219 | 218 | 202 | 204 | 239 | 246 | 203 | 207 | 212 | 212 | 2,689 |
| 收入合計 2 | 232,280 | 232,246 | 462,219 | 283,429 | 986,202 | 1,166,204 | 932,239 | 232,246 | 462,203 | 232,207 | 312,212 | 1,462,212 | 6,995,900 |
| 減:非融資性支出 | | | | | | | | | | | | | |
| 支付營建成本 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 346,500 | 4,158,000 |
| 支付代銷費用 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 240,000 |
| 管銷費用 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 50,000 | 600,000 |
| 存入保證金減少 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,000 | 3,000 | 3,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0 | 0 | 10,000 |
| 利息費用 | 80,776 | 80,551 | 80,535 | 80,612 | 80,477 | 80,062 | 79,424 | 80,031 | 81,298 | 81,938 | 82,657 | 82,197 | 970,560 |
| 稅費 | 2,000 | 2,000 | 20,000 | 2,000 | 320,000 | 20,000 | 2,000 | 2,000 | 155,000 | 2,000 | 120,000 | 20,000 | 667,000 |
| 支付現金股利 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,139,204 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,139,204 |
| 支出合計 3 | 499,276 | 499,051 | 517,035 | 499,112 | 817,977 | 519,562 | 500,924 | 1,638,736 | 653,798 | 501,438 | 619,157 | 518,697 | 7,784,764 |
| 要求最低現金餘額 4 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 所需資金總額 5=3+4 | 1,499,276 | 1,499,051 | 1,517,035 | 1,499,112 | 1,817,977 | 1,519,562 | 1,500,924 | 2,638,736 | 1,653,798 | 1,501,438 | 1,619,157 | 1,518,697 | 8,784,764 |
| 融資前可供支用現金餘(絀) 6=1+2-5 | 896,345 | 480,580 | 374,317 | 196,133 | 395,399 | 890,594 | 1,104,409 | (651,040) | 45,918 | 14,187 | 38,282 | 1,290,350 | 374,476 |
| 銀行借款 | 0 | 180,000 | 280,000 | 780,000 | 480,000 | 0 | 0 | 1,380,000 | 480,000 | 480,000 | 1,180,000 | 0 | 5,240,000 |
| 償還借款 | (148,960) | (231,447) | (242,500) | (748,960) | (631,447) | (217,500) | (348,960) | (491,447) | (242,500) | (148,960) | (871,447) | (717,500) | (5,041,627) |
| 融資淨額 7 | (148,960) | (51,447) | 37,500 | 31,040 | (151,447) | (217,500) | (348,960) | 888,553 | 237,500 | 331,040 | 308,553 | (717,500) | 198,374 |
| 期末現金餘額 8=1+2-3+7 | 1,747,385 | 1,429,133 | 1,411,817 | 1,227,173 | 1,243,952 | 1,673,094 | 1,755,449 | 1,237,513 | 1,283,418 | 1,345,227 | 1,346,835 | 1,572,850 | 1,572,850 |

註：其他收入包含利息收入

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、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率)，說明償債或充實營運資金之原因

本公司本次辦理發行現金增資發行新股，募集資金擬用以償還金融機構借款。茲就其營業特性、應收帳款收款、應付帳款付款政策及資本支出計畫，逐項分析與 114~115 年度現金收支預測表編製基礎之合理性及與財務預測關聯性：

①應收款項收款政策及應付款項付款政策

本公司為建設業，收入來源有建案銷售及出租不動產之收入，在收款政策方面，租金收入多為即期票據及收現方式收取；於建案銷售方面，除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售方式，即客戶簽訂預售屋契約時先收取部份訂金及簽約金(收取比例依建案別而定)，開工興建期間，依銷售房地合約向客戶收取各期房地款(收取比例約依建案別而定)，迄建案完工產權過戶後，客戶付清剩餘房地款項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，故個案完工時點、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多寡。一般而言，訂金及簽約通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金匯款或開立即期支票方式支付。綜上所述，本公司所編製 114 及 115 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係根據不動產租賃合約，及各建案實際與預計銷售情形，考量建案完工時程、預估銀行完成核貸時間所編製，故其編製基礎尚屬合理。

本公司代銷成本主要係應付媒體之廣告費用及銷售中心之工程款等，通常為付現或開立 30 天內期票付款；營建用地款項係依照土地買賣合約中所約定付款日期支付，而營建工程款之支付係依工程契約進度而定。本公司編製 114 及 115 年度現金收支預測表之應付帳款付款天數，即參酌目前本公司付款政策與實際經營情形為編製基礎，故其編製基礎應屬合理。

②資本支出計畫

本公司申報年度及未來一年度之資本支出計畫係依其營業特性及公司之經營策略方向予以編製，同時依據 114 年 1~3 月份之實際營運情形預估未來各月份之現金收支預測表，本公司於申報年度及未來一年度對資本支出計畫之擬定，主要係依目前經營策略、市場需求等因素所擬定，114 年 4 月~115 年度尚無資本支出計劃。

③財務槓桿及負債比率變化情形

籌資償還借款後預估財務結構及償債能力

| 年度 | | 113 年 12 月底 (籌資前實際情形) | 114 年第三季底 (籌資後預估情形) |
|-------|---------|--------------------------|------------------------|
| 項目 | | | |
| 財務結構 | 負債占資產比率 | 73.16% | 69.35% |
| 償債能力 | 流動比率 | 158.42% | 174.06% |
| | 速動比率 | 21.47% | 24.39% |
| 財務槓桿度 | | 1.19 | 1.18 |

註：114 年第三季底籌資後預估比率，係以本公司 113 年度經會計師查核簽證之個體財務報告為估算基礎，加上本次籌資金額後設算。

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險指標，評估利息費用之變動對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，數值愈大財務風險愈高，而該指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利，由於本次辦理現金增資發行新股，資金係用於償還金融機構借款，除可節省利息支出，亦可提高資金之流動性及週轉性，更可降低營運風險，改善財務結構，因此計畫經執行後將對本公司之財務槓桿度應有正面影響。

就財務結構及償債能力而言，本公司預計於 114 年第二季底籌資取得長期資金後，即用於償還金融機構借款所需資金，則資金運用將更為靈活，公司財務結構亦可改善。預估負債比率將由 113 年度之 73.16%下降至 69.35%；流動比率及速動比率亦將自籌資前之 158.42%及 21.47%提升至 174.06%及 24.39%。整體而言，本次辦理募資計劃全數資金用以償還金融機構借款，不僅在財務結構上可以增加資金運用之靈活度，對本公司財務結構改善應具必要性及合理性。

(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：

A.償債明細及原借款用途之必要性及合理性

單位：新台幣千元

| 貸款 機構 | 利率(%) | 契約期間 | 首次動撥 時點 | 原貸款 用途 | 借款 金額 | 114 年度 | | | | | 115 年 以後年度 |
|----------|---------|-------------------------|------------------------|-----------|-----------|---------|----------|----------|---------|----------|---------------|
| | | | | | | 第三季 | 第三季 | 第四季 | 合計(註 1) | | |
| | | | | | | 償還金額 | 減少 利息 | 減少 利息 | 償還金額 | 減少 利息 | |
| 台新 銀行 | 3.320% | 114/04/21~ 114/05/21 | 111/07/01 111/07/06 | 土城 大安段 | 720,000 | 720,000 | 5,976 | 5,976 | 720,000 | 11,952 | 23,904 |
| 國際 票券 | 3.100% | 114/04/08~ 114/05/08 | 112/12/19 | 週轉金 | 1,271,200 | 100,000 | 775 | 775 | 100,000 | 1,550 | 3,100 |
| 新光 銀行 | 3.150% | 114/03/26~ 114/05/26 | 111/12/09 | 週轉金 | 200,000 | 200,000 | 1,575 | 1,575 | 200,000 | 3,150 | 6,300 |
| 第一 銀行 | 2.900% | 114/04/15~ 114/07/15 | 111/11/07 | 週轉金 | 500,000 | 500,000 | 3,625 | 3,625 | 500,000 | 7,250 | 14,500 |
| 台企 | 2.7750% | 113/11/04~ | 111/10/28 | 週轉金 | 300,000 | 300,000 | 2,081 | 2,081 | 300,000 | 4,162 | 8,324 |

| 貸款 機構 | 利率(%) | 契約期間 | 首次動撥 時點 | 原貸款 用途 | 借款 金額 | 114 年度 | | | | 115 年 以後年度 |
|----------|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|---------------|
| | | | | | | 第三季 | 第三季 | 第四季 | 合計(註 1) | |
| | | | | | | 償還金額 | 減少 利息 | 減少 利息 | 償還金額 | 減少 利息 |
| 銀行 | | 114/05/04 | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | 2,991,200 | 1,820,000 | 14,032 | 14,032 | 1,820,000 | 28,064 |
| | | | | | | | | | | 56,128 |

註 1：節省利息費用係考量本次籌資金預計於 114 年第二季底募集完成並償還金融機構借款而設算 114 年 7 月~12 月之利息支出。

註 2：借款於到期時均可循環動用或展延。

本公司本次擬償還之金融機構借款，其原借款用途係用以支付公司營運資金需求及支應土地與建物融資款，說明如下：

(A) 營運週轉金

本公司係建設業，營運週期較一般產業長，自購入土地、委外興建至完工銷售所需時間動輒 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速，因此本身須擁有靈活的資金調度能力以支應公司營運上之財務需求，而公司收款須待成屋完工後才能向客戶或金融機構收取房屋價款，故資金投入至收取價款週期較長，加上建融隨營建個案工程進度撥款，且土融及建融皆未達營建個案全案所需資金總額，在出售房屋收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，易產生資金缺口而須向金融機構融資借款，故本公司以借款支應營運相關款項及管銷費用等支出，確有其必要性及合理性。

(B) 土地融資款

本公司本次償還金融機構借款之原借款用途部分用於新北市土城區大安段都更案之土地融資款。新北市土城區大安段危老重建案於 108 年 1 月 18 日核准通過，本公司於 112 年擔任此都更案之實施者，預計於 115 年度開工，採邊建邊售方式銷售，因本公司係建設業，主係仰賴房地之銷售，在工程施工期間較長，且出售房屋收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故需向金融機構舉借以支應所需營運資金，就原借款用途而言實屬必要合理。

B. 原借款用途產生之效益

本公司本次發行新股所募集資金擬全數用於償還金融機構借款，其原借款用途主係用於支應公司營運之週轉金及支應新北市土城區大安段都更案之土地融資款，其效益分述如下：

① 支應土地融資款—「土城大安段」都更建案

單位：新台幣千元

| 項目 | 坪數 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|----------|-----------|-------|-----------|
| 店面(坪) | 368.06 | 930 | 342,296 |
| 廠辦(坪) | 10,441.13 | 500 | 5,220,565 |
| 辦公(坪) | 3,432.79 | 550 | 1,888,035 |
| 汽車停車位(個) | 216 | 2,300 | 496,800 |
| 合計 | | | 7,947,696 |

新北市土城區大安段危老重建案於 108 年 1 月 18 日核准通過，本公司於 112 年擔任此都更案之實施者，預計於 115 年度開工，採邊建邊售方式銷售，並預估於 117 年度完工，該案近捷運板南線永寧站，且臨 65 快速道路可連結聯結新莊板橋地區，位處交通樞紐便利處，周邊生活機能便捷，商業發展成熟，依據本公司過往施行都更案之經驗，此建案完工後應具相當銷售熱度，全案預估可認列營收為 7,947,696 千元。

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按店面、廠辦、一般事務所及車位之預計銷售單價而訂定。其中新北市土城區係鄰近板橋、新店、永和及中和等區域屬於新北市區價格之「高價區」，經查詢近期鄰近地段廠辦之實價登錄，每坪約 430~490 千元，隨工料成本將隨物價通膨上漲，而辦公之每坪單價保守以廠辦單價 110% 估計，故本公司「土城大安段」建案每坪廠辦及一般事務所單價以 500 千元及 550 千元推估，尚屬合理。

建案前期之投入係維持公司成長之營運動能，預計待該都更案完工交屋後可挹注本公司營收為 7,947,696 千元，就其效益應屬可期。

② 支應營運週轉金

單位：新台幣千元

| 項目 | 期間 | 111 年度 | 112 年底 | 113 年度 |
|------|----|-----------|-----------|------------|
| 營業收入 | | 6,456,120 | 3,911,404 | 11,404,733 |

本公司基於建設行業特性，於經營及拓展營建業務上有著大量的營運資金需求，且在資金週轉不及一般產業快速下，須保持充裕的資金，本次部分原借款用途係用以支付日常營運所需，以本公司 111 年度至 113 年度之個體營業收入由 6,456,120 千元成長至 11,404,733 千元，顯示本公司原借款用於營運週轉金之效益已顯現。

(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

本公司所編製 114 年 4 月至 115 年 12 月各月份現金收支預測表中，並未有資本支出及長期股權投資計畫，故不適用本項評估。

4. 購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應列明事項：本公司本次資金募集計畫並非用於購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，故不適用。
5. 購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明事項：本公司本次資金募集計畫並非用於購買未完工程並承受賣方未履行契約者，故不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：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(合併)

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度 | | 最近五年度財務資料（註1） | | | | | 截至114年 3月31日 （註1） |
|-----------------|-------|---------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------|
| | | 109年 | 110年 | 111年 | 112年 | 113年 | |
| 流 動 資 產 | | 25,197,924 | 30,879,285 | 34,086,307 | 36,094,294 | 36,611,915 | 36,317,531 |
| 不 動 產、廠 房 及 設 備 | | 2,146,241 | 4,799,612 | 4,688,592 | 1,898,845 | 1,836,678 | 1,823,646 |
| 使 用 權 資 產 | | 2,306,495 | 2,250,805 | 2,195,115 | 2,139,425 | 2,088,844 | 2,111,879 |
| 投 資 性 不 動 產 | | 11,784,906 | 9,483,894 | 9,728,546 | 13,595,359 | 14,669,441 | 14,620,072 |
| 無 形 資 產 | | 4,925 | 2,115 | 941 | 920 | 3,125 | 2,840 |
| 其 他 資 產 | | 89,936 | 89,711 | 104,008 | 102,083 | 90,084 | 446,039 |
| 資 產 總 額 | | 41,530,427 | 47,505,422 | 50,803,509 | 53,830,926 | 55,300,087 | 55,322,007 |
| 流 動 負 債 | 分 配 前 | 18,078,220 | 21,898,452 | 24,459,222 | 28,437,036 | 22,853,857 | 23,191,886 |
| | 分 配 後 | 19,553,027 | 23,963,181 | 25,966,802 | 29,190,826 | 24,328,664 | 尚未分配 |
| 非 流 動 負 債 | | 12,027,446 | 13,211,291 | 14,116,387 | 13,911,657 | 18,750,477 | 18,319,202 |
| 負 債 總 額 | 分 配 前 | 30,105,666 | 35,109,743 | 38,575,609 | 42,348,693 | 41,604,334 | 41,511,088 |
| | 分 配 後 | 31,580,473 | 37,174,47 | 40,083,189 | 43,102,483 | 43,079,141 | 尚未分配 |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 11,424,761 | 12,395,679 | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 | 13,810,919 |
| 股 本 | | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 |
| 資 本 公 積 | | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 |
| 保 留 盈 餘 | 分 配 前 | 8,130,283 | 9,101,201 | 8,933,422 | 8,187,755 | 10,401,275 | 10,516,441 |
| | 分 配 後 | 6,655,476 | 7,036,472 | 7,425,842 | 7,433,965 | 8,926,468 | 尚未分配 |
| 其 他 權 益 | | — | — | — | — | — | |
| 庫 藏 股 票 | | — | — | — | — | — | |
| 非 控 制 權 益 | | — | — | — | — | — | |
| 權 益 總 額 | 分 配 前 | 11,424,761 | 12,395,679 | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 | 13,810,919 |
| | 分 配 後 | 9,949,954 | 10,330,95 | 10,720,320 | 10,728,443 | 12,220,946 | 尚未分配 |

註1：最近五年度及最近期均經會計師查核簽證或核閱。

2.簡明綜合損益表(合併)

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度 | 最近五年度財務資料（註） | | | | | 截至114年 3月31日 （註1） |
|-------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------------------|
| | 109年度 | 110年度 | 111年度 | 112年度 | 113年 | |
| 營 業 收 入 | 6,456,420 | 7,850,175 | 7,069,390 | 4,746,091 | 12,392,167 | 1,451,729 |
| 營 業 毛 利 | 2,869,812 | 3,730,863 | 3,024,496 | 1,948,691 | 5,361,350 | 696,295 |
| 營 業 損 益 | 2,073,788 | 2,849,162 | 2,011,936 | 1,253,297 | 4,065,579 | 512,990 |
| 營業外收入及支出 | (308,319) | (335,369) | (44,578) | (335,482) | (735,108) | (350,853) |
| 稅 前 淨 利 | 1,765,469 | 2,513,793 | 1,967,358 | 917,815 | 3,330,471 | 162,137 |
| 繼續營業單位本期淨利 | 1,746,646 | 2,446,318 | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 | 115,166 |
| 停 業 單 位 損 失 | — | — | — | — | — | — |
| 本 期 淨 利 （ 損 ） | 1,746,646 | 2,446,318 | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 | 115,166 |
| 本期其他綜合損益 （ 稅 後 淨 額 ） | (131) | (593) | 1,122 | 143 | 476 | — |
| 本 期 綜 合 損 益 總 額 | 1,746,515 | 2,445,725 | 1,896,950 | 761,913 | 2,967,310 | 115,166 |
| 淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主 | 1,746,646 | 2,446,318 | 1,896,828 | 761,770 | 2,966,834 | 115,166 |
| 淨利歸屬於非控制 權 益 | — | — | — | — | — | — |
| 綜合損益總額歸屬 於母公司業主 | 1,746,515 | 2,445,725 | 1,896,950 | 761,913 | 2,967,310 | 115,166 |
| 綜合損益總額歸屬 於非控制權益 | — | — | — | — | — | — |
| 每股盈餘 | 5.33 | 7.46 | 5.78 | 2.32 | 9.05 | 0.35 |

註：最近五年度及最近期均經會計師查核簽證或核閱。

3.簡明資產負債表(個體)

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度 | | 最近五年度財務資料（註1） | | | | |
|-----------------|-------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 109年 | 110年 | 111年 | 112年 | 113年 |
| 流 動 資 產 | | 23,756,462 | 28,853,642 | 32,598,953 | 33,888,382 | 33,934,085 |
| 不 動 產、廠 房 及 設 備 | | 164,084 | 2,923,337 | 2,895,163 | 159,669 | 169,107 |
| 投 資 性 不 動 產 | | 11,335,151 | 9,208,609 | 9,142,314 | 12,607,511 | 14,819,858 |
| 無 形 資 產 | | 1,907 | 1,035 | 418 | 747 | 1,181 |
| 其 他 資 產 | | 2,882,516 | 2,756,337 | 2,596,191 | 2,377,066 | 2,111,789 |
| 資 產 總 額 | | 38,140,120 | 43,742,960 | 47,233,039 | 49,033,375 | 51,036,020 |
| 流 動 負 債 | 分 配 前 | 17,552,121 | 21,010,078 | 23,735,618 | 26,495,269 | 21,420,323 |
| | 分 配 後 | 19,026,928 | 23,074,807 | 25,243,198 | 27,249,059 | 22,895,130 |
| 非 流 動 負 債 | | 9,163,238 | 10,337,203 | 11,269,521 | 11,055,873 | 15,919,944 |
| 負 債 總 額 | 分 配 前 | 26,715,359 | 31,347,281 | 35,005,139 | 37,551,142 | 37,340,267 |
| | 分 配 後 | 28,190,166 | 33,412,010 | 36,512,719 | 38,304,932 | 38,815,074 |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 11,424,761 | 12,395,679 | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 |
| 股 本 | | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 |
| 資 本 公 積 | | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 |
| 保 留 盈 餘 | 分 配 前 | 8,130,283 | 9,101,201 | 8,933,422 | 8,187,755 | 10,401,275 |
| | 分 配 後 | 6,655,476 | 7,036,472 | 7,425,842 | 7,433,965 | 8,926,468 |
| 其 他 權 益 | | — | — | — | — | — |
| 庫 藏 股 票 | | — | — | — | — | — |
| 非 控 制 權 益 | | — | — | — | — | — |
| 權 益 總 額 | 分 配 前 | 11,424,761 | 12,395,679 | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 |
| | 分 配 後 | 9,949,954 | 10,330,950 | 10,720,320 | 10,728,443 | 12,220,946 |

註1：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表(個體)

單位：新台幣千元

| 項 目 \ 年 度 | 最近五年度財務資料（註） | | | | |
|--------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 109年度 | 110年度 | 111年度 | 112年度 | 113年度 |
| 營 業 收 入 | 5,865,975 | 7,409,565 | 6,456,120 | 3,911,404 | 11,404,733 |
| 營 業 毛 利 | 2,805,450 | 3,671,662 | 2,990,465 | 1,902,083 | 5,227,121 |
| 營 業 損 益 | 2,147,144 | 2,928,671 | 2,143,244 | 1,401,515 | 4,190,447 |
| 營 業 外 收 入 及 支 出 | (383,565) | (417,353) | (178,750) | (491,779) | (863,173) |
| 稅 前 淨 利 | 1,763,579 | 2,511,318 | 1,964,494 | 909,736 | 3,327,274 |
| 繼續營業單位本期淨利 | 1,746,646 | 2,446,318 | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 |
| 停 業 單 位 損 失 | — | — | — | — | — |
| 本 期 淨 利 （ 損 ） | 1,746,646 | 2,446,318 | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 |
| 本 期 其 他 綜 合 損 益 （ 稅 後 淨 額 ） | (131) | (593) | 1,122 | 143 | 476 |
| 本 期 綜 合 損 益 總 額 | 1,746,515 | 2,445,725 | 1,896,950 | 761,913 | 2,967,310 |
| 每 股 盈 餘 | 5.33 | 7.46 | 5.78 | 2.32 | 9.05 |

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述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

| 年度 | 會計師事務所 | 簽 證 會 計 師 | 查 核 意 見 |
|-------|--------------|-----------|---------|
| 109年度 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 曾國禔、簡蒂暖 | 無保留意見 |
| 110年度 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 曾國禔、簡蒂暖 | 無保留意見 |
| 111年度 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 曾國禔、陳宗哲 | 無保留意見 |
| 112年度 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 曾國禔、陳宗哲 | 無保留意見 |
| 113年度 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 鄒依芸、陳宗哲 | 無保留意見 |

2.最近五年度更換會計師說明原因：113 年度因安侯建業聯合會計師事務所內部輪調，故簽證會計師由曾國禔、陳宗哲更換為鄒依芸、陳宗哲。

(四)財務分析

1.財務比率分析(合併)

| 分析項目 \ 年 度 | | 最近五年度財務分析（註1） | | | | | 截至114年 3月31日 （註1） |
|-------------------------|------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|-------------------------|
| | | 109年度 | 110年度 | 111年度 | 112年度 | 113年度 | |
| 財務 結構 (%) | 負債占資產比率 | 72.49 | 73.91 | 75.93 | 78.67 | 75.23 | 74.04 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 1,092.71 | 533.52 | 561.88 | 1,337.33 | 1,766.57 | 1761.86 |
| 償 債 能 力 | 流動比率(%) | 139.38 | 141.01 | 139.36 | 126.93 | 160.20 | 156.60 |
| | 速動比率(%) | 10.36 | 13.87 | 12.02 | 11.59 | 22.02 | 15.72 |
| | 利息保障倍數(倍) | 4.16 | 5.65 | 3.69 | 1.95 | 4.26 | 1.62 |
| 經 營 能 力 | 應收款項週轉率(次) | 19.26 | 22.10 | 23.29 | 20.34 | 52.66 | 8.65 |
| | 平均收現日數 | 18.95 | 16.51 | 15.67 | 17.94 | 6.93 | 42.20 |
| | 存貨週轉率(次) | 0.16 | 0.16 | 0.14 | 0.09 | 0.23 | 0.10 |
| | 應付款項週轉率(次) | 3.14 | 4.07 | 3.84 | 2.46 | 4.61 | 1.97 |
| | 平均銷貨日數 | 2,281.25 | 2,281.25 | 2,607.14 | 4,055.56 | 1,586.96 | 3,650.00 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率(次) | 2.94 | 2.26 | 1.49 | 1.44 | 6.63 | 3.14 |
| | 總資產週轉率(次) | 0.16 | 0.18 | 0.14 | 0.09 | 0.23 | 0.11 |
| 獲 利 能 力 | 資產報酬率(%) | 4.98 | 6.18 | 4.71 | 2.43 | 6.59 | 0.51 |
| | 權益報酬率(%) | 16.25 | 20.54 | 15.40 | 6.43 | 23.57 | 0.89 |
| | 占實收 資本比 | 營業利益 | 63.28 | 86.93 | 61.39 | 38.24 | 124.05 |
| | | 稅前純益 | 53.87 | 76.70 | 60.03 | 28.00 | 101.62 |
| | 純益率(%) | 27.05 | 31.16 | 26.82 | 16.05 | 23.94 | 7.93 |
| | 每股盈餘(元) | 5.33 | 7.46 | 5.78 | 2.32 | 9.05 | 0.35 |
| 現 金 流 量 (%) | 現金流量比率 | 7.46 | 註2 | 註2 | 註2 | 19.82 | 註2 |
| | 現金流量允當比率 | 179.69 | 12.15 | 註2 | 註2 | 15.42 | 註2 |
| | 現金流量再投資比率 | 4.09 | 註2 | 註2 | 註2 | 12.26 | 註2 |
| 槓 桿 度 | 營運槓桿度 | 1.21 | 1.21 | 1.31 | 1.45 | 1.20 | 1.29 |
| | 財務槓桿度 | 1.21 | 1.15 | 1.36 | 2.03 | 1.24 | 1.67 |

註1：各年度財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：現金流量為負數，故不適用。

註3：計算公式請詳次頁(註3)。

2.財務比率分析(個體)

| 分析項目 \ 年 度 | | | 最近五年度財務分析 (註1) | | | | |
|------------|------------------|------|----------------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | | 109年度 | 110年度 | 111年度 | 112年度 | 113年度 |
| 財務結構 (%) | 負債占資產比率 | | 70.05 | 71.66 | 74.11 | 76.58 | 73.16 |
| | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | | 12,547.23 | 777.63 | 811.61 | 14,115.52 | 17,512.99 |
| 償債能力 | 流動比率(%) | | 135.35 | 137.33 | 137.34 | 127.90 | 158.42 |
| | 速動比率(%) | | 6.05 | 10.90 | 10.51 | 10.60 | 21.47 |
| | 利息保障倍數(倍) | | 4.63 | 6.33 | 4.02 | 2.05 | 4.64 |
| 經營能力 | 應收款項週轉率(次) | | 23.93 | 43.56 | 63.40 | 35.23 | 95.23 |
| | 平均收現日數 | | 15.25 | 8.38 | 5.76 | 10.36 | 3.83 |
| | 存貨週轉率(次) | | 0.14 | 0.15 | 0.12 | 0.07 | 0.21 |
| | 應付款項週轉率(次) | | 2.22 | 3.44 | 3.17 | 2.30 | 5.31 |
| | 平均銷貨日數 | | 2,607.14 | 2,433.33 | 3,041.67 | 5,214.29 | 1,738.1 |
| | 不動產、廠房及設備週轉率(次) | | 35.26 | 4.80 | 2.22 | 2.56 | 69.38 |
| | 總資產週轉率(次) | | 0.16 | 0.18 | 0.14 | 0.08 | 0.23 |
| 獲利能力 | 資產報酬率(%) | | 5.27 | 6.60 | 4.97 | 2.47 | 7.01 |
| | 權益報酬率(%) | | 16.25 | 20.54 | 15.40 | 6.43 | 23.57 |
| | 占實收資本比率(%) | 營業利益 | 65.51 | 89.36 | 65.40 | 42.76 | 127.86 |
| | | 稅前純益 | 53.81 | 76.63 | 59.94 | 27.76 | 101.52 |
| | 純益率(%) | | 29.78 | 33.02 | 29.36 | 19.48 | 26.01 |
| | 每股盈餘(元) | | 5.33 | 7.46 | 5.78 | 2.32 | 9.05 |
| 現金流量 | 現金流量比率 | | 10.15 | 註2 | 註2 | 註2 | 27.16 |
| | 現金流量允當比率 | | 161.04 | 15.12 | 2.56 | 註2 | 27.66 |
| | 現金流量再投資比率 | | 0.07 | 註2 | 註2 | 註2 | 17.08 |
| 槓桿度 | 營運槓桿度 | | 1.15 | 1.16 | 1.23 | 1.27 | 1.14 |
| | 財務槓桿度 | | 1.16 | 1.12 | 1.26 | 1.62 | 1.19 |

註1：各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：現金流量為負數，故不適用。

註3：計算公式列示如下：

1.財務結構

(1)負債佔資產比率＝負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔不動產、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

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目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：

1.合併財報

單位：新台幣千元

| 會計項目 \ 年度 | 113 年度 | 112 年度 | 增減變動 | | 說明 |
|---------------------|------------|------------|-------------|----------|--------------------------------|
| | 金額 | 金額 | 金額 | % | |
| 現金及約當現金 | 2,223,143 | 1,653,765 | 569,378 | 34.43% | 主係本期建案完工收款增加所致。 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | 750,905 | 118,938 | 631,967 | 531.34% | 主係增加上市櫃公司/受益憑證之投資。 |
| 預付款項 | 1,345,167 | 593,063 | 752,104 | 126.82% | 主係支付土地容積款增加所致。 |
| 其他金融資產-流動 | 1,374,447 | 759,466 | 614,981 | 80.98% | 主係受限制銀行存款、備償專戶因工程案增加所致。 |
| 短期借款 | 14,774,052 | 19,541,055 | (4,767,003) | (24.39%) | 主係償還部分銀行借款所致。 |
| 應付短期票券 | 2,306,800 | 3,087,200 | (780,400) | (25.28%) | 主係償還部分應付短期票券。 |
| 應付帳款 | 1,718,483 | 1,137,688 | 580,795 | 51.05% | 主係因本期工程數量增加，致應付帳款相對增加。 |
| 一年或依營業週期內到期長期借款 | 2,204,641 | 3,487,200 | (1,282,559) | (36.78%) | 主係借款到期償還。 |
| 長期借款 | 17,818,414 | 13,010,055 | 4,808,359 | 36.96% | 主係因資金需求增加而增加長期借款。 |
| 保留盈餘 | 10,401,275 | 8,187,755 | 2,213,520 | 27.03% | 主係因本期獲利增加所致。 |
| 營業收入 | 12,392,167 | 4,746,091 | 7,646,076 | 61.10% | 主係因本期完工個案及餘屋銷售情形良好，營收、獲利均增加所致。 |
| 營業成本 | 7,030,817 | 2,797,400 | 4,233,417 | 151.33% | |
| 營業毛利 | 5,361,350 | 1,948,691 | 3,412,659 | 175.13% | |
| 營業費用 | 1,295,771 | 695,394 | 600,377 | 80.34% | |
| 營業淨利 | 4,065,579 | 1,253,297 | 2,812,282 | 224.39% | |
| 稅前淨利 | 3,330,471 | 917,815 | 2,412,656 | 262.87% | |
| 本期淨利 | 2,966,834 | 761,770 | 2,205,064 | 289.47% | |
| 本期其他綜合損益 | 2,967,310 | 761,913 | 2,205,397 | 289.46% | |
| 本期淨利歸屬-母公司業主 | 2,966,834 | 761,770 | 2,205,064 | 289.47% | |

2.個體財報

單位：新台幣千元

| 會計項目 | 年度 | 113 年度 | 112 年度 | 增減變動 | | 說明 |
|---------------------|----|------------|------------|-------------|----------|----------------------------|
| | | 金額 | 金額 | 金額 | % | |
| 現金及約當現金 | | 2,093,416 | 1,482,258 | 611,158 | 41.23% | 係本期建案完工收款增加所致。 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | | 721,767 | 90,716 | 631,051 | 695.63% | 主係增加上市櫃公司/受益憑證之投資。 |
| 預付款項 | | 1,244,797 | 459,824 | 784,973 | 170.71% | 主係先行支付土地容積款增加所致。 |
| 其他金融資產-流動 | | 1,307,737 | 694,423 | 613,314 | 88.32% | 主係受限制銀行存款、備償專戶因工程案增加所致。 |
| 投資性不動產淨額 | | 14,819,858 | 12,607,511 | 2,212,347 | 17.55% | 主係因出租資產增加所致。 |
| 短期借款 | | 14,154,052 | 19,071,055 | (4,917,003) | (25.78)% | 主係償還銀行借款。 |
| 應付短期票券 | | 1,736,800 | 2,487,200 | (750,400) | (30.17)% | 主係償還應付短期票券。 |
| 應付帳款-關係人 | | 1,656,890 | 330,782 | 1,326,108 | 400.90% | 主係因本期工程數量增加，致應付帳款相對增加。 |
| 一年或一營業週期內到期長期借款 | | 2,183,340 | 3,487,200 | (1,303,860) | (37.39)% | 主係借款到期償還。 |
| 長期借款 | | 15,539,260 | 10,709,600 | 4,829,660 | 45.10% | 主係因資金需求增加而增加長期借款。 |
| 保留盈餘 | | 10,401,275 | 8,187,755 | 2,213,520 | 27.03% | 主係因本期獲利增加所致。 |
| 營業收入 | | 11,404,733 | 3,911,404 | 7,493,329 | 91.58% | 主係因本期完工個案及餘屋銷售增加，營業收入增加所致。 |
| 營業成本 | | 6,177,612 | 2,009,321 | 4,168,291 | 207.45% | |
| 營業毛利 | | 5,227,121 | 1,902,083 | 3,325,038 | 174.81% | |
| 營業費用 | | 1,036,674 | 500,568 | 536,106 | 107.10% | |
| 營業淨利 | | 4,190,447 | 1,401,515 | 2,788,932 | 198.99% | |
| 繼續營業部門稅前淨利 | | 3,327,274 | 909,736 | 2,417,538 | 265.74% | |
| 本期淨利 | | 2,966,834 | 761,770 | 2,205,064 | 289.47% | |
| 本期綜合損益總額 | | 2,967,310 | 761,913 | 2,205,397 | 289.46% | |

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

1.112 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請詳附件六。

2.113 年度合併財務報告暨會計師核閱報告：請詳附件七。

3.114 年度第一季合併財務報告暨會計師核閱報告：請詳附件八。

(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。

1.112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件九。

2.113 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件十。

(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、財務概況及其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開發行說明書刊印日止，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。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者：無。

(三)期後事項：本公司於 114 年 1 月 16 日經董事會決議通過，為土地開發案需要，取消與其他關係人一慶隆開發之間之合建開發案，並向其購入台北市雙連段一小段 3 地號等 44 筆土地，買賣價金為 3,317,000 千元。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一)財務狀況

1.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

單位：新台幣千元

| 項目/年度 | 113 年度 | 112 年度 | 差異 | |
|--|------------|------------|-------------|----------|
| | | | 金額 | % |
| 流動資產 | 36,611,915 | 36,094,294 | 517,621 | 1.43% |
| 不動產、廠房及設備 | 1,836,678 | 1,898,845 | (62,167) | (3.27)% |
| 使用權資產 | 2,088,844 | 2,139,425 | (50,581) | (2.36)% |
| 投資性不動產 | 14,669,441 | 13,595,359 | 1,074,082 | 7.90% |
| 無形資產 | 3,125 | 920 | 2,205 | 239.67% |
| 其他資產 | 90,084 | 102,083 | (11,999) | (11.75)% |
| 資產總額 | 55,300,087 | 53,830,926 | 1,469,161 | 2.73% |
| 流動負債 | 22,853,857 | 28,437,036 | (5,583,179) | (19.63)% |
| 非流動負債 | 18,750,477 | 13,911,657 | 4,838,820 | 34.78% |
| 負債總額 | 41,604,334 | 42,348,693 | (744,359) | (1.76)% |
| 股本 | 3,277,348 | 3,277,348 | — | 0.00% |
| 資本公積 | 17,130 | 17,130 | — | 0.00% |
| 保留盈餘 | 10,401,275 | 8,187,755 | 2,213,520 | 27.03% |
| 非控制權益 | — | — | — | — |
| 權益總額 | 13,695,753 | 11,482,233 | 2,213,520 | 19.28% |
| 增減比率變動分析說明：(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一千萬元) | | | | |
| 非流動負債增加：為因應投入興建中之建案，故增加長期借款所致。 | | | | |
| 保留盈餘增加：係 113 年稅後淨利增加，致保留盈餘。 | | | | |

2.影響重大者應說明未來因應計畫：對公司財務、業務並無重大影響。

(二)財務績效

1.經營結果比較分析

單位：新台幣千元

| 項目/年度 | 113 年度 | 112 年度 | 差異 | |
|--|------------|-----------|-----------|---------|
| | | | 金額 | % |
| 營業收入 | 12,392,167 | 4,746,091 | 7,646,076 | 161.10% |
| 營業毛利 | 5,361,350 | 1,948,691 | 3,412,659 | 175.13% |
| 營業（損）益 | 4,065,579 | 1,253,297 | 2,812,282 | 224.39% |
| 營業外收入及支出 | (735,108) | (335,482) | (399,626) | 119.12% |
| 稅前淨利 | 3,330,471 | 917,815 | 2,412,656 | 262.87% |
| 本期淨利 | 2,966,834 | 761,770 | 2,205,064 | 289.47% |
| 每股盈餘 | 9.05 | 2.32 | 6.73 | 290.09% |
| 增減比例變動分析說明： | | | | |
| (1) 營業收入、營業毛利、營業(損)益、稅前淨利、本期淨利及每股盈餘：係因 113 年本公司完工個案及餘屋銷售較 112 年增加所致。 | | | | |

2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：不適用。

(三)現金流量

1.最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣千元

| 項目 | 113 年度 | 112 年度 | 變動金額 |
|--|-------------|-----------|-------------|
| 營業活動 | 4,528,602 | (852,752) | 5,381,354 |
| 投資活動 | (1,206,362) | (914,658) | (291,704) |
| 籌資活動 | (2,752,862) | 1,671,514 | (4,424,376) |
| 現金流量變動情形分析： 營業活動：主係因 113 年完工個案及餘屋銷售較 112 年多，因此本業現金流入增加所致。 投資活動：主係因 113 年新增取得投資性不動增加所致。 籌資活動：主係因 113 年償還較多銀行借款及應付短期票券所致。 | | | |

2.流動性不足之改善計畫：本公司尚無流動性不足之情況。

3.未來一年度(114 年)個體現金流動性分析

單位：新台幣千元

| 期初現金 餘額 (1) | 預計全年現金 流入量(2) | 預計全年現金 流出量(3) | 現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3) | 預計現金不足額 之補救措施 | |
|---|------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------|
| | | | | 投資計畫 | 理財計畫 |
| 2,093,416 | 7,378,645 | 9,358,132 | 113,929 | — | 募資 |
| (1)未來一年現金流量變動情形分析： A.營業活動：主要為營運相關活動。 B.現金流出量：主係用於日常營運支出及償還銀行借款等。 (2)預計現金不足額之補救措施及流動性分析：擬動撥銀行借款及辦理現金增資。 | | | | | |

(四)最近年度(113 年度)重大資本支出對財務業務之影響：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：

1. 轉投資政策

本公司轉投資政策皆著眼於長期策略性目的，並致力於透過多元化整合方式提供精緻服務，創造競爭優勢，成為佈局領域最完整的專業地產服務業者。

2. 最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新台幣千元

| 轉投資事業名稱 | 主要營業項目 | 113年度認列之投資利益 | 獲利或虧損之主要原因 | 改善計畫 |
|---------------|---------------|--------------|---|---|
| 北昌營造股份有限公司 | 建築與土木工程業務 | (16,286) | 虧損主要因母子公司間的承攬工程交易，使得皇翔公司需遞延認列北昌帳列的工程利益，需待工程個案完工後交付第三者，方可認列已實現之工程利益。 | 北昌於113年度本期淨利為8,663千元，惟須待工案陸續完工本公司方可認列投資收益，115、116年陸續有大型工案完工，屆時即可認列投資收益。 |
| 富氏企業股份有限公司 | 住宅與大樓開發租售業 | (1,262) | 虧損主要來自於日常維運支出 | 富氏企業目前109年與皇翔建設簽訂合建分售契約，該工地將於114年下半年動工並開始進行預售，本公司將於建物興建後認列收入及成本。 |
| 普立斯國際開發股份有限公司 | 特定專業區開發、一般旅館業 | (209,440) | 虧損主要來自於地上權及建物之折舊攤提、利息費用所致 | 國內旅遊業景氣已隨著疫情後逐漸復甦，現階段士林萬麗酒店的餐飲及客房收入皆有成長，飯店屬高投入行業，回收年限較長，而士林萬麗酒店於107年8月8日開幕，目前經營至第7年，後續會隨著建物耐用年限陸續到期，而減少折舊費用，再加上飯店收入逐年增加，將會帶來效益。 |
| 德潤創投股份有限公司 | 創業投資業 | 807 | 扶植新興產業產生之未實現評價損失 | — |

3. 未來一年投資計畫：無。

(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：

| 年度 | 會計師就內部控制建議書所提缺失 | 目前改進情形 |
|-----|-----------------|--------|
| 111 | 無重大內部控制缺失 | 無 |
| 112 | 無重大內部控制缺失 | 無 |
| 113 | 無重大內部控制缺失 | 無 |

(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(三)內部控制聲明書：請參閱附件二。

(四)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、委託經金融監督管理委員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：請參閱附件三。

四、律師法律意見書：請參閱附件四。

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，經金融監督管理委員會證券期貨局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於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：請參閱附件十一。

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：無

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：請參閱附件五。

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、其他必要補充說明事項：無。

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(113 年)董事會開會 10 次 (A)，董事出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出(列)席 次數 B | 委託出席 次數 | 實際出(列) 席率(%) 【B/A】 | 備註 |
|------|------------------------|-----------------|------------|--------------------------|---------------|
| 董事長 | 皇銘實業股份有限公司 代表人：廖年吉 | 10 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 董事 | 皇銘實業股份有限公司 代表人：廖林淑花 | 10 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 董事 | 廖宇祥 | 10 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 董事 | 張炳煌 | 10 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 董事 | 陳嘉根 | 9 | 0 | 90% | 連任，113/6/7 改選 |
| 董事 | 蔡哲雄 | 9 | 1 | 90% | 連任，113/6/7 改選 |
| 董事 | 鄭惠秋 | 7 | 0 | 70% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 陳順天 | 10 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 洪素嬌 | 9 | 0 | 90% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 林芳祺 | 10 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 曾學智 | 6 | 0 | 100% | 113/6/7 新任 |
| 獨立董事 | 呂振隆 | 3 | 0 | 75% | 113/6/7 卸任 |

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，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：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：請詳下表 1。

(二)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議決事項：無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：請詳下表 2。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

本公司已擬訂「董事會績效評估辦法」，列明董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，於 114/3/5 完成 113 年度董事會績效評估。

| 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 | 113/1/1~113/12/31 | 董事會 | 董事會內部自評 | 1. 對公司營運的參與程度 2. 提升董事會決策品質 3. 董事會組成與結構 4. 董事之選任與持續進修 5. 內部控制 |
| 每年執行一次 | 113/1/1~113/12/31 | 個別董事成員 | 董事成員自評 | 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. 董事之專業與持續進修 6. 內部控制 |
| 每年執行一次 | 113/1/1~113/12/31 | 功能性委員會 (審計委員會及 薪資報酬委員 | 功能性委員會內 部自評 | 1. 對公司營運之參與程度 2. 功能性委員會職責認知 3. 提升功能性委員會決策 |

| | | | | |
|--|--|----|--|-----------------------------------|
| | | 會) | | 品質 4. 功能性委員會組成及成員選任 5. 內部控制 |
|--|--|----|--|-----------------------------------|

四、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：

(一) 加強董事會職能之目標：本公司已設立審計委員會，並確實執行於董事會開會前將議案內容通知各董事，討論議案時亦充分考量各董事之意見，董事會後於規定期限內將議事錄送交各董事，運作成效良好。

(二) 董事會職能執行情形評估：依據本公司董事會通過訂定之「董事會績效評估辦法」，每年應執行董事會整體運作情形、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

(三) 本公司董事會均全程錄音，並依相關法令執行各項董事會作業。

表 1：證券交易法第 14 條之 3 所列事項

| 開會日期 期別 | 節錄屬證交法第 14 條之 3 所列事項議案 | 所有獨立董事 意見及公司對 獨立董事意見 之處理 |
|------------|---|-----------------------------------|
| 113/1/5 | 第一案：擬購買古蹟土地容積移轉案 | 所有獨立董事 照案通過 |
| 113/3/14 | 第六案：全面改選董事案 第九案：擬與關係人合建民權西路案 第十八案至第二十三案：擬為子公司擔任連帶保證人案 第二十四案：112 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案 | |
| 113/4/25 | 第一案：提名暨審查候選人案 | |
| 113/5/15 | 第一案：財務報告簽證會計師變更案 第三案：原委託關係人興建皇翔 MRT 新建工程，擬辦理工程追加案 第七案至第八案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/6/7 | 第一案：選任董事長案 | |
| 113/7/22 | 第二案：委任會計師評估案 第三案：標得新北市土城區明德段土地案 第四案：擬委託關係人執行大陳 3 拆除工程案 第八案至第十四案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/8/13 | 第二案：擬委託關係人興建杭州南路新建工程案 第三案：原委託關係人興建土城明德 222 新建工程，擬辦理工程追加案 第四案：擬授權總經理與萬豪集團簽署終止協議書 第八案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/9/5 | 第一案：擬聘任薪資報酬委員會委員案 第二案：擬向關係人購買不動產案 第三案：擬委託關係人興建富氏臨沂新建工程案 第四案：原委託關係人興建台汽北站新建工程，擬辦理工程追加案 | |
| 113/11/11 | 第二案：原委託關係人興建中和保二(社宅棟)新建工程，擬辦理工程追加案 第三案：原委託關係人興建中和保二(辦公棟)新建工程，擬辦理工程追加案 第七案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/12/19 | 第一案：112 年度經理人(副總經理級以上)員工酬勞分配原則案 第二案：112 年度董事酬勞數額案 第三案：擬委託關係人興建大陳單元 3(住宅棟)及(市場棟)新建工程案 第四案：原委託關係人興建杭州南路新建工程，擬增加工程項目案 第九案：內部控制制度-永續資訊管理作業程序案 | |

表 2：董事對利害關係議案迴避之執行情形

| 日期 | 說明 |
|----------|--|
| 113/3/14 | 第九案：擬與關係人合建民權西路案。 決議：廖年吉先生、廖林淑花女士及廖宇祥先生因利益迴避不參與本案表決，由代理主席張炳煌董事徵詢其餘出席董事照案通過。 |
| 113/9/5 | 第二案：擬與關係人購買不動產案。 決議：廖年吉先生、廖林淑花女士及廖宇祥先生因利益迴避不參與本案表決，由代理主席張炳煌董事徵詢其餘出席董事照案通過。 |

(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

(1) 本公司之審計委員會於 107 年 06 月 12 日成立，委員計 3 人；後於 112 年 6 月 6 日新增獨立董事 1 人，故審計委員會委員增加至 4 人。本公司於 113 年 6 月 7 日改選審計委員會，原審計委員會任期為 110 年 7 月 27 日至 113 年 7 月 26 日，新任審計委員會任期為 113 年 6 月 7 日至 116 年 6 月 6 日。

(2) 最近年度(113)審計委員會開會 9 次(A)，獨立董事出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出(列)席次數 B | 委託出席次數 | 實際出(列)席率(%) 【B/A】 | 備註 |
|------|-----|-------------|--------|----------------------|---------------|
| 獨立董事 | 陳順天 | 9 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 洪素嬌 | 8 | 0 | 89% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 林芳祺 | 9 | 0 | 100% | 連任，113/6/7 改選 |
| 獨立董事 | 曾學智 | 5 | 0 | 100% | 113/6/7 新任 |
| 獨立董事 | 呂振隆 | 3 | 0 | 75% | 13/6/7 卸任 |

其他應記載事項：

一、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：

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：請詳下表 1。

(二)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。

二、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：無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：

(一)公司已成立審計委員會，本委員會由所有獨立董事組成，會計師於查核年報前後期間，就查核計劃、執行情形及結果與審計委員會進行溝通，如有其他內控相關需即時進行溝通討論時，則視情況安排會議。

(二)內部稽核依年度稽核計畫及實際執行情況，於召開審計委員會時向獨立董事報告，獨立董事有疑異時立即進行討論與溝通，並於董事會中提出報告。

表 1：證券交易法第 14 條之 5 所列事項

| 開會日期 期別 | 議案內容 | 所有審計委員意見及公司對獨立董事意見之處理 |
|------------|------------------------------------|-----------------------|
| 113/1/5 | 第一案：擬購買古蹟土地容積移轉案 | 所有審計委員 照案通過 |
| 113/3/14 | 第一案：本公司民國 112 年度營業報告書、財務報表及合併財務報表案 | |
| | 第二案：擬與關係人合建民權西路案 | |
| | 第三案至第八案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/4/25 | 第九案：112 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案 | |
| | 第一案：原委託關係人興建皇翔 MRT 新建工程，擬辦理工程追加案 | |
| 113/5/15 | 第一案：本公司 113 年度第一季合併財務報表審查案 | |
| | 第二案至第三案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/7/22 | 第一案：委任會計師評估案 | |
| | 第二案：標得新北市土城區明德段土地案 | |
| | 第三案：擬委託關係人執行大陳 3 拆除工程案 | |
| | 第四案至第十案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/8/13 | 第一案：本公司 113 年度第二季合併財務報表審查案 | |
| | 第二案：擬委託關係人興建杭州南路新建工程案 | |
| | 第三案：原委託關係人興建土城明德 222 新建工程，擬辦理工程追加案 | |
| | 第四案：擬授權總經理與萬豪集團簽署終止協議書 | |
| | 第五案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/9/5 | 第一案：擬向關係人購買不動產案 | |
| | 第二案：擬委託關係人興建富氏臨沂新建工程案 | |
| | 第三案：原委託關係人興建台汽北站新建工程，擬辦理工程追加案 | |
| 113/11/11 | 第一案：本公司 113 年度第三季合併財務報表審查案 | |
| | 第二案：原委託關係人興建中和保二(社宅棟)新建工程，擬辦理工程追加案 | |
| | 第三案：原委託關係人興建中和保二(辦公棟)新建工程，擬辦理工程追加案 | |
| | 第四案：擬為子公司擔任連帶保證人案 | |
| 113/12/19 | 第一案：擬委託關係人興建大陳單元 3(住宅棟)及(市場棟)新建工程案 | |
| | 第二案：原委託關係人興建杭州南路新建工程，擬增加工程項目案 | |
| | 第三案：內部控制制度-永續資訊管理作業程序案 | |

2.監察人參與董事會運作情形：已設置審計委員會，無選任監察人。

(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？ | ✓ | | 本公司已依法令規範訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公司網站。 | 並無重大差異 |
| 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？ | ✓ | | (一) 本公司由發言人處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟等問題。 | (一) 並無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | (二) 本公司依規定每月申報董事、經理人及大股東之持股異動，可隨時掌握之。 | (二) 並無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | (三) 本公司與關係企業間帳務皆各自獨立，並訂有相關辦法規範。 | (三) 並無重大差異 |
| (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？ | • ✓ | | (四) 已訂定道德行為準則，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。 | (四) 並無重大差異 |
| 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？ | ✓ | | (一) 本公司「公司治理實務守則」第20條訂定董事會成員組成應考量多元化，本公司現任董事會由11位董事組成，包括7位董事及4位獨立董事，成員具備財會、商務及管理領域之豐富經驗與專業。 | (一) 並無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | (二) 本公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，於董事會下另設置永續發展委員會，其職權範圍為制定企業社會責任、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以及企業永續發展執行情形與成效之追蹤。 | (二) 並無重大差異 |
| (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？ | ✓ | | (三) 本公司依董事會決議訂定董事會績效評估辦法，其評估指標係配合法令及實際運作需求修訂，每年依據最新辦法之規定，針對董事會整體運作情形、個別董事成員績效表現及功能性委員會之績效進行評估。本公司董事會運作情形結果良好，並作為董事薪資報酬及提名續任之參考。 | (三) 並無重大差異 |

| 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？ | ✓ | | (四) 本公司為落實公司治理，每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，除要求簽證會計師提供獨立性「聲明書」及「審計品質指標(AQIs)」外，並就註1之項目與13項AQI指標進行評估。經確認會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，無其他之財務利益及業務關係，會計師家庭成員亦不違反獨立性要求，以及參考AQI指標資訊，確認會計師及事務所，在查核經驗與受訓時數均相當於同業平均水準，會計師事務所於近年也持續導入數位審計工具，提高審計品質。本公司最近一年度評估結果經權責主管核准後於113年7月22日第五次審計委員會及113年7月22日第六次董事會提報簽證會計師獨立性及適任性評估報告，經全體出席委員、董事同意由安侯建業聯合會計師事務所鄒依芸及陳宗哲會計師擔任本公司113年度簽證會計師，其獨立性及適任性評估結果請詳註1。 | (四) 並無重大差異 |
| 四、上市上櫃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、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、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）？ | ✓ | | 本公司由財務部負責辦理各項公司治理相關事務，提供董事、獨立董事執行業務所需資料、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事項，並於公司網站揭露公司治理、利害關係人、企業社會責任及永續發展等相關訊息。本公司經111年11月20日第六次董事會決議通過，委由財務部許世欣擔任本公司公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。有關公司治理相關業務之年度執行重點及公司治理主管之進修情形等，揭露於公司網站，請參閱 https://www.hhe.com.tw/tw/Committee | 並無重大差異 |
| 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？ | ✓ | | 本合併公司設有發言人、股務單位、客服單位等相關利害關係人聯絡窗口，負責與利害關係人溝通；於公司網站設置「ESG專區」及「投資人/利害關係人專區」，揭露企業社會責任、永續發展之運作情形，對利害關係人所關切之重要相關議題，皆予以妥適回應。 | 並無重大差異 |
| 六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？ | ✓ | | 委託專業機構（元大證券股份有限公司股務代理部）協助辦理各項股東會相關事務。 | 並無重大差異 |

| 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>七、資訊公開</p> <p>(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(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)？</p> <p>(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？</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> | | <p>(一) 本公司已依法令規範架設網站，揭露財務、業務及公司治理等資訊，並定期更新維護，以利各界查詢。</p> <p>(二) 本公司指派專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，並設有發言人代表公司對外發言，有關資訊均依規定申報揭露於「公開資訊觀測站」或置於本公司網站內。</p> <p>(三) 本合併公司之年度財務報告及第一、二、三季財務報告與各月份營運情形皆於規定期限內完成公告及申報。</p> | <p>(一) 並無重大差異</p> <p>(二) 並無重大差異</p> <p>(三) 並無重大差異</p> |
| <p>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)？</p> | <p>✓</p> | | <p>1. 員工權益、僱員關懷：本公司一向重視勞資關係，有充份溝通管道可聽取員工建言，並成立職工福利委員會以增進員工福利。</p> <p>2. 投資者關係：本公司與投資者均保持良好之互動關係。</p> <p>3. 供應商關係：本公司與上、下游廠商均保持良好之互動關係。</p> <p>4. 利害關係之權利：本公司訂有董事會議事規則、股東會議事規則，董事對於利害關係議案會予迴避。</p> <p>5. 董事進修之情形：113年度本公司董事及公司治理主管進修情形請詳註2。</p> <p>6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請詳本公開說明書「壹、二 風險事項」。</p> <p>7. 客戶政策之執行情形：透過窗口溝通協調。</p> <p>8. 公司為董事購買責任保險之情形：已依規定於投保。</p> | <p>並無重大差異。</p> |
| <p>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，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。</p> <p>本公司符合新增指標及未來將優先加強以下事項：</p> <p>1. 目前已於公司網站揭露投資人關係聯絡窗口，未來再考量設置股東問題回答功能。</p> <p>2. 目前已於112年度起於公司網站發佈 ESG 報告，未來再考量揭露溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量等相關資訊。</p> | | | | |

註 1：113 年度簽證會計師獨立性及適任性評估結果，詳下表：

| 項次 | 評估項目 | 評估結果 | | 是否符合獨立性 |
|----|---|------|-----|---------|
| | | 鄒依芸 | 陳宗哲 | |
| 1 | 會計師與本公司有直接或重大間接財務利益關係 | 否 | 否 | 是 |
| 2 | 會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為 | 否 | 否 | 是 |
| 3 | 會計師是否與本公司有密切之商業關係或潛在僱傭關係 | 否 | 否 | 是 |
| 4 | 會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務 | 否 | 否 | 是 |
| 5 | 會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目 | 否 | 否 | 是 |
| 6 | 會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其他證券 | 否 | 否 | 是 |
| 7 | 會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突 | 否 | 否 | 是 |
| 8 | 會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係 | 否 | 否 | 是 |

註 2：113 年度進修情形(董事及公司治理主管)

| 職稱 | 姓名 | 日期 | 時數 | 單位 | 課程名稱 |
|--------|------|-------------------|----|----------------------|------------------------------|
| 董事長 | 廖年吉 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 董事長 | 廖年吉 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 董事 | 廖林淑花 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 董事 | 廖林淑花 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 董事 | 廖宇祥 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 董事 | 廖宇祥 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 董事 | 張炳煌 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 董事 | 張炳煌 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 董事 | 蔡哲雄 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 董事 | 蔡哲雄 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 董事 | 陳嘉根 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 董事 | 陳嘉根 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 董事 | 鄭惠秋 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 獨立董事 | 陳順天 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 獨立董事 | 陳順天 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 獨立董事 | 洪素嬌 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 獨立董事 | 洪素嬌 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 獨立董事 | 林芳祺 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 獨立董事 | 林芳祺 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 獨立董事 | 曾學智 | 113/6/25~113/6/26 | 12 | 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研習班-台北班 |
| 獨立董事 | 曾學智 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 獨立董事 | 曾學智 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |
| 公司治理主管 | 許世欣 | 113/11/7 | 3 | 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－董事會績效評估 |
| 公司治理主管 | 許世欣 | 113/11/11 | 3 | 台灣董事學會 | 永續趨勢、實務及永續法令新知 |
| 公司治理主管 | 許世欣 | 113/11/28 | 3 | 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 |
| 公司治理主管 | 許世欣 | 113/12/17 | 3 | 台北律師公會 | 2024 公司治理論壇：公司治理主管之新挑戰 |
| 公司治理主管 | 許世欣 | 113/12/19 | 3 | 台灣董事學會 | 國內外淨零排碳趨勢 |

