



皇普建設股份有限公司
CROWELL DEVELOPMENT CORP.

公開說明書

(發行一一四年度發行員工認股權憑證申報用稿本)

一、公司名稱：皇普建設股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：一一四年度發行員工認股權憑證。

(一) 一一四年度發行員工認股權憑證

1. 發行單位：1,500,000 單位。
2. 每單位認股權憑證得認購本公司普通股 1 股。
3. 認股條件：請參閱本公開說明書第 33~35 頁。
4. 履約方式：係以發行新股方式支應之。

三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：不適用。

四、本次發行之相關費用：

- (一) 承銷費用：不適用。
- (二) 其他費用(包括會計師等其他費用)：約新台幣 4.5 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，並應注意公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 3~6 頁。

八、查詢本公開說明書之網址：

(一) 公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

(二) 公司揭露之網址：<http://crowell.com.tw>

皇普建設股份有限公司

編製

中 華 民 國 一 一 四 年 七 月 十 一 日 刊 印

一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣仟元

資金來源	金額	占實收資本額比率(%)
設立資本	30,000	0.73
現金增資	1,630,000	39.43
私募(含 1,485,674 仟元已補辦公發)	6,779,120	164.00
私募已減資	(3,814,326)	(92.28)
盈餘轉增資	633,082	15.32
資本公積轉增資	614,825	14.88
減資	(2,443,581)	(59.12)
公司債轉換	704,465	17.04
合計	4,133,585	100.00

二、公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送相關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。

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

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：不適用。

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、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：採無實體發行，故不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：福邦證券股份有限公司股務代理部 地址：臺北市忠孝西路一段 6 號 6 樓

網址：<https://www.gfortune.com.tw> 電話：(02)2371-1658

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：程建憲、陶鴻文會計師

事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所 地址：臺中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓

網址：<https://www.bdo.com.tw> 電話：(04)2329-1290

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：許連晉

代理發言人姓名：唐如鈺

職稱：財務部協理

職稱：企劃行銷部副理

電話：(03)217-1111

電話：(03)217-1111

電子郵件信：jason@crowell.com.tw

電子郵件信箱：faith0604@crowell.com.tw

十三、公司網址：<http://crowell.com.tw>

皇普建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：4,133,585,400 元		公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓		電話：(03) 217-1111	
設立日期：74 年 1 月 17 日			網址：http://crowell.com.tw		
上市日期：84 年 3 月 10 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：81 年 10 月 06 日	
管理股票日期：不適用					
負責人：董事長：遠安投資股份有限公司 代表人：蘇永平 總經理：蘇永平			發言人：許連晉 職稱：財務部協理 代理發言人：唐如鈺 職稱：企劃行銷部副理		
股票過戶機構： 福邦證券股份有限公司股務代理部			電話：(02)2383-6888 網址：http://www.gfortune.com.tw 地址：臺北市忠孝西路一段 6 號 6 樓		
股票承銷機構：不適用			電話：不適用 網址：不適用 地址：不適用		
最近年度簽證會計師： 程建憲、陶鴻文會計師 立本台灣聯合會計師事務所			電話：(04)2329-1290 網址：http://www.bdo.com.tw 地址：臺中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓		
複核律師：不適用			電話：不適用 網址：不適用 地址：不適用		
信用評等機構：不適用					
評等標的	發行公司：不適用 無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用				
	本次發行公司債：不適用 無■；有□，評等日期：不適用 評等等級：不適用				
董事選任日期：112 年 06 月 15 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用，任期：不適用		
全體董事持股比例：42.25% (114 年 6 月 30 日)			監察人持股比率：不適用		
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：42.25% (114 年 6 月 30 日)					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	遠安投資股份有限公司	5.36%	獨立董事	黃科銘	—
	代表人：蘇永平	0.14%	獨立董事	游鴻達	—
董事	和築投資有限公司	36.47%	獨立董事	林鴻達	—
	代表人：蘇孟光	0.26%	獨立董事	蔣昕佑	—
董事	許連晉	0.02%			
工廠地址：無				電話：無	
主要產品：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售			市場結構：內銷 100 % 外銷 0 %		參閱本文之頁次
					第 21 頁
風險事項	請參閱本公開說明書壹、公司概況、二、風險事項				參閱本文之頁次
					第 3~6 頁
去(113)年度	營業收入：5,330,608 仟元 稅前利益：1,666,973 仟元 稅後每股盈餘：3.26 元				參閱本文之頁次
					第 42 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		不適用			
本次公開說明書刊印日期：114 年 7 月 11 日			刊印目的：發行一一四年度發行員工認股權憑證申報用稿本		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱公開說明書目錄					

目錄

壹、公司概况.....	1
一、公司簡介.....	1
二、風險事項.....	3
三、公司治理報告.....	7
四、資本及股份.....	13
貳、營運概況.....	19
一、公司之經營.....	19
二、轉投資事業.....	29
三、重要契約.....	29
參、發行計畫及執行情形.....	31
一、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.....	31
二、本次受讓他公司股份發行新股.....	31
三、本次併購發行新股.....	31
肆、財務概況.....	38
一、最近五年度簡明財務資料.....	38
二、財務報告應記載事項.....	40
三、財務概況其他重要事項.....	40
四、財務狀況及經營結果之檢討分析.....	41
伍、特別記載事項.....	44
一、內部控制制度執行狀況.....	44
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....	44
三、證券承銷商評估總結意見.....	44
四、律師法律意見書.....	44
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	44
六、本次募集與發行有價證券申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項.....	44
七、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.....	44
八、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.....	44
九、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.....	44
十、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項.....	44

附件

- 附件一、會計師複核之案件檢查表彙總意見
- 附件二、112 年度個別財務報告暨會計師查核報告
- 附件三、113 年度個別財務報告暨會計師查核報告
- 附件四、114 年第一季個別財務報告暨會計師核閱報告

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期

中華民國 74 年 1 月 17 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

電話：(03) 217-1111

工廠：無。

電話：-

(三)公司沿革

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

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

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

二、風險事項

(一)風險因素

- 1.最近年度及截至公開說明書刊印日止利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率變動

單位：新台幣仟元；%

項目	113 年度	114 年第一季度
利息支出(A)	402,449	98,507
營業收入淨額(B)	5,330,608	2,675,370
營業利益(損失)(C)	1,660,581	578,145
利息支出/營業收入(A)/(B)	7.55	3.68
利息支出/營業利益(損失)(A)/(C)	24.24	17.04

註：利息費用含租賃負債利息、應付公司債折價攤銷數及已資本化之利息支出等

本公司113年度與114年第一季度之利息支出金額，分別為402,449仟元與98,507仟元。由於本公司所處的產業特性，導致營業週期較長，因此隨營業額的成長，在自有資金不足以支應貨款需求下，銀行借款餘額也隨之增加；加上自111年起全球因通貨膨脹，各國政府採緊縮貨幣政策使利率開始上揚，也使本公司的淨利息支出增加。惟本公司估計全球升息循環已近尾聲，利率再次大幅上揚的機率不高，且本公司透過發行可轉換公司債的方式，降低利息支出，估計未來的利息淨支出金額將可控制在合理的範圍內。

(2)匯率變動

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

(3)通貨膨脹

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

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

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

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

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

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

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：

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

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

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

5.科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

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

(1)資通安全風險管理架構

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

(2)資通安全政策及具體管理方案及投入資通安全管理之資源

A.資通安全政策

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

B.具體管理方案

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

C.投入資通安全管理之資源

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

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

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

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

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

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

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

12.其他重要風險及因應措施：無此情事。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形

本公司於台中市北區之皇普莊園建案，與預售屋之買受人間因建材設備之使用滋生履約爭議，原告林君、林君分別請求被告返還已給付之價金 156 萬元、153 萬元，並分別請求本公司應給付違約金 156 萬元、153 萬元，所涉金額共計 618 萬元，該案目前尚在臺灣臺中地方法院審理中，尚未終結。本公司於台南市東區之皇普文苑建案，與該社區管理委員會間針對公共設施例如：「中庭遮光罩」、「中庭噴水池設計」及「中庭鐵門」等公共設施之移交及修繕，共計 48 名住戶共同起訴，請求該公司應給付 1,701 千元，該案目前尚在第一審法院審理中，尚未終結。前述案件所涉金額佔本公司資本額、營業規模非屬重大，對本公司財務業務不致產生重大影響。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情事。

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

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

(四)其他重要事項：無此情事。

三、公司治理報告

(一)關係企業圖

1.關係企業架構：無。

2.公司與關係企業間之關係、相互持股比率、股份及實際投資金額：無。

(二)董事及監察人

1.董事姓名、主要經(學)歷、持有股份及性質

114年06月30日；單位：股

職 稱	姓 名	性別 年齡	國 籍 或 註 冊 地	初次選任日 期	選 任 日 期	任 期	選 任 時 持 有 股 份		現 在 持 有 股 數		配 偶、未 成 年 子 女 現 在 持 有 股 份		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經(學)歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 其 他 主 管、董 事 或 監 察 人		
							股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
董 事 長 (註:2)	遠安投資 (股)公司	男 51~60 歲	中 華 民 國	106.10.25	112.06.15	3	22,144,004	5.83	22,169,004	5.36	-	-	-	-	-	-	無	無	無
	代表人： 蘇永平			106.8.25			-	-	588,096	0.14	-	-	-	-	國立臺灣大學土木系研究所營建工程與管理組碩士專班 國立中央大學EMBA	皇普建設(股)公司總經理 遠安投資(股)公司董事長 遠順投資有限公司董事 永平資產管理有限公司董事 現代地政士事務所負責人	無	無	無
董 事	和築投資 有限公司	男 51~60 歲	中 華 民 國	106.10.25	112.06.15	3	143,674,189	37.81	150,727,189	36.47	-	-	-	-	-	寶國建築經理(股)公司董事 中華票券金融(股)公司董事	無	無	無
	代表人： 蘇孟光			106.10.25			-	-	-	-	-	-	1,068,000	0.26	國立政治大學經營管理碩士學程(EMBA)全球企業家組 政治作戰學校政治系 興聚建設(股)公司董事長	興聚建設(股)公司董事長 耀泰國際投資有限公司董事	無	無	無

職 稱	姓 名	性別 年齡	國 籍 或 註 冊 地	初次選任日 期	選 任 日 期	任 期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
董事	許連晉	男 41~50 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	100,000	0.03	100,000	0.02	-	-	-	-	國立臺灣大學會計系 寶晶能源(股)公司會計部協理 安永聯合會計師事務所資深經理 會計師證書	皇普建設(股)公司財務部協理 欣辰健康(股)公司管理部經理 光耀科技(股)公司獨立董事	無	無	無
獨立 董事	黃科銘	男 61~70 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	洛城營造主任技師 行政院公共工程委員會第九屆技師 懲戒覆審委員會委員 基隆市營造業懲戒審議委員 中華大學土木系兼任講師 德霖科技大學土木系兼任講師 中華大學土木工程研究所碩士 國立臺灣科技大學營建系 國立高雄工專土木科	臺灣仲裁協會理事長 中華民國土木技師公會全聯會副 理事長 國立台灣科技大學營建工程系顧 問 台灣省、台北市、新北市土木技 師公會施工防救災計畫、高樓結 構外審、耐震設計標章審查委員 台灣省、台北市、新北市土木技 師公會毗鄰高鐵、台鐵、捷運設 施深開挖工程安全評估及施工計 畫審查委員	無	無	無
獨立 董事	蔣昕佑	男 41~50 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	立揚法律事務所律師 台英國際商務法律事務所律師 基律科技智財有限公司專利工程師 馥詠德章法律事務所律師 國立臺灣大學土木工程學系營建工 程與管理組碩士專班(就學中) 國立臺灣大學科際整合法律學研究 所碩士班	天晴和永國際商務法律事務所主 持律師 臺北市漫畫從業人員職業工會法 律顧問 臺北市藥師公會法律顧問 中華民國藥師公會全國聯合會法 律顧問 中華民國仲裁協會調解人 中華民國仲裁協會仲裁人 臺北地方法院調解委員	無	無	無

職 稱	姓 名	性別 年齡	國籍 或註 冊地	初次選任日期	選 任 日 期	任 期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義持 有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職 務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
獨立 董事	游鴻達	男 51~60 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	大陸青島寶佳置業有限公司董事總經理 大陸青島市台灣同胞投資企業協會 常務副會長 恆鵬建設(股)公司董事長 國立高雄科技大學進修土木工程系 專班 國立中山大學碩士在職專班	和發國際投資董事長 開誠工程(股)公司董事長 大華建設(股)公司獨立董事	無	無	無
獨立 董事	林鴻達	男 51~60 歲	中 華 民 國	112.06.15	112.06.15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	醴基生醫(股)公司總經理 泰福生技(股)公司董事長 鴻海精密工業(股)公司副總經理 台灣台北地方法院法官 美國哥倫比亞大學法學碩士 東吳大學法學碩士 國立臺灣大學化學系碩士	欣辰健康(股)公司董事長 裕辰雲端資訊(股)公司董事長 中華票券金融(股)公司獨立董事	無	無	無

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

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

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

2.法人股東之主要股東

114年06月30日

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

3.主要股東為法人者其主要股東

114年06月30日

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

4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

(1)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

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

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

(2)董事會多元化及獨立性

A.董事成員多元化

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

項目

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

B.董事會獨立性：

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

四、資本及股份

(一)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備 註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
74年 01月	10	3,000	30,000	3,000	30,000	創立	無	
78年 08月	10	6,000	60,000	6,000	60,000	合併尚普建設(股)公司 新台幣 30,000 仟元	無	
78年 11月	10	16,000	160,000	16,000	160,000	現金增資新台幣 100,000 仟元	無	
81年 10月	10	80,000	800,000	41,000	410,000	現金增資新台幣 250,000 仟元	無	註 1
82年 09月	10	80,000	800,000	49,200	492,000	盈餘轉增資新台幣 41,000 仟元 資本公積轉增資新台幣 41,000 仟元	無	註 2
84年 01月	10	80,000	800,000	61,500	615,000	盈餘轉增資新台幣 98,400 仟元 資本公積轉增資新台幣 24,600 仟元	無	註 3
84年 09月	10	135,000	1,350,000	93,800	938,000	現金增資新台幣 200,000 仟元 盈餘轉增資新台幣 92,250 仟元 資本公積轉增資新台幣 30,750 仟元	無	註 4
85年 08月	10	135,000	1,350,000	112,560	1,125,600	盈餘轉增資新台幣 93,800 仟元 資本公積轉增資新台幣 93,800 仟元	無	註 5
86年 05月	10	300,000	3,000,000	195,072	1,950,720	現金增資新台幣 600,000 仟元 盈餘轉增資新台幣 112,560 仟元 資本公積轉增資新台幣 112,560 仟元	無	註 6
87年 09月	10	300,000	3,000,000	234,086	2,340,864	盈餘轉增資新台幣 195,072 仟元 資本公積轉增資新台幣 195,072 仟元	無	註 7
88年 07月	10	300,000	3,000,000	245,791	2,457,907	資本公積轉增資新台幣 117,043.2 仟元	無	註 8
94年 07月	10	300,000	3,000,000	300,000	3,000,000	私募現金增資新台幣 542,093 仟元	無	自行申報
94年 11月	10	300,000	3,000,000	74,209	742,093	減少資本新台幣 2,257,907 仟元	無	註 9
95年 04月	10	300,000	3,000,000	160,000	1,600,000	私募現金增資新台幣 857,907 仟元	無	自行申報
97年 10月	10	300,000	3,000,000	160,000	1,600,000	私募補辦公發新台幣 134,092 仟元	無	註 10
98年 08月	10	500,000	5,000,000	500,000	5,000,000	私募現金增資新台幣 3,400,000 仟元	無	自行申報
99年 06月	10	500,000	5,000,000	100,000	1,000,000	減少資本新台幣 4,000,000 仟元	無	註 11

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
102年 02月	10	500,000	5,000,000	100,080	1,000,800	公司債轉換新台幣 800 仟元	無	註 12
102年 06月	10	500,000	5,000,000	114,320	1,143,200	公司債轉換新台幣 142,400 仟元	無	註 12
102年 11月	10	500,000	5,000,000	117,890	1,178,900	公司債轉換新台幣 35,700 仟元	無	註 12
103年 02月	10	500,000	5,000,000	118,630	1,186,300	公司債轉換新台幣 7,400 仟元	無	註 12
103年 05月	10	500,000	5,000,000	120,440	1,204,400	公司債轉換新台幣 18,100 仟元	無	註 12
103年 05月	10	500,000	5,000,000	120,440	1,204,400	私募補辦公發新台幣 851,581,440 元	無	註 13
103年 11月	10	500,000	5,000,000	120,940	1,209,400	公司債轉換新台幣 5,000 仟元	無	註 12
104年 02月	10	500,000	5,000,000	121,002	1,210,019	公司債轉換新台幣 619 仟元	無	註 12
104年 05月	10	500,000	5,000,000	121,033	1,210,328	公司債轉換新台幣 309 仟元	無	註 12
104年 12月	10	500,000	5,000,000	121,085	1,210,854	公司債轉換新台幣 526 仟元	無	註 12
106年 05月	10	500,000	5,000,000	137,085	1,370,854	公司債轉換新台幣 160,000 仟元	無	註 12
107年 07月	10	500,000	5,000,000	182,085	1,820,854	現金增資新台幣 450,000 仟元	無	註 14
107年 09月	10	500,000	5,000,000	235,370	2,353,704	私募現金增資新台幣 532,850 仟元	無	自行申報
108年 08月	10	500,000	5,000,000	277,085	2,770,854	私募現金增資新台幣 417,150 仟元	無	自行申報
109年 10月	10	500,000	5,000,000	329,997	3,299,974	私募現金增資新台幣 529,120 仟元	無	自行申報
111年 02月	10	500,000	5,000,000	379,997	3,799,974	私募現金增資新台幣 500,000 仟元	無	自行申報
113年 03月	10	500,000	5,000,000	383,658	3,836,582	公司債轉換新台幣 36,608 仟元	無	註 15
113年 05月	10	500,000	5,000,000	388,325	3,883,251	公司債轉換新台幣 46,669 仟元	無	註 16
113年 08月	10	500,000	5,000,000	408,531	4,085,307	公司債轉換新台幣 202,055 仟元	無	註 17
113年 11月	10	500,000	5,000,000	413,359	4,133,585	公司債轉換新台幣 48,279 仟元	無	註 18

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

註 2：核准增資文號：82 年 06 月 28 日(82)台財證(一)第 01573 號。

註 3：核准增資文號：83 年 12 月 15 日(83)台財證(一)第 47441 號。

註 4：核准增資文號：84 年 06 月 17 日(84)台財證(一)第 32852 號。

註 5：核准增資文號：85 年 06 月 28 日(85)台財證(一)第 40320 號。

註 6：核准增資文號：86 年 04 月 14 日(86)台財證(一)第 27265 號。

註 7：核准增資文號：87 年 07 月 09 日(87)台財證(一)第 59002 號。

註 8：核准增資文號：88 年 06 月 02 日(88)台財證(一)第 51258 號。

註 9：核准減資文號：94 年 11 月 04 日(94)金管證一字第 0940140260 號。

註 10：第一次私募補辦公發為 97 年 10 月 16 日經金管會申報生效。

- 註 11：申報減資文號：99 年 6 月 25 日(99)金管證發字第 0990031408 號。
 註 12：核准增資文號：101 年 3 月 26 日金管證發字第 1010007370 號。
 註 13：第二次私募補辦公發金管會核准增資文號：103 年 5 月 5 日金管證發字第 1030015332 號。
 註 14：核准增資文號：107 年 04 月 18 日金管證發字第 1070308052 號。
 註 15：核准增資文號：113 年 3 月 22 日經授商字第 11330038850 號。
 註 16：核准增資文號：113 年 5 月 17 日經授商字第 11330080340 號。
 註 17：核准增資文號：113 年 8 月 28 日經授商字第 11330151850 號。
 註 18：核准增資文號：113 年 11 月 19 日經授商字第 11330200680 號。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股辦理情形

項目	111年第1次私募 發行日期：111年3月24日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	110年7月29日股東會通過發行額度不超過50,000,000股				
價格訂定之依據及合理性	私募之每股價格：17.40 元；尚無低於參考價之八成，其參考價之計算如下： (1)定價日前一、三或五個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價分別為 21.40 元、21.37 元、21.33 元，擇前一個營業日之收盤均價 21.40 元為基準。 (2)定價日前三十個營業日收盤均價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價 21.65 元為基準。綜上，故以前三十個營業日收盤均價 21.65 元為本次私募之參考價格，考量對股東權益之影響，以 17.40 元為本次實際私募發行價格，為參考價格之 80.37%，不低於股東會決議參考價格之八成，故本次私募實際發行價格其訂定方式及條件符合法令規定，並參考本公司經營績效、未來展望及最近期市場股價，應屬合理。				
特定人選擇之方式	(1)依證券交易法第 43 條之 6 規定擇定特定人並授權由董事會處理。 (2)應募人/與公司間關係 和築投資有限公司/本公司董事 亞伯特國際投資有限公司/無 艾力克投資有限公司/無 若寧投資有限公司/無 羅杰投資有限公司/無 海悅國際開發股份有限公司/無 楊珊珊/無 白淑貞/無 陶梅娟/無 吳六合/無 黃小菁/無 彭淑英/無 蕭賜銀/無 周世凱/無 吳佩娟/無 黃宗元/無 黃造蓉/無 黃鈴茹/無				
辦理私募之必要理由	本公司評估資金市場狀況及考量籌集資金之時效性、便利性、發行成本及股權穩定等因素，故擬採私募方式發行普通股。				
股數(或公司債張數)	50,000 仟股				
價款繳納完成日期	111年02月23日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司

					經營情形
	和築投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第3款	14,590,000	本公司董事	本公司董事
	亞伯特國際投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	5,248,000	無	無
	艾力克投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	5,248,000	無	無
	若寧投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	5,248,000	無	無
	羅杰投資有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	138,000	無	無
	海悅國際開發股份有限公司	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	8,620,000	無	無
	楊珊珊	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	80,000	無	無
	白淑貞	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	400,000	無	無
	陶梅娟	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	65,000	無	無
	吳六合	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	2,000,000	無	無
	黃小菁	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	400,000	無	無
	彭淑英	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	360,000	無	無
	蕭賜銀	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	4,022,000	無	無
	周世凱	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	459,000	無	無
	吳佩娟	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	250,000	無	無
	黃宗元	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	1,436,000	無	無
	黃造蓉	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	718,000	無	無
	黃鈴茹	符合證券交易法第43條之6第1項第2款	718,000	無	無
實際認購(或轉換)價格	新台幣17.40元				
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異	本次私募普通股實際認購價格：新台幣 17.40 元、參考價格：新台幣 21.65 元。本次實際私募發行價格，為參考價格之 80.37%，不低於股東會決議參考價格之八成				
辦理私募對股東權益影響	引進資金將可改善財務結構，提升本公司營運能力。				
私募資金運用情形及計畫執行進度 (單位：新台幣元)	總金額為新台幣 870,000,000 元，用以充實營運資金，已於 111 年第一季執行完畢。民國 114 年 5 月 29 日申報生效(核准字號：臺證上一字第 1140009189 號)，民國 114 年 6 月 9 日上市。				
私募效益顯現情形	流動能力及速動能力均有明顯改善，且 111、112 年度均有建案完工出售，顯示私募現金增資對提升公司營運成效及整體競爭力實屬有效。				

3.採總括申報方式發行新股之相關資訊：本公司並無採總括申報方式發行新股。

(二)最近股權分散情形

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

114 年 03 月 17 日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
和築投資有限公司		150,727,189	36.46
遠安投資股份有限公司		22,169,004	5.36
艾力克投資有限公司		14,013,000	3.39
若寧投資有限公司		13,445,000	3.25
亞伯特國際投資有限公司		13,419,000	3.25
蕭賜銀		11,253,000	2.72
亨瑞開發實業股份有限公司		10,040,121	2.43
學詠股份有限公司		9,000,160	2.18
海悅國際開發股份有限公司		8,620,000	2.09
原仲股份有限公司		7,000,175	1.69

2.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：本公司最近二年度及 114 年截至公開說明書刊印日止並未辦理現金增資發行新股，故不適用。

(三)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 目		年 度	112 年度	113 年度	114 年度截至 03 月 31 日止
每股市價	最高		35.75	57	49.55
	最低		15.75	34.05	29.75
	平均		27.01	45.07	40.94
每股淨值	分配前		13.80	17.18	16.46
	分配後		13.75	15.18	—
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		379,999	399,004	413,359
	每股盈餘		0.64	3.26	1.08
每股股利	現金股利		0.49569388	2	—
	無償配股	盈餘配股	—	0.5	
		資本公積配股	—	—	
	累積未付股利		—	—	
投資報酬分析	本益比(註 1)		39.69	13.17	39.99
	本利比(註 2)		51.24	21.475	—
	現金股利殖利率(註 3)		1.95%	4.66%	—

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

(四)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

- (1)本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- (2)前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

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

3.董事會通過分派酬勞情形

- (1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：本公司 114 年 2 月 13 日董事會通過以現金分派之員工酬勞計新台幣 17,010 仟元及董事酬勞計新台幣 17,010 仟元。
- (2)與認列費用年度估列金額有差異者應揭露差異數、原因及處理情形：與認列費用年度估列金額無差異。
- (3)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司 113 年度員工酬勞全數以現金分派之，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：本公司 113 年度之員工及董事酬勞分配案，已於民國 114 年 5 月 15 日股東常會報告。

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

(1)前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形：

單位：新台幣仟元

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

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

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)主要業務內容

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

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

(3)公司目前之商品(服務)項目：住宅大樓、商業大樓、停車場及透天別墅。

(4)計劃開發之新商品：兼具休閒與品味之住宅大樓及透天別墅。

2.產業概況

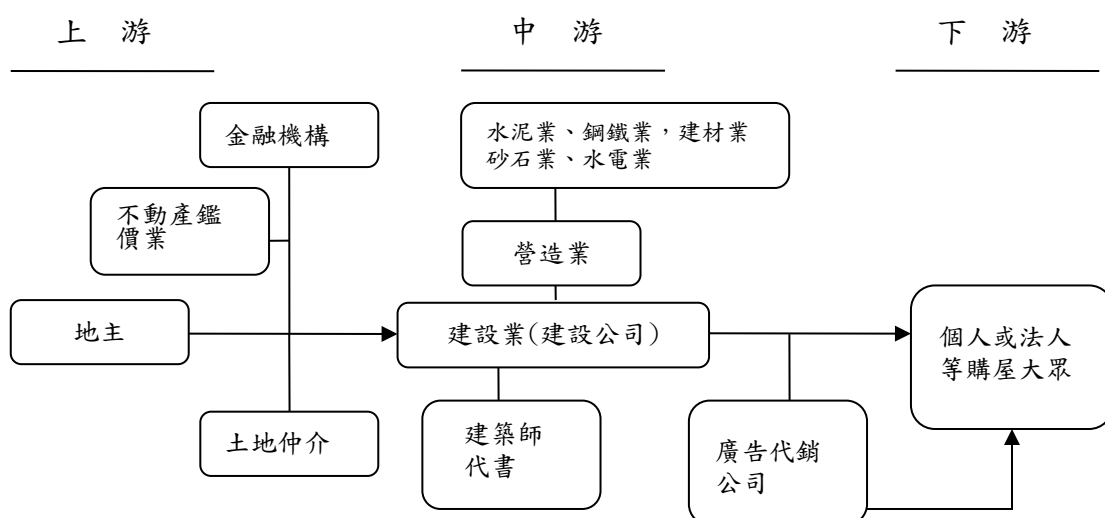
(1)產業之現況與發展

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

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

(2)產業上、中、下游之關聯性

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



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

(3)產品發展趨勢及競爭情形

A.產品之各種發展趨勢

(A)土地開發多元化

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

(B)節能綠建築成為主流

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

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

(C)智慧住宅興起

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

(D)電動車充電系統成為趨勢

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

B.競爭情形

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

3.技術及研發概況

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

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品之銷售地區

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

(2)市場佔有率

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

(3)市場未來之供需狀況

A.需求情況

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

B.供給情況

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

(4)市場未來成長性

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

(5)競爭利基

A.優越的土地開發能力

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

B.掌握工程品質、進度及成本

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

C.專業團隊重視產品規劃

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

(6)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

a.房市剛性需求增加。

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

b.閒置資金挹注促使投資活動熱絡。

過去當利率非常低時，每年的房產開發量和市場成交量都在不斷增加，成交價格也處於穩步上升中；反之當利率處於升息循環時，不動產開發商的開發借貸成本和購房者的購房貸款成本都在增加，從而會影響房屋開發量和市場成交量，進而影響房屋價格。行政院主計總處預測顯示，113 年預測數為 4.21 兆，是國民儲蓄毛額 10.45 兆減掉國內投資毛額 6.24 兆，將連續五年逾 3 兆，儲蓄遠大於投資，代表財富閒置資金仍多；加上 108 年 8 月 15 日台商資金回流政策「境外資金匯回專法」上路，條例綁定五年到資金不得投入不動產，這項禁令即將在今年 8 月陸續解禁，每次能提領三分之一，市場上游資充沛，有助於熱錢湧入房地產市場。

c.政府開發新興重劃區強化需求支撐要素。

台灣地狹人稠，尤其在都會區域可使用的住宅空間越來越少，因此各地縣市政府依照「市地重劃實施辦法」，將部分範圍的閒置土地加以規劃重整，達到「地盡其利」的目的，促使重劃區在各地遍地開花，除了「公辦市地重劃」，也鼓勵「自辦市地重劃」。今年花蓮大地震引發各界關注都更議題，內政部統計全台截至 5 月底已有 4,320 件危老案經過核准，六都之中以台北市為最多，而台中市則是居第二，超越新北市，台中市平均屋齡雖不若雙北老舊，但也已經進入危老大重建時代，綜上，在新興重劃區與都更危老多重政策激勵下，將帶動蛋白區開發需求強勁成長。

d.通膨預期心理致房產成為投資首選。

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

B.不利因素

a.土地取得不易。

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

因應對策

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

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

b.房地合一 2.0 及實價登錄 2.0。

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

因應對策

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

c.加強房市信用管制、平均地權條例修法

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

因應對策

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

d. 央行連續升息效應

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

因應對策

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

2. 最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

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

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	112 年度	113 年度	113 年 第一季度	114 年 第一季度
營業收入	1,849,978	5,330,608	98	2,675,370
營業毛利	499,812	2,205,301	24	709,428
營業毛利率(%)	27.02%	41.37%	24.49%	26.52%
變動率(%)	5.30 %	53.10%	-10.29%	8.29%

113 年度較 112 年度毛利率變動達 20% 以上之情事，主係因 113 年度完工之皇普園首之道個案毛利率較高，且本公司行業特性係屬營建業，營建業自地自建、自地委建、合資開發等營業模式所推出之建案規模因地區別、建案特色、建造坪數、土地取得成本及建造成本而有不同，其建案每戶銷售價格亦因當時房市政策、經濟景氣、各地區房市買氣及各自建案營建成本而有差異，致各推出建案之營業收入及毛利率皆有差異，難就同一基礎下進行價量分析，並分析各建案之營業收入及毛利率差異原因，故營建業不適用價量分析。