(四)公司如有設置薪資報酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

| 身分別 | 姓名 | 條件 專業資格與經驗 | 獨立性情形 (註 1) | 兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數 | 備註 |
|------|-----|---|--|-----------------------------------|--|
| 獨立董事 | 呂振隆 | 專業資格： 法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員 經驗： 上海財經大學博士、永豐金控副總稽核、建弘證券(亞洲)董事總經理、誠品聯合會計師事務所合夥會計師 | (1)、(2)、(3)、(4)、 (5)、(6)、(7)、(8)、 (9)、(10) | 0 | 113/6/7 董事任期 屆滿，全 體薪酬委 員解任 |
| 獨立董事 | 洪素嬌 | 專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 理律法律事務所、致茂電子(股)公司、精業電子(股)公司 | (1)、(2)、(3)、(4)、 (5)、(6)、(7)、(8)、 (9)、(10) | 0 | 113/9/5 續 任 |
| 其他 | 楊銘泗 | 專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 博士畢業、致理科技大學講師、兩岸金融證券高峰論壇計畫執行秘書、台北富邦銀行彩券部經理、富邦金控運彩科技公司風險管理部經理、富邦金控運彩科技公司資訊服務部經理 | (1)、(2)、(3)、(4)、 (5)、(6)、(7)、(8)、 (9)、(10) | 0 | 113/6/7 董事任期 屆滿，全 體薪酬委 員解任 |
| 獨立董事 | 曾學智 | 專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 大專畢業、土地銀行副總經理、土地銀行總行經理、中國建築經理(股)公司監察人、台灣金融聯合都市更新服務(股)公司董事 | (1)、(2)、(3)、(4)、 (5)、(6)、(7)、(8)、 (9)、(10) | 0 | 113/9/5 新 任 |
| 其他 | 郭淑美 | 專業資格： 商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗 經驗： 大學畢業、土地銀行分行經理、土地銀行第二區區域中心專門委員兼主任、皇翔建設薪酬委員 | (1)、(2)、(3)、(4)、 (5)、(6)、(7)、(8)、 (9)、(10) | 0 | 113/9/5 新 任 |

註 1：

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非（1）所列之經理人或（2）、（3）所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (6) 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（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）或受僱人（但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：本屆任期為113年9月5日至116年6月6日；113年度薪資報酬委員會開會2次委員資格及出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出席 次數(B) | 委託出席 次數 | 實際出席率 (%)(B/A) | 備註 |
|-----|-----|---------------|------------|-------------------|---------------|
| 召集人 | 呂振隆 | 1 | 0 | 100% | 113/6/7 解任 |
| 委員 | 洪素嬌 | 1 | 0 | 100% | 113/6/7 解任 |
| 委員 | 楊銘泗 | 1 | 0 | 100% | 113/6/7 解任 |
| 召集人 | 洪素嬌 | 1 | 0 | 100% | 連任，113/9/5 委任 |
| 委員 | 曾學智 | 1 | 0 | 100% | 新任，113/9/5 委任 |
| 委員 | 郭淑美 | 1 | 0 | 100% | 新任，113/9/5 委任 |

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

3.提名委員會運作情形資訊：本公司無設置提名委員會。

(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

| 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？ | ✓ | | <p>(一)本公司於董事會下成立「永續發展委員會」，作為公司永續工作最高指導單位。永續發展委員會下同時設置召集人一職，協助會議召集、紀錄及專案進度追蹤。本公司永續發展委員會下以任務編組方式規畫成立四大工作小組作為推動各項永續政策措施之執行單位，輔助管理永續發展之綜效。</p> <p>(二)本公司「永續工作小組」設有「公司治理與經濟議題、永續環境工作、員工與社會關懷及產品與服務」等四大推動小組，由永續工作小組召集人統籌召集會議、紀錄及專案進度追蹤，各推動小組已針對所執掌之主題範疇，進行風險評估、管理並擬訂相關計畫，並透過不定期的會議召開，強化各部門間之聯繫與溝通，動用內部與外部之各項資源，進行各專案之規劃管理，藉以持續不斷改進與精進，達到企業永續發展的原則。對於當年度的永續發展執行工作，並將執行成果向永續發展委員會及董事會及報告。</p> | 符合 |
| 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？ | ✓ | | 本公司於112年8月11日董事會通過制訂「風險管理政策與辦法」，由各營運單位負責訂定與執行企業社會責任政策，定期鑑別利害關係人、蒐集檢視利害關係人所關切議題，確保已涵蓋所有重大考量面，並不定期向董事長報告實施成效，鑑別與檢視在環境、社會與公司治理議題之表現，並因應績效評量提出策略規劃與採取措施。本公司企業永續責任實施成效及詳細內容揭露於本公司永續報告書中且亦揭露於本公司網站。 | 符合 |
| <p>三、環境議題</p> <p>(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> | ✓ | | 本公司推行環境管理制度，考量公司運作之生命週期，建立環境作業管制標準，作為公司環境管制之依據，以符合有關環境管制法令與有關規定，並致力於公司營運據點、銷售案場推動垃圾分類及資源回收等活動，減少垃圾量，並要求興建中之工程個案加強管理降低噪音及空氣污染。 | 符合 |

| 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 | |
| (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？ | ✓ | | 本公司制定能源管理計劃，每年設定減碳目標，進行能源健檢，汰換耗電設備，提升能源使用效率。新規劃推出之建築產品也積極投入綠建築設計，預計導入建築能效標章，運用節能及智慧系統來進行管理，並計畫於個案使用對環境負荷衝擊小之再生或低碳建材。 | 符合 |
| (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？ | ✓ | | 本公司重視且關注全球氣候變遷對營運造成之影響，將氣候變遷納入重大議題。本公司亦依循國際金融穩定委員會的氣候相關財務資訊揭露建議進行風險與機會評估，於執行專案計畫時均考量風險，避免因氣候變遷造成災害、工期延誤及其他轉型風險。 | 符合 |
| (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？ | ✓ | | 本公司統計過去兩年水電使用量，揭露於企業永續報告書中，並制定節能計畫以及相關管理辦法，降低日常耗能，推行辦公室節能，管控每個員工之影印紙、廢紙回收再使用及水電使用量等；鼓勵員工搭乘大眾運輸工具，減少溫室氣體排放量；實行垃圾分類減量並減少活動使用一次性產品；降低公共空間耗電照明及適時調節空調等項目執行節能措施，藉以達成節能減碳及溫室氣體減量目標。另，本公司亦規劃於未來將統計廢棄物總重量及制訂廢棄物管理政策藉以達到廢棄物之管理與減量之效。 | 符合 |
| 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？ | ✓ | | 本公司恪遵各項勞動法令及國際人權原則，為全體員工辦理勞保、健保及團體保險，並提撥退休金，確實保障員工其權益，尊重與公平對待員工，為確保日常運作均符合企業倫理，本公司訂有「企業社會責任實務守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」及「人權政策」等基本行為準則。 | 符合 |
| (二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假或其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？ | ✓ | | 本公司訂有各項員工福利措施，並依法令規定給予休假。年度若有獲利，則依章程規定提撥員工酬勞。 | 符合 |

| 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？ | ✓ | | 本公司重視勞工安全衛生及健康的工作環境，並定期舉行勞安教育訓練、環境消毒及消防演練等。 | 符合 |
| (四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ | ✓ | | 視員工業務需求定期及不定期辦理內訓或外訓，並鼓勵員工進修發展職涯能力。 | 符合 |
| (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或客戶權益政策及申訴程序？ | ✓ | | 本公司重視消費者權益，並設置0800客服專線，提供消費者申訴管道，並制定相關售服標準作業程序。 | 符合 |
| (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？ | ✓ | | 本公司訂有相關標準作業程序，並對供應商進行評鑑管理。 | 符合 |
| 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？ | | ✓ | 本公司參照全球永續性報告協會(Global Reporting Initiative, GRI)所出版的2021年版 GRI 準則進行編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書並揭露於公司網站。惟目前該報告未取得第三方驗證單位之確信或保證意見。 | 未來將配合法令規定予以執行。 |
| 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： 本公司業已依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」制定企業社會責任實務守則，其運作與所訂守則並無重大差異。 | | | | |
| 七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (一)環保及及安全衛生方面： 本公司對於環保及安全衛生管控，皆依據相關法令規定執行。 (二)社會公益方面： 本公司從新北土城發跡，董事長憑著其對鄉土的熱愛，本著取之於社會用之於社會之精神，自民國95年間起，每年十二月針對新北市土城區、樹林區、鶯歌區及三峽區等四區登記在案之中低收入獨居老人、弱勢兒童及低收入戶辦理「溫暖人間公益活動」，由董事長帶領本公司全體同仁，發放白米及急難救助金。 (三)消費者權益方面： 本公司設有客服部門，由專人處理客訴問題，並提供即時及有效之售後服務。 | | | | |

(六)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。 | (1) 董事會督導氣候風險相關風險與機會，指派永續發展委員會統籌組織工作小組人員督導氣候風險管理。 (2) 永續發展委員會負責審議氣候變遷相關議題推動狀況，每年指定專案主管向董事會報告氣候變遷相關議題策略與運作方向、監測風險事件、審核節能減碳目標，以及執行成果等。 |
| 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、中期、長期）。 | 本公司依據可能性及衝擊度排序出 5 項氣候風險： 短期：為抑制空污設備營運成本增加。 中期：碳費增加、市場需求降低。 長期：生產及審查時程延遲、致營運及購地等相關成本增加。 及 3 項關鍵氣候機會： 短期：善用政府公部門之相關獎勵法規。 中期：評估再生能源及低碳建材之使用及導入，並使用相關節能措施。 長期：推出及設計更有效能的建築。配合市場需求調整售價，增加收入。 |
| 3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 | 公司辨識出轉型風險因應之行動為導入新的建築技術工法、加強原物料的採購相關研究與事前評估，強化供應商之管理作業及強化工地管理等措施均造成營運成本之增加。 |
| 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。 | 董事會為本公司風險控管的最高決策單位，直接監督本公司風險治理架構。為健全風險評估及強化管理機能，董事會於民國 112 年決議設立「永續發展委員會」並由 ESG 企業永續工作小組，負責辨識和管理企業營運之風險，包含氣候變遷可能帶來之實體與轉型風險，並主導相關因應措施之規劃。ESG 企業永續工作小組將各項業務可能產生之風險控制在可承受之範圍內，建立健全之風險管理作業原則。ESG 企業永續工作小組依據各部門業務範疇，進行營運、財務、法遵、ESG、人事及資安等面向進行風險鑑別與分析，及年度主要風險辨識矩陣更新，並根據風險識別結果，由各部門進行因應策略規劃，整合及管理可能影響營運與獲利的風險，每年定期及不定期向永續發展委員會及董事會提出報告，以期強化企業體質。 |
| 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。 | 未來將配合法令規定予以執行。 |
| 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。 | 未來將配合法令規定予以執行。 |
| 7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 | 未來將配合法令規定予以執行。 |
| 8. 若有設定氣候相關目標，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(RECs)數量。 | 未來將配合法令規定予以執行。 |
| 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(另填於 1-1 及 1-2)。 | 未來將配合法令規定予以執行。 |

(七)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 | | | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 |
|---|------|---|------------------------------|----------------------|
| | 是 | 否 | 摘要說明 | |
| <p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> | ✓ | • | 本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並據以執行。 | 並無重大差異。 |
| <p>二、落實誠信經營</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p> | ✓ | • | 本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並據以執行。 | 並無重大差異。 |

| 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？ (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？ | ✓ | • | 本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並據以執行。 | 並無重大差異。 |
| 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？ | ✓ | | 已揭露於公司網站。 | 並無重大差異。 |
| 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，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 已制定，並無重大差異。 | | | | |
| 六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)： 已制定，並無重大差異。 | | | | |

(八) 公司訂定公司治理守則及相關規章查詢方式：詳公司官網

<https://www.hhe.com.tw/tw/organization>。

(九) 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、公司治理主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(十) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

陸、重要決議

一、與本次發行有關之決議文：本公開說明書第 91-93 頁。

二、盈餘分派表：本公開說明書第 94 頁。

皇翔建設股份有限公司董事會議事錄



一、時 間：民國一一四年三月六日下午四時四十分

二、地 點：本公司會議室

三、出席董事：廖年吉、廖林淑花、張炳煌、廖宇祥、蔡哲雄、鄭惠秋、陳順天、
洪素嬌、林芳祺（9人）
曾學智（委託出席1人）

請假董事：陳嘉根（1人）

列席人員：財務副總經理 游玉華、內部稽核 薛僑儀、
公司治理主管 許世欣

四、主 席：廖年吉

記 錄：王繼華



五、主席宣佈開會。

六、主席致詞：（略）。

七、報告事項：（略）。

八、討論事項：

（一）案由：本公司擬辦理現金增資發行普通股案，提請 決議。

說明：（1）本公司為償還銀行借款並強化財務結構，擬辦理現金增資發行普通股，以籌措資金。

（2）本次現金增資發行普通股主要發行條件如下：

A. 發行股數：52,000,000 股。

B. 發行價格：每股面額新台幣 10 元，每股發行價格之訂定，將依「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」（下稱「承銷商自律規則」）第 6 條規定，於向金管會申報案件及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、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扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成。暫定每股發行價格授權董事長於新台幣 45 元至 65 元之價格區間內，參酌發行市場狀況訂定之。實際每股發行價格，俟本現金增資發行普通股案向金管會申報生效後，依「承銷商自律規則」第 6 條規定，授權董事長於上開每股發行價格區間內，與證券承銷商參酌發行市場狀況及其他相關法令議定之。

C. 募集總金額：實際募集總金額依發行股數及實際每股發行價格而定。

D. 發行方式：本次現金增資發行普通股擬採公開申購配售方式辦理，其提撥公開承銷比例分別如下：

- a. 依公司法第 267 條，保留發行新股總數 10%之股份計 5,200,000 股由本公司及從屬公司員工承購。
 - b. 依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%計 5,200,000 股對外公開承銷。
 - c. 其餘增資發行股數之 80%計 41,600,000 股，由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比率認購。原股東認購不足 1 股之畸零股，自停止過戶日起 5 日內由股東自行向本公司股務代理機構辦理拼湊整股認購，其拼湊不足 1 股之畸零股及原股東、員工放棄認購或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按每股實際發行價格認購之。
 - E. 本次現金增資發行新股採無實體發行，並將於臺灣證券交易所辦理上市掛牌買賣，其權利義務與已發行之普通股股份相同。
 - F. 本現金增資發行普通股之資金來源、計畫項目、預定資金運用進度及預計可能產生效益等，請參閱附件二。
 - G. 本現金增資發行新股計畫之重要內容，包括但不限於實際發行價格、實際發行股數、發行條件、實際募集金額、計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益、案件展延及撤銷之申請、簽署並交付一切有關本次現金增資發行新股之相關契約與文件、上市掛牌之申請及其他有關事項等，擬請授權董事長及/或其指定之人全權處理之。未來若因法令變更、主管機關指示修正或基於營運評估、市場客觀環境需要變更或修正時，亦同。
 - H. 本次現金增資發行普通股之實際每股發行價格，如因市場變動而須調整，將依「承銷商自律規則」第 6 條第 1 項規定調整之。若致募集資金不足時，其差額將減少償還銀行借款因應；惟若致募集資金增加時，將用於充實營運資金或償還銀行借款金額。
 - I. 本案奉主管機關申報生效後，授權董事長決定增資認股基準日及股款繳納期間等相關事宜。
- (3) 本案業經民國 114 年 3 月 6 日審計委員會同意通過後，提請董事會討論。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

九、臨時動議：無。

十、散會。

主 席：廖 年 吉

記 錄：王 繼 華



皇翔建設股份有限公司董事會議事錄



一、時 間：民國一一四年四月十日下午四時十五分

二、地 點：本公司會議室

三、出席董事：廖年吉、張炳煌、陳嘉根、廖宇祥、蔡哲雄、鄭惠秋、陳順天、
洪素嬌、曾學智（9人）
林芳祺（委託出席1人）

請假董事：廖林淑花（1人）

列席人員：財務副總經理 游玉華、內部稽核 薛僑儀、
公司治理主管 許世欣

四、主 席：廖年吉

記 錄：王繼華

五、主席宣佈開會。

六、主席致詞：（略）。

七、報告事項：（略）。

八、討論事項：

（一）案由：擬授權董事長訂定現金增資發行普通股發行價格案，提請 決議。

說明：（1）本公司於114年3月6日經董事會決議通過，擬辦理現金增資發行普通股52,000,000股，並授權董事長於新台幣45元至65元之價格區間內，參酌發行市場狀況訂定之。

（2）近期因美國總統川普之對等關稅政策引發股市劇烈震盪，本現金增資案擬授權董事長於新台幣30元至65元之價格區間內，參酌發行市場狀況訂定之，以因應股市變動。

（3）本案業經民國114年4月10日審計委員會同意通過後，提請董事會討論。

九、臨時動議：無。

十、散會。

主 席：廖 年 吉

記 錄：王 繼 華



皇翔建設股份有限公司

113年度盈餘分配表

單位：新台幣元

| | |
|------------|-----------------|
| 期初未分配盈餘 | 4,586,729,517 |
| 加（減）： | |
| 本期稅後淨利 | 2,966,833,762 |
| 其他綜合損益 | 476,466 |
| 法定盈餘公積 | (296,731,023) |
| 可供分配盈餘 | 7,257,308,722 |
| 分配項目： | |
| 股東紅利－以現金配發 | (1,474,806,636) |
| 期末未分配盈餘 | 5,782,502,086 |

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



附件一

114 年度現金資增資發行新股價格計算書

皇翔建設股份有限公司

114 年度現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

(一)皇翔建設股份有限公司(以下簡稱「皇翔」或「該公司」)截至目前為止之實收資本額為新台幣(以下同) 3,277,348,080 元，該公司於 114 年 3 月 6 日及 114 年 4 月 10 日經董事會決議通過發行普通股 52,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，總額為新台幣 520,000,000 元，預計增資後實收資本額為 3,797,348,080 元。

(二)皇翔本次現金增資發行新股 52,000 千股，依公司法第 267 條第一項規定，保留增資發行新股 10%，計 5,200 千股由員工承購；另依證交法第 28-1 條規定提撥增資發行新股 10%，計 5,200 千股以公開申購配售方式對外公開承銷；其餘 80%，計 41,600 千股，由原股東依認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，原股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。

(三)本次現金增資發行新股之權利義務，請參閱本公開說明書。

二、該公司最近年度之財務資料

(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 (註 1) | 股利分派 | | | |
|---------|-----------------|------|------|------|------|
| | | 現金股利 | 股票股利 | | 合計 |
| | | | 盈餘 | 資本公積 | |
| 111 | 5.78 | 4.60 | — | — | 4.60 |
| 112 | 2.32 | 2.30 | — | — | 2.30 |
| 113 | 9.05 | 4.50 | — | — | 4.50 |

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

註 1：係以當期稅後純益除以當期全年流通在外加權平均股數計算。

(二)截至 114 年 3 月 31 日經會計師核閱之股東權益及每股帳面淨值如下表

| 項目 | 金額/股數 |
|--------------------------|------------|
| 114 年 3 月 31 日帳面股東權益(千元) | 13,810,919 |
| 114 年 3 月 31 日流通在外股數(千股) | 327,735 |
| 每股淨值(元/股) | 42.14 |

資料來源：經會計師核閱之財務報告

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

| 項 目 | 年 度 | 最近三年度財務資料 (註 1) | | | 114 年截至 3 月 31 日止 財務資訊 |
|-----------------------|-------|-----------------|------------|------------|------------------------------|
| | | 111 年 | 112 年 | 113 年 | |
| 流 動 資 產 | | 34,086,307 | 36,094,294 | 36,611,915 | 36,317,531 |
| 不 動 產、廠 房 及 設 備 (註 2) | | 6,883,707 | 4,038,270 | 3,925,522 | 3,935,525 |
| 投 資 性 不 動 產 | | 9,728,546 | 13,595,359 | 14,669,441 | 14,620,072 |
| 無 形 資 產 | | 941 | 920 | 3,125 | 2,840 |
| 其 他 資 產 | | 104,008 | 102,083 | 90,084 | 446,039 |
| 資 產 總 額 | | 50,803,509 | 53,830,926 | 55,300,087 | 55,322,007 |
| 流 動 負 債 | 分 配 前 | 24,459,222 | 28,437,036 | 22,853,857 | 23,191,886 |
| | 分 配 後 | 25,966,802 | 29,190,826 | 24,328,664 | 尚未分配 |
| 非 流 動 負 債 | | 14,116,387 | 13,911,657 | 18,750,477 | 18,319,202 |
| 負 債 總 額 | 分 配 前 | 38,575,609 | 42,348,693 | 41,604,334 | 41,511,088 |
| | 分 配 後 | 40,083,189 | 43,102,483 | 43,079,141 | 尚未分配 |
| 歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益 | | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 | 13,810,919 |
| 股 本 | | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 |
| 資 本 公 積 | 分 配 前 | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 |
| | 分 配 後 | 17,130 | 17,130 | 17,130 | 17,130 |
| 保 留 盈 餘 | 分 配 前 | 8,933,422 | 8,187,755 | 10,401,275 | 10,516,441 |
| | 分 配 後 | 7,425,842 | 7,433,965 | 8,926,468 | 尚未分配 |
| 其 他 權 益 | | — | — | — | — |
| 庫 藏 股 票 | | — | — | — | — |
| 共 同 控 制 下 前 手 權 益 | | — | — | — | — |
| 非 控 制 權 益 | | — | — | — | — |
| 權 益 總 額 | 分 配 前 | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 | 13,810,919 |
| | 分 配 後 | 10,720,320 | 10,728,443 | 12,220,946 | 尚未分配 |

2.簡明綜合損益表-合併

單位：除每股盈餘為新台幣元外，其餘項目為新台幣千元

| 項 目 | 年 度 (註 1) | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年截至 3 月 31 日止 財務資訊 |
|-------------------------------------|--------------|-----------|-----------|------------|------------------------------|
| | | | | | |
| 營 業 收 入 | | 7,069,390 | 4,746,091 | 12,392,167 | 1,451,729 |
| 營 業 毛 利 | | 3,024,496 | 1,948,691 | 5,361,350 | 696,295 |
| 營 業 損 益 | | 2,011,936 | 1,253,297 | 4,065,579 | 512,990 |
| 營 業 外 收 入 及 支 出 | | (44,578) | (335,482) | (735,108) | (350,853) |
| 稅 前 淨 利 | | 1,967,358 | 917,815 | 3,330,471 | 162,137 |
| 繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利 | | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 | 115,166 |
| 停 業 單 位 損 失 | | — | — | — | — |
| 本 期 淨 利 (損) | | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 | 115,166 |
| 本期其他綜合損益 (稅後淨額) | | 1,122 | 143 | 476 | — |
| 本 期 綜 合 損 益 總 額 | | 1,896,950 | 761,913 | 2,967,310 | 115,166 |
| 淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主 | | 1,896,828 | 761,770 | 2,966,834 | 115,166 |
| 淨 利 歸 屬 於 共 同 控 制 下 前 手 權 益 | | — | — | — | — |
| 淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益 | | — | — | — | — |
| 綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主 | | 1,895,828 | 761,913 | 2,967,310 | 115,166 |
| 綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 共 同 控 制 下 前 手 權 益 | | — | — | — | — |
| 綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益 | | — | — | — | — |
| 每 股 盈 餘 | | 5.78 | 2.32 | 9.05 | 0.35 |

註 1：上述之財務報表均經會計師查核簽證或核閱。

註 2：含使用權資產。

註 3：-表示數字為零或無此情形。

3.簡明資產負債表-個體

單位：新台幣千元

| 項 目 | 年 度 | 最近三年度財務資料（註 1） | | |
|-------------|-----|----------------|------------|------------|
| | | 111 年 | 112 年 | 113 年 |
| 流動資產 | | 32,598,953 | 33,888,382 | 33,934,085 |
| 不動產、廠房及設備 | | 2,895,163 | 159,669 | 169,107 |
| 投資性不動產 | | 9,142,314 | 12,607,511 | 14,819,858 |
| 無形資產 | | 418 | 747 | 1,181 |
| 其他資產 | | 2,596,191 | 2,377,066 | 2,111,789 |
| 資產總額 | | 47,233,039 | 49,033,375 | 51,036,020 |
| 流動負債 | 分配前 | 23,735,618 | 26,495,269 | 21,420,323 |
| | 分配後 | 25,243,198 | 27,249,059 | 22,895,130 |
| 非流動負債 | | 11,269,521 | 11,055,873 | 15,919,944 |
| 負債總額 | 分配前 | 35,005,139 | 37,551,142 | 37,340,267 |
| | 分配後 | 36,512,719 | 38,304,932 | 38,815,074 |
| 歸屬於母公司業主之權益 | | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 |
| 股本 | | 3,277,348 | 3,277,348 | 3,277,348 |
| 資本公積 | 分配前 | 17,130 | 17,130 | 17,130 |
| | 分配後 | 17,130 | 17,130 | 17,130 |
| 保留盈餘 | 分配前 | 8,933,422 | 8,187,755 | 10,401,275 |
| | 分配後 | 7,425,842 | 7,433,965 | 8,926,468 |
| 其他權益 | | — | — | — |
| 庫藏股票 | | — | — | — |
| 非控制權益 | | — | — | — |
| 權益總額 | 分配前 | 12,227,900 | 11,482,233 | 13,695,753 |
| | 分配後 | 10,720,320 | 10,728,443 | 12,220,946 |

4.簡明綜合損益表-個體

單位：除每股盈餘為新台幣元外，其餘項目為新台幣千元

| 項 目 | 年 度 (註 1) | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 |
|--------------------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 營業收入 | | 6,456,120 | 3,911,404 | 11,404,733 |
| 營業毛利 | | 2,990,465 | 1,902,083 | 5,227,121 |
| 營業損益 | | 2,143,244 | 1,401,515 | 4,190,447 |
| 營業外收入及支出 | | (178,750) | (491,779) | (863,173) |
| 稅前淨利 | | 1,964,494 | 909,736 | 3,327,274 |
| 繼續營業單位本期淨利 | | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 |
| 停業單位損失 | | — | — | — |
| 本期淨利（損） | | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 |
| 本期其他綜合損益（稅後淨額） | | 1,122 | 143 | 476 |
| 本期綜合損益總額 | | 1,896,950 | 761,913 | 2,967,310 |
| 淨利歸屬於母公司業主 | | 1,895,828 | 761,770 | 2,966,834 |
| 淨利歸屬於共同控制下前手權益 | | — | — | — |
| 淨利歸屬於非控制權益 | | — | — | — |
| 綜合損益總額歸屬於母公司業主 | | 1,896,950 | 761,913 | 2,967,310 |
| 綜合損益總額歸屬於共同控制下前手權益 | | — | — | — |
| 綜合損益總額歸屬於非控制權益 | | — | — | — |
| 每股盈餘 | | 5.78 | 2.32 | 9.05 |

註 1：上述之財務報表均經會計師查核簽證。

註 2：-表示數字為零或無此情形。

(四)最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核或核閱意見

| 簽證會計師 事務所名稱 | 簽證會計師 | 簽證或核閱 財務報告年季 | 查核或 核閱意見 |
|----------------|---------|-----------------|-------------|
| 安侯建業聯合會計師事務所 | 曾國揚、陳宗哲 | 111 年度 | 無保留意見 |
| 安侯建業聯合會計師事務所 | 曾國揚、陳宗哲 | 112 年度 | 無保留意見 |
| 安侯建業聯合會計師事務所 | 鄒依芸、陳宗哲 | 113 年度 | 無保留意見 |
| 安侯建業聯合會計師事務所 | 鄒依芸、陳宗哲 | 114 年第一季 | 無保留結論 |

三、承銷價格之訂定方式與說明

(一)承銷價格計算之參考因素

- 1.該公司本次現金增資發行新股案業經 114 年 3 月 6 日及 114 年 4 月 10 日董事會決議通過辦理。實際發行價格俟本現金增資案向金管會申報生效完成後，授權董事長參酌發行市場狀況並依「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」第六條規定及其他相關法令規定，與主辦承銷商商議決定。
- 2.本次現金增資發行新股 52,000,000 股，依公司法第 267 條第一項規定保留發行新股總額 10%由員工認購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%辦理公開申購；其餘 80%由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。
- 3.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行普通股相同。

(二)參考價格計算之說明

- 1.該公司以 114 年 6 月 10 日為基準日往前計算，該公司普通股於證券交易所前一、三及五個營業日收盤價扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後之簡單算術平均數分別為 51.90 元、51.37 元及 50.42 元，擇前一個營業日收盤價 51.90 元作為本次現金增資發行新股之參考價格。
- 2.考量此次增資募集之時機與市場股價變化等因素後，經該公司與承銷商共同議定，本次現金增資發行價格為每股新台幣 38.50 元，為經核算佔上述參考價格 51.90 元之 74.18%，已高於上述參考價格之七成，其承銷價格之訂定係符合「承銷商會員輔導發行公司募集及發行有價證券自律規則」第六條有關發行價格成數之規定。

發行公司：皇翔建設股份有限公司



董事長：廖 年 吉



中 華 民 國 一 一 四 年 6 月 1 0 日

(僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：元大證券股份有限公司



代 表 人：陳 修 偉



中 華 民 國 1 1 4 年 6 月 1 0 日

(僅供皇翔建設股份有限公司辦理申報一一四年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

附件二

內部控制聲明書

皇翔建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：114年03月13日

本公司民國一一三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，認為本公司於民國一一三年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括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一一四年三月六日董事會通過，出席董事10人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇翔建設股份有限公司

董事長：廖宇祥

總經理：廖宇祥



簽章

附件三

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

皇翔建設股份有限公司（以下簡稱「皇翔公司」）本次為辦理公開募集現金增資發行新股52,000千股，每股面額新台幣壹拾元整，總金額為新台幣520,000千元整，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，包括實地了解皇翔公司之營運狀況，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，皇翔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。



元大證券股份有限公司

負 責 人 陳 修 偉



承銷部門主管 林 佩 宸



中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

附件四

律師法律意見書

律師法律意見書

皇翔建設股份有限公司(以下簡稱該公司)本次為募集與發行記名式普通股52,000,000股，每股面額新台幣壹拾元，發行總金額為新台幣520,000,000元，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，該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

皇翔建設股份有限公司

翰辰法律事務所
邱雅文律師



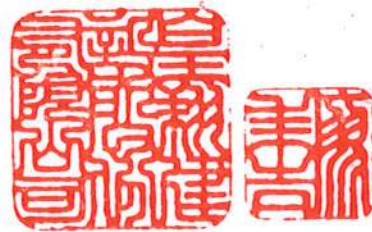
中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

附件五

承銷商、發行公司及其相關人員等不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲 明 書

本公司、本公司之董事及總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，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。



發行公司：皇翔建設股份有限公司

董 事 長：廖 年 吉

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本公司擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之法人董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：皇銘實業股份有限公司

負 責 人：廖 林 淑 花

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之董事長暨法人董事代表人，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。



董事長暨法人董事代表人：廖 年 吉

法人董事：皇銘實業股份有限公司

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之法人董事代表人，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。



法人董事代表人：廖 林 淑 花

法人董事：皇銘實業股份有限公司


中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之董事兼任總經理，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

董事兼任總經理：廖 宇 祥



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 6 日

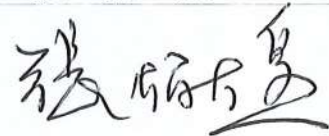
(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：張 炳 煌



中 華 民 國 1 1 4 年

3

月



日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：陳 嘉 根

陳嘉根

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

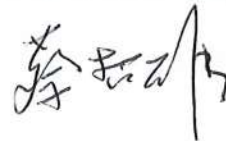
(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：蔡 哲 雄



中 華 民 國 1 1 4 年

3 月

6 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：鄭 惠 秋



中 華 民 國 1 1 4 年

3 月

6 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之獨立董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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 芳 祺



中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 6 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之獨立董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：陳 順 天

陳順天

中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 6 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之獨立董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：曾 學 智



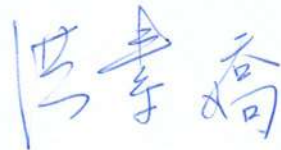
中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之獨立董事，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：洪 素 嬌



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 6 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之財務主管，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

財務主管：游 玉 華 游玉華

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之會計主管，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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：王 繼 華



中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之公司治理主管，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

公司治理主管：許 世 欣

許 世 欣

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本人擔任皇翔建設股份有限公司(「以下簡稱「皇翔建設」)之經理人/受僱人，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皇翔建設、皇翔建設之董事、總經理、財務或會計主管以及與皇翔建設申報募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案有關之經理人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。

經理人/受僱人：薛偉儀

中 華 民 國 1 1 4 年 4 月 28 日

(本聲明書僅供皇翔建設股份有限公司辦理一一四年度現金增資發行新股使用)

聲 明 書

本公司受皇翔建設股份有限公司（下稱皇翔公司）委託，擔任皇翔公司募集與發行一一四年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 皇翔公司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、 如有違反上開情事者，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：元大證券股份有限公司

負 責 人：陳修偉



日 期：中華民國 114 年 4 月 28 日

附件六

112 年度合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：台北市中正區博愛路38號8樓
電話：(02)2388-2898

目 錄

| 項 目 | 頁 次 |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面 | 1 |
| 二、目 錄 | 2 |
| 三、聲 明 書 | 3 |
| 四、會計師查核報告書 | 4 |
| 五、合併資產負債表 | 5 |
| 六、合併綜合損益表 | 6 |
| 七、合併權益變動表 | 7 |
| 八、合併現金流量表 | 8 |
| 九、合併財務報告附註 | |
| (一)公司沿革 | 9 |
| (二)通過財務報告之日期及程序 | 9 |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用 | 9～10 |
| (四)重大會計政策之彙總說明 | 10～22 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 22～23 |
| (六)重要會計項目之說明 | 23～46 |
| (七)關係人交易 | 47～49 |
| (八)質押之資產 | 49 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 49～50 |
| (十)重大之災害損失 | 51 |
| (十一)重大之期後事項 | 51 |
| (十二)其 他 | 51 |
| (十三)附註揭露事項 | |
| 1.重大交易事項相關資訊 | 51～53 |
| 2.轉投資事業相關資訊 | 54 |
| 3.大陸投資資訊 | 54 |
| 4.主要股東資訊 | 54 |
| (十四)部門資訊 | 54～56 |

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自民國一一二年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：皇翔建設股份有限公司

董 事 長：廖年吉



日 期：民國一一三年三月十四日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

| | | |
|----|-----|-------------------|
| 電話 | Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳真 | Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網址 | Web | kpmg.com/tw |

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司及其子公司(皇翔建設集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，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合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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，足以允當表達皇翔建設集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，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合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託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合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇翔建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇翔建設集團民國一二二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設集團屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一二年度房地銷售收入約3,711,004千元，占總營業收入78%，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳合併財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一二年十二月三十一日，皇翔建設集團存貨金額為32,205,186千元，占總資產60%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，故存貨之淨變現價值估列係仰賴管理階層對於銷售策略之主觀判斷。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及近期自行銷售之實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

皇翔建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇翔建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併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合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報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.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇翔建設集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇翔建設集團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合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇翔建設集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇翔建設集團民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

曾昭陽
陳泉哲



證券主管機關：金管證六字第0940129108號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年三月十四日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產 流動資產： | | 112.12.31 | | 111.12.31 | | 負債及權益 流動負債： | | 112.12.31 | | 111.12.31 | | | |
|--------------|-----------------------------|-----------|------------|-----------|------------|----------------|------|-------------------------|----|------------|-----|------------|-----|
| | | 金 額 | % | 金 額 | % | | | 金 額 | % | 金 額 | % | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註六(一)) | \$ | 1,653,765 | 3 | 1,749,661 | 3 | 2100 | 短期借款(附註六(八)) | \$ | 19,541,055 | 36 | 20,660,971 | 41 |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)) | | 118,938 | - | 90,427 | - | 2110 | 應付短期票券(附註六(九)) | | 3,087,200 | 6 | 690,000 | 1 |
| 1140 | 合約資產—流動(附註六(十七)及七) | | 56,935 | - | 139,261 | 1 | 2130 | 合約負債—流動(附註六(十七)及九) | | 743,634 | 1 | 406,469 | - |
| 1150 | 應收票據淨額 | | 657 | - | 30,738 | - | 2150 | 應付票據 | | 129,136 | - | 243,769 | - |
| 1170 | 應收帳款淨額 | | 130,587 | - | 60,580 | - | 2170 | 應付帳款 | | 1,137,688 | 2 | 765,450 | 2 |
| 1180 | 應收帳款—關係人淨額(附註七) | | 151,725 | - | 92,318 | - | 2200 | 其他應付款 | | 163,698 | 1 | 258,042 | - |
| 1200 | 其他應收款 | | 15,010 | - | 15,088 | - | 2230 | 本期所得稅負債 | | 72,022 | - | 2,330 | - |
| 1220 | 本期所得稅資產 | | 288 | - | 10,891 | - | 2250 | 負債準備—流動(附註六(十三)) | | 837 | - | 837 | - |
| 130X | 存貨(附註六(三)、七及八) | | 32,205,186 | 60 | 30,625,511 | 60 | 2280 | 租賃負債—流動(附註六(三)及(十一)) | | 10,844 | - | 10,593 | - |
| 1410 | 預付款項(附註六(七)及九) | | 593,063 | 1 | 520,931 | 1 | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十)) | | 3,487,200 | 7 | 1,381,243 | 3 |
| 1476 | 其他金融資產—流動(附註六(七)及八) | | 759,466 | 2 | 539,668 | 1 | 2399 | 其他流動負債—其他 | | 63,722 | - | 39,518 | - |
| 1479 | 其他流動資產—其他 | | 59,216 | - | 51,350 | - | | | | 28,437,036 | 53 | 24,459,222 | 48 |
| 1480 | 取得合約之增額成本—流動(附註六(七)) | | 349,458 | 1 | 159,883 | 1 | | | | | | | |
| | | | 36,094,294 | 67 | 34,086,307 | 67 | 2540 | 非流動負債： | | | | | |
| | 非流動資產： | | | | | | 2550 | 長期借款(附註六(十)) | | 13,010,055 | 24 | 13,207,646 | 26 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八) | | 1,898,845 | 4 | 4,688,592 | 9 | 2570 | 負債準備—非流動 | | 7,484 | - | 7,484 | - |
| 1755 | 使用權資產(附註六(五)及八) | | 2,139,425 | 4 | 2,195,115 | 4 | 2580 | 遞延所得稅負債(附註六(十四)) | | 403 | - | 322 | - |
| 1760 | 投資性不動產淨額(附註六(六)及八) | | 13,595,359 | 25 | 9,728,546 | 19 | 2640 | 租賃負債—非流動(附註六(三)及(十一)) | | 814,896 | 2 | 825,741 | 2 |
| 1780 | 無形資產 | | 920 | - | 941 | - | 2645 | 淨確定福利負債—非流動(附註六(十三)) | | 3,013 | - | 3,426 | - |
| 1840 | 遞延所得稅資產(附註六(十四)) | | 12,964 | - | 12,964 | - | | 存入保證金 | | 75,806 | - | 71,768 | - |
| 1975 | 淨確定福利資產—非流動(附註六(十三)) | | 1,374 | - | 1,079 | - | | | | 13,911,657 | 26 | 14,116,387 | 28 |
| 1980 | 其他金融資產—非流動(附註六(七)、七及八) | | 87,745 | - | 89,965 | 1 | | 負債合計 | | 42,348,693 | 79 | 38,575,609 | 76 |
| | | | 17,736,632 | 33 | 16,717,202 | 33 | | 權益： | | | | | |
| | | | | | | | | 歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))： | | | | | |
| | | | | | | | 3110 | 普通股股本 | | 3,277,348 | 6 | 3,277,348 | 6 |
| | | | | | | | 3200 | 資本公積 | | 17,130 | - | 17,130 | - |
| | | | | | | | 3300 | 保留盈餘 | | 8,187,755 | 15 | 8,933,422 | 18 |
| | | | | | | | | 權益合計 | | 11,482,233 | 21 | 12,227,900 | 24 |
| | 資產總計 | \$ | 53,830,926 | 100 | 50,803,509 | 100 | | 負債及權益總計 | \$ | 53,830,926 | 100 | 50,803,509 | 100 |

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥

(請詳閱後附合併財務報告附註)



~5~

會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

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：新台幣千元

| | | 112年度 | | 111年度 | |
|------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------|------------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註六(十七)及七) | \$ 4,746,091 | 100 | 7,069,390 | 100 |
| 5000 | 營業成本(附註六(十三)及七) | <u>2,797,400</u> | <u>59</u> | <u>4,044,894</u> | <u>57</u> |
| | 營業毛利 | <u>1,948,691</u> | <u>41</u> | <u>3,024,496</u> | <u>43</u> |
| | 營業費用(附註六(十三)、(十八)及七)： | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 135,854 | 3 | 381,340 | 5 |
| 6200 | 管理費用 | <u>559,540</u> | <u>12</u> | <u>631,220</u> | <u>10</u> |
| | | <u>695,394</u> | <u>15</u> | <u>1,012,560</u> | <u>15</u> |
| | 營業淨利 | <u>1,253,297</u> | <u>26</u> | <u>2,011,936</u> | <u>28</u> |
| | 營業外收入及支出(附註六(十九))： | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 6,330 | - | 1,758 | - |
| 7010 | 其他收入 | 19,370 | - | 14,800 | - |
| 7020 | 其他利益及損失 | 275,478 | 6 | 465,994 | 7 |
| 7050 | 財務成本 | <u>(636,660)</u> | <u>(13)</u> | <u>(527,130)</u> | <u>(7)</u> |
| | | <u>(335,482)</u> | <u>(7)</u> | <u>(44,578)</u> | <u>-</u> |
| 7900 | 稅前淨利 | 917,815 | 19 | 1,967,358 | 28 |
| 7950 | 減：所得稅費用(附註六(十四)) | <u>156,045</u> | <u>3</u> | <u>71,530</u> | <u>1</u> |
| | 本期淨利 | <u>761,770</u> | <u>16</u> | <u>1,895,828</u> | <u>27</u> |
| 8300 | 其他綜合損益： | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | <u>143</u> | <u>-</u> | <u>1,122</u> | <u>-</u> |
| | 不重分類至損益之項目合計 | <u>143</u> | <u>-</u> | <u>1,122</u> | <u>-</u> |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | <u>143</u> | <u>-</u> | <u>1,122</u> | <u>-</u> |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | <u>\$ 761,913</u> | <u>16</u> | <u>1,896,950</u> | <u>27</u> |
| | 本期淨利歸屬於： | | | | |
| 8610 | 母公司業主 | <u>\$ 761,770</u> | <u>16</u> | <u>1,895,828</u> | <u>27</u> |
| | 綜合損益總額歸屬於： | | | | |
| 8710 | 母公司業主 | <u>\$ 761,913</u> | <u>16</u> | <u>1,896,950</u> | <u>27</u> |
| | 每股盈餘(附註六(十六)) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | <u>\$ 2.32</u> | | <u>5.78</u> | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | <u>\$ 2.32</u> | | <u>5.77</u> | |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥

~6~



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一二年及一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 股本 | | 資本公積 | 保留盈餘 | | | 歸屬於母 | |
|----------------|-----|-----------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 普通股 | 股本 | | 法定盈 | 未分配 | 合計 | 公司業主 | 權益總計 |
| | 股 | 本 | | 餘公積 | 盈餘 | | 權益總計 | 權益總計 |
| 民國一一年一月一日餘額 | \$ | 3,277,348 | 17,130 | 2,336,777 | 6,764,424 | 9,101,201 | 12,395,679 | 12,395,679 |
| 本期淨利 | - | - | - | - | 1,895,828 | 1,895,828 | 1,895,828 | 1,895,828 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | - | 1,122 | 1,122 | 1,122 | 1,122 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | - | 1,896,950 | 1,896,950 | 1,896,950 | 1,896,950 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | - | 244,572 | (244,572) | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | (2,064,729) | (2,064,729) | (2,064,729) | (2,064,729) |
| 民國一一年十二月三十一日餘額 | | 3,277,348 | 17,130 | 2,581,349 | 6,352,073 | 8,933,422 | 12,227,900 | 12,227,900 |
| 本期淨利 | - | - | - | - | 761,770 | 761,770 | 761,770 | 761,770 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | - | 143 | 143 | 143 | 143 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | - | 761,913 | 761,913 | 761,913 | 761,913 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | - | 189,695 | (189,695) | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | - | (1,507,580) | (1,507,580) | (1,507,580) | (1,507,580) |
| 民國一二年十二月三十一日餘額 | \$ | 3,277,348 | 17,130 | 2,771,044 | 5,416,711 | 8,187,755 | 11,482,233 | 11,482,233 |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

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：新台幣千元

| | 112年度 | 111年度 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 917,815 | 1,967,358 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 折舊費用 | 167,222 | 175,079 |
| 攤銷費用 | 734 | 1,398 |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失 | 1,952 | 34,005 |
| 利息費用 | 636,660 | 527,130 |
| 利息收入 | (6,330) | (1,758) |
| 股利收入 | (19,370) | (14,800) |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | 59 | - |
| 處分投資性不動產利益 | (254,132) | (442,880) |
| 其他項目 | - | (1,396) |
| 收益費損項目合計 | 526,795 | 276,778 |
| 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： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少 | (30,463) | 164,551 |
| 合約資產減少(增加) | 82,326 | (42,961) |
| 應收票據減少 | 30,081 | 21,260 |
| 應收帳款(增加)減少 | (70,007) | 14,471 |
| 應收帳款一關係人(增加)減少 | (59,407) | 203,983 |
| 其他應收款減少 | 78 | 154 |
| 存貨增加 | (1,448,698) | (3,049,361) |
| 預付款項(增加)減少 | (72,132) | 22,038 |
| 其他流動資產(增加)減少 | (7,866) | 682 |
| 其他金融資產增加 | (219,798) | (74,692) |
| 取得合約之增額成本增加 | (189,575) | (114,500) |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | (1,985,461) | (2,854,375) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動： | | |
| 合約負債增加 | 337,165 | 59,101 |
| 應付票據(減少)增加 | (114,633) | 41,020 |
| 應付票據一關係人減少 | - | (66,100) |
| 應付帳款增加 | 372,238 | 112,475 |
| 應付帳款一關係人減少 | - | (177,068) |
| 其他應付款(減少)增加 | (97,363) | 37,885 |
| 其他流動負債增加(減少) | 24,204 | (10,974) |
| 淨確定福利負債減少 | (565) | (578) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | 521,046 | (4,239) |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | (1,464,415) | (2,858,614) |
| 調整項目合計 | (937,620) | (2,581,836) |
| 營運產生之現金流出 | (19,805) | (614,478) |
| 收取之利息 | 6,330 | 1,758 |
| 收取之股利 | 19,370 | 14,800 |
| 支付之利息 | (782,978) | (583,331) |
| 支付之所得稅 | (75,669) | (131,648) |
| 營業活動之淨現金流出 | (852,752) | (1,312,899) |

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

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：新台幣千元

| | 112年度 | 111年度 |
|------------------|--------------|-------------|
| 投資活動之現金流量： | | |
| 處分不動產、廠房及設備 | - | 24 |
| 取得不動產、廠房及設備 | (4,831) | (5,468) |
| 取得無形資產 | (713) | (224) |
| 取得投資性不動產 | (1,106,932) | (421,820) |
| 處分投資性不動產 | 373,933 | 672,439 |
| 其他金融資產增加 | - | (707) |
| 其他金融資產減少 | 2,220 | - |
| 支付之資本化利息 | (178,335) | (138,633) |
| 投資活動之淨現金(流出)流入 | (914,658) | 105,611 |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 舉借短期借款 | 5,993,825 | 6,857,128 |
| 償還短期借款 | (6,113,741) | (4,442,140) |
| 應付短期票券增加 | 2,477,200 | 170,000 |
| 應付短期票券減少 | (80,000) | (658,000) |
| 舉借長期借款 | 1,645,000 | 2,000,000 |
| 償還長期借款 | (736,634) | (416,302) |
| 存入保證金增加 | 4,038 | - |
| 存入保證金減少 | - | (4,896) |
| 租賃本金償還 | (10,594) | (8,952) |
| 發放現金股利 | (1,507,580) | (2,064,729) |
| 籌資活動之淨現金流入 | 1,671,514 | 1,432,109 |
| 本期現金及約當現金(減少)增加數 | (95,896) | 224,821 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,749,661 | 1,524,840 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 1,653,765 | 1,749,661 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



~8-1~

會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司民國一一二年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)之權益。合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務、特定專業區開發業及一般旅館業等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年三月十四日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可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「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。

2.列入合併財務報告之子公司

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 業務性質 | 所持股權百分比 | | 說 明 |
|--------|--------------|----------------|-----------|-----------|------------------------------|
| | | | 112.12.31 | 111.12.31 | |
| 本公司 | 北昌營造(股)公司 | 經營建築與土木工程業務 | 100 % | 100 % | 本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司 |
| 本公司 | 富氏企業(股)公司 | 經營住宅及大樓開發租售 | 100 % | 100 % | " |
| 本公司 | 普立斯國際開發(股)公司 | 特定專業區開發業、一般旅館業 | 100 % | 100 % | " |
| 本公司 | 德潤創投(股)公司 | 創業投資業 | 100 % | 100 % | " |

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2)淨確定福利負債或資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

換算所產生之外幣兌換差異係認列於損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務及特定專業區開發業等，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其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；或
- 4.該資產為現金或約當現金，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其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於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.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

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

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

合併公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的之一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

合併公司持有之銀行存款交易對象及履約他方為信譽良好之國內外金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶及公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計銷售費用。

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|--------|
| (1)房屋及建築 | 10~55年 |
| (2)機器設備 | 8年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |
| (4)其他設備 | 3~5年 |
| (5)營業器具 | 3~5年 |

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

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

(十一)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

1.承租人租賃

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對運輸設備及車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

合併公司針對承租不動產符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1)作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2)租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3)租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一年六月三十日以前到期之給付；且
- (4)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

2.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二)無形資產

1.認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

虧損性合約

當合併公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為收入認列時點。惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產交付或法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產交付或移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產交付或移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

合併公司從事興建住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)勞務提供

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。預收之訂金列為合約負債，於上述收入認列之時點轉列為收入。

(4)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔通常不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大。因此合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本－取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十六)政府補助

合併公司係於可收到相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，合併公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(六)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

評價流程

合併公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|---------------------|------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 2,236 | 2,593 |
| 支票存款及活期存款 | 1,633,029 | 1,708,899 |
| 定期存款 | 18,500 | 38,169 |
| | <u>\$ 1,653,765</u> | <u>1,749,661</u> |

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|--------------------|-------------------|---------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | |
| 非衍生金融資產 | | |
| 上市(櫃)公司股票及受益憑證等 | \$ 90,716 | 90,427 |
| 非上市(櫃)公司股票 | 28,222 | - |
| | <u>\$ 118,938</u> | <u>90,427</u> |

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------------|----------------------|-------------------|
| 飲料品 | \$ 37 | 37 |
| 營建用地 | 13,078,965 | 15,515,340 |
| 在建房地 | 10,610,591 | 4,877,985 |
| 待售房地 | 8,580,413 | 10,296,969 |
| 合 計 | 32,270,006 | 30,690,331 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | (64,820) | (64,820) |
| 淨 額 | <u>\$ 32,205,186</u> | <u>30,625,511</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.民國一一一年度因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失64,820千元，並已列報為當期營業成本。民國一一二年度未有提列存貨跌價損失。
- 2.民國一一二年度及一一一年度，合併公司在建房地分別依2.55%及2.07%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 3.合併公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。
- 4.合併公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.合併公司於民國一一二年度及一一一年度經董事會決議通過出售待售房地及取得營建用地予其他關係人之情形，請詳附註七。
- 6.合併公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，合併公司據以認列租賃負債，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

| | <u>土 地</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>運輸設備</u> | <u>機器設備</u> | <u>營業器具</u> | <u>其他設備</u> | <u>總 計</u> |
|----------------|---------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| 成本或認定成本： | | | | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 1,825,335 | 3,153,160 | 19,502 | 1,425 | 96,706 | 8,572 | 5,104,700 |
| 增 添 | - | - | 3,352 | - | - | 1,479 | 4,831 |
| 處 分 | - | - | (1,460) | - | - | (1,818) | (3,278) |
| 重分類至投資性不動產 | (1,708,772) | (1,057,076) | - | - | - | - | (2,765,848) |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 116,563</u> | <u>2,096,084</u> | <u>21,394</u> | <u>1,425</u> | <u>96,706</u> | <u>8,233</u> | <u>2,340,405</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 1,825,335 | 3,153,160 | 18,330 | - | 122,746 | 17,163 | 5,136,734 |
| 增 添 | - | - | 2,762 | 1,425 | - | 1,281 | 5,468 |
| 處 分 | - | - | (1,590) | - | (26,040) | (9,872) | (37,502) |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 1,825,335</u> | <u>3,153,160</u> | <u>19,502</u> | <u>1,425</u> | <u>96,706</u> | <u>8,572</u> | <u>5,104,700</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ - | 330,457 | 9,466 | 79 | 70,906 | 5,200 | 416,108 |
| 本期折舊 | - | 87,801 | 3,239 | 158 | 15,238 | 1,721 | 108,157 |
| 處 分 | - | - | (1,460) | - | - | (1,759) | (3,219) |
| 重分類至投資性不動產 | - | (79,486) | - | - | - | - | (79,486) |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u> | <u>338,772</u> | <u>11,245</u> | <u>237</u> | <u>86,144</u> | <u>5,162</u> | <u>441,560</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | 土 地 | 房屋及建築 | 運輸設備 | 機器設備 | 營業器具 | 其他設備 | 總 計 |
|----------------|------|----------------|--------------|-----------|---------------|--------------|----------------|
| 民國111年1月1日餘額 | \$ - | 240,681 | 7,950 | - | 76,053 | 12,438 | 337,122 |
| 本期折舊 | - | 89,776 | 3,106 | 79 | 20,893 | 2,610 | 116,464 |
| 處 分 | - | - | (1,590) | - | (26,040) | (9,848) | (37,478) |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ - | <u>330,457</u> | <u>9,466</u> | <u>79</u> | <u>70,906</u> | <u>5,200</u> | <u>416,108</u> |

帳面價值：

| | | | | | | | |
|--------------|---------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| 民國112年12月31日 | \$ <u>116,563</u> | <u>1,757,312</u> | <u>10,149</u> | <u>1,188</u> | <u>10,562</u> | <u>3,071</u> | <u>1,898,845</u> |
| 民國111年1月1日 | \$ <u>1,825,335</u> | <u>2,912,479</u> | <u>10,380</u> | - | <u>46,693</u> | <u>4,725</u> | <u>4,799,612</u> |
| 民國111年12月31日 | \$ <u>1,825,335</u> | <u>2,822,703</u> | <u>10,036</u> | <u>1,346</u> | <u>25,800</u> | <u>3,372</u> | <u>4,688,592</u> |

合併公司經民國一一二年十二月一日重行檢視各類不動產之使用用途及出租情況，並將部分不動產以變更用途時之帳面金額重分類至投資性不動產，請詳附註六(六)。

合併公司於民國一一二年度及一一一年度無利息資本化情形。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)使用權資產

合併公司承租地上權之使用權資產之變動明細如下：

| | 土 地 |
|------------------|---------------------|
| 使用權資產成本： | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ <u>2,682,243</u> |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ <u>2,682,243</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ <u>2,682,243</u> |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ <u>2,682,243</u> |
| 使用權資產之累計折舊及減損損失： | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 487,128 |
| 提列折舊 | <u>55,690</u> |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ <u>542,818</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 431,438 |
| 提列折舊 | <u>55,690</u> |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ <u>487,128</u> |
| 帳面價值： | |
| 民國112年12月31日 | \$ <u>2,139,425</u> |
| 民國111年1月1日 | \$ <u>2,250,805</u> |
| 民國111年12月31日 | \$ <u>2,195,115</u> |

合併公司使用權資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)投資性不動產

合併公司民國一一二年度及一一一年度投資性不動產之變動明細如下：

| | 土地及改良物 | 房屋及建築 | 未完工程 | 總 計 |
|----------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 成本或認定成本： | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 6,036,397 | 108,826 | 3,649,642 | 9,794,865 |
| 增 添 | - | - | 1,285,267 | 1,285,267 |
| 處 分 | (41,380) | (90,505) | - | (131,885) |
| 自存貨轉入 | 4,280 | 14,080 | - | 18,360 |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | 1,708,772 | 1,057,076 | - | 2,765,848 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>1,089,477</u> | <u>4,934,909</u> | <u>13,732,455</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 6,222,526 | 264,860 | 3,089,189 | 9,576,575 |
| 增 添 | - | - | 560,453 | 560,453 |
| 處 分 | (80,917) | (168,929) | - | (249,846) |
| 轉 出 | (105,212) | 12,895 | - | (92,317) |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 6,036,397</u> | <u>108,826</u> | <u>3,649,642</u> | <u>9,794,865</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 21,719 | - | 66,319 |
| 本期折舊 | - | 3,375 | - | 3,375 |
| 處 分 | - | (12,084) | - | (12,084) |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | - | 79,486 | - | 79,486 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>92,496</u> | <u>-</u> | <u>137,096</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 53,600 | 39,081 | - | 92,681 |
| 本期折舊 | - | 2,925 | - | 2,925 |
| 處 分 | - | (20,287) | - | (20,287) |
| 轉 出 | (9,000) | - | - | (9,000) |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>21,719</u> | <u>-</u> | <u>66,319</u> |
| 帳面金額： | | | | |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>996,981</u> | <u>4,934,909</u> | <u>13,595,359</u> |
| 民國111年1月1日 | <u>\$ 6,168,926</u> | <u>225,779</u> | <u>3,089,189</u> | <u>9,483,894</u> |
| 民國111年12月31日 | <u>\$ 5,991,797</u> | <u>87,107</u> | <u>3,649,642</u> | <u>9,728,546</u> |
| 公允價值： | | | | |
| 民國112年12月31日 | | | | <u>\$ 28,707,333</u> |
| 民國111年12月31日 | | | | <u>\$ 11,362,714</u> |

- 1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 2.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。投資性不動產部分因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。
- 3.合併公司於民國一一二年度及一一一年度利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 4.截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|----------------|--------------------------|-----------------------|
| 預付款項 | | |
| 容積款 | \$ 357,238 | 369,329 |
| 留抵稅額 | 182,912 | 109,862 |
| 其他 | <u>52,913</u> | <u>41,740</u> |
| | <u>\$ 593,063</u> | <u>520,931</u> |
| 取得客戶合約之增額成本－流動 | <u>\$ 349,458</u> | <u>159,883</u> |
| 其他金融資產－流動 | | |
| 受限制資產 | \$ 599,082 | 480,866 |
| 工程存出保證金 | <u>160,384</u> | <u>58,802</u> |
| | <u>\$ 759,466</u> | <u>539,668</u> |
| 其他金融資產－非流動 | | |
| 受限制資產 | \$ 80,545 | 80,545 |
| 存出保證金 | <u>7,200</u> | <u>9,420</u> |
| | <u>\$ 87,745</u> | <u>89,965</u> |

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款、公司備償帳戶、信託價款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一二年度及一一一年度分別認列4,656千元及1,806千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之其他金融資產－流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|---------|----------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 2,132,385 | 1,490,000 |
| 擔保銀行借款 | 17,408,670 | 19,170,971 |
| 合 計 | <u>\$ 19,541,055</u> | <u>20,660,971</u> |
| 尚未使用額度 | <u>\$ 17,727,815</u> | <u>17,869,120</u> |
| 利率區間 | <u>2.18%~3.25%</u> | <u>2.15%~2.85%</u> |

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

| | 112.12.31 | | |
|--------|-----------|-------------|---------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 | 金 額 |
| 應付商業本票 | 兆豐票券 | 2.76% | \$ 170,000 |
| " | 國票板橋 | 2.65%~2.94% | 2,277,200 |
| " | 中華票券 | 2.70%~2.89% | 480,000 |
| " | 上海商業儲蓄銀行 | 2.85% | 60,000 |
| " | 萬通票券 | 2.74% | 100,000 |
| 合 計 | | | <u>\$ 3,087,200</u> |

| | 111.12.31 | | |
|--------|-----------|-------|-------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 | 金 額 |
| 應付商業本票 | 兆豐票券 | 2.36% | \$ 120,000 |
| " | 國票板橋 | 2.69% | 50,000 |
| " | 中華票券 | 2.64% | 460,000 |
| " | 上海商業儲蓄銀行 | 2.64% | 60,000 |
| 合 計 | | | <u>\$ 690,000</u> |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

| | 112.12.31 | | | |
|-----------|-----------|-------------|---------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 | 金 額 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.45% | 113~114 | \$ 2,800,000 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.29%~2.65% | 113~125 | 13,697,255 |
| 減：一年內到期部分 | | | | (3,487,200) |
| 合 計 | | | | <u>\$ 13,010,055</u> |
| 尚未使用額度 | | | | <u>\$ 913,000</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 111.12.31 | | | | |
|-----------|----|-------------|---------|---------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 | 金額 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.17% | 112~113 | \$ 2,200,000 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.16%~2.49% | 113~125 | 12,388,889 |
| 減：一年內到期部分 | | | | (1,381,243) |
| 合 計 | | | | \$ 13,207,646 |
| 尚未使用額度 | | | | \$ 665,000 |

1.合併公司於民國一〇九年十二月二十五日與臺灣土地銀行等3家聯貸銀行簽署額度88.2億元之聯貸案，並於民國一一二年十月六日與前述對象簽署增補合約，額度增加至95.13億元。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額及支應興建台北大同區市府段三小段土地規劃興建商業辦公大樓之所需資金。本授信案興建之建物及其附屬設施於設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行之日起屆滿三個月內，合併公司應完成授信餘額轉貸至屆滿額度期限十五年之日。依聯貸借款合同規定，合併公司於貸款存續期間內，應維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司並未違反前述借款約定。

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----|------------|-----------|
| 流動 | \$ 10,844 | 10,593 |
| 非流動 | \$ 814,896 | 825,741 |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-------------------------|-----------|--------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ 18,483 | 18,728 |
| 短期租賃之費用 | \$ 10,599 | 17,196 |
| 新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他收益) | \$ - | 1,396 |

認列於現金流量表之金額如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------|-----------|--------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ 39,676 | 44,876 |

1.地上權之租賃

合併公司承租地上權租賃合約作為飯店營運處所及興建一般事務所開發用，租賃期間分別為五十年及七十年。其中，因部分產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，合併公司將該些利息費用資本化為存貨成本之一部分。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他租賃

合併公司承租機器設備、運輸設備及辦公室之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，合併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。

(十二)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產及部份不動產、廠房及設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(四)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

合併公司與台灣藤田飯店股份有限公司約定由合併公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交之日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 低於一年 | \$ 127,279 | 124,719 |
| 一至二年 | 124,396 | 118,094 |
| 二至三年 | 112,525 | 117,120 |
| 三至四年 | 104,218 | 108,927 |
| 四至五年 | 100,617 | 100,450 |
| 五年以上 | <u>1,216,699</u> | <u>1,313,819</u> |
| 未折現租賃給付總額 | <u><u>\$ 1,785,734</u></u> | <u><u>1,883,129</u></u> |

民國一一二年度及一一一年度由上述不動產產生之租金收入分別為118,681千元及120,905千元。

民國一一二年度及一一一年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,426千元及8,608千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|--------------|------------------------|---------------------|
| 確定福利義務之現值 | \$ 16,470 | 16,278 |
| 計畫資產之公允價值 | <u>(14,831)</u> | <u>(13,931)</u> |
| 淨確定福利淨負債(資產) | <u><u>\$ 1,639</u></u> | <u><u>2,347</u></u> |

合併公司員工福利負債明細如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|---------|----------------------|-------------------|
| 短期帶薪假負債 | <u><u>\$ 837</u></u> | <u><u>837</u></u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日止，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計14,831千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利義務現值變動如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|------------------|------------------|---------------|
| 1月1日確定福利義務 | \$ 16,278 | 19,950 |
| 當期服務成本及利息 | 203 | 81 |
| 淨確定福利負債(資產)再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 28 | 1,257 |
| —因財務假設變動所產生之精算損益 | (39) | (1,122) |
| 計畫支付之福利 | - | (3,888) |
| 12月31日確定福利義務 | <u>\$ 16,470</u> | <u>16,278</u> |

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------------|------------------|---------------|
| 1月1日計畫資產之公允價值 | \$ 13,931 | 15,903 |
| 利息收入 | 192 | 67 |
| 淨確定福利負債(資產)再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 132 | 1,257 |
| 已提撥至計畫之金額 | 576 | 592 |
| 計畫已支付之福利 | - | (3,888) |
| 12月31日計畫資產之公允價值 | <u>\$ 14,831</u> | <u>13,931</u> |

(4)資產上限影響數之變動：無。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)認列為損益之費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度列報為費用之明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------------|--------------|-----------|
| 淨確定福利負債(資產)之淨利息 | \$ <u>11</u> | <u>14</u> |
| 當期認列之管理費用 | \$ <u>11</u> | <u>14</u> |

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------|---------------|---------------|
| 折現率 | 1.375%~1.625% | 1.500%~1.750% |
| 未來薪資增加 | 1.000 % | 1.000 % |

合併公司預計於民國一一二年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為321千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.74~11.40年。

(7)敏感度分析

民國一一二年及一一一年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

| | 對確定福利義務之影響 | |
|------------|------------|---------|
| | 增加0.25% | 減少0.25% |
| 112年12月31日 | | |
| 折現率 | \$ (193) | 199 |
| 未來薪資增加 | 195 | (191) |
| 111年12月31日 | | |
| 折現率 | (209) | 216 |
| 未來薪資增加 | 212 | (207) |

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係屬連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司淨確定福利資產之餘額分別為1,374千元及1,079千元，淨確定福利負債之餘額分別為3,013千元及3,426千元。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為12,591千元及11,233千元，已提撥至勞工保險局分別為12,588千元及11,217千元。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

| | <u>112年度</u> | <u>111年度</u> |
|----------------|--------------------------|----------------------|
| 當期所得稅費用 | | |
| 當期產生 | \$ 84,503 | 21,481 |
| 土地增值稅 | 60,989 | 19,240 |
| 未分配盈餘加徵 | 9,984 | 6,821 |
| 調整前期之當期所得稅 | <u>488</u> | <u>37,131</u> |
| | <u>155,964</u> | <u>84,673</u> |
| 遞延所得稅(利益)費用 | | |
| 暫時性差異之發生及迴轉 | 81 | (12,642) |
| 未認列可減除暫時性差異之變動 | <u>-</u> | <u>(501)</u> |
| | <u>81</u> | <u>(13,143)</u> |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u><u>\$ 156,045</u></u> | <u><u>71,530</u></u> |

合併公司民國一一二年度及一一一年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

| | <u>112年度</u> | <u>111年度</u> |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|
| 稅前淨利 | <u><u>\$ 917,815</u></u> | <u><u>1,967,358</u></u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 183,563 | 393,472 |
| 免稅所得 | (217,177) | (397,771) |
| 投資損益 | 47,406 | (67,051) |
| 未分配盈餘加徵 | 9,984 | 6,821 |
| 利息資本化財稅認列時點差異 | 74,580 | 74,625 |
| 認列前期未認列之課稅損失 | - | (501) |
| 未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失 | 33,488 | 39,440 |
| 處分國內投資損失 | 191 | 8,369 |
| 調整前期之當期所得稅 | 488 | 37,131 |
| 土地增值稅 | 60,989 | 19,240 |
| 其他 | <u>(37,467)</u> | <u>(42,245)</u> |
| 合計 | <u><u>\$ 156,045</u></u> | <u><u>71,530</u></u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------|--------------------------|-----------------------|
| 課稅損失 | \$ 257,666 | 243,440 |
| 其他 | <u>1,062</u> | <u>1,062</u> |
| | <u>\$ 258,728</u> | <u>244,502</u> |

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司之子公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

| <u>虧損年度</u> | <u>尚未扣除之虧損</u> | <u>得扣除之最後年度</u> |
|-------------|----------------------------|-----------------|
| 民國一〇三年度 | \$ 50,613 | 民國一一三年度 |
| 民國一〇四年度 | 9,015 | 民國一一四年度 |
| 民國一〇五年度 | 23,089 | 民國一一五年度 |
| 民國一〇六年度 | 25,819 | 民國一一六年度 |
| 民國一〇七年度 | 146,913 | 民國一一七年度 |
| 民國一〇八年度 | 211,653 | 民國一一八年度 |
| 民國一〇九年度 | 232,983 | 民國一一九年度 |
| 民國一一〇年度 | 227,801 | 民國一二〇年度 |
| 民國一一一年度 | 193,005 | 民國一二一年度 |
| 民國一一二年度 | <u>167,441</u> | 民國一二二年度 |
| | <u>\$ 1,288,332</u> | |

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

| <u>遞延所得稅資產</u> | <u>存貨跌價及 減損損失</u> | <u>未實現 兌換損失</u> | <u>合計</u> |
|----------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 12,964 | - | 12,964 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 12,964</u> | <u>-</u> | <u>12,964</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ - | 325 | 325 |
| 認列於損益 | <u>12,964</u> | <u>(325)</u> | <u>12,639</u> |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 12,964</u> | <u>-</u> | <u>12,964</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 遞延所得稅負債 | 折舊 財稅差異 | 未實現 兌換利益 | 合計 |
|----------------|---------------|-------------|------------|
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 316 | 6 | 322 |
| 認列於損益 | (9) | 90 | 81 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 307</u> | <u>96</u> | <u>403</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 325 | - | 325 |
| 認列於損益 | (9) | 6 | (3) |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 316</u> | <u>6</u> | <u>322</u> |

3.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,800,000千元，每股面額10元，股數皆為380,000千股，已發行股份皆為普通股327,735千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|--------|------------------|---------------|
| 發行股票溢價 | \$ 10,531 | 10,531 |
| 庫藏股票交易 | 6,599 | 6,599 |
| | <u>\$ 17,130</u> | <u>17,130</u> |

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月六日及民國一一一年六月一日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

| | 111年度 | | 110年度 | |
|--------------|---------|------------------|--------|------------------|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金 | \$ 4.60 | <u>1,507,580</u> | 6.30 | <u>2,064,729</u> |

本公司於民國一一二年三月十四日經董事會擬議民國一一二年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

| | 112年度 | |
|--------------|--------|----------------|
| | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | |
| 現金 | \$ 2.3 | <u>753,790</u> |

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

| | 112年度 | 111年度 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>761,770</u> | <u>1,895,828</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>327,735</u> | <u>327,735</u> |
| 歸屬於本公司之基本每股盈餘(元) | \$ <u>2.32</u> | <u>5.78</u> |

2.稀釋每股盈餘

| | 112年度 | 111年度 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋) | \$ <u>761,770</u> | <u>1,895,828</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | 327,735 | 327,735 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | |
| 員工股票酬勞之影響(千股) | <u>304</u> | <u>617</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數)(千股) | <u>328,039</u> | <u>328,352</u> |
| 歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元) | \$ <u>2.32</u> | <u>5.77</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|------------|---------------------|------------------|
| 客戶合約所認列之收入 | \$ 4,540,708 | 6,869,962 |
| 租金收入 | 205,383 | 199,428 |
| | <u>\$ 4,746,091</u> | <u>7,069,390</u> |

2.客戶合約所認列收入之細分

| | 112年度 | | |
|------------|---------------------|----------------|----------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 |
| 主要地區市場： | | | |
| 臺灣 | <u>\$ 3,711,009</u> | <u>463,111</u> | <u>366,588</u> |
| 主要產品/服務線： | | | |
| 銷售房地 | \$ 3,711,004 | - | - |
| 工程合約 | - | 463,111 | - |
| 住宿及餐飲服務 | - | - | 366,588 |
| 其他 | 5 | - | - |
| | <u>\$ 3,711,009</u> | <u>463,111</u> | <u>366,588</u> |
| 收入認列時點： | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 3,711,009 | - | 218,308 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | - | 463,111 | - |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | - | - | 148,280 |
| | <u>\$ 3,711,009</u> | <u>463,111</u> | <u>366,588</u> |
| | 111年度 | | |
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 |
| 主要地區市場： | | | |
| 臺灣 | <u>\$ 6,264,457</u> | <u>332,086</u> | <u>273,419</u> |
| 主要產品/服務線： | | | |
| 銷售房地 | \$ 6,264,434 | - | - |
| 工程合約 | - | 332,086 | - |
| 住宿及餐飲服務 | - | - | 273,419 |
| 其他 | 23 | - | - |
| | <u>\$ 6,264,457</u> | <u>332,086</u> | <u>273,419</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | 111年度 | | | |
|------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 合計 |
| 收入認列時點： | | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 6,264,457 | - | 177,379 | 6,441,836 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | - | 332,086 | - | 332,086 |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | - | - | 96,040 | 96,040 |
| | <u>\$ 6,264,457</u> | <u>332,086</u> | <u>273,419</u> | <u>6,869,962</u> |

3.合約餘額

| | 112.12.31 | 111.12.31 | 111.1.1 |
|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 合約資產－建造合約 | \$ 32,257 | 130,333 | 96,300 |
| 合約資產－工程保留款 | 24,678 | 8,928 | - |
| 合計 | <u>\$ 56,935</u> | <u>139,261</u> | <u>96,300</u> |
| 合約負債－銷售房地預收款項 | \$ 664,226 | 375,747 | 322,903 |
| 合約負債－建造合約 | 49,143 | - | - |
| 合約負債－未使用之餐飲及勞務服務 | 30,265 | 30,722 | 24,465 |
| 合計 | <u>\$ 743,634</u> | <u>406,469</u> | <u>347,368</u> |

(1)民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為59,829千元及223,021千元。

(2)合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十八)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一二年度員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為9,284千元，民國一一一年度員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為20,057千元。員工酬勞及董事酬勞係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------|-----------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ 6,330 | 1,754 |
| 其他利息收入 | - | 4 |
| | <u>\$ 6,330</u> | <u>1,758</u> |

2.其他收入

| | 112年度 | 111年度 |
|------|------------------|---------------|
| 股利收入 | <u>\$ 19,370</u> | <u>14,800</u> |

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 外幣兌換利益 | \$ 296 | 1,654 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失 | (1,952) | (34,005) |
| 處分投資性不動產利益 | 254,132 | 442,880 |
| 政府補助收入 | 1,079 | 6,649 |
| 處分不動產、廠房及設備損失 | (59) | - |
| 其他 | 21,982 | 48,816 |
| | <u>\$ 275,478</u> | <u>465,994</u> |

4.財務成本

合併公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|---------|-------------------|----------------|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款 | \$ 949,821 | 710,981 |
| 押金設算息 | 1,010 | 495 |
| 利息補貼 | - | 55 |
| 租賃負債攤銷 | 18,483 | 18,728 |
| 減：利息資本化 | (332,654) | (203,129) |
| | <u>\$ 636,660</u> | <u>527,130</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 118,938 | 90,427 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產(放款及應收款)： | | |
| 現金及約當現金 | 1,653,765 | 1,749,661 |
| 應收票據、應收帳款及其他應收款 | 297,979 | 198,724 |
| 其他金融資產－流動 | 759,466 | 539,668 |
| 其他金融資產－非流動 | 87,745 | 89,965 |
| 小計 | <u>2,798,955</u> | <u>2,578,018</u> |
| 合 計 | <u><u>\$ 2,917,893</u></u> | <u><u>2,668,445</u></u> |

(2)金融負債

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： | | |
| 短期借款 | \$ 19,541,055 | 20,660,971 |
| 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款) | 16,497,255 | 14,588,889 |
| 應付短期票券 | 3,087,200 | 690,000 |
| 應付票據、應付帳款及其他應付款 | 1,430,522 | 1,267,261 |
| 租賃負債－流動及非流動 | 825,740 | 836,334 |
| 存入保證金 | 75,806 | 71,768 |
| 合 計 | <u><u>\$ 41,457,578</u></u> | <u><u>38,115,223</u></u> |

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，故未有信用風險集中之情形，於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

(3)應收款項之信用風險

合併公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，合併公司於民國一一二年度及一一一年度皆無提列備抵損失之情形。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

| | 帳面金額 | 合 約 現金流量 | 一年 以內 | 1-3年 | 超過3年 |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 112年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,932,385 | 5,039,151 | 3,670,499 | 751,110 | 617,542 |
| 擔保銀行借款 | 31,105,925 | 35,741,316 | 10,905,765 | 9,102,505 | 15,733,046 |
| 應付短期票券 | 3,087,200 | 3,087,200 | 3,087,200 | - | - |
| 租賃負債 | 825,740 | 1,320,016 | 29,076 | 58,153 | 1,232,787 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 1,430,522 | 1,430,522 | 1,430,522 | - | - |
| 存入保證金 | 75,806 | 75,806 | 10,592 | 10,963 | 54,251 |
| | <u>\$ 41,457,578</u> | <u>46,694,011</u> | <u>19,133,654</u> | <u>9,922,731</u> | <u>17,637,626</u> |
| 111年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 3,690,000 | 3,739,267 | 2,773,959 | 965,308 | - |
| 擔保銀行借款 | 31,559,860 | 36,154,204 | 6,917,511 | 8,662,790 | 20,573,903 |
| 應付短期票券 | 690,000 | 690,000 | 690,000 | - | - |
| 租賃負債 | 836,334 | 1,349,092 | 29,076 | 58,153 | 1,261,863 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 1,267,261 | 1,267,261 | 1,267,261 | - | - |
| 存入保證金 | 71,768 | 71,768 | 12,695 | 6,411 | 52,662 |
| | <u>\$ 38,115,223</u> | <u>43,271,592</u> | <u>11,690,502</u> | <u>9,692,662</u> | <u>21,888,428</u> |

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

4.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

| | 112.12.31 | | | 111.12.31 | | |
|--------------|-----------|-------|--------|-----------|-------|--------|
| | 外幣 | 匯率 | 台幣 | 外幣 | 匯率 | 台幣 |
| <u>金融資產</u> | | | | | | |
| <u>貨幣性項目</u> | | | | | | |
| 人民幣 | \$ 754 | 4.35 | 3,281 | 754 | 4.31 | 3,250 |
| 美金 | 124 | 30.66 | 3,808 | 640 | 30.31 | 19,398 |
| 日 幣 | 122,355 | 0.22 | 26,820 | - | - | - |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年度及一一一年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣、新加坡幣、港幣及日幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅後淨利將分別增加或減少344千元及229千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為利益296千元及利益1,654千元。

5. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息費用將增加或減少356,441千元及332,505千元。淨利將減少或增加231,984千元及237,746千元，主因係合併公司之變動利率借款。

6. 其他價格風險：

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

| <u>報導日證券價格</u> | <u>112年度</u> | <u>111年度</u> |
|----------------|-------------------|----------------|
| | <u>稅後損益</u> | <u>稅後損益</u> |
| 上漲3% | \$ <u>2,801</u> | <u>2,282</u> |
| 下跌3% | \$ <u>(2,801)</u> | <u>(2,282)</u> |

7. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | | 112.12.31 | | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----|--------|---------|--|
| | | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 | |
| 透過損益按公允價值 衡量之金融資產 | \$ 118,938 | 90,716 | - | 28,222 | 118,938 | |

| | | 111.12.31 | | | | |
|----------------------|-----------|-----------|-----|-----|--------|--|
| | | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 | |
| 透過損益按公允價值 衡量之金融資產 | \$ 90,427 | 90,427 | - | - | 90,427 | |

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

如有活絡市場之公開報價，則以市場價格為公允價值；若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計或使用交易對手報價。

(2.2)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

金融工具如屬無活絡市場者，且為無公開報價之權益工具，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之淨資產價值及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之股權淨值乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

民國一一二年度及一一一年度，合併公司持有之金融工具並無任何移轉。

(5)第三等級之變動明細表

| | 透過損益按公允價值衡量 之金融資產 無公開報價之權益工具 |
|--------------|------------------------------------|
| 民國112年1月1日 | \$ - |
| 總利益或損失 | |
| 認列於損益 | (1,778) |
| 購買 | 30,000 |
| 民國112年12月31日 | \$ 28,222 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益」。其中與民國一一二年度仍持有之資產相關者如下：

| | 112年度 |
|------------------------------------|------------|
| 認列於損益(列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產(損失)利益」) | \$ (1,778) |

(6)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係透過損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值，無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目 | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值 | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係 |
|-------------------------------|------------|---|---|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資 | 可類比上市上櫃公司法 | <ul style="list-style-type: none"> 股權淨值比乘數(112.12.31為3.1倍) 缺乏市場流通性折價(112.12.31為20.5%) | <ul style="list-style-type: none"> 乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 |

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

| | | 向上或下 變動 | 公允價值變動反應 於本期損益 | |
|------------------|-----------|------------|-------------------|-------|
| 輸入值 | | | 有利變動 | 不利變動 |
| 民國112年12月31日 | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | | | |
| 無活絡市場之權益工具投資 | 股權淨值比乘數 | 1% | 278 | (285) |
| 無活絡市場之權益工具投資 | 缺乏市場流通性折價 | 1% | (355) | 355 |

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予合併公司，故可有效控制其信用風險。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，合併公司均無提供任何背書保證予外部人。

4.流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係一項主要流動性來源。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度請詳附註六(八)及(十)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，合併公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2)利率風險

合併公司之政策係確保借款利率變動暴險，依照國際經濟情勢及市場利率走勢進行評估。

(3)其他市價風險

合併公司持有權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。合併公司並未積極交易該等投資，故應不致產生重大市價風險。

權益工具價格之敏感度分析，請詳附註六(二十)。

(二十二)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積及保留盈餘）加上淨負債。

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率於65%~80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|---------------|-------------|
| 負債總額 | \$ 42,348,693 | 38,575,609 |
| 減：現金及約當現金 | (1,653,765) | (1,749,661) |
| 淨負債 | 40,694,928 | 36,825,948 |
| 權益總額 | 11,482,233 | 12,227,900 |
| 調整後資本 | \$ 52,177,161 | 49,053,848 |
| 負債資本比率 | 78% | 75% |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱 | 與合併公司之關係 |
|----------------------|-------------------|
| 仁愛企業股份有限公司(以下簡稱仁愛企業) | 本公司之董事長與該公司董事長相同 |
| 皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業) | 本公司之董事為該公司之董事長 |
| 皇勝建設股份有限公司(以下簡稱皇勝建設) | 其董事長與本公司董事長係一親等關係 |
| 慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發) | 〃 |
| 陳嘉根 | 合併公司之主要管理階層 |
| 廖年吉 | 〃 |
| 廖林淑花 | 〃 |
| 廖珮如 | 〃 |
| 廖宇祥 | 〃 |
| 廖家賢 | 〃 |
| 廖羚君 | 與本公司董事長係一親等關係 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售

(1)銷售勞務予關係人

合併公司對關係人之銷售金額如下：

| 112年度 | | | | | |
|------------|------|------------|---------|------------|------------|
| | 性質 | 承攬總價 | 已計價金額 | 本期 計價金額 | 本期 認列收入 |
| 其他關係人－皇勝建設 | 工程承攬 | \$ 513,394 | 169,420 | 169,420 | 127,457 |
| 111年度 | | | | | |
| | 性質 | 承攬總價 | 已計價金額 | 本期 計價金額 | 本期 認列收入 |
| 其他關係人－皇勝建設 | 工程承攬 | \$ 513,394 | - | - | 74,220 |
| 其他關係人－皇銘實業 | 〃 | 127,457 | 127,457 | 127,457 | 49,471 |
| | | \$ 640,851 | 127,457 | 127,457 | 123,691 |

(1.1)合併公司向關係人承攬之工程係依工程預算加計合理管理費及利潤後，呈主管核可後為其承攬價格。

(1.2)合併公司對上述公司之承攬價格與合併公司向一般廠商之承攬價格無顯著不同。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)銷售房地予關係人

(2.1)合併公司於民國一一二年十二月十四日經董事會決議出售待售房地予其他關係人—皇銘實業，交易價格為606,000千元，處分利益238,142千元。截至民國一一二年十二月三十一日，合併公司已依約收取相關價款545,400千元，並業已完成過戶登記，其餘款項60,600千元亦已於民國一一三年二月間全數收取。

(2.2)合併公司前述向關係人出售待售房地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人處分不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

2.進貨

(1)合併公司於民國一一〇年十一月十二日經董事會決議向主要管理階層—廖鈴君購入位於新北市土城區明德段76至82地號之土地，交易價格為590,238千元，於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(2)合併公司於民國一一一年八月十二日經董事會決議向主要管理階層—陳嘉根購入位於新北市樹林區水源段759等19筆地號之土地，交易價格為406,829千元。於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(3)合併公司於民國一一一年十一月十一日經董事會決議向主要管理階層—陳嘉根購入位於新北市土城區運校段503、506及507等3筆地號之土地及其參與「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆地號都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之都市更新權利(以下簡稱都市更新權利)，交易價格為53,033千元。於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(4)合併公司於民國一一一年十二月二十日經董事會決議向其他關係人—皇銘實業購入位於臺北市大同區延平段三小段423地號一筆土地其上之可移轉古蹟容積，交易價格為72,163千元。於民國一一一年十二月三十一日合併公司已依約支付相關價款14,433千元予上述關係人，其餘款項57,730千元已於民國一一二年二月間付訖。

(5)合併公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 112.12.31 | 111.12.31 |
|----------|------------|------------|-----------|
| 合約資產 | 其他關係人—皇勝建設 | \$ 32,257 | 74,220 |
| 應收帳款—關係人 | 其他關係人—慶隆開發 | 85,703 | 85,703 |
| 〃 | 其他關係人—皇銘實業 | 66,022 | 6,615 |
| | | \$ 151,725 | 92,318 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 承租人租賃

合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一一二年度及一一一年度租金費用分別為9,048千元及11,577千元，民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司依約存出租賃保證金皆為1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

5. 其他

(1) 合併公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。

(2) 合併公司於民國一一二年度，與主要管理階層－廖年吉、廖家賢共同參與新北市土城區大安段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(3) 合併公司於民國一一二年度，與其他關係人－仁愛企業共同參與臺北市大安區復興段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------|------------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 26,153 | 38,132 |
| 退職後福利 | 403 | 417 |
| | <u>\$ 26,556</u> | <u>38,549</u> |

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱 | 質押擔保標的 | 112.12.31 | 111.12.31 |
|---------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 其他金融資產－流動及非流動 | 銀行借款、工程履約保證金及信託價金 | \$ 679,627 | 561,411 |
| 存貨 | 銀行借款及應付短期票券 | 30,462,419 | 26,727,848 |
| 投資性不動產 | 銀行借款 | 13,541,259 | 9,571,115 |
| 使用權資產 | 銀行借款 | 2,139,425 | 2,195,115 |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款 | 1,873,875 | 4,648,038 |
| | | <u>\$ 48,696,605</u> | <u>43,703,527</u> |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 重大未認列之合約承諾：

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

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------------|---------------------|------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ <u>6,518,745</u> | <u>3,332,852</u> |
| 已依約收取金額 | \$ <u>664,226</u> | <u>375,747</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------------|---------------------|------------------|
| 已簽訂之工程合約價款 | \$ <u>1,629,634</u> | <u>1,132,575</u> |
| 已依約收取金額 | \$ <u>639,470</u> | <u>170,049</u> |

3. 合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|---------------|-------------|---------------|
| 取得存貨合約價款(建設業) | \$ <u>-</u> | <u>72,163</u> |
| 已支付價款 | \$ <u>-</u> | <u>14,433</u> |

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

5. 合併公司民國一一二年十二月三十一日由銀行提供履約保證金為1,239,419千元。

(二)或有負債：

1. 合併公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故合併公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴(下稱「一審」)，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴。於民國一一二年十一月二十二日臺灣高等法院判決廢棄原臺北地方法院判決並駁回本公司一審之訴，本公司已向最高法院提起上訴，本案截至本財務報告報導日止，尚由法院審理中。

2. 合併公司部份預售屋承購戶擬解除契約，遂向臺北地方法院請求返還已付價金17,650千元及延遲利息，並請求給付違約金17,922千元；合併公司主張前述承購戶主張不實，且經催告後仍未繳足價款，已構成違約。本案於民國一一一年八月二十四日經臺北地方法院判決公司勝訴，預售屋承購戶已向臺灣高等法院提起上訴(下稱「二審」)。二審期間兩造同意移付調解，於民國一一二年六月六日調解成立並製作調解筆錄。截至本財務報告報導日止，合併公司已依調解筆錄之約定支付7,873千元，且預售屋承購戶依調解筆錄之約定須拋棄其餘之請求權。因此，合併公司於支付前述款項後已無與此案有後續相關履約義務。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一一三年一月五日經董事會決議通過，為土地開發案需要擬向黃○○及鄉林建設(股)公司購買台北市中正區城中段二小段390、391等2筆土地其上可移轉古蹟容積，買賣價金為1,146,481千元。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別 性 質 別 | 112年度 | | | 111年度 | | |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
| | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | \$ 125,228 | 143,426 | 268,654 | 124,429 | 177,996 | 302,425 |
| 勞健保費用 | 7,712 | 17,276 | 24,988 | 7,172 | 16,558 | 23,730 |
| 退休金費用 | 3,384 | 9,218 | 12,602 | 2,981 | 8,266 | 11,247 |
| 其他員工福利費用 | 7,532 | 8,503 | 16,035 | 7,511 | 8,849 | 16,360 |
| 折舊費用 | 161,594 | 5,628 | 167,222 | 172,820 | 2,259 | 175,079 |
| 折耗費用 | - | - | - | - | - | - |
| 攤銷費用 | 32 | 702 | 734 | 281 | 1,117 | 1,398 |

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

| 編號 | 貸出資金 之 公 司 | 貸與 對象 | 往來 科目 | 是否 為關 係人 | 本期最 高金額 | 期末 餘額 | 實際動 支金額 | 利率 區間 | 資金 貸與 性質 | 業務往 來金額 | 有短期融 通資金必 要之原因 | 提列備 抵損失 金 額 | 擔 保 品 | | 對個別對 象資金貸 與 限 額 | 資金貸與 總 限 額 |
|----|----------------------|-------------------------|-------------------|----------------|------------|----------|------------|----------|----------------|------------|----------------------|-------------------|-------|----|-----------------------|-------------------|
| | | | | | | | | | | | | | 名稱 | 價值 | | |
| 0 | 皇翔建設 (股)公司 | 台北遠建基 地都市更新 (股)公司 | 其他應 收款 | 否 | \$ 15,000 | 15,000 | 15,000 | -% | 業務 往來 | 185,045 | - | - | 註1 | - | 569,840 (註2) | 569,840 (註2) |
| 0 | " | 普立斯國際 開發(股)公司 | 其他應 收款— 關係人 | 是 | 50,000 | 50,000 | - | 3.00% | 短期 融通 資金 | - | 營運週轉 | - | | - | 2,296,447 (註3) | 2,296,447 (註3) |
| 1 | 普立斯國 際開發 (股)公司 | 德潤創投(股) 公司 | 其他應 收款— 關係人 | 是 | 30,000 | 30,000 | - | 3.00% | 短期 融通 資金 | - | 營運週轉 | - | | - | 2,296,447 (註3) | 2,296,447 (註3) |

註1：本公司因業務需要，委託台北遠建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遠建基地都市更新公司開立同額之本票以為保證。

註2：業務往來金額係委託台北遠建公司開發整合之土地成本；另對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，則係以該案之預估總開發整合成本加權計算。

註3：對個別對象資金貸與之限額及資金與總限額，係以本公司淨值之百分之二十計算。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

| 編號 | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象 | | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額 | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額 | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|----|-----------|--------------|-----|-------------|------------|----------|---------|--------------|-----------------------|-----------|--------------|--------------|------------|
| | | 公司名稱 | 關係 | | | | | | | | | | |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 子公司 | \$2,870,558 | 860,000 | 860,000 | 860,000 | - | 7.49 % | 5,741,117 | Y | - | - |
| 0 | " | 普立斯國際開發(股)公司 | 子公司 | 2,870,558 | 260,000 | 260,000 | 210,000 | - | 2.26 % | 5,741,117 | Y | - | - |
| 1 | 富氏企業(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | 428,151 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 2.15 % | 428,151 | - | Y | - |

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

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 期中最高持股或出資情形 | 備註 |
|-----------|---------------------|-------------|---------------------|--------|----------|--------|--------|-------------|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比例 | 公允價值 | | |
| 皇翔建設(股)公司 | 股票-黑松(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 | 145 | \$ 5,816 | - % | 5,816 | - % | - |
| " | 股票-中華紙漿(股)公司 | " | " | 110 | 2,591 | - % | 2,591 | - % | - |
| " | 股票-永豐餘投資控股(股)公司 | " | " | 45 | 1,467 | - % | 1,467 | - % | - |
| " | 股票-中鴻鋼鐵(股)公司 | " | " | 230 | 5,991 | - % | 5,991 | - % | - |
| " | 股票-太子建設開發(股)公司 | " | " | 202 | 2,239 | - % | 2,239 | - % | - |
| " | 股票-日勝生活科技(股)公司 | " | " | 534 | 5,234 | - % | 5,234 | - % | - |
| " | 股票-長榮海運(股)公司 | " | " | 200 | 28,700 | - % | 28,700 | - % | - |
| " | 股票-陽明海運(股)公司 | " | " | 51 | 2,606 | - % | 2,606 | - % | - |
| " | 股票-萬海航運(股)公司 | " | " | 2 | 110 | - % | 110 | - % | - |
| " | 股票-中華航空(股)公司 | " | " | 480 | 10,392 | - % | 10,392 | - % | - |
| " | 黃金 | " | " | - | 6,601 | - % | 6,601 | - % | - |
| " | 保單-保誠富利滿滿之變額壽險(6年期) | " | " | 3,000 | 3,001 | - % | 3,001 | - % | - |
| " | 景順3-6年機動到期優選新興債券基金 | " | " | 6,000 | 5,984 | - % | 5,984 | - % | - |
| " | 第一金全球永續影響力投資多重資產基金 | " | " | 10,000 | 9,984 | - % | 9,984 | - % | - |
| 德潤創投(股)公司 | 股票-富禾生醫(股)公司 | " | " | 750 | 28,222 | 1.94 % | 28,222 | 1.94 % | - |

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

| 處分不動產 之公司 | 財產名稱 | 事實 發生日 | 原取得 日期 | 帳面 價值 | 交易 金額 | 價款收 取情形 | 處分 損益 | 交易 對象 | 關 係 | 處分 目的 | 價格決 定之參 考依據 | 其他 約定 事項 |
|--------------|------|-----------|----------------|----------|--------------------|------------------------|----------|----------|-----------|----------|-------------------|----------------|
| 皇翔建設(股)公司 | 待售房地 | 112.10 | 係出售存貨， 故不適用 | 不適用 | \$ 662,000 (含稅) | 已依約全 數收取 | 不適用 | A客戶 | 無 | 獲取利益 | 參考市 場行情 議定之 | 無 |
| " | " | " | " | " | 651,500 (含稅) | " | " | B客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 112.12 | " | " | 606,000 (含稅) | 已依約收 取545,400 千元 | 238,142 | C客戶 | 其他關 係人 | " | 鑑價 (註) | " |

註：本公司與其他關係人交易情形請詳附註七。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

| 進(銷)貨 之公司 | 交易對象 名 稱 | 關 係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般 交易不同之情形 及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|---------------|---------------|-------|-------|----------------------|--------------------|-------------|---------------------------|----------|------------|-------------------------|----|
| | | | 進(銷)貨 | 金 額 | 佔總進 (銷)貨 之比率 | 授信 期間 | 單 價 | 授信期 間 | 餘 額 | 佔總應收 (付)票據、帳 款之比率 | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 北昌營造 (股)公司 | 母子公司 | 進貨 | \$ 1,593,668 (註1) | 49.81 % | 與一般交易 相當 | - | - | (330,782) | (60.30)% | 註3 |
| " | 皇銘實業 (股)公司 | 其他關係人 | 銷貨 | 606,000 (註2) | 15.49 % | " | - | - | 59,649 | 43.10% | |
| 北昌營造 (股)公司 | 皇翔建設 (股)公司 | 母子公司 | 銷貨 | (1,593,668) (註1) | (72.31)% | " | - | - | 330,782 | 78.23% | 註3 |

註1：係本期計價金額。

註2：係本期交易價款。

註3：交易於編製合併財務報告時，業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 帳列應收款項 之 公 司 | 交易對象名稱 | 關 係 | 應收關係人 款項餘額 | 週轉率 | 逾期應收關係人款項 | | 應收關係人款項 期後收回金額 | 提列備抵 損失金額 |
|-----------------|-----------|-----|---------------|------|-----------|------|-------------------|--------------|
| | | | | | 金 額 | 處理方式 | | |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | \$ 330,782 | 2.16 | - | - | - | - |

註：上述屬合併公司間交易者，於編製合併財務報告時，業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 (註1) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易 人之關 係(註2) | 交易往來情形 | | | |
|------------|-----------|-----------|---------------------|---------|-----------|------|---------------------|
| | | | | 科 目 | 金 額 | 交易條件 | 佔合併總營業收入 或總資產之比率 |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 1 | 應付票據及帳款 | 330,782 | 無 | 0.61 % |
| " | " | " | 1 | 營業成本 | 2,795,601 | " | 58.9 % |
| 1 | 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 2 | 應收票據及帳款 | 330,782 | " | 0.61 % |
| " | " | " | 2 | 營業收入 | 2,795,601 | " | 58.9 % |

註1：1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

| 投資公司 名稱 | 被投資公司 名稱 | 所在 地區 | 主要營 業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 期中最高持股 或出資情形 | 被投資公司 本期(損)益 | 本期認列之 投資(損)益 | 備註 |
|---------------|----------------------|------------------------|-------------------|------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|----|
| | | | | 本期期末 | 去年年度 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 北昌營造 (股)公司 | 台北市中正 區博愛路38 號7樓 | 建築與土木工程業務 | \$ 911,760 | 911,760 | 104,500 | 100.00 % | 739,156 | 100.00 % | 29,452 | (66,790) | |
| " | 富氏企業 (股)公司 | " | 住宅及大樓開發 發租售業 | 474,706 | 474,706 | 26 | 100.00 % | 489,327 | 100.00 % | (866) | (866) | |
| " | 普立斯國際 開發(股)公 司 | " | 特定專業區開發、 一般旅館業 | 2,800,000 | 2,800,000 | 200,000 | 100.00 % | 1,102,415 | 100.00 % | (167,400) | (167,400) | |
| " | 德潤創投 (股)公司 | " | 創業投資業 | 31,000 | 1,000 | 3,100 | 100.00 % | 28,996 | 100.00 % | (1,976) | (1,976) | |

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱 | 股份 持有股數 | 持股比例 |
|------------|-------------|---------|
| 皇銘實業股份有限公司 | 134,609,348 | 41.07 % |
| 皇俊投資股份有限公司 | 51,957,519 | 15.85 % |

註：(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。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本公司及子公司應報導部門分為建設部門、營造部門及飯店部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及其行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

飯店部門：經營飯店業，提供住宿及餐飲服務。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

| | 112年度 | | | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 其他部門 | 調節及銷除 | 合計 |
| 收入： | | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 3,911,404 | 463,180 | 370,583 | 924 | - | 4,746,091 |
| 部門間收入 | - | 2,795,601 | - | - | (2,795,601) | - |
| 利息收入 | 4,921 | 576 | 688 | 276 | (131) | 6,330 |
| 收入總計 | <u>\$ 3,916,325</u> | <u>3,259,357</u> | <u>371,271</u> | <u>1,200</u> | <u>(2,795,732)</u> | <u>4,752,421</u> |
| 利息費用 | \$ 536,453 | 21,596 | 78,611 | 131 | (131) | 636,660 |
| 折舊與攤銷 | 35,640 | 669 | 133,282 | 15 | (1,650) | 167,956 |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | (237,032) | - | - | - | 237,032 | - |
| 應報導部門損益 | <u>\$ 909,736</u> | <u>36,972</u> | <u>(167,400)</u> | <u>(2,282)</u> | <u>140,789</u> | <u>917,815</u> |
| 資產： | | | | | | |
| 採用權益法之投資 | \$ 2,359,894 | - | - | - | (2,359,894) | - |
| 非流動資產資本支出 | 882,621 | 933 | - | - | 407,257 | 1,290,811 |
| 應報導部門資產 | <u>\$ 49,033,375</u> | <u>3,119,843</u> | <u>4,271,708</u> | <u>57,705</u> | <u>(2,651,705)</u> | <u>53,830,926</u> |
| 應報導部門負債 | <u>\$ 37,551,142</u> | <u>1,959,151</u> | <u>3,169,293</u> | <u>26</u> | <u>(330,919)</u> | <u>42,348,693</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | 111年度 | | | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 其他部門 | 調節及銷除 | 合計 |
| 收入： | | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 6,456,120 | 332,108 | 277,003 | 4,159 | - | 7,069,390 |
| 部門間收入 | - | 1,485,616 | - | - | (1,485,616) | - |
| 利息收入 | 1,314 | 104 | 154 | 186 | - | 1,758 |
| 收入總計 | <u>\$ 6,457,434</u> | <u>1,817,828</u> | <u>277,157</u> | <u>4,345</u> | <u>(1,485,616)</u> | <u>7,071,148</u> |
| 利息費用 | \$ 448,210 | 12,893 | 66,026 | 1 | - | 527,130 |
| 折舊與攤銷 | 37,493 | 723 | 140,179 | 14 | (1,932) | 176,477 |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | (162,495) | - | - | - | 162,495 | - |
| 應報導部門損益 | <u>\$ 1,964,494</u> | <u>12,579</u> | <u>(197,209)</u> | <u>2,773</u> | <u>184,721</u> | <u>1,967,358</u> |
| 資產： | | | | | | |
| 採用權益法之投資 | \$ 2,576,759 | - | - | - | (2,576,759) | - |
| 非流動資產資本支出 | 287,520 | 208 | - | - | 278,417 | 566,145 |
| 應報導部門資產 | <u>\$ 47,233,039</u> | <u>2,752,718</u> | <u>4,376,371</u> | <u>30,560</u> | <u>(3,589,179)</u> | <u>50,803,509</u> |
| 應報導部門負債 | <u>\$ 35,005,139</u> | <u>1,611,646</u> | <u>3,106,556</u> | <u>39</u> | <u>(1,147,771)</u> | <u>38,575,609</u> |

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊請詳附註六(十七)。

(四)地區別資訊

合併公司主要營運據點係於台灣，於民國一一二年度及一一一年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

(五)主要客戶資訊

合併公司於民國一一二年度及一一一年度來自建設部門單一客戶之營業收入分別為655,695(未稅)千元及99,200(未稅)千元。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1130270 號

會員姓名：
(1) 曾國揚
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 86379024

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2701 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 皇翔建設股份有限公司

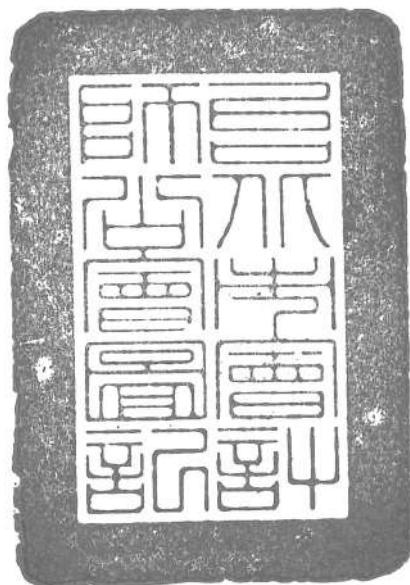
112 年 01 月 01 日 至
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

| | | | |
|------------|---|-------------|---|
| 簽名式 (一) |  | 存會印鑑 (一) |  |
| 簽名式 (二) |  | 存會印鑑 (二) |  |

理事長：



核對人：



中 華 民 國 113 年 01 月 10 日

附件七

113 年度合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市中正區博愛路38號8樓
電話：(02)2388-2898

目 錄

| 項 目 | 頁 次 |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面 | 1 |
| 二、目 錄 | 2 |
| 三、聲 明 書 | 3 |
| 四、會計師查核報告書 | 4 |
| 五、合併資產負債表 | 5 |
| 六、合併綜合損益表 | 6 |
| 七、合併權益變動表 | 7 |
| 八、合併現金流量表 | 8 |
| 九、合併財務報告附註 | |
| (一)公司沿革 | 9 |
| (二)通過財務報告之日期及程序 | 9 |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用 | 9～10 |
| (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 |
| (六)重要會計項目之說明 | 24～48 |
| (七)關係人交易 | 48～50 |
| (八)質押之資產 | 51 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 51～52 |
| (十)重大之災害損失 | 52 |
| (十一)重大之期後事項 | 52 |
| (十二)其 他 | 52 |
| (十三)附註揭露事項 | |
| 1.重大交易事項相關資訊 | 53～56 |
| 2.轉投資事業相關資訊 | 56 |
| 3.大陸投資資訊 | 56 |
| 4.主要股東資訊 | 56 |
| (十四)部門資訊 | 57～58 |

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自民國一一三年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：皇翔建設股份有限公司



董 事 長：廖年吉



日 期：民國一一四年三月六日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

| | | |
|----|-----|-------------------|
| 電話 | Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳真 | Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網址 | Web | kpmg.com/tw |

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司及其子公司(皇翔建設集團)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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，足以允當表達皇翔建設集團民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託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合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇翔建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇翔建設集團民國一一三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設集團屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一三年度房地銷售收入約11,193,065千元，占總營業收入90%，故收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，房地銷售收入之認列為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳合併財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一三年十二月三十一日，皇翔建設集團存貨金額為30,235,146千元，占總資產55%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，故存貨之淨變現價值估列係仰賴管理階層對於銷售策略之主觀判斷。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設集團財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及近期自行銷售之實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項

皇翔建設股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇翔建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併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合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報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.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇翔建設集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇翔建設集團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合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇翔建設集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇翔建設集團民國一一三年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

鄒依芸



會計師：

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1130332775號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一四年三月六日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產 流動資產： | | 113.12.31 | | 112.12.31 | | 負債及權益 流動負債： | | 113.12.31 | | 112.12.31 | | | |
|--------------|-----------------------------|-----------|-------------------|------------|-------------------|----------------|------|-------------------------|----|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | | 金 額 | % | 金 額 | % | | | 金 額 | % | 金 額 | % | | |
| 1100 | 現金及約當現金(附註六(一)) | \$ | 2,223,143 | 4 | 1,653,765 | 3 | 2100 | 短期借款(附註六(八)) | \$ | 14,774,052 | 27 | 19,541,055 | 36 |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)) | | 750,905 | 1 | 118,938 | - | 2110 | 應付短期票券(附註六(九)) | | 2,306,800 | 4 | 3,087,200 | 6 |
| 1140 | 合約資產－流動(附註六(十七)及七) | | 97,604 | - | 56,935 | - | 2130 | 合約負債－流動(附註六(十七)、七及九) | | 1,029,370 | 2 | 743,634 | 1 |
| 1150 | 應收票據淨額 | | 6,236 | - | 657 | - | 2150 | 應付票據 | | 67,439 | - | 129,136 | - |
| 1170 | 應收帳款淨額 | | 113,024 | - | 130,587 | - | 2170 | 應付帳款 | | 1,718,483 | 3 | 1,137,688 | 2 |
| 1180 | 應收帳款－關係人淨額(附註七) | | 68,389 | - | 151,725 | - | 2200 | 其他應付款 | | 423,323 | 1 | 163,698 | 1 |
| 1200 | 其他應收款 | | 16,798 | - | 15,010 | - | 2230 | 本期所得稅負債 | | 248,593 | - | 72,022 | - |
| 1220 | 本期所得稅資產 | | 1,878 | - | 288 | - | 2250 | 負債準備－流動(附註六(十三)) | | 837 | - | 837 | - |
| 130X | 存貨(附註六(三)、七及八) | | 30,235,146 | 55 | 32,205,186 | 60 | 2280 | 租賃負債－流動(附註六(三)及(十一)) | | 11,211 | - | 10,844 | - |
| 1410 | 預付款項(附註六(七)及九) | | 1,345,167 | 2 | 593,063 | 1 | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十)) | | 2,204,641 | 4 | 3,487,200 | 7 |
| 1476 | 其他金融資產－流動(附註六(七)、七及八) | | 1,374,447 | 3 | 759,466 | 2 | 2399 | 其他流動負債－其他 | | <u>69,108</u> | - | <u>63,722</u> | - |
| 1479 | 其他流動資產－其他 | | 69,902 | - | 59,216 | - | | | | <u>22,853,857</u> | <u>41</u> | <u>28,437,036</u> | <u>53</u> |
| 1480 | 取得合約之增額成本－流動(附註六(七)) | | <u>309,276</u> | <u>1</u> | <u>349,458</u> | <u>1</u> | | 非流動負債： | | | | | |
| | | | <u>36,611,915</u> | <u>66</u> | <u>36,094,294</u> | <u>67</u> | 2540 | 長期借款(附註六(十)) | | 17,818,414 | 32 | 13,010,055 | 24 |
| | 非流動資產： | | | | | | 2550 | 負債準備－非流動 | | 7,484 | - | 7,484 | - |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八) | | 1,836,678 | 3 | 1,898,845 | 4 | 2570 | 遞延所得稅負債(附註六(十四)) | | 299 | - | 403 | - |
| 1755 | 使用權資產(附註六(五)及八) | | 2,088,844 | 4 | 2,139,425 | 4 | 2580 | 租賃負債－非流動(附註六(三)及(十一)) | | 812,075 | 2 | 814,896 | 2 |
| 1760 | 投資性不動產淨額(附註六(六)及八) | | 14,669,441 | 27 | 13,595,359 | 25 | 2640 | 淨確定福利負債－非流動(附註六(十三)) | | 2,917 | - | 3,013 | - |
| 1780 | 無形資產 | | 3,125 | - | 920 | - | 2645 | 存入保證金 | | <u>109,288</u> | - | <u>75,806</u> | - |
| 1840 | 遞延所得稅資產(附註六(十四)) | | - | - | 12,964 | - | | | | <u>18,750,477</u> | <u>34</u> | <u>13,911,657</u> | <u>26</u> |
| 1975 | 淨確定福利資產－非流動(附註六(十三)) | | 2,130 | - | 1,374 | - | | 負債合計 | | <u>41,604,334</u> | <u>75</u> | <u>42,348,693</u> | <u>79</u> |
| 1980 | 其他金融資產－非流動(附註六(七)、七及八) | | <u>87,954</u> | - | <u>87,745</u> | - | | 權益： | | | | | |
| | | | 18,688,172 | 34 | 17,736,632 | 33 | | 歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))： | | | | | |
| | | | | | | | 3110 | 普通股股本 | | 3,277,348 | 6 | 3,277,348 | 6 |
| | | | | | | | 3200 | 資本公積 | | 17,130 | - | 17,130 | - |
| | | | | | | | 3300 | 保留盈餘 | | <u>10,401,275</u> | <u>19</u> | <u>8,187,755</u> | <u>15</u> |
| | | | | | | | | 權益合計 | | <u>13,695,753</u> | <u>25</u> | <u>11,482,233</u> | <u>21</u> |
| | 資產總計 | \$ | <u>55,300,087</u> | <u>100</u> | <u>53,830,926</u> | <u>100</u> | | 負債及權益總計 | \$ | <u>55,300,087</u> | <u>100</u> | <u>53,830,926</u> | <u>100</u> |

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



(請詳閱後附合併財務報告附註)

~5~

會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | | 113年度 | | 112年度 | |
|------|--------------------------------|--------------|-----|-----------|------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註六(十二)、(十七)及七) | \$12,392,167 | 100 | 4,746,091 | 100 |
| 5000 | 營業成本(附註六(三)、(十三)及七) | 7,030,817 | 57 | 2,797,400 | 59 |
| | 營業毛利 | 5,361,350 | 43 | 1,948,691 | 41 |
| | 營業費用(附註六(七)、(十二)、(十三)、(十八)及七)： | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 473,713 | 4 | 135,854 | 3 |
| 6200 | 管理費用 | 822,058 | 6 | 559,540 | 12 |
| | | 1,295,771 | 10 | 695,394 | 15 |
| | 營業淨利 | 4,065,579 | 33 | 1,253,297 | 26 |
| | 營業外收入及支出(附註六(十九))： | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 14,351 | - | 6,330 | - |
| 7010 | 其他收入 | 2,973 | - | 19,370 | - |
| 7020 | 其他利益及損失 | 31,321 | - | 275,478 | 6 |
| 7050 | 財務成本 | (783,753) | (6) | (636,660) | (13) |
| | | (735,108) | (6) | (335,482) | (7) |
| 7900 | 稅前淨利 | 3,330,471 | 27 | 917,815 | 19 |
| 7950 | 減：所得稅費用(附註六(十四)) | 363,637 | 3 | 156,045 | 3 |
| | 本期淨利 | 2,966,834 | 24 | 761,770 | 16 |
| 8300 | 其他綜合損益： | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | 476 | - | 143 | - |
| | 不重分類至損益之項目合計 | 476 | - | 143 | - |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 476 | - | 143 | - |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | \$ 2,967,310 | 24 | 761,913 | 16 |
| | 本期淨利歸屬於： | | | | |
| 8610 | 母公司業主 | \$ 2,966,834 | 24 | 761,770 | 16 |
| | 綜合損益總額歸屬於： | | | | |
| 8710 | 母公司業主 | \$ 2,967,310 | 24 | 761,913 | 16 |
| | 每股盈餘(附註六(十六)) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | \$ 9.05 | | 2.32 | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | \$ 9.04 | | 2.32 | |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 股 本 | | 保留盈餘 | | | 歸屬於母 | |
|-----------------|--------------|--------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 普通股 | 資本公積 | 法定盈 | 未分配 | 合 計 | 公司業主 | 權益總計 |
| | 股 本 | | 餘公積 | 盈 餘 | | 權益總計 | 權益總計 |
| 民國一十二年一月一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,581,349 | 6,352,073 | 8,933,422 | 12,227,900 | 12,227,900 |
| 本期淨損 | - | - | - | 761,770 | 761,770 | 761,770 | 761,770 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | 143 | 143 | 143 | 143 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 761,913 | 761,913 | 761,913 | 761,913 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 189,695 | (189,695) | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | (1,507,580) | (1,507,580) | (1,507,580) | (1,507,580) |
| 民國一十二年十二月三十一日餘額 | 3,277,348 | 17,130 | 2,771,044 | 5,416,711 | 8,187,755 | 11,482,233 | 11,482,233 |
| 本期淨利 | - | - | - | 2,966,834 | 2,966,834 | 2,966,834 | 2,966,834 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | 476 | 476 | 476 | 476 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 2,967,310 | 2,967,310 | 2,967,310 | 2,967,310 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 76,191 | (76,191) | - | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | (753,790) | (753,790) | (753,790) | (753,790) |
| 民國一十三年十二月三十一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,847,235 | 7,554,040 | 10,401,275 | 13,695,753 | 13,695,753 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------------|--------------|-------------|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 3,330,471 | 917,815 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 折舊費用 | 246,683 | 167,222 |
| 攤銷費用 | 853 | 734 |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失 | (27,438) | 1,952 |
| 利息費用 | 783,753 | 636,660 |
| 利息收入 | (14,351) | (6,330) |
| 股利收入 | (2,973) | (19,370) |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | 323 | 59 |
| 處分投資性不動產利益 | - | (254,132) |
| 收益費損項目合計 | 986,850 | 526,795 |
| 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： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加 | (604,529) | (30,463) |
| 合約資產(增加)減少 | (40,669) | 82,326 |
| 應收票據(增加)減少 | (5,579) | 30,081 |
| 應收帳款減少(增加) | 17,563 | (70,007) |
| 應收帳款－關係人減少(增加) | 83,336 | (59,407) |
| 其他應收款(增加)減少 | (1,788) | 78 |
| 存貨減少(增加) | 2,138,380 | (1,448,698) |
| 預付款項增加 | (752,104) | (72,132) |
| 其他流動資產增加 | (10,686) | (7,866) |
| 其他金融資產增加 | (614,981) | (219,798) |
| 取得合約之增額成本減少(增加) | 40,182 | (189,575) |
| 淨確定福利資產增加 | (756) | - |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | 248,369 | (1,985,461) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動： | | |
| 合約負債增加 | 285,736 | 337,165 |
| 應付票據減少 | (61,697) | (114,633) |
| 應付帳款增加 | 580,795 | 372,238 |
| 其他應付款增加(減少) | 262,850 | (97,363) |
| 其他流動負債增加 | 5,386 | 24,204 |
| 淨確定福利負債增加(減少) | 380 | (565) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | 1,073,450 | 521,046 |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | 1,321,819 | (1,464,415) |
| 調整項目合計 | 2,308,669 | (937,620) |
| 營運產生之現金流入(流出) | 5,639,140 | (19,805) |
| 收取之利息 | 14,351 | 6,330 |
| 收取之股利 | 2,973 | 19,370 |
| 支付之利息 | (952,066) | (782,978) |
| 支付之所得稅 | (175,796) | (75,669) |
| 營業活動之淨現金流入(流出) | 4,528,602 | (852,752) |