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

A.申報年度及前一年度興建營業個案分析表

114 年 06 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積 m^2							當年度 %	年底累(預)計	當年度 %	年底累(預)計	收款累計 %	年底累(預)計
皇普摩天 100	高雄市苓雅區五塊厝段四小段 2752、2753 地號	769.86	包工包料	自地委建	109 年 03 月	114 年	100%	地下 5 層 地上 24 層	376 戶	35,707.19	2,308,054	2,608,067	303,156 11.62%	所有權移轉	113	98.94%	—	—	—	—	15.85%	413,404
															114	99.2%	—	—	—	—	23.45%	611,542
皇普莊園	台中市北區錦村段 240-5、243、244、244-3 地號	3414.02	包工包料	自地委建	109 年 02 月	113 年	100%	地下 4 層 地上 24 層	936 戶	122,014.32	7,351,659	9,264,712	1,913,053 20.65%	所有權移轉	113	93.16%	—	—	—	—	19.61%	1,694,913
															114	93.16%	44.77%	4,148,104	18.51%	767,995	60.03%	5,189,723
皇普園首之道	桃園市中壢區青平段 109、110 地號	1872.26	包工包料	自地委建	110 年 06 月	113 年	100%	地下 4 層 地上 19 層	386 戶	51,730.16	3,948,640	6,748,571	2,799,931 41.49%	所有權移轉	113	95.34%	78.62%	5,305,952	41.39%	2,196,012	65.29%	4,337,957
															114	95.61%	16.8%	1,133,502	41.06%	465,427	93.80%	6,231,868
皇普 MOMA-琢慕	桃園市蘆竹區大新段 238、239、240、240-2 地號	1,332.27	包工包料	自地委建	111 年 07 月	114 年	70%	地下 4 層 地上 20 層	299 戶	43,342.3	2,770,178	4,727,169	1,956,991 41.40%	所有權移轉	113	84.62%	—	—	—	—	8.40%	381,540
															114	90.30%	—	—	—	—	14.19%	644,480
皇普賦隱	桃園市中壢區青平段 146、147、147-1 地號	882.47	包工包料	自地委建	112 年 09 月	115 年	59%	地下 3 層 地上 14 層	81 戶	16,655.23	1,468,818	2,403,310	934,492 38.88%	所有權移轉	113	—	—	—	—	—	—	—
															114	0.1%	—	—	—	—	0.01%	2,473
國家新美院	新北市鶯歌區國慶段 1321 地號	1,138.91	包工包料	自地委建	112 年 06 月	115 年	64%	地下 3 層 地上 15 層	171 戶	21,655.77	1,673,258	3,015,635	1,342,377 44.51%	所有權移轉	113	73.10%	—	—	—	—	6.83%	199,920
															114	84.21%	—	—	—	—	11.80%	346,950

推案 名稱	座落 地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工程進度			興建單位			估計 工程 總成本	預計可售 總額 (未稅)	估計個案 毛利及 毛利率	帳上 收入 認列 方法	年度	已售戶數 (銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計 工程 進度	樓層數	戶數	總樓地板 面積 m^2							當年度 %	年底累 (預計)	當年度 %	年底累 (預計)	收款 累計%	年底累 (預計)
皇普 La Vie	桃園市蘆竹 區新鼻段 323 地號	1,866.23	包工 包料	自地 委建	112 年 03 月	114 年	66%	地下 3 層 地上 11 層	257 戶	35,391.65	2,506,168	3,844,207	1,338,039 34.81%	所有權 移轉	113	79.38%	—	—	—	—	10.38%	315,442
															114	84.05%					10.39%	337,132
大新 二期	桃園市蘆竹 區大新段 234、235、 236 地號	1,434.15	包工 包料	自地 委建	113 年 10 月	116 年	—	地下 4 層 地上 15 層	337 戶	47,852.98	—	—	—	所有權 移轉	113	—	—	—	—	—	—	—
															114	—	—	—	—	—	—	—
鶯歌 二期	新北市鶯歌區 國慶段 1315 地號	1,710.34	包工 包料	自地 委建	115 年 2 月	117 年	—	地下 3 層 地上 15 層	245 戶	31,591.91	—	—	—	所有權 移轉	113	—	—	—	—	—	—	—
															114	—	—	—	—	—	—	—
富國段	桃園市桃園 區富國段 99、100、 101 地號	1,541.47	包工 包料	自地 委建	114 年 3 月	117 年	—	地下 3 層 地上 19 層	159 戶	25,566.68	—	—	—	所有權 移轉	113	—	—	—	—	—	—	—
															114	—	—	—	—	—	—	—
敦和段	台中市北區 敦和段 42 等 8 筆地號	841.37	包工 包料	合建	114 年 5 月	116 年	—	地下 2 層 地上 12 層	77 戶	10,298.56	—	—	—	所有權 移轉	113	—	—	—	—	—	—	—
															114	—	—	—	—	—	—	—

B.申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

114 年 06 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案 名稱 及日期	座落 地點 及地號	基地 面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程 總成本(不含土 地成本)	預計可售總額 (未稅)	估計個案毛利 及毛利率	帳上收入 認列方法	土地公告現值 (元/平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積 m^2						
規劃中	苗栗縣頭份市中興 段 10、11、12、 13、14、15、16、 17、18、19、20、 21 地號	1,574.23	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	46,000	規劃中
規劃中	桃園市桃園區中路 二段 317 地號	286.63	尚未 發包	合建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	129,000	規劃中
規劃中	桃園市中壢區中運 段 11 地號	808.00	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	103,000	規劃中
規劃中	新竹市北區竹港段 623-5、665、677、 666、666-1、 666-2、666-3 地號	871.13	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	38,000	規劃中
規劃中	桃園市草湳坡段草 湳坡小段 19 地號	2,882.83	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	18,800	規劃中
規劃中	桃園市平鎮區新德 段 1115、1117、 1126、1131、 1133、1133-1、 1134 地號	1,838.97	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	47,416~78,600	規劃中
規劃中	桃園市中壢區環北 段 173、175、 176、177 地號	1,040.34	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	131,000	規劃中

二、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：本公司目前並無轉投資事業，故不適用。

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

三、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
授信合約	臺灣土地銀行台中分行	107.09.21~114.09.21	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行建國分行	108.05.08~114.12.31	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行建國分行	109.04.10~114.12.31	建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	109.11.24~114.11.24	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	110.02.25~115.02.25	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	113.03.12~118.03.12	建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	113.01.30~118.01.30	土地融資	無
授信合約	兆豐國際商業銀行-國外部	110.01.29~115.01.29	土地、建築及容移融資	無
授信合約	兆豐國際商業銀行-國外部	113.01.08~118.01.04	土地、建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行北桃園分行	110.04.26~115.04.26	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行北桃園分行	113.01.31~118.01.31	建築及容移融資	無
授信合約	彰化銀行北中壢分行	112.11.27~118.11.27	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台新商業銀行建北分行	110.12.03~114.12.03	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台新商業銀行建北分行	113.05.09~117.05.08	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台新商業銀行建北分行	113.10.14~118.02.28	土地、建築融資	無
授信合約	中國信託商業銀行營業部	110.02.08~114.12.31	土地融資	無
授信合約	中國信託商業銀行營業部	111.09.30~115.06.12	建築融資	無
授信合約	中國信託商業銀行營業部	111.09.30~114.12.31	容移融資	無
授信合約	台北富邦商業銀行營建金融處	114.05.07~118.05.08	土地、建築及容移融資	無
授信合約	台北富邦商業銀行營建金融處	114.05.07~118.05.08	土地融資	無
授信合約	新光商業銀行桃園分行	114.02.18~117.02.18	建築融資	無
授信合約	華南銀行大安分行	113.10.25~114.10.25	股票質押	無
授信合約	聯邦銀行南桃園分行	113.09.12~114.09.12	股票質押	無
授信合約	瑞興銀行南京東路分行	114.06.15~115.06.16	股票質押	無
授信合約	京城銀行內湖分行	114.05.11~115.05.12	股票質押	無
授信合約	新光銀行桃園分行	113.09.27~114.09.27	股票質押	無
授信合約	安泰銀行營業部	113.02.26~115.02.26	股票質押	無
授信合約	兆豐商銀-國外部	113.02.01~116.02.01	股票質押	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
授信合約	台中銀行林口分行	113.04.30~118.04.30	信用貸款	無
授信合約	兆豐票券台北分公司	113.09.10~114.09.09	股票質押 餘屋貸款	無
授信合約	台灣票券台北分公司	113.10.22~114.10.22	股票質押	無
授信合約	國際票券桃園分公司	114.05.29~115.05.28	股票質押	無
授信合約	大慶票券桃園分公司	114.04.22~115.02.18	土地融資	無
授信合約	大慶票券桃園分公司	113.12.24~114.12.23	建築融資	無
授信合約	彰化銀行北中壢分行	114.05.07~115.05.08	股票質押	無
工程承攬合約- 台中	安興營造股份有限公司	109.09.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 大新二期	安興營造股份有限公司	111.10.21~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 新鼻	安興營造股份有限公司	111.12.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 鶯歌一期	安興營造股份有限公司	112.05.12~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 高雄	立本營造股份有限公司	108.12.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 台中	立本營造股份有限公司	109.09.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 大新一期	立本營造股份有限公司	111.04.12~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 大新一期	立本營造股份有限公司	111.11.25~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 青平住	立本營造股份有限公司	112.9.20~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 富國段	立本營造股份有限公司	113.10.30~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 敦和段	立本營造股份有限公司	114.02.14~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約- 鶯歌二期	安興營造股份有限公司	114.04.08~完工結案	工程承攬	無
共同投資開發- 翰林案	興聚建設股份有限公司	110.01.14~盈餘結算	共同投資	無
共同投資開發- 苗栗頭份案	海宇國際股份有限公司 羅杰投資股份有限公司	113.05.10~盈餘結算	共同投資	無
共同投資開發- 楊梅草湳坡段 草湳坡小段 19 地號	興聚建設股份有限公司 奧古營造有限公司 羅杰投資股份有限公司	113.05.09~盈餘結算	共同投資	無
共同投資開發- 楊梅草湳坡段 草湳坡小段 19- 6 地號	興聚建設股份有限公司 奧古營造有限公司 羅杰投資股份有限公司	113.05.09~盈餘結算	共同投資	無
第三次有擔保 轉換公司債委 任保證合約	元大商業銀行股份有限公司 臺灣土地銀行股份有限公司	113.07.12~公司債 本息完全清償日	銀行擔保 可轉換公司債	無

參、發行計畫及執行情形

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

(一)資金來源

1.本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證之發行辦法：請參閱本公開說明書第 32~37 頁。

二、本次受讓他公司股份發行新股：不適用。

三、本次併購發行新股：不適用。

皇普建設股份有限公司

一一四年度員工認股權憑證發行及認股辦法

第一條：發行目的

本公司為吸引及留任公司所需人才，並激勵員工及提昇員工向心力，以共同創造公司及股東之利益，依據證券交易法第二十八條之三及金融監督管理委員會發布之「發行人募集與發行有價證券處理準則」等相關規定，訂定本公司一一四年度員工認股權憑證發行及認股辦法。

第二條：發行期間

於主管機關申報生效通知到達之日起二年內一次或分次發行，實際發行日期授權由董事長訂定之。

第三條：認股權人資格條件

- (一)、 認股權人以本公司編制內全職正式員工為限。
- (二)、 實際得為認股權人之員工及所認股權之數量，將參酌員工之年資、職等、工作績效考核、整體貢獻及特殊功績等因素擬定分配標準，由董事長或其指定之人核定後，提報董事會同意。如認股權人具本公司經理人或兼任本公司董事之員工身分者，應先提報薪資報酬委員會同意，再提報董事會決議；認股權人非具本公司經理人或未兼任本公司董事之員工身分者，應先提報審計委員會同意，再提報董事會決議。
- (三)、 本公司依發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一第一項規定發行員工認股權憑證累計給予單一認股權人得認購股數，加計認股權人累計取得限制員工權利新股之合計數，不得超過已發行股份總數之千分之三，且加計本公司依發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條第一項規定發行員工認股權憑證累計給予單一認股權人得認購股數，不得超過已發行股份總數之百分之一。但經各中央目的事業主管機關專案核准者，單一員工取得員工認股權憑證與限制員工權利新股之合計數，得不受前開比例之限制。

第四條：發行單位總數

發行總額為 1,500,000 單位，每單位認股權憑證得認購股數為 1 股。因認股權行使而須發行之普通股新股總數為 1,500,000 股。

第五條：認股條件

- (一)、 認股價格：

以不低於認股權憑證發行日普通股收盤價之 60% 為認股價格。

(二)、 權利期間：

1. 認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年後可按下列時程及比例行使認股權。認股權憑證之存續期間為五年，不得轉讓、質押、贈予他人或作其他方式之處分，但因繼承者不在此限。

認股權憑證授予期間 可行使認股權比例

屆滿 2 年 40%

屆滿 3 年 30%

屆滿 4 年 30%

2. 認股權人自公司授予員工認股權憑證後，遇有重大違反勞動契約、聘僱合約或本公司管理規章等事由時，本公司有權就其尚未具行使權之認股權憑證予以收回註銷。

(三)、 認購股份之種類：本公司普通股股票。

(四)、 認股權人如因自願離職、留職停薪、退休、死亡、受職業災害殘疾或死亡者、資遣及解雇、調職時，應於認股權憑證存續期間內依下列方式處理：

1. 自願離職：已具認股行使權之認股權憑證，得自離職日起一個月內行使認股權利，未於前述期間內行使權利者，視同放棄認股權利；未具行使權之認股權憑證，於離職當日即視為放棄認股權利。
2. 留職停薪：已具認股行使權之認股權憑證，得自留職停薪日起一個月內行使認股權利；其未具行使權之認股權憑證得於復職後恢復權益，惟認股權行使期間應依留職停薪期間往後遞延，而遞延期間仍以本條第(二)項所定認股權憑證之存續期間為限。
3. 退休：已授予之認股權憑證，於退休時，可以行使全部之認股權利。惟該認股權利，應自退休日起或被授予認股權憑證屆滿二年之日起（以日期較晚者為主）六個月內行使之，至遲不得晚於認股權憑證之存續期間。
4. 死亡：已具認股行使權之認股權憑證，由繼承人自認股權人死亡日起六個月內行使認股權，至遲不得晚於認股權憑證之存續期間。未具行使權之認股權憑證，於死亡當日即視為放棄認股權利。
5. 受職業災害致殘疾或死亡：

- (1) 因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，已授予之認股權憑證，於離職時，可以行使全部之認股權利。惟該認股權利，應自離職日起或被授予認股權憑證屆滿二年之日起（以日期較晚者為主）六個月內行使之，至遲不得晚於認股權憑證之存續期間。
 - (2) 因受職業災害致死亡者，已授予之認股權憑證，於死亡時，繼承人可以行使全部之認股權利。惟該認股權利，應自死亡日起或被授予認股權憑證屆滿二年之日起（以日期較晚者為主）六個月內行使之，至遲不得晚於認股權憑證之存續期間。
6. 資遣及解雇：已具認股行使權之認股權憑證，得自資遣生效日或解雇日起一個月內行使認股權利，惟至遲不得晚於認股權憑證之存續期間。未於前述期間內行使權利者，視同放棄認股權利。未具行使權之認股權憑證，自資遣生效日或解雇日起即視為放棄認股權利。
 7. 認股權人或其繼承人若未能於上述期限內行使認股權者，即視為放棄認股權利。
 8. 其它終止僱傭關係：上述原因外，其它未約定之終止僱傭關係或僱傭關係調整，依本條第二項所規定之權利期間及權利行使時程行使認股權利。
 9. 其他非屬上列原因或實際依照前揭各款規定執行時必須依相關法令進行調整時，授權董事長依實際狀況個別訂定或調整之。
- (五)、 放棄認股權利之認股權憑證處理方式：對於放棄認股權利之認股權憑證，本公司將予以收回註銷不再發行。

第六條：履約方式

以本公司發行新股交付。

第七條：認股價格之調整

- (一)、 本認股權憑證發行後，除本公司所發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司普通股股份發生變動時（即包含以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及辦理現金增資參與發行海外存託憑證等），認股價格依下列公式調整之（計算至新台幣角為止，分以下

四捨五入)，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之，但有實際繳款作業者於股款繳足日調整之。
調整後之認股價格＝調整前認股價格×〔已發行股數＋(每股繳款金額×新股發行股數)÷每股時價〕÷〔已發行股數＋新股發行股數〕

股票面額變更時

調整後之認股價格＝調整前認股價格×(股票面額變更前已發行普通股股數÷股票面額變更後已發行普通股股數)

1. 「已發行股數」係指普通股已發行股份總數(含已辦理完成之私募普通股)，不含已繳納之股款繳納憑證及債券換股權利證書之股數，但應扣除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。
2. 「每股繳款金額」如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。
3. 本公司與他公司合併時，增資新股每股繳款金額為合併基準日前第四十五個營業日起連續三十個營業日之本公司普通股平均收盤價。
4. 遇有調整後認股價格高於調整前認股價格時，則不予調整。
5. 調整後認股價格如低於普通股股票面額時，以普通股股票面額為認股價格。
6. 上述每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。
7. 倘非前述所列舉之股份變動情形時，則授權董事會決議調整與否。
8. 遇有須調整認股價格之情事，依上述公式調整，並經董事長核定，無須再送董事會決議。

(二)、認股權憑證發行後，本公司發放普通股現金股利時，認股價格應於除息基準日依下列公式調整之（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入）。調整後之認股價格＝調整前認股價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價之比率)

1. 上述每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

2. 遇有同時發放現金股利及股票股利（含盈餘轉增資及資本公積轉增資）時，則先依現金股利金額調整認股價格後，再依股票股利金額調整認股價格。

(三)、認股權憑證發行後，如遇非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少，於減資基準日依下列公式計算其調整後認股價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入），如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

1. 減資彌補虧損時

調整後認股價格＝調整前認股價格×(減資前已發行普通股股數(註)÷減資後已發行普通股股數)

2. 現金減資時

調整後認股價格＝〔調整前認股價格×（1-每股退還現金金額占換發新股票前最後交易日收盤價之比率）〕×（減資前已發行普通股股數÷減資後已發行普通股股數）

3. 股票面額變更時

調整後之認股價格＝調整前認股價格×（股票面額變更前已發行普通股股數(註)÷股票面額變更後已發行普通股股數）

註：已發行普通股股數包括已發行普通股及私募股份之總數，並減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股普通股股數。

第八條：行使認股權之程序

- (一)、認股權人除遇第九條對認股權行使之限制及依法暫停過戶期間外，得依本辦法行使認股權利，並填具「認股請求書」，向本公司股務代理機構提出認股申請，於遞送時即生認股之效力，且不得申請撤銷。
- (二)、本公司股務代理機構受理認股之請求後，通知認股權人於期限內繳納股款至指定銀行。
- (三)、本公司股務代理機構於確認收足股款後，將員工認購之股數及員工姓名登載於本公司股東名簿，並於五個營業日內以集保劃撥方式發放之。
- (四)、上述普通股股票自向認股權人交付新股之日起即得上市買賣。
- (五)、本公司每季至少向公司登記之主管機關申請資本額變更登記一次。

第九條：認股權行使之限制

本公司所發放予員工之認股權憑證，每年度於以下期間不得行使認股權：

1. 當年度股東會召開前之法定停止過戶期間。
2. 本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止。
3. 「決定當年度之合併基準日之董事會」召開後至當年度合併基準日前之期間；或「決定當年度之分割基準日之董事會」召開後至當年度分割基準日前之期間。
4. 其它依事實發生之法定停止過戶期間。

第十條：認股權行使認股後之權利義務

依本辦法交付之普通股新股之權利義務與本公司普通股股票相同，認股權人依本辦法所認購之股票其相關之稅賦按當時中華民國之稅法規定辦理。

第十一條：保密規定

認股權人經授予認股權憑證後，應遵守保密規定，除法令或主管機關要求外，不得洩露被授予之認股權憑證相關內容及數量，若有違反之情事，依本辦法第五條第二項第二款辦理。

第十二條：實施細則

個別認股權人被授予認股權憑證之數量、認股權憑證之行使、認股繳款、換發股票等事宜之相關作業及各該作業時間，將由本公司另行通知認股權人。

第十三條：其他重要約定事項

- (一)、 本辦法經董事會三分之二以上董事出席及出席董事二分之一同意，並報主管機關申報後生效，若於送件審核過程，因主管機關審核之要求而須作修正時，授權董事長修訂本辦法，嗣後再提報董事會追認後始得發行。
- (二)、 本辦法如有未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

第十四條：施行日期

本辦法於民國一一四年二月十三日訂定。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)財務分析

分析項目		最近五年度財務資料					截至 114 年 3 月 31 日 財務資料
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年	
財務結構	負債占資產比率(%)	69.55	74.43	73.12	75.30	75.16	75.52
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	266,778.23	414,911.00	3,970.09	718,647.31	854,535.96	872,527.81
償債能力	流動比率(%)	312.62	226.13	186.94	144.40	143.03	145.4
	速動比率(%)	33.98	25.08	13.04	5.18	19.95	16.56
	利息保障倍數(倍)	(2.26)	3.96	1.65	1.30	4.15	5.93
經營能力 (註 3)	應收款項週轉率(次)	541.97	20.09	10.85	1,637.15	10.74	17.31
	平均收現日數(日)	0.67	18.16	33.64	0.22	33.99	21.09
	存貨週轉率(次)	0.11	0.19	0.08	0.07	0.14	0.33
	應付款項週轉率(次)	3.47	6.32	1.51	0.97	2.12	6.83
	平均銷貨日數(日)	3,318	1,921	4,563	5,214	2,607.14	1,106
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	350.64	1,186.89	14.93	16.06	5,417.28	10,329.61
	總資產週轉率(次)	0.11	0.22	0.10	0.09	0.21	0.38
獲利能力	資產報酬率(%) (註 3)	(1.99)	3.41	1.37	1.22	5.21	1.63
	權益報酬率(%) (註 3)	(6.29)	12.29	5.07	4.62	20.96	6.39
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 3)	(6.36)	17.08	7.78	8.00	40.33	13.70
	純益率(%) (註 3)	(17.91)	15.35	13.79	13.06	24.37	16.62
	每股盈餘(元) (註 1)	(0.73)	1.49	0.64	0.64	3.26	1.08
現金流量	現金流量比率(%)	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1
	現金流量允當比率(%)	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1
	現金再投資比率(%)	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1	註 1
槓桿度 (註 3)	營運槓桿度	註 2	1.01	1.01	1.02	1.00	1.00
	財務槓桿度	註 2	1.00	1.03	1.03	1.00	1.03

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

註 1：因營業活動現金流量為負值，不具比較意義，故不予列示相關比率。

註 2：因營業利益為負數，故不予計算。

註 3：分析項目之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

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

6.槓桿度

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

二、財務報告應記載事項

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

1.民國 112 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件二。

2.民國 113 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件三。

3.民國 114 年第一季個別財務報告及會計師核閱報告：請參閱本公開說明書附件四。

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

1.民國 112 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件二。

2.民國 113 年度個別財務報告及會計師查核報告：請參閱本公開說明書附件三。

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

三、財務概況其他重要事項

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

四、財務狀況及經營結果之檢討分析

(一)財務狀況

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

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	113 年度	112 年度	差 異	
			增(減)金額	變動比例%
流 動 資 產	28,181,355	21,316,809	6,864,546	32.20
非 流 動 資 產	408,672	114,885	293,787	255.72
資 產 總 額	28,590,027	21,431,694	7,158,333	33.40
流 動 負 債	19,702,853	14,762,647	4,940,206	33.46
非 流 動 負 債	1,786,392	1,376,052	410,340	29.82
負 債 總 額	21,489,245	16,138,699	5,350,546	33.15
股 本	4,133,585	3,836,582	297,003	7.74
資 本 公 積	1,550,947	1,146,683	404,264	35.26
保 留 盈 餘	1,416,250	309,730	1,106,520	357.25
權 益 總 額	7,100,782	5,292,995	1,807,787	34.15
最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一千萬元者)之主要原因及其影響及未來因應計畫				
1.原因：				
(1)流動資產、非流動資產及資產總額增加：				
主係 113 年取得桃園區富國段、中壢區新德段及新竹市竹港段土地、投入營建工程款，使得存貨增加。皇普「園首之道」完工陸續過戶交屋，使現金及應收帳款增加。皇普「莊園」及皇普「園首之道」申請綠建築獎勵，使保證金增加。故流動資產、非流動資產及資產總額增加。				
(2)流動負債、非流動負債及負債總額增加：				
主係 113 年預售情形良好相對合約負債-流動及其他應付帳款增加。購入土地及興建工程向金融機構融資使短期借款及一年或一營業週期內到期長期借款增加及 113 年發行國內第三次可轉換公司債。故流動負債、非流動負債及負債總額增加。				
(3)資本公積增加：主係公司債轉換股本所致。				
(4)保留盈餘增加：主係 113 年淨利所致。				
2.影響：無。				
3.未來因應計畫：不適用。				

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	113 年度	112 年度	差 異	
			增(減)金額	變動比例%
營 業 收 入	5,330,608	1,849,978	3,480,630	188.14
營 業 成 本	(3,125,307)	(1,350,166)	(1,775,141)	131.48
營 業 毛 利	2,205,301	499,812	1,705,489	341.23
營 業 費 用	(544,720)	(187,531)	(357,189)	190.47
營 業 利 益 (損 失)	1,660,581	312,281	1,348,300	431.76
營業外收入及支出	6,392	(5,374)	11,766	(218.94)
稅 前 淨 利 (淨 損)	1,666,973	306,907	1,360,066	443.15
所得稅(費用)利益	367,963	65,308	302,655	463.43
本 期 淨 利 (淨 損)	1,299,010	241,599	1,057,411	437.67
增減比例達 20% 以上變動分析說明：				
1.營業收入、營業成本及營業毛利增加：主係 113 年皇普「園首之道」認列收入及成本所致。				
2.營業費用增加：主係 113 年預售情形良好，故廣告費增加及皇普「園首之道」所有權移轉認列佣金支出所致。				
3.營業外收入及支出增加：主係 113 年共同投資開發案共 3 案認列管理費收入所致。				
4.綜上所述，本期淨利增加。				

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

(三)現金流量

1.最近年度(113 年度)現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年來自投 資活動淨現 金流量	全年來自籌 資活動淨現 金流量	匯率變動 影響數	現金剩餘 (不足)數額	備註
61,489	(1,870,223)	(297,887)	3,708,374	0	1,601,753	
本期現金流量變動情形分析： 1.營業活動：營業活動之現金流出主係存貨(在建工程)增加所致。 2.投資活動：投資活動之現金流出主係存出保證金增加所致。 3.籌資活動：籌資活動之現金流入主係舉借長、短期借款所致。						

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

3.未來一年(114 年度)現金流動性分析及流動性不足之改善計畫

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年來自投 資活動淨現 金流量	全年來自籌 資活動淨現 金流量	匯率變動 影響數	現金剩餘 (不足)數額	備註
1,601,753	4,346,625	(337,445)	(3,005,924)	0	2,605,009	
現金流量變動情形分析： 1.營業活動：主係因建案完工，交屋並收取土地、房屋出售價款所致。 2.投資及融資活動：主係因建案完工，償還銀行貸款所致。						

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響

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

2.預計可能產生效益：無。

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

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

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

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

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

三、證券承銷商評估總結意見：不適用。

四、律師法律意見書：不適用。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：請參閱本公開說明書附件一。

六、本次募集與發行有價證券申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：不適用。

七、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。

八、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：不適用。

九、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、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形

最近年度及截至公開說明書刊印日止董事會開會 7 次【A】，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數【B】	委託出席 次數	實際出席率 【B/A】	備註
董事長	遠安投資股份有限公司 代表人：蘇永平	7	0	100	
董事	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	7	0	100	
董事	許連晉	7	0	100	112 年 06 月 15 日就任
獨立董事	游鴻達	6	1	86	112 年 06 月 15 日就任
獨立董事	林鴻達	7	0	100	
獨立董事	蔣昕佑	7	0	100	
獨立董事	黃科銘	7	0	100	

其他應記載事項：

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

(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項

董事會 開會日期 (期別)	重要決議事項 (證交法第 14 條之 3)	董事會 決議結果	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容
113.02.27 第 13 屆 第 6 次	1.本公司112年度決算表冊案。 2.本公司112年第四季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司112年度內部控制制度聲明書案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債112年第四季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬訂定「供應商管理程序」案。 6.本公司擬修正「公司章程」案。 7.本公司擬訂定「一一三年度員工認股權憑證發行及認股辦法」案。 8.低於市價發行員工認股權憑證案。 9.本公司擬訂定「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。 10.發行限制員工權利新股案。 本公司113年度簽證會計師委任及其報酬案。	全體出席董事決議通過。	無
113.05.09 第 13 屆 第 7 次	1.113年第一季財務報表案。 2.本公司113年第一季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司會計主管聘任案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第一季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬委託台新綜合證券股份有限公司辦理發行國內第三次有擔保轉換公司債及國內第四次無擔保轉換公司債籌資案。 6.擬修正「董事會議事規則」案。 7.擬修正「審計委員會組織規程」案。 8.擬修正「誠信經營守則」案。 9.擬修正「道德行為準則」案。 10.擬修正「電腦化資訊處理循環」案。 11.本公司擬與興聚建設股份有限公司、奧古營造有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發桃園市楊梅區草湳坡段開發案。 12.本公司擬與海宇國際股份有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發苗栗縣頭份市中興段開發案。	全體出席董事決議通過。	無
	獨立董事蔣昕佑擬向本公司購買皇普「園首之道」預售房屋乙戶案。	蔣昕佑委員因自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表	無

董事會 開會日期 (期別)	重要決議事項 (證交法第 14 條之 3)	董事會 決議結果	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容
		決，其餘全體出席委員審議通過，並依法提請董事會決議。	
113.08.08 第 13 屆 第 8 次	1.113年第二季財務報表案。 2.113年上半年度營業報告書及虧損撥補案。 3.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第二季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 4.桃園市中壢區青平段109地號之集合住宅營造工程承造金額變更案。	全體出席董事決議通過。	無
113.11.07 第 13 屆 第 9 次	1.113年第三季財務報表案。 2.本公司113年第三季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司114年度稽核計劃案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第三季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.擬修正「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。 6.擬修正「內部重大資訊處理作業程序」案。 7.擬修正「關係人交易之管理作業辦法」並更名為「關係人交易管理辦法」案。 8.擬修正「財務及非財務之管理辦法」並更名為「財務及非財務資訊管理辦法」案。 9.擬修正「印信管理辦法」並更名為「印鑑管理辦法」案。 10.擬訂定「永續資訊管理辦法」案。 11.桃園市桃園區富國段99、100、101地號之集合住宅營造工程承造案。	全體出席董事決議通過。	無
114.02.13 第 13 屆 第 10 次	1.本公司113年度決算表冊案。 2.本公司擬辦理盈餘轉增資發行新股案。 3.本公司發行國內第三次有擔保及第四次無擔保轉換公司債執行情形案。 4.本公司113年第四季內部稽核作業實際執行情形案。 5.本公司113年度內部控制制度聲明書案。 6.本公司擬辦理私募普通股補辦公開發行事宜案。 7.本公司擬修正「公司章程」案。 8.台中市北屯區敦和段42、43、43-6、43-7、43-8、43-9、43-10、54地號之集合住宅營造工程承造案。 9.本公司擬訂定「一一四年度員工認股權憑證發行及認股辦法」案。 10.本公司擬低於市價發行員工認股權憑證案。 11.本公司配合立本台灣聯合會計師事務所內部調整更換會計師案。 12.本公司114年度簽證會計師委任及其報酬案。	全體出席董事決議通過。	無

董事會 開會日期 (期別)	重要決議事項 (證交法第 14 條之 3)	董事會 決議結果	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容
114.05.08 第 13 屆 第 11 次	1.114 年第一季財務報表案。 2.新北市鶯歌區國慶段 1315 地號之集合住宅營造工程 承造案。 3.高雄市苓雅區五塊厝四小段 2752 地號之集合住宅營 造工程承造金額變更案	全體出席董事 決議通過。	無
114.05.15 第 13 屆 第 12 次	1.訂定 114 年盈餘轉增資發行新股增資基準日及相關事 宜案。	全體出席董事 決議通過。	無

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

2.董事對利害關係議案迴避之執行情形

董事會 開會日期 (期別)	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
113.02.27 第 13 屆 第 6 次	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 112 年度 經理人年終獎金 案。	依公司法第 206 條之 規定，因本案討論內 容涉及個別經理人年 終之給付金額，具經 理人身分之董事因有 自身利害關係之虞， 除依法應予以利益迴 避外且不得加入討論 及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因 有自身利害關係，依法利益迴 避而未參與本次討論及表決， 其餘全體出席董事無異議照案 通過。
113.05.09 第 13 屆 第 7 次	蘇永平先生 蘇孟光先生 許連晉先生 黃科銘先生 游鴻達先生 林鴻達先生 蔣昕佑先生	本公司 112 年度 董事酬勞分配 案。	依公司法第 206 條之 規定，因本案討論內 容涉及董事自身利害 關係之虞，除依法應 予以利益迴避外且不得 加入討論及表決。	個別董事因有自身利害關係， 依法個別利益迴避而未參與本 次討論及表決，其餘全體出席 董事無異議照案通過。
	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 112 年度 經理人員工酬勞 分配案。	依公司法第 206 條之 規定，因本案討論內 容涉及個別經理人員 工酬勞之給付金額， 具經理人身分之董事 因有自身利害關係之 虞，除依法應予以利 益迴避外且不得加入 討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因 自身利害關係，依法利益迴避 而未參與討論及表決外，經代 理主席徵詢其餘全體出席董事 無異議照案通過。
	蘇永平先生 蘇孟光先生	本公司擬與興聚 建設股份有限公司、 奧古營造有	依公司法第 206 條之 規定，因本案討論內 容涉及董事自身利害	蘇永平董事長及蘇孟光董事因 有自身利害關係，依法利益迴 避而未參與本次討論及表決，