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------------|---------------------|------------------|
| 投資活動之現金流量： | | |
| 處分不動產、廠房及設備 | 1,480 | - |
| 取得不動產、廠房及設備 | (18,003) | (4,831) |
| 取得無形資產 | (3,058) | (713) |
| 取得投資性不動產 | (1,119,337) | (1,106,932) |
| 處分投資性不動產 | - | 373,933 |
| 其他金融資產(增加)減少 | (209) | 2,220 |
| 支付之資本化利息 | (67,235) | (178,335) |
| 投資活動之淨現金流出 | (1,206,362) | (914,658) |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 舉借短期借款 | 5,366,512 | 5,993,825 |
| 償還短期借款 | (10,133,515) | (6,113,741) |
| 應付短期票券增加 | 3,220,600 | 2,477,200 |
| 應付短期票券減少 | (4,001,000) | (80,000) |
| 舉借長期借款 | 15,230,000 | 1,645,000 |
| 償還長期借款 | (11,704,200) | (736,634) |
| 存入保證金增加 | 33,482 | 4,038 |
| 租賃本金償還 | (10,951) | (10,594) |
| 發放現金股利 | (753,790) | (1,507,580) |
| 籌資活動之淨現金(流出)流入 | (2,752,862) | 1,671,514 |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數 | 569,378 | (95,896) |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,653,765 | 1,749,661 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 2,223,143 | 1,653,765 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司民國一一三年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)之權益。合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務、特定專業區開發業及一般旅館業等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一四年三月六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認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 | 理事會發布之 生效日 |
|--------------------------|---|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | 新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 | 2027年1月1日 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 | 理事會發布之 生效日 |
|--------------------------|---|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | <ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 | 2027年1月1日 |

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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可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「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。

2. 列入合併財務報告之子公司

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 業務性質 | 所持股權百分比 | | 說 明 |
|--------|--------------|----------------|-----------|-----------|------------------------------|
| | | | 113.12.31 | 112.12.31 | |
| 本公司 | 北昌營造(股)公司 | 經營建築與土木工程業務 | 100 % | 100 % | 本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司 |
| 本公司 | 富氏企業(股)公司 | 經營住宅及大樓開發租售 | 100 % | 100 % | " |
| 本公司 | 普立斯國際開發(股)公司 | 特定專業區開發業、一般旅館業 | 100 % | 100 % | " |
| 本公司 | 德潤創投(股)公司 | 創業投資業 | 100 % | 100 % | " |

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2) 淨確定福利負債或資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

換算所產生之外幣兌換差異係認列於損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務及特定專業區開發業等，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其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；或
- 4.該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非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。

合併公司對符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

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

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

合併公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

合併公司持有之銀行存款交易對象及履約他方為信譽良好之國內外金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶及公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。
合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計銷售費用。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

| | |
|----------|--------|
| (1)房屋及建築 | 10~55年 |
| (2)機器設備 | 8年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |
| (4)其他設備 | 3~5年 |
| (5)營業器具 | 3~5年 |

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.重分類至投資性不動產

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

(十一)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

1.承租人租賃

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對運輸設備及車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二) 無形資產

1. 認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

虧損性合約

當合併公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為收入認列時點。惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產交付或法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產交付或移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產交付或移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

合併公司從事興建住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)勞務提供

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。預收之訂金列為合約負債，於上述收入認列之時點轉列為收入。

(4)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔通常不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大。因此合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.客戶合約之成本－取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十六)政府補助

合併公司係於可收到相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。

合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，合併公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(六)。

評價流程

合併公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----------|---------------------|------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 2,239 | 2,236 |
| 支票存款及活期存款 | 2,135,026 | 1,633,029 |
| 定期存款 | 85,878 | 18,500 |
| | <u>\$ 2,223,143</u> | <u>1,653,765</u> |

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|--------------------|-------------------|----------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | |
| 非衍生金融資產 | | |
| 上市(櫃)公司股票及受益憑證等 | \$ 721,767 | 90,716 |
| 非上市(櫃)公司股票 | 29,138 | 28,222 |
| | <u>\$ 750,905</u> | <u>118,938</u> |

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|------------|----------------------|-------------------|
| 飲料品 | \$ 37 | 37 |
| 預付土地款 | 61,133 | - |
| 營建用地 | 12,190,120 | 13,078,965 |
| 在建房地 | 10,790,834 | 10,610,591 |
| 待售房地 | 7,293,022 | 8,580,413 |
| 合 計 | 30,335,146 | 32,270,006 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | (100,000) | (64,820) |
| 淨 額 | <u>\$ 30,235,146</u> | <u>32,205,186</u> |

- 1.民國一一三年度因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失35,180千元，並已列報為當期銷貨成本。民國一一二年度未有提列存貨跌價損失。
- 2.民國一一三年度及一一二年度，合併公司在建房地分別依2.74%及2.55%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 3.合併公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。
- 4.合併公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.合併公司分別於民國一一三年度及一一二年度經董事會決議通過出售待售房地及取得營建用地予其他關係人之情形，請詳附註七。

6.合併公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，合併公司據以認列租賃負債，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一三年度及一一二年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

| | 土 地 | 房屋及建築 | 運輸設備 | 機器設備 | 營業器具 | 其他設備 | 未完工程 | 總 計 |
|----------------|---------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 成本或認定成本： | | | | | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 116,563 | 2,096,084 | 21,394 | 1,425 | 96,706 | 8,233 | - | 2,340,405 |
| 增 添 | - | - | 3,380 | - | - | 5,204 | 9,419 | 18,003 |
| 處 分 | - | - | (2,762) | - | - | (3,389) | - | (6,151) |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 116,563</u> | <u>2,096,084</u> | <u>22,012</u> | <u>1,425</u> | <u>96,706</u> | <u>10,048</u> | <u>9,419</u> | <u>2,352,257</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 1,825,335 | 3,153,160 | 19,502 | 1,425 | 96,706 | 8,572 | - | 5,104,700 |
| 增 添 | - | - | 3,352 | - | - | 1,479 | - | 4,831 |
| 處 分 | - | - | (1,460) | - | - | (1,818) | - | (3,278) |
| 重分類至投資性不動產 | (1,708,772) | (1,057,076) | - | - | - | - | - | (2,765,848) |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 116,563</u> | <u>2,096,084</u> | <u>21,394</u> | <u>1,425</u> | <u>96,706</u> | <u>8,233</u> | <u>-</u> | <u>2,340,405</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ - | 338,772 | 11,245 | 237 | 86,144 | 5,162 | - | 441,560 |
| 本期折舊 | - | 62,453 | 3,638 | 158 | 10,385 | 1,733 | - | 78,367 |
| 處 分 | - | - | (959) | - | - | (3,389) | - | (4,348) |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ -</u> | <u>401,225</u> | <u>13,924</u> | <u>395</u> | <u>96,529</u> | <u>3,506</u> | <u>-</u> | <u>515,579</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ - | 330,457 | 9,466 | 79 | 70,906 | 5,200 | - | 416,108 |
| 本期折舊 | - | 87,801 | 3,239 | 158 | 15,238 | 1,721 | - | 108,157 |
| 處 分 | - | - | (1,460) | - | - | (1,759) | - | (3,219) |
| 重分類至投資性不動產 | - | (79,486) | - | - | - | - | - | (79,486) |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u> | <u>338,772</u> | <u>11,245</u> | <u>237</u> | <u>86,144</u> | <u>5,162</u> | <u>-</u> | <u>441,560</u> |
| 帳面價值： | | | | | | | | |
| 民國113年12月31日 | <u>\$ 116,563</u> | <u>1,694,859</u> | <u>8,088</u> | <u>1,030</u> | <u>177</u> | <u>6,542</u> | <u>9,419</u> | <u>1,836,678</u> |
| 民國112年1月1日 | <u>\$ 1,825,335</u> | <u>2,822,703</u> | <u>10,036</u> | <u>1,346</u> | <u>25,800</u> | <u>3,372</u> | <u>-</u> | <u>4,688,592</u> |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 116,563</u> | <u>1,757,312</u> | <u>10,149</u> | <u>1,188</u> | <u>10,562</u> | <u>3,071</u> | <u>-</u> | <u>1,898,845</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司經民國一一二年十二月三十一日重新檢視各類不動產之使用用途及出租情況，並將部分不動產以變更用途時之帳面金額重分類至投資性不動產，請詳附註六(六)。

合併公司於民國一一三年度及一一二年度無利息資本化情形。

截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)使用權資產

合併公司承租地上權之使用權資產之變動明細如下：

| | <u>土 地</u> |
|------------------|---------------------|
| 使用權資產成本： | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 2,682,243 |
| 增 添 | <u>5,245</u> |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 2,687,488</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | <u>\$ 2,682,243</u> |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 2,682,243</u> |
| 使用權資產之累計折舊及減損損失： | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 542,818 |
| 提列折舊 | <u>55,826</u> |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 598,644</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 487,128 |
| 提列折舊 | <u>55,690</u> |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 542,818</u> |
| 帳面價值： | |
| 民國113年12月31日 | <u>\$ 2,088,844</u> |
| 民國112年1月1日 | <u>\$ 2,195,115</u> |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 2,139,425</u> |

合併公司之使用權資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(六)投資性不動產

合併公司民國一一三年度及一一二年度投資性不動產之變動明細如下：

| | <u>土地及改良物</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>未完工程</u> | <u>總 計</u> |
|----------------|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 成本或認定成本： | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 7,708,069 | 1,089,477 | 4,934,909 | 13,732,455 |
| 增 添 | - | - | 1,186,572 | 1,186,572 |
| 轉 入(出) | <u>-</u> | <u>6,121,481</u> | <u>(6,121,481)</u> | <u>-</u> |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>7,210,958</u> | <u>-</u> | <u>14,919,027</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | 土地及改良物 | 房屋及建築 | 未完工程 | 總 計 |
|----------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 6,036,397 | 108,826 | 3,649,642 | 9,794,865 |
| 增 添 | - | - | 1,285,267 | 1,285,267 |
| 處 分 | (41,380) | (90,505) | - | (131,885) |
| 自存貨轉入 | 4,280 | 14,080 | - | 18,360 |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | 1,708,772 | 1,057,076 | - | 2,765,848 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>1,089,477</u> | <u>4,934,909</u> | <u>13,732,455</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 92,496 | - | 137,096 |
| 本期折舊 | - | 112,490 | - | 112,490 |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>204,986</u> | <u>-</u> | <u>249,586</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 21,719 | - | 66,319 |
| 本期折舊 | - | 3,375 | - | 3,375 |
| 處 分 | - | (12,084) | - | (12,084) |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | - | 79,486 | - | 79,486 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>92,496</u> | <u>-</u> | <u>137,096</u> |
| 帳面金額： | | | | |
| 民國113年12月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>7,005,972</u> | <u>-</u> | <u>14,669,441</u> |
| 民國112年1月1日 | <u>\$ 5,991,797</u> | <u>87,107</u> | <u>3,649,642</u> | <u>9,728,546</u> |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>996,981</u> | <u>4,934,909</u> | <u>13,595,359</u> |
| 公允價值： | | | | |
| 民國113年12月31日 | | | | <u>\$ 28,243,579</u> |
| 民國112年12月31日 | | | | <u>\$ 28,707,333</u> |

- 1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)。
- 2.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。投資性不動產部分因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。
- 3.合併公司於民國一一三年度及一一二年度利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 4.截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|----------------|---------------------|----------------|
| 預付款項 | | |
| 容積款 | \$ 1,107,541 | 357,238 |
| 留抵稅額 | 216,871 | 182,912 |
| 其他 | 20,755 | 52,913 |
| | <u>\$ 1,345,167</u> | <u>593,063</u> |
| 取得客戶合約之增額成本－流動 | <u>\$ 309,276</u> | <u>349,458</u> |
| 其他金融資產－流動 | | |
| 受限制資產 | \$ 1,032,178 | 599,082 |
| 工程存出保證金 | 342,269 | 160,384 |
| | <u>\$ 1,374,447</u> | <u>759,466</u> |
| 其他金融資產－非流動 | | |
| 受限制資產 | \$ 80,115 | 80,545 |
| 存出保證金 | 7,839 | 7,200 |
| | <u>\$ 87,954</u> | <u>87,745</u> |

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款、公司備償帳戶、信託價款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一三年度及一一二年度分別認列196,611千元及4,656千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一一三年度及一一二年度合併公司之其他金融資產－流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|---------|----------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 2,681,010 | 2,132,385 |
| 擔保銀行借款 | 12,093,042 | 17,408,670 |
| 合 計 | <u>\$ 14,774,052</u> | <u>19,541,055</u> |
| 尚未使用額度 | <u>\$ 17,350,490</u> | <u>17,727,815</u> |
| 利率區間 | <u>2.30%~3.22%</u> | <u>2.18%~3.25%</u> |

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

| 113.12.31 | | | |
|-----------|---------|-------------|---------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 | 金 額 |
| 應付商業本票 | 兆豐票券 | 2.96%~2.98% | \$ 170,000 |
| " | 國際票券 | 2.77%~3.10% | 1,601,200 |
| " | 中華票券 | 2.52%~2.98% | 435,600 |
| " | 萬通票券 | 2.87% | 100,000 |
| 合 計 | | | <u>\$ 2,306,800</u> |

| 112.12.31 | | | |
|-----------|----------|-------------|---------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 | 金 額 |
| 應付商業本票 | 兆豐票券 | 2.76% | \$ 170,000 |
| " | 國際票券 | 2.65%~2.94% | 2,277,200 |
| " | 中華票券 | 2.70%~2.89% | 480,000 |
| " | 上海商業儲蓄銀行 | 2.85% | 60,000 |
| " | 萬通票券 | 2.74% | 100,000 |
| 合 計 | | | <u>\$ 3,087,200</u> |

1.合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

| 113.12.31 | | | |
|-----------|----|-------------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.50%~2.58% | 114~115 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.42%~2.78% | 114~125 |
| 減：一年內到期部分 | | | (2,204,641) |
| 合 計 | | | <u>\$ 17,818,414</u> |
| 尚未使用額度 | | | <u>\$ 1,842,000</u> |

| 112.12.31 | | | |
|-----------|----|-------------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.45% | 113~114 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.29%~2.65% | 113~125 |
| 減：一年內到期部分 | | | (3,487,200) |
| 合 計 | | | <u>\$ 13,010,055</u> |
| 尚未使用額度 | | | <u>\$ 913,000</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.合併公司於民國一一三年九月十日與臺灣土地銀行等9家聯貸銀行簽署額度154.8億元之聯貸案。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額、償還金融機構借款及支應投資資金暨充實中長期營運週轉金、綠建築履約保證金保證之所需資金。本授信案之甲項、乙項及丙項授信之授信期間分別為十年、五年及五年。本授信案提供臺北市大同區土地及其新建地上之建物(帳列投資性不動產)設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行。依聯貸借款合同規定，合併公司於貸款存續期間內，應以經會計師查核簽證之會計年度合併財務報告為基礎，維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司並未違反前述借款合同約定。

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----|-------------------|----------------|
| 流動 | \$ <u>11,211</u> | <u>10,844</u> |
| 非流動 | \$ <u>812,075</u> | <u>814,896</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ <u>18,417</u> | <u>18,483</u> |
| 短期租賃之費用 | \$ <u>9,981</u> | <u>10,599</u> |

認列於現金流量表之金額如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>39,349</u> | <u>39,676</u> |

1.地上權之租賃

合併公司承租地上權租賃合約作為飯店營運處所及興建一般事務所開發用，租賃期間分別為五十年及七十年。其中，因部分產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，合併公司將該些利息費用資本化為存貨成本之一部分。

2.其他租賃

合併公司承租車位、機器設備、運輸設備及辦公室之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，合併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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產及部份不動產、廠房及設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(四)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

合併公司與台灣藤田飯店股份有限公司約定由合併公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交之日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|-----------|---------------------|------------------|
| 低於一年 | \$ 232,392 | 127,279 |
| 一至二年 | 238,223 | 124,396 |
| 二至三年 | 128,365 | 112,525 |
| 三至四年 | 220,431 | 104,218 |
| 四至五年 | 195,266 | 100,617 |
| 五年以上 | <u>1,131,913</u> | <u>1,216,699</u> |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 2,146,590</u> | <u>1,785,734</u> |

民國一一三年度及一一二年度由上述不動產產生之租金收入分別為145,014千元及118,681千元。

民國一一三年度及一一二年度上述投資性不動產發生維護及保養費用分別為2,459千元及1,426千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|--------------|------------------|------------------|
| 確定福利義務之現值 | \$ 17,480 | 16,470 |
| 計畫資產之公允價值 | <u>(16,693)</u> | <u>(14,831)</u> |
| 淨確定福利淨負債(資產) | <u>\$ 787</u> | <u>1,639</u> |

合併公司員工福利負債明細如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|---------|------------------|------------------|
| 短期帶薪假負債 | <u>\$ 837</u> | <u>837</u> |

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1) 計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日止，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計16,693千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定福利義務現值變動如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|------------------|------------------|---------------|
| 1月1日確定福利義務 | \$ 16,470 | 16,278 |
| 當期服務成本及利息 | 190 | 203 |
| 淨確定福利負債(資產)再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 990 | 28 |
| —因財務假設變動所產生之精算損益 | (170) | (39) |
| 12月31日確定福利義務 | <u>\$ 17,480</u> | <u>16,470</u> |

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------------|------------------|---------------|
| 1月1日計畫資產之公允價值 | \$ 14,831 | 13,931 |
| 利息收入 | 190 | 192 |
| 淨確定福利負債(資產)再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 1,296 | 132 |
| 已提撥至計畫之金額 | 376 | 576 |
| 12月31日計畫資產之公允價值 | <u>\$ 16,693</u> | <u>14,831</u> |

(4) 資產上限影響數之變動：無。

(5) 認列為損益之費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度列報為費用之明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------------|-------|-------|
| 淨確定福利負債(資產)之淨利息 | \$ - | 11 |
| 當期認列之管理費用 | \$ - | 11 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|--------|---------------|---------------|
| 折現率 | 1.750%~2.000% | 1.375%~1.625% |
| 未來薪資增加 | 1.000 % | 1.000 % |

合併公司預計於民國一一三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為362千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.41~10.375年。

(7)敏感度分析

民國一一三年及一一二年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

| | 對確定福利義務之影響 | |
|------------|------------|---------|
| | 增加0.25% | 減少0.25% |
| 113年12月31日 | | |
| 折現率 | \$ (178) | 183 |
| 未來薪資增加 | 180 | (176) |
| 112年12月31日 | | |
| 折現率 | (193) | 199 |
| 未來薪資增加 | 195 | (191) |

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係屬連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司淨確定福利資產之餘額分別為2,130千元及1,374千元，淨確定福利負債之餘額分別為2,917千元及3,013千元。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為13,749千元及12,591千元，已提撥至勞工保險局分別為13,713千元及12,588千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度所得稅費用明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|--------------|-------------------|----------------|
| 當期所得稅費用 | | |
| 當期產生 | \$ 257,879 | 84,503 |
| 土地增值稅 | 172,590 | 60,989 |
| 未分配盈餘加徵 | - | 9,984 |
| 調整前期之當期所得稅 | (79,692) | 488 |
| | <u>350,777</u> | <u>155,964</u> |
| 遞延所得稅費用 | | |
| 暫時性差異之發生及迴轉 | 12,860 | 81 |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u>\$ 363,637</u> | <u>156,045</u> |

合併公司民國一一三年度及一一二年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 稅前淨利 | \$ 3,330,471 | 917,815 |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | 666,094 | 183,563 |
| 免稅所得 | (405,774) | (217,177) |
| 投資損益 | 45,236 | 47,406 |
| 已實現投資損失 | (100,000) | - |
| 利息資本化財稅認列時點差異 | 83,488 | 74,580 |
| 未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失 | 41,894 | 33,488 |
| 處分國內投資損失 | (70) | 191 |
| 調整前期之當期所得稅 | (79,692) | 488 |
| 土地增值稅 | 172,590 | 60,989 |
| 未分配盈餘加徵 | - | 9,984 |
| 其他 | (60,129) | (37,467) |
| 合計 | <u>\$ 363,637</u> | <u>156,045</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|------|-------------------|------------------|
| 課稅損失 | \$ <u>288,193</u> | <u>257,666</u> |

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司之子公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

| <u>虧 損 年 度</u> | <u>尚未扣除之虧損</u> | <u>得扣除之最後年度</u> |
|----------------|---------------------|-----------------|
| 民國一〇四年度 | \$ 9,015 | 民國一一四年度 |
| 民國一〇五年度 | 23,089 | 民國一一五年度 |
| 民國一〇六年度 | 25,819 | 民國一一六年度 |
| 民國一〇七年度 | 146,913 | 民國一一七年度 |
| 民國一〇八年度 | 211,653 | 民國一一八年度 |
| 民國一〇九年度 | 232,983 | 民國一一九年度 |
| 民國一一〇年度 | 227,801 | 民國一二〇年度 |
| 民國一一一年度 | 193,005 | 民國一二一年度 |
| 民國一一二年度 | 161,215 | 民國一二二年度 |
| 民國一一三年度 | 209,472 | 民國一二三年度 |
| | <u>\$ 1,440,965</u> | |

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

| <u>遞延所得稅資產</u> | <u>存貨跌價損失</u> |
|----------------|------------------|
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 12,964 |
| 認列於損益 | <u>(12,964)</u> |
| 民國113年12月31日餘額 | \$ - |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 12,964 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 12,964</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 遞延所得稅負債 | 折舊 財稅差異 | 未實現 兌換利益 | 合計 |
|----------------|---------------|-------------|------------|
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 307 | 96 | 403 |
| 認列於損益 | (8) | (96) | (104) |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 299</u> | <u>-</u> | <u>299</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 316 | 6 | 322 |
| 認列於損益 | (9) | 90 | 81 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 307</u> | <u>96</u> | <u>403</u> |

3.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,800,000千元，每股面額10元，股數皆為380,000千股，已發行股份皆為普通股327,735千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|--------|------------------|---------------|
| 發行股票溢價 | \$ 10,531 | 10,531 |
| 庫藏股票交易 | 6,599 | 6,599 |
| | <u>\$ 17,130</u> | <u>17,130</u> |

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年六月七日及民國一一二年六月六日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

| | 112年度 | | 111年度 | |
|--------------|---------|----------------|--------|------------------|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金 | \$ 2.30 | <u>753,790</u> | 4.60 | <u>1,507,580</u> |

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------|---------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>2,966,834</u> | <u>761,770</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>327,735</u> | <u>327,735</u> |
| 歸屬於本公司之基本每股盈餘(元) | \$ <u>9.05</u> | <u>2.32</u> |

2.稀釋每股盈餘

| | 113年度 | 112年度 |
|----------------------------------|---------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋) | \$ <u>2,966,834</u> | <u>761,770</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | 327,735 | 327,735 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | |
| 員工股票酬勞之影響(千股) | 568 | 304 |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數)(千股) | <u>328,303</u> | <u>328,039</u> |
| 歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元) | \$ <u>9.04</u> | <u>2.32</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|------------|----------------------|------------------|
| 客戶合約所認列之收入 | \$ 12,175,511 | 4,540,708 |
| 租金收入 | 216,656 | 205,383 |
| | <u>\$ 12,392,167</u> | <u>4,746,091</u> |

2.客戶合約所認列收入之細分

| | 113年度 | | |
|------------|---------------------|----------------|----------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 |
| 合 計 | | | |
| 主要地區市場： | | | |
| 臺 灣 | <u>\$11,193,135</u> | <u>582,868</u> | <u>399,508</u> |
| 主要產品/服務線： | | | |
| 銷售房地 | \$11,193,065 | - | - |
| 工程合約 | - | 582,868 | - |
| 住宿及餐飲服務 | - | - | 399,508 |
| 其他 | 70 | - | - |
| | <u>\$11,193,135</u> | <u>582,868</u> | <u>399,508</u> |
| 收入認列時點： | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$11,193,135 | - | 260,311 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | - | 582,868 | - |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | - | - | 139,197 |
| | <u>\$11,193,135</u> | <u>582,868</u> | <u>399,508</u> |
| | | | |
| | 112年度 | | |
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 |
| 合 計 | | | |
| 主要地區市場： | | | |
| 臺 灣 | <u>\$ 3,711,009</u> | <u>463,111</u> | <u>366,588</u> |
| 主要產品/服務線： | | | |
| 銷售房地 | \$ 3,711,004 | - | - |
| 工程合約 | - | 463,111 | - |
| 住宿及餐飲服務 | - | - | 366,588 |
| 其他 | 5 | - | - |
| | <u>\$ 3,711,009</u> | <u>463,111</u> | <u>366,588</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | 112年度 | | | |
|------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 合 計 |
| 收入認列時點： | | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 3,711,009 | - | 218,308 | 3,929,317 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | - | 463,111 | - | 463,111 |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | - | - | 148,280 | 148,280 |
| | <u>\$ 3,711,009</u> | <u>463,111</u> | <u>366,588</u> | <u>4,540,708</u> |

3.合約餘額

| | 113.12.31 | 112.12.31 | 112.1.1 |
|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| 合約資產－建造合約 | \$ 50,000 | 32,257 | 130,333 |
| 合約資產－工程保留款 | 47,604 | 24,678 | 8,928 |
| 合 計 | <u>\$ 97,604</u> | <u>56,935</u> | <u>139,261</u> |
| 合約負債－銷售房地預收款項 | \$ 908,218 | 664,226 | 375,747 |
| 合約負債－建造合約 | 85,008 | 49,143 | - |
| 合約負債－未使用之餐飲及勞務服務 | 36,144 | 30,265 | 30,722 |
| 合 計 | <u>\$ 1,029,370</u> | <u>743,634</u> | <u>406,469</u> |

(1)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為383,009千元及59,829千元。

(2)合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十八)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一三年度員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為33,952千元，民國一一二年度員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為9,284千元。員工酬勞及董事酬勞係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一三年度及一一二年度之利息收入明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|--------|------------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ 14,253 | 6,330 |
| 其他利息收入 | 98 | - |
| | <u>\$ 14,351</u> | <u>6,330</u> |

2.其他收入

合併公司民國一一三年度及一一二年度之其他收入明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|------|----------|--------|
| 股利收入 | \$ 2,973 | 19,370 |

3.其他利益及損失

合併公司民國一一三年度及一一二年度之其他利益及損失明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| 外幣兌換(損失)利益 | \$ (2,853) | 296 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失) | 27,438 | (1,952) |
| 處分投資性不動產利益 | - | 254,132 |
| 政府補助收入 | 1,763 | 1,079 |
| 處分不動產、廠房及設備損失 | (323) | (59) |
| 其他 | 5,296 | 21,982 |
| | <u>\$ 31,321</u> | <u>275,478</u> |

4.財務成本

合併公司民國一一三年度及一一二年度之財務成本明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|---------|-------------------|----------------|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款 | \$ 1,000,630 | 949,821 |
| 押金設算息 | 1,163 | 1,010 |
| 利息補貼 | 871 | - |
| 租賃負債攤銷 | 18,417 | 18,483 |
| 減：利息資本化 | (237,328) | (332,654) |
| | <u>\$ 783,753</u> | <u>636,660</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|------------------------|---------------------|------------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 750,905 | 118,938 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產(放款及應收款)： | | |
| 現金及約當現金 | 2,223,143 | 1,653,765 |
| 應收票據、應收帳款及其他應收款 | 204,447 | 297,979 |
| 其他金融資產－流動 | 1,374,447 | 759,466 |
| 其他金融資產－非流動 | 87,954 | 87,745 |
| 小計 | 3,889,991 | 2,798,955 |
| 合 計 | <u>\$ 4,640,896</u> | <u>2,917,893</u> |

(2)金融負債

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|------------------------|----------------------|-------------------|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： | | |
| 短期借款 | \$ 14,774,052 | 19,541,055 |
| 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款) | 20,023,055 | 16,497,255 |
| 應付短期票券 | 2,306,800 | 3,087,200 |
| 應付票據、應付帳款及其他應付款 | 2,209,245 | 1,430,522 |
| 租賃負債－流動及非流動 | 823,286 | 825,740 |
| 存入保證金 | 109,288 | 75,806 |
| 合 計 | <u>\$ 40,245,726</u> | <u>41,457,578</u> |

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，故未有信用風險集中之情形，於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

(3)應收款項之信用風險

合併公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，合併公司於民國一一三年度及一一二年度皆無提列備抵損失之情形。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

| | 帳面金額 | 合 約 現金流量 | 一年 以內 | 1-3年 | 超過3年 |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 113年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,001,010 | 4,113,484 | 2,397,819 | 1,570,463 | 145,202 |
| 擔保銀行借款 | 30,796,097 | 34,441,831 | 5,258,819 | 9,569,385 | 19,613,627 |
| 應付短期票券 | 2,306,800 | 2,306,800 | 2,306,800 | - | - |
| 租賃負債 | 823,286 | 1,304,336 | 29,369 | 58,738 | 1,216,229 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 2,209,245 | 2,209,245 | 2,209,245 | - | - |
| 存入保證金 | 109,288 | 109,288 | 27,804 | 10,236 | 71,248 |
| | <u>\$ 40,245,726</u> | <u>44,484,984</u> | <u>12,229,856</u> | <u>11,208,822</u> | <u>21,046,306</u> |
| 112年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,932,385 | 5,039,151 | 3,670,499 | 751,110 | 617,542 |
| 擔保銀行借款 | 31,105,925 | 35,741,316 | 10,905,765 | 9,102,505 | 15,733,046 |
| 應付短期票券 | 3,087,200 | 3,087,200 | 3,087,200 | - | - |
| 租賃負債 | 825,740 | 1,320,016 | 29,076 | 58,153 | 1,232,787 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 1,430,522 | 1,430,522 | 1,430,522 | - | - |
| 存入保證金 | 75,806 | 75,806 | 10,592 | 10,963 | 54,251 |
| | <u>\$ 41,457,578</u> | <u>46,694,011</u> | <u>19,133,654</u> | <u>9,922,731</u> | <u>17,637,626</u> |

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

4.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

| | 113.12.31 | | | 112.12.31 | | |
|--------------|-----------|-------|--------|-----------|-------|--------|
| | 外幣 | 匯率 | 台幣 | 外幣 | 匯率 | 台幣 |
| <u>金融資產</u> | | | | | | |
| <u>貨幣性項目</u> | | | | | | |
| 人民幣 | \$ 754 | 4.45 | 3,358 | 754 | 4.35 | 3,281 |
| 美金 | 2,165 | 32.74 | 70,875 | 124 | 30.66 | 3,808 |
| 日 幣 | 122,357 | 0.21 | 25,438 | 122,355 | 0.22 | 26,820 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣、新加坡幣、港幣及日幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅後淨利將分別增加或減少1,002千元及344千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一三年度及一一二年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失2,853千元及利益296千元。

5. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年度及一一二年度之利息費用將增加或減少354,177千元及356,441千元。淨利將減少或增加270,658千元及231,984千元，主因係合併公司之變動利率借款。

6. 其他價格風險：

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

| <u>報導日證券價格</u> | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|----------------|--------------------|----------------|
| | <u>稅後損益</u> | <u>稅後損益</u> |
| 上漲3% | \$ <u>21,007</u> | <u>2,801</u> |
| 下跌3% | \$ <u>(21,007)</u> | <u>(2,801)</u> |

7. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | | 113.12.31 | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----|-----|---------|
| | | 公允價值 | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之 金融資產 | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合 計 |
| | \$ 750,905 | 750,905 | - | - | 750,905 |

| | | 112.12.31 | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----|--------|---------|
| | | 公允價值 | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之 金融資產 | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合 計 |
| | \$ 118,938 | 90,716 | - | 28,222 | 118,938 |

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

如有活絡市場之公開報價，則以市場價格為公允價值；若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計或使用交易對手報價。

(2.2)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

金融工具如屬無活絡市場者，且為無公開報價之權益工具，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之淨資產價值及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之股權淨值乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)等級間之移轉

富禾生醫股份有限公司之股票於民國一一三年九月二十七日登記興櫃，變為於活絡市場有公開報價，因此於民國一一三年其公允價值自第三等級轉入第一等級。民國一二二年度，合併公司未有金融工具公允價值衡量間移轉之情形。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

| | 透過損益按公允價值衡量 之金融資產 無公開報價之權益工具 |
|--------------|------------------------------------|
| 民國113年1月1日 | \$ 28,222 |
| 總利益或損失 | |
| 認列於損益 | 916 |
| 自第三等級轉出 | (29,138) |
| 民國113年12月31日 | \$ - |
| 民國112年1月1日 | \$ - |
| 總利益或損失 | |
| 認列於損益 | (1,778) |
| 購買 | 30,000 |
| 民國112年12月31日 | \$ 28,222 |

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)」。其中與民國一一三年度及一一二年度仍持有之資產相關者如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|------------------------------------|--------|---------|
| 認列於損益(列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)」) | \$ 916 | (1,778) |

(6)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係透過損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值，無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目 | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值 | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係 |
|-------------------------------|--------|---|---|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資 | 可類比公司法 | <ul style="list-style-type: none"> 股權淨值比乘數(112.12.31為3.1倍) 缺乏市場流通性折價(112.12.31為20.5%) | <ul style="list-style-type: none"> 乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

| | | 輸入值 | 向上或下 變動 | 公允價值變動反應 於本期損益 | |
|------------------|--|-----------|------------|-------------------|-------|
| | | | | 有利變動 | 不利變動 |
| 112年12月31日 | | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | | | | |
| 無活絡市場之權益工具投資 | | 股權淨值比乘數 | 1% | 278 | (285) |
| 衍生金融資產－股票選擇權 | | 缺乏市場流通性折價 | 1% | (355) | 355 |

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十一)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予合併公司，故可有效控制其信用風險。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3) 保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，合併公司均無提供任何背書保證予外部人。

4. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係一項主要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度請詳附註六(八)及(十)。

5. 市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1) 匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，合併公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2) 利率風險

合併公司之政策係確保借款利率變動暴險，依照國際經濟情勢及市場利率走勢進行評估。

(3) 其他市價風險

合併公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。投資組合中重大投資均採個別管理且所有買賣決策均經財務管理部門之核准。

權益工具價格之敏感度分析，請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十二)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積及保留盈餘）加上淨負債。

民國一一三年度合併公司之資本管理策略與民國一一二年度一致，即維持負債資本比率於65%~80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一三年及一一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|-----------|----------------------|--------------------|
| 負債總額 | \$ 41,604,334 | 42,348,693 |
| 減：現金及約當現金 | <u>(2,223,143)</u> | <u>(1,653,765)</u> |
| 淨負債 | 39,381,191 | 40,694,928 |
| 權益總額 | <u>13,695,753</u> | <u>11,482,233</u> |
| 調整後資本 | <u>\$ 53,076,944</u> | <u>52,177,161</u> |
| 負債資本比率 | <u>74%</u> | <u>78%</u> |

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱 | 與合併公司之關係 |
|----------------------|-------------------|
| 仁愛企業股份有限公司(以下簡稱仁愛企業) | 本公司之董事長與該公司董事長相同 |
| 皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業) | 本公司之董事為該公司之董事長 |
| 皇勝建設股份有限公司(以下簡稱皇勝建設) | 其董事長與本公司董事長係一親等關係 |
| 慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發) | // |
| 陳嘉根 | 合併公司之主要管理階層 |
| 廖年吉 | // |
| 廖林淑花 | // |
| 廖宇祥 | // |
| 廖家賢 | // |
| 廖羚君 | 與本公司董事長係一親等關係 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售

(1)銷售勞務予關係人

合併公司對關係人之銷售金額如下：

| | | 113年度 | | | |
|------------|------|------------|---------|---------|---------|
| | 性質 | 承攬總價 | 已計價金額 | 本期計價金額 | 本期認列收入 |
| 其他關係人－皇勝建設 | 工程承攬 | \$ 513,394 | 333,706 | 164,286 | 182,029 |

| | | 112年度 | | | |
|------------|------|------------|---------|---------|---------|
| | 性質 | 承攬總價 | 已計價金額 | 本期計價金額 | 本期認列收入 |
| 其他關係人－皇勝建設 | 工程承攬 | \$ 513,394 | 169,420 | 169,420 | 127,457 |

(1.1)合併公司向關係人承攬之工程係依工程預算加計合理管理費及利潤後，呈主管核可後為其承攬價格。

(1.2)合併公司對上述公司之承攬價格與合併公司向一般廠商之承攬價格無顯著不同。

(2)銷售房地予關係人

(2.1)合併公司於民國一一二年十二月十四日經董事會決議出售待售房地予其他關係人－皇銘實業，交易價格為606,000千元，處分利益238,142千元。截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司已依約收取相關價款545,400千元，並業已完成過戶登記，其餘款項60,600千元亦已於民國一一三年二月間全數收取。

(2.2)合併公司前述向關係人出售待售房地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人處分不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

2.進貨

(1)合併公司於民國一一一年十二月二十日經董事會決議向其他關係人－皇銘實業購入位於臺北市大同區延平段三小段423地號一筆土地其上之可移轉古蹟容積，交易價格為72,163千元。於民國一一一年十二月三十一日合併公司已依約支付相關價款14,433千元予上述關係人，其餘款項57,730千元已於民國一一二年二月間付訖。

(2)合併公司於民國一一三年九月五日經董事會決議向其他關係人－皇銘實業購入位於新北市土城區明德段188地號土地，交易價格為311,948千元。於民國一一三年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(3)合併公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息設算，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 113.12.31 | 112.12.31 |
|----------|------------|-------------------------|-----------------------|
| 合約資產 | 其他關係人－皇勝建設 | \$ <u>50,000</u> | <u>32,257</u> |
| 應收帳款－關係人 | 其他關係人－慶隆開發 | \$ 68,389 | 85,703 |
| 〃 | 其他關係人－皇銘實業 | <u>-</u> | <u>66,022</u> |
| | | \$ <u><u>68,389</u></u> | <u><u>151,725</u></u> |

4. 承租人租賃

合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一一三年度及一一二年度租金費用分別為7,724千元及9,048千元，民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司依約存出租賃保證金分別為零元及1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

5. 其他

(1) 合併公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。

(2) 合併公司於民國一一二年度，與主要管理階層－廖年吉、廖家賢共同參與新北市土城區大安段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(3) 合併公司於民國一一二年度，與其他關係人－仁愛企業共同參與臺北市大安區復興段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(4) 截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司與其他關係人－慶隆開發因簽訂合建契約所支付之存出保證金為100,000千元。本合建案變更情形請詳附註十一。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

| | 113年度 | 112年度 |
|--------|-------------------------|----------------------|
| 短期員工福利 | \$ 56,432 | 26,153 |
| 退職後福利 | <u>403</u> | <u>403</u> |
| | \$ <u><u>56,835</u></u> | <u><u>26,556</u></u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱 | 質押擔保標的 | 113.12.31 | 112.12.31 |
|---------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 其他金融資產—流動及非流動 | 銀行借款、工程履約保證金及信託價金 | \$ 1,112,178 | 679,627 |
| 存貨 | 銀行借款及應付短期票券 | 22,121,074 | 30,462,419 |
| 投資性不動產 | 銀行借款 | 14,615,341 | 13,541,259 |
| 使用權資產 | 銀行借款 | 2,088,844 | 2,139,425 |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款 | 1,811,428 | 1,873,875 |
| | | <u>\$ 41,748,865</u> | <u>48,696,605</u> |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

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

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|------------|--------------|-----------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ 6,917,618 | 6,518,745 |
| 已依約收取金額 | \$ 908,128 | 664,226 |

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|------------|--------------|-----------|
| 已簽訂之工程合約價款 | \$ 1,629,634 | 1,629,634 |
| 已依約收取金額 | \$ 1,240,459 | 639,470 |

3.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-------------|--------------|-----------|
| 取得合約價款(建設業) | \$ 1,200,645 | - |
| 已支付價款 | \$ 777,711 | - |

4.合併公司之子公司與萬豪國際集團之關係企業，簽署飯店規劃興建階段、建造與籌備階段、籌備期間至開幕後及開幕日後起算15年之各項服務合約及授權暨權利金合約書規定，依合約書應按服務內容支付相關費用或按每一會計年度總營收及每一會計期間營運餘額之一定比率計算相關服務費用。合併公司之子公司與萬豪國際集團於民國一一三年九月十二日就前述所簽訂之管理協議、國際服務協議、授權及權利金協議簽署終止協議書，並同時簽署加盟協議等合約，自轉換日起算15年，依加盟協議每月支付客房銷售總額及餐飲銷售總額一定比率計算相關加盟費用。

5.合併公司民國一一三年十二月三十一日由銀行提供履約保證金為1,902,596千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)或有負債：

合併公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故合併公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴(下稱「一審」)，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴。於民國一一二年十一月二十二日臺灣高等法院判決廢棄原臺北地方法院判決並駁回本公司一審之訴，臺灣高等法院認為完成老師府之修復再利用計畫應屬原買受人之義務，原買受人未履行前述義務故與祭祀公業法人臺北市陳悅記之契約解除。本案經最高法院駁回上訴，合併公司依法向最高法院提起再審聲請及再審之訴，目前由臺灣高等法院以案號113年重再字第42號審理中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一一四年一月十六日經董事會決議通過，為土地開發案需要，取消與其他關係人一慶隆開發之間之合建開發案，並向其購入台北市雙連段一小段3地號等44筆土地，買賣價金為3,317,000千元。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別 性 質 別 | 113年度 | | | 112年度 | | |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
| | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | \$ 167,090 | 206,065 | 373,155 | 125,228 | 143,426 | 268,654 |
| 勞健保費用 | 8,656 | 22,883 | 31,539 | 7,712 | 17,276 | 24,988 |
| 退休金費用 | 3,692 | 10,057 | 13,749 | 3,384 | 9,218 | 12,602 |
| 其他員工福利費用 | 6,643 | 15,600 | 22,243 | 7,532 | 8,503 | 16,035 |
| 折舊費用 | 240,862 | 5,821 | 246,683 | 161,594 | 5,628 | 167,222 |
| 折耗費用 | - | - | - | - | - | - |
| 攤銷費用 | 207 | 646 | 853 | 32 | 702 | 734 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

| 編號 | 貸出資金之公司 | 貸與對象 | 往來科目 | 是否為關係人 | 本期最高金額 | 期末餘額 | 實際動支金額 | 利率區間 | 資金貸與性質 | 業務往來金額 | 有短期融通資金必要之原因 | 提列備抵損失金額 | 擔保品 | | 對個別對象資金貸與限額 | 資金貸與總限額 |
|----|-----------|-----------------|-------|--------|-----------|--------|--------|------|--------|---------|--------------|----------|-----|----|--------------|--------------|
| | | | | | | | | | | | | | 名稱 | 價值 | | |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 台北遷建基地都市更新(股)公司 | 其他應收款 | 否 | \$ 15,000 | 15,000 | 15,000 | ~% | 業務往來 | 185,045 | - | - | 註1 | - | 569,840 (註2) | 569,840 (註2) |

註1：本公司因業務需要，委託台北遷建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遷建基地都市更新公司開立同額之本票以為保證。

註2：業務往來金額係委託台北遷建公司開發整合之土地成本；另對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，則係以該案之預估總開發整合成本加權計算。

2.為他人背書保證：

| 編號 | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象 | | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額 | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額 | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|----|-----------|--------------|-----|-------------|------------|----------|---------|--------------|-----------------------|-----------|--------------|--------------|------------|
| | | 公司名稱 | 關係 | | | | | | | | | | |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 子公司 | \$3,423,938 | 950,000 | 950,000 | 950,000 | - | 6.94 % | 6,847,876 | Y | - | - |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 普立斯國際開發(股)公司 | 子公司 | 3,423,938 | 260,000 | 260,000 | 240,000 | - | 1.90 % | 6,847,876 | Y | - | - |
| 1 | 富氏企業(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | 428,151 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 1.80 % | 428,151 | - | Y | - |

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

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 期中最高持股或出賣情形 | | 備註 |
|-----------|-----------------|-------------|---------------------|-----|----------|------|--------|-------------|---|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比率 | 公允價值 | | | |
| 皇翔建設(股)公司 | 股票-黑松(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 | 145 | \$ 5,939 | - % | 5,939 | - | % | - |
| " | 股票-中華紙漿(股)公司 | " | " | 110 | 1,820 | - % | 1,820 | - | % | - |
| " | 股票-永豐餘投資控股(股)公司 | " | " | 45 | 1,336 | - % | 1,336 | - | % | - |
| " | 股票-中鴻鋼鐵(股)公司 | " | " | 230 | 4,082 | - % | 4,082 | - | % | - |
| " | 股票-太子建設開發(股)公司 | " | " | 202 | 2,067 | - % | 2,067 | - | % | - |
| " | 股票-日勝生活科技(股)公司 | " | " | 534 | 5,763 | - % | 5,763 | - | % | - |
| " | 股票-長榮海運(股)公司 | " | " | 300 | 67,500 | - % | 67,500 | - | % | - |
| " | 股票-陽明海運(股)公司 | " | " | 51 | 3,845 | - % | 3,845 | - | % | - |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 持有之公司 | 有價證券 種類及名稱 | 與有價證券 發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 期中最高持股 或出賣情形 | 備註 |
|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------|---------|--------|---------|-----------------|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比率 | 公允價值 | | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 股票-萬海航運(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價 值衡量之金融資產 —流動 | 2 | 162 | - % | 162 | - % | - |
| " | 股票-中華航空(股)公司 | " | " | 380 | 9,747 | - % | 9,747 | - % | - |
| " | 股票-長榮航空(股)公司 | " | " | 928 | 41,157 | - % | 41,157 | - % | - |
| " | 股票-長榮航太(股)公司 | " | " | 84 | 8,165 | - % | 8,165 | - % | - |
| " | 股票-中央再保險(股)公司 | " | " | 245 | 6,333 | - % | 6,333 | - % | - |
| " | 基金-新光BBB投等債20+ETF | " | " | 2,000 | 19,760 | - % | 19,760 | - % | - |
| " | 股票-廣達電腦(股)公司 | " | " | 1,251 | 359,037 | - % | 359,037 | - % | - |
| " | 股票-台灣積體電路製造(股) 公司 | " | " | 125 | 134,375 | - % | 134,375 | - % | - |
| " | 黃金 | " | " | - | 8,873 | - % | 8,873 | - % | - |
| " | 景順3-6年機動到期優選新興 債券基金 | " | " | 600 | 7,001 | - % | 7,001 | - % | - |
| " | 合庫入息優化多重資產基金-A 不配息(台幣)基金 | " | " | 500 | 4,835 | - % | 4,835 | - % | - |
| " | 5427兆豐ESG台美永續雙贏多 重資產基金 | " | " | 3,000 | 29,970 | - % | 29,970 | - % | - |
| 德潤創投 (股)公司 | 股票-富禾生醫(股)公司 | " | " | 750 | 29,138 | 1.88 % | 29,138 | - % | - |

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

單位：新台幣千元/千股

| 買、賣 之公司 | 有價證券 種類及 名稱 | 帳列 科目 | 交易 對象 | 關係 | 期 初 | | 買 入 | | 賣 出 | | | | 期 末 | |
|---------------|-------------------|-----------------------------|----------|----|-----|------|-------|---------|-----|----|----------|----------|-------|----------------|
| | | | | | 股數 | 金額 | 股數 | 金額 | 股數 | 售價 | 帳面 成本 | 處分 損益 | 股數 | 金額 |
| 皇翔建設 (股)公司 | 廣達電腦(股) 公司 | 透過損益按公 允價值衡量之 金融資產-流動 | - | - | - | \$ - | 1,251 | 355,044 | - | - | - | - | 1,251 | 359,037 (註) |

註：期末係包含金融資產評價損益。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 取得不動產 之公司 | 財產 名稱 | 事實 發生日 | 交易 金額 | 價款支 付情形 | 交易對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決 定之參 考依據 | 取得目 的及使 用情形 | 其他約 定事項 |
|---------------|------------------------------|-----------|-------------------|----------------------------|-----------------------|----------|-------------------|-------------|----------|---------|-------------------|-------------------|------------|
| | | | | | | | 所有人 | 與發行人 之關係 | 移轉 日期 | 金 額 | | | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 古蹟容積 | 113.01 | 1,146,481 (含稅) | 已依約支付 777,429千元 (含稅) | 黃○○及 鄉林建設 (股)公司 | 非關係 人 | - | - | - | - | 鑑價 | 規劃興建 | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 新北市土 城區明德 段188地號 土地 | 113.09 | 311,948 (含稅) | 已依約支付 311,948千元 (含稅) | 皇銘實業 (股)公司 | 關係人 | 廖鈴君 | 關係人 | 111.06 | 294,582 | 鑑價 | 規劃興建 | 註 |

註：係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息計算，另依公開發行公司取得及處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

| 處分不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 原取得日期 | 帳面價值 | 交易金額 | 價款收取情形 | 處分損益 | 交易對象 | 關係 | 處分目的 | 價格決定之參考依據 | 其他約定事項 |
|-----------|------|--------|------------|------|-----------------|---------|------|------|----|------|-----------|--------|
| 皇翔建設(股)公司 | 待售房地 | 113.03 | 係出售存貨，故不適用 | 不適用 | \$ 450,000 (含稅) | 已依約全數收取 | 不適用 | A客戶 | 無 | 獲取利益 | 參考市場行情議定之 | 無 |
| " | " | 113.06 | " | " | 416,880 (含稅) | " | " | B客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.08 | " | " | 668,880 (含稅) | " | " | C客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.08 | " | " | 389,880 (含稅) | " | " | D客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.10 | " | " | 456,000 (含稅) | " | " | E客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.10 | " | " | 403,880 (含稅) | " | " | F客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.11 | " | " | 424,200 (含稅) | " | " | G客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.12 | " | " | 445,880 (含稅) | " | " | H客戶 | " | " | " | " |

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

| 進(銷)貨之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|-----------|-----------|-------|-------|------------------|------------|---------|-------------------|------|-------------|-----------------|----|
| | | | 進(銷)貨 | 金額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單價 | 授信期間 | 餘額 | 佔總應收(付)票據、帳款之比率 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 母子公司 | 進貨 | 4,349,746 (註1) | 54.87 % | 與一般交易相當 | - | - | (1,656,890) | (93.14)% | 註3 |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母子公司 | 銷貨 | (4,349,746) (註1) | 87.86 % | " | - | " | 1,650,890 | 95.63% | 註3 |
| " | 皇勝建設(股)公司 | 其他關係人 | 銷貨 | (164,286) (註2) | 3.32 % | " | - | " | - | -% | |

註1：係本期計價及採購(銷貨)金額。

註2：係本期計價金額。

註3：交易於編製合併財務報告時，業已沖銷。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 帳列應收款項之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 應收關係人款項餘額 | 週轉率 | 逾期應收關係人款項金額 | 應收關係人款項期後收回金額 | 提列備抵損失金額 |
|-----------|-----------|-----|--------------|------|-------------|---------------|----------|
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | \$ 1,656,890 | 4.38 | - | - | - |

註：交易於編製合併財務報告時，業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號(註1) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係(註2) | 交易往來情形 | | | |
|--------|-----------|-----------|-------------|---------|-----------|------|-----------------|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | 佔合併總營業收入或總資產之比率 |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 1 | 應付票據及帳款 | 1,656,890 | 無 | 3.00 % |
| " | " | " | 1 | 營業成本 | 3,787,944 | " | 30.57 % |
| 1 | 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 2 | 應收票據及帳款 | 1,656,890 | " | 3.00 % |
| " | " | " | 2 | 營業收入 | 3,787,944 | " | 30.57 % |

註1：1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註2：與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

| 投資公司 名稱 | 被投資公司 名稱 | 所在 地區 | 主要營 業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 期中最高持股 或出資情形 | 被投資公司 本期(損)益 | 本期認列之 投資(損)益 | 備註 |
|---------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------|-----------|---------|----------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|----|
| | | | | 本期期末 | 去年年度 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 北昌營造 (股)公司 | 台北市中正 區博愛路38 號7樓 | 建築與土木工 程業務 | \$ 911,760 | 911,760 | 104,500 | 100.00 % | 696,798 | 100.00 % | 8,663 | (16,286) | |
| " | 富氏企業 (股)公司 | " | 住宅及大樓開 發租售業 | 474,706 | 474,706 | 26 | 100.00 % | 488,065 | 100.00 % | (1,262) | (1,262) | |
| " | 普立斯國際 開發(股)公 司 | " | 特定專業區開 發、一般旅館 業 | 2,800,000 | 2,800,000 | 150,000 | 100.00 % | 892,975 | 100.00 % | (209,440) | (209,440) | |
| " | 德潤創投 (股)公司 | " | 創業投資業 | 31,000 | 31,000 | 3,100 | 100.00 % | 29,803 | 100.00 % | 807 | 807 | |

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱 | 股份 持有股數 | 持股比例 |
|------------|-------------|---------|
| 皇銘實業股份有限公司 | 134,609,348 | 41.07 % |
| 皇俊投資股份有限公司 | 51,957,519 | 15.85 % |

註：(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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本公司及子公司應報導部門分為建設部門、營造部門及飯店部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及其行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

飯店部門：經營飯店業，提供住宿及餐飲服務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

| | 113年度 | | | | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 其他部門 | 調節及銷除 | 合計 |
| 收入： | | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 11,404,733 | 582,868 | 404,566 | - | - | 12,392,167 |
| 部門間收入 | - | 3,787,944 | - | - | (3,787,944) | - |
| 利息收入 | 11,524 | 739 | 1,780 | 308 | - | 14,351 |
| 收入總計 | <u>\$ 11,416,257</u> | <u>4,371,551</u> | <u>406,346</u> | <u>308</u> | <u>(3,787,944)</u> | <u>12,406,518</u> |
| 利息費用 | \$ 676,141 | 25,181 | 82,431 | - | - | 783,753 |
| 折舊與攤銷 | 121,015 | 534 | 128,579 | 15 | (2,607) | 247,536 |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | (226,181) | - | - | - | 226,181 | - |
| 應報導部門損益 | <u>\$ 3,327,274</u> | <u>11,861</u> | <u>(209,440)</u> | <u>(456)</u> | <u>201,232</u> | <u>3,330,471</u> |
| 資產： | | | | | | |
| 採用權益法之投資 | \$ 2,107,641 | - | - | - | (2,107,641) | - |
| 非流動資產資本支出 | 2,345,037 | 255 | 3,153 | - | (1,140,812) | 1,207,633 |
| 應報導部門資產 | <u>\$ 51,036,020</u> | <u>3,864,197</u> | <u>4,092,993</u> | <u>57,249</u> | <u>(3,750,372)</u> | <u>55,300,087</u> |
| 應報導部門負債 | <u>\$ 37,340,267</u> | <u>2,720,914</u> | <u>3,200,018</u> | <u>26</u> | <u>(1,656,891)</u> | <u>41,604,334</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| | 112年度 | | | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 其他部門 | 調節及銷除 | 合計 |
| 收入： | | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 3,911,404 | 463,180 | 370,583 | 924 | - | 4,746,091 |
| 部門間收入 | - | 2,795,601 | - | - | (2,795,601) | - |
| 利息收入 | 4,921 | 576 | 688 | 276 | (131) | 6,330 |
| 收入總計 | <u>\$ 3,916,325</u> | <u>3,259,357</u> | <u>371,271</u> | <u>1,200</u> | <u>(2,795,732)</u> | <u>4,752,421</u> |
| 利息費用 | \$ 536,453 | 21,596 | 78,611 | 131 | (131) | 636,660 |
| 折舊與攤銷 | 35,640 | 669 | 133,282 | 15 | (1,650) | 167,956 |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | (237,032) | - | - | - | 237,032 | - |
| 應報導部門損益 | <u>\$ 909,736</u> | <u>36,972</u> | <u>(167,400)</u> | <u>(2,282)</u> | <u>140,789</u> | <u>917,815</u> |
| 資產： | | | | | | |
| 採用權益法之投資 | \$ 2,359,894 | - | - | - | (2,359,894) | - |
| 非流動資產資本支出 | 882,621 | 933 | - | - | 407,257 | 1,290,811 |
| 應報導部門資產 | <u>\$ 49,033,375</u> | <u>3,119,843</u> | <u>4,271,708</u> | <u>57,705</u> | <u>(2,651,705)</u> | <u>53,830,926</u> |
| 應報導部門負債 | <u>\$ 37,551,142</u> | <u>1,959,151</u> | <u>3,169,293</u> | <u>26</u> | <u>(330,919)</u> | <u>42,348,693</u> |

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊請詳附註六(十七)。

(四)地區別資訊

合併公司主要營運據點係於台灣，於民國一一三年度及一一二年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

(五)主要客戶資訊

合併公司於民國一一三年度並未有佔合併營業收入金額10%以上之客戶。民國一一二年度來自建設部門單一客戶之營業收入分別為655,695(未稅)千元。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140416 號

會員姓名：(1) 鄒依芸
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004



事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 86379024

會員書字號： (1) 北市會證字第 4590 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 皇翔建設股份有限公司

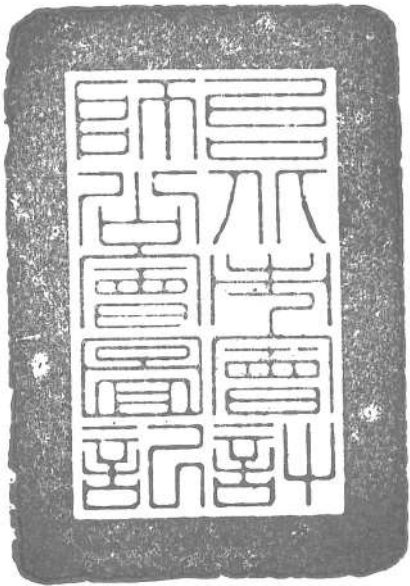
113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

| | | | |
|------------|---|-------------|---|
| 簽名式 (一) |  | 存會印鑑 (一) |  |
| 簽名式 (二) |  | 存會印鑑 (二) |  |

理事長：



核對人：



附件八

114 年第一季合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一一四年及一一三年第一季

公司地址：台北市中正區博愛路38號8樓
電話：(02)2388-2898

目 錄

| 項 目 | 頁 次 |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面 | 1 |
| 二、目 錄 | 2 |
| 三、會計師核閱報告書 | 3 |
| 四、合併資產負債表 | 4 |
| 五、合併綜合損益表 | 5 |
| 六、合併權益變動表 | 6 |
| 七、合併現金流量表 | 7 |
| 八、合併財務報告附註 | |
| (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 | 10～11 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 11 |
| (六)重要會計項目之說明 | 11～28 |
| (七)關係人交易 | 29～31 |
| (八)質押之資產 | 31 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 31～32 |
| (十)重大之災害損失 | 32 |
| (十一)重大之期後事項 | 32 |
| (十二)其 他 | 33 |
| (十三)附註揭露事項 | |
| 1.重大交易事項相關資訊 | 33～35 |
| 2.轉投資事業相關資訊 | 35 |
| 3.大陸投資資訊 | 35 |
| (十四)部門資訊 | 35～36 |



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師核閱報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一一四年及一一三年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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及金融監督管理委員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」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

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。核閱合併財務報告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，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可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，致無法允當表達皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一一四年及一一三年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

鄧依芸
陳宗哲

證券主管機關：金管證審字第1130332775號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一四年五月十三日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一四年三月三十一日、一三年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產 流動資產： | | 114.3.31 | | 113.12.31 | | 113.3.31 | | 負債及權益 流動負債： | | 114.3.31 | | 113.12.31 | | 113.3.31 | |
|--------------|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----|----------------|-------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|----|
| | | 金 額 | % | 金 額 | % | 金 額 | % | | | 金 額 | % | 金 額 | % | 金 額 | % |
| 1100 | 現金及約當現金(附註六(一)) | \$ 984,225 | 2 | 2,223,143 | 4 | 684,878 | 1 | 2100 | 短期借款(附註六(八)) | \$ 15,217,692 | 28 | 14,774,052 | 27 | 19,109,985 | 36 |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)、(二十)) | 834,213 | 2 | 750,905 | 1 | 111,654 | - | 2110 | 應付短期票券(附註六(九)) | 2,306,800 | 4 | 2,306,800 | 4 | 3,135,000 | 6 |
| | | | | | | | | 2130 | 合約負債－流動(附註六(十七)、七及九) | 1,130,184 | 2 | 1,029,370 | 2 | 1,218,699 | 2 |
| 1140 | 合約資產－流動(附註六(十七)及七) | 149,283 | - | 97,604 | - | 27,197 | - | 2150 | 應付票據 | 228,300 | - | 67,439 | - | 166,672 | - |
| 1150 | 應收票據淨額 | 6,998 | - | 6,236 | - | 422 | - | 2170 | 應付帳款 | 1,489,621 | 3 | 1,718,483 | 3 | 1,178,330 | 2 |
| 1170 | 應收帳款淨額 | 141,129 | - | 113,024 | - | 970,213 | 2 | 2200 | 其他應付款 | 203,623 | - | 423,323 | 1 | 213,969 | 1 |
| 1180 | 應收帳款－關係人淨額(附註七) | 68,389 | - | 68,389 | - | 92,076 | - | 2230 | 本期所得稅負債 | 261,641 | 1 | 248,593 | - | 94,324 | - |
| 1200 | 其他應收款 | 15,168 | - | 16,798 | - | 15,028 | - | 2250 | 負債準備－流動(附註六(十三)) | 837 | - | 837 | - | 837 | - |
| 1220 | 本期所得稅資產 | 1,878 | - | 1,878 | - | 288 | - | 2280 | 租賃負債－流動(附註六(三)及(十一)) | 14,662 | - | 11,211 | - | 11,148 | - |
| 130X | 存貨(附註六(三)、七及八) | 31,403,383 | 56 | 30,235,146 | 55 | 31,919,174 | 60 | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十)) | 2,264,071 | 4 | 2,204,641 | 4 | 2,660,533 | 5 |
| 1410 | 預付款項(附註六(七)及九) | 1,267,840 | 2 | 1,345,167 | 2 | 753,191 | 1 | 2399 | 其他流動負債－其他 | 74,455 | - | 69,108 | - | 61,534 | - |
| 1476 | 其他金融資產－流動(附註六(七)、七及八) | 1,047,688 | 2 | 1,374,447 | 3 | 830,630 | 2 | | | 23,191,886 | 42 | 22,853,857 | 41 | 27,851,031 | 52 |
| 1479 | 其他流動資產－其他 | 59,995 | - | 69,902 | - | 66,433 | - | | 非流動負債： | | | | | | |
| 1480 | 取得合約之增額成本－流動(附註六(七)) | 337,342 | 1 | 309,276 | 1 | 339,478 | 1 | 2540 | 長期借款(附註六(十)) | 17,361,171 | 31 | 17,818,414 | 32 | 13,088,855 | 24 |
| | | 36,317,531 | 65 | 36,611,915 | 66 | 35,810,662 | 67 | 2550 | 負債準備－非流動 | 7,484 | - | 7,484 | - | 7,484 | - |
| | 非流動資產： | | | | | | | 2570 | 遞延所得稅負債 | 299 | - | 299 | - | 403 | - |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註六(四)及八) | 1,823,646 | 3 | 1,836,678 | 3 | 1,877,227 | 3 | 2580 | 租賃負債－非流動(附註六(三)及(十一)) | 826,165 | 2 | 812,075 | 2 | 798,349 | 2 |
| 1755 | 使用權資產(附註六(五)及八) | 2,111,879 | 4 | 2,088,844 | 4 | 2,125,503 | 4 | 2640 | 淨確定福利負債－非流動 | 2,309 | - | 2,917 | - | 2,983 | - |
| 1760 | 投資性不動產淨額(附註六(六)及八) | 14,620,072 | 27 | 14,669,441 | 27 | 13,987,517 | 26 | 2645 | 存入保證金 | 121,774 | - | 109,288 | - | 74,214 | - |
| 1780 | 無形資產 | 2,840 | - | 3,125 | - | 1,325 | - | | | 18,319,202 | 33 | 18,750,477 | 34 | 13,972,288 | 26 |
| 1840 | 遞延所得稅資產 | - | - | - | - | 12,964 | - | | 負債合計 | 41,511,088 | 75 | 41,604,334 | 75 | 41,823,319 | 78 |
| 1975 | 淨確定福利資產－非流動 | 2,188 | - | 2,130 | - | 1,436 | - | | 權益： | | | | | | |
| 1980 | 其他金融資產－非流動(附註六(七)、七及八) | 88,955 | - | 87,954 | - | 87,445 | - | | 歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))： | | | | | | |
| 1990 | 其他非流動資產－其他(附註九) | 354,896 | 1 | - | - | - | - | 3110 | 普通股股本 | 3,277,348 | 6 | 3,277,348 | 6 | 3,277,348 | 6 |
| | | 19,004,476 | 35 | 18,688,172 | 34 | 18,093,417 | 33 | 3200 | 資本公積 | 17,130 | - | 17,130 | - | 17,130 | - |
| | | | | | | | | 3300 | 保留盈餘 | 10,516,441 | 19 | 10,401,275 | 19 | 8,786,282 | 16 |
| | | | | | | | | | 權益合計 | 13,810,919 | 25 | 13,695,753 | 25 | 12,080,760 | 22 |
| 資產總計 | \$ 55,322,007 | 100 | 55,300,087 | 100 | 53,904,079 | 100 | | 負債及權益總計 | \$ 55,322,007 | 100 | 55,300,087 | 100 | 53,904,079 | 100 | |

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華

(請詳閱後附合併財務報告附註)

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

| | | 114年1月至3月 | | 113年1月至3月 | |
|------|--------------------------------|--------------|------|-----------|-----|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註六(十二)、(十七)及七) | \$ 1,451,729 | 100 | 2,430,173 | 100 |
| 5000 | 營業成本(附註六(三)、(十三)及七) | 755,434 | 52 | 1,388,401 | 57 |
| | 營業毛利 | 696,295 | 48 | 1,041,772 | 43 |
| | 營業費用(附註六(七)、(十二)、(十三)、(十八)及七)： | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 35,817 | 3 | 95,054 | 4 |
| 6200 | 管理費用 | 147,488 | 10 | 134,519 | 6 |
| | | 183,305 | 13 | 229,573 | 10 |
| | 營業淨利 | 512,990 | 35 | 812,199 | 33 |
| | 營業外收入及支出(附註六(十九))： | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 1,822 | - | 314 | - |
| 7020 | 其他利益及損失 | (146,987) | (10) | 3,687 | - |
| 7050 | 財務成本 | (205,688) | (14) | (168,703) | (6) |
| | | (350,853) | (24) | (164,702) | (6) |
| 7900 | 稅前淨利 | 162,137 | 11 | 647,497 | 27 |
| 7950 | 減：所得稅費用(附註六(十四)) | 46,971 | 3 | 48,970 | 2 |
| | 本期淨利 | 115,166 | 8 | 598,527 | 25 |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | - | - | - | - |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | \$ 115,166 | 8 | 598,527 | 25 |
| | 本期淨利歸屬於： | | | | |
| 8610 | 母公司業主 | \$ 115,166 | 8 | 598,527 | 25 |
| | 綜合損益總額歸屬於： | | | | |
| 8710 | 母公司業主 | \$ 115,166 | 8 | 598,527 | 25 |
| | 每股盈餘(附註六(十六)) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | \$ 0.35 | | 1.83 | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | \$ 0.35 | | 1.82 | |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

| | 股 本 | | 保留盈餘 | | | 歸屬於母 | |
|----------------|--------------|--------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 普通 股 本 | 資本公積 | 法定盈 餘公積 | 未分配 盈 餘 | 合 計 | 公司業主 權益總計 | 權益總計 |
| 民國一一三年一月一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,771,044 | 5,416,711 | 8,187,755 | 11,482,233 | 11,482,233 |
| 本期淨利 | - | - | - | 598,527 | 598,527 | 598,527 | 598,527 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 598,527 | 598,527 | 598,527 | 598,527 |
| 民國一一三年三月三十一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,771,044 | 6,015,238 | 8,786,282 | 12,080,760 | 12,080,760 |
| 民國一一四年一月一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,847,235 | 7,554,040 | 10,401,275 | 13,695,753 | 13,695,753 |
| 本期淨利 | - | - | - | 115,166 | 115,166 | 115,166 | 115,166 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 115,166 | 115,166 | 115,166 | 115,166 |
| 民國一一四年三月三十一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,847,235 | 7,669,206 | 10,516,441 | 13,810,919 | 13,810,919 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|--------------------------|-------------|-----------|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 162,137 | 647,497 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 折舊費用 | 80,990 | 42,022 |
| 攤銷費用 | 320 | 185 |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益) | 148,082 | (2,747) |
| 利息費用 | 205,688 | 168,703 |
| 利息收入 | (1,822) | (314) |
| 收益費損項目合計 | 433,258 | 207,849 |
| 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： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少 | (231,390) | 10,031 |
| 合約資產(增加)減少 | (51,679) | 29,738 |
| 應收票據(增加)減少 | (762) | 235 |
| 應收帳款增加 | (28,105) | (839,626) |
| 應收帳款－關係人減少 | - | 59,649 |
| 其他應收款減少(增加) | 1,630 | (18) |
| 存貨(增加)減少 | (1,113,764) | 330,995 |
| 預付款項增加 | (277,569) | (160,128) |
| 其他流動資產減少(增加) | 9,907 | (7,217) |
| 其他金融資產減少(增加) | 326,759 | (71,164) |
| 取得合約之增額成本(增加)減少 | (28,066) | 9,980 |
| 淨確定福利資產增加 | (58) | - |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | (1,393,097) | (637,525) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動： | | |
| 合約負債增加 | 100,814 | 475,065 |
| 應付票據增加 | 160,861 | 37,536 |
| 應付帳款(減少)增加 | (228,862) | 40,642 |
| 其他應付款(減少)增加 | (220,316) | 51,239 |
| 其他流動負債增加(減少) | 5,347 | (2,188) |
| 淨確定福利負債減少 | (608) | (92) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | (182,764) | 602,202 |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | (1,575,861) | (35,323) |
| 調整項目合計 | (1,142,603) | 172,526 |
| 營運產生之現金(流出)流入 | (980,466) | 820,023 |
| 收取之利息 | 1,822 | 314 |
| 支付之利息 | (259,545) | (211,401) |
| 支付之所得稅 | (33,923) | (26,668) |
| 營業活動之淨現金(流出)流入 | (1,272,112) | 582,268 |

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|-------------------|-------------|-------------|
| 投資活動之現金流量： | | |
| 處分不動產、廠房及設備 | 161 | - |
| 取得不動產、廠房及設備 | (4,161) | - |
| 取得無形資產 | (35) | (590) |
| 取得投資性不動產 | - | (347,378) |
| 其他金融資產(增加)減少 | (1,001) | 300 |
| 支付之資本化利息 | - | (51,262) |
| 投資活動之淨現金流出 | (5,036) | (398,930) |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 舉借短期借款 | 1,003,375 | 1,172,760 |
| 償還短期借款 | (559,735) | (1,603,830) |
| 應付短期票券增加 | - | 1,295,000 |
| 應付短期票券減少 | - | (1,247,200) |
| 舉借長期借款 | 660,000 | 345,600 |
| 償還長期借款 | (1,057,813) | (1,093,467) |
| 存入保證金增加(減少) | 12,486 | (1,592) |
| 租賃本金償還 | (20,083) | (19,496) |
| 籌資活動之淨現金流入(流出) | 38,230 | (1,152,225) |
| 本期現金及約當現金減少數 | (1,238,918) | (968,887) |
| 期初現金及約當現金餘額 | 2,223,143 | 1,653,765 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 984,225 | 684,878 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一四年及一一三年第一季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司民國一一四年三月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)之權益。合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務、特定專業區開發業及一般旅館業等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一四年五月十三日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一四年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關國際財務報導準則第九號第4.1節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 | 理事會發布之 生效日 |
|--------------------------|---|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | 新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 | 2027年1月1日 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 | 理事會發布之 生效日 |
|--------------------------|--|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | <ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 | 2027年1月1日 |

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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關國際財務報導準則第九號第3.1及3.3節之應用指引及國際財務報導準則第七號之相關揭露規定
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

| 投資公司名稱 | 子公司名稱 | 業務性質 | 所持股權百分比 | | | 說 明 |
|--------|--------------|----------------|----------|-----------|----------|------------------------------|
| | | | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 | |
| 本公司 | 北昌營造(股)公司 | 經營建築與土木工程業務 | 100 % | 100 % | 100 % | 本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司 |
| 本公司 | 富氏企業(股)公司 | 經營住宅及大樓開發租售 | 100 % | 100 % | 100 % | |
| 本公司 | 普立斯國際開發(股)公司 | 特定專業區開發業、一般旅館業 | 100 % | 100 % | 100 % | " |
| 本公司 | 德潤創投(股)公司 | 創業投資業 | 100 % | 100 % | 100 % | " |

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務及特定專業區開發業等，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其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；或
4. 該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非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。

合併公司對符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於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. 該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
4. 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)員工福利

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

(五)所得稅

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一三年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|-----------|-------------------|------------------|----------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 3,543 | 2,239 | 3,473 |
| 支票存款及活期存款 | 894,091 | 2,135,026 | 662,905 |
| 定期存款 | 86,591 | 85,878 | 18,500 |
| | <u>\$ 984,225</u> | <u>2,223,143</u> | <u>684,878</u> |

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

| | <u>114.3.31</u> | <u>113.12.31</u> | <u>113.3.31</u> |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | | |
| 非衍生金融資產 | | | |
| 上市(櫃)公司股票及受益憑證等 \$ | 805,173 | 721,767 | 84,924 |
| 非上市(櫃)公司股票 | <u>29,040</u> | <u>29,138</u> | <u>26,730</u> |
| | <u>\$ 834,213</u> | <u>750,905</u> | <u>111,654</u> |

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

| | <u>114.3.31</u> | <u>113.12.31</u> | <u>113.3.31</u> |
|------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 飲料品 | \$ 2,842 | 37 | 37 |
| 預付土地款 | 871,272 | 61,133 | - |
| 營建用地 | 12,245,422 | 12,190,120 | 13,078,962 |
| 在建房地 | 11,572,254 | 10,790,834 | 7,886,755 |
| 待售房地 | <u>6,711,593</u> | <u>7,293,022</u> | <u>11,018,240</u> |
| 合 計 | 31,403,383 | 30,335,146 | 31,983,994 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | <u>-</u> | <u>(100,000)</u> | <u>(64,820)</u> |
| 淨 額 | <u>\$ 31,403,383</u> | <u>30,235,146</u> | <u>31,919,174</u> |

- 1.民國一一四年一月一日至三月三十一日因存貨淨變現價值提升而認列之存貨回升利益100,000千元，並已列報為當期銷貨成本。民國一一三年一月一日至三月三十一日未有提列存貨跌價損失。
- 2.民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日，合併公司在建房地分別依2.77%及2.68%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 3.合併公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。
- 4.合併公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.合併公司於民國一一四年一月一日至三月三十一日經董事會決議通過向其他關係人取得營建用地之情形，請詳附註七。
- 6.合併公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，合併公司據以認列租賃負債，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

| | 土 地 | 房屋及建築 | 運輸設備 | 機器設備 | 營業器具 | 其他設備 | 未完工程 | 總 計 |
|---------------|-------------------|------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 成本或認定成本： | | | | | | | | |
| 民國114年1月1日餘額 | \$ 116,563 | 2,096,084 | 22,012 | 1,425 | 96,706 | 10,048 | 9,419 | 2,352,257 |
| 增 添 | - | 3,134 | 625 | - | - | 402 | - | 4,161 |
| 重分類 | - | 9,419 | - | - | - | - | (9,419) | - |
| 處 分 | - | - | - | - | (94,994) | (187) | - | (95,181) |
| 民國114年3月31日餘額 | <u>\$ 116,563</u> | <u>2,108,637</u> | <u>22,637</u> | <u>1,425</u> | <u>1,712</u> | <u>10,263</u> | <u>-</u> | <u>2,261,237</u> |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 116,563 | 2,096,084 | 21,394 | 1,425 | 96,706 | 8,233 | - | 2,340,405 |
| 民國113年3月31日餘額 | <u>\$ 116,563</u> | <u>2,096,084</u> | <u>21,394</u> | <u>1,425</u> | <u>96,706</u> | <u>8,233</u> | <u>-</u> | <u>2,340,405</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | | | | | |
| 民國114年1月1日餘額 | \$ - | 401,225 | 13,924 | 395 | 96,529 | 3,506 | - | 515,579 |
| 本期折舊 | - | 15,419 | 943 | 40 | 71 | 559 | - | 17,032 |
| 處 分 | - | - | - | - | (94,994) | (26) | - | (95,020) |
| 民國114年3月31日餘額 | <u>\$ -</u> | <u>416,644</u> | <u>14,867</u> | <u>435</u> | <u>1,606</u> | <u>4,039</u> | <u>-</u> | <u>437,591</u> |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ - | 338,772 | 11,245 | 237 | 86,144 | 5,162 | - | 441,560 |
| 本期折舊 | - | 16,473 | 892 | 40 | 3,816 | 397 | - | 21,618 |
| 民國113年3月31日餘額 | <u>\$ -</u> | <u>355,245</u> | <u>12,137</u> | <u>277</u> | <u>89,960</u> | <u>5,559</u> | <u>-</u> | <u>463,178</u> |
| 帳面價值： | | | | | | | | |
| 民國114年1月1日 | <u>\$ 116,563</u> | <u>1,694,859</u> | <u>8,088</u> | <u>1,030</u> | <u>177</u> | <u>6,542</u> | <u>9,419</u> | <u>1,836,678</u> |
| 民國114年3月31日 | <u>\$ 116,563</u> | <u>1,691,993</u> | <u>7,770</u> | <u>990</u> | <u>106</u> | <u>6,224</u> | <u>-</u> | <u>1,823,646</u> |
| 民國113年1月1日 | <u>\$ 116,563</u> | <u>1,757,312</u> | <u>10,149</u> | <u>1,188</u> | <u>10,562</u> | <u>3,071</u> | <u>-</u> | <u>1,898,845</u> |
| 民國113年3月31日 | <u>\$ 116,563</u> | <u>1,740,839</u> | <u>9,257</u> | <u>1,148</u> | <u>6,746</u> | <u>2,674</u> | <u>-</u> | <u>1,877,227</u> |

- 1.合併公司不動產、廠房及設備本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(四)。
- 2.合併公司之不動產、廠房及設備提供作為長期借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)使用權資產

合併公司承租地上權及房屋及建築等所認列之使用權資產之變動明細如下：

| | <u>土 地</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>總 計</u> |
|------------------|---------------------|---------------|------------------|
| 使用權資產成本： | | | |
| 民國114年1月1日餘額 | \$ 2,687,488 | - | 2,687,488 |
| 增 添 | <u>-</u> | <u>37,624</u> | <u>37,624</u> |
| 民國114年3月31日餘額 | <u>\$ 2,687,488</u> | <u>37,624</u> | <u>2,725,112</u> |
| 民國113年1月1日餘額 | <u>\$ 2,682,243</u> | <u>-</u> | <u>2,682,243</u> |
| 民國113年3月31日餘額 | <u>\$ 2,682,243</u> | <u>-</u> | <u>2,682,243</u> |
| 使用權資產之累計折舊及減損損失： | | | |
| 民國114年1月1日餘額 | \$ 598,644 | - | 598,644 |
| 提列折舊 | <u>13,956</u> | <u>633</u> | <u>14,589</u> |
| 民國114年3月31日餘額 | <u>\$ 612,600</u> | <u>633</u> | <u>613,233</u> |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 542,818 | - | 542,818 |
| 提列折舊 | <u>13,922</u> | <u>-</u> | <u>13,922</u> |
| 民國113年3月31日餘額 | <u>\$ 556,740</u> | <u>-</u> | <u>556,740</u> |
| 帳面價值： | | | |
| 民國114年1月1日 | <u>\$ 2,088,844</u> | <u>-</u> | <u>2,088,844</u> |
| 民國114年3月31日 | <u>\$ 2,074,888</u> | <u>36,991</u> | <u>2,111,879</u> |
| 民國113年1月1日 | <u>\$ 2,139,425</u> | <u>-</u> | <u>2,139,425</u> |
| 民國113年3月31日 | <u>\$ 2,125,503</u> | <u>-</u> | <u>2,125,503</u> |

合併公司之使用權資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

合併公司於民國一一四年一月十六日經董事會決議向關係人皇銘實業股份有限公司承租位於台北市中正區之辦公大樓，租賃期間為民國一一四年二月一日至民國一二三年十二月三十一日止，租賃給付總價(含營業稅)為44,762千元，認列之使用權資產金額為37,624千元，請詳附註七。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

| | <u>土地及改良物</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>未完工程</u> | <u>總 計</u> |
|---------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 成本或認定成本： | | | | |
| 民國114年1月1日餘額 | \$ 7,708,069 | 7,210,958 | - | 14,919,027 |
| 民國114年3月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>7,210,958</u> | <u>-</u> | <u>14,919,027</u> |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 7,708,069 | 1,089,477 | 4,934,909 | 13,732,455 |
| 增 添 | - | - | 398,640 | 398,640 |
| 民國113年3月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>1,089,477</u> | <u>5,333,549</u> | <u>14,131,095</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | |
| 民國114年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 204,986 | - | 249,586 |
| 本期折舊 | - | 49,369 | - | 49,369 |
| 民國114年3月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>254,355</u> | <u>-</u> | <u>298,955</u> |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 92,496 | - | 137,096 |
| 本期折舊 | - | 6,482 | - | 6,482 |
| 民國113年3月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>98,978</u> | <u>-</u> | <u>143,578</u> |
| 帳面金額： | | | | |
| 民國114年1月1日 | \$ 7,663,469 | 7,005,972 | - | 14,669,441 |
| 民國114年3月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>6,956,603</u> | <u>-</u> | <u>14,620,072</u> |
| 民國113年1月1日 | \$ 7,663,469 | 996,981 | 4,934,909 | 13,595,359 |
| 民國113年3月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>990,499</u> | <u>5,333,549</u> | <u>13,987,517</u> |

- 1.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。投資性不動產部分因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一三年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。
- 2.合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 3.合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|----------------|---------------------|------------------|----------------|
| 預付款項 | | | |
| 容積款 | \$ 1,008,475 | 1,107,541 | 496,994 |
| 留抵稅額 | 240,197 | 216,871 | 201,744 |
| 其他 | 19,168 | 20,755 | 54,453 |
| | <u>\$ 1,267,840</u> | <u>1,345,167</u> | <u>753,191</u> |
| 取得客戶合約之增額成本－流動 | <u>\$ 337,342</u> | <u>309,276</u> | <u>339,478</u> |
| 其他金融資產－流動 | | | |
| 受限制資產 | \$ 845,106 | 1,032,178 | 644,702 |
| 工程存出保證金 | 202,582 | 342,269 | 185,928 |
| | <u>\$ 1,047,688</u> | <u>1,374,447</u> | <u>830,630</u> |
| 其他金融資產－非流動 | | | |
| 受限制資產 | \$ 80,000 | 80,000 | 80,545 |
| 存出保證金 | 8,955 | 7,954 | 6,900 |
| | <u>\$ 88,955</u> | <u>87,954</u> | <u>87,445</u> |

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款、公司備償帳戶、信託價款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日分別認列零元及68,121千元之攤銷費用。

3.擔保情形

合併公司之其他金融資產－流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|---------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 3,304,385 | 2,681,010 | 2,390,165 |
| 擔保銀行借款 | 11,913,307 | 12,093,042 | 16,719,820 |
| 合 計 | <u>\$ 15,217,692</u> | <u>14,774,052</u> | <u>19,109,985</u> |
| 尚未使用額度 | <u>\$ 17,034,932</u> | <u>17,350,490</u> | <u>17,671,115</u> |
| 利率區間 | <u>2.30%~3.32%</u> | <u>2.30%~3.22%</u> | <u>2.18%~3.25%</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 借款之發行及償還

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日新增之金額分別為1,003,375千元及1,172,760千元；償還之金額分別為559,735千元及1,603,830千元。利息費用請詳附註六(十九)。

2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(九) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|--------|---------------------|------------------|------------------|
| 應付商業本票 | \$ <u>2,306,800</u> | <u>2,306,800</u> | <u>3,135,000</u> |

1. 合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日間新增之金額分別為零元及1,295,000千元，利率分別為2.64%~3.24%及2.94%，到期日分別為民國一一四年四月至一一四年六月及民國一一三年四月至一一三年六月；償還之金額分別為零元及1,247,200千元，利息費用請詳附註六(十九)。

2. 合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十) 長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|-----------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 擔保銀行借款 | \$ 18,545,242 | 18,703,055 | 14,016,055 |
| 無擔保銀行借款 | 1,080,000 | 1,320,000 | 1,733,333 |
| 減：一年內到期部分 | (2,264,071) | (2,204,641) | (2,660,533) |
| 合 計 | \$ <u>17,361,171</u> | <u>17,818,414</u> | <u>13,088,855</u> |
| 尚未使用額度 | \$ <u>1,973,013</u> | <u>1,842,000</u> | <u>567,400</u> |
| 利率區間 | <u>2.42%~2.78%</u> | <u>2.42%~2.78%</u> | <u>2.29%~2.77%</u> |

1. 借款之發行及償還

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日新增之金額分別為660,000千元及345,600千元，償還之金額分別為1,057,813千元及1,093,467千元。利息費用請詳附註六(十九)。

2. 合併公司於民國一一三年九月十日與臺灣土地銀行等9家聯貸銀行簽署額度154.8億元之聯貸案。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額、償還金融機構借款及支應投資資金暨充實中長期營運週轉金、綠建築履約保證金保證之所需資金。本授信案之甲項、乙項及丙項授信之授信期間分別為十年、五年及五年。本授信案提供臺北市大同區土地及其新建地上之建物(帳列投資性不動產)設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行。依聯貸借款合同規定，合併公司於貸款存續期間內，應以經會計師查核簽證之會計年度合併財務報告為計算基礎，維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一四年三月三十一日止，合併公司並未違反前述借款約定。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|-----|-------------------|----------------|----------------|
| 流動 | \$ <u>14,662</u> | <u>11,211</u> | <u>11,148</u> |
| 非流動 | \$ <u>826,165</u> | <u>812,075</u> | <u>798,349</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ <u>4,704</u> | <u>4,575</u> |
| 短期租賃之費用 | \$ <u>2,940</u> | <u>1,593</u> |

認列於現金流量表之金額如下：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>27,727</u> | <u>25,664</u> |

1.地上權之租賃

合併公司承租地上權租賃合約作為飯店營運處所及興建一般事務所開發用，租賃期間分別為五十年及七十年。其中，因部分產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，合併公司將該些利息費用資本化為存貨成本之一部分。

2.土地、房屋及建築之租賃

合併公司承租土地及房屋作為辦公室之租賃期間通常為一至十年，部分租賃包括在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

3.其他租賃

合併公司承租車位、機器設備及運輸設備之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，合併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。

(十二)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產及部份不動產、廠房及設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(四)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

合併公司與台灣藤田飯店股份有限公司約定由合併公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交之日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| 低於一年 | \$ 286,578 | 232,392 | 128,357 |
| 一至二年 | 308,188 | 238,223 | 124,380 |
| 二至三年 | 299,125 | 128,365 | 107,983 |
| 三至四年 | 294,875 | 220,431 | 103,966 |
| 四至五年 | 250,785 | 195,266 | 99,547 |
| 五年以上 | 1,349,633 | 1,131,913 | 1,191,986 |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 2,789,184</u> | <u>2,146,590</u> | <u>1,756,219</u> |

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日由上述不動產產生之租金收入分別為47,819千元及30,396千元。

民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日上述投資性不動產發生維護及保養費用分別為2,563千元及702千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

因前一年度報導日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一一三年及一一二年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日列報為費用之金額皆為零元。

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|------|-----------------|--------------|
| 營業成本 | \$ <u>1,031</u> | <u>908</u> |
| 管理費用 | \$ <u>2,622</u> | <u>2,436</u> |

(十四)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|--------------|------------------|---------------|
| 當期所得稅費用 | | |
| 當期產生 | \$ 13,153 | 22,318 |
| 土地增值稅 | 33,818 | 26,652 |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u>\$ 46,971</u> | <u>48,970</u> |

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.合併公司之子公司營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定之年度如下：

| 核定年度 | 公司名稱 |
|---------|--|
| 民國一一二年度 | 普立斯國際開發(股)公司、北昌營造(股)公司、富氏企業(股)公司、德潤創投(股)公司 |

(十五)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十五)。

1.股本

本公司於民國一一四年三月六日經董事會擬議修正額定資本總額為4,500,000千元，每股面額10元，預計提請五月二十三日股東會決議。

本公司亦於同次董事會決議辦理現金增資發行新股52,000千股，每股面額10元，實際發行價格及募集總金額俟奉主管機關核准後，授權董事長於董事會授權之價格區間內，依相關法令規定及視市場狀況與證券承銷商議定之。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|--------|------------------|---------------|---------------|
| 發行股票溢價 | \$ 10,531 | 10,531 | 10,531 |
| 庫藏股票交易 | 6,599 | 6,599 | 6,599 |
| | <u>\$ 17,130</u> | <u>17,130</u> | <u>17,130</u> |

3.保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司分別於民國一一四年四月十日經董事會擬議民國一一三年度盈餘分配案及民國一一三年六月七日經股東常會決議一一二年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

| | 113年度 | | 112年度 | |
|--------------|---------|------------------|--------|----------------|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金 | \$ 4.50 | <u>1,474,807</u> | 2.30 | <u>753,790</u> |

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>115,166</u> | <u>598,527</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>327,735</u> | <u>327,735</u> |
| 歸屬於本公司之基本每股盈餘(元) | \$ <u>0.35</u> | <u>1.83</u> |

2.稀釋每股盈餘

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(基本)/(稀釋) | \$ <u>115,166</u> | <u>598,527</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | 327,735 | 327,735 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | |
| 員工股票酬勞之影響(千股) | <u>354</u> | <u>320</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)(千股) | <u>328,089</u> | <u>328,055</u> |
| 歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元) | \$ <u>0.35</u> | <u>1.82</u> |

(十七)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|------------|---------------------|------------------|
| 客戶合約所認列之收入 | \$ 1,385,577 | 2,382,989 |
| 租金收入 | <u>66,152</u> | <u>47,184</u> |
| | \$ <u>1,451,729</u> | <u>2,430,173</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 客戶合約所認列收入之細分

| | | 114年1月至3月 | | | |
|------------|--|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| | | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 合 計 |
| 主要地區市場： | | | | | |
| 臺 灣 | | \$ <u>1,155,765</u> | <u>116,243</u> | <u>113,569</u> | <u>1,385,577</u> |
| 主要產品/服務線： | | | | | |
| 銷售房地 | | \$ 1,155,764 | - | - | 1,155,764 |
| 工程合約 | | - | 116,243 | - | 116,243 |
| 住宿及餐飲服務 | | - | - | 113,569 | 113,569 |
| 其他 | | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1</u> |
| | | <u>\$ 1,155,765</u> | <u>116,243</u> | <u>113,569</u> | <u>1,385,577</u> |
| 收入認列時點： | | | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | | \$ 1,155,765 | - | 81,148 | 1,236,913 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | | - | 116,243 | - | 116,243 |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>32,421</u> | <u>32,421</u> |
| | | <u>\$ 1,155,765</u> | <u>116,243</u> | <u>113,569</u> | <u>1,385,577</u> |
| | | 113年1月至3月 | | | |
| | | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 合 計 |
| 主要地區市場： | | | | | |
| 臺 灣 | | \$ <u>2,176,674</u> | <u>95,157</u> | <u>111,158</u> | <u>2,382,989</u> |
| 主要產品/服務線： | | | | | |
| 銷售房地 | | \$ 2,176,671 | - | - | 2,176,671 |
| 工程合約 | | - | 95,157 | - | 95,157 |
| 住宿及餐飲服務 | | - | - | 111,158 | 111,158 |
| 其他 | | <u>3</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3</u> |
| | | <u>\$ 2,176,674</u> | <u>95,157</u> | <u>111,158</u> | <u>2,382,989</u> |
| 收入認列時點： | | | | | |
| 於某一時點移轉之商品 | | \$ 2,176,674 | - | 69,384 | 2,246,058 |
| 隨時間逐步移轉之工程 | | - | 95,157 | - | 95,157 |
| 隨時間逐步移轉之勞務 | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>41,774</u> | <u>41,774</u> |
| | | <u>\$ 2,176,674</u> | <u>95,157</u> | <u>111,158</u> | <u>2,382,989</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.合約餘額

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| 合約資產－建造合約 | \$ 96,087 | 50,000 | - |
| 合約資產－工程保留款 | 53,196 | 47,604 | 27,197 |
| 合 計 | <u>\$ 149,283</u> | <u>97,604</u> | <u>27,197</u> |
| 合約負債－銷售房地預收款項 | \$ 979,791 | 908,218 | 1,147,224 |
| 合約負債－建造合約 | 121,349 | 85,008 | 46,734 |
| 合約負債－未使用之餐飲及勞務服務 | 29,044 | 36,144 | 24,741 |
| 合 計 | <u>\$ 1,130,184</u> | <u>1,029,370</u> | <u>1,218,699</u> |

(1)民國一一四年及一一三年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為344,590千元及127,797千元。

(2)合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十八)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一四年一月一日至三月三十一日員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為1,646千元，民國一一三年一月一日至三月三十一日員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為6,567千元。員工酬勞及董事酬勞係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計值變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|--------|-----------------|------------|
| 銀行存款利息 | <u>\$ 1,822</u> | <u>314</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

| | <u>114年1月至3月</u> | <u>113年1月至3月</u> |
|-------------------------|---------------------|------------------|
| 外幣兌換利益(損失) | \$ 2,579 | (632) |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損失)利益 | (148,082) | 2,747 |
| 其他 | (1,484) | 1,572 |
| | <u>\$ (146,987)</u> | <u>3,687</u> |

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

| | <u>114年1月至3月</u> | <u>113年1月至3月</u> |
|---------|-------------------|------------------|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款 | \$ 256,656 | 258,375 |
| 押金設算息 | 137 | - |
| 利息補貼 | 70 | - |
| 租賃負債攤銷 | 4,704 | 4,575 |
| 減：利息資本化 | (55,879) | (94,247) |
| | <u>\$ 205,688</u> | <u>168,703</u> |

(二十)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十)。

1.信用風險

應收款項之信用風險

合併公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日皆無提列備抵損失之情形。

合併公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予合併公司，故可有效控制其信用風險。於民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

| | 帳面金額 | 合 約 現金流量 | 一年 以內 | 1-3年 | 超過3年 |
|-------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 114年3月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,384,385 | 4,517,091 | 2,497,612 | 1,875,090 | 144,389 |
| 擔保銀行借款 | 30,458,549 | 33,886,592 | 5,687,441 | 10,162,620 | 18,036,531 |
| 應付短期票券 | 2,306,800 | 2,306,800 | 2,306,800 | - | - |
| 租賃負債 | 840,827 | 1,322,179 | 33,668 | 67,336 | 1,221,175 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 1,921,544 | 1,921,544 | 1,921,544 | - | - |
| 存入保證金 | <u>121,774</u> | <u>121,774</u> | <u>30,084</u> | <u>8,374</u> | <u>83,316</u> |
| | <u>\$ 40,033,879</u> | <u>44,075,980</u> | <u>12,477,149</u> | <u>12,113,420</u> | <u>19,485,411</u> |
| 113年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,001,010 | 4,113,484 | 2,397,819 | 1,570,463 | 145,202 |
| 擔保銀行借款 | 30,796,097 | 34,441,831 | 5,258,819 | 9,569,385 | 19,613,627 |
| 應付短期票券 | 2,306,800 | 2,306,800 | 2,306,800 | - | - |
| 租賃負債 | 823,286 | 1,304,336 | 29,369 | 58,738 | 1,216,229 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 2,209,245 | 2,209,245 | 2,209,245 | - | - |
| 存入保證金 | <u>109,288</u> | <u>109,288</u> | <u>27,804</u> | <u>10,236</u> | <u>71,248</u> |
| | <u>\$ 40,245,726</u> | <u>44,484,984</u> | <u>12,229,856</u> | <u>11,208,822</u> | <u>21,046,306</u> |
| 113年3月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,123,498 | 4,229,979 | 2,779,027 | 635,198 | 815,754 |
| 擔保銀行借款 | 30,735,875 | 35,408,783 | 9,783,441 | 9,447,895 | 16,177,447 |
| 應付短期票券 | 3,135,000 | 3,135,000 | 3,135,000 | - | - |
| 租賃負債 | 809,497 | 1,301,626 | 29,369 | 58,738 | 1,213,519 |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 1,558,971 | 1,558,971 | 1,558,971 | - | - |
| 存入保證金 | <u>74,214</u> | <u>74,214</u> | <u>10,774</u> | <u>9,927</u> | <u>53,513</u> |
| | <u>\$ 40,437,055</u> | <u>45,708,573</u> | <u>17,296,582</u> | <u>10,151,758</u> | <u>18,260,233</u> |

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

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 市場風險

(1) 利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之利息費用將增加或減少87,128千元及88,622千元，其中淨利將減少或增加68,210千元及56,296千元，主因係合併公司之變動利率借款。

(2) 其他價格風險

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

| 報導日證券價格 | 114年1月至3月 | | 113年1月至3月 | |
|---------|------------|----------|------------|---------|
| | 其他綜合損益稅後金額 | 稅後損益 | 其他綜合損益稅後金額 | 稅後損益 |
| 上漲3% | \$ - | 23,558 | - | 2,854 |
| 下跌3% | \$ - | (23,558) | - | (2,854) |

4. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

| | 114.3.31 | | | | |
|------------------|------------|---------|-----|--------|---------|
| | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 834,213 | 834,213 | - | - | 834,213 |
| | 113.12.31 | | | | |
| | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 750,905 | 750,905 | - | - | 750,905 |
| | 113.3.31 | | | | |
| | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 111,654 | 84,924 | - | 26,730 | 111,654 |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

如有活絡市場之公開報價，則以市場價格為公允價值；若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計或使用交易對手報價。

(2.2)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

金融工具如屬無活絡市場者，且為無公開報價之權益工具，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之淨資產價值及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之股權淨值乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)等級間之移轉

富禾生醫股份有限公司之股票於民國一一三年九月二十七日登記興櫃，變為於活絡市場有公開報價，因此於民國一一三年其公允價值自第三等級轉入第一等級。

(5)第三等級之變動明細表

| | 透過損益按公允價值衡量 之金融資產 無公開報價之權益工具 |
|-------------|------------------------------------|
| 民國113年1月1日 | \$ 28,222 |
| 總利益或損失 | |
| 認列於損益 | (1,492) |
| 民國113年3月31日 | \$ <u>26,730</u> |

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)」。其中與民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日仍持有之資產相關者如下：

| | 113年1月至3月 |
|--------------------------------|-------------------|
| 認列於損益(列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產損失」) | \$ <u>(1,492)</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係透過損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值，無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

| 項目 | 評價技術 | 重大不可觀察輸入值 | 重大不可觀察輸入值與公允價值關係 |
|-------------------------------|--------|---|---|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資 | 可類比公司法 | <ul style="list-style-type: none"> 股權淨值比乘數(113.3.31為3.0倍) 缺乏市場流通性折價(113.3.31為20.5%) | <ul style="list-style-type: none"> 乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 |

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

| | | | 公允價值變動反應 於本期損益 | |
|------------------|-----------|------------|-------------------|-------|
| | 輸入值 | 向上或下 變動 | 有利變動 | 不利變動 |
| 113年3月31日 | | | | |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | | | |
| 無活絡市場之權益工具投資 | 股權淨值比乘數 | 1% | 263 | (270) |
| 無活絡市場之權益工具投資 | 缺乏市場流通性折價 | 1% | (336) | 336 |

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一三年度合併財務報告附註六(二十一)所揭露者無重大變動。

(二十二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一三年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(二十二)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱 | 與合併公司之關係 |
|----------------------|-------------------|
| 仁愛企業股份有限公司(以下簡稱仁愛企業) | 本公司之董事長與該公司董事長相同 |
| 皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業) | 本公司之董事為該公司之董事長 |
| 皇勝建設股份有限公司(以下簡稱皇勝建設) | 其董事長與本公司董事長係一親等關係 |
| 慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發) | 〃 |
| 陳嘉根 | 合併公司之主要管理階層 |
| 廖年吉 | 〃 |
| 廖林淑花 | 〃 |
| 廖宇祥 | 〃 |
| 廖家賢 | 〃 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售

(1)銷售勞務予關係人

合併公司對關係人之銷售金額如下：

| 114年1月至3月 | | | | | |
|------------|------|------------|---------|------------|------------|
| | 性質 | 承攬總價 | 已計價金額 | 本期 計價金額 | 本期 認列收入 |
| 其他關係人－皇勝建設 | 工程承攬 | \$ 513,394 | 333,706 | - | 46,088 |

| 113年1月至3月 | | | | | |
|------------|------|------------|---------|------------|------------|
| | 性質 | 承攬總價 | 已計價金額 | 本期 計價金額 | 本期 認列收入 |
| 其他關係人－皇勝建設 | 工程承攬 | \$ 513,394 | 246,429 | 77,009 | 33,051 |

(1.1)合併公司向關係人承攬之工程係依工程預算加計合理管理費及利潤後，呈主管核可後為其承攬價格。

(1.2)合併公司對上述公司之承攬價格與合併公司向一般廠商之承攬價格無顯著不同。

2.進貨

(1)合併公司於民國一一四年一月十六日經董事會決議向其他關係人－慶隆開發購入位於台北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地，交易價格為3,317,000千元。截至民國一一四年三月三十一日，合併公司已依約支付相關價款829,500千元予上述關係人，尚未完成過戶登記。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)合併公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息設算，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|----------|------------|------------------|---------------|---------------|
| 合約資產 | 其他關係人－皇勝建設 | \$ <u>96,087</u> | <u>50,000</u> | <u>-</u> |
| 應收帳款－關係人 | 其他關係人－慶隆開發 | \$ 68,389 | 68,389 | 85,703 |
| 〃 | 其他關係人－皇銘實業 | - | - | 6,373 |
| | | \$ <u>68,389</u> | <u>68,389</u> | <u>92,076</u> |

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|------|------------|-------------|-----------|---------------|
| 合約負債 | 其他關係人－皇勝建設 | \$ <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11,701</u> |

5.租賃

(1)合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至十年，民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日租金費用皆為1,394千元，民國一一四年三月三十一日、一一三年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司依約存出租賃保證金分別為零元、零元及1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

(2)合併公司與關係人承租協議，取得使用權資產金額如下：

| 關係人類別 | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|------------|-----------|-----------|----------|
| 其他關係人－皇銘實業 | \$ 37,624 | - | - |

| 帳列項目 | 關係人類別 | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|----------|------------|-----------|-----------|----------|
| 租賃負債-流動 | 其他關係人－皇銘實業 | \$ 3,385 | - | - |
| 租賃負債-非流動 | 〃 | 33,683 | - | - |
| | | \$ 37,068 | - | - |

| 帳列項目 | 關係人類別／名稱 | 114年1月至1月 | 113年1月至1月 |
|------|------------|-----------|-----------|
| 利息費用 | 其他關係人－皇銘實業 | \$ 161 | - |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.其他

(1)合併公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一四年三月三十一日止，合併公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。

(2)合併公司於民國一一二年度，與主要管理階層－廖年吉、廖家賢共同參與新北市土城區大安段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(3)合併公司於民國一一二年度，與其他關係人－仁愛企業共同參與臺北市大安區復興段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

| | 114年1月至3月 | 113年1月至3月 |
|--------|-----------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 6,146 | 11,683 |
| 退職後福利 | 101 | 101 |
| | <u>\$ 6,247</u> | <u>11,784</u> |

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱 | 質押擔保標的 | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 其他金融資產－ 流動及非流動 | 銀行借款、工程履約保證 金及信託價金 | \$ 925,106 | 1,112,063 | 725,247 |
| 存貨 | 銀行借款及應付短期票券 | 21,611,471 | 22,121,074 | 30,058,103 |
| 投資性不動產 | 銀行借款 | 14,565,972 | 14,615,341 | 13,933,417 |
| 使用權資產 | 銀行借款 | 2,074,888 | 2,088,844 | 2,125,503 |
| 不動產、廠房及 設備 | 銀行借款 | 1,796,098 | 1,811,428 | 1,857,402 |
| | | <u>\$ 40,973,535</u> | <u>41,748,750</u> | <u>48,699,672</u> |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

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

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|------------|---------------------|------------------|------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | <u>\$ 7,284,823</u> | <u>6,917,618</u> | <u>7,814,672</u> |
| 已依約收取金額 | <u>\$ 979,791</u> | <u>908,128</u> | <u>1,147,224</u> |

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|------------|---------------------|------------------|------------------|
| 已簽訂之工程合約價款 | <u>\$ 1,629,634</u> | <u>1,629,634</u> | <u>1,629,634</u> |
| 已依約收取金額 | <u>\$ 1,346,956</u> | <u>1,240,459</u> | <u>764,476</u> |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

| | 114.3.31 | 113.12.31 | 113.3.31 |
|-------------|---------------------|------------------|------------------|
| 取得合約價款(建設業) | \$ <u>3,601,190</u> | <u>1,200,645</u> | <u>1,146,481</u> |
| 已支付價款 | \$ <u>990,917</u> | <u>777,711</u> | <u>139,756</u> |

4.合併公司之子公司與萬豪國際集團之關係企業，簽署飯店規劃興建階段、建造與籌備階段、籌備期間至開幕後及開幕日後起算15年之各項服務合約及授權暨權利金合約書規定，依合約書應按服務內容支付相關費用或按每一會計年度總營收及每一會計期間營運餘額之一定比率計算相關服務費用。合併公司之子公司與萬豪國際集團於民國一一三年九月十二日就前述所簽訂之管理協議、國際服務協議、授權及權利金協議簽署終止協議書，並同時簽署加盟協議等合約，自轉換日起算15年，依加盟協議每月支付客房銷售總額及餐飲銷售總額一定比率計算相關加盟費用。

5.合併公司民國一一四年三月三十一日由銀行提供履約保證金為1,229,670千元。

(二)或有負債：

合併公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故合併公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴(下稱「一審」)，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴。於民國一一二年十一月二十二日臺灣高等法院判決廢棄原臺北地方法院判決並駁回本公司一審之訴，臺灣高等法院認為完成老師府之修復再利用計畫應屬原買受人之義務，原買受人未履行前述義務故與祭祀公業法人臺北市陳悅記之契約解除。本案經最高法院駁回上訴，合併公司依法向最高法院提起聲請再審及向高等法院提起再審之訴，聲請再審於民國一一四年二月二十七日經最高法院駁回，再審之訴於民國一一四年四月二十九日經高等法院駁回。依再審之訴前高等法院判決，陳○福繼承人得依法向祭祀公業法人陳悅記請求返還容積移轉買賣價金及加計利息，如陳○福繼承人怠於行使，合併公司得代位其行使其權利。惟合併公司基於土地開發及善意合作，現正與祭祀公業法人臺北市陳悅記持續進行協商，相關系爭容積354,896千元轉列其他非流動資產。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別 性 質 別 | 114年1月至3月 | | | 113年1月至3月 | | |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|--------|
| | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | \$ 51,047 | 63,273 | 114,320 | 36,356 | 46,784 | 83,140 |
| 勞健保費用 | 2,475 | 5,063 | 7,538 | 2,045 | 4,267 | 6,312 |
| 退休金費用 | 1,031 | 2,622 | 3,653 | 908 | 2,436 | 3,344 |
| 其他員工福利費用 | 1,946 | 2,482 | 4,428 | 1,844 | 2,616 | 4,460 |
| 折舊費用 | 78,883 | 2,107 | 80,990 | 39,800 | 2,222 | 42,022 |
| 折耗費用 | - | - | - | - | - | - |
| 攤銷費用 | 179 | 141 | 320 | 16 | 169 | 185 |

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一四年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

| 編號 | 貸出資金 之公司 | 貸與 對象 | 往來 科目 | 是否 為關 係人 | 本期最 高餘額 | 期末 餘額 | 實際動 支金額 | 利率 區間 | 資金 貸與 性質 | 業務往 來金額 | 有短期融 通資金必 要之原因 | 提列備 抵損失 金額 | 擔 保 品 | | 對個別對 象資金貸 與 限 額 | 資金貸與 總 限 額 |
|----|---------------|-------------------------|-----------|----------------|------------|----------|------------|----------|----------------|------------|----------------------|------------------|-------|----|-----------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | | | | | 名稱 | 價值 | | |
| 0 | 皇翔建設 (股)公司 | 台北遷建基地 都市更新(股) 公司 | 其他應 收款 | 否 | \$ 15,000 | 15,000 | 15,000 | -% | 業務 往來 | 185,045 | - | - | 註1 | - | 569,840 (註2) | 569,840 (註2) |

註1：本公司因業務需要，委託台北遷建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遷建基地都市更新公司開立同額之本票以為保證。

註2：業務往來金額係委託台北遷建公司開發整合之土地成本；另對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，則係以該案之預估總開發整合成本加權計算。

2.為他人背書保證：

| 編號 | 背書保 證者公 司名稱 | 被背書保證對象 公司名稱 | 關係 | 對單一企 業背書保 證 限 額 | 本期最高 背書保證 餘 額 | 期末背 書保證 餘 額 | 實際動 支金額 | 背書保證以 財產設定 擔保金額 | 累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率 | 背書保 證最高 限 額 | 屬母公司 對子公司 背書保證 | 屬子公司 對母公司 背書保證 | 屬對大陸 地區背書 保 證 |
|----|-------------------|------------------|-----|-----------------------|---------------------|-------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 0 | 皇翔建 設(股) 公司 | 北昌營造(股) 公司 | 子公司 | \$3,452,729 | 950,000 | 950,000 | 950,000 | - | 6.88 % | 6,905,459 | Y | - | - |
| 0 | 皇翔建 設(股) 公司 | 普立斯國際開 發(股)公司 | 子公司 | 3,452,729 | 260,000 | 260,000 | 260,000 | - | 1.88 % | 6,905,459 | Y | - | - |
| 1 | 富氏企 業(股) 公司 | 皇翔建設(股) 公司 | 母公司 | 428,151 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 1.78 % | 428,151 | - | Y | - |

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

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

| 持有之公司 | 有價證券 種類及名稱 | 與有價證券 發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 備註 |
|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------|----------|--------|---------|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比率 | 公允價值 | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 股票-黑松(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價 值衡量之金融資產 —流動 | 145 | \$ 5,794 | - % | 5,794 | - |
| " | 股票-中華紙漿(股)公司 | " | " | 110 | 1,650 | - % | 1,650 | - |
| " | 股票-永豐餘投資控股(股)公司 | " | " | 45 | 1,280 | - % | 1,280 | - |
| " | 股票-中鴻鋼鐵(股)公司 | " | " | 230 | 4,738 | - % | 4,738 | - |
| " | 股票-太子建設開發(股)公司 | " | " | 202 | 2,027 | - % | 2,027 | - |
| " | 股票-日勝生活科技(股)公司 | " | " | 534 | 7,017 | - % | 7,017 | - |
| " | 股票-長榮海運(股)公司 | " | " | 300 | 72,765 | - % | 72,765 | - |
| " | 股票-陽明海運(股)公司 | " | " | 51 | 3,779 | - % | 3,779 | - |
| " | 股票-萬海航運(股)公司 | " | " | 2 | 156 | - % | 156 | - |
| " | 股票-中華航空(股)公司 | " | " | 380 | 8,550 | - % | 8,550 | - |
| " | 股票-長榮航空(股)公司 | " | " | 928 | 37,630 | - % | 37,630 | - |
| " | 股票-長榮航太(股)公司 | " | " | 64 | 6,278 | - % | 6,278 | - |
| " | 股票-中央再保險(股)公司 | " | " | 245 | 6,652 | - % | 6,652 | - |
| " | 基金-新光BBB投等債20+ETF | " | " | 2,000 | 20,100 | - % | 20,100 | - |
| " | 股票-廣達電腦(股)公司 | " | " | 1,601 | 359,425 | - % | 359,425 | - |
| " | 股票-台灣積體電路製造(股)公司 | " | " | 240 | 218,400 | - % | 218,400 | - |
| " | 黃金 | " | " | - | 9,042 | - % | 9,042 | - |
| " | 景順3-6年機動到期優選新興債 券基金 | " | " | 600 | 7,305 | - % | 7,305 | - |
| " | 合庫入息優化多重資產基金-A不 配息(台幣)基金 | " | " | 500 | 4,925 | - % | 4,925 | - |
| " | 5427兆豐ESG台美永續雙贏多重 資產基金 | " | " | 3,000 | 27,660 | - % | 27,660 | - |
| 德潤创投 (股)公司 | 股票-富禾生醫(股)公司 | " | " | 750 | 29,040 | 1.88 % | 29,040 | - |

4. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

| 進(銷)貨 之公司 | 交易對象 名 稱 | 關 係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般 交易不同之情形 及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|---------------|---------------|-------|-------|-------------------|--------------------|-------------|---------------------------|----------|-------------|-------------------------|----|
| | | | 進(銷)貨 | 金 額 | 佔總進 (銷)貨 之比率 | 授信 期間 | 單 價 | 授信期 間 | 餘 額 | 佔總應收 (付)票據、帳 款之比率 | |
| 皇翔建設 (股)公司 | 北昌營造 (股)公司 | 母子公司 | 進貨 | 681,874 (註1) | 33.66 % | 與一般交易 相當 | - | - | (1,559,052) | (90.29)% | 註3 |
| 皇翔建設 (股)公司 | 慶隆開發 (股)公司 | 其他關係人 | 進貨 | 829,500 (註2) | 40.95 % | " | - | - | - | -% | |
| 北昌營造 (股)公司 | 皇翔建設 (股)公司 | 母子公司 | 銷貨 | (681,874) (註1) | (86.87)% | " | - | - | 1,559,052 | 95.80% | 註3 |

註1：係本期計價及採購(銷貨)金額。

註2：帳列預付土地款。

註3：交易於編製合併財務報告時，業已沖銷。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 帳列應收款項之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 應收關係人款項餘額 | 週轉率 | 逾期應收關係人款項 | | 應收關係人款項期後收回金額 | 提列備抵損失金額 |
|-----------|-----------|-----|--------------|------|-----------|------|---------------|----------|
| | | | | | 金額 | 處理方式 | | |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | \$ 1,559,052 | 1.70 | - | - | - | - |

註：交易於編製合併財務報告時，業已沖銷。

6.母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

| 編號(註1) | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係(註2) | 交易往來情形 | | | |
|--------|-----------|-----------|-------------|---------|-----------|------|-----------------|
| | | | | 科目 | 金額 | 交易條件 | 佔合併總營業收入或總資產之比率 |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 1 | 應付票據及帳款 | 1,559,052 | 無 | 2.82 % |
| " | " | " | 1 | 營業成本 | 526,852 | " | 36.29 % |
| 1 | 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 2 | 應收票據及帳款 | 1,559,052 | " | 2.82 % |
| " | " | " | 2 | 營業收入 | 526,852 | " | 36.29 % |