董事會 開會日期 (期別)	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
		限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發桃園市楊梅區草湳波段開發案。	關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生	本公司擬與海宇國際股份有限公司及羅杰投資股份有限公司共同投資開發苗栗縣頭份市中興段開發案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蔣昕佑先生	獨立董事蔣昕佑擬向本公司購買皇普「園首之道」預售房屋乙戶案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及獨立董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蔣昕佑獨立董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席獨立董事無異議照案通過。
114.02.13 第 13 屆 第 10 次	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 113 年度經理人年終獎金案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人年終之給付金額，具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
114.05.08 第 13 屆 第 11 次	蘇永平先生 蘇孟光先生 許連晉先生 黃科銘先生 游鴻達先生 林鴻達先生 蔣昕佑先生	本公司 113 年度董事酬勞分配案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及董事自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	個別董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	蘇永平先生 許連晉先生	本公司 113 年度經理人員工酬勞分配案。	依公司法第 206 條之規定，因本案討論內容涉及個別經理人員工酬勞之給付金額，具經理人身分之董事因有自身利害關係之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。	蘇永平董事長及許連晉董事因自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘全體出席董事無異議照案通過。

3.董事會評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	自評： 113 年度	董事會	董事會內部自行進行績效評估	1.對公司營運之參與程度。 2.提升董事會決策品質。 3.董事會組成與結構。 4.董事之選任及持續進修。 5.內部控制。
		功能性委員會	功能性委員會內部自行進行績效評估	1.對公司營運之參與程度。 2.功能性委員會職責認知。 3.功能性委員會決策品質。 4.功能性委員會組成及成員選任。 5.內部控制。
		個別董事成員	董事成員自行進行績效評估	1.公司目標與任務之掌握。 2.董事職責認知。 3.對公司營運之參與程度。 4.內部關係經營與溝通。 5.董事之專業及持續進修。 6.內部控制。

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

- (1)本公司已訂定「董事會議事規則」並確實遵行運作，亦為全體董事(含獨立董事)投保責任險，並依規定揭露於公開資訊觀測站。本公司除定期於公開資訊觀測站揭露董事(含獨立董事)出席狀況及進修情形予投資大眾，使資訊揭露達到即時及透明化，在未來年度，將積極配合法令規定需求，加強董事會之職能。
- (2)本公司設立提名委員會、薪資報酬委員會、審計委員會及永續發展委員會，以協助董事會履行其監督職責。本公司審計委員會平均每季召開一次，運作皆依法令及其組織規程辦理，議事內容包括審閱財務報告、評估內部控制制度有效性、內部稽核業務執行情形、委任簽證會計師、會計師獨立性評估等。
- (3)為落實公司治理並提升董事會功能，建立績效目標以加強董事會運作效率，本公司依據「董事會績效評估辦法」於每年第一季結束前辦理整體董事會(功能性委員會)及個別董事成員評估，經評估後 113 年度的評估結果為顯著超越標準。
- (4)本公司依據「董事會績效評估辦法」至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行外部評估一次，112 年底已委託以利德企業管理顧問股份有限公司執行本公司 112 年度董事會績效評估，評估項目包含公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專長及持續進修等 5 大面向，以問卷及實地訪查方式評估董事會及功能性委員會之效能。該機構及執行專家與本公司無業務往來具備獨立性，並於 112 年 11 月 30 日提出評估報告，且本公司已於 112 年 12 月 27 日提董事會報告評估結果。

(5)評估報告之總評：本公司董事會7席董事，除董事長及協理外共計5席董事，選任1席外部董事及4席獨立董事，董事會成員背景皆符合公司發展之需求，除每季召開董事會外，更提供董事會成員公司營運相關資訊，協助各董事即時督導公司營運概況及策略執行情形。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形

最近年度及截至公開說明書刊印日止審計委員會開會6次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 【B】	委託出席 次數	實際出席率 【B/A】	備註
獨立董事 (召集人)	黃科銘	6	0	100	112年06月 15日就任
獨立董事	游鴻達	5	1	83	
獨立董事	林鴻達	6	0	100	
獨立董事	蔣昕佑	6	0	100	

其他應記載事項：

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

A.證券交易法第14條之5所列事項

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員會決 議結果	公司對審計 委員會意見 之處理
113.02.27 第2屆 第5次	1.本公司112年度決算表冊案。 2.本公司112年第四季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司112年度內部控制制度聲明書案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債112年第四季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.本公司擬訂定「供應商管理程序」案。 6.本公司擬修正「公司章程」案。 7.本公司擬訂定「一一三年度員工認股權憑證發行及認股辦法」案。 8.低於市價發行員工認股權憑證案。 9.本公司擬訂定「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。	無	全體出席委員 審議通過。	提請第13屆 第6次董事 會決議並依 照董事會決 議辦理。

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

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員會決 議結果	公司對審計 委員會意見 之處理
	4.桃園市中壢區青平段109地號之集合住宅營造工程承造金額變更案。			
113.11.07 第2屆 第8次	1.113年第三季財務報表案。 2.本公司113年第三季內部稽核作業實際執行情形案。 3.本公司114年度稽核計劃案。 4.訂定國內第二次有擔保轉換公司債113年第三季轉換普通股發行新股之增資基準日案。 5.擬修正「一一三年度限制員工權利新股發行辦法」案。 6.擬修正「內部重大資訊處理作業程序」案。 7.擬修正「關係人交易之管理作業辦法」並更名為「關係人交易管理辦法」案。 8.擬修正「財務及非財務之管理辦法」並更名為「財務及非財務資訊管理辦法」案。 9.擬修正「印信管理辦法」並更名為「印鑑管理辦法」案。 10.擬訂定「永續資訊管理辦法」案。 11.桃園市桃園區富國段99、100、101地號之集合住宅營造工程承造案。	無	全體出席委員審議通過。	提請第13屆第9次董事會決議並依照董事會決議辦理。
114.02.13 第2屆 第9次	1.本公司113年度決算表冊案。 2.本公司擬辦理盈餘轉增資發行新股案。 3.本公司發行國內第三次有擔保及第四次無擔保轉換公司債執行情形案。 4.本公司113年第四季內部稽核作業實際執行情形案。 5.本公司113年度內部控制制度聲明書案。 6.本公司擬辦理私募普通股補辦公開發行事宜案。 7.本公司擬修正「公司章程」案。 8.台中市北屯區敦和段42、43、43-6、43-7、43-8、43-9、43-10、54地號之集合住宅營造工程承造案。 9.本公司擬訂定「一一四年度員工認股權憑證發行及認股辦法」案。 10.本公司擬低於市價發行員工認股權憑證案。 11.本公司配合立本台灣聯合會計師事	無	全體出席委員審議通過。	提請第13屆第10次董事會決議並依照董事會決議辦理。

審計委員會 開會日期 (期別)	議案內容	獨立董事反 對意見、保 留意見或重 大建議項目 內容	審計委員會決 議結果	公司對審計 委員會意見 之處理
	務所內部調整更換會計師案。 12.本公司114年度簽證會計師委任及其報酬案。			
114.05.08 第 2 屆 第 10 次	1.114年第一季財務報表案。 2.新北市鶯歌區國慶段1315地號之集合住宅營造工程承造案。 3.高雄市苓雅區五塊厝四小段2752地號之集合住宅營造工程承造金額變更案。	無	全體出席委員 審議通過。	提請第 13 屆 第 11 次董事 會決議並依 照董事會決 議辦理。

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

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

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

(3)獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形

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

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

公司獨立董事與內部稽核主管及會計師溝通情形良好，溝通事項如下：

會議日期	出席人員	溝通情形	獨立董事建議
113.02.27 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 112 年度財務報告之查核範圍、查核發現及關鍵查核事項進行報告，並就查核人員查核財務報告之責任做說明。	無意見

會議日期	出席人員	溝通情形	獨立董事建議
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	1.討論 112 年第 4 季稽核業務執行結果。 2.討論 112 年度內部控制制度聲明書。 3.討論修訂內部控制制度辦法。	無意見
113.05.09 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 113 年第 1 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	討論 113 年第 1 季稽核業務執行結果。	無意見
113.08.08 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 113 年第 2 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	討論 113 年第 2 季稽核業務執行結果。	無意見
113.11.07 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 113 年第 3 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	1.討論 113 年第 3 季稽核業務執行結果。 2.討論 114 年度稽核計畫。 3.討論修訂內部控制制度辦法。	無意見
114.02.13 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師鄧欣珊	會計師報告 113 年度財務報告之查核範圍、查核發現及關鍵查核事項進行報告，並就查核人員查核財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	1.討論 113 年第 4 季稽核業務執行結果。 2.討論 113 年度內部控制制度聲明書。 3.討論修訂內部控制制度辦法。	無意見

會議日期	出席人員	溝通情形	獨立董事建議
114.05.08 座談會	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 會計師程建憲	1.會計師報告 114 年第 1 季財務報告之核閱範圍及核閱發現，並就核閱人員核閱財務報告之責任做說明。	無意見
	獨立董事黃科銘 獨立董事林鴻達 獨立董事游鴻達 獨立董事蔣昕佑 稽核主管黃鈺淇	1.討論 114 年第 1 季稽核業務執行結果。	無意見

2.監察人參與董事會運作情形

本公司已於 109 年 06 月 18 日設立審計委員會取代監察人。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及 原因										
	是	否	摘要說明											
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司訂有「公司治理實務守則」，針對保障股東權益、強化董事會職能、尊重利害關係人權益、提升資訊透明度等皆有相關規範；本公司「公司治理實務守則」，請參見本公司網站： https://crowell.com.tw/ ，路徑：首頁>公司治理>公司規章>公司治理實務守則。	無重大差異。										
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(1)依本公司「公司治理實務守則」第13條規定，本公司設有發言人，並於官網揭露投資人聯絡窗口，同時設立發言人信箱，提供股東意見表達管道，並由專責人員妥善處理股東建議、疑義及糾紛事項。	無重大差異。										
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(2)本公司可掌握公司主要股東及其最終控制者名單，每月向證券交易所申報大股東之股權異動資訊，並於每季(年)財務報表揭露持有5%以上股東名單。	無重大差異。										
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(3)本公司訂有「資金貸與他人作業程序」、「背書保證施行辦法」、「取得或處分資產處理程序」、「關係人交易管理辦法」及「對子公司之監督與管理作業程序」等辦法，同時依內控制度確實評估風險。	無重大差異。										
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(4)本公司每年至少一次對董事、經理人及員工辦理「防範內線交易之管理作業程序」及相關法令之教育宣導；新任董事及經理人於上任後三個月內安排教育宣導；新任員工於職前訓練時教育宣導。 113年已對董事、經理人及員工進行相關教育宣導，課程內容包括防範內線交易及重大訊息之保密作業及內線交易形成原因、認定過程及交易實例說明。防範內線交易教育訓練宣導情形如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>訓練日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>訓練人數</th><th>訓練時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>113.10.04</td><td>皇普建設股份有限公司</td><td>防範內線交易宣導會</td><td>39</td><td>78</td></tr> </tbody> </table> 本公司於「防範內線交易之管理作業程序」訂定本公司董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易本公司股票。本公司會計部應將財務報告預定公告日通知股務部，並由公司治理室於封閉期間前提醒各董事。	訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數	113.10.04	皇普建設股份有限公司	防範內線交易宣導會	39	78	無重大差異。
訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數										
113.10.04	皇普建設股份有限公司	防範內線交易宣導會	39	78										

三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V	(一) 本公司「公司治理實務守則」第三章「強化董事會職能」訂定董事會成員多元化方針。 本公司截至 114 年 3 月 21 日有 7 席董事(含 4 席獨立董事)，任期 3 年。遴選董事以專業、多元為基本原則，背景橫跨經營管理、營運事業發展、財務金融及會計、產業知識等領域，並具備危機處理及領導決策等能力。 本公司董事成員具員工身份之董事占比為 28.57%，獨立董事任期年資在 3 年以下占比 100%，1 位董事年齡在 60 歲以上，4 位在 51-60 歲，2 位在 41-50 歲。 本公司注重董事會成員組成之性別平等，女性董事比率目標為 28% 以上，預計在第 14 屆董事會增加 2 名女性董事以達成目標。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V	(二) 本公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，另設置提名委員會及永續發展委員會。 1. 提名委員會由游鴻達獨立董事(主席)、蔣昕佑獨立董事、黃科銘獨立董事組成，游鴻達獨立董事具備財務與公司治理專長，符合該委員會所需之專業能力。 提名委員會旨在提升本公司董事會效能，其職權如下： (1)制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事候選人及高階經理人候選人。 (2)建構及發展董事會及各委員會之組織架構，進行董事會、各委員會、各董事及高階經理人之績效評估，並評估獨立董事之獨立性。 (3)訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫。 (4)訂定及修正本公司之公司治理實務守則。 (5)其他董事會指示提名委員會辦理之事項。 2. 永續發展委員會由林鴻達獨立董事(主席)、游鴻達獨立董事、營建管理處經理孫延忠組成，林鴻達獨立董事具備公司治理與產業知識之專長，符合該委員會所需之專業能力。 為協助董事會持續推動永續發展與提升公司治理，以實踐經營之目的，其職權應包含下列事項： (1)制定企業社會責任、永續發展方向及目標，並擬定相關管理方針及具體推動計畫。 (2)宣導及落實公司誠信經營及風險管理等面向之相關工作。 (3)公司永續發展執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂。 (4)其他經董事會決議由永續發展委員會辦理之事項。 3. 提名委員會之運作情形請詳公開說明書第68~70頁，永續發展委員	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？	V		會運作情形請詳公開說明書第70~71頁，或至公開資訊觀測站及公司網站查詢。 (三) 本公司訂有「董事會績效評估辦法」，每年(至少一年一次)執行整體董事會(包含功能性委員會)及個別董事成員之績效評估。本公司於已完成113年度之績效評估，並於114年2月13日經提名委員會彙總分析審議後向董事會報告。 1. 董事會評估面向之衡量項目：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制等五大面向，共45個項目。 2. 董事成員自我績效評估之衡量項目：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等面向等六大面向，共23個項目。 3. 功能性委員會績效評估之衡量項目：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決議品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等五大面向，共26個項目。 4. 本公司113年度董事會績效評估結果為顯著超越標準，董事對於各項評核指標運作多為顯著超越標準，評鑑董事會及各功能性委員會整體運作良好，符合公司治理要求，且有效強化董事會職能與維護股東權益。 5. 依「董事會績效評估辦法」第三條規定，應至少每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次；本公司委託以利德企業管理顧問股份有限公司執行112年度董事會績效評估(詳年報第39頁)。 6. 董事會、董事成員、功能性委員會之績效評估結果，及外部專業獨立機構之績效評估報告，放置於本公司網站，路徑：首頁>公司治理>董事會績效評估結果。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司依據「公司治理實務守則」，每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，要求會計師提供「審計品質指標(AQIs)」，評估內容包括專業性、獨立性、品質控管、監督、創新能力等5大構面及13項指標，已於113年11月7日董事會報告。審計品質指標(AQIs)請詳公司網站(https://crowell.com.tw/)，路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形>簽證會計師審計品質指標(AQIs)。 本公司於113年10月完成簽證會計師獨立性及適任性評估，並取得簽證會計師出具之「超然獨立暨查核工作聲明書」，經113年11月7日審計委員會討論同意、董事會決議通過。 本公司配合立本台灣聯合會計師事務所內部組織調整更換會計師，於114年1月完成簽證會計師獨立性及適任性評估(詳公開說明書第65	無重大差異。

評估項目	運作情形(註 1)			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	
			頁)，並取得會計師出具之「超然獨立暨查核工作聲明書」，於 114 年 2 月 13 日經審計委員會討論同意、董事會決議通過。	
四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司已於 112 年 6 月 29 日董事會通過由財務主管許連晉擔任公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能。 1. 公司治理主管主要職責範圍包括： (1) 依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 (2) 製作董事會及股東會議事錄。 (3) 協助董事就任及持續進修。 (4) 提供董事執行業務所需之資料。 (5) 協助董事遵循法令。 (6) 其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 2. 113 年度業務執行情形如下： (1) 協助獨立董事及一般董事執行職務、提供所需資料並安排董事進修： A. 針對公司經營領域以及公司治理相關之最新法令規章修訂發展，於就任時提供董事會成員，並定期更新。 B. 檢視相關資訊機密等級並提供董事所需之公司資訊，維持董事和各業務主管溝通、交流順暢。 C. 獨立董事依照公司治理實務守則，有與內部稽核主管或簽證會計師個別會面瞭解公司財務業務之需要時，協助安排相關會議。 D. 依照公司產業特性及董事學、經歷背景，協助獨立董事及一般董事擬定年度進修計畫及安排課程。 (2) 協助董事會及股東會議事程序及決議法遵事宜： A. 向董事會、獨立董事報告公司之公司治理運作狀況，確認公司股東會及董事會召開是否符合相關法律及公司治理守則規範。 B. 協助且提醒董事於執行業務或做成董事會正式決議時應遵守之法規，並於董事會將做成違法決議時提出建言。 C. 會後負責檢覈董事會重要決議之重大訊息發布事宜，確保重訊內容之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等。 D. 擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 E. 依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。 (3) 公司治理主管進修情形如下：	無重大差異。

評估項目	運作情形(註 1)								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						
			職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	
			公司治理主管	許連晉	113.8.30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	全人均衡理財-每一個人都做得到的理財方法	3	
					113.10.4	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務報表舞弊案例探討	3	
					113.10.4	社團法人中華公司治理協會	數位創新科技及人工智慧發展的全球趨勢與風險管理	3	
					113.11.28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	洗錢防制與打擊資恐實務探討	3	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已建立與利害關係人溝通之管道，於公司網站設置利害關係人專區，對股東/投資人、客戶、員工、合作夥伴(供應商/營造商/代銷商/銀行等)、鄰里社區、媒體及政府機關，七大利害關係人提供順暢溝通管道，適時回應所關切之議題。						無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委任專業股務代理機構【福邦證券股份有限公司】，代辦各項股務事宜。						無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一) 本公司設立有公司官網(網址：https://crowell.com.tw/)，有關本公司財務、業務及公司治理資訊均定期更新，另依規定於公開資訊觀測站揭露相關資訊。						無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二) 本公司設有專責人員負責公司資訊蒐集與揭露，並設置發言人及提供相關資訊，並不定期舉辦法人說明會，將資訊揭露於公開資訊觀測站及公司網站。						無重大差異。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定	V		(三) 本公司113年度財務報告於會計年度終了後兩個月內公告及申報，期中財務報告與各月份營運情形均於規定期限內完成公告及申報。						無重大差異。

評估項目	運作情形(註 1)			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	
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？				
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、董事進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		(一)員工權益、僱員關懷情形： 本公司以誠信原則對待員工，並依法令及內部相關管理辦法，提供員工安全、健康的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆有一定的依循原則，提供公平的機會及行為規範。 本公司已設立職工福利委員會，以保障員工的權益，並定期舉辦勞資會議，作為勞方與公司間溝通的橋樑。對於員工各項權益的維護及福利制度，皆以法令規範為依據。 (二)投資者關係： 本公司依法令規定誠實公開公司資訊，以保障投資人之權益，善盡企業對股東之責任。 (三)供應商關係： 本公司藉由長期累積之經驗與合作，挑選信譽優良之專業協力廠商與材料供應商，讓本公司保有良好的經濟效益。 (四)利害關係人之權利： 本公司設有完善之發言人制度，並於公司官網設置利害關係人專區，提供意見資訊交流之管道，利害關係人得隨時與公司溝通，以維護應有之合法權益。 (五)董事之進修情形：請詳公開說明書第 63~64 頁。 (六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 風險管理小組運作概況放置本公司官網（網址：https://crowell.com.tw/）供投資人查詢、參考。路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形>風險管理小組運作概況。 (七)客戶政策之執行情形： 本公司對於客戶售後服務設有專責部門，並於公司官網提供意見交流之管道。 (八)公司為董事購買責任保險之情形： 本公司已評估多家保險公司「董事及重要職員責任保險」各項條件，113 年 6 月 26 日完成投保董事責任保險，保額為美金 100 萬元，投保期間為 113 年 6 月 26 至 114 年 6 月 26 日，並於 113 年 8 月 8 日提報董事會。	無重大差異。

評估項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及 原因
	是	否	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善提出優先加強事項與措施。				
(一)113 年度已改善項目：				
題號	項目			
1.1	於股東常會報告董事領取之酬金，包含酬金政策、個別酬金內容及數額。			
1.2	訂定與關係人相互間之財務業務相關作業之書面規範，內容應包含進銷貨、取得或處分資產等交易之管理程序，及相關重大交易應提董事會決議通過，並提股東會同意或報告。			
1.18	於股東常會議事錄記載股東提問及公司回覆之重要內容。			
4.24	公司編製之永續報告書經提報董事會通過。			
(二)114 年度優先加強事項與措施：				
題號	項目			
1.5	公司制定提升企業價值具體措施，且提報董事會，並將相關資訊揭露於公開資訊觀測站「提升企業價值計畫專區」。			
4.23	揭露高階經理人薪資報酬與 ESG 相關績效評估連結之政策。			
4.30	公司制定提升員工職涯能力之員工培訓發展計畫，並揭露內容及其實施情形。			
4.31	公司定期進行員工滿意度調查，並揭露其實施情形及改善計畫。			
4.32	公司制定個人資料保護政策，並揭露內容及其實施情形。			
4.33	公司針對產品與服務之顧客健康與安全、行銷或標示等議題，制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序。			

註 1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 1：董事之進修情形：

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數
法人 董事 代表人	蘇永平	113.7.16	社團法人中華公司治理協會	零碳佈局思考，企業應具備的 ESG 思維與能源實務	3	6
		113.8.9	社團法人中華公司治理協會	綠電、憑證與永續發展－企業淨零之路	3	
法人 董事 代表人	蘇孟光	113.3.5	社團法人中華公司治理協會	員工獎酬計畫及股權傳承	3	42
		113.3.6	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2024 年經濟展望及產業趨勢	3	
		113.3.14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司治理趨勢與公司永續發展	3	
		113.3.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	地緣政治下台灣產業之轉型機會與挑戰-PMI/NMI 獨家剖析	3	
		113.3.22	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	全人均衡理財-每一個人都做得到的理財方法	3	
		113.4.19	社團法人中華公司治理協會	經營權紛爭中之董事責任－聚焦於股東權利之保障	3	
		113.4.26	社團法人中華公司治理協會	如何看懂財務報表-給非財務背景董監的一堂課	3	
		113.5.14	社團法人中華公司治理協會	再生能源憑證制度及綠電交易解析	3	
		113.5.28	社團法人中華公司治理協會	人工智慧新世代：聊天機器人 ChatGPT 翻轉產業新趨勢	3	
		113.6.25	社團法人中華公司治理協會	後疫情時代-台灣企業該如何布局，因應升級轉型的挑站與機會(上)	3	
		113.7.9	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3	
		113.8.13	社團法人中華公司治理協會	企業數位轉型如何兼顧智能安全風險共創三贏	3	
		113.8.27	社團法人中華公司治理協會	從永續治理角度談誠信經營與反貪腐	3	
		114.5.20	社團法人中華公司治理協會	永續報告書確信實務解析	3	

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數
董事	許連晉	113.8.30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	全人均衡理財-每一個人都做得到的理財方法	3	12
		113.10.4	社團法人中華公司治理協會	數位創新科技及人工智慧發展的全球趨勢與風險管理	3	
		113.10.4	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務報表舞弊案例探討	3	
		113.11.28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	洗錢防制與打擊資恐實務探討	3	
獨立董事	黃科銘	113.3.6	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	2024 年經濟展望及產業趨勢	3	6
		113.7.5	社團法人中華公司治理協會	由公司治理評鑑指標看公司治理之最新脈絡	3	
獨立董事	蔣昕佑	113.3.13	社團法人中華公司治理協會	公司治理與永續發展	3	12
		113.6.21	社團法人中華公司治理協會	永續報告書之法制規範	3	
		113.7.30	社團法人中華公司治理協會	董事會(永續委員會)如何審閱永續報告書	3	
		113.10.1	社團法人中華獨立董事協會	【ESG 永續論壇】2024 環境與經濟雙贏：台灣 ESG 實踐之路	3	
獨立董事	游鴻達	113.6.21	社團法人中華公司治理協會	永續報告書之法制規範	3	6
		113.9.20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113 年度防範內線交易宣導會	3	
獨立董事	林鴻達	113.6.25	中華民國證券商業同業公會	新形態之證券犯罪與市場操縱【公司治理】	3	6
		113.10.4	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113 年度防範內線交易宣導會	3	

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

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

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

(四)公司如有設置薪酬委員會者或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形

1.薪資報酬委員會

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別 \ 姓名		條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
召集人	蔣昕佑		請參閱第 10~12 頁「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」相關內容。		無
委員	林鴻達				無
委員	黃科銘				無

(2)薪資報酬委員會職責範圍

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

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

B.定期評估並訂定董事、獨立董事及經理人之薪資報酬。

薪資報酬委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

A.薪酬管理應符合公司之薪酬理念。

B.董事、獨立董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性。

C.不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。

D.針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。

(3)薪資報酬委員會運作情形資訊

A.本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

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

職稱	姓名	實際出席次數 【B】	委託出席 次數	實際出席率 【B/A】	備註
召集人	蔣昕佑	5	0	100	112 年 06 月 15 日就任
委員	林鴻達	5	0	100	
委員	黃科銘	5	0	100	

C.其他應記載事項：

(A)董事會不採納或修正薪資報酬委員會之建議：無此情形。

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

(C)薪資報酬委員會之討論事由與決議結果及公司對成員意見之處理：

薪酬委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於薪酬委員 意見之處理
113.02.27 第 6 屆第 3 次	1.本公司 112 年度董事酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司 112 年度員工酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	3.本公司 112 年度經理人年終獎金案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	蘇永平董事長及許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
113.05.09 第 6 屆第 4 次	1.本公司 112 年度董事酬勞分配案	個別委員因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	個別董事因有自身利害關係，依法個別利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司 112 年度經理人員員工酬勞分配案	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	蘇永平董事長及許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。

薪酬委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於薪酬委員 意見之處理
	3.本公司會計主管薪資報酬案	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
113.11.07 第6屆第5次	1.本公司 112 年度會計主管員工酬勞分配案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司竹北「皇普雲鼎」會計主管結案獎金案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
114.02.13 第6屆第6次	1.本公司 113 年度董事酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司 113 年度員工酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	3.本公司 113 年度經理人年終獎金案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	蘇永平董事長及許連晉董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與本次討論及表決，其餘全體出席董事無異議照案通過。
114.05.08 第6屆第7次	1.本公司 113 年度董事酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司 113 年度員工酬勞分派案。	全體出席委員無異議照案通過，並依法提請董事會決議。	全體出席董事無異議照案通過。

2.提名委員會成員資料及運作情形資訊

(1)本公司提名委員會成員之委任資格條件

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

(2)本公司提名委員會之職責

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

(3)提名委員會運作情形資訊

A.本公司之提名委員會委員計3人。

B. 最近年度及截至公開說明書刊印日止提名委員會開會3次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	專業資格與經驗	實際出席次數【B】	委託出席次數	實際出席率【B/A】	備註
召集人	游鴻達	請參閱第10~12頁「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」相關內容。	2	1	67	112年06月15日就任
委員	蔣昕佑		3	0	100	
委員	黃科銘		3	0	100	

C.其他應記載事項：提名委員會之討論事由與決議結果及公司對成員意見之處理：

提名委員會開會日期(期別)	議案內容	決議結果	公司對於委員意見之處理
113.02.27 第2屆第3次	1.本公司112年度董事會成員及董事會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	2.本公司112年度審計委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	3.本公司112年度薪資報酬委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	4.本公司112年度提名委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
	5.本公司112年度永續發展委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
113.05.09 第2屆第4次	本公司會計主管聘任案	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見照案通過。
114.02.13 第2屆第5次	1.本公司113年度董事會成員及董事會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司113年度審計委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無異議照案通過。
	3.本公司113年度薪資報酬委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無異議照案通過。

提名委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於委員 意見之處理
	4.本公司 113 年度提名委員會內部績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無異議照案通過。
	5.本公司 113 年度永續發展委員會內外績效評估案。	全體出席委員審議通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無異議照案通過。

3.永續發展會成員資料及運作情形資訊：

(1)本公司永續發展委員會成員之委任資格條件

由本公司董事決議委任之，人數不得低於三人，由公司高階經理人及獨立董事組成，委員如因故解任，致人數不足時，得經董事會任命遞補。

(2)本公司永續發展委員會之職責

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劃，宣導及落實公司誠信經營及風險管理等面向之相關工作，且針對公司永續發展執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂。

A.本公司之永續發展委員會委員計 3 人，。

B. 最近年度及截至公開說明書刊印日止永續發展委員會 6 次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	專業資格 與經驗	實際出席 次數【B】	委託出 席次數	實際出席率 【B/A】	備註
召集人	林鴻達	請參閱年報第10~12頁「董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露」相關內容。	6	0	100	112 年 06 月 15 日就任
委員	游鴻達		5	1	83	
委員	孫延忠		6	0	100	

C.其他應記載事項：永續發展委員會之討論事由與決議結果及公司對成員意見之處理：

永續發展委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於委員意見之處理
113.02.27 第 2 屆第 3 次	1.本公司 112 年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。