註1：1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一四年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期(損)益 | 本期認列之投資(損)益 | 備註 |
|-----------|--------------|----------------|---------------|------------|-----------|---------|----------|---------|-------------|-------------|----|
| | | | | 本期期末 | 去年年度 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | |
| 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 台北市中正區博愛路38號7樓 | 建築與土木工程業務 | \$ 911,760 | 911,760 | 104,500 | 100.00 % | 670,838 | 3,137 | (17,725) | |
| " | 富氏企業(股)公司 | " | 住宅及大樓開發租售業 | 474,706 | 474,706 | 26 | 100.00 % | 488,102 | 37 | 37 | |
| " | 普立斯國際開發(股)公司 | " | 特定專業區開發、一般旅館業 | 2,800,000 | 2,800,000 | 150,000 | 100.00 % | 857,572 | (35,403) | (35,403) | |
| " | 德潤創投(股)公司 | " | 創業投資業 | 31,000 | 31,000 | 3,100 | 100.00 % | 29,689 | (115) | (115) | |

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

| | 114年1月至3月 | 建設部門 | 營造部門 | 飯店部門 | 其他部門 | 調整及銷除 | 合計 |
|----------|---------------------|----------------|-----------------|-------------|------------------|------------------|-----------|
| 收入： | | | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 1,220,190 | 116,243 | 115,296 | - | - | - | 1,451,729 |
| 部門間收入 | - | 526,852 | - | - | (526,852) | - | - |
| 收入總計 | <u>\$ 1,220,190</u> | <u>643,095</u> | <u>115,296</u> | <u>-</u> | <u>(526,852)</u> | <u>1,451,729</u> | |
| 應報導部門損益 | <u>\$ 161,353</u> | <u>3,921</u> | <u>(35,403)</u> | <u>(78)</u> | <u>32,344</u> | <u>162,137</u> | |

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| <u>113年1月至3月</u> | <u>建設部</u> | <u>營造部</u> | <u>飯店部門</u> | <u>其他部門</u> | <u>調 整 及銷除</u> | <u>合 計</u> |
|------------------|---------------------|------------------|-----------------|----------------|--------------------|------------------|
| 收 入： | | | | | | |
| 來自外部客戶收入 | \$ 2,222,543 | 95,157 | 112,473 | - | - | 2,430,173 |
| 部門間收入 | - | 988,698 | - | - | (988,698) | - |
| 收入總計 | <u>\$ 2,222,543</u> | <u>1,083,855</u> | <u>112,473</u> | <u>-</u> | <u>(988,698)</u> | <u>2,430,173</u> |
| 應報導部門損益 | <u>\$ 643,565</u> | <u>19,664</u> | <u>(18,540)</u> | <u>(1,522)</u> | <u>4,330</u> | <u>647,497</u> |

合併公司之主要營運決策者係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。

附件九

112 年度個體財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：台北市中正區博愛路38號8樓
電話：(02)2388-2898

目 錄

| 項 目 | 頁 次 |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面 | 1 |
| 二、目 錄 | 2 |
| 三、會計師查核報告書 | 3 |
| 四、資產負債表 | 4 |
| 五、綜合損益表 | 5 |
| 六、權益變動表 | 6 |
| 七、現金流量表 | 7 |
| 八、個體財務報告附註 | |
| (一)公司沿革 | 8 |
| (二)通過財務報告之日期及程序 | 8 |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用 | 8 |
| (四)重大會計政策之彙總說明 | 9～20 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 20～21 |
| (六)重要會計項目之說明 | 21～40 |
| (七)關係人交易 | 40～43 |
| (八)質押之資產 | 43 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 43～44 |
| (十)重大之災害損失 | 44 |
| (十一)重大之期後事項 | 44 |
| (十二)其 他 | 45～46 |
| (十三)附註揭露事項 | |
| 1.重大交易事項相關資訊 | 46～48 |
| 2.轉投資事業相關資訊 | 48 |
| 3.大陸投資資訊 | 48 |
| 4.主要股東資訊 | 48 |
| (十四)部門資訊 | 48 |
| 九、重要會計項目明細表 | 49～55 |



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

| | | |
|-----|-----|-------------------|
| 電 話 | Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳 真 | Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網 址 | Web | kpmg.com/tw |

會 計 師 查 核 報 告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔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綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，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財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託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體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇翔建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇翔建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳個體財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地產銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一二年度房地產銷售收入約3,711,004千元，占總營業收入95%，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳個體財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳個體財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一二年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司存貨金額為30,620,019千元，占總資產63%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，故存貨之淨變現價值估列係仰賴管理階層對於銷售策略之主觀判斷。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及近期自行銷售之實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇翔建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存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體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體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.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇翔建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇翔建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇翔建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇翔建設股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇翔建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

曾昭陽
陳宗哲



證券主管機關：金管證六字第0940129108號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年三月十四日

皇翔建設股份有限公司

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：新台幣千元

| | 112.12.31 | | 111.12.31 | | | 112.12.31 | | 111.12.31 | |
|----------------------------------|----------------------|------------|-------------------|------------|------------------------------|----------------------|------------|-------------------|------------|
| | 金額 | % | 金額 | % | | 金額 | % | 金額 | % |
| 資 產 | | | | | 負債及權益 | | | | |
| 流動資產： | | | | | 流動負債： | | | | |
| 1100 現金及約當現金(附註六(一)) | \$ 1,482,258 | 3 | 1,635,506 | 4 | 2100 短期借款(附註六(八)) | \$ 19,071,055 | 39 | 20,170,971 | 43 |
| 1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二)) | 90,716 | - | 90,427 | - | 2110 應付短期票券(附註六(九)) | 2,487,200 | 5 | 390,000 | 1 |
| 1150 應收票據淨額 | 657 | - | 30,738 | - | 2130 合約負債—流動(附註六(十七)及九) | 664,226 | 1 | 375,747 | 1 |
| 1170 應收帳款淨額 | 78,083 | - | 52,892 | - | 2150 應付票據 | 46,307 | - | 29,128 | - |
| 1180 應收帳款—關係人淨額(附註七) | 59,649 | - | - | - | 2170 應付帳款 | 171,514 | 1 | 18,649 | - |
| 1200 其他應收款 | 15,010 | - | 15,107 | - | 2180 應付帳款—關係人(附註七) | 330,782 | 1 | 1,147,751 | 2 |
| 1220 本期所得稅資產 | - | - | 10,831 | - | 2200 其他應付款(附註七) | 106,016 | - | 198,444 | - |
| 1320 存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八) | 30,620,019 | 63 | 29,721,680 | 63 | 2230 本期所得稅負債 | 65,902 | - | - | - |
| 1410 預付款項(附註六(七)) | 459,824 | 1 | 383,192 | 1 | 2250 負債準備—流動(附註六(十三)) | 837 | - | 837 | - |
| 1476 其他金融資產—流動(附註六(七)及八) | 694,423 | 1 | 463,239 | 1 | 2280 租賃負債—流動(附註六(十一)) | 2,035 | - | 1,998 | - |
| 1479 其他流動資產—其他 | 38,285 | - | 35,458 | - | 2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十)) | 3,487,200 | 7 | 1,363,815 | 3 |
| 1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(七)) | 349,458 | 1 | 159,883 | - | 2399 其他流動負債—其他 | 62,195 | - | 38,278 | - |
| | <u>33,888,382</u> | <u>69</u> | <u>32,598,953</u> | <u>69</u> | | <u>26,495,269</u> | <u>54</u> | <u>23,735,618</u> | <u>50</u> |
| 非流動資產： | | | | | 非流動負債： | | | | |
| 1551 採用權益法之投資(附註六(四)) | 2,359,894 | 5 | 2,576,759 | 6 | 2540 長期借款(附註六(十)) | 10,709,600 | 22 | 10,924,619 | 23 |
| 1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八) | 159,669 | - | 2,895,163 | 6 | 2570 遞延所得稅負債(附註六(十四)) | 403 | - | 322 | - |
| 1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八) | 12,607,511 | 26 | 9,142,314 | 19 | 2580 租賃負債—非流動(附註六(十一)) | 267,651 | 1 | 269,686 | 1 |
| 1780 無形資產 | 747 | - | 418 | - | 2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十三)) | 3,013 | - | 3,426 | - |
| 1840 遞延所得稅資產(附註六(十四)) | 12,964 | - | 12,964 | - | 2645 存入保證金 | 75,206 | - | 71,468 | - |
| 1980 其他金融資產—非流動(附註六(七)及七) | 4,208 | - | 6,468 | - | | <u>11,055,873</u> | <u>23</u> | <u>11,269,521</u> | <u>24</u> |
| | <u>15,144,993</u> | <u>31</u> | <u>14,634,086</u> | <u>31</u> | | <u>37,551,142</u> | <u>77</u> | <u>35,005,139</u> | <u>74</u> |
| 資產總計 | <u>\$ 49,033,375</u> | <u>100</u> | <u>47,233,039</u> | <u>100</u> | 負債合計 | <u>\$ 37,551,142</u> | <u>77</u> | <u>35,005,139</u> | <u>74</u> |
| | | | | | 權益(附註六(十五))： | | | | |
| | | | | | 3110 普通股股本 | 3,277,348 | 7 | 3,277,348 | 7 |
| | | | | | 3200 資本公積 | 17,130 | - | 17,130 | - |
| | | | | | 3300 保留盈餘 | 8,187,755 | 16 | 8,933,422 | 19 |
| | | | | | 權益合計 | <u>11,482,233</u> | <u>23</u> | <u>12,227,900</u> | <u>26</u> |
| | | | | | 負債及權益總計 | <u>\$ 49,033,375</u> | <u>100</u> | <u>47,233,039</u> | <u>100</u> |

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華

(請詳閱後附個體財務報告附註)

皇翔建設股份有限公司

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：新台幣千元

| | | 112年度 | | 111年度 | |
|------|--|-------------------|-------------|------------------|------------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註六(十七)及七) | \$ 3,911,404 | 100 | 6,456,120 | 100 |
| 5000 | 營業成本(附註六(三)及七) | <u>2,009,321</u> | <u>51</u> | <u>3,465,655</u> | <u>54</u> |
| | 營業毛利 | <u>1,902,083</u> | <u>49</u> | <u>2,990,465</u> | <u>46</u> |
| | 營業費用(附註七)： | | | | |
| 6100 | 推銷費用(附註六(七)) | 115,698 | 3 | 363,548 | 6 |
| 6200 | 管理費用(附註六(十二)、(十三)及(十八)) | <u>384,870</u> | <u>10</u> | <u>483,673</u> | <u>7</u> |
| | | <u>500,568</u> | <u>13</u> | <u>847,221</u> | <u>13</u> |
| | 營業淨利 | <u>1,401,515</u> | <u>36</u> | <u>2,143,244</u> | <u>33</u> |
| | 營業外收入及支出(附註六(十九))： | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 4,921 | - | 1,314 | - |
| 7010 | 其他收入 | 19,370 | - | 14,800 | - |
| 7020 | 其他利益及損失 | 257,415 | 7 | 415,841 | 6 |
| 7050 | 財務成本 | (536,453) | (14) | (448,210) | (7) |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | <u>(237,032)</u> | <u>(6)</u> | <u>(162,495)</u> | <u>(2)</u> |
| | | <u>(491,779)</u> | <u>(13)</u> | <u>(178,750)</u> | <u>(3)</u> |
| | 繼續營業部門稅前淨利 | 909,736 | 23 | 1,964,494 | 30 |
| 7950 | 減：所得稅費用(附註六(十四)) | <u>147,966</u> | <u>4</u> | <u>68,666</u> | <u>1</u> |
| | 本期淨利 | <u>761,770</u> | <u>19</u> | <u>1,895,828</u> | <u>29</u> |
| 8300 | 其他綜合損益： | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | 101 | - | 406 | - |
| 8330 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目 | 42 | - | 716 | - |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | <u>143</u> | <u>-</u> | <u>1,122</u> | <u>-</u> |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | <u>\$ 761,913</u> | <u>19</u> | <u>1,896,950</u> | <u>29</u> |
| | 每股盈餘(附註六(十六)) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | <u>\$ 2.32</u> | | <u>5.78</u> | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | <u>\$ 2.32</u> | | <u>5.77</u> | |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥

~5~



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 股 本 | | 保留盈餘 | | | 權益總計 |
|-----------------|--------------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 普通 股 本 | 資本公積 | 法定盈 餘公積 | 未分配 盈 餘 | 合 計 | |
| 民國一十一年一月一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,336,777 | 6,764,424 | 9,101,201 | 12,395,679 |
| 本期淨利 | - | - | - | 1,895,828 | 1,895,828 | 1,895,828 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | 1,122 | 1,122 | 1,122 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 1,896,950 | 1,896,950 | 1,896,950 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 244,572 | (244,572) | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | (2,064,729) | (2,064,729) | (2,064,729) |
| 民國一十一年十二月三十一日餘額 | 3,277,348 | 17,130 | 2,581,349 | 6,352,073 | 8,933,422 | 12,227,900 |
| 本期淨利 | - | - | - | 761,770 | 761,770 | 761,770 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | 143 | 143 | 143 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 761,913 | 761,913 | 761,913 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 189,695 | (189,695) | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | (1,507,580) | (1,507,580) | (1,507,580) |
| 民國一十二年十二月三十一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,771,044 | 5,416,711 | 8,187,755 | 11,482,233 |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 112年度 | 111年度 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 909,736 | 1,964,494 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 折舊費用 | 35,257 | 36,720 |
| 攤銷費用 | 383 | 773 |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失 | 174 | 34,005 |
| 利息費用 | 536,453 | 448,210 |
| 利息收入 | (4,921) | (1,314) |
| 股利收入 | (19,370) | (14,800) |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額 | 237,032 | 162,495 |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | 59 | - |
| 處分投資性不動產利益 | (238,683) | (410,642) |
| 其他項目 | - | (1,396) |
| 收益費損項目合計 | 546,384 | 254,051 |
| 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： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(增加)減少 | (463) | 164,551 |
| 應收票據減少 | 30,081 | 21,260 |
| 應收帳款(增加)減少 | (25,191) | 15,141 |
| 應收帳款－關係人增加 | (59,649) | - |
| 其他應收款減少 | 97 | 81 |
| 存貨增加 | (767,362) | (3,418,278) |
| 預付款項(增加)減少 | (76,632) | 38,594 |
| 其他流動資產(增加)減少 | (2,827) | 2,970 |
| 其他金融資產增加 | (231,184) | (57,484) |
| 取得合約之增額成本增加 | (189,575) | (114,501) |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | (1,322,705) | (3,347,666) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動： | | |
| 合約負債增加 | 288,479 | 52,844 |
| 應付票據增加(減少) | 17,179 | (29,836) |
| 應付票據－關係人減少 | - | (66,100) |
| 應付帳款增加(減少) | 152,865 | (10,435) |
| 應付帳款－關係人(減少)增加 | (816,969) | 311,810 |
| 其他應付款(減少)增加 | (95,085) | 35,325 |
| 其他流動負債增加(減少) | 23,917 | (11,556) |
| 淨確定福利負債減少 | (312) | (343) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | (429,926) | 281,709 |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | (1,752,631) | (3,065,957) |
| 調整項目合計 | (1,206,247) | (2,811,906) |
| 營運產生之現金流出 | (296,511) | (847,412) |
| 收取之利息 | 4,921 | 1,314 |
| 收取之股利 | 29,245 | 26,844 |
| 支付之利息 | (683,133) | (505,388) |
| 支付之所得稅 | (71,152) | (131,114) |
| 營業活動之淨現金流出 | (1,016,630) | (1,455,756) |

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

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：新台幣千元

| | 112年度 | 111年度 |
|------------------|--------------|-------------|
| 投資活動之現金流量： | | |
| 取得採用權益法之投資 | (30,000) | (1,000) |
| 取得不動產、廠房及設備 | (3,899) | (5,329) |
| 取得無形資產 | (712) | (156) |
| 取得投資性不動產 | (699,675) | (143,402) |
| 處分投資性不動產 | 373,933 | 672,438 |
| 支付之資本化利息 | (178,335) | (138,633) |
| 其他金融資產增加 | - | (38) |
| 其他金融資產減少 | 2,260 | - |
| 投資活動之淨現金(流出)流入 | (536,428) | 383,880 |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 舉借短期借款 | 5,963,825 | 6,807,128 |
| 償還短期借款 | (6,063,741) | (4,442,140) |
| 應付短期票券增加 | 2,127,200 | 120,000 |
| 應付短期票券減少 | (30,000) | (658,000) |
| 舉借長期借款 | 1,645,000 | 2,000,000 |
| 償還長期借款 | (736,634) | (416,302) |
| 存入保證金增加 | 3,738 | - |
| 存入保證金減少 | - | (3,696) |
| 租賃本金償還 | (1,998) | (565) |
| 發放現金股利 | (1,507,580) | (2,064,729) |
| 籌資活動之淨現金流入 | 1,399,810 | 1,341,696 |
| 本期現金及約當現金(減少)增加數 | (153,248) | 269,820 |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,635,506 | 1,365,686 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 1,482,258 | 1,635,506 |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



~7-1~

會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一三年三月十四日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 淨確定福利負債或資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

換算所產生之外幣兌換差異係認列於損益。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其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；或
4. 該資產為現金或約當現金，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其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於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. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

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

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

本公司持有之銀行存款交易對象及履約他方為信譽良好之國內外金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶及公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計銷售費用。

(八)投資子公司

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

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

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

| | |
|----------|--------|
| (1)房屋及建築 | 10~55年 |
| (2)機器設備 | 8年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |
| (4)其他設備 | 3年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

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

(十一)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對運輸設備及車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

本公司針對所有符合下列所有條件之租金減讓，選擇採用實務權宜作法，不評估其是否係租賃修改：

- (1) 作為新型冠狀病毒肺炎大流行之直接結果而發生之租金減讓；
- (2) 租賃給付之變動導致租賃之修正後對價與該變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (3) 租賃給付之任何減少僅影響原於民國一一年六月三十日以前到期之給付；且
- (4) 該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

於實務權宜作法下，租金減讓導致租賃給付變動時，係於啟動租金減讓之事件或情況發生時將變動數認列於損益。

2.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二)無形資產

1.認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

虧損性合約

當本公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為收入認列時點。惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產交付或法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產交付或移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產交付或移轉予客戶時轉列收入。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)工程合約

本公司從事興建住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。本公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當本公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔通常不超過一年或財務組成部份之影響對個別合約並不重大，因此本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本－取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十六)政府補助

本公司係於可收到相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。補償本公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。

本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，本公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(六)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 1,444 | 1,447 |
| 支票存款及活期存款 | 1,480,814 | 1,615,890 |
| 定期存款 | <u>-</u> | <u>18,169</u> |
| 現金及約當現金 | <u><u>\$ 1,482,258</u></u> | <u><u>1,635,506</u></u> |

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|--------------------|-------------------------|----------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | |
| 非衍生金融資產 | | |
| 上市(櫃)公司股票及受益憑證等 | \$ <u><u>90,716</u></u> | <u><u>90,427</u></u> |

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

本公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------------|-----------------------------|--------------------------|
| 營建用地 | \$ 12,609,511 | 15,045,871 |
| 在建房地 | 9,423,655 | 4,346,052 |
| 待售房地 | <u>8,651,673</u> | <u>10,394,577</u> |
| 合計 | 30,684,839 | 29,786,500 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | <u>(64,820)</u> | <u>(64,820)</u> |
| 淨額 | <u><u>\$ 30,620,019</u></u> | <u><u>29,721,680</u></u> |

1.民國一一一年度因存貨損失沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失64,820千元，並已列報為當期營業成本。民國一一二年度未有提列存貨跌價損失。

2.民國一一二年度及一一一年度，本公司在建房地分別依2.55%及2.07%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.本公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。
- 4.本公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.本公司分別於民國一一二年度及一一一年度經董事會決議通過出售待售房地及取得營建用地予其關係人之情形，請詳附註七。
- 6.本公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，本公司據以認列租賃負債，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----|---------------------|------------------|
| 子公司 | \$ <u>2,359,894</u> | <u>2,576,759</u> |

- 1.請參閱民國一一二年度合併財務報告。
- 2.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

| | 土 地 | 房屋及建築 | 機器設備 | 運輸設備 | 其他設備 | 總 計 |
|----------------|---------------------|------------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| 成本或認定成本： | | | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 1,825,335 | 1,126,674 | 1,425 | 19,502 | 3,703 | 2,976,639 |
| 增添 | - | - | - | 3,352 | 547 | 3,899 |
| 處分 | - | - | - | (1,460) | (1,818) | (3,278) |
| 重分類至投資性不動產 | (1,708,772) | (1,078,605) | - | - | - | (2,787,377) |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ <u>116,563</u> | <u>48,069</u> | <u>1,425</u> | <u>21,394</u> | <u>2,432</u> | <u>189,883</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 1,825,335 | 1,126,674 | - | 16,740 | 5,467 | 2,974,216 |
| 增添 | - | - | 1,425 | 2,762 | 1,142 | 5,329 |
| 處分 | - | - | - | - | (2,906) | (2,906) |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ <u>1,825,335</u> | <u>1,126,674</u> | <u>1,425</u> | <u>19,502</u> | <u>3,703</u> | <u>2,976,639</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ - | 69,793 | 79 | 9,466 | 2,138 | 81,476 |
| 本年度折舊 | - | 27,356 | 158 | 3,239 | 690 | 31,443 |
| 處分 | - | - | - | (1,460) | (1,759) | (3,219) |
| 重分類至投資性不動產 | - | (79,486) | - | - | - | (79,486) |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ <u>-</u> | <u>17,663</u> | <u>237</u> | <u>11,245</u> | <u>1,069</u> | <u>30,214</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ - | 40,031 | - | 6,581 | 4,267 | 50,879 |
| 本年度折舊 | - | 29,762 | 79 | 2,885 | 777 | 33,503 |
| 處分 | - | - | - | - | (2,906) | (2,906) |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ <u>-</u> | <u>69,793</u> | <u>79</u> | <u>9,466</u> | <u>2,138</u> | <u>81,476</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| | <u>土 地</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>機器設備</u> | <u>運輸設備</u> | <u>其他設備</u> | <u>總 計</u> |
|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 帳面價值： | | | | | | |
| 民國112年12月31日 | \$ 116,563 | 30,406 | 1,188 | 10,149 | 1,363 | 159,669 |
| 民國111年1月1日 | \$ 1,825,335 | 1,086,643 | - | 10,159 | 1,200 | 2,923,337 |
| 民國111年12月31日 | \$ 1,825,335 | 1,056,881 | 1,346 | 10,036 | 1,565 | 2,895,163 |

本公司經民國一一二年十二月一日重行檢視各類不動產之使用用途及出租情況，並將部分不動產以變更用途時之帳面金額重分類至投資性不動產，請詳附註六(六)。

本公司於民國一一二年度及一一一年度無利息資本化情形。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)投資性不動產

本公司民國一一二年度及一一一年度投資性不動產之變動明細如下：

| | <u>土地及改良物</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>未完工程</u> | <u>總 計</u> |
|----------------|---------------|--------------|-------------|------------|
| 成本或認定成本： | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 6,036,397 | 126,683 | 3,047,598 | 9,210,678 |
| 增添 | - | - | 878,010 | 878,010 |
| 處分 | (41,380) | (105,954) | - | (147,334) |
| 自存貨轉入 | 4,280 | 14,080 | - | 18,360 |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | 1,708,772 | 1,078,605 | - | 2,787,377 |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ 7,708,069 | 1,113,414 | 3,925,608 | 12,747,091 |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 6,222,526 | 314,954 | 2,765,563 | 9,303,043 |
| 增添 | - | - | 282,035 | 282,035 |
| 處分 | (80,917) | (201,166) | - | (282,083) |
| 轉出 | (105,212) | 12,895 | - | (92,317) |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ 6,036,397 | 126,683 | 3,047,598 | 9,210,678 |
| 折舊及減損損失： | | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 23,764 | - | 68,364 |
| 本年度折舊 | - | 3,814 | - | 3,814 |
| 處分 | - | (12,084) | - | (12,084) |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | - | 79,486 | - | 79,486 |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ 44,600 | 94,980 | - | 139,580 |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 53,600 | 40,834 | - | 94,434 |
| 本年度折舊 | - | 3,217 | - | 3,217 |
| 處分 | - | (20,287) | - | (20,287) |
| 轉出 | (9,000) | - | - | (9,000) |
| 民國111年12月31日餘額 | \$ 44,600 | 23,764 | - | 68,364 |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| | <u>土地及改良物</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>未完工程</u> | <u>總 計</u> |
|--------------|---------------|--------------|-------------|---------------|
| 帳面價值： | | | | |
| 民國112年12月31日 | \$ 7,663,469 | 1,018,434 | 3,925,608 | 12,607,511 |
| 民國111年1月1日 | \$ 6,168,926 | 274,120 | 2,765,563 | 9,208,609 |
| 民國111年12月31日 | \$ 5,991,797 | 102,919 | 3,047,598 | 9,142,314 |
| 公允價值： | | | | |
| 民國112年12月31日 | | | | \$ 28,707,333 |
| 民國111年12月31日 | | | | \$ 11,362,714 |

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。部分投資性不動產因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。

民國一一二年度及一一一年度本公司投資性不動產依資本化利率計算其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|--------------|-------------------|------------------|
| 預付款項 | | |
| 容積款 | \$ 357,238 | 369,329 |
| 其他 | 102,586 | 13,863 |
| | <u>\$ 459,824</u> | <u>383,192</u> |
| 取得合約之增額成本－流動 | <u>\$ 349,458</u> | <u>159,883</u> |
| 其他金融資產－流動 | | |
| 受限制資產 | \$ 534,039 | 404,437 |
| 工程存出保證金 | 160,384 | 58,802 |
| | <u>\$ 694,423</u> | <u>463,239</u> |
| 其他金融資產－非流動 | | |
| 存出保證金 | <u>\$ 4,208</u> | <u>6,468</u> |

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款、公司備償帳戶、信託價款及工程合建保證金等。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.取得合約之增額成本-流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一二年度及一一一年度分別認列4,656千元及1,806千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之其他金融資產一流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|--------|----------------------|--------------------|
| 無擔保借款 | \$ 1,662,385 | 1,000,000 |
| 擔保銀行借款 | 17,408,670 | 19,170,971 |
| 合 計 | <u>\$ 19,071,055</u> | <u>20,170,971</u> |
| 尚未使用額度 | <u>\$ 17,727,815</u> | <u>17,839,120</u> |
| 利率區間 | <u>2.18%~3.25%</u> | <u>2.15%~2.85%</u> |

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

| | 112.12.31 | |
|--------|-----------|---------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 |
| 應付商業本票 | 中華票券 | 2.74% |
| " | 國際票券 | 2.94% |
| 合 計 | | <u>\$ 2,487,200</u> |

| | 111.12.31 | |
|--------|-----------|-------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 |
| 應付商業本票 | 中華票券 | 2.64% |
| | | <u>\$ 390,000</u> |

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

| | 112.12.31 | |
|-----------|-----------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.45% |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.29%~2.61% |
| 減：一年內到期部分 | | (3,487,200) |
| 合 計 | | <u>\$ 10,709,600</u> |
| 尚未使用額度 | | <u>\$ 913,000</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 111.12.31 | | | | |
|-----------|----|-------------|---------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 | 金額 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.17% | 112~113 | \$ 2,200,000 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.16%~2.49% | 113~125 | 10,088,434 |
| 減：一年內到期部分 | | | | (1,363,815) |
| 合 計 | | | | <u>\$ 10,924,619</u> |
| 尚未使用額度 | | | | <u>\$ 665,000</u> |

本公司於民國一〇九年十二月二十五日與臺灣土地銀行等3家聯貸銀行簽署88.2億元之聯貸案，並於民國一一二年十月六日與前述對象簽署增補合約，額度增加至95.13億元。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額及支應興建台北大同區市府段三小段土地規劃興建商業辦公大樓之所需資金。本授信案興建之建物及其附屬設施於設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行之日起屆滿三個月內，本公司應完成授信餘額轉貸至屆滿額度期限十五年之日。依聯貸借款合同規定，本公司於貸款存續期間內，應維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一二年十二月三十一日止，本公司並未違反前述借款約定。

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----|-------------------|----------------|
| 流動 | <u>\$ 2,035</u> | <u>1,998</u> |
| 非流動 | <u>\$ 267,651</u> | <u>269,686</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| 租賃負債之利息費用 | <u>\$ 4,982</u> | <u>5,019</u> |
| 短期租賃之費用 | <u>\$ 4,804</u> | <u>11,403</u> |
| 新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓(認列為其他收益) | <u>\$ -</u> | <u>1,396</u> |

認列於現金流量表之金額如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | <u>\$ 11,784</u> | <u>16,987</u> |

1.地上權之租賃

本公司承租地上權租賃合約作為興建一般事務所開發用，租賃期間為七十年。所產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，本公司將該些利息費用資本化為存貨成本之一部分。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他租賃

本公司承租車位、機器設備及辦公室之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，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。

(十二)營業租賃

本公司出租其投資性不動產及部分不動產、廠房及設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(五)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

本公司與台灣藤田飯店股份有限公司約定由本公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交之日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 低於一年 | \$ 127,279 | 124,719 |
| 一至二年 | 124,396 | 118,094 |
| 二至三年 | 112,525 | 117,120 |
| 三至四年 | 104,218 | 108,927 |
| 四至五年 | 100,617 | 100,450 |
| 五年以上 | <u>1,216,699</u> | <u>1,313,819</u> |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 1,785,734</u> | <u>1,883,129</u> |

民國一一二年度及一一一年度由上述不動產產生之租金收入分別為118,681千元及120,905千元。

民國一一二年度及一一一年度上述不動產發生維護及保養費用分別為1,426千元及8,608千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|------------------------|---------------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 8,736 | 8,668 |
| 計畫資產之公允價值 | <u>(5,723)</u> | <u>(5,242)</u> |
| 淨確定福利負債 | <u>\$ 3,013</u> | <u>3,426</u> |

本公司員工福利負債明細如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|---------|----------------------|-------------------|
| 短期帶薪假負債 | <u>\$ 837</u> | <u>837</u> |

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日止，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計5,723千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一一二年度及一一一年度確定福利義務現值變動如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|------------------|-----------------|--------------|
| 1月1日確定福利義務 | \$ 8,668 | 12,122 |
| 當期服務成本及利息 | 91 | 39 |
| 淨確定福利負債再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 78 | 636 |
| —因財務假設變動所產生之精算損益 | (101) | (406) |
| 計畫支付之福利 | - | (3,723) |
| 12月31日確定福利義務 | <u>\$ 8,736</u> | <u>8,668</u> |

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一二年度及一一一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------------|-----------------|--------------|
| 1月1日計畫資產之公允價值 | \$ 5,242 | 7,947 |
| 利息收入 | 59 | 24 |
| 淨確定福利負債再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 78 | 636 |
| 已提撥至計畫之金額 | 344 | 359 |
| 計畫已支付之福利 | - | (3,724) |
| 12月31日計畫資產之公允價值 | <u>\$ 5,723</u> | <u>5,242</u> |

(4)資產上限影響數之變動：無。

(5)認列為損益之費用

本公司民國一一二年度及一一一年度應列報為費用之明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------------|--------------|-----------|
| 淨確定福利負債(資產)之淨利息 | <u>\$ 32</u> | <u>15</u> |
| 當期認列之管理費用 | <u>\$ 32</u> | <u>15</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

| | <u>112年度</u> | <u>111年度</u> |
|--------|--------------|--------------|
| 折現率 | 1.375 % | 1.500 % |
| 未來薪資增加 | 1.000 % | 1.000 % |

本公司預計於民國一一二年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為118千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.74年。

(7)敏感度分析

民國一一二年及一一一年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

| | <u>對確定福利義務之影響</u> | |
|------------|-------------------|----------------|
| | <u>增加0.25%</u> | <u>減少0.25%</u> |
| 112年12月31日 | | |
| 折現率 | (70) | 72 |
| 未來薪資增加 | 71 | (69) |
| 111年12月31日 | | |
| 折現率 | (77) | 79 |
| 未來薪資增加 | 78 | (76) |

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係屬連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,084千元及2,638千元，已提撥至勞工保險局分別為3,081千元及2,621千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------------|-------------------|---------------|
| 當期所得稅費用 | | |
| 當期產生 | \$ 76,558 | 18,116 |
| 調整前期之當期所得稅 | 354 | 37,131 |
| 未分配盈餘 | 9,984 | 6,821 |
| 土地增值稅 | 60,989 | 19,240 |
| | 147,885 | 81,308 |
| 遞延所得稅費用 | | |
| 暫時性差異之發生及迴轉 | 81 | (12,642) |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u>\$ 147,966</u> | <u>68,666</u> |

本公司民國一一二年度及一一一年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|-------------------|-------------------|---------------|
| 稅前淨利 | \$ 909,736 | 1,964,494 |
| 按本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 181,947 | 392,899 |
| 免稅所得 | (217,177) | (397,761) |
| 投資損益 | 47,406 | (67,501) |
| 利息資本化財稅認列時點差異 | 74,580 | 74,625 |
| 處分國內投資損失 | 191 | 8,369 |
| 調整前期之當期所得稅 | 354 | 37,131 |
| 土地增值稅 | 60,989 | 19,240 |
| 未分配盈餘 | 9,984 | 6,821 |
| 其他 | (10,308) | (5,157) |
| | <u>\$ 147,966</u> | <u>68,666</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.已認列遞延所得稅資產及負債

| | 存貨跌價損失 | 未實現兌換損失 | 合計 |
|----------------|------------------|-----------|---------------|
| 遞延所得稅資產 | | | |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 12,964 | - | 12,964 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 12,964</u> | <u>-</u> | <u>12,964</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ - | 325 | 325 |
| 認列於損益 | 12,964 | (325) | 12,639 |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 12,964</u> | <u>-</u> | <u>12,964</u> |
| 遞延所得稅負債 | 折舊財稅差異 | 未實現兌換利益 | 合計 |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 316 | 6 | 322 |
| 認列於損益 | (9) | 90 | 81 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 307</u> | <u>96</u> | <u>403</u> |
| 民國111年1月1日餘額 | \$ 325 | - | 325 |
| 認列於損益 | (9) | 6 | (3) |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 316</u> | <u>6</u> | <u>322</u> |

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,800,000千元，每股面額10元，股數皆為380,000千股，已發行股份皆為普通股327,735千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|--------|------------------|---------------|
| 發行股票溢價 | \$ 10,531 | 10,531 |
| 庫藏股票交易 | 6,599 | 6,599 |
| | <u>\$ 17,130</u> | <u>17,130</u> |

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司股利政策係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月六日及民國一一一年六月一日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

| | 111年度 | | 110年度 | |
|--------------|---------|------------------|--------|------------------|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金 | \$ 4.60 | <u>1,507,580</u> | 6.30 | <u>2,064,729</u> |

本公司於民國一一三年三月十四日經董事會擬議民國一一二年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

| | 112年度 | |
|--------------|--------|----------------|
| | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | |
| 現金 | \$ 2.3 | <u>753,790</u> |

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

| | 112年度 | 111年度 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>761,770</u> | <u>1,895,828</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>327,735</u> | <u>327,735</u> |
| 歸屬於本公司之基本每股盈餘(元) | \$ <u>2.32</u> | <u>5.78</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

| | 112年度 | 111年度 |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋) | \$ <u>761,770</u> | <u>1,895,828</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | 327,735 | 327,735 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | |
| 員工股票酬勞之影響(千股) | <u>304</u> | <u>617</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)(千股) | <u>328,039</u> | <u>328,352</u> |
| 歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元) | \$ <u><u>2.32</u></u> | <u><u>5.77</u></u> |

(十七)客戶合約之收入

1.收入明細

本公司收入明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| 客戶合約所認列之收入 | \$ 3,711,009 | 6,264,457 |
| 租金收入 | <u>200,395</u> | <u>191,663</u> |
| | \$ <u><u>3,911,404</u></u> | <u><u>6,456,120</u></u> |

2.客戶合約所認列收入之細分

| | 112年度 | 111年度 |
|------------|----------------------------|-------------------------|
| 主要地區市場： | | |
| 臺灣 | \$ <u>3,711,009</u> | <u>6,264,457</u> |
| 主要產品/服務線： | | |
| 銷售房地 | \$ 3,711,004 | 6,264,434 |
| 其他 | <u>5</u> | <u>23</u> |
| | \$ <u><u>3,711,009</u></u> | <u><u>6,264,457</u></u> |
| 收入認列時點： | | |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ <u><u>3,711,009</u></u> | <u><u>6,264,457</u></u> |

3.合約餘額

| | 112.12.31 | 111.12.31 | 111.1.1 |
|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| 合約負債－銷售房地預收款項 | \$ <u>664,226</u> | <u>375,747</u> | <u>322,903</u> |

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為34,950千元及203,608千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一二年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為9,284千元，民國一一一年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為20,057千元。員工酬勞及董監酬勞係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞及董事酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------|-----------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ 4,921 | 1,310 |
| 其他利息收入 | - | 4 |
| | <u>\$ 4,921</u> | <u>1,314</u> |

2.其他收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|------|------------------|---------------|
| 股利收入 | \$ <u>19,370</u> | <u>14,800</u> |

3.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失 | \$ (174) | (34,005) |
| 外幣兌換利益 | 477 | 1,654 |
| 處分不動產、廠房及設備損失 | (59) | - |
| 處分投資性不動產利益 | 238,683 | 410,642 |
| 其他收入 | 18,488 | 37,550 |
| | <u>\$ 257,415</u> | <u>415,841</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度之財務成本明細如下：

| | <u>112年度</u> | <u>111年度</u> |
|---------|--------------------------|-----------------------|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款 | \$ 863,115 | 645,772 |
| 押金設算息 | 1,010 | 493 |
| 利息補貼 | - | 55 |
| 租賃負債攤銷 | 4,982 | 5,019 |
| 減：利息資本化 | <u>(332,654)</u> | <u>(203,129)</u> |
| | <u><u>\$ 536,453</u></u> | <u><u>448,210</u></u> |

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 90,716 | 90,427 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產(放款及應收款)： | | |
| 現金及約當現金 | 1,482,258 | 1,635,506 |
| 應收票據、應收帳款及其他應收款 | 153,399 | 98,737 |
| 其他金融資產－流動 | 694,423 | 463,239 |
| 其他金融資產－非流動 | <u>4,208</u> | <u>6,468</u> |
| 小計 | <u>2,334,288</u> | <u>2,203,950</u> |
| 合 計 | <u><u>\$ 2,425,004</u></u> | <u><u>2,294,377</u></u> |

(2)金融負債

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： | | |
| 短期借款 | \$ 19,071,055 | 20,170,971 |
| 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款) | 14,196,800 | 12,288,434 |
| 應付短期票券 | 2,487,200 | 390,000 |
| 應付票據、應付帳款及其他應付款 | 654,619 | 1,393,972 |
| 租賃負債 | 269,686 | 271,684 |
| 存入保證金 | <u>75,206</u> | <u>71,468</u> |
| 合 計 | <u><u>\$ 36,754,566</u></u> | <u><u>34,586,529</u></u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，故未有信用風險集中之情形。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司皆未有逾期之應收款項。

(3)應收款項之信用風險

本公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，本公司於民國一一二年度及一一一年度皆無提列備抵損失之情形。

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

| | 帳面金額 | 合 約 現金流量 | 一年 以內 | 1-3年 | 超過3年 |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 112年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,462,385 | 4,563,848 | 3,195,196 | 751,110 | 617,542 |
| 擔保銀行借款 | 28,805,470 | 33,047,148 | 10,844,803 | 8,707,343 | 13,495,002 |
| 應付短期票券 | 2,487,200 | 2,487,200 | 2,487,200 | - | - |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 654,619 | 654,619 | 654,619 | - | - |
| 租賃負債 | 269,686 | 471,150 | 6,980 | 13,960 | 450,210 |
| 存入保證金 | 75,206 | 75,206 | 10,592 | 10,963 | 53,651 |
| | \$ 36,754,566 | 41,299,171 | 17,199,390 | 9,483,376 | 14,616,405 |
| 111年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 3,200,000 | 3,245,019 | 2,279,711 | 965,308 | - |
| 擔保銀行借款 | 29,259,405 | 33,515,008 | 6,847,633 | 8,149,559 | 18,517,816 |
| 應付短期票券 | 390,000 | 390,000 | 390,000 | - | - |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 1,393,972 | 1,393,972 | 1,393,972 | - | - |
| 租賃負債 | 271,684 | 478,130 | 6,980 | 13,960 | 457,190 |
| 存入保證金 | 71,468 | 71,468 | 12,695 | 6,111 | 52,662 |
| | \$ 34,586,529 | 39,093,597 | 10,930,991 | 9,134,938 | 19,027,668 |

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

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.市場風險

(1)匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

| | 112.12.31 | | | 111.12.31 | | | |
|-------|-----------|---------|-------|-----------|-----|-------|--------|
| | 外幣 | 匯率 | 台幣 | 外幣 | 匯率 | 台幣 | |
| 金融資產 | | | | | | | |
| 貨幣性項目 | | | | | | | |
| 人民幣 | \$ | 753 | 4.35 | 3,275 | 752 | 4.31 | 3,241 |
| 美金 | | 123 | 30.66 | 3,777 | 639 | 30.31 | 19,368 |
| 日幣 | | 122,355 | 0.22 | 26,820 | - | - | - |

(2)敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣、新加坡幣、港幣及日幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅後淨利將分別增加或減少344千元及228千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一二年度及一一一年度外幣兌換利益(包含已實現及未實現)分別為477千元及1,654千元。

5.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之利息費用將增加或減少328,636千元及304,851千元。淨利將減少或增加202,361千元及209,200千元，主因係本公司之變動利率借款。

6.其他價格風險：

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

| <u>報導日證券價格</u> | 112年度 | 111年度 |
|----------------|------------|---------|
| | 稅後損益 | 稅後損益 |
| 上漲3% | \$ 1,954 | 2,282 |
| 下跌3% | \$ (1,954) | (2,282) |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面金額皆趨近於其公允價值，其中透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性基礎按第一級評價方式估計其公允價值。

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

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

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

本公司持有之金融工具屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性為上市(櫃)公司股票具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

(3)等級間之移轉

民國一一二年度及一一一年度，本公司持有之金融工具並無任何移轉。

(二十一)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，本公司均無提供任何背書保證予外部人。

4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項主要流動性來源。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度請詳附註六(八)及(十)。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，本公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2)利率風險

本公司之政策係確保借款利率變動暴險，依照國際經濟情勢及市場利率走勢進行評估。

(二十二)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積及保留盈餘)加上淨負債。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持負債資本比率於65%~80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

| | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|-----------|----------------------|--------------------|
| 負債總額 | \$ 37,551,142 | 35,005,139 |
| 減：現金及約當現金 | <u>(1,482,258)</u> | <u>(1,635,506)</u> |
| 淨負債 | 36,068,884 | 33,369,633 |
| 權益總額 | <u>11,482,233</u> | <u>12,227,900</u> |
| 資本總額 | <u>\$ 47,551,117</u> | <u>45,597,533</u> |
| 負債資本比率 | <u>76%</u> | <u>73%</u> |

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

| <u>關係人名稱</u> | <u>與本公司之關係</u> |
|------------------------|------------------|
| 北昌營造股份有限公司(以下簡稱北昌營造) | 本公司之子公司 |
| 普立斯國際開發股份有限公司(以下簡稱普立斯) | " |
| 富氏企業股份有限公司(以下簡稱富氏企業) | " |
| 德潤創投股份有限公司(以下簡稱德潤創投) | " |
| 仁愛企業股份有限公司(以下簡稱仁愛企業) | 本公司之董事長與該公司董事長相同 |
| 皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業) | 本公司之董事為該公司之董事長 |
| 陳嘉根 | 本公司之主要管理階層 |
| 廖年吉 | " |
| 廖林淑花 | " |
| 廖宇祥 | " |
| 廖珮如 | " |
| 廖羚君 | " |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售

- (1)本公司於民國一一二年十二月十四日經董事會決議出售待售房地予其他關係人—皇銘實業，交易價格為606,000千元，處分利益238,142千元。截至民國一一二年十二月三十一日，本公司已依約收取相關價款545,400千元，並業已完成過戶登記，其餘款項60,600千元亦已於民國一一三年二月間全數收取。
- (2)本公司前述向關係人出售待售房地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人處分不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

2.進貨

- (1)本公司向關係人進貨金額如下：

| <u>112年度</u> | <u>摘要</u> | <u>合約總價(未稅)</u> | <u>進貨(本期計價)</u> | <u>累積計價金額</u> |
|--------------|-----------|----------------------|------------------|------------------|
| 子公司—北昌營造 | 未完工 | \$ <u>13,597,551</u> | <u>1,593,668</u> | <u>3,213,073</u> |
| <u>111年度</u> | <u>摘要</u> | <u>合約總價(未稅)</u> | <u>進貨(本期計價)</u> | <u>累積計價金額</u> |
| 子公司—北昌營造 | 已完工 | \$ 1,303,697 | 1,132,009 | 1,303,697 |
| | 未完工 | 11,442,193 | 432,130 | 1,619,405 |
| 合 計 | | \$ <u>12,745,890</u> | <u>1,564,139</u> | <u>2,923,102</u> |

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

- (2)本公司於民國一一〇年十一月十二日經董事會決議向主要管理階層—廖鈴君購入位於新北市土城區明德段76至82地號之土地，交易價格為590,238千元，於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。
- (3)本公司於民國一一一年八月十二日經董事會決議向主要管理階層—陳嘉根購入位於新北市樹林區水源段759等19筆地號之土地，交易價格為406,829千元，於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。
- (4)本公司於民國一一一年十一月十一日經董事會決議向主要管理階層—陳嘉根購入位於新北市土城區運校段503、506及507等3筆地號之土地及其參與「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆地號都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之都市更新權利(以下簡稱都市更新權利)，交易價格為53,033千元，於民國一一一年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。
- (5)本公司於民國一一一年十二月二十日經董事會決議向其他關係人—皇銘實業購入位於臺北市大同區延平段三小段423地號一筆土地其上之可移轉古蹟容積，交易價格為72,163千元。於民國一一一年十二月三十一日本公司已依約支付相關價款14,433千元予上述關係人，其餘款項57,730千元已於民國一一二年二月間付訖。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)本公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 112.12.31 | 111.12.31 |
|----------|------------|-----------|-----------|
| 應收帳款－關係人 | 其他關係人－皇銘實業 | \$ 59,649 | - |

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|----------|------------|-----------|
| 應付帳款－關係人 | 子公司－北昌營造 | \$ 330,782 | 1,147,713 |
| 〃 | 子公司－普立斯 | - | 38 |
| 其他應付款－關係人 | 管理階層－陳嘉根 | 100 | - |
| | | \$ 330,882 | 1,147,751 |

5.背書保證

(1)本公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日為子公司向銀行借款而背書保證之額度分別為1,120,000千元及820,000千元。

(2)民國一一二年及一一一年十二月三十一日，子公司為本公司提供台北市中正區臨沂段三小段464地號等五筆土地，作為本公司融資借款246,460千元之擔保。

6.承租人租賃

本公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一一二年度及一一一年度租金費用分別為4,038千元及6,567千元，於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司依約存出租賃保證金皆為1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

7.其他

(1)民國一一二年度及一一一年度，子公司為本公司提供客戶及餐飲等服務金額分別為448千元及1,021千元。

(2)本公司與子公司富氏企業簽訂合建分售契約，本公司預計分配比例為房屋銷售款之30%，預計投入工程成本為500,000千元。

(3)本公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一二年十二月三十一日止，本公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)本公司於民國一一二年一月一日至十二月三十一日，與主要管理階層－廖年吉、廖家賢共同參與新北市土城區大安段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(5)本公司於民國一一二年一月一日至十二月三十一日，與其他關係人－仁愛企業共同參與臺北市大安區復興段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------|------------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 24,201 | 36,256 |
| 退職後福利 | 403 | 417 |
| | <u>\$ 24,604</u> | <u>36,673</u> |

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱 | 質押擔保標的 | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 其他金融資產－流動 | 銀行借款、工程履約保證金及信託價金 | \$ 534,039 | 404,437 |
| 存貨 | 銀行借款及應付短期票券 | 29,341,236 | 26,487,075 |
| 投資性不動產 | 銀行借款 | 12,553,411 | 8,970,313 |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款 | 146,969 | 2,882,216 |
| | | <u>\$ 42,575,655</u> | <u>38,744,041</u> |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

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

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------------|---------------------|------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ <u>6,518,745</u> | <u>3,332,852</u> |
| 已依約收取金額 | \$ <u>664,226</u> | <u>375,747</u> |

2.本公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

| | 112.12.31 | 111.12.31 |
|---------------|-------------|---------------|
| 取得存貨合約價款(建設業) | \$ <u>-</u> | <u>72,163</u> |
| 已支付價款 | \$ <u>-</u> | <u>14,433</u> |

3.本公司民國一一二年十二月三十一日由銀行提供履約保證金為1,239,419千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)或有負債：

- 1.本公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故本公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴(下稱「一審」)，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴。於民國一一二年十一月二十二日臺灣高等法院判決廢棄原臺北地方法院判決並駁回本公司一審之訴，本公司已向最高法院提起上訴，本案截至本財務報告報導日止，尚由法院審理中。
- 2.本公司部份預售屋承購戶擬解除契約，遂向臺北地方法院請求返還已付價金17,650千元及延遲利息，並請求給付違約金17,922千元；本公司主張前述承購戶主張不實，且經催告後仍未繳足價款，已構成違約。本案於民國一一一年八月二十四日經臺北地方法院判決公司勝訴，預售屋承購戶已向臺灣高等法院提起上訴(下稱「二審」)。二審期間兩造同意移付調解，於民國一一二年六月六日調解成立並製作調解筆錄。截至本財務報告報導日止，本公司已依調解筆錄之約定支付7,873千元，且預售屋承購戶依調解筆錄之約定須拋棄其餘之請求權。因此，本公司於支付前述款項後已無與此案有後續相關履約義務。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一三年一月五日經董事會決議通過，為土地開發案需要擬向黃○○及鄉林建設(股)公司購買台北市中正區城中段二小段390、391等2筆土地其上可移轉古蹟容積，買賣價金為1,146,481千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別 性 質 別 | 112年度 | | | 111年度 | | |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
| | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | \$ - | 57,406 | 57,406 | - | 73,863 | 73,863 |
| 勞健保費用 | - | 5,597 | 5,597 | - | 6,053 | 6,053 |
| 退休金費用 | - | 3,116 | 3,116 | - | 2,653 | 2,653 |
| 董事酬金 | - | 14,688 | 14,688 | - | 24,649 | 24,649 |
| 其他員工福利費用 | - | 3,433 | 3,433 | - | 4,493 | 4,493 |
| 折舊費用 | 30,310 | 4,947 | 35,257 | 32,122 | 4,598 | 36,720 |
| 折耗費用 | - | - | - | - | - | - |
| 攤銷費用 | - | 383 | 383 | - | 773 | 773 |

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

| | 112年度 | 111年度 |
|--------------|----------|--------|
| 員工人數 | 69 | 67 |
| 未兼任員工之董事人數 | 9 | 9 |
| 平均員工福利費用 | \$ 1,159 | 1,501 |
| 平均員工薪資費用 | 957 | 1,274 |
| 平均員工薪資費用調整情形 | (24.88)% | 7.87 % |
| 監察人酬金 | \$ - | - |

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

1.董事

- (1)董事報酬：參酌其對公司營運參與程度及貢獻價值，依同業通常水準議定之。
- (2)董事酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不高於百分之五為董事酬勞。
獨立董事不參與董事酬勞之分配。
- (3)董事出席費：依其親自出席董事會，每次出席給予定額出席費。

2.經理人

- (1)固定薪資：每月支給之薪資。
- (2)變動薪資：依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。
- (3)員工酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不低於百分之一為員工酬勞，
考量其對公司營運的貢獻度等，由薪酬委員會提出建議，經董事會決議後發放。

3.員工

- (1)固定薪資：依個人學歷、經驗及賦予的職位、職稱與工作性質每月支給之薪資。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)變動薪資：依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。

(3)員工酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不低於百分之一為員工酬勞，依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

| 編號 | 貸出資金之公司 | 貸與對象 | 往來科目 | 是否為關係人 | 本期最高金額 | 期末餘額 | 實際動支金額 | 利率區間 | 資金貸與性質 | 業務往來金額 | 有短期融通資金必要之原因 | 提列備抵損失金額 | 擔保品名稱 | 擔保品價值 | 對個別對象資金貸與限額 | 資金貸與總限額 |
|----|--------------|-----------------|-----------|--------|-----------|--------|--------|-------|--------|---------|--------------|----------|-------|-------|----------------|----------------|
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 台北遷建基地都市更新(股)公司 | 其他應收款 | 否 | \$ 15,000 | 15,000 | 15,000 | - | 業務往來 | 185,045 | - | - | 註1 | - | 569,840 (註2) | 569,840 (註2) |
| 0 | " | 普立斯國際開發(股)公司 | 其他應收款一關係人 | 是 | 50,000 | 50,000 | - | 3.00% | 短期融通資金 | - | 營運週轉 | - | - | - | 2,296,447 (註3) | 2,296,447 (註3) |
| 1 | 普立斯國際開發(股)公司 | 德潤創投(股)公司 | 其他應收款一關係人 | 是 | 30,000 | 30,000 | - | 3.00% | 短期融通資金 | - | 營運週轉 | - | - | - | 2,296,447 (註3) | 2,296,447 (註3) |

註1：本公司因業務需要，委託台北遷建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遷建基地都市更新公司開立同額之本票以為保證。

註2：業務往來金額係委託台北遷建公司開發整合之土地成本；另對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，則係以該案之預估總開發整合成本加權計算。

註3：對個別對象資金貸與之限額及資金與總限額，係以本公司淨值之百分之二十計算。

2.為他人背書保證：

| 編號 | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象公司名稱 | 關係 | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額 | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額 | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|----|-----------|--------------|-----|-------------|------------|----------|---------|--------------|-----------------------|-----------|--------------|--------------|------------|
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 子公司 | \$2,870,558 | 860,000 | 860,000 | 860,000 | - | 7.49 % | 5,741,117 | Y | - | - |
| 0 | " | 普立斯國際開發(股)公司 | 子公司 | 2,870,558 | 260,000 | 260,000 | 210,000 | - | 2.26 % | 5,741,117 | Y | - | - |
| 1 | 富氏企業(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | 428,151 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 2.15 % | 428,151 | - | Y | - |

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

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 備註 |
|-----------|-----------------|-------------|---------------------|-----|----------|------|-------|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比率 | 公允價值 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 股票-黑松(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動 | 145 | \$ 5,816 | - % | 5,816 | - |
| " | 股票-中華紙漿(股)公司 | " | " | 110 | 2,591 | - % | 2,591 | - |
| " | 股票-永豐餘投資控股(股)公司 | " | " | 45 | 1,467 | - % | 1,467 | - |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 持有之公司 | 有價證券 種類及名稱 | 與有價證券 發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 備註 |
|-----------|---------------------|-----------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比率 | 公允價值 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 股票-中鴻鋼鐵(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 | 230 | 5,991 | - % | 5,991 | - |
| " | 股票-太子建設開發(股)公司 | " | " | 202 | 2,239 | - % | 2,239 | - |
| " | 股票-日勝生活科技(股)公司 | " | " | 534 | 5,234 | - % | 5,234 | - |
| " | 股票-長榮海運(股)公司 | " | " | 200 | 28,700 | - % | 28,700 | - |
| " | 股票-陽明海運(股)公司 | " | " | 51 | 2,606 | - % | 2,606 | - |
| " | 股票-萬海航運(股)公司 | " | " | 2 | 110 | - % | 110 | - |
| " | 股票-中華航空(股)公司 | " | " | 480 | 10,392 | - % | 10,392 | - |
| " | 黃金 | " | " | - | 6,601 | - % | 6,601 | - |
| " | 保單-保誠富利滿滿之變額壽險(6年期) | " | " | 3,000 | 3,001 | - % | 3,001 | - |
| " | 景順3-6年機動到期優選新興債券基金 | " | " | 6,000 | 5,984 | - % | 5,984 | - |
| " | 第一金全球永續影響力投資多重資產基金 | " | " | 10,000 | 9,984 | - % | 9,984 | - |
| 德潤創投(股)公司 | 股票-富禾生醫(股)公司 | " | " | 750 | 28,222 | 1.94 % | 28,222 | - |

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 處分不動產 之公司 | 財產名稱 | 事實 發生日 | 原取得 日期 | 帳面 價值 | 交易 金額 | 價款收 取情形 | 處分 損益 | 交易 對象 | 關 係 | 處分 目的 | 價格決 定之參 考依據 | 其他 約定 事項 |
|--------------|------|-----------|------------|----------|-----------------|----------------|----------|----------|-------|----------|-------------------|----------------|
| 皇翔建設(股)公司 | 待售房地 | 112.10 | 係出售存貨，故不適用 | 不適用 | \$ 662,000 (含稅) | 已依約全數收取 | 不適用 | A客戶 | 無 | 獲取利益 | 參考市場行情議定之 | 無 |
| " | " | " | " | " | 651,500 (含稅) | " | " | B客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 112.12 | " | " | 606,000 (含稅) | 已依約收取545,400千元 | 238,142 | C客戶 | 其他關係人 | " | 鑑價(註) | " |

註：本公司與其他關係人交易情形請詳附註七。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

| 進(銷)貨 之公司 | 交易對象 名 稱 | 關 係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般 交易不同之情形 及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|--------------|-------------|-------|-------|-------------------|--------------------|----------|---------------------------|----------|------------|-------------------------|----|
| | | | 進(銷)貨 | 金 額 | 佔總進 (銷)貨 之比率 | 授信 期間 | 單 價 | 授信期 間 | 餘 額 | 佔總應收 (付)票據、帳 款之比率 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 母子公司 | 進貨 | \$ 1,593,668 (註1) | 49.81 % | 與一般交易相當 | - | - | (330,782) | (60.30)% | |
| " | 皇銘實業(股)公司 | 其他關係人 | 銷貨 | 606,000 (註2) | 15.49 % | " | - | - | 59,649 | 43.10% | |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母子公司 | 銷貨 | (1,593,668) (註1) | (72.31)% | " | - | - | 330,782 | 78.23% | |

註1：係本期計價金額。

註2：係本期交易價款。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 帳列應收款項之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 應收關係人款項餘額 | 週轉率 | 逾期應收關係人款項 | | 應收關係人款項期後收回金額 | 提列備抵損失金額 |
|-----------|-----------|-----|------------|------|-----------|------|---------------|----------|
| | | | | | 金額 | 處理方式 | | |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | \$ 330,782 | 2.16 | - | - | - | - |