永續發展委員會 開會日期 (期別)	議案內容	決議結果	公司對於委員意見之處理
	2.本公司溫室氣體盤查與查證之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
113.05.09 第2屆第4次	1.本公司112年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
	2.本公司溫室氣體盤查與查證之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
113.08.08 第2屆第5次	1.本公司112年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無異議照案通過。
	2.本公司溫室氣體盤查與查證之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
113.11.07 第2屆第6次	1.本公司112年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
	2.本公司113年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
	3.本公司溫室氣體盤查與查證之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
	4.擬訂定「永續資訊管理辦法」案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
114.02.13 第2屆第7次	1.本公司113年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
	2.本公司溫室氣體盤查與查證之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
114.05.08 第2屆第8次	1.本公司113年永續報告書編製之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。
	2.本公司溫室氣體盤查與查證之執行進度情形案。	全體出席委員審議照案通過，並依法提請董事會報告。	全體出席董事無意見。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因														
	是	否	摘要說明															
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		1.推動永續發展專(兼)職單位名稱、設置時點及董事會授權： 為遵循本公司永續發展之政策，於111年2月成立永續發展委員會，由林鴻達獨立董事擔任主席，與游鴻達獨立董事及營建管理處經理孫延忠共同檢視公司核心營運能力訂定永續發展計畫。 2.推動單位成員之組成、運作及當年度推行情形(工作計畫與職掌)： 永續發展委員會下設立4個推動小組：經營管理小組、永續環境小組、綠色產品小組、勞工權益/社會參與小組，各部門主管擔任小組組長。各小組分別就經營發展、永續環境及社會責任等三大面向，分析外部環境與政策變化，據以規劃公司長期永續發展方向及辨認公司重大性議題。 3.推動單位向董事會報告頻率： 113年永續發展委員會共召開4次會議，並將議案報告至董事會(1年4次)。 4.董事會對永續發展之督導情況： 董事會藉由每次會議聽取永續發展委員會之執行報告，檢視現行政策及執行狀況，並分享永續相關案例及給予建議，促進永續政策多面向之實施。	無重大差異														
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註2)	V		本揭露資料涵蓋公司於113年1月至113年12月間在主要據點之永續發展績效表現。風險評估邊界以本公司台灣總公司為主，部份涵蓋在建及完工工地之環境、社會面資訊。本公司依循 GRI 準則(GRI Standards)之利害關係人包容性、重大性與完整性，建構包含鑑別、排序、確認3大步驟之重大性分析流程，將高度關注程度以及高度衝擊程度之重大議題對應 GRI 準則之特定主題，並以此制定相關風險管理政策，有關環境、社會及公司治理之重大主題，詳細內容請參考本公司113年度永續報告書(114年8月底前於公開資訊觀測站及本公司官網揭露，網址：https://crowell.com.tw/，路徑：首頁>公司治理>永續報告書)： <table><tr><th colspan="2">重大主題</th><th>政策</th></tr><tr><td>環境</td><td>供應鏈永續管理</td><td>供應鏈為皇普建設得以永續發展極為重要的關鍵。未來會配合法規要求請供應商配合環境及社會責任等範疇建立相關制度。</td></tr><tr><td rowspan="2">社會</td><td>人才培育</td><td>透過課程的培訓不斷提升員工專業知識，搭配健全順暢的升遷機制，期使員工充分發揮專業、貢獻所能。</td></tr><tr><td>營業秘密保護及交易安全</td><td>建置檔案分級存取權限並設置防火牆，確保客戶個人資料及營業秘密不因未經授權的存取而遭致洩漏、散布、損毀或不當使用，2024年無任何客戶申訴事件。</td></tr><tr><td>社會</td><td>薪酬福利</td><td>提供具有競爭力的薪酬福利來吸引及留任優秀人才，回饋員工對公司的辛勞貢獻，將公司整體營運與員工個人績效表現充分連結，增加員工歸屬感，2024年於同業薪資落於前50%。</td></tr></table>	重大主題		政策	環境	供應鏈永續管理	供應鏈為皇普建設得以永續發展極為重要的關鍵。未來會配合法規要求請供應商配合環境及社會責任等範疇建立相關制度。	社會	人才培育	透過課程的培訓不斷提升員工專業知識，搭配健全順暢的升遷機制，期使員工充分發揮專業、貢獻所能。	營業秘密保護及交易安全	建置檔案分級存取權限並設置防火牆，確保客戶個人資料及營業秘密不因未經授權的存取而遭致洩漏、散布、損毀或不當使用，2024年無任何客戶申訴事件。	社會	薪酬福利	提供具有競爭力的薪酬福利來吸引及留任優秀人才，回饋員工對公司的辛勞貢獻，將公司整體營運與員工個人績效表現充分連結，增加員工歸屬感，2024年於同業薪資落於前50%。	無重大差異
重大主題		政策																
環境	供應鏈永續管理	供應鏈為皇普建設得以永續發展極為重要的關鍵。未來會配合法規要求請供應商配合環境及社會責任等範疇建立相關制度。																
社會	人才培育	透過課程的培訓不斷提升員工專業知識，搭配健全順暢的升遷機制，期使員工充分發揮專業、貢獻所能。																
	營業秘密保護及交易安全	建置檔案分級存取權限並設置防火牆，確保客戶個人資料及營業秘密不因未經授權的存取而遭致洩漏、散布、損毀或不當使用，2024年無任何客戶申訴事件。																
社會	薪酬福利	提供具有競爭力的薪酬福利來吸引及留任優秀人才，回饋員工對公司的辛勞貢獻，將公司整體營運與員工個人績效表現充分連結，增加員工歸屬感，2024年於同業薪資落於前50%。																

推動項目	運作情形(註 1)				與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因												
	是	否	摘要說明														
				<table><tr><td>社區關係維護</td><td>遵循法規並加強管制施工過程中產生的各種污染及危害，如噪音、空氣、污廢水、交通、工安等面向，以有效降低當地居民的疑慮及抱怨，維繫當地社區友善的生活環境。</td></tr><tr><td>建築品質與居住安全</td><td>皇普建設認同綠建築的理念，優先採用低耗能設計、低碳足跡建材設備及綠色施工，於前端規劃階段即將其導入，同時落實居住品質的提升、營運成本的降低，並提高市場競爭力，以建構良好的商譽。</td></tr><tr><td>營運績效</td><td>透由公司運作效率的增進強化競爭力，維持穩定的營運獲利，並進行有效的風險控管，以及時因應外在風險。</td></tr><tr><td>客戶關係</td><td>妥善管理客戶的意見回饋並深耕與客戶關係，持續改善服務流程與品質，以提升顧客的滿意度與黏著度，並同時發展多元化的行銷與服務。</td></tr><tr><td>土地開發</td><td>土地開發是皇普建設業務拓展與永續發展的基石，也是實現公司價值與社會責任的關鍵途徑。透過土地開發策略，公司不僅能提升市場競爭力，還能促進在地社區的繁榮與生態環境的保護。</td></tr><tr><td>建築設計與創新</td><td>導入 BIM 以進行專案管理、設計與施工檢討，藉此優化產品製程，以提供客戶更好的居住品質，並建立皇普建設的品牌價值。</td></tr></table>	社區關係維護	遵循法規並加強管制施工過程中產生的各種污染及危害，如噪音、空氣、污廢水、交通、工安等面向，以有效降低當地居民的疑慮及抱怨，維繫當地社區友善的生活環境。	建築品質與居住安全	皇普建設認同綠建築的理念，優先採用低耗能設計、低碳足跡建材設備及綠色施工，於前端規劃階段即將其導入，同時落實居住品質的提升、營運成本的降低，並提高市場競爭力，以建構良好的商譽。	營運績效	透由公司運作效率的增進強化競爭力，維持穩定的營運獲利，並進行有效的風險控管，以及時因應外在風險。	客戶關係	妥善管理客戶的意見回饋並深耕與客戶關係，持續改善服務流程與品質，以提升顧客的滿意度與黏著度，並同時發展多元化的行銷與服務。	土地開發	土地開發是皇普建設業務拓展與永續發展的基石，也是實現公司價值與社會責任的關鍵途徑。透過土地開發策略，公司不僅能提升市場競爭力，還能促進在地社區的繁榮與生態環境的保護。	建築設計與創新	導入 BIM 以進行專案管理、設計與施工檢討，藉此優化產品製程，以提供客戶更好的居住品質，並建立皇普建設的品牌價值。	
社區關係維護	遵循法規並加強管制施工過程中產生的各種污染及危害，如噪音、空氣、污廢水、交通、工安等面向，以有效降低當地居民的疑慮及抱怨，維繫當地社區友善的生活環境。																
建築品質與居住安全	皇普建設認同綠建築的理念，優先採用低耗能設計、低碳足跡建材設備及綠色施工，於前端規劃階段即將其導入，同時落實居住品質的提升、營運成本的降低，並提高市場競爭力，以建構良好的商譽。																
營運績效	透由公司運作效率的增進強化競爭力，維持穩定的營運獲利，並進行有效的風險控管，以及時因應外在風險。																
客戶關係	妥善管理客戶的意見回饋並深耕與客戶關係，持續改善服務流程與品質，以提升顧客的滿意度與黏著度，並同時發展多元化的行銷與服務。																
土地開發	土地開發是皇普建設業務拓展與永續發展的基石，也是實現公司價值與社會責任的關鍵途徑。透過土地開發策略，公司不僅能提升市場競爭力，還能促進在地社區的繁榮與生態環境的保護。																
建築設計與創新	導入 BIM 以進行專案管理、設計與施工檢討，藉此優化產品製程，以提供客戶更好的居住品質，並建立皇普建設的品牌價值。																
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)本公司為不動產開發業，營業主要內容為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售，本公司於111年開始實施溫室氣體盤查，並將ESG企業永續發展之經營理念帶入產品規劃，建材將選用綠建材、節能、節水、環保等標章的原料，共同積極降低營運對環境造成之衝擊。		無重大差異												
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)為降低公司營運對自然環境及人類之衝擊，並促進及宣導永續發展之概念，本公司規劃建材選擇時，使用符合環保概念之素材，致力減少產品及營運中之資源及能源消耗，實施成效如下： 1. 為達成綠建築標章之目標，優先採用符合綠建標章之四大軸向與九大指標的建材設備。 (1) 園首之道於111年取得綠建築銀級候選證書。 (2) 皇普莊園於112年取得綠建築黃金級候選證書。 (3) 鶯歌國慶段(一期)於113年取得綠建築合格級候選證書。 2. 建案規劃朝向每戶配置專屬充電車位，營造使用綠色車用能源的友善社區。 3. 112年(含)以後之新建案均導入BIM(建築資訊模型)，以輔助規劃設計及工程部門進行檢討。透過BIM優異的建築、結構、裝修與機電圖說整合能力以及衝突點可視化揭露，並輔以議題管理程序，在規劃設計階段聚焦於系統間衝突之解決方案，大幅縮短規劃時程、提升決策效能，藉以減少系統性設計風險，強化空間尺度以及建材設備配置的合宜性；在施工前期，精準預判各項介面的盲點，藉以減少重工及重製的風險，達到優化建築施工品質、控管成本及抑制無謂耗費的目的。 4. 112年已將鶯歌區國慶段一期建案導入專業工程監督(PES)，並計畫於爾後建案均予以導入。藉由		無重大差異												

推動項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因																																													
	是	否	摘要說明																																														
			第三方顧問進行各專案工程品質及進度的監督查核，不僅能精確控管專案時程的推進、控制建造成本的支出、減省無謂的資源浪費，更能完整實現品質管理的目標，以期因應未來建築生態的改變及伴隨而來的衝擊。 5. 建案於規劃階段即導入低碳及綠建築設計，例如外牆採用Low-E玻璃，可反射大多數紫外線與紅外線，同時使大部分的可見光通過，防止室內溫度因日照而上升，且不致造成室內亮度過度減損而增加人工照明使用時間，達成節能減碳的環保目標。 6. 導入綠建築實施綠色採購，於各建案使用對環境衝擊低之建材設備，113年導入節能環保設備支出： <table><tr><th>項目</th><th>設備</th><th>金額</th></tr><tr><td rowspan="3">廢棄物減量</td><td>鷹架防塵網</td><td>3,925,112</td></tr><tr><td>輕隔間</td><td>26,196,439</td></tr><tr><td>灑水噴霧(路面)</td><td>20,000</td></tr><tr><td rowspan="7">日常節能</td><td>節能淋浴設備</td><td>3,420,870</td></tr><tr><td>節能浴缸設備</td><td>604,200</td></tr><tr><td>節能IH爐</td><td>5,020,000</td></tr><tr><td>節能外牆LED燈</td><td>5,179,764</td></tr><tr><td>節能空調主機</td><td>3,731,750</td></tr><tr><td>玻璃建材</td><td>31,976,656</td></tr><tr><td>屋頂隔熱磚</td><td>2,966,692</td></tr><tr><td rowspan="3">水資源</td><td>氣密窗</td><td>8,670,337</td></tr><tr><td>省水馬桶</td><td>24,937,040</td></tr><tr><td>澆灌設施</td><td>4,346,888</td></tr><tr><td rowspan="2">汗水垃圾改善</td><td>雨水回收設備</td><td>247,260</td></tr><tr><td>汗水設備</td><td>787,760</td></tr><tr><td rowspan="2">綠化</td><td>外牆垂直綠化</td><td>1,398,720</td></tr><tr><td>中庭及屋頂景觀植栽綠化</td><td>26,198,961</td></tr><tr><td colspan="2">總計(單位：新台幣元)</td><td>149,628,449</td></tr></table>	項目	設備	金額	廢棄物減量	鷹架防塵網	3,925,112	輕隔間	26,196,439	灑水噴霧(路面)	20,000	日常節能	節能淋浴設備	3,420,870	節能浴缸設備	604,200	節能IH爐	5,020,000	節能外牆LED燈	5,179,764	節能空調主機	3,731,750	玻璃建材	31,976,656	屋頂隔熱磚	2,966,692	水資源	氣密窗	8,670,337	省水馬桶	24,937,040	澆灌設施	4,346,888	汗水垃圾改善	雨水回收設備	247,260	汗水設備	787,760	綠化	外牆垂直綠化	1,398,720	中庭及屋頂景觀植栽綠化	26,198,961	總計(單位：新台幣元)		149,628,449	
項目	設備	金額																																															
廢棄物減量	鷹架防塵網	3,925,112																																															
	輕隔間	26,196,439																																															
	灑水噴霧(路面)	20,000																																															
日常節能	節能淋浴設備	3,420,870																																															
	節能浴缸設備	604,200																																															
	節能IH爐	5,020,000																																															
	節能外牆LED燈	5,179,764																																															
	節能空調主機	3,731,750																																															
	玻璃建材	31,976,656																																															
	屋頂隔熱磚	2,966,692																																															
水資源	氣密窗	8,670,337																																															
	省水馬桶	24,937,040																																															
	澆灌設施	4,346,888																																															
汗水垃圾改善	雨水回收設備	247,260																																															
	汗水設備	787,760																																															
綠化	外牆垂直綠化	1,398,720																																															
	中庭及屋頂景觀植栽綠化	26,198,961																																															
總計(單位：新台幣元)		149,628,449																																															
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	V		(三)氣候相關風險及其潛在衝擊具有多樣、動態、長期的特性，充滿高度的不確定性，不易以量化的方式進行排序。因此，為了解面臨的風險規模，本公司參考國際金融穩定委員會(Financial Stability Board, FBS)發布之《氣候相關財務揭露建議書》(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)，由永續發展委員會推動小組，透過TCFD風險與機會鑑別會議歸納出本公司氣候變遷風險，制訂有效的管理策略，達到風險避免、減緩或轉移之目的，並以滾動式管理持續追蹤策略有效性及目標達成率。	無重大差異																																													

推動項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因																																
	是	否	摘要說明																																	
			永續發展委員會依據 TCFD 中之轉型風險(政策與法規、技術、市場、名譽)、實體風險(立即性、長期性)及機會(資源效率、能源來源、產品/服務、市場、韌性)進行鑑別評估，並討論相關因應策略，112 年鑑別出 6 項潛在重大風險(提高溫室氣體排放定價、面臨訴訟風險、低碳技術轉型的成本、市場風險、名譽風險、降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化)與 2 項潛在機會(減少用水量和耗水量、使用低碳能源)；目前氣候變遷相關決議尚未經由董事會討論。 氣候變遷風險因應之詳細說明揭露於本公司 113 年度永續報告書(114 年 8 月底前於公開資訊觀測站及本公司官網揭露，網址： https://crowell.com.tw/ ，路徑：首頁>公司治理>永續報告書)。																																	
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司指定營建管理處為永續發展推動小組之專責單位，並依「永續發展實務守則」第十二條以擬訂、推動及維護相關環境管理政策及具體行動方案。 1. 碳排放及水資源目標： <table><tr><td>短期目標</td><td>114 年碳排放量及用水量較 113 年減少 1 %</td></tr><tr><td>中長期目標</td><td>116 年碳排放量及用水量較 113 年減少 3 %</td></tr></table> 2. 減少用電量和用水量具體行動方案： (1)汰換舊有設備，以提升運轉效率，降低營運成本。 (2)計畫性用水以減少耗水量，降低營運成本。 (3)辦公處所及建案優先採購具有省水標章的盥洗及衛生設備。 (4)辦公處所及建案優先採購具有節能標章或認證的電器設備。 (5)建案規劃水撲滿系統，藉以達到水資源循環使用及減少總使用量之目的。 (6)辦公場所於室溫達26度以上才啟動空調系統。 (7)擬於115年下半年度轉進至符合綠建築概念之辦公場域。 (8)編列並調整預算以實現綠色採購政策。 3. 溫室氣體排放量及用水量之活動數據來源皆為桃園總公司辦公室(面積為167.42坪)，水源使用自來水，無取自衝突水源。 4. 在節省能源使用量及節省水資源方面，最近三年度具體數據如下： (1) 溫室氣體排放量(單位：CO₂e公噸) <table><tr><td>年度</td><td>111 年</td><td>112 年</td><td>113 年</td></tr><tr><td>【範疇一：公務車用油】(公噸 CO₂e / 年)</td><td>5.2123</td><td>5.9971</td><td>6.2511</td></tr><tr><td>【範疇二：辦公室用電】(公噸 CO₂e / 年)</td><td>15.7979</td><td>15.5580</td><td>18.7093</td></tr><tr><td>【範疇三：員工出勤、差旅】(公噸 CO₂e / 年)</td><td>-</td><td>-</td><td>20.4938</td></tr><tr><td>溫室氣體總排放當量(公噸 CO₂e/年)</td><td>21.0102</td><td>21.5551</td><td>45.4542</td></tr><tr><td>銷售額(百萬元 / 年)</td><td>1,728.983</td><td>1,849.978</td><td>5,330.608</td></tr><tr><td>年碳排強度(公噸 CO₂e / 百萬元)</td><td>0.0122</td><td>0.0117</td><td>0.0085</td></tr></table> 113 年度溫室氣體排放量較前一年增加 110.87%，為納入範疇三（員工出勤、差旅）計算，是目前最主要的溫室氣體排放來源，故未來也會鼓勵員工以線上會議方式，減少差旅。	短期目標	114 年碳排放量及用水量較 113 年減少 1 %	中長期目標	116 年碳排放量及用水量較 113 年減少 3 %	年度	111 年	112 年	113 年	【範疇一：公務車用油】(公噸 CO ₂ e / 年)	5.2123	5.9971	6.2511	【範疇二：辦公室用電】(公噸 CO ₂ e / 年)	15.7979	15.5580	18.7093	【範疇三：員工出勤、差旅】(公噸 CO ₂ e / 年)	-	-	20.4938	溫室氣體總排放當量(公噸 CO ₂ e/年)	21.0102	21.5551	45.4542	銷售額(百萬元 / 年)	1,728.983	1,849.978	5,330.608	年碳排強度(公噸 CO ₂ e / 百萬元)	0.0122	0.0117	0.0085	無重大差異
短期目標	114 年碳排放量及用水量較 113 年減少 1 %																																			
中長期目標	116 年碳排放量及用水量較 113 年減少 3 %																																			
年度	111 年	112 年	113 年																																	
【範疇一：公務車用油】(公噸 CO ₂ e / 年)	5.2123	5.9971	6.2511																																	
【範疇二：辦公室用電】(公噸 CO ₂ e / 年)	15.7979	15.5580	18.7093																																	
【範疇三：員工出勤、差旅】(公噸 CO ₂ e / 年)	-	-	20.4938																																	
溫室氣體總排放當量(公噸 CO ₂ e/年)	21.0102	21.5551	45.4542																																	
銷售額(百萬元 / 年)	1,728.983	1,849.978	5,330.608																																	
年碳排強度(公噸 CO ₂ e / 百萬元)	0.0122	0.0117	0.0085																																	

推動項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因																				
	是	否	摘要說明																					
			(2) 用水量： <table><tr><td>年度</td><td>111 年</td><td>112 年</td><td>113 年</td></tr><tr><td>總用水量(M³)</td><td>829 度</td><td>1060 度</td><td>1125 度</td></tr><tr><td>用水年增(減)率(%)</td><td>-15.49%</td><td>27.86%</td><td>6.13%</td></tr><tr><td>員工人數(人)</td><td>32</td><td>35</td><td>35</td></tr><tr><td>用水強度(M³/人)</td><td>25.90</td><td>30.28</td><td>32.14</td></tr></table> 113 年度用水次數較前一年增加 6.13%，皇普建設為辦公室營運型態，不定期向員工進行節水宣導。 (3) 廢棄物 本公司屬於不動產開發業，營業主要內容為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售，廢棄物主要為同仁日常辦公室產生之生活廢棄物，因此本公司評估尚不具重大性。但處理方式按照政府規定處理，持續倡導減少廢棄物政策、精進作業流程，以減少營業過程中所產生的廢棄物。	年度	111 年	112 年	113 年	總用水量(M³)	829 度	1060 度	1125 度	用水年增(減)率(%)	-15.49%	27.86%	6.13%	員工人數(人)	32	35	35	用水強度(M³/人)	25.90	30.28	32.14	
年度	111 年	112 年	113 年																					
總用水量(M³)	829 度	1060 度	1125 度																					
用水年增(減)率(%)	-15.49%	27.86%	6.13%																					
員工人數(人)	32	35	35																					
用水強度(M³/人)	25.90	30.28	32.14																					
四、社會議題																								
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)依本公司「永續發展實務守則」第十七條，遵循「國際人權法典」等國際公約規範，並依據該等規範之精神與原則，推展人權維護工作，包括禁止任何形式的性騷擾、歧視、暴力威脅；確保僱用政策無差別待遇、禁用童工，協助弱勢就業、聘雇身心障礙同仁；落實公平合理的薪酬制度；提供安全、健康的工作環境，落實人權保障，恪守公司所在地之勞動相關法規。本公司人權政策及執行方針揭露於公司官網(網址： https://crowell.com.tw/)，路徑：首頁/公司治理>公司規章>人權政策。113年12月20日針對同仁實施的人權保障辦理相關訓練，共35人總訓練時數為105小時。	無重大差異																				
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二)具體內容及實施情形如下： 1.依本公司章程第 30 條規定，年度如有獲利應提撥不低於 1 % 為員工酬勞，利潤依所屬單位及個人績效表現分配給員工，亦依各單位之業務表現或所提專案之實施成效發放激勵獎金，以吸引及保留人才，讓員工薪資與公司營運共同成長。 2.本公司設有職工福利委員會，每年皆訂定年度計劃及預算辦理各項活動，相關福利措施請詳年報第 84-85 頁。 3.本公司員工享有年度績效獎金，評核員工當年度工作表現所進行之績效考核，考核內容分為定量工作目標及定性職能行為，考核結果充分與公司治理及整體營運相結合。 4.本公司員工享有建案完工結案獎金，發放比例與期間貢獻度及績效考核結果相結合。 5.本公司於 113 年 2 月 27 董事會通過 113 年度擬發行員工認股憑證及發行限制員工權利新股。	無重大差異																				
(三)公司是否提供員工安全與健康之	V		(三)依本公司「永續發展實務守則」第十九條，公司提供員工安全與健康之工作環境，致力於降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業傷害，並提供必要之健康與急救設施。本公司定期實施員工	無重大差異																				

推動項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？ (四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (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？ (六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		之安全與健康教育訓練，其實施情形請詳年報第86-87頁。 (四)依本公司「永續發展實務守則」第二十條規定，設置專責組織及單位，針對各種層級、不同職務的員工及主管，給予對應的訓練及學習資源，協助其工作職能及職涯的發展。為鼓勵員工在職進修，充實知識及技能、加速人才培育以因應公司發展，訂定「員工在職進修補助辦法」。 (五)依本公司「永續發展實務守則」第二十二及二十四條規定，確保產品及服務資訊之透明性及安全性，制定消費者權益政策，並落實於營運活動，防止損害消費者權益、健康與安全。本公司從規劃建案開始，針對個案特性與建築師及室內設計師共同打造舒適的居住空間，於銷售階段遵循法令、重視消費者權益，並向消費者說明建案的優缺點以及實際的房屋狀況，掌握工程進度並把關每一道工序工法，確保皇普每一建案的產品品質安全無虞，不會危害客戶健康。為提升對客戶服務品質及效率，本公司官網設有官方 LINE 連結，提供客戶回饋建議之管道，並由承辦窗口於 1 至 2 個工作天內回覆，使客戶的建議事項及問題反應皆能得到有效回覆。 (六)本公司遵循「永續發展實務守則」第二十五條規定訂有「供應商行為準則」，並要求供應商承諾並簽署「供應商永續責任承諾書」，使供應商負起應有責任。內容亦涵蓋遵守雙方之永續發展及供應商如涉及違反守則，對供應來源社區之環境與社會造成顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。每年定期透過對供應商的稽核評鑑進行驗證，其實施情形請詳見本公司網站(網址：https://crowell.com.tw/)，查詢路徑：首頁>公司治理>公司治理運作情形>供應商評鑑與管理。	無重大差異 無重大差異 無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第	V		本公司將依據全球永續性報告協會(GRI)發布之 GRI 準則及 SASB 準則揭露非財務資訊，也依氣候相關財務揭露(TCFD)架構揭露氣候相關財務資訊，同時符合「上市公司編制與申報永續報告書作業辦法」之要求，並取得第三方驗證單位之確信報告。本公司已規劃於 114 年 8 月前完成編製 113 年度永續報告書。	無重大差異

推動項目	運作情形(註 1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三方驗證單位之確信或保證意見？				
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司訂定並落實「永續發展實務守則」，善盡公司之社會責任，與「上市上櫃公司永續發展實務守則」並無差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：本公司已於公司網站、年報及永續報告書中充分揭露永續發展之運作資訊。				

註 1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

上市上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	皇普建設氣候風險管理，由永續發展委員會進行討論及評估，氣候變遷相關決議再由主任委員向高階管理階層報告執行績效及所需的改進建議。每年定期向董事會呈報環境相關計畫執行績效，並聽取董事會意見予以修正，納入氣候變遷風險相關議題及其管理目標。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中長期)。	將氣候相關風險與機會影響納入本公司的策略和規劃，皇普建設參考 TCFD 之氣候相關情境分析，使用定量與定性分析以便採取對應措施。本公司參照聯合國的政府間氣候變遷專門委員會 IPCC 第六次評估報告 AR6 中的共享社會經濟途徑 SSP1-2.6 及 SSP5-8.5，作為氣候議題分析之基礎資料庫。以 1850-1900 年為基準，模擬全球未來 200 年的升溫情形，分析未來氣候變遷的影響，並據此參考科學基礎減量目標倡議 (Science Based Target initiative, SBTi) 與預估未來減碳量，作為營運策略調整之參考，設定「1-3 年」為短期、「3-5 年」為中期、「6-10 年」為長期，並據此進行氣候風險與機會評估。氣候風險類型包含轉型風險與實體風險兩大類別，其分別再區分為政策與法規、技術、市場、聲譽，以及立即性和長期性。機會則區分為資源效率、能源來源、產品與服務、市場以及組織韌性等五大類別。同步使用 TCCIP (氣候變遷整合服務平台) 所提供之工具，作為氣候變遷實體風險情境之評估參考，透過模擬皇普建設最劣情境 (SSP5-8.5) 下所會面臨的實體風險，以研判未來營運中可能面臨的衝擊情形與潛在財務影響，並發展因應管理措施。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	氣候相關風險及其潛在衝擊具有多樣、動態、長期的特性，充滿高度的不確定性，不易以量化的方式進行排序。因此，本公司為了解面臨的風險規模，由永續發展委員會推動小組，以會議方式歸納出本公司氣候變遷風險，制訂有效的管理策略，達到風險避免、減緩或轉移之目的，並以滾動式管理持續追蹤策略有效性及目標達成率。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理	TCFD 風險管理流程 Step1 永續發展委員會完成氣候風險相關資料蒐集、範疇揭露及氣候風險評估。 Step2 建立氣候風險與機會項目清單及建立內部營運衝擊調查問卷。

制度。	Step3 永續發展委員會實施氣候風險機會及營運衝擊分析並決定重大風險項目。 Step4 針對重大風險制定因應對策及設定目標。 Step5 每年透過永續發展委員會滾動式管理執行策略並檢討目標達成之成效。
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。	氣候相關風險及其潛在衝擊具有多樣、動態、長期的特性，充滿高度的不確定性，不易以量化的方式進行排序。皇普建設為了解所面臨的風險規模，由永續發展委員會推動小組於「TCFD 氣候變遷相關財務揭露討論會議」中進行討論，於前述 SSP5-8.5 情境中對於轉型風險（政策與法規、技術、市場、名譽）、實體風險（立即性風險、長期性風險）及機會（資源效率、能源來源、產品／服務、市場、韌性）等，進行氣候變遷風險與機會之主題描述，並蒐集外在市場、法規、技術與實體的氣候未來發展趨勢，列出公司可能面臨的氣候風險與機會，考量衝擊程度及發生可能性，鑑別出重大氣候風險與機會。再交由相關單位評估，將有可能造成每年度新台幣伍佰萬元以上財務衝擊的項目視為有影響性的風險與機會，依其風險可能性與嚴峻性進行優先性排序，訂定相應對策。針對評估結果具有較高風險的項目，則另外進行氣候情境分析，並考量目前營運布局，計算其潛在的財務衝擊。藉由此會議召集相關成員，針對氣候變遷風險與機會進行討論，最終鑑別出與公司營運範疇相關的氣候風險與機會。
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。	1.皇普建設透過永續發展委員會於「TCFD 氣候變遷相關財務揭露討論會議」中完成風險鑑別，依據各單位提供氣候變遷因素可能造成公司營運轉型及實體風險與機會進行討論（詳見 4.3.3 章節：氣候變遷風險因應）。 2.為減少營運過程對周邊環境的影響，在所有環境指標上關注議題，如展開節能減碳、水資源使用效率、污染防治、有害物質管理等，以達成永續發展的目標。 3.2026 年完成溫室氣體盤查報告書，2028 年取得查證聲明書。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	尚未導入。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之	氣候變遷風險與機會因應措施與制定的指標項目，每年透過永續發展委員會會議滾動檢討執行策略及目標之成效。未來會評估碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標之可行性。

活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程、每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證數量。	
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。	詳見如下表。

1-1 最近兩年度皇普溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資料

敘明溫室氣體最近兩年度之排放當量(公噸 CO ₂ e)、碳排強度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。				
盤查年度	2022	2023	2024	註：資料涵蓋範圍：皇普台灣地區。
【範疇一：公務車用油】（公噸 CO ₂ e / 年）	5.2123	5.9971	6.2511	
【範疇二：辦公室用電】（公噸 CO ₂ e / 年）	15.7979	15.5580	18.7093	
【範疇三：員工出勤、差旅】（公噸 CO ₂ e / 年）	-	-	20.4938	
溫室氣體總排放當量（公噸 CO ₂ e / 年）	21.0102	21.5551	45.4542	
銷售額（百萬元 / 年）	1,728.983	1,849.978	5,330.608	
年碳排強度（公噸 CO ₂ e / 百萬元）	0.0122	0.0117	0.0085	

1-1-2 溫室氣體確信資料

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

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

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

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

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

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否制訂經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？ (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？ (三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(一)本公司之「誠信經營守則」係經由董事會通過，該守則第五條明定公司應基於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策；第八條明定積極落實誠信經營政策之承諾；第九條明定公司應本於誠信經營原則，以公平與透明之方式進行商業活動。 (二)本公司「誠信經營守則」已涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為，稽核室定期針對具不誠信行為風險之營業活動擬定稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形。 (三)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」鼓勵檢舉任何未遵循法規與違反本公司內部規定之行為，並訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，以落實違規之懲戒及申訴制度執行。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？ (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	V		(一)本公司與他人建立商業關係前，會先行評估供應商、承包商、客戶或其他商業往來對象之合法性、誠信經營政策、是否曾涉有不誠信行為之紀錄，以確保其商業經營方式公平與透明，且不會要求、提供或收受賄賂。本公司與承包商於簽訂之契約中要求明定誠信行為條款，如涉及不誠信行為，本公司發現後將終止或解除合作契約。 (二)本公司指定行政管理部為推動企業誠信經營專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並定期(至少一年一次)向董事會報告，已於113年5月9日向董事會報告。	無重大差異。 無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因										
	是	否	摘要說明											
行為方案及監督執行情形？			每年公司各單位對營運範圍之不誠信行為進行相關情事的風險評估，透過自行查核及法令遵循自行評估，達到有效控管並落實執行。											
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、董事會及各功能性委員會之議事規程中制定防止利益衝突之政策，據以鑑別、監督並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險。另由內部稽核單位定期審核、評估，提供適當陳述管道。	無重大差異。										
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四)本公司訂定有效之會計制度及內控制度，內部稽核人員定期查核前項制度遵循情形，以確保誠信經營之落實。	無重大差異。										
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本公司為強化誠實經營、勞工安全衛生及道德觀念，平日亦利用各項會議宣導誠信經營理念，教育訓練宣導情形如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>訓練日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>訓練人數</th><th>訓練時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>113.10.4</td><td>皇普建設股份有限公司</td><td>公司治理與誠信經營(反貪腐)</td><td>39</td><td>78</td></tr> </tbody> </table>	訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數	113.10.4	皇普建設股份有限公司	公司治理與誠信經營(反貪腐)	39	78	無重大差異。
訓練日期	主辦單位	課程名稱	訓練人數	訓練時數										
113.10.4	皇普建設股份有限公司	公司治理與誠信經營(反貪腐)	39	78										
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司已制定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，並設有獨立之檢舉信箱(report@crowell.com.tw)，亦於公司官網利害關係人專區揭露審計委員會信箱(auditcommittee@crowell.com.tw)，以減少申訴舉報之疑慮，彰顯申訴管道之獨立性。	無重大差異。										

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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？	V		(二)若有疑似違反「誠信經營守則」或「道德行為準則」之情事，同仁均有義務向受理檢舉之專責單位舉報。如被檢舉人為本公司員工者，受理檢舉單位應呈報其上級主管及總經理，由總經理指定專案負責人或組成調查小組進行調查；如被檢舉人為本公司董事或主管級以上(含)人員，受理檢舉單位應呈報審計委員會，公司配合調查工作。 檢舉情事一經查證屬實，稽核室應將檢舉事由、處理方式及後續檢討改善措施立即做成書面報告，以書面通知審計委員會，並向董事會報告。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本公司處理檢舉情事之相關人員，應以書面方式聲明對於檢舉人身份及檢舉內容予以保密，本公司亦承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司已於公司網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊，以利內外部利害關係人參考。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司制訂「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，積極防範不誠信行為，以建立誠信之企業文化，其運作與所訂守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： 本公司於113年5月9日修正「誠信經營守則」，經審計委員會及董事會通過後實施，目前相關作業皆依修正後條文辦理。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	許連晉協理	112.06.29	113.05.09	職務異動。 自 113 年 5 月 9 日起，會計主管由財務部張雅卿襄理擔任。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露

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

2. 本公司依循法令適時修訂各項公司治理規範：

(1)113年2月27日董事會通過增訂「供應商管理程序」。

(2)113年5月9日董事會通過修正「道德行為準則」、「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」、「電腦資訊處理循環」。

(3)113年6月6日股東會通過修正本公司「公司章程」案。

(4)113年11月7日董事會通過修正「內部重大資訊處理作業程序」、「關係人交易管理辦法」、「財務及非財務資訊管理辦法」、「印鑑管理辦法」，增訂「永續資訊管理辦法」。

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

附件一

會計師複核之案件檢查表彙總意見

皇普建設股份有限公司申報案件檢查表

會計師複核彙總意見

皇普建設股份有限公司本次為發行員工認股權憑證 1,500,000 股，每股面額 10 元，總額新台幣 15,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報，業依規定填報案件檢查表，並經本會計師採取必要程序予以複核，特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」（以下簡稱處理準則）規定，出具本複核意見。

依本會計師意見，皇普建設股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之案件檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響發行員工認股權憑證之情事。

此致

皇普建設股份有限公司

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：程建憲



中華民國 114 年 7 月 11 日

附件二

112 年度個別財務報告暨會計師查核報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

(內含會計師查核報告)

民國一一二年度及一一一年度

公司名稱：皇普建設股份有限公司

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師查核報告	3 ~ 5
肆、個別資產負債表	6
伍、個別綜合損益表	7
陸、個別權益變動表	8
柒、個別現金流量表	9
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	10
二、通過財務報告之日期及程序	10
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	10 ~ 11
四、重大會計政策之彙總說明	11 ~ 23
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23 ~ 24
六、重要會計項目之說明	24 ~ 42
七、關係人交易	42 ~ 44
八、質押之資產	44
九、重大或有負債及未認列合約承諾	45
十、重大之災害損失	45
十一、重大之期後事項	45
十二、其他	45 ~ 51
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	51 / 53 ~ 54
(二)大陸投資資訊	51 ~ 52
(三)主要股東資訊/附表	52 / 55
十四、部門資訊	52
玖、重要會計項目明細表	56 ~ 80

會計師查核報告

皇普建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇普建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇普建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之個別財務績效與個別現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇普建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普建設股份有限公司民國一一二年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(十七)營業收入。

皇普建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；

- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估皇普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

有關存貨取得與評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨之明細請詳個別財務報告附註六(三)。

皇普建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之94.80%。存貨(在建土地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響財務報表之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 檢查在建土地取得過程及其取得價格評估程序是否符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理；
- 檢查在建用地買賣契約，確認購地支付款項和期程是否與契約內容一致；
- 取得皇普建設股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異，並同時以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個別財務報告，且維持與個別財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個別財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇普建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇普建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇普建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇普建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇普建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇普建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個別財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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

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

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

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：鄧欣珊

鄧欣珊



會計師：陶鴻文

陶鴻文



證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

證券主管機關核准簽證文號
(80)台財證(六)字第 02925 號

中 華 民 國 一 一 三 年 二 月 二 十 七 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	112年12月31日		111年12月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$61,489	0.29	\$270,885	1.41	2100	短期借款	四、六(十)、七(二)	\$538,000	2.51	\$284,000	1.48
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(十一)	65	-	-	-	2130	合約負債-流動	四、六(十七)	2,008,506	9.37	1,922,104	10.01
1150	應收票據淨額	四、六(二)	30	-	30	-	2150	應付票據		8,777	0.04	99	-
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	-	-	2,200	0.01	2170	應付帳款		1,474,112	6.88	1,301,893	6.78
1210	其他應收款-關係人	七(二)	2,388	0.01	6,609	0.03	2200	其他應付款		698,148	3.26	559,166	2.91
1220	本期所得稅資產	四	2	-	1	-	2220	其他應付款-關係人	七(二)	5,933	0.03	5,703	0.03
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	20,319,470	94.80	17,401,373	90.61	2230	本期所得稅負債	四、六(二十一)	60,764	0.28	54,271	0.28
1410	預付款項		232,689	1.09	159,810	0.83	2250	負債準備-流動	四	26,561	0.12	26,835	0.14
1476	其他金融資產-流動	六(五)、八	327,526	1.53	692,144	3.60	2280	租賃負債-流動	四、六(八)	5,621	0.03	6,632	0.03
1479	其他流動資產	六(六)	373,150	1.74	344,828	1.80	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十一)、七(二)	623,642	2.91	703,032	3.66
11xx	流動資產合計		21,316,809	99.46	18,877,880	98.29	2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十二)	9,307,761	43.43	5,183,555	26.99
	非流動資產						2399	其他流動負債		4,822	0.02	51,199	0.27
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、八	928	-	229,389	1.20	21xx	流動負債合計		14,762,647	68.88	10,098,489	52.58
1755	使用權資產	四、六(八)	6,164	0.03	8,825	0.05		非流動負債					
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	57,596	0.27	58,038	0.30	2540	長期借款	四、六(十二)	1,375,400	6.42	3,941,602	20.53
1780	無形資產	四	1,309	0.01	1,718	0.01	2580	租賃負債-非流動	四、六(八)	608	-	2,226	0.01
1915	預付設備款	九	20,962	0.10	-	-	2645	存入保證金		44	-	44	-
1920	存出保證金		27,926	0.13	29,595	0.15	25xx	非流動負債合計		1,376,052	6.42	3,943,872	20.54
15xx	非流動資產合計		114,885	0.54	327,565	1.71	2xxx	負債總計		16,138,699	75.30	14,042,361	73.12
								權益					
							3100	股本	六(十四)				
							3110	普通股股本		3,799,974	17.73	3,799,974	19.79
							3130	債券換股權利證書		36,608	0.17	-	-
							3200	資本公積	六(十四)(十五)	1,146,683	5.35	1,104,980	5.75
							3300	保留盈餘	六(十六)				
							3310	法定盈餘公積		75,169	0.35	37,421	0.19
							3350	未分配盈餘		234,561	1.10	220,709	1.15
							3xxx	權益總計		5,292,995	24.70	5,163,084	26.88
	資產總計		\$21,431,694	100.00	\$19,205,445	100.00		負債及權益總計		\$21,431,694	100.00	\$19,205,445	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	112年度		111年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十七)	\$1,849,978	100.00	\$1,728,983	100.00
5000	營業成本	六(三)(十三)(二十)	(1,350,166)	(72.98)	(1,285,380)	(74.34)
5900	營業毛利		499,812	27.02	443,603	25.66
5950	營業毛利淨額		499,812	27.02	443,603	25.66
	營業費用	六(十三)(十九)(二十)、七(二)				
6100	推銷費用		(110,688)	(5.99)	(68,812)	(3.98)
6200	管理費用		(76,843)	(4.15)	(64,666)	(3.74)
6000	營業費用合計		(187,531)	(10.14)	(133,478)	(7.72)
6900	營業利益		312,281	16.88	310,125	17.94
	營業外收入及支出	六(十八)				
7100	利息收入		5,902	0.32	3,181	0.18
7010	其他收入		567	0.03	2,757	0.16
7020	其他利益及損失		2,044	0.11	2	-
7050	財務成本		(13,887)	(0.75)	(20,479)	(1.18)
7000	營業外收入及支出合計		(5,374)	(0.29)	(14,539)	(0.84)
7900	稅前淨利		306,907	16.59	295,586	17.10
7950	所得稅費用	四、六(二十一)	(65,308)	(3.53)	(57,195)	(3.31)
8200	本期淨利		241,599	13.06	238,391	13.79
8500	本期綜合損益總額		\$241,599	13.06	\$238,391	13.79
	每股盈餘(元)	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘		\$0.64		\$0.64	
9850	稀釋每股盈餘		\$0.58		\$0.58	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		資本公積	保留盈餘		權益總額
	普通股股本	債券換股權利證書		法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國111年1月1日餘額	\$3,299,974	\$-	\$734,980	\$-	\$197,391	\$4,232,345
私募現金增資	500,000	-	370,000	-	-	870,000
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	37,421	(37,421)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(177,652)	(177,652)
民國111年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	238,391	238,391
本期綜合損益總額	-	-	-	-	238,391	238,391
民國111年12月31日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084
民國112年1月1日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084
股東逾時效未領取之股利	-	-	322	-	-	322
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	37,748	(37,748)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(189,999)	(189,999)
可轉換公司債轉換	-	36,608	41,034	-	-	77,642
行使歸入權	-	-	347	-	-	347
民國112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	241,599	241,599
本期綜合損益總額	-	-	-	-	241,599	241,599
民國112年12月31日餘額	\$3,799,974	\$36,608	\$1,146,683	\$75,169	\$234,561	\$5,292,995

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$306,907	\$295,586
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	4,911	3,514
攤銷費用	943	1,049
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(81)	-
租賃修改利益	(26)	(3)
利息費用(含公司債溢價攤銷)	8,510	7,878
利息收入	(5,902)	(3,181)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	7	1
處分投資性不動產利益	(1,944)	-
收益費損項目合計	6,418	9,258
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據減少	-	50
應收帳款減少	2,200	314,137
其他應收款減少	-	2,914
其他應收款-關係人減少(增加)	4,221	(5,891)
存貨(在建工程)(增加)	(2,685,200)	(3,100,764)
預付款項(增加)	(72,879)	(59,291)
其他金融資產-流動減少(增加)	364,618	(3,072)
其他流動資產(增加)減少	(28,322)	18,546
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,415,362)	(2,833,371)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加	86,402	491,216
應付票據增加	8,678	99
應付帳款增加	172,219	897,959
其他應付款增加	133,279	43,340
其他應付款-關係人增加(減少)	230	(1,560)
負債準備-流動(減少)增加	(274)	10,523
其他流動負債(減少)	(46,377)	(10,118)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	354,157	1,431,459
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(2,061,205)	(1,401,912)
調整項目合計	(2,054,787)	(1,392,654)
營運產生之現金(流出)	(1,747,880)	(1,097,068)
收取之利息	5,902	3,181
支付之利息	(4,353)	(8,162)
支付之所得稅	(58,816)	(74,255)
營業活動之淨現金(流出)	(1,805,147)	(1,176,304)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(5,330)	(228)
處分投資性不動產	2,090	-
取得無形資產	(534)	(981)
預付設備款(增加)	(20,962)	-
存出保證金減少	1,669	3,989
投資活動之淨現金(流出)流入	(23,067)	2,780
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	254,000	(199,000)
舉借長期借款	2,106,934	1,403,042
償還長期借款	(548,930)	(902,450)
租賃本金償還	(3,856)	(2,223)
發放現金股利	(189,999)	(177,652)
逾時效未領股利轉列資本公積	322	-
行使歸入權	347	-
現金增資	-	870,000
籌資活動之淨現金流入	1,618,818	991,717
本期現金及約當現金(減少)數	(209,396)	(181,807)
期初現金及約當現金餘額	270,885	452,692
期末現金及約當現金餘額	\$61,489	\$270,885

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉



皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國112年及111年1月1日至12月31日
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國113年2月27日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國112年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

(二) 編製基礎

1. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1) 預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
 - (2) 主要為交易目的而持有該資產。
 - (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
 - (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
 - (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
 - (2) 主要為交易目的而持有該負債。
 - (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
 - (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四) 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資，係用於滿足短期現金承諾。

(五)金融工具

1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4. 金融負債及權益工具

(1)借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(2)應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(3)應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。

- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面價值，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六) 存 貨

1. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。
2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七) 聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

(八)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3~5年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九)租賃交易

本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
 - (3) 發生之任何原始直接成本；
 - (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～32年

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二)無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站及商標權，採直線法攤銷，攤銷年限分別為5年及10年。

3. 發展中之無形資產 - 研究發展成本

研究成本發生時係認列為費用。若個別專案之發展階段支出符合下列條件，認列為無形資產：

- (1)該發展中之無形資產已達技術可行性，並將可供使用或出售。
- (2)有意圖完成該資產且有能力使用或出售該資產。
- (3)該資產將產生未來經濟效益。
- (4)具充足之資源以完成該資產。
- (5)發展階段之支出能可靠衡量。

資本化之發展支出於原始認列後，係採成本模式衡量；亦即以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額作為帳面金額。此資產於發展階段期間，每年進行減損測試，並自完成發展且達可供使用狀態時，於預期未來效益之期間內攤銷。

(十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六)股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(十七)收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

4. 利息收入

以攤銷後成本衡量之金融資產(包括放款及應收款)，其利息收入係以有效利率法估列，並將利息收入認列於損益。

(十八) 員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十) 普通股每股盈餘

1. 本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給予員工酬勞。

(二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1. 遞延所得稅資產之可實現性

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國112年12月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十一)。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
零用金	\$100	\$100
銀行存款	61,389	270,785
合計	<u>\$61,489</u>	<u>\$270,885</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二(二)。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(二)應收款項

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據	\$30	\$30
備抵損失-應收票據	-	-
合計	\$30	\$30

	112年12月31日	111年12月31日
應收帳款	\$-	\$2,200
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	\$-	\$2,200

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額，相關信用風險及民國112年及111年1月1日至12月31日備抵損失資訊請詳附註十二(二)。

2. 應收款項之帳齡分析如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$-	\$30	\$2,200	\$30
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	\$-	\$30	\$2,200	\$30

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	\$202,087	\$1,551,964
營建用地	111,614	34,966
在建房地	19,891,888	15,824,295
預付土地款	123,733	-
小計	20,329,322	17,411,225
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)
合計	\$20,319,470	\$17,401,373

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(1)待售房地

	112年12月31日	111年12月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852
台南府連段	27,730	55,146
竹北興崙段	164,505	1,486,966
合計	<u>\$202,087</u>	<u>\$1,551,964</u>

(2)營建用地

	112年12月31日	111年12月31日
蘆竹大新段第二期	\$297	\$297
頭份中興段	44,033	34,669
中壢中運段	64,904	-
新竹竹港段	2,380	-
合計	<u>\$111,614</u>	<u>\$34,966</u>

(3)在建房地

	112年12月31日	111年12月31日
台中錦村段	\$6,182,799	\$4,879,499
高雄五塊厝段	1,619,352	1,316,427
中壢青平段(商業區)	3,255,502	2,655,729
中壢青平段(住宅區)	747,994	714,760
鶯歌建國段310地號	21,529	21,506
鶯歌國慶段1315地號	1,084,761	1,071,494
鶯歌國慶段1321地號	867,367	748,263
鶯歌國慶段1315-1地號	24,197	23,868
新竹竹港段	35,947	-
蘆竹大新段第一期	1,680,747	1,294,735
蘆竹大新段第二期	1,405,339	1,377,630
竹北翰林段	39,513	27,009
蘆竹新鼻段	1,449,573	1,148,574
頭份中興段	612,117	528,039
青平住146-1地號	17,144	16,762
中路二段317地號	225,957	-
中壢中運段	622,050	-
合計	<u>\$19,891,888</u>	<u>\$15,824,295</u>

(4)預付土地款

	112年12月31日	111年12月31日
新竹竹港段662、623-5、665地號	<u>\$123,733</u>	<u>\$-</u>

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

3. 民國112年及111年1月1日至12月31日利息資本化列入在建房地金額分別為234,767仟元及175,647仟元，利息資本化利率分別為2.43%~3.21%及2.18%~2.79%。
4. 民國112年及111年1月1日至12月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)聯合營運

本公司於民國110年1月14日與關係人興聚建設股份有限公司(以下簡稱興聚建設)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之新竹縣竹北市翰林段495、496、497、498、499、500地號等六筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額為12,000仟元。本公司於民國111年5月5日與興聚建設簽訂共同投資開發增補協議書，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額增加為17,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

該案之財務報表獨立列示，本公司於民國112年及111年12月31日依據該案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益如下：

	112年12月31日	111年12月31日
資產	\$427,659	\$338,402
負債	\$268,842	\$174,969
權益	158,817	163,433
合計	\$427,659	\$338,402

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,616)	\$(3,835)

(五)其他金融資產-流動

	112年12月31日	111年12月31日
其他受限制資產	\$327,526	\$692,144

上開受限制資產係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供不動產開發信託及價金返還保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(六)其他流動資產

	112年12月31日	111年12月31日
暫付款	\$15	\$168
員工(船員)借支	54	305
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	373,081	344,355
合計	<u>\$373,150</u>	<u>\$344,828</u>

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(七)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	未完工程	合計
成本：						
112年1月1日	\$1,479	\$147	\$645	\$2,999	\$227,995	\$233,265
增添	179	-	249	-	4,902	5,330
轉出至存貨	-	-	-	-	(232,897)	(232,897)
處分	(511)	(63)	(178)	(2,999)	-	(3,751)
112年12月31日	<u>\$1,147</u>	<u>\$84</u>	<u>\$716</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,947</u>
111年1月1日	\$1,878	\$175	\$654	\$2,999	\$-	\$5,706
增添	225	-	3	-	-	228
自存貨轉入	-	-	-	-	227,995	227,995
處分	(624)	(28)	(12)	-	-	(664)
111年12月31日	<u>\$1,479</u>	<u>\$147</u>	<u>\$645</u>	<u>\$2,999</u>	<u>\$227,995</u>	<u>\$233,265</u>
累計折舊及減損：						
112年1月1日	\$833	\$80	\$359	\$2,604	\$-	\$3,876
折舊	326	29	137	395	-	887
處分	(511)	(63)	(171)	(2,999)	-	(3,744)
112年12月31日	<u>\$648</u>	<u>\$46</u>	<u>\$325</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,019</u>
111年1月1日	\$1,042	\$72	\$251	\$2,105	\$-	\$3,470
折舊	414	36	120	499	-	1,069
處分	(623)	(28)	(12)	-	-	(663)
111年12月31日	<u>\$833</u>	<u>\$80</u>	<u>\$359</u>	<u>\$2,604</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,876</u>
淨帳面金額：						
112年12月31日	<u>\$499</u>	<u>\$38</u>	<u>\$391</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$928</u>
111年12月31日	<u>\$646</u>	<u>\$67</u>	<u>\$286</u>	<u>\$395</u>	<u>\$227,995</u>	<u>\$229,389</u>

1. 本公司民國112年及111年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。
2. 上述未完工程係位於桃園市中路二段317地號之開發案，於民國111年12月取得建築執照，本公司原預計規劃為辦公室供未來營業使用，後決議改為興建後出售，故將原帳列在不動產、廠房及設備項下之未完工程轉出至「存貨-在建房地」。

3. 民國111年度利息資本化列入未完工程金額為60仟元，利息資本化利率為2.45%。
4. 上列未完工程之土地於民國111年12月31日業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	\$1,910	\$2,930
運輸設備	4,254	5,895
合計	<u>\$6,164</u>	<u>\$8,825</u>
	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
使用權資產之增添	<u>\$4,755</u>	<u>\$7,801</u>
使用權資產之處分(到期及解約)	<u>\$(3,688)</u>	<u>\$(586)</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	\$1,020	\$898
運輸設備	2,708	1,252
合計	<u>\$3,728</u>	<u>\$2,150</u>

4. 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動(二年為一營業週期)	\$5,621	\$6,632
非流動	608	2,226
合計	<u>\$6,229</u>	<u>\$8,858</u>

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
租賃負債之利息費用	<u>\$186</u>	<u>\$73</u>
屬低價值資產租賃之費用	<u>\$226</u>	<u>\$222</u>
租賃修改利益	<u>\$26</u>	<u>\$3</u>

6. 本公司於112年及111年1月1日至12月31日租賃現金流出總額分別為3,856仟元及2,223仟元。

(九)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
112年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	(146)	-	(146)
112年12月31日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
111年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	-	-	-
111年12月31日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
累計折舊及減損：			
112年1月1日	\$21,613	\$3,868	\$25,481
當期折舊	-	296	296
112年12月31日	\$21,613	\$4,164	\$25,777
111年1月1日	\$21,613	\$3,573	\$25,186
當期折舊	-	295	295
111年12月31日	\$21,613	\$3,868	\$25,481
淨帳面金額：			
112年12月31日	\$51,721	\$5,875	\$57,596
111年12月31日	\$51,867	\$6,171	\$58,038
		112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
投資性不動產之租金收入		\$252	\$383
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用		(296)	(295)
合計		\$(44)	\$88

1. 本公司民國112年及111年12月31日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。

2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國112年及111年12月31日之公允價值分別為68,006仟元及69,047仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

(十)短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
抵押借款	\$538,000	\$284,000
期末餘額利率區間	2.25%-2.50%	1.73%-2.83%

上述短期借款由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十一)應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$700,000
應付公司債溢價尚未攤銷餘額	1,142	3,032
累積已轉換金額	(77,500)	-
小計	623,642	703,032
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	(623,642)	(703,032)
期末應付公司債餘額	\$-	\$-

本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

1. 主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股23.52元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股23.52元，民國112年12月31日之轉換價格為每股21.17元。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

2. 上述轉換公司債包括轉換權之權益及賣回權之資產組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產。本轉換公司債嵌入衍生性金融商品於民國112年及111年12月31日以公平價值評估金額分別為65仟元及0仟元。其可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動)	\$65	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$12,533	\$14,093
	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
利息費用(收入)	\$(1,731)	\$(1,752)

3. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十二)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	112年12月31日	111年12月31日
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	\$-	\$419,330
抵押借款	土地銀行台中分行(註1)	107.09-114.09	1,624,240	1,624,240
抵押借款	土地銀行建國分行	108.05-113.05	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行新工分行	108.07-113.07	-	93,110
抵押借款	土地銀行新工分行	108.12-113.12	-	30,890
抵押借款	土地銀行建國分行	109.02-114.04	354,950	126,350
抵押借款	土地銀行建國分行	109.04-114.04	33,600	33,600
抵押借款	土地銀行台中分行	109.05-114.05	2,095,289	735,725
抵押借款	土地銀行南桃園分行	109.11-114.11	211,400	211,400
抵押借款	土地銀行南桃園分行	110.02-115.02	300,200	300,200
抵押借款	土地銀行北桃園分行	110.04-115.04	829,700	829,700
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	109.03-114.03	1,336,000	1,336,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	110.03-114.03	73,200	73,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	111.10-114.03	368,730	102,910
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	110.01-115.01	1,956,702	1,956,702
抵押借款	中國信託-營業部	110.02-113.02	17,850	10,400
抵押借款	台新銀行-建北分行	110.12-114.12	638,000	638,000
抵押借款	富邦銀行中正分行	111.04-115.04	-	5,600
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	112.11-118.11	245,500	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(9,307,761)	(5,183,555)
合計			\$1,375,400	\$3,941,602
期末餘額利率區間			2.43%-3.21%	2.18%-2.46%

(註1)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。

(註2)彰化銀行北中壢分行之借款期間於民國112年4月7日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。
4. 民國112年12月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
113.1.1-113.12.31	\$6,501,659
114.1.1-114.12.31	2,806,102
115.1.1-115.12.31	1,129,900
116.1.1-116.12.31	-
117.1.1 以 後	245,500
合 計	<u>\$10,683,161</u>

(十三)員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國112年及111年1月1日至12月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為1,308仟元及1,934仟元。

(十四)股本及增資案

1. 民國112年及111年12月31日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額皆為3,799,974仟元，皆為普通股379,997仟股。
2. 本公司於民國110年7月29日股東會決議通過辦理私募現金增資發行普通股，私募發行額度不超過50,000仟股。並於民國111年2月10日董事會決議私募股數50,000仟股，私募基準日為民國111年2月23日，現金增資用途為充實營運資金及配合未來發展新業務，每股認購價格為17.40元，此增資案已募得870,000仟元，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並辦補辦公開發行後才能申請上市掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。

3. 本公司歷年私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
107年9月19日	53,285	12.18	\$649,011	\$116,161
108年8月21日	41,715	13.02	543,129	125,979
109年10月6日	52,912	18.90	1,000,037	470,917
111年2月23日	50,000	17.40	870,000	370,000
合 計	197,912		\$3,062,177	\$1,083,057

上開民國107年9月、108年8月及109年10月私募股票，已補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

4. 民國112年度本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股3,661仟股及增加股本36,608仟元，因尚未完成變更登記程序暫列「債券換股權利證書」項下。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加42,594仟元，並轉銷資本公積-認股權1,560仟元。

(十五) 資本公積

	112年12月31日	111年12月31日
普通股發行溢價(附註六(十四))	\$1,081,581	\$1,081,581
可轉換公司債轉換溢價	48,127	5,533
可轉換公司債認股權(附註六(十一))	12,533	14,093
股東逾時效未領取之股利	322	-
行使歸入權	347	-
其他	3,773	3,773
合計	\$1,146,683	\$1,104,980

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

上列因股東逾期時效未領取股利及本公司行使歸入權產生之資本公積，僅可彌補虧損。

(十六) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 未分配盈餘

本公司年度決算後如有獲利，除依法完納稅捐外，應先彌補累積虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

3. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

4. 盈餘分配案

(1) 依本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。依本公司章程規定，每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

- (2)本公司民國111年度及110年度(包括半年度)盈餘分配案/虧損撥補案業經董事會分別決議如下，民國111年度及110年度盈餘分配案分別於民國112年6月15日及111年6月16日經股東會承認。盈餘分配案列示如下：

	111年第四季		111年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	112年2月23日		111年8月4日	
法定盈餘公積	\$6,157		\$17,682	
現金股利	\$189,999	\$0.5	\$-	\$-

	110年第四季		110年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	111年2月24日		110年8月5日	
法定盈餘公積	\$19,739		\$-	
現金股利	\$177,652	\$0.46	\$-	\$-

- (3)本公司民國112年第二季及第四季盈餘分配案業經董事會分別決議如下，並預計於民國113年6月6日召開之股東常會報告及承認：

	112年第四季		112年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	113年2月27日		112年8月10日	
法定盈餘公積	\$-		\$31,591	
現金股利	\$192,490	\$0.5	\$-	\$-

- (4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十)。

- (5)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十七)營業收入

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
營建收入	\$1,850,187	\$1,729,870
租賃收入	252	383
減：營建收入退回及折讓	(461)	(1,270)
合計	\$1,849,978	\$1,728,983

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
營建收入-皇普文苑(台南府連段)	\$30,695	\$-
營建收入-皇普MVP(桃園樂捷段)	-	1,136,202
營建收入-皇普雲鼎(竹北興崙段)	1,819,031	592,398
租賃收入	252	383
合計	<u>\$1,849,978</u>	<u>\$1,728,983</u>
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$1,849,726	\$1,728,600
隨時間逐步認列收入	252	383
合計	<u>\$1,849,978</u>	<u>\$1,728,983</u>

2. 合約負債

	112年12月31日	111年12月31日
合約負債-流動：		
預收款項	<u>\$2,008,506</u>	<u>\$1,922,104</u>

(1) 合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2) 期初合約負債本期認列收入

本公司民國112及111年1月1日至12月31日合約負債期初餘額本期認列收入為453,064仟元及262,445仟元。

(十八) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
利息收入		
銀行存款利息	\$5,852	\$3,149
其他利息收入	50	32
合計	<u>\$5,902</u>	<u>\$3,181</u>

2. 其他收入

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
其他收入－其他	<u>\$567</u>	<u>\$2,757</u>

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

3. 其他利益及損失

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
處分投資性不動產利益	\$1,944	\$-
租賃修改利益	26	3
透過損益按公允價值衡量之金融資產 及負債之淨利益	81	-
處分不動產、廠房及設備損失	(7)	(1)
合計	\$2,044	\$2

4. 財務成本

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
利息費用：		
租賃負債之利息	\$186	\$73
銀行借款之利息	244,822	185,264
公司債攤銷之利息	(1,731)	(1,752)
小計	243,277	183,585
減：符合要件之資產資本化金額	(234,767)	(175,707)
利息費用	8,510	7,878
手續費	5,377	5,301
額度使用費	-	7,300
財務成本合計	\$13,887	\$20,479

(十九)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$226	\$222

(二十)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	112年1月1日至12月31日			111年1月1日至12月31日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$726	\$33,035	\$33,761	\$13,498	\$30,264	\$43,762
勞健保費用	67	2,729	2,796	1,297	2,604	3,901
退休金費用	38	1,270	1,308	693	1,241	1,934
董事酬金	-	8,442	8,442	-	9,084	9,084
其他員工福利費用	24	930	954	493	922	1,415
折舊費用	296	4,615	4,911	340	3,174	3,514
攤銷費用	-	943	943	-	1,049	1,049

1. 本公司民國112年度及111年度之員工酬勞估列金額分別為4,795仟元及3,074仟元；董事酬勞估列金額分別為7,992仟元及9,223仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國112年度及111年度之營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
2. 本公司分別於民國112年2月23日及111年5月5日經董事會決議以現金發放董事酬勞9,223仟元及8,466仟元，其與民國111年度及110年度財務報告以費用列帳之金額並無差異，惟於民國111年5月16日實際發放8,000仟元，餘額466仟元因董事自願放棄領取，已列為民國111年度之損益。截至民國112年12月31日止，民國111年度董事酬勞已全數發放。

本公司經董事會決議之民國111年度及110年度員工酬勞與民國111年度及110年度財務報告認列之金額一致。截至民國112年12月31日止，民國111年度員工酬勞已全數發放。

3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本公司民國112年及111年度之平均員工人數分別為39人及56人。其中未兼任員工之平均董事人數皆為5人。另已設置審計委員會替代監察人。
5. 本公司民國112年及111年度平均員工福利費用分別為1,141仟元及1,000仟元。
6. 本公司民國112年及111年度平均員工薪資費用分別為993仟元及858仟元，平均員工薪資費用增加15.73%。
7. 本公司董事(含獨立董事)報酬依公司章程第27條規定，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。另鑒於董事(含獨立董事)對於公司營運參與程度及貢獻價值，董事(含獨立董事)出席董事會(含功能性委員會)另發放出席車馬費。

本公司經理人(包含員工)薪酬包含按月發給之薪資及依年度績效考核所發給之年終獎金。另經理人酬金及年終獎金須經薪資報酬委員會審核後送董事會討論。

8. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

(二十一)所得稅

1. 所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$60,027	\$53,707
出售土地之土地增值稅	3,347	2,687
以前年度(高)低估	706	801
未分配盈餘加徵	1,228	-
遞延所得稅費用：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用	(2,631)	2,331
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	2,631	(2,331)
所得稅費用	<u>\$65,308</u>	<u>\$57,195</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司民國112年及111年1月1日至12月31日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後之未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國110年度。

4. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國112年及111年12月31日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為87,362仟元及84,731仟元。

(二十二)每股盈餘

民國112年及111年1月1日至12月31日基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
基本每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$241,599	\$238,391
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	379,999	372,737
基本每股盈餘(單位：元)	\$0.64	\$0.64
稀釋每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$241,599	\$238,391
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	(1,385)	(1,402)
歸屬於普通股股東之淨利	\$240,214	\$236,989
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	379,999	372,737
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	164	212
可轉換公司債轉換之影響	33,062	32,214
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	413,225	405,163
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$0.58	\$0.58