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期(損)益 | 本期認列之投資(損)益 | 備註 |
|-----------|--------------|----------------|---------------|------------|-----------|---------|----------|-----------|-------------|-------------|----|
| | | | | 本期期末 | 去年年度 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | |
| 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 台北市中正區博愛路38號7樓 | 建築與土木工程業務 | \$ 911,760 | 911,760 | 104,500 | 100.00 % | 739,156 | 29,452 | (66,790) | |
| " | 富氏企業(股)公司 | " | 住宅及大樓開發租售業 | 474,706 | 474,706 | 26 | 100.00 % | 489,327 | (866) | (866) | |
| " | 普立斯國際開發(股)公司 | " | 特定專業區開發、一般旅館業 | 2,800,000 | 2,800,000 | 200,000 | 100.00 % | 1,102,415 | (167,400) | (167,400) | |
| " | 德潤創投(股)公司 | " | 創業投資業 | 31,000 | 1,000 | 3,100 | 100.00 % | 28,996 | (1,976) | (1,976) | |

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱 | 股份 | 持有股數 | 持股比例 |
|------------|----|-------------|---------|
| 皇銘實業股份有限公司 | | 134,609,348 | 41.07 % |
| 皇俊投資股份有限公司 | | 51,957,519 | 15.85 % |

註：(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。

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

皇翔建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 |
|------|--------------------|-----------------------------|
| 營建用地 | 臺中市西屯區惠國段 | \$ 7,784,073 |
| | 臺北市中正段二小段等8筆土地 | 1,010,503 |
| | 新北市土城明德段76~82地號 | 591,116 |
| | 新北市土城區大安段等8筆土地 | 571,764 |
| | 新北市土城明德段190~191地號 | 524,827 |
| | 新北市土城區樂利段 | 498,264 |
| | 臺北市中正區臨沂段三小段 | 424,227 |
| | 新北市樹林區水源段 | 407,112 |
| | 新北市板橋區民權段456地號 | 197,747 |
| | 臺北市松山區永吉段一小段等 | 185,045 |
| | 新北市土城區大巒段 | 136,378 |
| | 其他(含供容積移轉使用等) | 278,455 |
| 小計 | | <u>12,609,511</u> |
| 在建房地 | 新北市土城區永和段 | 3,070,938 |
| | 臺北市萬華區漢中段 | 1,530,904 |
| | 臺北市松山區敦化段 | 1,190,063 |
| | 新北市土城區明德段109~111地號 | 762,048 |
| | 新北市土城區明德段222地號 | 708,185 |
| | 新北市新莊區文德段 | 450,365 |
| | 新北市土城區運校段 | 159,136 |
| | 其他 | <u>1,552,016</u> |
| 小計 | | <u>9,423,655</u> |
| 待售房地 | 皇翔御琚 | 4,815,009 |
| | 皇翔敦北民生 | 1,018,935 |
| | 皇翔PARK | 736,394 |
| | 皇翔玉璽 | 421,641 |
| | 皇翔紫鼎 | 319,217 |
| | 皇翔御花園 | 298,438 |
| | 皇翔歡喜城 | 250,570 |
| | 皇翔桂冠 | 226,106 |
| | 皇翔來青 | 130,813 |
| | 皇翔御郡 | 130,640 |
| | 捷運金站 | 114,364 |
| | 其他 | <u>124,726</u> |
| 小計 | | <u>8,586,853</u> |
| 合計 | | <u><u>\$ 30,620,019</u></u> |

皇翔建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股數千股

| 名稱 | 期 初 餘 額 | | 本 期 增 加 | | 本 期 減 少 | | 期 末 餘 額 | | | 市價或股權淨值 | | 提供擔保 或質 押情形 |
|----------------------|---------|---------------------|---------|---------------|---------|----------------|---------|----------|------------------|----------|------------------|-------------------|
| | 股 數 | 金 額 | 股 數 | 金 額 | 股 數 | 金 額 | 股 數 | 持股比例 | 金 額 | 單 價 | 總 價 | |
| 北昌營造 (股)公司 | 104,500 | \$ 815,779 | - | - | - | 76,623 | 104,500 | 100.00 % | 739,156 | 11.11 | 1,160,692 | 無 |
| 普立斯國 際開發 (股)公司 | 200,000 | 1,269,815 | - | - | - | 167,400 | 200,000 | 100.00 % | 1,102,415 | 5.51 | 1,102,415 | " |
| 富氏企業 (股)公司 | 26 | 490,193 | - | - | - | 866 | 26 | 100.00 % | 489,327 | 1,103.15 | 28,682 | " |
| 德潤創投 (股)公司 | 100 | 972 | 3,000 | 30,000 | - | 1,976 | 3,100 | 100.00 % | 28,996 | 9.35 | 28,996 | " |
| | | <u>\$ 2,576,759</u> | | <u>30,000</u> | | <u>246,865</u> | | | <u>2,359,894</u> | | <u>2,320,785</u> | |

不動產、廠房及設備變動明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(六)。

皇翔建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 借款種類 | 說 明 | 期末餘額 | 契約期限 | 利率區間 | 抵押或擔保 | 備註 |
|------|-----|------------------|---------------------|------|-------|----|
| 信用貸款 | A銀行 | \$ 300,000 | 112.10.27~113.04.27 | 註一 | - | |
| | B銀行 | 500,000 | 112.11.07~113.02.07 | " | - | |
| | " | 42,385 | 112.05.25~117.05.25 | " | - | |
| | " | 329,000 | 112.10.27~117.05.25 | " | - | |
| | " | 241,000 | 112.12.29~117.05.25 | " | - | |
| | C銀行 | 50,000 | 112.12.29~113.01.29 | " | - | |
| | D銀行 | 140,000 | 112.10.20~113.04.12 | " | - | |
| | " | 60,000 | 112.10.18~113.04.12 | " | - | |
| | | <u>1,662,385</u> | | | | |
| 抵押借款 | A銀行 | 150,000 | 112.09.28~113.03.28 | 註二 | 待售房地 | |
| | " | 128,250 | 111.12.07~116.12.07 | " | 營建用地 | |
| | B銀行 | 663,000 | 112.11.07~113.02.07 | " | 待售房地 | |
| | " | 588,000 | 110.08.09~115.08.09 | " | 在建房地 | |
| | " | 800,000 | 110.01.26~115.01.26 | " | 營建用地 | |
| | E銀行 | 112,500 | 112.07.18~113.07.18 | " | 待售房地 | |
| | " | 98,416 | 105.08.26~115.08.26 | " | " | |
| | " | 137,500 | 112.07.18~117.07.18 | " | " | |
| | " | 629,112 | 110.10.13~120.10.13 | " | " | |
| | F銀行 | 190,000 | 112.09.19~113.09.19 | " | 營建用地 | |
| | " | 132,200 | 112.11.29~113.09.19 | " | " | |
| | " | 24,300 | 112.12.29~113.09.19 | " | " | |
| | " | 3,874,100 | 110.12.30~115.12.30 | " | " | |
| | " | 305,470 | 107.06.29~119.06.29 | " | " | |
| | " | 63,127 | 112.07.12~132.07.12 | " | " | |
| | G銀行 | 1,233,420 | 110.02.22~113.08.31 | " | 在建房地 | |
| | " | 106,000 | 110.12.30~113.08.31 | " | " | |
| | " | 73,430 | 111.07.07~113.08.31 | " | " | |
| | " | 73,430 | 111.12.20~113.08.31 | " | " | |
| | " | 52,450 | 112.04.26~113.08.31 | " | " | |
| | " | 69,970 | 112.05.18~113.08.31 | " | " | |
| | " | 41,000 | 112.08.04~113.08.31 | " | " | |
| | " | 52,000 | 112.11.17~113.08.31 | " | " | |
| | " | 300,000 | 112.12.27~113.12.07 | " | 待售房地 | |
| | H銀行 | 750,750 | 112.12.27~113.02.27 | " | " | |
| | " | 600,000 | 112.11.24~113.01.24 | " | 營建用地 | |
| | " | 120,000 | 112.12.27~113.01.24 | " | " | |
| | J銀行 | 341,050 | 110.03.30~113.03.30 | " | " | |
| | " | 110,000 | 112.08.11~113.03.30 | " | " | |

| 借款種類 | 說 明 | 期末餘額 | 契約期限 | 利率區間 | 抵押或擔保 | 備註 |
|------|-----|---------------|---------------------|------|-------|----|
| 抵押借款 | J銀行 | 290,000 | 111.01.07~113.01.07 | 註二 | 營建用地 | |
| | L銀行 | 175,000 | 112.09.08~115.09.08 | " | 待售房地 | |
| | " | 75,000 | 112.10.08~115.10.05 | " | " | |
| | M銀行 | 100,000 | 112.11.20~113.02.20 | " | 待售房地 | |
| | " | 110,000 | 112.10.26~113.01.26 | " | " | |
| | " | 100,000 | 112.10.19~113.01.19 | " | " | |
| | " | 100,000 | 112.12.14~113.03.14 | " | " | |
| | D銀行 | 182,500 | 112.08.10~113.02.07 | " | " | |
| | N銀行 | 1,119,293 | 111.05.12~113.05.12 | " | " | |
| | " | 18,032 | 111.12.15~113.12.12 | " | " | |
| | " | 1,015,000 | 111.12.20~113.12.12 | " | " | |
| | O銀行 | 93,720 | 112.12.06~113.06.26 | " | " | |
| | P銀行 | 58,000 | 112.12.06~113.06.03 | " | 營建用地 | |
| | " | 270,000 | 109.09.03~113.08.17 | " | 在建房地 | |
| | " | 30,000 | 112.10.03~113.08.17 | " | " | |
| | " | 500,000 | 110.06.30~114.05.27 | " | " | |
| | " | 240,000 | 110.07.30~114.05.27 | " | " | |
| | " | 140,000 | 112.12.27~114.05.27 | " | " | |
| | " | 99,000 | 112.06.19~116.07.05 | " | " | |
| | " | 67,000 | 112.10.04~116.07.05 | " | " | |
| | Q銀行 | 266,250 | 112.05.22~114.05.22 | " | " | |
| | R銀行 | 191,400 | 112.03.31~113.03.31 | " | 營建用地 | |
| | " | 349,000 | 111.05.20~114.05.20 | " | 在建房地 | |
| | | 17,408,670 | | | | |
| | 合計 | \$ 19,071,055 | | | | |

註一：2.18%~3.20%

註二：2.38%~3.25%

皇翔建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 債權人 | 借款金額 | 契約期限 | 利率 | 抵押或擔保 | 備註 |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|----|-----------|------|
| N銀行 | \$ 300,000 | 111.05.12~113.05.12 | 註一 | 不動產、廠房及設備 | 抵押借款 |
| O銀行等三家 | 8,204,000 | 109.12.29~114.12.29 | 〃 | 投資性不動產 | 〃 |
| K銀行 | 1,892,800 | 110.01.14~125.01.14 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 170,000 | 112.11.14~113.02.05 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 360,000 | 112.11.28~113.02.26 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 100,000 | 112.04.07~113.04.03 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 256,000 | 112.12.18~113.03.15 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 114,000 | 112.12.27~113.12.26 | 〃 | 〃 | 〃 |
| 〃 | 1,600,000 | 110.07.16~113.07.16 | 註二 | - | 信用貸款 |
| 〃 | 1,200,000 | 112.07.18~114.07.18 | 〃 | - | 〃 |
| 減：一年或一營業週期內到期之長期借款 | | | | | |
| | <u>3,487,200</u> | | | | |
| | <u><u>\$ 10,709,600</u></u> | | | | |

註一：2.29%~2.61%

註二：2.45%

營業收入明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

| 項 目 | 數 量 | 金 額 | 備 註 |
|--------|------|----------------------------|-----|
| 土地收入 | 成屋出售 | \$ 2,743,693 | |
| 房屋收入 | 〃 | 967,311 | |
| 租賃收入 | | 200,395 | |
| 其他營業收入 | | <u>5</u> | |
| 合計 | | <u><u>\$ 3,911,404</u></u> | |

皇翔建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目 | 數 量 | 金 額 | 備 註 |
|------|------|---------------------|-----|
| 土地成本 | 成屋出售 | \$ 856,625 | |
| 房屋成本 | " | 1,122,386 | |
| 租賃成本 | | 30,310 | |
| | | <u>\$ 2,009,321</u> | |

推銷費用明細表

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 | 備 註 |
|---------|-----|-------------------|-----|
| 廣告費 | | \$ 104,271 | |
| 租金支出 | | 3,677 | |
| 佣金支出 | | 3,422 | |
| 其他費用(註) | | 4,328 | |
| | | <u>\$ 115,698</u> | |

註：其他各項目金額未超過本科目金額之百分之一。

皇翔建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 | 備 註 |
|---------|-----|-------------------|-----|
| 稅捐 | | \$ 163,344 | |
| 薪資支出 | | 71,745 | |
| 捐贈 | | 10,725 | |
| 水電瓦斯費 | | 7,571 | |
| 保險費 | | 6,773 | |
| 其他費用(註) | | 124,712 | |
| | | <u>\$ 384,870</u> | |

註：其他各項目金額未超過本科目金額之百分之一。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1130270 號

會員姓名：
(1) 曾國揚
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004



事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 86379024

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2701 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 皇翔建設股份有限公司

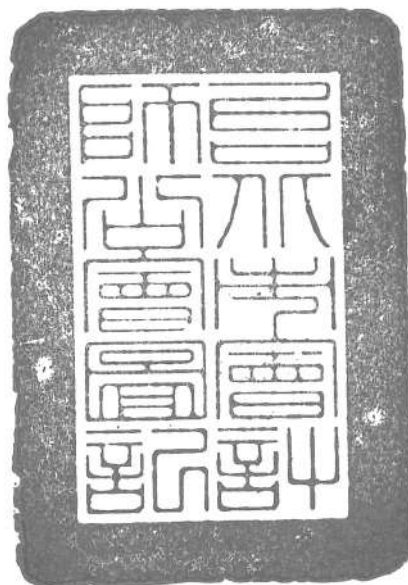
112 年 01 月 01 日 至
112 年度（自民國 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

| | | | |
|------------|---|-------------|---|
| 簽名式 (一) |  | 存會印鑑 (一) |  |
| 簽名式 (二) |  | 存會印鑑 (二) |  |

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 01 月 10 日

附件十

113 年度個體財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市中正區博愛路38號8樓
電話：(02)2388-2898

目 錄

| 項 目 | 頁 次 |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面 | 1 |
| 二、目 錄 | 2 |
| 三、會計師查核報告書 | 3 |
| 四、資產負債表 | 4 |
| 五、綜合損益表 | 5 |
| 六、權益變動表 | 6 |
| 七、現金流量表 | 7 |
| 八、個體財務報告附註 | |
| (一)公司沿革 | 8 |
| (二)通過財務報告之日期及程序 | 8 |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用 | 8～9 |
| (四)重大會計政策之彙總說明 | 10～21 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 21 |
| (六)重要會計項目之說明 | 22～41 |
| (七)關係人交易 | 41～44 |
| (八)質押之資產 | 44 |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾 | 44～45 |
| (十)重大之災害損失 | 45 |
| (十一)重大之期後事項 | 45 |
| (十二)其 他 | 45～46 |
| (十三)附註揭露事項 | |
| 1.重大交易事項相關資訊 | 46～49 |
| 2.轉投資事業相關資訊 | 49 |
| 3.大陸投資資訊 | 49 |
| 4.主要股東資訊 | 49 |
| (十四)部門資訊 | 49 |
| 九、重要會計項目明細表 | 50～56 |



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

| | | |
|-----|-----|-------------------|
| 電 話 | Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳 真 | Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網 址 | Web | kpmg.com/tw |

會 計 師 查 核 報 告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託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體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇翔建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇翔建設股份有限公司民國一一三年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳個體財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地產銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一一三年度房地產銷售收入約11,193,065千元，占總營業收入98%，故收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，房地產銷售收入之認列為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳個體財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳個體財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一三年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司存貨金額為28,090,545千元，占總資產55%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，故存貨之淨變現價值估列係仰賴管理階層對於銷售策略之主觀判斷。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價格、附近成交行情及近期自行銷售之實際成交價格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇翔建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存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體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體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.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇翔建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇翔建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇翔建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成皇翔建設股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇翔建設股份有限公司民國一一三年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

鄒依芸



陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1130332775號

核准簽證文號：金管證審字第1000011652號

民國一一四年三月六日

皇翔建設股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產 流動資產： | | 113.12.31 | | 112.12.31 | | 負債及權益 流動負債： | | 113.12.31 | | 112.12.31 | |
|--------------|-----------------------------|---------------|-----|------------|-----|----------------|-------------------------|---------------|-----|------------|-----|
| | | 金 額 | % | 金 額 | % | | | 金 額 | % | 金 額 | % |
| 1100 | 現金及約當現金(附註六(一)) | \$ 2,093,416 | 4 | 1,482,258 | 3 | 2100 | 短期借款(附註六(八)) | \$ 14,154,052 | 28 | 19,071,055 | 39 |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)) | 721,767 | 1 | 90,716 | - | 2110 | 應付短期票券(附註六(九)) | 1,736,800 | 4 | 2,487,200 | 5 |
| 1150 | 應收票據淨額 | 6,236 | - | 657 | - | 2130 | 合約負債－流動(附註六(十七)及九) | 908,218 | 2 | 664,226 | |
| 1170 | 應收帳款淨額 | 94,885 | - | 78,083 | - | 2150 | 應付票據 | 13,031 | - | 46,307 | - |
| 1180 | 應收帳款－關係人淨額(附註七) | - | - | 59,649 | - | 2170 | 應付帳款 | 109,060 | - | 171,514 | 1 |
| 1200 | 其他應收款 | 16,798 | - | 15,010 | - | 2180 | 應付帳款－關係人(附註七) | 1,656,890 | 3 | 330,782 | 1 |
| 1320 | 存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八) | 28,090,545 | 55 | 30,620,019 | 63 | 2200 | 其他應付款(附註七) | 340,102 | 1 | 106,016 | - |
| 1410 | 預付款項(附註六(七)) | 1,244,797 | 2 | 459,824 | 1 | 2230 | 本期所得稅負債 | 248,593 | - | 65,902 | - |
| 1476 | 其他金融資產－流動(附註六(七)、七及八) | 1,307,737 | 3 | 694,423 | 1 | 2250 | 負債準備－流動(附註六(十三)) | 837 | - | 837 | - |
| 1479 | 其他流動資產－其他 | 48,628 | - | 38,285 | - | 2280 | 租賃負債－流動(附註六(三)及(十一)) | 2,098 | - | 2,035 | - |
| 1480 | 取得合約之增額成本－流動(附註六(七)) | 309,276 | 1 | 349,458 | 1 | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十)) | 2,183,340 | 4 | 3,487,200 | 7 |
| | | 33,934,085 | 66 | 33,888,382 | 69 | 2399 | 其他流動負債－其他 | 67,302 | - | 62,195 | - |
| | | | | | | | | 21,420,323 | 42 | 26,495,269 | 54 |
| 非流動資產： | | | | | | 非流動負債： | | | | | |
| 1551 | 採用權益法之投資(附註六(四)) | 2,107,641 | 4 | 2,359,894 | 5 | 2540 | 長期借款(附註六(十)) | 15,539,260 | 30 | 10,709,600 | 22 |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八) | 169,107 | - | 159,669 | - | 2570 | 遞延所得稅負債(附註六(十四)) | 299 | - | 403 | - |
| 1760 | 投資性不動產淨額(附註六(六)及八) | 14,819,858 | 30 | 12,607,511 | 26 | 2580 | 租賃負債－非流動(附註六(三)及(十一)) | 268,780 | 1 | 267,651 | 1 |
| 1780 | 無形資產 | 1,181 | - | 747 | - | 2640 | 淨確定福利負債－非流動(附註六(十三)) | 2,917 | - | 3,013 | - |
| 1840 | 遞延所得稅資產(附註六(十四)) | - | - | 12,964 | - | 2645 | 存入保證金 | 108,688 | - | 75,206 | - |
| 1980 | 其他金融資產－非流動(附註六(七)及七) | 4,148 | - | 4,208 | - | | | 15,919,944 | 31 | 11,055,873 | 23 |
| | | 17,101,935 | 34 | 15,144,993 | 31 | | 負債合計 | 37,340,267 | 73 | 37,551,142 | 77 |
| | | | | | | | 權益(附註六(十五))： | | | | |
| | | | | | | 3110 | 普通股股本 | 3,277,348 | 7 | 3,277,348 | 7 |
| | | | | | | 3200 | 資本公積 | 17,130 | - | 17,130 | - |
| | | | | | | 3300 | 保留盈餘 | 10,401,275 | 20 | 8,187,755 | 16 |
| | | | | | | | 權益合計 | 13,695,753 | 27 | 11,482,233 | 23 |
| | | | | | | | 負債及權益總計 | \$ 51,036,020 | 100 | 49,033,375 | 100 |
| | 資產總計 | \$ 51,036,020 | 100 | 49,033,375 | 100 | | | | | | |

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



(請詳閱後附個體財務報告附註)

皇翔建設股份有限公司

綜合損益表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | | 113年度 | | 112年度 | |
|------|--|--------------|-----|-----------|------|
| | | 金額 | % | 金額 | % |
| 4000 | 營業收入(附註六(十二)、(十七)及七) | \$11,404,733 | 100 | 3,911,404 | 100 |
| 5000 | 營業成本(附註六(三)、(十三)及七) | 6,177,612 | 54 | 2,009,321 | 51 |
| | 營業毛利 | 5,227,121 | 46 | 1,902,083 | 49 |
| | 營業費用(附註六(七)、(十二)、(十三)、(十八)及七)： | | | | |
| 6100 | 推銷費用 | 447,897 | 4 | 115,698 | 3 |
| 6200 | 管理費用 | 588,777 | 5 | 384,870 | 10 |
| | | 1,036,674 | 9 | 500,568 | 13 |
| | 營業淨利 | 4,190,447 | 37 | 1,401,515 | 36 |
| | 營業外收入及支出(附註六(十九))： | | | | |
| 7100 | 利息收入 | 11,524 | - | 4,921 | - |
| 7010 | 其他收入 | 2,973 | - | 19,370 | - |
| 7020 | 其他利益及損失 | 24,652 | - | 257,415 | 7 |
| 7050 | 財務成本 | (676,141) | (6) | (536,453) | (14) |
| 7070 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | (226,181) | (2) | (237,032) | (6) |
| | | (863,173) | (8) | (491,779) | (13) |
| | 繼續營業部門稅前淨利 | 3,327,274 | 29 | 909,736 | 23 |
| 7950 | 減：所得稅費用(附註六(十四)) | 360,440 | 3 | 147,966 | 4 |
| | 本期淨利 | 2,966,834 | 26 | 761,770 | 19 |
| 8300 | 其他綜合損益： | | | | |
| 8310 | 不重分類至損益之項目 | | | | |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數 | (5) | - | 101 | - |
| 8330 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額—不重分類至損益之項目 | 481 | - | 42 | - |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額) | 476 | - | 143 | - |
| 8500 | 本期綜合損益總額 | \$ 2,967,310 | 26 | 761,913 | 19 |
| | 每股盈餘(附註六(十六)) | | | | |
| 9750 | 基本每股盈餘(元) | \$ 9.05 | | 2.32 | |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元) | \$ 9.04 | | 2.32 | |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

權益變動表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 股 本 | | 保留盈餘 | | | 權益總計 |
|-----------------|--------------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 普通股 股 本 | 資本公積 | 法定盈 餘公積 | 未分配 盈 餘 | 合 計 | |
| 民國一十二年一月一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,581,349 | 6,352,073 | 8,933,422 | 12,227,900 |
| 本期淨利 | - | - | - | 761,770 | 761,770 | 761,770 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | 143 | 143 | 143 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 761,913 | 761,913 | 761,913 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 189,695 | (189,695) | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | (1,507,580) | (1,507,580) | (1,507,580) |
| 民國一十二年十二月三十一日餘額 | 3,277,348 | 17,130 | 2,771,044 | 5,416,711 | 8,187,755 | 11,482,233 |
| 本期淨利 | - | - | - | 2,966,834 | 2,966,834 | 2,966,834 |
| 本期其他綜合損益 | - | - | - | 476 | 476 | 476 |
| 本期綜合損益總額 | - | - | - | 2,967,310 | 2,967,310 | 2,967,310 |
| 盈餘指撥及分配： | | | | | | |
| 提列法定盈餘公積 | - | - | 76,191 | (76,191) | - | - |
| 普通股現金股利 | - | - | - | (753,790) | (753,790) | (753,790) |
| 民國一十三年十二月三十一日餘額 | \$ 3,277,348 | 17,130 | 2,847,235 | 7,554,040 | 10,401,275 | 13,695,753 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 113年度 | 112年度 |
|--------------------------|--------------|-------------|
| 營業活動之現金流量： | | |
| 本期稅前淨利 | \$ 3,327,274 | 909,736 |
| 調整項目： | | |
| 收益費損項目 | | |
| 折舊費用 | 120,535 | 35,257 |
| 攤銷費用 | 480 | 383 |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失 | (26,522) | 174 |
| 利息費用 | 676,141 | 536,453 |
| 利息收入 | (11,524) | (4,921) |
| 股利收入 | (2,973) | (19,370) |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額 | 226,181 | 237,032 |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備損失 | 323 | 59 |
| 處分投資性不動產利益 | - | (238,683) |
| 收益費損項目合計 | 982,641 | 546,384 |
| 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： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加 | (604,529) | (463) |
| 應收票據(增加)減少 | (5,579) | 30,081 |
| 應收帳款增加 | (16,802) | (25,191) |
| 應收帳款－關係人減少(增加) | 59,649 | (59,649) |
| 其他應收款(增加)減少 | (1,788) | 97 |
| 存貨減少(增加) | 2,697,813 | (767,362) |
| 預付款項增加 | (784,973) | (76,632) |
| 其他流動資產增加 | (10,343) | (2,827) |
| 其他金融資產增加 | (613,314) | (231,184) |
| 取得合約之增額成本減少(增加) | 40,182 | (189,575) |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計 | 760,316 | (1,322,705) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動： | | |
| 合約負債增加 | 243,992 | 288,479 |
| 應付票據(減少)增加 | (33,276) | 17,179 |
| 應付帳款(減少)增加 | (62,454) | 152,865 |
| 應付帳款－關係人增加(減少) | 1,326,108 | (816,969) |
| 其他應付款增加(減少) | 238,121 | (95,085) |
| 其他流動負債增加 | 5,107 | 23,917 |
| 淨確定福利負債減少 | (101) | (312) |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計 | 1,717,497 | (429,926) |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | 2,477,813 | (1,752,631) |
| 調整項目合計 | 3,460,454 | (1,206,247) |
| 營運產生之現金流入(流出) | 6,787,728 | (296,511) |
| 收取之利息 | 11,524 | 4,921 |
| 收取之股利 | 29,526 | 29,245 |
| 支付之利息 | (845,264) | (683,133) |
| 支付之所得稅 | (164,889) | (71,152) |
| 營業活動之淨現金流入(流出) | 5,818,625 | (1,016,630) |

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------------|---------------------|------------------|
| 投資活動之現金流量： | | |
| 取得採用權益法之投資 | - | (30,000) |
| 處分不動產、廠房及設備 | 1,480 | - |
| 取得不動產、廠房及設備 | (16,740) | (3,899) |
| 取得無形資產 | (914) | (712) |
| 取得投資性不動產 | (2,260,148) | (699,675) |
| 處分投資性不動產 | - | 373,933 |
| 其他金融資產減少 | 60 | 2,260 |
| 支付之資本化利息 | (67,235) | (178,335) |
| 投資活動之淨現金流出 | (2,343,497) | (536,428) |
| 籌資活動之現金流量： | | |
| 舉借短期借款 | 5,117,023 | 5,963,825 |
| 償還短期借款 | (10,034,026) | (6,063,741) |
| 應付短期票券增加 | 3,190,600 | 2,127,200 |
| 應付短期票券減少 | (3,941,000) | (30,000) |
| 舉借長期借款 | 15,230,000 | 1,645,000 |
| 償還長期借款 | (11,704,200) | (736,634) |
| 存入保證金增加 | 33,482 | 3,738 |
| 租賃本金償還 | (2,059) | (1,998) |
| 發放現金股利 | (753,790) | (1,507,580) |
| 籌資活動之淨現金(流出)流入 | (2,863,970) | 1,399,810 |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數 | 611,158 | (153,248) |
| 期初現金及約當現金餘額 | 1,482,258 | 1,635,506 |
| 期末現金及約當現金餘額 | \$ 2,093,416 | 1,482,258 |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一四年三月六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認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 | 理事會發布之 生效日 |
|--------------------------|---|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | 新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 | 2027年1月1日 |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 新發布或修訂準則 | 主要修訂內容 | 理事會發布之 生效日 |
|--------------------------|---|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | <ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 | 2027年1月1日 |

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 淨確定福利負債或資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

換算所產生之外幣兌換差異係認列於損益。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司對符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其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；或
4. 該資產為現金或約當現金(如國際會計準則第7號所定義)，除非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。

本公司對符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於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. 該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
4. 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

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

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

本公司持有之銀行存款交易對象及履約他方為信譽良好之國內外金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶及公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2.在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計銷售費用。

(八)投資子公司

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

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

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|--------|
| (1)房屋及建築 | 10~55年 |
| (2)機器設備 | 8年 |
| (3)運輸設備 | 5年 |
| (4)其他設備 | 3年 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

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

(十一)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至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以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對運輸設備及車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二)無形資產

1.認列及衡量

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

虧損性合約

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當本公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為收入認列時點。惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產交付或法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產交付或移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產交付或移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

本公司從事興建住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。本公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當本公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔通常不超過一年或財務組成部份之影響對個別合約並不重大，因此本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本—取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十六)政府補助

本公司係於可收到相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。補償本公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。

本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來期間之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(三)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，本公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(六)。

本公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 1,431 | 1,444 |
| 支票存款及活期存款 | 2,022,607 | 1,480,814 |
| 定期存款 | <u>69,378</u> | <u>-</u> |
| 現金及約當現金 | <u><u>\$ 2,093,416</u></u> | <u><u>1,482,258</u></u> |

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|--------------------|-------------------|------------------|
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | |
| 非衍生金融資產 | | |
| 上市(櫃)公司股票及受益憑證等 | \$ <u>721,767</u> | <u>90,716</u> |

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

本公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|------------|-----------------------------|--------------------------|
| 預付土地款 | \$ 61,133 | - |
| 營建用地 | 11,720,680 | 12,609,511 |
| 在建房地 | 9,040,042 | 9,423,655 |
| 待售房地 | <u>7,368,690</u> | <u>8,651,673</u> |
| 合計 | 28,190,545 | 30,684,839 |
| 減：備抵存貨跌價損失 | <u>(100,000)</u> | <u>(64,820)</u> |
| 淨額 | <u><u>\$ 28,090,545</u></u> | <u><u>30,620,019</u></u> |

- 1.民國一一三年度因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失35,180千元，並已列報為當期銷貨成本。民國一一二年度未有提列存貨跌價損失。
- 2.民國一一三年度及一一二年度，本公司在建房地分別依2.74%及2.55%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 3.本公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。
- 4.本公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。
- 5.本公司分別於民國一一三年度及一一二年度經董事會決議通過出售待售房地及取得營建用地予其關係人之情形，請詳附註七。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.本公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，本公司據以認列租賃負債，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----|---------------------|------------------|
| 子公司 | \$ <u>2,107,641</u> | <u>2,359,894</u> |

1.請參閱民國一一三年度合併財務報告。

2.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一一三年度及一一二年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

| | 土 地 | 房屋及 建 築 | 機器 設備 | 運輸 設備 | 其他 設備 | 未完工程及 待驗設備 | 總 計 |
|----------------|---------------------|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|
| 成本或認定成本： | | | | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 116,563 | 48,069 | 1,425 | 21,394 | 2,432 | - | 189,883 |
| 增添 | - | - | - | 3,380 | 3,941 | 9,419 | 16,740 |
| 處分 | - | - | - | (2,762) | (209) | - | (2,971) |
| 民國113年12月31日餘額 | \$ <u>116,563</u> | <u>48,069</u> | <u>1,425</u> | <u>22,012</u> | <u>6,164</u> | <u>9,419</u> | <u>203,652</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 1,825,335 | 1,126,674 | 1,425 | 19,502 | 3,703 | - | 2,976,639 |
| 增添 | - | - | - | 3,352 | 547 | - | 3,899 |
| 處分 | - | - | - | (1,460) | (1,818) | - | (3,278) |
| 重分類至投資性不動產 | (1,708,772) | (1,078,605) | - | - | - | - | (2,787,377) |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ <u>116,563</u> | <u>48,069</u> | <u>1,425</u> | <u>21,394</u> | <u>2,432</u> | <u>-</u> | <u>189,883</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ - | 17,663 | 237 | 11,245 | 1,069 | - | 30,214 |
| 本年度折舊 | - | 859 | 158 | 3,638 | 844 | - | 5,499 |
| 處分 | - | - | - | (959) | (209) | - | (1,168) |
| 民國113年12月31日餘額 | \$ <u>-</u> | <u>18,522</u> | <u>395</u> | <u>13,924</u> | <u>1,704</u> | <u>-</u> | <u>34,545</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ - | 69,793 | 79 | 9,466 | 2,138 | - | 81,476 |
| 本年度折舊 | - | 27,356 | 158 | 3,239 | 690 | - | 31,443 |
| 處分 | - | - | - | (1,460) | (1,759) | - | (3,219) |
| 重分類至投資性不動產 | - | (79,486) | - | - | - | - | (79,486) |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ <u>-</u> | <u>17,663</u> | <u>237</u> | <u>11,245</u> | <u>1,069</u> | <u>-</u> | <u>30,214</u> |
| 帳面價值： | | | | | | | |
| 民國113年12月31日 | \$ <u>116,563</u> | <u>29,547</u> | <u>1,030</u> | <u>8,088</u> | <u>4,460</u> | <u>9,419</u> | <u>169,107</u> |
| 民國112年1月1日 | \$ <u>1,825,335</u> | <u>1,056,881</u> | <u>1,346</u> | <u>10,036</u> | <u>1,565</u> | <u>-</u> | <u>2,895,163</u> |
| 民國112年12月31日 | \$ <u>116,563</u> | <u>30,406</u> | <u>1,188</u> | <u>10,149</u> | <u>1,363</u> | <u>-</u> | <u>159,669</u> |

本公司經民國一一二年十二月一日重行檢視各類不動產之使用用途及出租情況，並將部分不動產以變更用途時之帳面金額重分類至投資性不動產，請詳附註六(六)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一一三年度及一一二年度無利息資本化情形。

截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)投資性不動產

本公司民國一一三年度及一一二年度投資性不動產之變動明細如下：

| | <u>土地及改良物</u> | <u>房屋及建築</u> | <u>未完工程</u> | <u>總 計</u> |
|----------------|---------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 成本或認定成本： | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 7,708,069 | 1,113,414 | 3,925,608 | 12,747,091 |
| 增添 | - | - | 2,327,383 | 2,327,383 |
| 轉入(出) | - | 6,252,991 | (6,252,991) | - |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>7,366,405</u> | - | <u>15,074,474</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 6,036,397 | 126,683 | 3,047,598 | 9,210,678 |
| 增添 | - | - | 878,010 | 878,010 |
| 處分 | (41,380) | (105,954) | - | (147,334) |
| 自存貨轉入 | 4,280 | 14,080 | - | 18,360 |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | 1,708,772 | 1,078,605 | - | 2,787,377 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 7,708,069</u> | <u>1,113,414</u> | <u>3,925,608</u> | <u>12,747,091</u> |
| 折舊及減損損失： | | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 94,980 | - | 139,580 |
| 本年度折舊 | - | 115,036 | - | 115,036 |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>210,016</u> | - | <u>254,616</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ 44,600 | 23,764 | - | 68,364 |
| 本年度折舊 | - | 3,814 | - | 3,814 |
| 處分 | - | (12,084) | - | (12,084) |
| 自不動產、廠房及設備轉入 | - | 79,486 | - | 79,486 |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 44,600</u> | <u>94,980</u> | - | <u>139,580</u> |
| 帳面價值： | | | | |
| 民國113年12月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>7,156,389</u> | - | <u>14,819,858</u> |
| 民國112年1月1日 | <u>\$ 5,991,797</u> | <u>102,919</u> | <u>3,047,598</u> | <u>9,142,314</u> |
| 民國112年12月31日 | <u>\$ 7,663,469</u> | <u>1,018,434</u> | <u>3,925,608</u> | <u>12,607,511</u> |
| 公允價值： | | | | |
| 民國113年12月31日 | | | | <u>\$ 28,243,579</u> |
| 民國112年12月31日 | | | | <u>\$ 28,707,333</u> |

- 1.投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由本公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎，其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。部分投資性不動產因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。
- 3.民國一一三年度及一一二年度本公司投資性不動產依資本化利率計算其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 4.截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 預付款項 | | |
| 容積款 | \$ 1,107,541 | 357,238 |
| 留抵稅額 | 128,390 | 82,776 |
| 其他 | <u>8,866</u> | <u>19,810</u> |
| | <u><u>\$ 1,244,797</u></u> | <u><u>459,824</u></u> |
| 取得合約之增額成本－流動 | <u><u>\$ 309,276</u></u> | <u><u>349,458</u></u> |
| 其他金融資產－流動 | | |
| 受限制資產 | \$ 965,468 | 534,039 |
| 工程存出保證金 | <u>342,269</u> | <u>160,384</u> |
| | <u><u>\$ 1,307,737</u></u> | <u><u>694,423</u></u> |
| 其他金融資產－非流動 | | |
| 存出保證金 | <u><u>\$ 4,148</u></u> | <u><u>4,208</u></u> |

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款、公司備償帳戶、信託價款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本-流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一三年度及一一二年度分別認列196,611千元及4,656千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之其他金融資產－流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|--------|----------------------|--------------------|
| 無擔保借款 | \$ 2,061,010 | 1,662,385 |
| 擔保銀行借款 | 12,093,042 | 17,408,670 |
| 合 計 | <u>\$ 14,154,052</u> | <u>19,071,055</u> |
| 尚未使用額度 | <u>\$ 17,330,490</u> | <u>17,727,815</u> |
| 利率區間 | <u>2.30%~3.22%</u> | <u>2.18%~3.25%</u> |

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

| | 113.12.31 | | |
|--------|-----------|-------|---------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 | 金 額 |
| 應付商業本票 | 中華票券 | 2.52% | \$ 285,600 |
| " | 國際票券 | 3.10% | 1,451,200 |
| 合 計 | | | <u>\$ 1,736,800</u> |

| | 112.12.31 | | |
|--------|-----------|-------|---------------------|
| | 保證或承兌機構 | 利率區間 | 金 額 |
| 應付商業本票 | 中華票券 | 2.74% | \$ 360,000 |
| " | 國際票券 | 2.94% | 2,127,200 |
| 合 計 | | | <u>\$ 2,487,200</u> |

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

| | 113.12.31 | | | |
|-----------|-----------|-------------|---------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 | 金 額 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.50%~2.58% | 114~115 | \$ 1,320,000 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.42%~2.68% | 114~125 | 16,402,600 |
| 減：一年內到期部分 | | | | (2,183,340) |
| 合 計 | | | | <u>\$ 15,539,260</u> |
| 尚未使用額度 | | | | <u>\$ 1,842,000</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 112.12.31 | | | | |
|-----------|----|-------------|---------|----------------------|
| | 幣別 | 利率區間 | 到期年度 | 金額 |
| 無擔保銀行借款 | 台幣 | 2.45% | 113~114 | \$ 2,800,000 |
| 擔保銀行借款 | 台幣 | 2.29%~2.61% | 113~125 | 11,396,800 |
| 減：一年內到期部分 | | | | (3,487,200) |
| 合 計 | | | | <u>\$ 10,709,600</u> |
| 尚未使用額度 | | | | <u>\$ 913,000</u> |

本公司於民國一一三年九月十日與臺灣土地銀行等9家聯貸銀行簽署額度154.8億元之聯貸案。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額、償還金融機構借款及支應投資資金暨充實中長期營運週轉金、綠建築履約保證金保證之所需資金。本授信案之甲項、乙項及丙項授信之授信期間分別為十年、五年及五年。本授信案提供臺北市大同區土地及其新建地上之建物(帳列投資性不動產)設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行。依聯貸借款合同規定，本公司於貸款存續期間內，應以經會計師查核簽證之會計年度合併財務報告為基礎，維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一三年十二月三十一日止，本公司並未違反前述借款約定。

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----|-------------------|----------------|
| 流動 | <u>\$ 2,098</u> | <u>2,035</u> |
| 非流動 | <u>\$ 268,780</u> | <u>267,651</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃負債之利息費用 | <u>\$ 5,005</u> | <u>4,982</u> |
| 短期租賃之費用 | <u>\$ 4,186</u> | <u>4,804</u> |

認列於現金流量表之金額如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------|------------------|---------------|
| 租賃之現金流出總額 | <u>\$ 11,250</u> | <u>11,784</u> |

1.地上權之租賃

本公司承租地上權租賃合約作為興建一般事務所開發用，租賃期間為七十年。所產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，本公司將該些利息費用資本化為存貨成本之一部分。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他租賃

本公司承租車位、機器設備及辦公室之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，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。

(十二)營業租賃

本公司出租其投資性不動產及部分不動產、廠房及設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(五)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

本公司與台灣藤田飯店股份有限公司約定由本公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交之日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 低於一年 | \$ 232,392 | 127,279 |
| 一至二年 | 238,223 | 124,396 |
| 二至三年 | 128,365 | 112,525 |
| 三至四年 | 220,431 | 104,218 |
| 四至五年 | 195,266 | 100,617 |
| 五年以上 | <u>1,131,913</u> | <u>1,216,699</u> |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 2,146,590</u> | <u>1,785,734</u> |

民國一一三年度及一一二年度由上述不動產產生之租金收入分別為145,014千元及118,681千元。

民國一一三年度及一一二年度上述不動產發生維護及保養費用分別為2,459千元及1,426千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----------|------------------------|---------------------|
| 確定福利義務現值 | \$ 9,336 | 8,736 |
| 計畫資產之公允價值 | <u>(6,419)</u> | <u>(5,723)</u> |
| 淨確定福利負債 | <u>\$ 2,917</u> | <u>3,013</u> |

本公司員工福利負債明細如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|---------|----------------------|-------------------|
| 短期帶薪假負債 | <u>\$ 837</u> | <u>837</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日止，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計6,419千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一一三年度及一一二年度確定福利義務現值變動如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|------------------|-----------------|--------------|
| 1月1日確定福利義務 | \$ 8,736 | 8,668 |
| 當期服務成本及利息 | 84 | 91 |
| 淨確定福利負債再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 511 | 78 |
| —因財務假設變動所產生之精算損益 | 5 | (101) |
| 12月31日確定福利義務 | <u>\$ 9,336</u> | <u>8,736</u> |

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一三年度及一一二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------------|-----------------|--------------|
| 1月1日計畫資產之公允價值 | \$ 5,723 | 5,242 |
| 利息收入 | 60 | 59 |
| 淨確定福利負債再衡量數 | | |
| —計畫資產報酬(不含當期利息) | 511 | 78 |
| 已提撥至計畫之金額 | 125 | 344 |
| 12月31日計畫資產之公允價值 | <u>\$ 6,419</u> | <u>5,723</u> |

(4)資產上限影響數之變動：無。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)認列為損益之費用

本公司民國一一三年度及一一二年度應列報為費用之明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------|-------|-------|
| 淨確定福利負債之淨利息 | \$ 24 | 32 |
| 當期認列之管理費用 | \$ 24 | 32 |

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|--------|-----------|-----------|
| 折現率 | 1.750 % | 1.375 % |
| 未來薪資增加 | 1.000 % | 1.000 % |

本公司預計於民國一一三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為128千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.41年。

(7)敏感度分析

民國一一三年及一一二年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

| | 對確定福利義務之影響 | |
|------------|------------|---------|
| | 增加0.25% | 減少0.25% |
| 113年12月31日 | | |
| 折現率 | (65) | 67 |
| 未來薪資增加 | 66 | (64) |
| 112年12月31日 | | |
| 折現率 | (70) | 72 |
| 未來薪資增加 | 71 | (69) |

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係屬連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,468千元及3,084千元，已提撥至勞工保險局分別為3,432千元及3,081千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一三年度及一一二年度所得稅費用明細如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|--------------|-------------------|----------------|
| 當期所得稅費用 | | |
| 當期產生 | \$ 255,287 | 76,558 |
| 調整前期之當期所得稅 | (80,297) | 354 |
| 未分配盈餘加徵 | - | 9,984 |
| 土地增值稅 | 172,590 | 60,989 |
| | <u>347,580</u> | <u>147,885</u> |
| 遞延所得稅費用 | | |
| 暫時性差異之發生及迴轉 | 12,860 | 81 |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u>\$ 360,440</u> | <u>147,966</u> |

本公司民國一一三年度及一一二年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

本公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------|-------------------|----------------|
| 稅前淨利 | \$ 3,327,274 | 909,736 |
| 按本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | 665,455 | 181,947 |
| 免稅所得 | (405,774) | (217,177) |
| 投資損益 | 45,236 | 47,406 |
| 已實現投資損失 | (100,000) | - |
| 利息資本化財稅認列時點差異 | 83,488 | 74,580 |
| 處分國內投資損失 | (70) | 191 |
| 調整前期之當期所得稅 | (80,297) | 354 |
| 土地增值稅 | 172,590 | 60,989 |
| 未分配盈餘加徵 | - | 9,984 |
| 其他 | (20,188) | (10,308) |
| | <u>\$ 360,440</u> | <u>147,966</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 已認列遞延所得稅資產及負債

| | | <u>存貨跌價損失</u> | |
|----------------|----|---------------|----------------|
| 遞延所得稅資產 | | | |
| 民國113年1月1日餘額 | | \$ | 12,964 |
| 認列於損益 | | | (12,964) |
| 民國113年12月31日餘額 | | \$ | - |
| 民國112年1月1日餘額 | | \$ | 12,964 |
| 民國112年12月31日餘額 | | \$ | <u>12,964</u> |
| 遞延所得稅負債 | | 折舊財稅差異 | 未實現兌換利益 |
| 民國113年1月1日餘額 | \$ | 307 | 96 |
| 認列於損益 | | (8) | (96) |
| 民國113年12月31日餘額 | \$ | <u>299</u> | <u>-</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | \$ | 316 | 6 |
| 認列於損益 | | (9) | 90 |
| 民國112年12月31日餘額 | \$ | <u>307</u> | <u>96</u> |
| | | 合計 | |
| 民國113年1月1日餘額 | | | 403 |
| 認列於損益 | | | (104) |
| 民國113年12月31日餘額 | | | <u>299</u> |
| 民國112年1月1日餘額 | | | 322 |
| 認列於損益 | | | 81 |
| 民國112年12月31日餘額 | | | <u>403</u> |

3. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十五) 資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,800,000千元，每股面額10元，股數皆為380,000千股，已發行股份皆為普通股327,735千股。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|--------|------------------|------------------|
| 發行股票溢價 | \$ 10,531 | 10,531 |
| 庫藏股票交易 | 6,599 | 6,599 |
| | <u>\$ 17,130</u> | <u>17,130</u> |

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司股利政策係配合目前及未來之發展計劃、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年可分配之每股股利低於新台幣0.3元時，得不分配之。另每次分配時，其中股票股利不高於股利總數百分之七十，但現金股利不低於0.3元，惟負債比例高於百分之五十時，得全數以股票股利分派之。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年六月七日及民國一一二年六月六日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

| | 112年度 | | 111年度 | |
|--------------|---------|----------------|--------|------------------|
| | 配股率(元) | 金額 | 配股率(元) | 金額 |
| 分派予普通股業主之股利： | | | | |
| 現金 | \$ 2.30 | <u>753,790</u> | 4.60 | <u>1,507,580</u> |

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

| | 113年度 | 112年度 |
|-------------------|---------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>2,966,834</u> | <u>761,770</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | <u>327,735</u> | <u>327,735</u> |
| 歸屬於本公司之基本每股盈餘(元) | \$ <u>9.05</u> | <u>2.32</u> |

2.稀釋每股盈餘

| | 113年度 | 112年度 |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋) | \$ <u>2,966,834</u> | <u>761,770</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股) | 327,735 | 327,735 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響 | | |
| 員工股票酬勞之影響(千股) | 568 | 304 |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)(千股) | <u>328,303</u> | <u>328,039</u> |
| 歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元) | \$ <u>9.04</u> | <u>2.32</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)客戶合約之收入

1.收入明細

本公司收入明細如下：

| | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|------------|-----------------------------|-------------------------|
| 客戶合約所認列之收入 | \$ 11,193,135 | 3,711,009 |
| 租金收入 | <u>211,598</u> | <u>200,395</u> |
| | <u>\$ 11,404,733</u> | <u>3,911,404</u> |

2.客戶合約所認列收入之細分

| | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|------------|-----------------------------|-------------------------|
| 主要地區市場： | | |
| 臺灣 | <u>\$ 11,193,135</u> | <u>3,711,009</u> |
| 主要產品/服務線： | | |
| 銷售房地 | \$ 11,193,065 | 3,711,004 |
| 其他 | <u>70</u> | <u>5</u> |
| | <u>\$ 11,193,135</u> | <u>3,711,009</u> |
| 收入認列時點： | | |
| 於某一時點移轉之商品 | <u>\$ 11,193,135</u> | <u>3,711,009</u> |

3.合約餘額

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> | <u>112.1.1</u> |
|---------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 合約負債－銷售房地預收款項 | <u>\$ 908,218</u> | <u>664,226</u> | <u>375,747</u> |

(1)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為360,555千元及34,950千元。

(2)合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十八)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之五為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一三年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為33,952千元，民國一一二年度員工酬勞與董事酬勞估列金額皆為9,284千元。員工酬勞及董監酬勞係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞及董事酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一三年度及一一二年度之利息收入明細如下：

| | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|--------|-------------------------|---------------------|
| 銀行存款利息 | \$ 11,426 | 4,921 |
| 其他利息收入 | <u>98</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 11,524</u> | <u>4,921</u> |

2.其他收入

本公司民國一一三年度及一一二年度之其他收入明細如下：

| | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|------|-----------------|---------------|
| 股利收入 | \$ <u>2,973</u> | <u>19,370</u> |

3.其他利益及損失

本公司民國一一三年度及一一二年度之其他利益及損失明細如下：

| | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失) | \$ 26,522 | (174) |
| 外幣兌換(損失)利益 | (3,222) | 477 |
| 處分不動產、廠房及設備損失 | (323) | (59) |
| 處分投資性不動產利益 | - | 238,683 |
| 其他收入 | <u>1,675</u> | <u>18,488</u> |
| | <u>\$ 24,652</u> | <u>257,415</u> |

4.財務成本

本公司民國一一三年度及一一二年度之財務成本明細如下：

| | <u>113年度</u> | <u>112年度</u> |
|---------|--------------------------|-----------------------|
| 利息費用 | | |
| 銀行借款 | \$ 906,430 | 863,115 |
| 押金設算息 | 1,163 | 1,010 |
| 利息補貼 | 871 | - |
| 租賃負債攤銷 | 5,005 | 4,982 |
| 減：利息資本化 | <u>(237,328)</u> | <u>(332,654)</u> |
| | <u>\$ 676,141</u> | <u>536,453</u> |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|------------------------|---------------------|------------------|
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產： | | |
| 強制透過損益按公允價值衡量之金融資產 | \$ 721,767 | 90,716 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產(放款及應收款)： | | |
| 現金及約當現金 | 2,093,416 | 1,482,258 |
| 應收票據、應收帳款及其他應收款 | 117,919 | 153,399 |
| 其他金融資產－流動 | 1,307,737 | 694,423 |
| 其他金融資產－非流動 | 4,148 | 4,208 |
| 小計 | <u>3,523,220</u> | <u>2,334,288</u> |
| 合 計 | <u>\$ 4,244,987</u> | <u>2,425,004</u> |

(2)金融負債

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|------------------------|----------------------|-------------------|
| 攤銷後成本衡量之金融負債： | | |
| 短期借款 | \$ 14,154,052 | 19,071,055 |
| 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款) | 17,722,600 | 14,196,800 |
| 應付短期票券 | 1,736,800 | 2,487,200 |
| 應付票據、應付帳款及其他應付款 | 2,119,083 | 654,619 |
| 租賃負債 | 270,878 | 269,686 |
| 存入保證金 | 108,688 | 75,206 |
| 合 計 | <u>\$ 36,112,101</u> | <u>36,754,566</u> |

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，故未有信用風險集中之情形。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司皆未有逾期之應收款項。

(3)應收款項之信用風險

本公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，本公司於民國一一三年度及一一二年度皆無提列備抵損失之情形。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

| | 帳面金額 | 合 約 現金流量 | 一年 以內 | 1-3年 | 超過3年 |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 113年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 3,381,010 | 3,482,932 | 1,828,834 | 1,508,897 | 145,201 |
| 擔保銀行借款 | 28,495,642 | 31,792,930 | 5,173,681 | 8,945,275 | 17,673,974 |
| 應付短期票券 | 1,736,800 | 1,736,800 | 1,736,800 | - | - |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 2,119,083 | 2,119,083 | 2,119,083 | - | - |
| 租賃負債 | 270,878 | 469,767 | 7,064 | 14,129 | 448,574 |
| 存入保證金 | 108,688 | 108,688 | 27,804 | 10,236 | 70,648 |
| | \$ 36,112,101 | 39,710,200 | 10,893,266 | 10,478,537 | 18,338,397 |
| 112年12月31日 | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,462,385 | 4,563,848 | 3,195,196 | 751,110 | 617,542 |
| 擔保銀行借款 | 28,805,470 | 33,047,148 | 10,844,803 | 8,707,343 | 13,495,002 |
| 應付短期票券 | 2,487,200 | 2,487,200 | 2,487,200 | - | - |
| 應付票據、帳款及其他應付款 | 654,619 | 654,619 | 654,619 | - | - |
| 租賃負債 | 269,686 | 471,150 | 6,980 | 13,960 | 450,210 |
| 存入保證金 | 75,206 | 75,206 | 10,592 | 10,963 | 53,651 |
| | \$ 36,754,566 | 41,299,171 | 17,199,390 | 9,483,376 | 14,616,405 |

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

4.市場風險

(1)匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

| | 113.12.31 | | | 112.12.31 | | |
|--------------|-----------|-------|--------|-----------|-------|--------|
| | 外幣 | 匯率 | 台幣 | 外幣 | 匯率 | 台幣 |
| <u>金融資產</u> | | | | | | |
| <u>貨幣性項目</u> | | | | | | |
| 人民幣 | \$ 753 | 4.45 | 3,352 | 753 | 4.35 | 3,275 |
| 美金 | 2,164 | 32.74 | 70,842 | 123 | 30.66 | 3,777 |
| 日幣 | 122,357 | 0.21 | 25,438 | 122,355 | 0.22 | 26,820 |

(2)敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣、新加坡幣、港幣及日幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅後淨利將分別增加或減少1,001千元及344千元。兩期分析係採用相同基礎。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)貨幣性項目之兌換損益

由於本公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一三年度及一一二年度外幣兌換(損失)利益(包含已實現及未實現)分別為(3,222)千元及477千元。

5.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理人員對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一三年度及一一二年度之利息費用將增加或減少325,723千元及328,636千元。淨利將減少或增加240,939千元及202,361千元，主因係本公司之變動利率借款。

6.其他價格風險：

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

| 報導日證券價格 | 113年度 | 112年度 |
|---------|-------------|---------|
| | 稅後損益 | 稅後損益 |
| 上漲3% | \$ 20,133 | 1,954 |
| 下跌3% | \$ (20,133) | (1,954) |

7.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

| | | 113.12.31 | | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----|-----|---------|--|
| | | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合 計 | |
| 透過損益按公允價值衡量之 金融資產 | \$ 721,767 | 721,767 | - | - | 721,767 | |
| | | 112.12.31 | | | | |
| | | 公允價值 | | | | |
| | 帳面金額 | 第一級 | 第二級 | 第三級 | 合 計 | |
| 透過損益按公允價值衡量之 金融資產 | \$ 90,716 | 90,716 | - | - | 90,716 | |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

如有活絡市場之公開報價，則以市場價格為公允價值；若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計或使用交易對手報價。

(2.2)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。

金融工具如屬無活絡市場者，且為無公開報價之權益工具，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之淨資產價值及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之股權淨值乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)等級間之移轉

民國一一三年度及一一二年度，本公司持有之金融工具並無任何移轉。

(二十一)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

3.信用風險

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

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，本公司均無提供任何背書保證予外部人。

4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項主要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度請詳附註六(八)及(十)。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，本公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2)利率風險

本公司之政策係確保借款利率變動暴險，依照國際經濟情勢及市場利率走勢進行評估。

(3)其他市價風險

本公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。投資組合中重大投資均採個別管理且所有買賣決策均經財務管理部門之核准。

權益工具價格之敏感度分析，請詳附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十二)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積及保留盈餘)加上淨負債。

民國一一三年度本公司之資本管理策略與民國一一二年度一致，即維持負債資本比率於65%~80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一一三年及一一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

| | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|-----------|-----------------------------|--------------------------|
| 負債總額 | \$ 37,340,267 | 37,551,142 |
| 減：現金及約當現金 | <u>(2,093,416)</u> | <u>(1,482,258)</u> |
| 淨負債 | 35,246,851 | 36,068,884 |
| 權益總額 | <u>13,695,753</u> | <u>11,482,233</u> |
| 資本總額 | <u><u>\$ 48,942,604</u></u> | <u><u>47,551,117</u></u> |
| 負債資本比率 | <u><u>72%</u></u> | <u><u>76%</u></u> |

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

| <u>關係人名稱</u> | <u>與本公司之關係</u> |
|------------------------|----------------------|
| 北昌營造股份有限公司(以下簡稱北昌營造) | 本公司之子公司 |
| 普立斯國際開發股份有限公司(以下簡稱普立斯) | " |
| 富氏企業股份有限公司(以下簡稱富氏企業) | " |
| 德潤創投股份有限公司(以下簡稱德潤創投) | " |
| 仁愛企業股份有限公司(以下簡稱仁愛企業) | 本公司之董事長與該公司董事長相同 |
| 皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業) | 本公司之董事為該公司之董事長 |
| 慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發) | 本公司之董事長與該公司董事長係一親等關係 |
| 陳嘉根 | 本公司之主要管理階層 |
| 廖年吉 | " |
| 廖林淑花 | " |
| 廖宇祥 | " |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 關係人名稱 | 與本公司之關係 |
|-------|---------------|
| 廖家賢 | 本公司之主要管理階層 |
| 廖羚君 | 與本公司董事長係一親等關係 |