(二十三)現金流量補充資訊

民國112年及111年1月1日至12月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

不影響現金流量之投資活動：

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
存貨轉列不動產、廠房及設備-未完工程	\$-	\$227,995
不動產、廠房及設備-未完工程轉列存貨	\$232,897	\$-

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
寶國建築經理股份有限公司(寶國建築)(註1)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
和築投資有限公司(和築投資)	其他關係人(為本公司主要股東)
興聚建設股份有限公司(興聚建設)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
耀泰國際投資有限公司(耀泰國際)	其他關係人(該公司負責人為興聚建設負責人)
佳峻投資股份有限公司(佳峻投資)	其他關係人(該公司負責人為本公司法人董事之負責人)
源通投資股份有限公司(源通投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司法人董事之負責人)

(註1)該公司董事於民國112年6月15日解除本公司董事一職，已非本公司之關係人，故有關寶國建築民國112年1月1日至6月15日相關交易仍予以關係人交易揭露，惟民國112年6月15日起資產、負債科目餘額不再揭露於關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 聯合營運

本公司於民國110年1月14日與興聚建設股份有限公司簽訂共同投資開發協議書，並於民國111年5月5日另簽訂共同投資開發增補協議書，依本公司結算比例認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，其影響相關會計項目如下：

(1)其他應收款

	112年12月31日	111年12月31日
興聚建設(含該專案之現金及約當現金)	\$2,388	\$6,609

(2)其他應付款

	112年12月31日	111年12月31日
耀泰國際	\$5,933	\$5,703

(3)背書保證情形

本公司與興聚建設基於共同投資開發關係，同意作為該公司向金融機構申請土、建融貸款之連帶保證人，民國112年12月31日背書保證餘額為329,500仟元，該公司已動支金額為178,500仟元。

2. 在建房地-勞務費用

	112年12月31日	111年12月31日
寶國建築	\$-	\$1,943

3. 其他

(1)本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，於民國108年9月3日將和築投資所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。本公司於民國110年5月17日向元大銀行申請授信條件變更，於民國110年7月27日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票32,000張。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(2)由林家宏擔任董事長之佳峻投資及其擔任主要股東之源通投資提供股票作為本公司質押貸款之質押擔保物，明細如下：

借款/ 保證單位	112年12月31日 借款金額/面額	112年12月31日 借款/保證額度	111年12月31日 借款金額/面額	111年12月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$283,000	\$300,000	\$283,000	\$300,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 32,700仟股
瑞興銀行	250,000	500,000	-	500,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 71,000仟股
華南銀行	5,000	214,000	-	214,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股
京城銀行	-	-	1,000	850,000	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1) 源通投資(註2)	1. 華建(股票代碼：2530) 55,017.7仟股 2. 永彰(股票代碼：4523) 14,500仟股 瑞築(股票代碼：6198) 7,250仟股
京城銀行	-	650,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 20,250仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 7,196仟股
新光銀行	-	300,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	-	163,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,626仟股
兆豐銀行	-	280,000	-	-	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
安泰銀行	-	650,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
兆豐票券	-	50,000	-	-	蘇永平、 林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
台灣票券	-	200,000	-	-	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股

註1：董事長為林家宏。

註2：主要股東為和築投資。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
短期員工福利(註)	\$6,890	\$4,970
退職後福利	90	119
合計	\$6,980	\$5,089

註：民國112年度之短期員工福利中有關員工酬勞部分，因本公司尚未決定發放予個別員工之金額，故先以暫估金額揭露。

八、質押之資產

截至民國112年及111年12月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或預售屋履約保證：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨-待售房地	\$-	\$1,486,966
存貨-在建房地	19,643,550	14,863,988
其他金融資產-流動	327,526	692,144
不動產、廠房及設備-未完工程-土地	-	225,957
合計	\$19,971,076	\$17,269,055

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國112年12月31日止，本公司因發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為11,551,427仟元(未稅)，已計價金額為6,225,816仟元(未稅)。
- (二)本公司因購置辦公室而簽訂之合約總價為145,350仟元(含稅)，截至民國112年12月31日止已付價款為20,962仟元(帳列預付設備款項下)(未稅)。
- (三)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託/履約保證契約書，截至民國112年12月31日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	112年12月31日 動用金額	112年12月31日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
台中錦村段	\$1,193,397	\$211,836	不動產開發信託	土地銀行信託部
高雄五塊厝段	340,827	80,824	不動產開發信託	土地銀行信託部
青平商業區	180,033	34,866	價金信託	彰化銀行信託部
	<u>\$1,714,257</u>	<u>\$327,526</u>		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

本公司於民國113年1月12日與非關係人簽約購買桃園市桃園區富國段99地號等三筆之土地作為營建用地興建房屋出售，合約總價為1,774,864仟元。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	112年12月31日	111年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$65	\$-
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含零用金)	\$61,389	\$270,785
應收票據	30	30
應收帳款	-	2,200
其他應收款(含關係人)	2,388	6,609
其他金融資產-流動	327,526	692,144
存出保證金	27,926	29,595
合計	\$419,259	\$1,001,363
金融負債	112年12月31日	111年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$538,000	\$284,000
應付票據	8,777	99
應付帳款	1,474,112	1,301,893
其他應付款(含關係人)	704,081	564,869
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	623,642	703,032
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	10,683,161	9,125,157
存入保證金	44	44
合計	\$14,031,817	\$11,979,094
租賃負債(包括流動及非流動)	\$6,229	\$8,858

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國112年及111年1月1日至12月31日之稅後淨利將分別減少或增加2,851仟元及2,146仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2)信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國112年及111年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

112年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$30	\$-	\$-	\$-	\$-	\$30
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

111年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$2,230	\$-	\$-	\$-	\$-	\$2,230
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年1月1日至12月31日	111年1月1日至12月31日
期初餘額	\$-	\$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

(3)流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
112年12月31日					
短期借款	\$538,000	\$-	\$-	\$-	\$538,000
應付款項(包含其他應付款)	2,186,970	-	-	-	2,186,970
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,099	2,522	608	-	6,229
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	623,642	-	-	-	623,642
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,501,659	2,806,102	1,129,900	245,500	10,683,161

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
111年12月31日					
短期借款	\$284,000	\$-	\$-	\$-	\$284,000
應付款項(包含其他應付款)	1,866,861	-	-	-	1,866,861
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,516	3,116	2,226	-	8,858
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	703,032	-	-	703,032
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,952,530	3,231,025	3,941,602	-	9,125,157

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動、存出保證金、短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、存入保證金及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
112年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$623,642	\$-	\$644,734	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	10,683,161	-	10,683,161	-
合計	\$11,306,803	\$-	\$11,327,895	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
111年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$703,032	\$-	\$715,428	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	9,125,157	-	9,125,157	-
合計	<u>\$9,828,189</u>	<u>\$-</u>	<u>\$9,840,585</u>	<u>\$-</u>

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

B. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
112年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	<u>\$-</u>	<u>\$65</u>	<u>\$-</u>	<u>\$65</u>
111年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

(2)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國112年及111年1月1日至12月31日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

編號	項 目	附表
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比 (3)財產交易金額及其所產生之損益數額 (4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的 (5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額 (6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形

(三)主要股東資訊：附表三。

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營運部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保 證金額佔最 近期財務報 表淨值之比率	背書保證最高限額 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	興聚建設股份有限公司	6	對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的20%為限，故按最近期報表112年12月31日之淨值5,292,995仟元之20%計算，金額為1,058,599仟元。	\$329,500	\$329,500	\$178,500	\$39,513	6.23%	為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表112年12月31日之淨值5,292,995仟元之40%計算，金額為2,117,198仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表二、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
桃園市中壢區中運段11地號	112.07.28	\$614,080	依合約規定付款 (已全數支付價款)	蔡君等	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告618,121仟元	興建住宅擴增營業收入	無
自地委建工程合約：外包工程-鶯歌國慶段1321新建工程(帳列存貨-在建工程)	112.05.12	823,257 (未稅)	依合約規定及工程進度付款	安興營造股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無
外包工程-中壢青平段146地號等三筆新建工程(帳列存貨-在建工程)	112.09.20	655,810 (未稅)	依合約規定及工程進度付款	立本營造股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表三、主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數	持股比例
和築投資有限公司	149,532,189	38.97%
遠安投資股份有限公司	22,144,004	5.77%

說明：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

皇普建設股份有限公司

重要會計項目明細表目錄

項 目	頁次/索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	57
應收票據明細表	58
存貨明細表	59 ~ 64
預付款項明細表	65
其他金融資產-流動明細表	詳附註六(五)「其他金融資產-流動」
其他流動資產明細表	66
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六(七)「不動產、廠房及設備」
不動產、廠房及設備累計折舊及累計減損變動明細表	附註六(七)「不動產、廠房及設備」
使用權資產變動明細表	67
使用權資產累計折舊及累計減損變動明細表	68
投資性不動產變動明細表	附註六(九)「投資性不動產」
投資性不動產累計折舊及累計減損變動明細表	附註六(九)「投資性不動產」
短期借款明細表	69
合約負債-流動明細表	70
應付票據明細表	71
應付帳款明細表	72
其他應付款明細表	73
租賃負債明細表	74
其他流動負債明細表	75
應付公司債明細表	附註六(十一)「應付公司債」
長期借款明細表	76
損益項目明細表	
營業收入明細表	77
營業成本明細表	78
推銷費用明細表	79
管理費用明細表	80
其他收益及費損淨額明細表	附註六(十八)「營業外收入及支出」
財務成本明細表	附註六(十八)「營業外收入及支出」
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註六(二十)「費用性質之額外資訊」

皇普建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
零用金		\$100	
活期存款(台幣)		61,302	
支票存款(台幣)		87	
合 計		<u>\$61,489</u>	

皇普建設股份有限公司

應收票據明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應收票據	楊梅草湳坡段	\$30	
減：備抵損失		-	
合 計		<u>\$30</u>	

皇普建設股份有限公司

存貨明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地		\$202,087	\$-	詳待售房地變動明細表
營建用地		111,614	-	詳營建用地變動明細表
在建房地		19,891,888	-	詳在建房地變動明細表
預付土地款		123,733	-	詳預付土地款變動明細表
小 計		20,329,322	-	
減：備抵存貨跌價損失		(9,852)	-	詳備抵存貨跌價損失變動明細表
合 計		\$20,319,470	\$-	

皇普建設股份有限公司

存貨－待售房地變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加 (含重分類)	本期出售 (含重分類)	期末餘額
待售土地				
金鑽廣場	\$6,000	\$-	\$-	\$6,000
台南府連段	29,760	-	(14,792)	14,968
竹北興崙段	523,238	-	(459,855)	63,383
待售房屋				
金鑽廣場	3,852	-	-	3,852
台南府連段	25,386	-	(12,624)	12,762
竹北興崙段	963,728	-	(862,606)	101,122
合 計	<u>\$1,551,964</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(1,349,877)</u>	<u>\$202,087</u>

皇普建設股份有限公司

存貨－營建用地變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加 (含重分類)	本期減少 (含重分類)	期末餘額
營建用地				
蘆竹大新段第二期	\$297	\$-	\$-	\$297
頭份中興段	34,669	10,364	(1,000)	44,033
中壢中運段	-	64,904	-	64,904
新竹竹港段	-	2,380	-	2,380
合 計	<u>\$34,966</u>	<u>\$77,648</u>	<u>\$(1,000)</u>	<u>\$111,614</u>

皇普建設股份有限公司

存貨－在建房地變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加		本期減少 (含重分類)	期末餘額
		工程成本	利息資本化		
台中錦村段	\$4,879,499	\$1,228,232	\$75,068	\$-	\$6,182,799
高雄五塊厝段	1,316,427	282,533	20,392	-	1,619,352
中壢青平段 (商業區)	2,655,729	560,567	39,206	-	3,255,502
中壢青平段 (住宅區)	714,760	20,805	12,429	-	747,994
鶯歌建國段310 地號	21,506	23	-	-	21,529
鶯歌國慶段 1315地號	1,071,494	1,074	12,193	-	1,084,761
鶯歌國慶段 1321地號	748,263	111,135	7,969	-	867,367
鶯歌國慶段 1315-1地號	23,868	58	271	-	24,197
新竹竹港段	-	35,947	-	-	35,947
蘆竹大新段 第一期	1,294,735	362,737	23,275	-	1,680,747
蘆竹大新段 第二期	1,377,630	2,654	25,055	-	1,405,339
竹北翰林段	27,009	12,138	366	-	39,513
蘆竹新鼻段	1,148,574	283,349	17,650	-	1,449,573
桃園中路二段 317地號	-	232,763	148	(6,954)	225,957
頭份中興段	528,039	84,078	-	-	612,117
青平住146-1 地號	16,762	62	320	-	17,144
中壢中運段	-	621,477	573	-	622,050
合 計	<u>\$15,824,295</u>	<u>\$3,839,632</u>	<u>\$234,915</u>	<u>\$(6,954)</u>	<u>\$19,891,888</u>

皇普建設股份有限公司

存貨－預付土地款變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
預付土地款				
苗栗縣頭份市中興段10地號	\$-	\$26,951	\$(26,951)	\$-
苗栗縣頭份市中興段11地號	-	50,270	(50,270)	-
桃園市中壢區中運段11地號	-	614,080	(614,080)	-
桃園市中壢區興南段興南小段209-29地號	-	15,045	(15,045)	-
桃園市中壢區三座屋段舊社小段132-5地號	-	3,222	(3,222)	-
桃園市中壢區石頭段42-901地號等12筆土地	-	24,862	(24,862)	-
桃園市中壢區石頭段53-18地號等10筆土地	-	13,570	(13,570)	-
桃園市中壢區石頭段132地號等13筆土地	-	1,606	(1,606)	-
桃園市中壢區三座屋段三座屋小段60地號等4筆土地	-	1,765	(1,765)	-
新竹竹港段662、623-5、665地號	-	162,006	(38,273)	123,733
合 計	\$-	\$913,377	\$(789,644)	\$123,733

皇普建設股份有限公司

存貨－備抵存貨跌價損失變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
備抵存貨跌價損失				
金鑽廣場	\$(9,852)	\$-	\$-	\$(9,852)
合 計	\$(9,852)	\$-	\$-	\$(9,852)

皇普建設股份有限公司

預付款項明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
預付租金		\$135	
預付保險費		61	
用品盤存		266	
其他預付費用	其他	6,408	
預付貨款		47	
留抵稅額		225,772	
合 計		<u>\$232,689</u>	

皇普建設股份有限公司

其他流動資產明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
暫付款		\$15	
員工(船員)借支		54	
取得合約之增額成本-流動	佣金	373,081	遞延行銷費用
合 計		<u>\$373,150</u>	

皇普建設股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
房屋及建築	\$3,058	\$-	\$-	\$3,058	
運輸設備	7,606	4,755	(4,742)	7,619	
合 計	<u>\$10,664</u>	<u>\$4,755</u>	<u>\$(4,742)</u>	<u>\$10,677</u>	

皇普建設股份有限公司

使用權資產累計折舊變動明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
房屋及建築	\$128	\$1,020	\$-	\$1,148	
運輸設備	1,711	2,708	(1,054)	3,365	
合 計	<u>\$1,839</u>	<u>\$3,728</u>	<u>\$(1,054)</u>	<u>\$4,513</u>	

皇普建設股份有限公司

短期借款明細表

民國112年12月31日

借款種類	債權銀行	期末餘額	契約期限	利率(%)	融資額度	抵押或擔保	備 註
抵押借款	聯邦銀行- 南桃園分行	\$283,000	112.12.06-113.12.06	2.42%	\$300,000	擔保情形請詳 附註七(二)	
抵押借款	華南銀行- 大安分行	5,000	112.12.11-113.11.11	2.50%	214,000	擔保情形請詳 附註七(二)	
抵押借款	瑞興銀行- 南京東路分行	250,000	112.05.05-113.05.05	2.25%	500,000	擔保情形請詳 附註七(二)	
合 計		<u>\$538,000</u>					

皇普建設股份有限公司

合約負債-流動明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
預收房屋款	高雄五塊厝段	\$169,596	
	台中錦村段	567,981	
	青平商業區	71,466	
預收土地款	高雄五塊厝段	244,558	
	台中錦村段	815,035	
	青平商業區	139,870	
合 計		<u>\$2,008,506</u>	

皇普建設股份有限公司

應付票據明細表

民國112年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
興合力建設股份有限公司	辦公室租金	\$24	
興聚建設股份有限公司	竹北翰林段	634	
林君	中運段土地佣金	1,619	
京城銀行-內湖分行	股票質押訂金	6,500	
合 計		<u>\$8,777</u>	

皇普建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國112年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
安興營造股份有限公司	貨款	\$1,002,177	
立本營造股份有限公司	貨款	470,196	
興聚建設股份有限公司	竹北翰林段	1,671	
其他		68	個別餘額未超過本項目5%
合 計		<u>\$1,474,112</u>	

皇普建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資		\$6,609	
應付利息		12,374	
應付佣金		355,762	
應付勞務費		3,100	
應付工程保留款		304,970	
其他應付款		15,333	個別餘額未超過本 項目5%
合 計		<u>\$698,148</u>	

皇普建設股份有限公司

租賃負債明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	租賃期間	折現率	期末餘額	備註
房屋及建築	辦公室	111.11.01-114.10.31	2.18%	\$970	
	辦公室	111.12.01-114.11.30	2.18%	964	
運輸設備		110.07.08-113.07.07	1.90%	507	
		112.05.15-115.05.14	2.55%	3,788	
合 計				<u>\$6,229</u>	

皇普建設股份有限公司

其他流動負債明細表

民國112年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他預收款	皇普河畔租金	\$3	
暫收款	其他	3,982	
代收款	代辦費	837	
合 計		<u>\$4,822</u>	

皇普建設股份有限公司

長期借款明細表

民國112年12月31日

債權人	摘 要	借款金額	契約期間	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	土地銀行台中分行	\$1,624,240	107.09.21-114.09.21	2.52%-2.58%	台中錦村段在建房地	擔保情形請詳附註八
		2,095,289	109.05.29-114.05.29			
抵押借款	土地銀行建國分行	597,800	108.05.08-113.05.08	2.50%-2.58%	高雄五塊厝段在建房地	擔保情形請詳附註八
		354,950	109.02.26-114.04.10			
		33,600	109.04.10-114.04.10			
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	1,336,000	109.03.30-114.03.30	2.52%	青平商業區在建房地	擔保情形請詳附註八
		73,200	110.03.24-114.03.30	2.65%		
		368,730	111.10.03-114.03.30	2.43%		
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	245,500	112.11.27-118.11.27	2.55%	中壢中運段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行南桃園分行	211,400	109.11.24-114.11.24	2.43%	青平住宅區在建房地	擔保情形請詳附註八
		300,200	110.02.25-115.02.25	2.43%		
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	1,956,702	110.01.29-115.01.29	2.49%-2.54%	蘆竹大新段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	中國信託-營業部	12,300	110.02.08-113.02.08	2.75%	竹北翰林段在建房地	擔保情形請詳附註八
		5,550	111.05.19-113.02.08	3.21%		
抵押借款	土地銀行-北桃園分行	829,700	110.04.26-115.04.26	2.43%-2.56%	鶯歌國慶段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	台新銀行-建北分行	638,000	110.12.03-114.12.03	2.80%	蘆竹新鼻段在建房地	擔保情形請詳附註八
一年或一營業週期內到期長期借款		(9,307,761)				
合 計		<u>\$1,375,400</u>				

皇普建設股份有限公司

營業收入明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	數 量	金 額	備 註
營建收入			
房屋-竹北興崙段	-	\$932,754	
房屋-台南府連段	-	12,095	
土地-竹北興崙段	-	886,738	
土地-台南府連段	-	18,600	
租賃收入	-	252	
減：營建收入銷貨退回及折讓	-	(461)	
合 計		<u>\$1,849,978</u>	

皇普建設股份有限公司

營業成本明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋成本	竹北興崙段	\$862,606	
	台南府連段	12,624	
土地成本	竹北興崙段	459,855	
	台南府連段	14,792	
租賃成本		296	
其他營業成本		(7)	
合 計		<u>\$1,350,166</u>	

皇普建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
廣告費		\$63,341	
佣金支出		47,185	
其他費用		162	個別餘額未超過本項目5%
合 計		<u>\$110,688</u>	

皇普建設股份有限公司

管理費用明細表

民國112年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
薪資支出		\$42,747	
折舊		4,615	
其他費用		29,481	個別餘額未超過本 項目5%
合 計		<u>\$76,843</u>	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書 中市財證字第 1130198 號

會員姓名：(1) 鄧欣珊
(2) 陶鴻文

事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所

委託人名稱：皇普建設股份有限公司

事務所地址：臺中市南屯區
文心路一段306號6樓

委託人統一編號：81271967

事務所電話：04-23291290

事務所統一編號：76902916

會員證書字號：(1) 中市會證字第 929 號
(2) 中市會證字第 325 號

印鑑證明書用途：辦理 皇普建設股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日至

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

月

30

日



附件三

113 年度個別財務報告暨會計師查核報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

(內含會計師查核報告)

民國一一三年度及一一二年度

公司名稱：皇普建設股份有限公司

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師查核報告	3 ~ 5
肆、個別資產負債表	6
伍、個別綜合損益表	7
陸、個別權益變動表	8
柒、個別現金流量表	9
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	10
二、通過財務報告之日期及程序	10
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	10 ~ 11
四、重大會計政策之彙總說明	12 ~ 23
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23 ~ 24
六、重要會計項目之說明	24 ~ 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合約承諾	49 ~ 50
十、重大之災害損失	50
十一、重大之期後事項	50
十二、其他	50 ~ 56
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	56 / 58 ~ 59
(二)大陸投資資訊	56 ~ 57
(三)主要股東資訊/附表	57 / 60
十四、部門資訊	57
玖、重要會計項目明細表	61 ~ 87

會計師查核報告

皇普建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

皇普建設股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之個別資產負債表，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個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇普建設股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之個別財務狀況，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個別財務績效與個別現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普建設股份有限公司民國一一三年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十七)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(十八)營業收入。

皇普建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；

- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估皇普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

有關存貨取得與評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨之明細請詳個別財務報告附註六(三)。

皇普建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之83.61%。存貨(在建土地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響財務報表之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 檢查在建土地取得過程及其取得價格評估程序是否符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理；
- 檢查在建用地買賣契約，確認購地支付款項和期程是否與契約內容一致；
- 取得皇普建設股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異，並同時以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個別財務報告，且維持與個別財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個別財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇普建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇普建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇普建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇普建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇普建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇普建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個別財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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

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

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

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

會計師：陶鴻文



證券主管機關核准簽證文號
(80)台財證(六)字第 02925 號

中 華 民 國 一 一 四 年 二 月 十 三 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	113年12月31日		112年12月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	113年12月31日		112年12月31日	
			金額	%	金額	%				金額	%	金額	%
	流動資產							流動負債					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$1,601,753	5.60	\$61,489	0.29	2100	短期借款	四、六(十)、七(二)	\$2,386,839	8.35	\$538,000	2.51
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	四、六(十二)	-	-	65	-	2110	應付短期票券	四、六(十一)	149,751	0.52	-	-
1150	應收票據淨額	四、六(二)	115	-	30	-	2130	合約負債-流動	四、六(十八)	3,260,026	11.40	2,008,506	9.37
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	992,728	3.47	-	-	2150	應付票據		735	-	8,777	0.04
1200	其他應收款		82,529	0.29	-	-	2170	應付帳款		1,459,626	5.11	1,474,112	6.88
1210	其他應收款-關係人	七(二)	5,133	0.02	2,388	0.01	2200	其他應付款		1,097,779	3.84	698,148	3.26
1220	本期所得稅資產	四	2	-	2	-	2220	其他應付款-關係人	七(二)	5,813	0.02	5,933	0.03
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	23,904,573	83.61	20,319,470	94.80	2230	本期所得稅負債	四、六(二十二)	326,403	1.14	60,764	0.28
1410	預付款項		345,715	1.21	232,689	1.09	2250	負債準備-流動	四	44,497	0.16	26,561	0.12
1476	其他金融資產-流動	六(五)、八	728,688	2.55	327,526	1.53	2280	租賃負債-流動	四、六(八)	3,725	0.01	5,621	0.03
1479	其他流動資產	六(六)	520,119	1.82	373,150	1.74	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十二)、七(二)	-	-	623,642	2.91
11xx	流動資產合計		28,181,355	98.57	21,316,809	99.46	2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十三)	10,723,956	37.51	9,307,761	43.43
	非流動資產						2399	其他流動負債		243,703	0.85	4,822	0.02
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)	1,040	-	928	-	21xx	流動負債合計		19,702,853	68.91	14,762,647	68.88
1755	使用權資產	四、六(八)	3,656	0.01	6,164	0.03		非流動負債					
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	57,301	0.20	57,596	0.27	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六(十二)、七(二)	825	-	-	-
1780	無形資產	四	2,457	0.01	1,309	0.01	2530	應付公司債	四、六(十二)、七(二)	532,991	1.86	-	-
1840	遞延所得稅資產	四、六(二十二)	-	-	-	-	2540	長期借款	四、六(十三)	1,229,854	4.31	1,375,400	6.42
1915	預付設備款	九	46,097	0.16	20,962	0.10	2580	租賃負債-非流動	四、六(八)	-	-	608	-
1920	存出保證金		298,121	1.05	27,926	0.13	2645	存入保證金		22,722	0.08	44	-
15xx	非流動資產合計		408,672	1.43	114,885	0.54	25xx	非流動負債合計		1,786,392	6.25	1,376,052	6.42
							2xxx	負債總計		21,489,245	75.16	16,138,699	75.30
								權益					
							3100	股本	六(十五)				
							3110	普通股股本		4,133,585	14.47	3,799,974	17.73
							3130	債券換股權利證書		-	-	36,608	0.17
							3200	資本公積	六(十五)(十六)	1,550,947	5.42	1,146,683	5.35
							3300	保留盈餘	六(十七)				
							3310	法定盈餘公積		75,169	0.26	75,169	0.35
							3350	未分配盈餘		1,341,081	4.69	234,561	1.10
							3xxx	權益總計		7,100,782	24.84	5,292,995	24.70
	資產總計		\$28,590,027	100.00	\$21,431,694	100.00		負債及權益總計		\$28,590,027	100.00	\$21,431,694	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	113年度		112年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十八)	\$5,330,608	100.00	\$1,849,978	100.00
5000	營業成本	六(三)(十四)(二十一)	(3,125,307)	(58.63)	(1,350,166)	(72.98)
5900	營業毛利		2,205,301	41.37	499,812	27.02
5950	營業毛利淨額		2,205,301	41.37	499,812	27.02
	營業費用	六(十四)(二十)(二十一)、七(二)				
6100	推銷費用		(433,003)	(8.12)	(110,688)	(5.99)
6200	管理費用		(111,717)	(2.10)	(76,843)	(4.15)
6000	營業費用合計		(544,720)	(10.22)	(187,531)	(10.14)
6900	營業利益		1,660,581	31.15	312,281	16.88
	營業外收入及支出	六(十九)				
7100	利息收入		14,493	0.27	5,902	0.32
7010	其他收入		17,552	0.33	567	0.03
7020	其他利益及損失		245	0.01	2,044	0.11
7050	財務成本		(25,898)	(0.49)	(13,887)	(0.75)
7000	營業外收入及支出合計		6,392	0.12	(5,374)	(0.29)
7900	稅前淨利		1,666,973	31.27	306,907	16.59
7950	所得稅費用	四、六(二十二)	(367,963)	(6.90)	(65,308)	(3.53)
8200	本期淨利		1,299,010	24.37	241,599	13.06
8500	本期綜合損益總額		\$1,299,010	24.37	\$241,599	13.06
	每股盈餘(元)	四、六(二十三)				
9750	基本每股盈餘		\$3.26		\$0.64	
9850	稀釋每股盈餘		\$3.14		\$0.58	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		資本公積	保留盈餘		權益總額
	普通股股本	債券換股權利證書		法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國112年1月1日餘額	\$3,799,974	\$-	\$1,104,980	\$37,421	\$220,709	\$5,163,084
股東逾時效未領取之股利	-	-	322	-	-	322
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	37,748	(37,748)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(189,999)	(189,999)
可轉換公司債轉換	-	36,608	41,034	-	-	77,642
行使歸入權	-	-	347	-	-	347
民國112年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	241,599	241,599
本期綜合損益總額	-	-	-	-	241,599	241,599
民國112年12月31日餘額	\$3,799,974	\$36,608	\$1,146,683	\$75,169	\$234,561	\$5,292,995
民國113年1月1日餘額	\$3,799,974	\$36,608	\$1,146,683	\$75,169	\$234,561	\$5,292,995
盈餘指撥及分配：						
普通股現金股利	-	-	-	-	(192,490)	(192,490)
債券換股權利證書轉換	333,611	(333,611)	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	-	297,003	326,005	-	-	623,008
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	-	78,259	-	-	78,259
民國113年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	-	1,299,010	1,299,010
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,299,010	1,299,010
民國113年12月31日餘額	\$4,133,585	\$-	\$1,550,947	\$75,169	\$1,341,081	\$7,100,782

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$1,666,973	\$306,907
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	4,031	4,911
攤銷費用	870	943
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(223)	(81)
租賃修改利益	-	(26)
利息費用(含公司債溢價攤銷)	3,754	8,510
利息收入	(14,493)	(5,902)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(22)	7
處分投資性不動產利益	-	(1,944)
收益費損項目合計	(6,083)	6,418
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據減少	(85)	-
應收帳款(增加)減少	(992,728)	2,200
其他應收款(增加)	(82,529)	-
其他應收款-關係人(增加)減少	(2,745)	4,221
存貨(在建工程)(增加)	(3,585,103)	(2,685,200)
預付款項(增加)	(113,026)	(72,879)
其他金融資產-流動(增加)減少	(401,162)	364,618
其他流動資產(增加)	(146,969)	(28,322)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(5,324,347)	(2,415,362)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加	1,251,520	86,402
應付票據(減少)增加	(8,042)	8,678
應付帳款(減少)增加	(14,486)	172,219
其他應付款增加	397,530	133,279
其他應付款-關係人(減少)增加	(120)	230
負債準備-流動增加(減少)	17,936	(274)
其他流動負債增加(減少)	238,881	(46,377)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,883,219	354,157
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(3,441,128)	(2,061,205)
調整項目合計	(3,447,211)	(2,054,787)
營運產生之現金(流出)	(1,780,238)	(1,747,880)
收取之利息	14,493	5,902
支付之利息	(2,154)	(4,353)
支付之所得稅	(102,324)	(58,816)
營業活動之淨現金(流出)	(1,870,223)	(1,805,147)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(629)	(5,330)
處分不動產、廠房及設備	90	-
處分投資性不動產	-	2,090
取得無形資產	(2,018)	(534)
預付設備款(增加)	(25,135)	(20,962)
存出保證金(增加)減少	(270,195)	1,669
投資活動之淨現金(流出)	(297,887)	(23,067)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,848,839	254,000
應付短期票券增加	149,751	-
舉借長期借款	3,048,579	2,106,934
償還長期借款	(1,777,930)	(548,930)
存入保證金增加	22,678	-
租賃本金償還	(3,405)	(3,856)
發放現金股利	(192,490)	(189,999)
發行公司債	612,352	-
逾時效未領股利轉列資本公積	-	322
行使歸入權	-	347
籌資活動之淨現金流入	3,708,374	1,618,818
本期現金及約當現金(減少)數	1,540,264	(209,396)
期初現金及約當現金餘額	61,489	270,885
期末現金及約當現金餘額	\$1,601,753	\$61,489

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國113年及112年1月1日至12月31日
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國114年2月13日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國114年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)編製。

(二)編製基礎

1. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1)預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
 - (2)主要為交易目的而持有該資產。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
 - (4)現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
 - (1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
 - (2)主要為交易目的而持有該負債。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
 - (4)不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四) 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資，係用於滿足短期現金承諾。

(五) 金融工具

1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4. 金融負債及權益工具

(1) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(2) 應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(3) 應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。

- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面金額加計「資本公積－認股權」之帳面金額作為換出普通股之發行成本。

5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面金額，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六)存 貨

- 1. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。
- 2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七)聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

(八)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九)租賃交易

本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
 - (3) 發生之任何原始直接成本；
 - (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十一) 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～32年

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二) 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站及商標權，採直線法攤銷，攤銷年限分別為5年及10年。

3. 發展中之無形資產 - 研究發展成本

研究成本發生時係認列為費用。若個別專案之發展階段支出符合下列條件，認列為無形資產：

- (1)該發展中之無形資產已達技術可行性，並將可供使用或出售。
- (2)有意圖完成該資產且有能力使用或出售該資產。
- (3)該資產將產生未來經濟效益。
- (4)具充足之資源以完成該資產。
- (5)發展階段之支出能可靠衡量。

資本化之發展支出於原始認列後，係採成本模式衡量；亦即以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額作為帳面金額。此資產於發展階段期間，每年進行減損測試，並自完成發展且達可供使用狀態時，於預期未來效益之期間內攤銷。

(十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(十七) 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

(十八) 員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十) 普通股每股盈餘

1. 本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給予員工酬勞。

(二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1. 遞延所得稅資產之可實現性

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國113年12月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十二)。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
零用金	\$100	\$100
銀行存款	401,653	61,389
約當現金	1,200,000	-
合計	<u>\$1,601,753</u>	<u>\$61,489</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 約當現金係指自取得日起三個月內到期之定期存款，其帳面價值近似公平價值。
3. 本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二(二)。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(二)應收款項

	113年12月31日	112年12月31日
應收票據	\$115	\$30
備抵損失-應收票據	-	-
合計	\$115	\$30

	113年12月31日	112年12月31日
應收帳款	\$992,728	\$-
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	\$992,728	\$-

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額，相關信用風險及民國113年及112年1月1日至12月31日備抵損失資訊請詳附註十二(二)。

2. 應收款項之帳齡分析如下：

	113年12月31日		112年12月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$992,728	\$115	\$-	\$30
180 天內	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-
合計	\$992,728	\$115	\$-	\$30

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
待售房地	\$1,043,938	\$202,087
營建用地	399,940	111,614
在建房地	22,084,905	19,891,888
預付土地款	385,642	123,733
小計	23,914,425	20,329,322
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)
合計	\$23,904,573	\$20,319,470

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(1)待售房地

	113年12月31日	112年12月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852
台南府連段	27,730	27,730
竹北興崙段	149,434	164,505
中壢青平段(商業區)	856,922	-
合計	<u>\$1,043,938</u>	<u>\$202,087</u>

(2)營建用地

	113年12月31日	112年12月31日
蘆竹大新段第二期	\$297	\$297
頭份中興段	-	44,033
頭份中興段專案	35,616	-
中壢中運段	72,563	64,904
新竹竹港段	23,723	2,380
桃園富國段	267,741	-
合計	<u>\$399,940</u>	<u>\$111,614</u>

(3)在建房地

	113年12月31日	112年12月31日
台中錦村段	\$7,143,357	\$6,182,799
高雄五塊厝段	1,848,428	1,619,352
中壢青平段(商業區)	-	3,255,502
中壢青平段(住宅區)	1,079,652	747,994
鶯歌建國段310地號	21,557	21,529
鶯歌國慶段1315地號	1,099,574	1,084,761
鶯歌國慶段1321地號	1,193,724	867,367
鶯歌國慶段1315-1地號	24,516	24,197
新竹竹港段	498,405	35,947
台中敦和段	5,738	-
蘆竹大新段第一期	2,213,781	1,680,747
蘆竹大新段第二期	1,435,746	1,405,339
竹北翰林段	50,270	39,513
蘆竹新鼻段	2,006,711	1,449,573
頭份中興段	-	612,117
青平住146-1地號	17,536	17,144
中路二段317地號	266,988	225,957
中壢中運段	631,886	622,050
桃園富國段	1,829,693	-
楊梅草湳坡段19地號專案	194,393	-
楊梅草湳坡段19-6地號專案	22,319	-
頭份中興段專案	496,073	-
平鎮新德段	4,558	-
合計	<u>\$22,084,905</u>	<u>\$19,891,888</u>

(4)預付土地款

	113年12月31日	112年12月31日
新竹竹港段662、623-5、665地號	\$-	\$123,733
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地號	291,552	-
平鎮新德段1133、1133-1、1134地號	77,470	-
平鎮新德段中壢區成功段1096、1200地號	1,511	-
平鎮新德段平鎮區廣東段1058地號	1,146	-
平鎮新德段中壢區大華段769、769-2、772、 772-1、781地號	1,708	-
平鎮新德段平鎮區德育段693-1、720、721地號	3,807	-
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地 號(地上建物)	8,448	-
合計	<u>\$385,642</u>	<u>\$123,733</u>

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。

3. 民國113年及112年1月1日至12月31日利息資本化列入在建房地金額分別為398,695仟元及234,767仟元，利息資本化利率分別為2.48%~3.37%及2.43%~3.21%。

4. 民國113年及112年1月1日至12月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)聯合營運

1. 本公司於民國110年1月14日與關係人興聚建設股份有限公司(以下簡稱興聚建設)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之新竹縣竹北市翰林段495、496、497、498、499、500地號等六筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額為12,000仟元。本公司於民國111年5月5日與興聚建設簽訂共同投資開發增補協議書，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額增加為17,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

2. 本公司於民國113年5月9日與關係人興聚建設、羅杰投資股份有限公司(以下簡稱羅杰投資)及非關係人奧古營造有限公司(以下簡稱奧古營造)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19地號土地，本公司之出資和結算分配比例均為40%，出資金額為395,389仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

3. 本公司於民國113年5月9日與關係人興聚建設、羅杰投資及非關係人奧古營造簽訂共同投資開發協議書，參與協議以非關係人耀太建設有限公司為主辦營業開發之桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19-6地號土地，本公司之出資和結算分配比例均為40%，出資金額為51,487仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。
4. 本公司於民國113年5月10日與非關係人海宇國際股份有限公司及關係人羅杰投資簽訂共同投資開發協議書，參與以本公司為主辦營業開發之苗栗縣頭份市中興段10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21地號等十二筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為80%，出資金額為928,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。
5. 上述專案之財務報表獨立列示，本公司於民國113年及112年12月31日依據該專案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益。截至民國113年及112年12月31日止，各專案之資產、負債及損益如下：

竹北市翰林段

	113年12月31日	112年12月31日
資產	\$556,088	\$427,659
負債	\$407,872	\$268,842
權益	148,216	158,817
合計	\$556,088	\$427,659
	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(10,601)	\$(4,616)

楊梅草湳坡段19地號專案

	113年12月31日	112年12月31日
資產	\$516,310	\$-
負債	\$181,313	\$-
權益	334,997	-
合計	\$516,310	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(13,003)	\$-

楊梅草湳坡段19-6地號專案

	113年12月31日	112年12月31日
資產	\$56,614	\$-
負債	\$16,212	\$-
權益	40,402	-
合計	\$56,614	\$-

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(1,598)	\$-

頭份中興段專案

	113年12月31日	112年12月31日
資產	\$1,389,078	\$-
負債	\$241,156	\$-
權益	1,147,922	-
合計	\$1,389,078	\$-

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(12,078)	\$-

(五) 其他金融資產-流動

	113年12月31日	112年12月31日
其他受限制資產	\$708,472	\$327,526
其他受限制資產-備償戶	20,216	-
合計	\$728,688	\$327,526

1. 其他受限制資產係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供不動產開發信託及價金返還保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。
2. 其他受限制資產-備償戶係作為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(六)其他流動資產

	113年12月31日	112年12月31日
暫付款	\$242	\$15
員工(船員)借支	653	54
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	519,224	373,081
合計	<u>\$520,119</u>	<u>\$373,150</u>

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(七)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	未完工程	合計
成本：						
113年1月1日	\$1,147	\$84	\$716	\$-	\$-	\$1,947
增添	478	27	-	124	-	629
處分	(362)	-	-	-	-	(362)
113年12月31日	<u>\$1,263</u>	<u>\$111</u>	<u>\$716</u>	<u>\$124</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,214</u>
112年1月1日	\$1,479	\$147	\$645	\$2,999	\$227,995	\$233,265
增添	179	-	249	-	4,902	5,330
轉出至存貨	-	-	-	-	(232,897)	(232,897)
處分	(511)	(63)	(178)	(2,999)	-	(3,751)
112年12月31日	<u>\$1,147</u>	<u>\$84</u>	<u>\$716</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,947</u>
累計折舊及減損：						
113年1月1日	\$648	\$46	\$325	\$-	\$-	\$1,019
折舊	268	25	139	17	-	449
處分	(294)	-	-	-	-	(294)
113年12月31日	<u>\$622</u>	<u>\$71</u>	<u>\$464</u>	<u>\$17</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,174</u>
112年1月1日	\$833	\$80	\$359	\$2,604	\$-	\$3,876
折舊	326	29	137	395	-	887
處分	(511)	(63)	(171)	(2,999)	-	(3,744)
112年12月31日	<u>\$648</u>	<u>\$46</u>	<u>\$325</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,019</u>
淨帳面金額：						
113年12月31日	<u>\$641</u>	<u>\$40</u>	<u>\$252</u>	<u>\$107</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,040</u>
112年12月31日	<u>\$499</u>	<u>\$38</u>	<u>\$391</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$928</u>

1. 本公司民國113年及112年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。
2. 上述未完工程係位於桃園市中路二段317地號之開發案，於民國111年12月取得建築執照，本公司原預計規劃為辦公室供未來營業使用，民國112年第二季決議改為興建後出售，故將原帳列在不動產、廠房及設備項下之未完工程轉出至「存貨-在建房地」。

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	113年12月31日	112年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築	\$890	\$1,910
運輸設備	2,766	4,254
合計	<u>\$3,656</u>	<u>\$6,164</u>
使用權資產之增添	113年1月1日至12月31日 \$779	112年1月1日至12月31日 \$4,755
使用權資產之處分(到期及解約)	<u>\$-</u>	<u>\$(3,688)</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築	\$1,020	\$1,020
運輸設備	2,267	2,708
合計	<u>\$3,287</u>	<u>\$3,728</u>

4. 租賃負債

	113年12月31日	112年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動(二年為一營業週期)	\$3,725	\$5,621
非流動	-	608
合計	<u>\$3,725</u>	<u>\$6,229</u>

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
租賃負債之利息費用	<u>\$122</u>	<u>\$186</u>
屬低價值資產租賃之費用	<u>\$197</u>	<u>\$226</u>
租賃修改利益	<u>\$-</u>	<u>\$26</u>

6. 本公司於113年及112年1月1日至12月31日租賃現金流出總額分別為3,405仟元及3,856仟元。

(九)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
113年1月1日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
處分	-	-	-
113年12月31日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
112年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	(146)	-	(146)
112年12月31日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
累計折舊及減損：			
113年1月1日	\$21,613	\$4,164	\$25,777
當期折舊	-	295	295
113年12月31日	\$21,613	\$4,459	\$26,072
112年1月1日	\$21,613	\$3,868	\$25,481
當期折舊	-	296	296
112年12月31日	\$21,613	\$4,164	\$25,777
淨帳面金額：			
113年12月31日	\$51,721	\$5,580	\$57,301
112年12月31日	\$51,721	\$5,875	\$57,596
		113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
投資性不動產之租金收入		\$252	\$252
減：當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用		(295)	(296)
合計		\$(44)	\$(44)

1. 本公司民國113年及112年12月31日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。
2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國113年及112年12月31日之公允價值分別為68,253仟元及68,006仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

(十)短期借款

	113年12月31日	112年12月31日
抵押借款	\$2,386,839	\$538,000
期末餘額利率區間	2.48%-3.18%	2.25%-2.50%

上述短期借款由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十一)應付短期票券

	113年12月31日	112年12月31日
商業本票	\$150,000	\$-
商業本票折價	(249)	-
合計	\$149,751	\$-
期末餘額利率區間	2.71%	-%

上述應付短期票券由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十二)應付公司債

	113年12月31日	112年12月31日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$700,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	1,142
累積已轉換金額	(700,000)	(77,500)
小計	-	623,642
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	(623,642)
國內有擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	-	-
國內第三次有擔保可轉換公司債	600,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(67,009)	-
累積已轉換金額	-	-
小計	532,991	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-
期末應付公司債餘額(非流動負債)	\$532,991	\$-

1. 本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

(1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。

(2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。

(3)債券票面利率：票面年利率0%。

- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股23.52元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

2. 本公司於民國113年12月31日發行國內第三次有擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國113年12月31日(以下簡稱「發行日」)起至民國118年12月31日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為600,000仟元，每張面額為100仟元，實際係依票面金額102.51%發行，實際募集金額為615,054仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之102.53%(實質收益率為每年0.5%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國114年4月1日)起，至到期日(民國118年12月31日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。

- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國113年12月11日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數40.35元為基準價格，再以基準價格乘以 115%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新台幣46.4元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日(民國114年4月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年11月21日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債於發行滿三個月之次日(民國114年4月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年11月21日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

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

3. 國內第二次有擔保可轉換公司債包括轉換權及買回權之資產及權益組成部分，另國內第三次有擔保可轉換公司債包括有轉換權、買回權及賣回權之資產、負債及權益組成部分。權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產及負債組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產及負債。國內第二次及第三次有擔保可轉換公司債之嵌入衍生性金融商品於民國113年及112年12月31日以公平價值評估金額分別為0仟元及65仟元、825仟元及0仟元。其上述可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
嵌入式衍生工具-買回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動)	\$-	\$65
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動)	\$825	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$78,259	\$12,533
	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
嵌入式衍生工具-買回權按公允價值再衡量之利益(損失)(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債利益(損失))	\$(54)	\$81
嵌入式衍生工具-賣回權按公允價值再衡量之利益(損失)(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債利益(損失))	\$277	\$-
利息費用(收入)	\$(623)	\$(1,731)

4. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十三)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	113年12月31日	112年12月31日
抵押借款	土地銀行台中分行(註1)	107.09-114.09	\$1,624,240	\$1,624,240
抵押借款	土地銀行台中分行	109.05-114.05	2,950,200	2,095,289
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	108.05-114.12	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	109.02-114.12	463,240	354,950
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	109.04-114.12	33,600	33,600
抵押借款	土地銀行南桃園分行	109.11-114.11	211,400	211,400
抵押借款	土地銀行南桃園分行	110.02-115.02	300,200	300,200
抵押借款	土地銀行南桃園分行	113.01-118.01	89,300	-
抵押借款	土地銀行南桃園分行	113.03-118.03	201,966	-
抵押借款	土地銀行北桃園分行	110.04-115.04	884,400	829,700
抵押借款	土地銀行北桃園分行	113.01-118.01	198,921	-
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	109.03-114.03	-	1,336,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	110.03-114.03	-	73,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	111.10-114.03	-	368,730
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	112.11-118.11	290,100	245,500
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	112.10-117.10	192,454	-
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	113.01-118.01	2,283,127	1,956,702
抵押借款	中國信託-營業部(註3)	110.02-114.03	12,300	12,300
抵押借款	中國信託-營業部	112.06-115.06	13,383	5,550
抵押借款	中國信託-營業部	113.03-115.06	2,250	-
抵押借款	台新銀行-建北分行	110.12-114.12	946,929	638,000
抵押借款	台新銀行-建北分行	113.05-117.06	586,000	-
抵押借款	台新銀行-建北分行	113.10-118.02	72,000	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(10,723,956)	(9,307,761)
合計			\$1,229,854	\$1,375,400
期末餘額利率區間			2.56%-3.37%	2.43%-3.21%

(註1)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。

(註2)彰化銀行北中壢分行之借款期間於民國112年4月7日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。

(註3)中國信託-營業部之土融借款期間於民國113年4月16日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。

(註4)土地銀行建國分行之借款期間於民國113年6月3日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年12月。

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。

3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

4. 民國113年12月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
114.1.1-114.12.31	\$8,927,069
115.1.1-115.12.31	1,796,887
116.1.1-116.12.31	72,000
117.1.1-117.12.31	778,454
118.1.1 以後	379,400
合 計	<u>\$11,953,810</u>

(十四)員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國113年及112年1月1日至12月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為1,479仟元及1,308仟元。

(十五)股本及增資案

1. 民國113年及112年12月31日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額分別為4,133,585仟元及3,799,974仟元，分為普通股413,359仟股及379,997仟股。
2. 民國113年1月1日至12月31日本公司股本變動情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
113年2月27日	債權換股權利證書	\$36,608	3,661	經授商字第11330038850號
113年5月9日	債權換股權利證書	46,669	4,667	經授商字第11330080340號
113年8月8日	債權換股權利證書	202,056	20,206	經授商字第11330151850號
113年11月7日	債權換股權利證書	48,278	4,828	經授商字第11330200680號
		<u>\$333,611</u>	<u>33,362</u>	

民國112年度本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股3,661仟股及增加股本36,608仟元，因尚未完成變更登記，於民國112年12月31日暫列債券換股權利證書。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加42,594仟元，並轉銷資本公積-認股權1,560仟元。

民國113年1月1日至12月31日本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股29,701仟股及增加股本297,003仟元。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加338,538仟元，並轉銷資本公積-認股權12,533仟元。

3. 本公司私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
109年10月6日	52,912	18.90	\$1,000,037	\$470,917
111年2月23日	50,000	17.40	870,000	370,000
合計	102,912		\$1,870,037	\$840,917

上開民國109年10月私募股票，已於民國112年12月補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

(十六) 資本公積

	113年12月31日	112年12月31日
普通股發行溢價(附註六(十五))	\$1,081,581	\$1,081,581
可轉換公司債轉換溢價	386,665	48,127
可轉換公司債認股權(附註六(十二))	78,259	12,533
股東逾時效未領取之股利	322	322
行使歸入權	347	347
其他	3,773	3,773
合計	\$1,550,947	\$1,146,683

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

上列因股東逾期時效未領取股利及本公司行使歸入權產生之資本公積，僅可彌補虧損。

(十七) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

3. 盈餘分配案

(1)依本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。依本公司章程規定，每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

(2)本公司民國112年度及111年度(包括半年度)盈餘分配案業經董事會分別決議如下，民國112年度及111年度盈餘分配案分別於民國113年6月6日及112年6月15日經股東會承認。盈餘分配案列示如下：

	112年第四季		112年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	113年2月27日		112年8月10日	
法定盈餘公積	\$-		\$31,591	
現金股利	\$192,490	\$0.495	\$-	\$-
	111年第四季		111年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	112年2月23日		111年8月4日	
法定盈餘公積	\$6,157		\$17,682	
現金股利	\$189,999	\$0.5	\$-	\$-

(3)本公司民國113年第二季及第四季盈餘分配案業經董事會分別決議如下，並預計於民國114年5月15日召開之股東常會報告及承認

	113年第四季		113年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	114年2月13日		113年8月8日	
法定盈餘公積	\$129,901		\$-	
現金股利	\$826,717	\$2	\$-	\$-
股票股利	\$206,679	\$0.5	\$-	\$-

(4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十一)。

(5)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十八)營業收入

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
營建收入	\$5,328,564	\$1,850,187
租賃收入	2,044	252
減：營建收入退回及折讓	-	(461)
合計	\$5,330,608	\$1,849,978

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
營建收入-皇普雲鼎(竹北興崙段)	\$22,612	\$1,819,031
營建收入-皇普文苑(台南府連段)	-	30,695
營建收入-皇普園首之道(中壢青平段商業區)	5,305,952	-
租賃收入	2,044	252
合計	\$5,330,608	\$1,849,978
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$5,328,564	\$1,849,726
隨時間逐步認列收入	2,044	252
合計	\$5,330,608	\$1,849,978

2. 合約負債

	113年12月31日	112年12月31日
合約負債-流動：		
預收款項	\$3,260,026	\$2,008,506

(1)合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2)期初合約負債本期認列收入

本公司民國113及112年1月1日至12月31日合約負債期初餘額本期認列收入為178,344仟元及453,064仟元。

(十九)營業外收入及支出

1. 利息收入

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
利息收入		
銀行存款利息	\$7,493	\$5,852
其他利息收入	7,000	50
合計	<u>\$14,493</u>	<u>\$5,902</u>

2. 其他收入

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
其他收入－其他	<u>\$17,552</u>	<u>\$567</u>

3. 其他利益及損失

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
處分不動產、廠房及設備利益	\$22	\$-
處分投資性不動產利益	-	1,944
租賃修改利益	-	26
透過損益按公允價值衡量之金融資產 及負債之淨利益	223	81
處分不動產、廠房及設備損失	-	(7)
合計	<u>\$245</u>	<u>\$2,044</u>

4. 財務成本

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
利息費用：		
租賃負債之利息	\$122	\$186
銀行借款之利息	402,945	244,822
押金設算息	5	-
公司債攤銷之利息	(623)	(1,731)
小計	402,449	243,277
減：符合要件之資產資本化金額	<u>(398,695)</u>	<u>(234,767)</u>
利息費用	3,754	8,510
手續費	3,517	5,377
額度使用費	4,550	-
其他	14,077	-
財務成本合計	<u>\$25,898</u>	<u>\$13,887</u>

(二十)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$349	\$226

(二十一)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	113年1月1日至12月31日			112年1月1日至12月31日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$50	\$48,183	\$48,233	\$726	\$33,035	\$33,761
勞健保費用	5	2,949	2,954	67	2,729	2,796
退休金費用	3	1,476	1,479	38	1,270	1,308
董事酬金	-	17,343	17,343	-	8,442	8,442
其他員工福利費用	2	1,299	1,301	24	930	954
折舊費用	295	3,736	4,031	296	4,615	4,911
攤銷費用	-	870	870	-	943	943

1. 本公司民國113年度及112年度之員工酬勞估列金額分別為17,010仟元及4,795仟元；董事酬勞估列金額分別為17,010仟元及7,992仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認為民國113年度及112年度之營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
2. 本公司經董事會決議之民國112年度員工酬勞及董事酬勞與民國112年度財務報告認列之金額一致，截至民國113年12月31日止，前一年度員工酬勞及董事酬勞已實際配發。
3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

4. 本公司民國113年及112年度之平均員工人數分別為42人及39人。其中未兼任員工之平均董事人數皆為5人。另已設置審計委員會替代監察人。
5. 本公司民國113年及112年度平均員工福利費用分別為1,459仟元及1,141仟元。
6. 本公司民國113年及112年度平均員工薪資費用分別為1,304仟元及993仟元，平均員工薪資費用增加31.32%。
7. 本公司董事(含獨立董事)報酬依公司章程第27條規定，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。另鑒於董事(含獨立董事)對於公司營運參與程度及貢獻價值，董事(含獨立董事)出席董事會(含功能性委員會)另發放出席車馬費。

本公司經理人(包含員工)薪酬包含按月發給之薪資及依年度績效考核所發給之年終獎金。另經理人酬金及年終獎金須經薪資報酬委員會審核後送董事會討論。

8. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

(二十二)所得稅

1. 所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
當期所得稅費用：		
當期應付所得稅	\$357,158	\$60,027
出售土地之土地增值稅	9,644	3,347
以前年度(高)低估	285	706
未分配盈餘加徵	876	1,228
遞延所得稅費用：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用	(33,615)	(2,631)
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	33,615	2,631
所得稅費用	<u>\$367,963</u>	<u>\$65,308</u>

- (2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司民國113年及112年1月1日至12月31日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後之未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國111年度。

4. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國113年及112年12月31日止，本公司因非很有可能有課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為120,977仟元及87,362仟元。

(二十三)每股盈餘

民國113年及112年1月1日至12月31日基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
基本每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$1,299,010	\$241,599
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	399,004	379,999
基本每股盈餘(單位：元)	\$3.26	\$0.64
稀釋每股盈餘		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$1,299,010	\$241,599
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	(498)	(1,385)
歸屬於普通股股東之淨利	\$1,298,512	\$240,214
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	399,004	379,999
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	420	164
可轉換公司債轉換之影響	14,390	33,062
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	413,814	413,225
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$3.14	\$0.58

(二十四)現金流量補充資訊

民國113年及112年1月1日至12月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

不影響現金流量之投資活動：

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
不動產、廠房及設備-未完工程轉列存貨	\$-	\$232,897

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
蔣昕佑	其他關係人(為本公司獨立董事)
和築投資有限公司(和築投資)	其他關係人(為本公司主要股東)
興聚建設股份有限公司(興聚建設)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
羅杰投資股份有限公司(羅杰投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司董事長之一親等)
耀泰國際投資有限公司(耀泰國際)	其他關係人(該公司負責人為興聚建設負責人)
佳峻投資股份有限公司(佳峻投資)	其他關係人(該公司負責人為本公司法人董事之負責人)
源通投資股份有限公司(源通投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司法人董事之負責人)

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 聯合營運

本公司於民國110年1月14日與興聚建設簽訂竹北翰林段共同投資開發協議書，並於民國111年5月5日另簽訂共同投資開發增補協議書。

民國113年5月9日與興聚建設及羅杰投資簽訂楊梅草湳坡段草湳坡小段19地號及楊梅草湳坡段草湳坡小段19-6地號共同投資開發協議書。

民國113年5月10日與羅杰投資簽訂頭份中興段共同投資開發協議書。

上述專案依本公司結算比例認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，其影響相關會計項目如下：

(1)其他應收款

	113年12月31日	112年12月31日
興聚建設(含該專案之現金及約當現金)	\$5,133	\$2,388

(2)其他應付款

	113年12月31日	112年12月31日
耀泰國際	\$5,813	\$5,933

(3)背書保證情形

本公司與興聚建設基於共同投資開發關係，同意作為該公司向金融機構申請土、建融貸款之連帶保證人，民國113年12月31日背書保證餘額為329,500仟元，該公司已動支金額為279,330仟元。

2. 營建收入

	113年12月31日	112年12月31日
蔣昕佑	\$14,566	\$-

3. 其他

(1) 本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，於民國108年9月3日將和築投資所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。本公司於民國110年5月17日向元大銀行申請授信條件變更，於民國110年7月27日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票32,000張。本公司復於民國112年10月2日向元大銀行申請授信條件變更，於民國113年4月2日將設質股票改為佳峻投資所持有之「大華建設(股票代碼：2530)」股票12,770張，於民國113年6月6日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票24,730張，上述股票已於民國113年9月25日公司債到期後，將其變更設質作為第三次有擔保轉換公司債之擔保品。

(2) 本公司民國113年發行國內第三次有擔保轉換公司債面額600,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，除上述國內第二次有擔保轉換公司債到期後設質之擔保品外，另於民國113年12月6日、113年12月9日及113年12月25日分別將佳峻投資所持有之「大華建設(股票代碼：2530)」股票1,750張及和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票12,410張設質予元大商業銀行。

(3) 由林家宏擔任董事長之佳峻投資及其擔任主要股東之源通投資提供股票作為本公司質押貸款之質押擔保物，明細如下：

借款/ 保證單位	113年12月31日 借款金額/面額	113年12月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$206,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 28,700股
瑞興銀行	250,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 69,700仟股
華南銀行	114,000	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 12,000仟股
京城銀行	1,050,000	1,050,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 40,478仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 6,196仟股
新光銀行	86,832	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 5,500仟股 2. 永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	150,000	163,000	蘇永平、林家宏	和築投資(註1)	3. 華票(股票代碼：2820) 1,700仟股
兆豐銀行	55,007	280,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股
安泰銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股 2. 華建(股票代碼：2530) 8,350仟股
兆豐票券	-	50,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
台灣票券	150,000	150,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
彰化銀行	-	54,000	蘇永平、林家宏	和築投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股 2. 華票(股票代碼：2820) 802仟股
彰化銀行	-	106,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 2,300仟股 2. 華建(股票代碼：2530) 2,204仟股

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

借款/ 保證單位	112年12月31日 借款金額/面額	112年12月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$283,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 32,700股
瑞興銀行	250,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 71,000仟股
華南銀行	5,000	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股
京城銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 20,250仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 7,196仟股
新光銀行	-	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	-	163,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,626仟股
兆豐銀行	-	280,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
安泰銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
兆豐票券	-	50,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
台灣票券	-	200,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股

註1：董事長為林家宏。

註2：主要股東為林家宏。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
短期員工福利(註)	\$11,867	\$6,890
退職後福利	137	90
合計	\$12,004	\$6,980

註：民國113年度之短期員工福利中有關員工酬勞部分，因本公司尚未決定發放予個別員工之金額，故先以暫估金額揭露。

八、質押之資產

截至民國113年及112年12月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或預售屋履約保證：

	113年12月31日	112年12月31日
存貨-待售房地	\$856,922	\$-
存貨-在建房地	21,783,316	19,643,550
其他金融資產-流動	728,688	327,526
合計	\$23,368,926	\$19,971,076

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 截至民國113年12月31日止，本公司因營建案發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為9,971,707仟元(未稅)，已計價金額為7,601,895仟元(未稅)。

(二) 截至民國113年12月31日止，本公司因購置辦公室而簽訂之合約總價為191,640仟元(含稅)，截至民國113年12月31日止已付價款為46,097仟元(帳列預付設備款項下)(未稅)。

(三)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託履約保證契約書，截至民國113年12月31日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	113年12月31日 動用金額	113年12月31日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
台中錦村段	\$1,450,745	\$278,800	不動產開發信託	土地銀行信託部
高雄五塊厝段	356,875	64,966	不動產開發信託	土地銀行信託部
蘆竹大新段第一期	336,946	52,494	不動產開發信託	兆豐銀行信託部
蘆竹新鼻段	189,142	126,300	不動產開發信託	台新銀行信託部
鶯歌國慶段1321地號	19,758	183,882	價金返還	土地銀行信託部
竹北翰林段	1,320	2,030	不動產開發信託	中信銀行信託部
	<u>\$2,354,786</u>	<u>\$708,472</u>		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

1. 本公司於民國114年1月6日取得桃園市中壢區環北段173、175、176、177地號土地價款共967,516仟元。
2. 本公司於民國113年11月7日經董事會決議，於民國114年1月17日發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總張數5,000張，發行總面額500,000仟元，每張面額為100仟元，發行期間五年。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之101.12%發行，實際募集金額為新臺幣505,584仟元。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	113年12月31日	112年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$-	\$65
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含零用金)	\$1,601,653	\$61,389
應收票據	115	30
應收帳款	992,728	-
其他應收款(含關係人)	87,662	2,388
其他金融資產-流動	728,688	327,526
存出保證金	298,121	27,926
合計	\$3,708,967	\$419,259
金融負債	113年12月31日	112年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	\$825	\$-
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$2,386,839	\$538,000
應付短期票券	149,751	-
應付票據	735	8,777
應付帳款	1,459,626	1,474,112
其他應付款(含關係人)	1,103,592	704,081
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	532,991	623,642
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	11,953,810	10,683,161
存入保證金	22,722	44
合計	\$17,610,066	\$14,031,817
租賃負債(包括流動及非流動)	\$3,725	\$6,229

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國113年及112年1月1日至12月31日之稅後淨利將分別減少或增加3,947仟元及2,851仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收帳款，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國113年及112年12月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
113年12月31日						
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$992,843	\$-	\$-	\$-	\$-	\$992,843
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-
112年12月31日						
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$30	\$-	\$-	\$-	\$-	\$30
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年1月1日至12月31日	112年1月1日至12月31日
期初餘額	\$-	\$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

(3)流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
113年12月31日					
短期借款	\$2,386,839	\$-	\$-	\$-	\$2,386,839
應付短期票券	149,751	-	-	-	149,751
應付款項(包含其他應付款)	2,563,953	-	-	-	2,563,953
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,911	814	-	-	3,725
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	-	532,991	-	532,991
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	8,927,068	1,796,888	1,229,854	-	11,953,810
112年12月31日					
短期借款	\$538,000	\$-	\$-	\$-	\$538,000
應付款項(包含其他應付款)	2,186,970	-	-	-	2,186,970
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	3,099	2,522	608	-	6,229
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	623,642	-	-	-	623,642
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,501,659	2,806,102	1,129,900	245,500	10,683,161

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、存入保證金及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
113年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$532,991	\$-	\$532,591	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	11,953,810	-	11,953,810	-
合計	\$12,486,801	\$-	\$12,486,401	\$-
112年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$623,642	\$-	\$644,734	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	10,683,161	-	10,683,161	-
合計	\$11,306,803	\$-	\$11,327,895	\$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。
- B. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
113年12月31日				
負債				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
衍生工具	\$-	\$825	\$-	\$-
112年12月31日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	\$-	\$65	\$-	\$65