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售房地予關係人

- (1)本公司於民國一一二年十二月十四日經董事會決議出售待售房地予其他關係人—皇銘實業，交易價格為606,000千元，處分利益238,142千元。截至民國一一二年十二月三十一日，本公司已依約收取相關價款545,400千元，並業已完成過戶登記，其餘款項60,600千元亦已於民國一一三年二月間全數收取。
- (2)本公司前述向關係人出售待售房地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人處分不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

2.進貨

- (1)本公司向關係人進貨承攬工程金額如下：

| 113年度 | 摘要 | 合約總價(未稅) | 進貨(本期計價) | 累積計價金額 |
|----------|-----|----------------------|------------------|------------------|
| 子公司—北昌營造 | 已完工 | \$ 5,949,479 | 3,173,034 | 5,949,479 |
| 子公司—北昌營造 | 未完工 | 18,661,086 | 1,168,732 | 1,605,360 |
| | | <u>\$ 24,610,565</u> | <u>4,341,766</u> | <u>7,554,839</u> |
| | | | | |
| 112年度 | | | | |
| 子公司—北昌營造 | 未完工 | \$ 13,597,551 | 1,593,668 | 3,213,073 |

- (2)本公司向關係人進貨金額如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|----------|-----------------|-----------|
| 子公司—北昌營造 | <u>\$ 7,980</u> | <u>-</u> |

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

- (3)本公司於民國一一一年十二月二十日經董事會決議向其他關係人—皇銘實業購入位於臺北市大同區延平段三小段423地號一筆土地其上之可移轉古蹟容積，交易價格為72,163千元。於民國一一一年十二月三十一日本公司已依約支付相關價款14,433千元予上述關係人，其餘款項57,730千元已於民國一一二年二月間付訖。
- (4)本公司於民國一一三年九月五日經董事會決議向其他關係人—皇銘實業購入位於新北市土城區明德段188地號土地，交易價格為311,948千元。於民國一一三年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (5)本公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息設算，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 113.12.31 | 112.12.31 |
|----------|------------|-----------|-----------|
| 應收帳款－關係人 | 其他關係人－皇銘實業 | \$ - | 59,649 |

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別 | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----------|----------|--------------|-----------|
| 應付帳款－關係人 | 子公司－北昌營造 | \$ 1,656,890 | 330,782 |
| 其他應付款－關係人 | 管理階層－陳嘉根 | \$ - | 100 |

5.背書保證

- (1)本公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日為子公司向銀行借款而背書保證之額度分別為1,210,000千元及1,120,000千元。
- (2)民國一一三年及一一二年十二月三十一日，子公司為本公司提供台北市中正區臨沂段三小段464地號等五筆土地，作為本公司融資借款246,460千元之擔保。

6.承租人租賃

本公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一一三年度及一一二年度租金費用分別為2,646千元及4,038千元，於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司依約存出租賃保證金分別為零元及1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

7.其他

- (1)民國一一三年度及一一二年度，子公司為本公司提供客戶及餐飲等服務金額分別為440千元及448千元。
- (2)本公司與子公司富氏企業簽訂合建分售契約，本公司預計分配比例為房屋銷售款之30%。
- (3)本公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一三年十二月三十一日止，本公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。
- (4)本公司於民國一一二年度，與主要管理階層－廖年吉、廖家賢共同參與新北市土城區大安段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。
- (5)本公司於民國一一二年度，與其他關係人－仁愛企業共同參與臺北市大安區復興段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(6)截至民國一一三年十二月三十一日止，本公司與其他關係人一慶隆開發因簽訂合建契約所支付之存出保證金為100,000千元。本合建案變更情形請詳附註十一。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

| | 113年度 | 112年度 |
|--------|------------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 54,402 | 24,201 |
| 退職後福利 | 403 | 403 |
| | <u>\$ 54,805</u> | <u>24,604</u> |

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱 | 質押擔保標的 | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-----------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 其他金融資產—流動 | 銀行借款、工程履約保證金及信託價金 | \$ 965,468 | 534,039 |
| 存貨 | 銀行借款及應付短期票券 | 21,660,211 | 29,341,236 |
| 投資性不動產 | 銀行借款 | 14,765,758 | 12,553,411 |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款 | 146,111 | 146,969 |
| | | <u>\$ 37,537,548</u> | <u>42,575,655</u> |

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

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

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|------------|---------------------|------------------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ <u>6,917,618</u> | <u>6,518,745</u> |
| 已依約收取金額 | \$ <u>908,218</u> | <u>664,226</u> |

2.本公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

| | 113.12.31 | 112.12.31 |
|---------------|---------------------|-----------|
| 取得存貨合約價款(建設業) | \$ <u>1,200,645</u> | <u>-</u> |
| 已支付價款 | \$ <u>777,711</u> | <u>-</u> |

3.本公司民國一一三年十二月三十一日由銀行提供履約保證金為1,902,596千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)或有負債：

本公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故本公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴(下稱「一審」)，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴。於民國一一二年十一月二十二日臺灣高等法院判決廢棄原臺北地方法院判決並駁回本公司一審之訴，臺灣高等法院認為完成老師府之修復再利用計畫應屬原買受人之義務，原買受人未履行前述義務故與祭祀公業法人臺北市陳悅記之契約解除。本案經最高法院駁回上訴，本公司依法向最高法院提起再審聲請及再審之訴，目前由臺灣高等法院以案號113年重再字第42號審理中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一四年一月十六日經董事會決議通過，為土地開發案需要，取消與其他關係人一慶隆開發之間之合建開發案，並向其購入台北市雙連段一小段3地號等44筆土地，買賣價金為3,317,000千元。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別 性 質 別 | 113年度 | | | 112年度 | | |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|--------|
| | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 | 屬於營業 成本者 | 屬於營業 費用者 | 合 計 |
| 員工福利費用 | | | | | | |
| 薪資費用 | \$ - | 97,811 | 97,811 | - | 57,406 | 57,406 |
| 勞健保費用 | - | 7,814 | 7,814 | - | 5,597 | 5,597 |
| 退休金費用 | - | 3,492 | 3,492 | - | 3,116 | 3,116 |
| 董事酬金 | - | 39,772 | 39,772 | - | 14,688 | 14,688 |
| 其他員工福利費用 | - | 9,257 | 9,257 | - | 3,433 | 3,433 |
| 折舊費用 | 115,036 | 5,499 | 120,535 | 30,310 | 4,947 | 35,257 |
| 折耗費用 | - | - | - | - | - | - |
| 攤銷費用 | - | 480 | 480 | - | 383 | 383 |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

| | 113年度 | 112年度 |
|--------------|----------|----------|
| 員工人數 | 74 | 69 |
| 未兼任員工之董事人數 | 9 | 9 |
| 平均員工福利費用 | \$ 1,821 | 1,159 |
| 平均員工薪資費用 | 1,505 | 957 |
| 平均員工薪資費用調整情形 | 57.26 % | (24.88)% |
| 監察人酬金 | \$ - | - |

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

1. 董事

- (1)董事報酬：參酌其對公司營運參與程度及貢獻價值，依同業通常水準議定之。
- (2)董事酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不高於百分之五為董事酬勞。
獨立董事不參與董事酬勞之分配。
- (3)董事出席費：依其親自出席董事會，每次出席給予定額出席費。

2. 經理人

- (1)固定薪資：每月支給之薪資。
- (2)變動薪資：依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。
- (3)員工酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不低於百分之一為員工酬勞，
考量其對公司營運的貢獻度等，由薪酬委員會提出建議，經董事會決議後發放。

3. 員工

- (1)固定薪資：依個人學歷、經驗及賦予的職位、職稱與工作性質每月支給之薪資。
- (2)變動薪資：依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。
- (3)員工酬勞：公司年度如有獲利，依章程規定應提撥不低於百分之一為員工酬勞，
依據考績、特殊表現等，評核後核定給予獎勵。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

| 編號 | 貸出資金 之公司 | 貸與 對象 | 往來 科目 | 是否 為關 係人 | 本期最 高金額 | 期末 餘額 | 實際動 支金額 | 利率 區間 | 資金 貸與 性質 | 業務往 來金額 | 有短期融 通資金必 要之原因 | 提列備 抵損失 金額 | 擔保品 | | 對個別對 象資金貸 與限額 | 資金貸與 總限額 |
|----|---------------|-------------------------|-----------|----------------|------------|----------|------------|----------|----------------|------------|----------------------|------------------|-----|----|---------------------|-----------------|
| | | | | | | | | | | | | | 名稱 | 價值 | | |
| 0 | 皇翔建設 (股)公司 | 台北遷建基地 都市更新(股) 公司 | 其他應 收款 | 否 | \$ 15,000 | 15,000 | 15,000 | -% | 業務 往來 | 185,045 | - | - | 註1 | - | 569,840 (註2) | 569,840 (註2) |

註1：本公司因業務需要，委託台北遷建公司進行都更案之開發及整合業務，前述資金貸與，本公司已取得台北遷建基地都市更新公司開立同額之本票以為保證。

註2：業務往來金額係委託台北遷建公司開發整合之土地成本；另對個別對象資金貸與之限額及資金貸與總限額，則係以該案之預估總開發整合成本加權計算。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

| 編號 | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象 | | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額 | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額 | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|----|-----------|--------------|-----|-------------|------------|----------|---------|--------------|-----------------------|-----------|--------------|--------------|------------|
| | | 公司名稱 | 關係 | | | | | | | | | | |
| 0 | 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 子公司 | \$3,423,938 | 950,000 | 950,000 | 950,000 | - | 6.94 % | 6,847,876 | Y | - | - |
| 0 | " | 普立斯國際開發(股)公司 | 子公司 | 3,423,938 | 260,000 | 260,000 | 240,000 | - | 1.90 % | 6,847,876 | Y | - | - |
| 1 | 富氏企業(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | 428,151 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 246,460 | 1.80 % | 428,151 | - | Y | - |

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

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱 | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目 | 期 末 | | | | 備註 |
|-----------|-------------------------|-------------|---------------------|-------|----------|--------|---------|----|
| | | | | 股 數 | 帳面金額 | 持股比率 | 公允價值 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 股票-黑松(股)公司 | 無 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 | 145 | \$ 5,939 | - % | 5,939 | - |
| " | 股票-中華紙漿(股)公司 | " | " | 110 | 1,820 | - % | 1,820 | - |
| " | 股票-永豐餘投資控股(股)公司 | " | " | 45 | 1,336 | - % | 1,336 | - |
| " | 股票-中鴻鋼鐵(股)公司 | " | " | 230 | 4,082 | - % | 4,082 | - |
| " | 股票-太子建設開發(股)公司 | " | " | 202 | 2,067 | - % | 2,067 | - |
| " | 股票-日勝生活科技(股)公司 | " | " | 534 | 5,763 | - % | 5,763 | - |
| " | 股票-長榮海運(股)公司 | " | " | 300 | 67,500 | - % | 67,500 | - |
| " | 股票-陽明海運(股)公司 | " | " | 51 | 3,845 | - % | 3,845 | - |
| " | 股票-萬海航運(股)公司 | " | " | 2 | 162 | - % | 162 | - |
| " | 股票-中華航空(股)公司 | " | " | 380 | 9,747 | - % | 9,747 | - |
| " | 股票-長榮航空(股)公司 | " | " | 928 | 41,157 | - % | 41,157 | - |
| " | 股票-長榮航太(股)公司 | " | " | 84 | 8,165 | - % | 8,165 | - |
| " | 股票-中央再保險(股)公司 | " | " | 245 | 6,333 | - % | 6,333 | - |
| " | 基金-新光BBB投等債20+ETF | " | " | 2,000 | 19,760 | - % | 19,760 | - |
| " | 股票-廣達電腦(股)公司 | " | " | 1,251 | 359,037 | - % | 359,037 | - |
| " | 股票-台灣積體電路製造(股)公司 | " | " | 125 | 134,375 | - % | 134,375 | - |
| " | 黃金 | " | " | - | 8,873 | - % | 8,873 | - |
| " | 景順3-6年機動到期優選新興債券基金 | " | " | 600 | 7,001 | - % | 7,001 | - |
| " | 合庫入息優化多重資產基金-A不配息(台幣)基金 | " | " | 500 | 4,835 | - % | 4,835 | - |
| " | 5427兆豐ESG台美永續雙贏多重資產基金 | " | " | 3,000 | 29,970 | - % | 29,970 | - |
| 德潤創投(股)公司 | 股票-富禾生醫(股)公司 | " | " | 750 | 29,138 | 1.88 % | 29,138 | - |

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

單位：新台幣千元/千股

| 買、賣之公司 | 有價證券種類及名稱 | 帳列科目 | 交易對象 | 關係 | 期 初 | | 買 入 | | 賣 出 | | | | 期 末 | |
|-----------|-----------|---------------------|------|----|-----|----|-------|---------|-----|----|------|------|-------|-------------|
| | | | | | 股數 | 金額 | 股數 | 金額 | 股數 | 售價 | 帳面成本 | 處分損益 | 股數 | 金額 |
| 皇翔建設(股)公司 | 廣達電腦(股)公司 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 | - | - | - | - | 1,251 | 355,044 | - | - | - | - | 1,251 | 359,037 (註) |

註：期末係包含金融資產評價損益。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

| 取得不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 交易金額 | 價款支付情形 | 交易對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 | | | | 價格決定之參考依據 | 取得目的及使用情形 | 其他約定事項 |
|-----------|------------------|--------|----------------|----------------------|---------------|------|-------------------|---------|--------|---------|-----------|-----------|--------|
| | | | | | | | 所有人 | 與發行人之關係 | 移轉日期 | 金 額 | | | |
| 皇翔建設(股)公司 | 古蹟容積 | 113.01 | 1,146,481 (含稅) | 已依約支付 777,429千元 (含稅) | 黃○○及鄉林建設(股)公司 | 非關係人 | - | - | - | - | 鑑價 | 規劃興建 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 新北市土城區明德段188地號土地 | 113.09 | 311,948 (含稅) | 已依約支付 311,948千元 (含稅) | 皇銘實業(股)公司 | 關係人 | 廖鈴君 | 關係人 | 111.06 | 294,582 | 鑑價 | 規劃興建 | 註 |

註：係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息計算，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

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：

| 處分不動產之公司 | 財產名稱 | 事實發生日 | 原取得日期 | 帳面價值 | 交易金額 | 價款收取情形 | 處分損益 | 交易對象 | 關係 | 處分目的 | 價格決定之參考依據 | 其他約定事項 |
|-----------|------|--------|------------|------|-----------------|---------|------|------|----|------|-----------|--------|
| 皇翔建設(股)公司 | 待售房地 | 113.03 | 係出售存貨，故不適用 | 不適用 | \$ 450,000 (含稅) | 已依約全數收取 | 不適用 | A客戶 | 無 | 獲取利益 | 參考市場行情議定之 | 無 |
| " | " | 113.06 | " | " | 416,880 (含稅) | " | " | B客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.08 | " | " | 668,880 (含稅) | " | " | C客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.08 | " | " | 389,880 (含稅) | " | " | D客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.10 | " | " | 456,000 (含稅) | " | " | E客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.10 | " | " | 403,880 (含稅) | " | " | F客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.11 | " | " | 424,200 (含稅) | " | " | G客戶 | " | " | " | " |
| " | " | 113.12 | " | " | 445,880 (含稅) | " | " | H客戶 | " | " | " | " |

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

| 進(銷)貨之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 交易情形 | | | | 交易條件與一般交易不同之情形及原因 | | 應收(付)票據、帳款 | | 備註 |
|-----------|-----------|-------|-------|------------------|------------|---------|-------------------|------|-------------|-----------------|----|
| | | | 進(銷)貨 | 金 額 | 佔總進(銷)貨之比率 | 授信期間 | 單 價 | 授信期間 | 餘 額 | 佔總應收(付)票據、帳款之比率 | |
| 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 母子公司 | 進貨 | 4,349,746 (註1) | 54.87 % | 與一般交易相當 | - | - | (1,656,890) | (93.14)% | |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母子公司 | 銷貨 | (4,349,746) (註1) | (87.86)% | " | - | - | 1,656,890 | 95.63% | |
| " | 皇勝建設(股)公司 | 其他關係人 | 銷貨 | (164,286) (註2) | (3.32) % | " | - | - | - | -% | |

註1：係本期計價及採購(銷貨)金額。

註2：係本期計價金額。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 帳列應收款項之公司 | 交易對象名稱 | 關係 | 應收關係人款項餘額 | 週轉率 | 逾期應收關係人款項 | | 應收關係人款項期後收回金額 | 提列備抵損失金額 |
|-----------|-----------|-----|--------------|------|-----------|------|---------------|----------|
| | | | | | 金額 | 處理方式 | | |
| 北昌營造(股)公司 | 皇翔建設(股)公司 | 母公司 | \$ 1,656,890 | 4.38 | - | - | - | - |

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱 | 所在地區 | 主要營業項目 | 原始投資金額 | | 期末持有 | | | 被投資公司本期(損)益 | 本期認列之投資(損)益 | 備註 |
|-----------|--------------|----------------|---------------|------------|-----------|---------|----------|---------|-------------|-------------|----|
| | | | | 本期期末 | 去年年度 | 股數 | 比率 | 帳面金額 | | | |
| 皇翔建設(股)公司 | 北昌營造(股)公司 | 台北市中正區博愛路38號7樓 | 建築與土木工程業務 | \$ 911,760 | 911,760 | 104,500 | 100.00 % | 696,798 | 8,663 | (16,286) | |
| " | 富氏企業(股)公司 | " | 住宅及大樓開發租售業 | 474,706 | 474,706 | 26 | 100.00 % | 488,065 | (1,262) | (1,262) | |
| " | 普立斯國際開發(股)公司 | " | 特定專業區開發、一般旅館業 | 2,800,000 | 2,800,000 | 150,000 | 100.00 % | 892,975 | (209,440) | (209,440) | |
| " | 德潤創投(股)公司 | " | 創業投資業 | 31,000 | 31,000 | 3,100 | 100.00 % | 29,803 | 807 | 807 | |

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

| 主要股東名稱 | 股份 | 持有股數 | 持股比例 |
|------------|----|-------------|---------|
| 皇銘實業股份有限公司 | | 134,609,348 | 41.07 % |
| 皇俊投資股份有限公司 | | 51,957,519 | 15.85 % |

註：(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。

十四、部門資訊

請詳民國一一三年度合併財務報告。

皇翔建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

皇翔建設股份有限公司

存貨明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 |
|-------|------------------------|---------------|
| 預付土地款 | 新北市土城區明德段76-82地號 | \$ 33,720 |
| | 臺北市松山區西松段一小段674-3等6筆地號 | 2,580 |
| | 臺北市士林區芝山段一小段268-1等5筆地號 | 4,332 |
| | 臺北市北投區立農段二小段317地號等2筆 | 12,194 |
| | 臺北市北投區奇岩段三小段156-27地號 | 8,302 |
| | 其他 | 5 |
| 小計 | | 61,133 |
| 營建用地 | 臺中市西屯區惠國段 | 7,784,073 |
| | 新北市土城區明德段76~82地號 | 591,116 |
| | 新北市土城區大安段等8筆土地 | 571,764 |
| | 新北市土城區明德段190~191地號 | 1,070,725 |
| | 新北市土城區樂利段 | 498,264 |
| | 新北市樹林區水源段 | 407,112 |
| | 新北市板橋區民權段456地號 | 197,747 |
| | 臺北市松山區永吉段一小段等 | 185,045 |
| | 新北市土城區大巒段 | 136,378 |
| | 其他(含供容積移轉使用等) | 278,456 |
| 小計 | | 11,720,680 |
| 在建房地 | 臺北市萬華區漢中段 | 1,586,259 |
| | 臺北市松山區敦化段 | 1,230,715 |
| | 新北市土城區明德段109~111地號 | 881,295 |
| | 新北市新莊區文德段 | 875,063 |
| | 新北市土城區運校段 | 772,469 |
| | 臺北市中正區中正段 | 1,110,785 |
| | 新北市永和區保福段 | 1,272,115 |
| | 臺北市中正區臨沂段 | 453,397 |
| | 新北市永和區景新段 | 398,828 |
| | 其他 | 459,116 |
| 小計 | | 9,040,042 |
| 待售房地 | 皇翔御琚 | 3,409,182 |
| | 皇翔敦北民生 | 908,479 |
| | 皇翔PARK | 736,394 |
| | 皇翔MRT | 594,826 |
| | 皇翔玉璽 | 421,641 |
| | 皇翔紫鼎 | 232,547 |
| | 皇翔御花園 | 47,977 |
| | 皇翔歡喜城 | 250,570 |
| | 皇翔桂冠 | 226,106 |
| | 皇翔來青 | 130,813 |
| | 捷運金站 | 114,364 |
| | 芊翠 | 75,685 |
| | 其他 | 120,106 |
| 小計 | | 7,268,690 |
| 合計 | | \$ 28,090,545 |

皇翔建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

股數千股

| 名稱 | 期 初 餘 額 | | 本 期 增 加 | | 本 期 減 少 | | 盈餘配發 | 期 末 餘 額 | | | 市價或股權淨值 | | 提供擔保 或質押情形 |
|----------------------|---------|---------------------|---------|------------|---------|----------------|---------------|---------|----------|------------------|----------|------------------|---------------|
| | 股 數 | 金 額 | 股 數 | 金 額 | 股 數 | 金 額 | | 股 數 | 持股比例 | 金 額 | 單 價 | 總 價 | |
| 北昌營造 (股)公司 | 104,500 | \$ 739,156 | - | - | - | 15,805 | 26,553 | 104,500 | 100.00 % | 696,798 | 10.94 | 1,143,283 | 無 |
| 普立斯國 際開發 (股)公司 | 200,000 | 1,102,415 | - | - | 50,000 | 209,440 | - | 150,000 | 100.00 % | 892,975 | 5.95 | 892,975 | " |
| 富氏企業 (股)公司 | 26 | 489,327 | - | - | - | 1,262 | - | 26 | 100.00 % | 488,065 | 1,054.62 | 27,420 | " |
| 德潤創投 (股)公司 | 3,100 | 28,996 | - | 807 | - | - | - | 3,100 | 100.00 % | 29,803 | 9.61 | 29,803 | " |
| | | <u>\$ 2,359,894</u> | | <u>807</u> | | <u>226,507</u> | <u>26,553</u> | | | <u>2,107,641</u> | | <u>2,093,481</u> | |

不動產、廠房及設備變動明細表

相關資訊請參閱附註六(五)。

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(六)。

皇翔建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 借款種類 | 說 明 | 期末餘額 | 契約期限 | 利率區間 | 抵押或擔保 | 備註 |
|------|-----|----------------------|---------------------|------|-------|----|
| 信用貸款 | A銀行 | \$ 300,000 | 113/11/04~114/06/30 | 註一 | - | |
| | B銀行 | 316,625 | 113/12/11~114/02/07 | " | - | |
| | " | 665,385 | 112/05/25~117/05/25 | " | - | |
| | C銀行 | 200,000 | 113/10/01~114/03/27 | " | - | |
| | G銀行 | 436,000 | 112/06/19~116/07/05 | " | - | |
| | K銀行 | 143,000 | 113/2/15~117/8/31 | " | - | |
| | | <u>2,061,010</u> | | | | |
| 抵押借款 | A銀行 | 150,000 | 113/09/27~114/03/27 | 註二 | 待售房地 | |
| | B銀行 | 347,400 | 113/11/07~114/02/07 | " | " | |
| | " | 588,000 | 110/08/09~115/08/09 | " | 在建工程 | |
| | " | 800,000 | 110/01/26~117/01/26 | " | " | |
| | C銀行 | 78,500 | 113/07/15~114/01/15 | " | 待售房地 | |
| | " | 193,467 | 113/04/01~114/03/27 | " | " | |
| | D銀行 | 392,233 | 110/10/13~120/10/13 | " | " | |
| | " | 170,128 | 105/8/26~117/07/18 | " | " | |
| | E銀行 | 351,680 | 113/01/18~116/12/19 | " | 在建工程 | |
| | " | 3,409,100 | 110/12/30~115/12/30 | " | 營建用地 | |
| | " | 368,457 | 113/05/02~118/05/02 | " | 在建工程 | |
| | F銀行 | 130,000 | 113/12/27~114/12/27 | " | 待售房地 | |
| | G銀行 | 58,000 | 113/12/18~114/06/16 | " | 營建用地 | |
| | " | 880,000 | 110/06/30~114/05/27 | " | 在建工程 | |
| | H銀行 | 72,710 | 113/3/28~114/3/28 | " | 待售房地 | |
| | " | 433,100 | 110/03/30~115/03/30 | " | 營建用地 | |
| | " | 290,000 | 113/01/07~115/01/07 | " | 營建用地 | |
| | " | 356,720 | 113/3/28~116/3/28 | " | 在建工程 | |
| | I銀行 | 92,000 | 113/07/18~117/07/18 | " | 營建用地 | |
| | L銀行 | 200,000 | 112/09/08~115/10/05 | " | 待售房地 | |
| | M銀行 | 270,000 | 113/12/27~118/12/27 | " | 營建用地 | |
| | N銀行 | 50,000 | 113/11/18~114/02/18 | " | 待售房地 | |
| | O銀行 | 1,148,375 | 113/11/29~115/11/29 | " | " | |
| | P銀行 | 720,000 | 113/12/23~114/01/23 | " | 營建用地 | |
| | " | 543,172 | 113/12/23~114/01/23 | " | 待售房地 | |
| | | <u>12,093,042</u> | | | | |
| | 合計 | <u>\$ 14,154,052</u> | | | | |

註一：2.30%~3.14%

註二：2.58%~3.22%

皇翔建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 債權人 | 借款金額 | 契約期限 | 利率 | 抵押或擔保 | 備註 |
|------------------------|----------------------|---------------------|----|-----------|------|
| Q銀行 | \$ 1,320,000 | 112.07.18~115.08.27 | 註一 | - | 信用貸款 |
| " | 240,000 | 113.10.18~114.10.17 | 註二 | 不動產、廠房及設備 | 抵押借款 |
| " | 2,785,600 | 110.01.14~125.01.14 | " | 投資性不動產 | " |
| R銀行等9家 | 13,377,000 | 113.09.18~123.09.18 | " | " | " |
| 減：一年或一營業週期內 到期之長期借款 | <u>2,183,340</u> | | | | |
| | <u>\$ 15,539,260</u> | | | | |

註一：2.50%~2.58%

註二：2.42%~2.68%

營業收入明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

| 項 目 | 數 量 | 金 額 | 備 註 |
|--------|------|----------------------|-----|
| 土地收入 | 成屋出售 | \$ 7,885,225 | |
| 房屋收入 | " | 3,307,840 | |
| 租賃收入 | | 211,598 | |
| 其他營業收入 | | <u>70</u> | |
| 合計 | | <u>\$ 11,404,733</u> | |

皇翔建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目 | 數 量 | 金 額 | 備 註 |
|--------|------|---------------------|-----|
| 土地成本 | 成屋出售 | \$ 2,862,598 | |
| 房屋成本 | " | 3,134,765 | |
| 租賃成本 | | 145,069 | |
| 其他營業成本 | | 35,180 | |
| | | <u>\$ 6,177,612</u> | |

推銷費用明細表

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 | 備 註 |
|---------|-----|-------------------|-----|
| 廣告費 | | \$ 439,152 | |
| 其他費用(註) | | 8,745 | |
| | | <u>\$ 447,897</u> | |

註：其他各項目金額未超過本科目金額之百分之一。

皇翔建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目 | 摘 要 | 金 額 | 備 註 |
|---------|-----|-------------------|-----|
| 稅捐 | | \$ 153,199 | |
| 薪資支出 | | 138,351 | |
| 捐贈 | | 30,864 | |
| 水電瓦斯費 | | 11,181 | |
| 保險費 | | 8,816 | |
| 雜費 | | 116,837 | |
| 其他費用(註) | | <u>129,529</u> | |
| | | <u>\$ 588,777</u> | |

註：其他各項目金額未超過本科目金額之百分之一。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140416 號

會員姓名：(1) 鄒依芸
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所


事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666 委託人統一編號： 86379024

會員書字號： (1) 北市會證字第 4590 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 皇翔建設股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

| | | | |
|------------|---|-------------|---|
| 簽名式 (一) |  | 存會印鑑 (一) |  |
| 簽名式 (二) |  | 存會印鑑 (二) |  |

理事長：

核對人：



附件十一

114 年度現金增資發行新股申報生效函之要求說明事項

依據金融監督管理委員會 114 年 6 月 2 日金管證發字第 1140341751 號函之要求，於公開說明書中補充揭露下列事項：

一、本次募資用於償還金融機構借款之原借款用於支應土城大安段都更案及營運週轉金用於「ASTER ONE」及「皇翔 MRT」建案，及貴公司編列之 114~115 年度現金收支預測表列有購買雙連段土地、可移轉古蹟容積及公共設施保留地用於「敦南 SOGO」建案，以及向關係人購地用於「皇翔決美」建案，所需之資金總額、資金來源及預計效益等事項，並於未來辦理募集發行案件時具體評估其效益達成情形，茲說明如下。

1. 土城大安段

(1) 所需資金總額及資金來源

單位：新台幣千元

| 資金用途 | 總資金需求 | 113 年度 (含以前) | 114 年度 | 115 年度 | 116 年度 | 117 年度 (完工年度) | 資金來源 | |
|------|-----------|-----------------|---------|-----------|-----------|------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | 自有資金 | 銀行融資 |
| 土地成本 | 571,760 | 571,760 | - | - | - | - | 1,166,796 | 2,920,000 |
| 工程成本 | 3,515,036 | - | - | 878,759 | 1,757,518 | 878,759 | | |
| 其他費用 | 670,954 | 238,200 | 116,000 | 93,000 | 85,000 | 138,754 | 670,954 | - |
| 銷售費用 | 397,385 | - | - | 100,000 | 150,000 | 147,385 | 397,385 | - |
| 合計 | 5,155,135 | 809,960 | 116,000 | 1,071,759 | 1,992,518 | 1,164,898 | 2,235,135 | 2,920,000 |

「土城大安段」都更建案所需投入資金為 5,155,135 千元，主係包含購地款 571,760 千元、工程成本 3,515,036 千元、其他費用 670,954 千元及銷售費用 397,385 千元。就資金來源部分，主係以自有資金及向金融機構融資支應，金額分別為 2,235,135 千元及 2,920,000 千元。

(2) 預計效益

本案預計於 115 年 6 月開工，全案興建期間約 3 年，預計可於 118 年度交屋後認列收入及損益，預估建案完銷之收入為 7,947,696 千元，預計獲利 2,792,561 千元。

單位：新台幣千元

| 項目 | 金額 | 說明 |
|------|-----------|---|
| 營業收入 | 7,947,696 | 店面：342,296 千元 廠辦：5,220,565 千元 辦公：1,888,035 千元 停車位：496,800 千元 |
| 營業成本 | 4,757,750 | 包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等 |
| 營業毛利 | 3,189,946 | |
| 管銷費用 | 397,385 | 包含建案相關人員薪資及雜項費用，約占營業收入 5% |
| 營業利益 | 2,792,561 | |

A.該案預計於 118 年度交屋後可認列收入及損益，其收入 7,947,696 千元之估計基礎如下：

單位：新台幣千元

| 項目 | 坪數 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|----------|-----------|-------|-----------|
| 店面(坪) | 368.06 | 930 | 342,296 |
| 廠辦(坪) | 10,441.13 | 500 | 5,220,565 |
| 辦公(坪) | 3,432.79 | 550 | 1,888,035 |
| 汽車停車位(個) | 216 | 2,300 | 496,800 |
| 合計 | | | 7,947,696 |

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按店面、廠辦、一般事務所及車位之預計銷售單價而訂定。其中新北市土城區係鄰近板橋、新店、永和及中和等區域屬於新北市區價格之「高價區」，經查詢近期鄰近地段廠辦之實價登錄，每坪約 430~490 千元，隨工料成本將隨物價通膨上漲，而辦公之每坪單價保守以廠辦單價 110%估計，故本公司「土城大安段」建案每坪廠辦及一般事務所單價以 500 千元及 550 千元推估，尚屬合理。依據本公司過往施行都更案之經驗，此建案完工後應具相當銷售熱度。全案預估可認列營收為 7,947,696 千元，預估該案毛利約 3,189,946 千元，其效益應屬可期。

B.營業成本金額估計基礎

預估全案可認列銷售總金額為 7,947,696 千元，營業成本為 4,757,750 千元，營業毛利率為 40.14%，營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，成本預估說明如下：

單位：新台幣千元

| 營業成本項目 | 估列金額 | 說明 |
|--------|-----------|--|
| 購地成本 | 571,760 | 土城區大安段 445、446、447、448 等 4 筆地號。 |
| 建築成本 | 3,515,036 | 該建案總樓地板面積為 19,527.98 坪，每坪建造成本約為 180,000 元。 |
| 利息費用 | 450,000 | 土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。 |
| 建築設計費用 | 62,000 | 委請建築師事務所設計規劃監造等。 |
| 其他費用 | 158,954 | 建案間接人員、雜項費用及土地增值稅等，以總銷金額約 2%估列。 |
| 合計 | 4,757,750 | — |

C.預計費用及利益合理性

本公司建案預估之管理費用及銷售費用金額為 397,385 千元，占營業收入 5%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，本公司以 5%估列，尚屬合理。

2. 「ASTER ONE」建案

(1) 所需資金總額及資金來源

單位：新台幣千元

| 資金用途 | 總資金需求 | 112 年度 (含以前) | 113 年度 | 114 年度 | 115 年度 (完工年度) | 116 年度 | 資金來源 | |
|------|-----------|-----------------|--------|---------|------------------|---------|-----------|-----------|
| | | | | | | | 自有資金 | 銀行融資 |
| 土地成本 | 1,485,820 | 1,485,820 | - | - | - | - | 605,820 | 880,000 |
| 工程成本 | 1,110,320 | 23,996 | 40,390 | 467,451 | 467,451 | 111,032 | 670,320 | 440,000 |
| 其他費用 | 363,360 | 21,090 | 18,584 | 143,675 | 143,675 | 36,336 | 363,360 | - |
| 銷售費用 | 225,000 | - | 63 | 135,000 | 67,500 | 22,437 | 225,000 | - |
| 合計 | 3,184,500 | 1,530,906 | 59,037 | 746,126 | 678,626 | 169,805 | 1,864,500 | 1,320,000 |

「ASTER ONE」建案所需投入資金為 3,184,500 千元，主係包含購地款 1,485,820 千元、工程成本 1,110,320 千元、其他費用 363,360 千元及銷售費用 225,000 千元。就資金來源部分，主係以自有資金及向金融機構融資支應，金額分別為 1,864,500 千元及 1,320,000 千元。目前本案在預售階段，112 年 11 月開工，113 年 6 月進行預售推案，預計於 115 年底完工。

(2) 預計效益

該案位於西門町中華路商圈內，鄰台北捷運西門捷運站，位於交通樞紐中心並擁有優良生活機能，本公司將以優質建築團隊，將「ASTER ONE」規劃為高級住商大樓，預計該案深具開發價值的潛力與特色，預估於 116 年度交屋後可認列收入及損益，建案完銷之預計收入為 4,500,000 千元，預計毛利為 1,540,500 千元。

單位：新台幣千元

| 項目 | 金額 | 說明 |
|------|-----------|--|
| 營業收入 | 4,500,000 | 店面：151,200 千元 住宅：4,147,800 千元 停車位：201,000 千元 |
| 營業成本 | 2,959,500 | 包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等 |
| 營業毛利 | 1,540,500 | |
| 管銷費用 | 225,000 | 包含建案相關人員薪資及雜項費用，約占營業收入 5% |
| 營業利益 | 1,315,500 | |

A. 該案營業收入 4,500,000 千元之估計說明：

單位：新台幣千元

| 項目 | 坪數/個 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|-----------|----------|-------|-----------|
| 1F 店面(坪) | 108.00 | 1,400 | 151,200 |
| 2F、3F(坪) | 452.74 | 1,200 | 543,290 |
| 4F-14F(坪) | 2,670.85 | 1,350 | 3,604,510 |

| 項目 | 坪數/個 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|------------|------|-------|-----------|
| 平面汽車停車位(個) | 30 | 3,700 | 111,000 |
| 機械汽車停車位(個) | 45 | 2,000 | 90,000 |
| 合計 | | | 4,500,000 |

註：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為主。

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按店面、住宅及平面或機械車位之預計銷售單價而訂定。其中，該案位於西門町商圈，百貨商場林立，地理位置及生活機能優良，且政府西向政策、翻轉軸線再造西區計劃，在西區各項利多實施後，預計將帶動西區另一波榮景，該案截至114年3月31日止預售戶銷售率為37.34%，經查詢該案之實價登錄，每坪單價約1,130~1,420千元，另查詢周邊新建預售屋之實價登錄，每坪單價約980~1,640千元，故本公司每坪估計單價尚屬合理，全案依公司之規劃預估於116年度交屋後將可認列營收為4,500,000千元，應屬合理。

B.營業成本估計基礎

本公司預估此案之營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等共計2,959,500千元，該案毛利預估為1,540,500千元。

單位：新台幣千元

| 營業成本項目 | 估列金額 | 說明 |
|--------|-----------|--------------------------------------|
| 購地成本 | 1,485,820 | 臺北市萬華區漢中段一小段93地號。 |
| 建築成本 | 933,330 | 該建案總樓地板面積為3,809.5坪，每坪建造成本約為245,000元。 |
| 利息費用 | 176,990 | 土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。 |
| 建築設計費用 | 50,000 | 委請建築師事務所設計規劃監造等。 |
| 其他費用 | 313,360 | 建案間接人員、雜項費用及土地增值稅等。 |
| 合計 | 2,959,500 | — |

C.預計費用及利益合理性

本公司預估建案之管理費用及銷售費用金額為225,000千元，約占營業收入5%左右，其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之2~6%，故本公司以5%估列，尚屬合理。

3. 「皇翔 MRT」建案

(1) 所需資金總額及資金來源

單位：新台幣千元

| 項目 | 總資金需求 | 110 年度 (含以前) | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 (完工年度) | 114 年度 | 資金來源 | |
|------|-----------|-----------------|---------|---------|------------------|---------|-----------|-----------|
| | | | | | | | 自有資金 | 銀行融資 |
| 土地成本 | 1,874,484 | 1,874,484 | 0 | 0 | 0 | 0 | 641,064 | 1,233,420 |
| 工程成本 | 1,541,532 | 258,462 | 199,063 | 470,454 | 244,186 | 369,367 | 841,532 | 700,000 |
| 其他費用 | 290,900 | 98,581 | 69,638 | 100,256 | 22,425 | 0 | 90,900 | 200,000 |
| 銷售費用 | 323,279 | 0 | 0 | 106,021 | 150,449 | 66,809 | 298,279 | 25,000 |
| 合計 | 4,030,195 | 2,231,527 | 268,701 | 676,731 | 417,060 | 436,176 | 1,871,775 | 2,158,420 |

「皇翔 MRT」興建期間約 3.5 年，建案所需投入資金為 4,030,195 千元，主係包含購地款 1,874,484 千元、工程成本 1,541,532 千元、其他費用 290,900 千元及銷售費用 323,279 千元。就資金來源部分，主係以自有資金及向金融機構融資支應，金額分別為 1,871,775 千元及 2,158,420 千元，本案已於 113 年 1 月完工，目前仍持續銷售店面、住家及車位。

(2) 預計效益

該案位於土城市承和街上，距離板南線永寧捷運站約 150 公尺，加上鄰近國道 3 號，且未來捷運萬大線 G12 站預計於 2028 年完工，屆時將形成雙捷運交會，交通便利及生活機能優良，後續完銷應屬無虞，該建案完銷之預計收入為 6,465,582 千元，毛利為 2,758,666 千元，將可為本公司挹注獲利。

單位：新台幣千元

| 項目 | 金額 | 說明 |
|------|-----------|--|
| 營業收入 | 6,465,582 | 其中截至 114/3/31 已認列收入 5,487,236 千元，尚未認列收入之預估數如下： 店面：343,600 千元 住家：427,246 千元 停車位：207,500 千元 |
| 營業成本 | 3,706,916 | 包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等 |
| 營業毛利 | 2,758,666 | |
| 管銷費用 | 323,279 | 包含銷售佣金及其他費用 |
| 營業利益 | 2,435,387 | |

A. 該案營業收入之估計說明：

本案截至目前為止已認列銷貨收入 5,487,236 千元，目前尚有零星店面、住家及停車位尚未銷售，預估待售金額如下表所示：

單位：新台幣千元

| 項目 | 坪數/個 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|----------|--------|-------|----------|
| 店面(10 戶) | 429.50 | 800 | 343,600 |
| 住家(25 戶) | 637.68 | 670 | 427,246 |
| 停車位(個) | 83 | 2,500 | 207,500 |
| 合計 | | | 978,346 |

註：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為主。

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按店面、廠辦、一般事務所及車位之預計銷售單價而訂定。其中新北市土城區係鄰近板橋、新店、永和及中和等區域屬於新北市區價格之「高價區」，經查詢該案之實價登錄，每坪單價約 450~739 千元，另查詢周邊新建預售屋之實價登錄，每坪單價約 390~1,000 千元，故本公司每坪估計單價介於 600~800 千元之間尚屬合理。全案預估可認列營收為 6,465,582 千元，預估該案毛利達 2,758,666 千元，就其效益而言，應屬可期。

B.營業成本估計基礎

本公司預估此案之營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等共計 3,706,916 千元，該案毛利預估為 2,758,666 千元。

單位：新台幣千元

| 營業成本項目 | 估列金額 | 說明 |
|--------|-----------|--|
| 購地成本 | 1,874,484 | 新北市土城市永和段 207 及 208 等地號。 |
| 建築成本 | 1,541,532 | 該建案總樓地板面積為 13,100.44 坪，每坪建造成本約為 117,670 元。 |
| 利息費用 | 185,766 | 建築融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。 |
| 建築設計費用 | 48,390 | 委請建築師事務所設計規劃監造等。 |
| 其他費用 | 56,744 | 建案間接人員、雜項費用等。 |
| 合計 | 3,706,916 | — |

C.預計費用及利益合理性

本公司預估建案之管理費用及銷售費用金額為 323,279 千元，約占營業收入 5%左右，其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，故本公司以 5%估列，尚屬合理。

4. 雙連段土地

(1) 所需資金總額及資金來源

單位：新台幣千元

| 資金用途 | 總資金需求 | 113 年度 (含以前) | 114 年度 | 115 年度 | 116 年度 | 117 年度 (完工年度) | 資金來源 | |
|------|-----------|-----------------|-----------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | 自有資金 | 銀行融資 |
| 土地成本 | 3,317,000 | - | 3,317,000 | - | - | - | 1,658,500 | 1,658,500 |
| 工程成本 | 1,338,077 | - | - | 401,423 | 468,327 | 468,327 | 669,039 | 669,038 |
| 其他費用 | 457,849 | - | 114,462 | 114,462 | 114,462 | 114,463 | 457,849 | - |
| 銷售費用 | 389,771 | - | - | 311,817 | - | 77,954 | 389,771 | - |
| 合計 | 5,502,697 | - | 3,431,462 | 827,702 | 582,789 | 660,744 | 3,175,159 | 2,327,538 |

「雙連段土地」所需投入資金為 5,502,697 千元，主係包含購地款 3,317,000 千元、工程成本 1,338,077 千元、其他費用 457,849 千元及銷售費用 389,771 千元。就資金來源部分，主係以自有資金及向金融機構融資支應，金額分別為 3,175,159 千元及 2,327,538 千元。「雙連段土地」案之工期係由本公司規畫部門依據過往案件之狀況，參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估，該個案預計於 115 年開工，並於 118 年底完工，而該個案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點。

(2) 預計效益

本案臨民權西路，位於民權西路捷運站 1 號出口西側，附近有大同國小、大同高中、大同運動中心、晴光市場、大同區公所及公園等，附近商業氣息濃厚，亦有金融機構銀行聚集，本案預計規劃為商業辦公大樓，一樓店面作為金融機構辦公使用，預計將可為本公司創造佳績與利潤。本案預計於 115 年 7 月開工，工程興建期預計 3 年，預計 118 年底前完工，並於 119 年取得使照並交屋認列收入，預估收入、成本及獲利如下：

單位：新台幣千元

| 項目 | 金額 | 說明 |
|------|-----------|--|
| 營業收入 | 7,795,414 | 店面：625,925 千元 商辦：6,781,489 千元 停車位：388,000 千元 |
| 營業成本 | 5,112,926 | 包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等 |
| 營業毛利 | 2,682,488 | |
| 管銷費用 | 389,771 | 包含建案相關人員薪資及雜項費用，約占營業收入 5% |
| 營業利益 | 2,292,717 | |

A.該案營業收入 7,795,414 千元之估計說明：

單位：新台幣千元

| 商辦大樓之樓層 | 坪數 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|----------|----------|-------|-----------|
| 1F(店面) | 250.37 | 2,500 | 625,925 |
| 1~16F | 5,216.53 | 1,300 | 6,781,489 |
| 汽車停車位(個) | 97 | 4,000 | 388,000 |
| 合計 | | | 7,795,414 |

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按商辦大樓及車位之預計銷售單價而訂定。其中，台北市大同區雙連段係鄰屬於台北市區之精華地段之一，經查詢近期鄰近地段之實價登錄，因所屬地點、格局、年限有所不同，每坪單價區間約為 500~1,150 千元，隨工料成本將隨物價通膨上漲，保守以 110%估計，故本公司「雙連段土地」建案每坪單價以 1,300 千元推估，尚屬合理，而一樓係屬精華店面，預計出售予金融機構作辦公使用，為符合金融機構建置金庫、餐廳及無障礙空間等特殊規格規劃，使建設成本較高，另檢視本公司購入雙連段土地估價報告之分析評估內容，一樓店面每坪銷售單價估計為 2,500 千元，故本公司一樓店面之定價係屬合理。依據本公司過往銷售經驗，此建案完工後應具相當銷售熱度，該建案鄰近民權西路捷運站 1 號出口西側，周邊開發已久生活機能良好，鄰近學區，亦有金融機構銀行聚集，預期於 119 年度取得使照並交屋後將可創造銷售佳績。

B.營業成本金額估計基礎

預估全案可認列銷售總金額為 7,795,414 千元，營業成本為 5,112,926 千元，營業毛利率為 34.41%，營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，成本預估說明如下：

單位：新台幣千元

| 營業成本項目 | 估列金額 | 說明 |
|--------|-----------|---|
| 購地成本 | 3,317,000 | 台北市大同區雙連段一小段 3 地號等 44 筆。 |
| 建築成本 | 1,338,077 | 該建案總樓地板面積為 6,082.17 坪，每坪建造成本約為 220,000 元。 |
| 利息費用 | 241,940 | 土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。 |
| 建築設計費用 | 60,000 | 委請建築師事務所設計規劃監造等。 |
| 其他費用 | 155,909 | 建案間接人員、雜項費用及土地增值稅等，以總銷金額約 2%估列。 |
| 合計 | 5,112,926 | — |

C. 預計費用及利益合理性

本公司建案預估之管理費用及銷售費用金額為 389,771 千元，占營業收入 5% 左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，本公司以 5% 估列，尚屬合理。

5. 「敦南 SOGO」建案

(1) 所需資金總額及資金來源

單位：新台幣千元

| 資金用途 | 總資金需求 | 113 年度 (含以前) | 114 年度 | 115 年度 | 116 年度 | 117 年度 | 118 年度 | 119 年度 | 120 年度 (預計完工) | 資金來源 | |
|-----------------------|-----------|-----------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | | | 自有資金 | 銀行融資 |
| 購地成本 (公共設施 保留地) | 63,687 | 19,106 | 44,581 | - | - | - | - | - | - | 63,687 | |
| 工程成本 | 4,353,779 | | - | - | 870,756 | 870,756 | 870,756 | 870,756 | 870,755 | 1,353,779 | 3,000,000 |
| 容移成本 (未稅金額) | 2,207,940 | 747,583 | 255,830 | - | 1,204,527 | - | - | - | - | 1,290,940 | 917,000 |
| 其他費用 | 741,330 | 32,667 | 50,000 | 109,777 | 109,777 | 109,777 | 109,777 | 109,777 | 109,778 | 972,713 | 500,000 |
| 銷售費用 | 731,383 | | | - | 292,553 | 292,553 | 146,277 | - | - | | |
| 合計 | 8,098,119 | 799,356 | 350,411 | 109,777 | 2,477,614 | 1,273,086 | 1,126,810 | 980,533 | 980,533 | 3,681,119 | 4,417,000 |

註：容移成本係未稅金額。

「敦南 SOGO」建案所需投入資金為 8,098,119 千元，主係包含購地款 63,687 千元、工程成本 4,353,779 千元、容移成本 2,207,940 千元、其他費用 741,330 千元及銷售費用 731,383 千元。就資金來源部分，主係以自有資金及向金融機構融資支應，金額分別為 3,681,119 千元及 4,417,000 千元，本案目前進行都更程序中，預計 116 年初開始動工興建，興建期間為 5 年。

(2) 預計效益

該案位於台北市大安區核心地段內，鄰近仁愛敦化圓環，屬於東區商圈的黃金地段，又鄰近台北三條主要捷運線(淡水信義線、板南線及文湖線，生活機能與交通便利性極佳，預計 120 年度完工交屋後可認列收入及損益，建案完銷之預計收入為 14,627,650 千元，預計毛利為 7,260,914 千元，將可為本公司挹注獲利。

單位：新台幣千元

| 項目 | 金額 | 說明 |
|------|------------|---|
| 營業收入 | 14,627,650 | 預計規劃坪數為 5,639.66 坪，每坪平均價為 250 萬；車位預估 151 個，預估每個以 350 萬銷售。 |
| 營業成本 | 7,366,736 | 包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等 |
| 營業毛利 | 7,260,914 | |
| 管銷費用 | 731,383 | 包含建案相關人員薪資及雜項費用，約占營業收入 5% |
| 營業利益 | 6,529,531 | |

A.該案營業收入 14,627,650 千元之估計說明：

單位：新台幣千元

| 項目 | 坪數；個 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|--------|----------|-------|------------|
| 樓層(坪) | 5,639.66 | 2,500 | 14,099,150 |
| 停車位(個) | 151 | 3,500 | 528,500 |
| 合計 | | | 14,627,650 |

註：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為主。另，上述暫定以共同負擔比例 50%計算建商分回銷售坪數，實際可銷售面積須等都更程序核定後方可確認共同負擔比例。

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按店面、住宅及平面或機械車位之預計銷售單價而訂定。其中該案位於台北市大安區，係東區商圈之核心地段，且屬於台北市區價格之「中高價區」，經查詢周邊新建預售屋之實價登錄，每坪單價約 1,450~2,060 千元，隨工料成本將隨物價通膨上漲，加上該區域為台北市市中心之核心地段，故本公司樓層每坪估計單價約 2,500 千元及每個停車位估計單價約 3,500 千元推估，其尚屬合理，全案依本公司之規劃預估於 120 年度完工交屋後將可認列營收為 14,627,650 千元，應屬合理。

B.營業成本金額估計基礎

本公司預估此案之營業成本包含營建工程款、購地款、容移成本、建築師設計費、利息費用及其他費用等共計 7,366,736 千元，該案毛利預估為 7,260,914 千元。

單位：新台幣千元

| 營業成本項目 | 估列金額 | 說明 |
|--------|-----------|--|
| 購地成本 | 63,687 | 公共設施保留地。 |
| 建築成本 | 4,353,779 | 該建案總樓地板面積為 13,605.56 坪，每坪建造成本約為 320,000 元。 |
| 容移成本 | 2,207,940 | 購入衡陽路上之容積成本(未稅金額)及容移代金。 |
| 利息費用 | 202,500 | 建築融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。 |
| 建築設計費用 | 100,000 | 委請建築師事務所設計規劃監造等。 |
| 其他費用 | 438,830 | 建案間接人員、雜項費用等，以總銷金額約 3%估列。 |
| 營業成本合計 | 7,366,736 | — |

C.預計費用及利益合理性

本公司預估建案之管理費用及銷售費用金額為 731,383 千元，約占營業收入 5%左右，其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，故本公司以 5%估列，尚屬合理。

6. 「皇翔決美」建案

(1) 所需資金總額及資金來源

單位：新台幣千元

| 資金用途 | 總資金需求 | 112 年度 (含以前) | 113 年度 | 114 年度 (完工年度) | 115 年度 | 資金來源 | |
|------|-----------|-----------------|---------|------------------|---------|-----------|-----------|
| | | | | | | 自有資金 | 銀行融資 |
| 土地成本 | 56,181 | 56,181 | - | - | - | 56,181 | - |
| 工程成本 | 2,024,880 | 20,718 | 575,415 | 1,023,771 | 404,976 | 1,068,880 | 956,000 |
| 其他費用 | 288,270 | 82,237 | - | 148,379 | 57,654 | 330,270 | 93,000 |
| 銷售費用 | 135,000 | - | 116,291 | 18,709 | - | | |
| 合計 | 2,504,331 | 159,136 | 691,706 | 1,190,859 | 462,630 | 1,455,331 | 1,049,000 |

皇翔「決美」建案，所需投入資金為 2,504,331 千元，主係包含購地款 56,181 千元、工程成本 2,024,880 千元、其他費用 288,270 千元及銷售費用 135,000 千元。就資金來源部分，主係以自有資金及向金融機構融資支應，金額分別為 1,455,331 千元及 1,049,000 千元。目前本案尚在預售階段，111 年 12 月開工，113 年 1 月進行預售推案，預計於 114 年底完工，截至 114 年 3 月 31 日，銷售率已達 77%。

(2) 預計效益

該案位於土城區西側，北臨溝渠、西至頂埔街、南臨中央路四段，東側以土城區運校段為界，鄰近頂埔科技園區，承天禪寺、南天母公園、土城工業區、鴻海科技園區皆在附近，生活機能佳，加上本基地位居交通樞紐，係北二高土城交流道出口，頂埔捷運站旁，截至 114 年 3 月 31 日，銷售率已達 77%，預估該案完銷後於 115 年度交屋後可認列收入 2,700,000 千元，預計毛利為 330,669 千元。

單位：新台幣千元

| 項目 | 金額 | 說明 |
|------|-----------|--|
| 營業收入 | 2,700,000 | 店面：119,377 千元 辦公室：177,456 千元 住家：2,147,717 千元 停車位：255,450 千元 |
| 營業成本 | 2,369,331 | 包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等 |
| 營業毛利 | 330,669 | |
| 管銷費用 | 135,000 | 包含建案相關人員薪資及雜項費用，約占營業收入 5% |
| 營業利益 | 195,669 | |

A.該案營業收入 2,700,000 千元之估計說明：

單位：新台幣千元

| 項目 | 坪數 | 單價 | 銷售總價(未稅) |
|-----------|----------|-------|-----------|
| 1F 店面(坪) | 138.65 | 861 | 119,377 |
| 2F 辦公室(坪) | 394.35 | 450 | 177,456 |
| 住家(坪) | 3,904.94 | 550 | 2,147,717 |
| 汽車停車位(個) | 131 | 1,950 | 255,450 |
| 合計 | | | 2,700,000 |

本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按店面、辦公室及車位之預計銷售單價而訂定。其中新北市土城區係鄰近板橋、新店、永和及中和等區域屬於新北市區價格之「高價區」，而該案為政府公辦都更案，為土城捷運宅，鄰近捷運藍線頂埔捷運站 4 號出口約 1 分鐘，頂埔站作為板南線與三鶯線起點大站，三鶯線預計 2025 年底通車，頂埔站更隨「三鶯線延伸八德計畫」推動，將進一步擴大，實現北桃共享生活圈，大舉推升頂埔站周邊價值，其地段行情上漲應屬可期，經查詢近期鄰近地段預售屋之實價登錄，每坪目前約 550~750 千元，而「決美」建案目前近期實價登錄 560 千元/坪，預期於 114 年度有望達 100%銷售率，全案預估於 115 年度全數交屋後可認列營收為 2,700,000 千元。

B.營業成本金額估計基礎

營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費、利息費用及其他費用等，共計 2,369,331 千元，成本預估說明如下：

單位：新台幣千元

| 營業成本項目 | 估列金額 | 說明 |
|--------|-----------|---|
| 購地成本 | 56,181 | 新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地。 |
| 建築成本 | 2,024,880 | 該建案總樓地板面積為 16,874 坪，每坪建造成本約為 120,000 元。 |
| 利息費用 | 36,972 | 土地、建築及週轉金融資而產生，並按實際及未來預計動撥金額及利率估列。 |
| 建築設計費用 | 60,000 | 委請建築師事務所設計規劃監造等。 |
| 其他費用 | 191,298 | 建案間接人員、雜項費用等。 |
| 合計 | 2,369,331 | — |

C.預計費用及利益合理性

該建案預估之管理費用及銷售費用金額為 135,000 千元，占營業收入 5% 左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 2~6%，本公司以 5%估列，尚屬合理。

二、近期美國川普關稅政策對貴公司短中長期營運之影響及貴公司之因應策略，暨承銷商評估意見。

【公司說明】

本公司為建設業，主要從事委託營造廠商興建住宅、商業大樓出租出售業務，本公司 112~113 年度外銷均為 0%，推出之建案均在台灣，而外購占比亦均為 0%，原物料採購對象均為台灣廠商，本公司營運發展重心於台灣，深耕台北市、新北市板橋、土城等區域多年，故美國關稅政策對本公司營運尚無重大影響。惟本公司仍密切關注國際貿易政策與市場動態。

【承銷商評估】

近期美國總統川普推動新一輪關稅政策，對進口美國產品實施高額關稅，對全球經貿造成重大影響。而該公司係屬建設業，經檢視該公司 112~113 年度財務報告、113 年股東會年報之短中長期規畫，該公司均為 100%內銷，未有外銷之情事，建案皆在台灣地區，故此事件對該公司尚無重大影響。

發行公司：皇翔建設股份有限公司



董事長：廖 年 吉