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

- (2) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國113年及112年1月1日至12月31日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
7	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
8	應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比	無此情形 無此情形

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

編號	項 目	附表
	(3)財產交易金額及其所產生之損益數額	無此情形
	(4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的	無此情形
	(5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額	無此情形
	(6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形

(三)主要股東資訊：附表三。

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營建部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保 證金額佔最 近期財務報 表淨值之比率	背書保證最高限額 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	興聚建設股份有限公司	6	對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的20%為限，故按最近期報表113年12月31日之淨值7,100,782仟元之20%計算，金額為1,420,156仟元。	\$329,500	\$329,500	\$279,330	\$50,270	4.64%	為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表113年12月31日之淨值7,100,782仟元之40%計算，金額為2,840,313仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表二、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	與公司之關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
桃園市桃園區富國段99、100、101地號	113.01.12	\$1,774,864	依合約規定付款(已全數支付價款)	莊君等	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得宏邦不動產估價師聯合事務所及信彩不動產估價師事務所鑑價報告1,852,032仟元及1,790,292仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
新竹市竹港段623-5、665、666、666-1、666-2、666-3、677、720地號	112.10.11 112.10.25 112.11.28 113.01.10 113.04.30 113.12.28	466,949	依合約規定付款(已全數支付價款)	王君等	非關係人	-	-	-	-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告496,546仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19地號	113.05.24	452,027	依合約規定付款(已全數支付價款)	中租建設開發股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告461,252仟元。	興建住宅擴增營業收入(屬共同投資本公司出資及結算佔比皆為40%)	無
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地號及其地上建物桃園市平鎮區新德段490、491建號建物	113.10.14	1,100,000	依合約規定付款(截至113年12月31日已付價款300,000仟元)	林君及歐遊國際股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	議價，取得優世國際不動產估價師事務所及展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告1,258,734仟元及1,252,962仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
平鎮新德段1133、1133-1、1134地號	113.11.22	387,347	依合約規定付款(截至113年12月31日已付價款77,470仟元)	王君等	非關係人	-	-	-	-	議價，取得優世國際不動產估價師事務所鑑價報告392,071仟元。	興建住宅擴增營業收入	無

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表三、主要股東資訊：

主要股東名稱	持有股數	持股比例
和築投資有限公司	150,727,189	36.46%
遠安投資股份有限公司	22,169,004	5.36%

說明：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

皇普建設股份有限公司

重要會計項目明細表目錄

項 目	頁次/索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	62
應收票據明細表	63
應收帳款明細表	64
存貨明細表	65 ~ 70
預付款項明細表	71
其他金融資產-流動明細表	詳附註六(五)「其他金融資產-流動」
其他流動資產明細表	72
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六(七)「不動產、廠房及設備」
不動產、廠房及設備累計折舊及累計減損變動明細表	附註六(七)「不動產、廠房及設備」
使用權資產變動明細表	73
使用權資產累計折舊及累計減損變動明細表	74
投資性不動產變動明細表	附註六(九)「投資性不動產」
投資性不動產累計折舊及累計減損變動明細表	附註六(九)「投資性不動產」
短期借款明細表	75
應付短期票券明細表	76
合約負債-流動明細表	77
應付票據明細表	78
應付帳款明細表	79
其他應付款明細表	80
租賃負債明細表	81
其他流動負債明細表	82
應付公司債明細表	附註六(十一)「應付公司債」
長期借款明細表	83
損益項目明細表	
營業收入明細表	84
營業成本明細表	85
推銷費用明細表	86
管理費用明細表	87
其他收益及費損淨額明細表	附註六(十九)「營業外收入及支出」
財務成本明細表	附註六(十九)「營業外收入及支出」
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註六(二十一)「費用性質之額外資訊」

皇普建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
零用金		\$100	
活期存款(台幣)		401,566	
支票存款(台幣)		87	
定期存款(台幣)		1,200,000	
合 計		<u>\$1,601,753</u>	

皇普建設股份有限公司

應收票據明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應收票據	新竹竹港段	\$100	
應收票據	桃園富國段	15	
減：備抵損失		-	
合 計		<u>\$115</u>	

皇普建設股份有限公司

應收帳款明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應收房地款	蘆竹新鼻段	\$3,369	
應收房地款	蘆竹大新段第一期	4,169	
應收房地款	青平商業區	985,190	
減：備抵損失		-	
合 計		<u>\$992,728</u>	

皇普建設股份有限公司

存貨明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地		\$1,043,938	\$-	詳待售房地變動明細表
營建用地		399,940	-	詳營建用地變動明細表
在建房地		22,084,905	-	詳在建房地變動明細表
預付土地款		385,642	-	詳預付土地款變動明細表
小 計		23,914,425	-	
減：備抵存貨跌價損失		(9,852)	-	詳備抵存貨跌價損失變動明細表
合 計		<u>\$23,904,573</u>	<u>\$-</u>	

皇普建設股份有限公司

存貨－待售房地變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加 (含重分類)	本期出售 (含重分類)	期末餘額
待售土地				
金鑽廣場	\$6,000	\$-	\$-	\$6,000
台南府連段	14,968	-	-	14,968
竹北興崙段	63,383	-	(5,768)	57,615
青平段商業區	-	1,726,269	(1,352,672)	373,597
待售房屋				
金鑽廣場	3,852	-	-	3,852
台南府連段	12,762	-	-	12,762
竹北興崙段	101,122	-	(9,303)	91,819
青平段商業區	-	2,222,371	(1,739,046)	483,325
合 計	<u>\$202,087</u>	<u>\$3,948,640</u>	<u>\$(3,106,789)</u>	<u>\$1,043,938</u>

皇普建設股份有限公司

存貨－營建用地變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加 (含重分類)	本期減少 (含重分類)	期末餘額
營建用地				
蘆竹大新段第二期	\$297	\$-	\$-	\$297
頭份中興段	44,033	489	(44,522)	-
頭份中興段專案	-	35,616	-	35,616
中壢中運段	64,904	7,659	-	72,563
新竹竹港段	2,380	21,343	-	23,723
桃園富國段	-	267,741	-	267,741
合 計	<u>\$111,614</u>	<u>\$332,848</u>	<u>\$(44,522)</u>	<u>\$399,940</u>

皇普建設股份有限公司

存貨－在建房地變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加		本期減少 (含重分類)	期末餘額
		工程成本	利息資本化		
台中錦村段	\$6,182,799	\$827,331	\$133,227	\$-	\$7,143,357
高雄五塊厝段	1,619,352	196,625	32,451	-	1,848,428
中壢青平段(商業區)	3,255,502	633,867	59,271	(3,948,640)	-
中壢青平段(住宅區)	747,994	315,480	16,178	-	1,079,652
鶯歌建國段310地號	21,529	28	-	-	21,557
鶯歌國慶段1315地號	1,084,761	1,800	13,013	-	1,099,574
鶯歌國慶段1321地號	867,367	313,506	12,851	-	1,193,724
鶯歌國慶段1315-1地號	24,197	29	290	-	24,516
新竹竹港段	35,947	458,825	3,633	-	498,405
台中敦和段	-	5,671	67	-	5,738
蘆竹大新段第一期	1,680,747	499,392	33,642	-	2,213,781
蘆竹大新段第二期	1,405,339	3,935	26,472	-	1,435,746
竹北翰林段	39,513	10,022	735	-	50,270
蘆竹新鼻段	1,449,573	533,819	23,319	-	2,006,711
桃園中路二段317地號	225,957	39,141	1,890	-	266,988
頭份中興段	612,117	2,011	1,261	(615,389)	-
青平住146-1地號	17,144	69	323	-	17,536
中壢中運段	622,050	2,535	7,301	-	631,886
桃園富國段	-	1,806,639	24,696	(1,642)	1,829,693
楊梅草湳坡段19地號專案	-	193,939	454	-	194,393
楊梅草湳坡段19-6地號專案	-	22,319	-	-	22,319
頭份中興段專案	-	491,539	4,534	-	496,073
平鎮新德段	-	210	4,348	-	4,558
合 計	<u>\$19,891,888</u>	<u>\$6,358,732</u>	<u>\$399,956</u>	<u>\$(4,565,671)</u>	<u>\$22,084,905</u>

皇普建設股份有限公司

存貨－預付土地款變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
預付土地款				
新竹竹港段662、623-5、665地號	\$123,733	\$47,791	\$(171,524)	\$-
桃園富國段99、100、101地號	-	1,774,864	(1,774,864)	-
新竹竹港段663、677地號	-	33,000	(33,000)	-
桃園市蘆竹區內興段1158-1地號及桃園區同安段1816地號	-	20,731	(20,731)	-
桃園市蘆竹區羊稠段338地號及桃園區和平段708地號等3筆土地	-	888	(888)	-
桃園市桃園區大興段746-2地號等3筆土地	-	14,177	(14,177)	-
桃園市桃園區慈文段811地號	-	8,364	(8,364)	-
桃園市新埔段159地號等7筆土地	-	15,544	(15,544)	-
桃園市蘆竹區五福段1122、1130、1131地號	-	165,661	(165,661)	-
新竹市南寮段161-1地號等3筆土地	-	2,555	(2,555)	-
新竹市西濱段180地號等2筆土地	-	7,496	(7,496)	-
新竹市西濱段195地號等2筆土地	-	6,794	(6,794)	-
新竹市竹港段666、666-1、666-2、666-3地號	-	228,883	(228,883)	-
楊梅草湳坡段19-6地號(專案)	-	8,857	(8,857)	-
楊梅草湳坡段19地號(專案)	-	72,000	(72,000)	-
桃園富國段大有段309地號等15筆土地	-	23,538	(23,538)	-
桃園富國段錦興段434地號等3筆土地	-	2,215	(2,215)	-
桃園富國段六福段175-1地號等3筆土地	-	2,797	(2,797)	-
桃園富國段埔子段1066-2地號等3筆土地	-	4,752	(4,752)	-
中壢中運段平鎮延平段112-1地號	-	750	(750)	-
中壢中運段中壢復興1047地號、中壢仁愛578地號	-	4,887	(4,887)	-
中壢中運段平鎮新光120、122、207地號	-	1,973	(1,973)	-
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地號	-	291,552	-	291,552
平鎮新德段1133、1133-1、1134地號	-	77,470	-	77,470
平鎮新德段中壢區成功段1096、1200地號	-	1,511	-	1,511
平鎮新德段平鎮區廣東段1058地號	-	1,146	-	1,146
平鎮新德段中壢區大華段769、769-2、772、772-1、781地號	-	1,708	-	1,708
平鎮新德段平鎮區德育段693-1、720、721地號	-	3,807	-	3,807
新竹市段666-1、666-2地號(土地地上物)	-	20,000	(20,000)	-
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地號(地上建物)	-	8,448	-	8,448
合 計	\$123,733	\$2,854,159	\$(2,592,250)	\$385,642

皇普建設股份有限公司

存貨－備抵存貨跌價損失變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
備抵存貨跌價損失				
金鑽廣場	\$(9,852)	\$-	\$-	\$(9,852)
合 計	<u>\$(9,852)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(9,852)</u>

皇普建設股份有限公司

預付款項明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付租金		\$159	
預付保險費		89	
用品盤存		208	
其他預付費用	其他	42,975	
預付貨款		47	
留抵稅額		302,237	
合 計		<u>\$345,715</u>	

皇普建設股份有限公司

其他流動資產明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
暫付款		\$242	
員工(船員)借支		653	
取得合約之增額成本-流動	佣金	519,224	遞延行銷費用
合 計		<u>\$520,119</u>	

皇普建設股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
房屋及建築	\$3,058	\$-	\$-	\$3,058	
運輸設備	7,619	779	(2,863)	5,535	
合 計	<u>\$10,677</u>	<u>\$779</u>	<u>\$(2,863)</u>	<u>\$8,593</u>	

皇普建設股份有限公司

使用權資產累計折舊變動明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	備註
房屋及建築	\$1,148	\$1,020	\$-	\$2,168	
運輸設備	3,365	2,267	(2,863)	2,769	
合 計	<u>\$4,513</u>	<u>\$3,287</u>	<u>\$(2,863)</u>	<u>\$4,937</u>	

皇普建設股份有限公司

短期借款明細表

民國113年12月31日

借款種類	債權銀行	期末餘額	契約期限	利率(%)	融資額度	抵押或擔保	備 註
抵押借款	聯邦銀行-南桃園分行	\$206,000	113.01.15-114.01.15	2.58%	\$300,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	華南銀行-大安分行	114,000	113.08.01-114.02.01	2.68%	214,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	瑞興銀行-南京東路分行	650,000	113.06.04-114.06.04	2.48%	663,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	京城商銀-內湖分行	650,000	113.01.15-114.01.10	3.18%	650,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	京城商銀-內湖分行	400,000	113.09.26-114.09.26	3.18%	400,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	新光銀行-桃園分行	24,541	113.10.28-114.01.28	2.88%	300,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	新光銀行-桃園分行	39,808	113.10.30-114.01.30	2.88%	300,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	新光銀行-桃園分行	22,483	113.11.25-114.02.25	2.88%	300,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	兆豐商銀-國外部	55,007	113.02.01-116.02.01	2.63%	280,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	安泰銀行-桃園分行	-	112.02.26-115.02.26	-%	-	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	台中銀行-林口分行	173,241	113.04.30~118.04.30	2.63%	250,000	擔保情形請詳附註七(二)	
抵押借款	台中銀行-林口分行	51,759	113.05.27~118.05.27	2.63%	250,000	擔保情形請詳附註七(二)	
合 計		<u>\$2,386,839</u>					

皇普建設股份有限公司

應付短期票券明細表

民國113年12月31日

項 目	保證或 承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額	未攤銷應付 短期票券折價	帳面價值	擔 保 品
發行商業本票	台灣票券	113.10.22-114.10.22	2.71%	\$150,000	\$(249)	\$149,751	擔保情形請詳附註七(二)
合 計				\$150,000	\$(249)	\$149,751	

皇普建設股份有限公司

合約負債-流動明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
預收房屋款	高雄五塊厝段	\$169,672	
	台中錦村段	698,534	
	青平商業區	86,938	
	蘆竹大新段第一期	81,635	
	蘆竹新鼻段	144,204	
	鶯歌國慶段1321	87,166	
	竹北翰林段	1,116	
預收土地款	高雄五塊厝段	244,668	
	台中錦村段	1,002,266	
	青平商業區	161,744	
	蘆竹大新段第一期	303,749	
	蘆竹新鼻段	164,028	
	鶯歌國慶段1321	112,129	
	竹北翰林段	2,177	
合 計		<u>\$3,260,026</u>	

皇普建設股份有限公司

應付票據明細表

民國113年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
興合力建設股份有限公司	辦公室租金	\$24	
興聚建設股份有限公司	竹北翰林段	711	
合 計		<u>\$735</u>	

皇普建設股份有限公司

應付帳款明細表

民國113年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
安興營造股份有限公司	貨款	\$947,347	
立本營造股份有限公司	貨款	510,205	
興聚建設股份有限公司	竹北翰林段	1,704	
其他		370	個別餘額未超過本項目5%
合 計		<u>\$1,459,626</u>	

皇普建設股份有限公司

其他應付款明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
應付薪資		\$7,456	
應付利息		14,475	
應付佣金		587,559	
應付勞務費		1,043	
應付工程保留款		419,619	
其他應付款		67,627	個別餘額未超過本 項目5%
合 計		<u>\$1,097,779</u>	

皇普建設股份有限公司

租賃負債明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	租賃期間	折現率	期末餘額	備註
房屋及建築	辦公室	111.11.01-114.10.31	2.18%	\$446	
	辦公室	111.12.01-114.11.30	2.18%	466	
運輸設備		112.05.15-115.05.14	2.55%	2,218	
		113.07.08-115.07.07	2.56%	595	
合 計				<u>\$3,725</u>	

皇普建設股份有限公司

其他流動負債明細表

民國113年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他預收款	皇普河畔租金	\$118	
暫收款	其他	1, 831	
代收款	代辦費	241, 754	
合 計		<u>\$243, 703</u>	

皇普建設股份有限公司

長期借款明細表

民國113年12月31日

債權人	摘 要	借款金額	契約期間	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	土地銀行台中分行	\$1,624,240	107.09.21-114.09.21	2.65%	台中錦村段在建房地	擔保情形請詳附註八
		2,950,200	109.05.29-114.05.29	2.71%		
抵押借款	土地銀行建國分行	597,800	108.05.08-114.12.31	2.63%	高雄五塊厝段在建房地	擔保情形請詳附註八
		463,240	109.02.26-114.12.31	2.71%		
		33,600	109.04.10-114.12.31	2.71%		
抵押借款	土地銀行南桃園分行	211,400	109.11.24-114.11.24	2.56%	青平住宅區在建房地	擔保情形請詳附註八
		300,200	110.02.25-115.02.25	2.56%		
		201,966	113.03.12-118.03.12	2.98%		
抵押借款	土地銀行南桃園分行	89,300	113.01.30~118.01.30	2.73%	桃園中路二段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行-北桃園分行	884,400	110.04.26-115.04.26	2.56%-2.69%	鶯歌國慶段在建房地	擔保情形請詳附註八
		198,921	113.01.31-118.01.31	2.93%		
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	290,100	112.11.27-118.11.27	2.68%-2.78%	中壢中運段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	2,283,127	110.01.29-115.01.29	2.62%-2.67%	蘆竹大新段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	192,454	113.01.08~118.01.08	2.73%	頭份中興段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	中國信託-營業部	12,300	110.02.08-114.03.31	2.91%-2.94%	竹北翰林段在建房地	擔保情形請詳附註八
		13,383	112.06.12-115.06.12	3.37%		
		2,250	113.03.11-115.06.12	3.17%		
抵押借款	台新銀行-建北分行	946,929	110.12.03-114.12.03	2.89%	蘆竹新鼻段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	台新銀行-建北分行	586,000	113.05.09~117.06.30	2.80%	桃園富國段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	台新銀行-建北分行	72,000	113.10.14~118.02.28	2.94%	楊梅草湳坡段19地號在建房地	擔保情形請詳附註八
一年或一營業週期內到期長期借款		(10,723,956)				
合 計		<u>\$1,229,854</u>				

皇普建設股份有限公司

營業收入明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	數 量	金 額	備 註
營建收入			
房屋-竹北興崙段	-	\$10,759	
房屋-青平商業區	-	2,207,333	
土地-竹北興崙段	-	11,853	
土地-青平商業區	-	3,098,619	
租賃收入	-	2,044	
減：營建收入銷貨退回及折讓	-	-	
合 計		<u>\$5,330,608</u>	

皇普建設股份有限公司

營業成本明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋成本	竹北興崙段	\$9,303	
	青平商業區	1,739,046	
土地成本	竹北興崙段	5,768	
	青平商業區	1,352,672	
租賃成本		295	
其他營業成本		18,223	
合 計		<u>\$3,125,307</u>	

皇普建設股份有限公司

推銷費用明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
廣告費		\$285,643	
佣金支出		146,087	
其他費用		1,273	個別餘額未超過本項目5%
合 計		<u>\$433,003</u>	

皇普建設股份有限公司

管理費用明細表

民國113年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
薪資支出		\$66,902	
折舊		3,736	
其他費用		41,079	個別餘額未超過本 項目5%
合 計		<u>\$111,717</u>	

社團法人臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 1140091 號

會員姓名：(1) 鄧欣珊
(2) 陶鴻文

事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所

事務所地址：臺中市南屯區文心路一段306號6樓

事務所統一編號：76902916

事務所電話：(04)23291290

委託人統一編號：81271967

會員書字號：(1) 中市會證字第 0929 號
(2) 中市會證字第 0325 號

印鑑證明書用途：辦理 皇普建設股份有限公司

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：



附件四

114 年第一季個別財務報告暨會計師核閱報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

(內含會計師核閱報告)

民國一一四年及一一三年第一季

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師核閱報告	3
肆、個別資產負債表	4
伍、個別綜合損益表	5
陸、個別權益變動表	6
柒、個別現金流量表	7
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	8
二、通過財務報告之日期及程序	8
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	8 ~ 9
四、重大會計政策之彙總說明	9 ~ 21
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21 ~ 22
六、重要會計項目之說明	22 ~ 46
七、關係人交易	47 ~ 49
八、質押之資產	49 ~ 50
九、重大或有負債及未認列合約承諾	50
十、重大之災害損失	50
十一、重大之期後事項	50
十二、其他	51 ~ 57
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	57 / 59
(二)大陸投資資訊	57
十四、部門資訊	58

會計師核閱報告

皇普建設股份有限公司公鑒：

前言

皇普建設股份有限公司民國一一四年及一一三年三月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表，以及個別財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則與金融監督管理委員會（以下簡稱「金管會」）認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報表作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開個別財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達皇普建設股份有限公司民國一一四年及一一三年三月三十一日之個別財務狀況，暨民國一一四年及一一三年一月一日至三月三十一日之個別財務績效及個別現金流量之情事。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：程建憲



證券主管機關核准簽證文號
金管證審字第1100342985號

會計師：陶鴻文



證券主管機關核准簽證文號
(80)台財證(六)字第02925號

中 華 民 國 一 一 四 年 五 月 八 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一十四年三月三十一日、民國一十三年十二月三十一日及一一三年三月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	114年3月31日		113年12月31日		113年3月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	114年3月31日		113年12月31日		113年3月31日	
			金額	%	金額	%	金額	%				金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產									流動負債							
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$1,636,722	5.89	\$1,601,753	5.60	\$118,154	0.51	2100	短期借款	四、六(十)、七(二)	\$1,368,756	4.93	\$2,386,839	8.35	\$1,383,566	5.92
1150	應收票據淨額	四、六(二)	55	-	115	-	30	-	2110	應付短期票券	四、六(十一)、七(二)	-	-	149,751	0.52	187,633	0.80
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	243,672	0.88	992,728	3.47	-	-	2130	合約負債-流動	四、六(十八)	3,872,686	13.94	3,260,026	11.40	2,042,254	8.74
1200	其他應收款		73,488	0.26	82,529	0.29	-	-	2150	應付票據		625	-	735	-	4,243	0.02
1210	其他應收款-關係人	七(二)	52,277	0.19	5,133	0.02	1,578	0.01	2170	應付帳款		842,110	3.03	1,459,626	5.11	1,205,306	5.16
1220	本期所得稅資產	四	2	-	2	-	2	-	2200	其他應付款		1,999,342	7.20	1,097,779	3.84	926,191	3.97
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	23,798,534	85.64	23,904,573	83.61	22,166,483	94.91	2220	其他應付款-關係人	七(二)	5,753	0.02	5,813	0.02	5,914	0.03
1410	預付款項		401,728	1.45	345,715	1.21	271,645	1.16	2230	本期所得稅負債	四、六(二十二)	439,256	1.58	326,403	1.14	61,640	0.26
1476	其他金融資產-流動	六(五)、八	640,564	2.30	728,688	2.55	301,209	1.29	2250	負債準備-流動	四	89,441	0.32	44,497	0.16	26,561	0.11
1479	其他流動資產	六(六)	462,821	1.67	520,119	1.82	391,251	1.67	2280	租賃負債-流動	四、六(八)	2,971	0.01	3,725	0.01	5,144	0.02
11xx	流動資產合計		<u>27,309,863</u>	<u>98.28</u>	<u>28,181,355</u>	<u>98.57</u>	<u>23,250,352</u>	<u>99.55</u>	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	四、六(十二)、七(二)	-	-	-	-	524,334	2.25
	非流動資產								2322	一年或一營業週期內到期長期借款	四、六(十三)	9,882,009	36.56	10,723,956	37.51	10,433,701	44.68
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)、八	1,032	-	1,040	-	947	-	2399	其他流動負債		280,052	1.01	243,703	0.85	2,204	0.01
1755	使用權資產	四、六(八)	2,907	0.01	3,656	0.01	5,274	0.02	21xx	流動負債合計		<u>18,783,001</u>	<u>67.60</u>	<u>19,702,853</u>	<u>68.91</u>	<u>16,808,691</u>	<u>71.97</u>
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	57,227	0.21	57,301	0.20	57,522	0.25		非流動負債							
1780	無形資產	四	2,180	0.01	2,457	0.01	2,047	0.01	2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	四、六(十二)、七(二)	3,851	0.01	825	-	-	-
1915	預付設備款	九	110,713	0.40	46,097	0.16	20,962	0.09	2530	應付公司債	四、六(十二)、七(二)	955,471	3.44	532,991	1.86	-	-
1920	存出保證金		303,566	1.09	298,121	1.05	18,348	0.08	2540	長期借款	四、六(十三)	1,220,231	4.39	1,229,854	4.31	1,387,100	5.94
15xx	非流動資產合計		<u>477,625</u>	<u>1.72</u>	<u>408,672</u>	<u>1.43</u>	<u>105,100</u>	<u>0.45</u>	2580	租賃負債-非流動	四、六(八)	-	-	-	-	199	-
									2645	存入保證金		22,678	0.08	22,722	0.08	84	-
									25xx	非流動負債合計		<u>2,202,231</u>	<u>7.72</u>	<u>1,786,392</u>	<u>6.25</u>	<u>1,387,383</u>	<u>5.94</u>
									2xxx	負債總計		<u>20,985,232</u>	<u>75.52</u>	<u>21,489,245</u>	<u>75.16</u>	<u>18,196,074</u>	<u>77.91</u>
										權益							
										股本							
									3110	普通股股本	六(十五)	4,133,585	14.88	4,133,585	14.47	3,836,582	16.43
									3130	債券換股權利證書		-	-	-	-	46,669	0.20
									3200	資本公積	六(十五)(十六)	1,634,607	5.88	1,550,947	5.42	1,198,956	5.13
									3300	保留盈餘	六(十七)	-	-	-	-	-	-
									3310	法定盈餘公積		205,070	0.74	75,169	0.26	75,169	0.32
									3350	未分配盈餘		828,994	2.98	1,341,081	4.69	2,002	0.01
									3xxx	權益總計		<u>6,802,256</u>	<u>24.48</u>	<u>7,100,782</u>	<u>24.84</u>	<u>5,159,378</u>	<u>22.09</u>
1xxx	資產總計		<u>\$27,787,488</u>	<u>100.00</u>	<u>\$28,590,027</u>	<u>100.00</u>	<u>\$23,355,452</u>	<u>100.00</u>		負債及權益總計		<u>\$27,787,488</u>	<u>100.00</u>	<u>\$28,590,027</u>	<u>100.00</u>	<u>\$23,355,452</u>	<u>100.00</u>

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	114年1月1日至3月31日		113年1月1日至3月31日	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十八)	\$2,675,370	100.00	\$98	100.00
5000	營業成本	六(三)(十四)(二十一)	(1,965,942)	(73.48)	(74)	(75.51)
5900	營業毛利		709,428	26.52	24	24.49
	營業費用	六(十四)(二十)(二十一)、七(二)				
6100	推銷費用		(94,758)	(3.54)	(15,196)	(15,506.12)
6200	管理費用		(36,525)	(1.37)	(13,335)	(13,607.14)
6000	營業費用合計		(131,283)	(4.91)	(28,531)	(29,113.26)
6900	營業利益(損失)		578,145	21.61	(28,507)	(29,088.77)
	營業外收入及支出	六(十九)				
7100	利息收入		1,076	0.04	65	66.33
7010	其他收入		6,245	0.23	79	80.61
7020	其他利益及損失		(59)	-	(54)	(55.10)
7050	財務成本		(18,951)	(0.71)	(10,776)	(10,995.92)
7000	營業外收入及支出合計		(11,689)	(0.44)	(10,686)	(10,904.08)
7900	稅前淨利(淨損)		566,456	21.17	(39,193)	(39,992.85)
7950	所得稅費用	四、六(二十二)	(121,925)	(4.56)	(876)	(893.88)
8200	本期淨利(淨損)		444,531	16.61	(40,069)	(40,886.73)
8500	本期綜合損益總額		\$444,531	16.61	\$(40,069)	(40,886.73)
	每股盈餘(虧損)(元)：	四、六(二十三)				
9750	基本每股盈餘(虧損)		\$1.08		\$(0.10)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)		\$1.07		\$(0.10)	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		資本公積	保留盈餘		權益總額
	普通股股本	債券換股權利證書		法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國113年1月1日餘額	\$3,799,974	\$36,608	\$1,146,683	\$75,169	\$234,561	\$5,292,995
盈餘指撥及分配：						
普通股現金股利	-	-	-	-	(192,490)	(192,490)
債券換股權利證書轉換	36,608	(36,608)	-	-	-	-
可轉換公司債轉換	-	46,669	52,273	-	-	98,942
民國113年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	-	(40,069)	(40,069)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(40,069)	(40,069)
民國113年3月31日餘額	\$3,836,582	\$46,669	\$1,198,956	\$75,169	\$2,002	\$5,159,378
民國114年1月1日餘額	\$4,133,585	\$-	\$1,550,947	\$75,169	\$1,341,081	\$7,100,782
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	129,901	(129,901)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(826,717)	(826,717)
因發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	-	83,660	-	-	83,660
民國114年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	-	444,531	444,531
本期綜合損益總額	-	-	-	-	444,531	444,531
民國114年3月31日餘額	\$4,133,585	\$-	\$1,634,607	\$205,070	\$828,994	\$6,802,256

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$566,456	\$(39,193)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	940	1,071
攤銷費用	282	193
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	59	54
利息費用(含公司債溢價攤銷)	17,448	(320)
利息收入	(1,076)	(65)
收益費損項目合計	17,653	933
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據減少	60	-
應收帳款減少	749,056	-
其他應收款(增加)	9,041	-
其他應收款-關係人(增加)減少	(47,144)	810
存貨(在建工程)減少(增加)	106,039	(1,847,013)
預付款項(增加)	(56,013)	(38,956)
其他金融資產-流動減少	88,124	26,317
其他流動資產減少(增加)	57,298	(18,101)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	906,461	(1,876,943)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加	612,660	33,748
應付票據(減少)	(110)	(4,534)
應付帳款(減少)	(617,516)	(268,806)
其他應付款增加	76,120	33,666
其他應付款-關係人(減少)	(60)	(19)
負債準備-流動增加	44,944	-
其他流動負債增加(減少)	36,349	(2,618)
存入保證金(減少)增加	(44)	40
與營業活動相關之負債之淨變動合計	152,343	(208,523)
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	1,058,804	(2,085,466)
調整項目合計	1,076,457	(2,084,533)
營運產生之現金流入(流出)	1,642,913	(2,123,726)
收取之利息	1,076	65
支付之利息	(12,360)	1,887
支付之所得稅	(9,072)	-
營業活動之淨現金流入(流出)	1,622,557	(2,121,774)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(109)	(126)
取得無形資產	(5)	(931)
預付設備款(增加)	(64,616)	-
存出保證金(增加)減少	(5,445)	9,578
投資活動之淨現金流入(流出)	(70,175)	8,521
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(1,018,083)	845,566
應付短期票券(減少)增加	(149,751)	187,633
舉借長期借款	412,703	1,137,640
償還長期借款	(1,264,273)	-
發行公司債	502,766	-
租賃本金償還	(775)	(921)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(1,517,413)	2,169,918
本期現金及約當現金增加數	34,969	56,665
期初現金及約當現金餘額	1,601,753	61,489
期末現金及約當現金餘額	\$1,636,722	\$118,154

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：張雅卿



皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國114年及113年1月1日至3月31日
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國114年5月8日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國114年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國114年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」部分修正內容	民國115年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」部分修正內容	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號－比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善－第11冊	民國115年1月1日

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金管會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

(二) 編製基礎

1. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
 - (1)預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
 - (2)主要為交易目的而持有該資產。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
 - (4)現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
 - (1)預期於其正常營業週期中清償該負債。
 - (2)主要為交易目的而持有該負債。
 - (3)預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
 - (4)不具有將負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利者。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

(四) 現金及約當現金

現金及約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(五)金融工具

1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

4. 金融負債及權益工具

(1)借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(2)應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(3)應付可轉換公司債(屬複合金融工具)

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。
- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。

- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面金額加計「資本公積－認股權」之帳面金額作為換出普通股之發行成本。

5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面金額，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

(六) 存 貨

1. 購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」按出售部分結轉為當期損益。
2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

(七) 聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

(八) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3~5年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

(九)租賃交易

本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
 - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；
 - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
 - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
 - (1) 租賃負債之原始衡量金額；
 - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
 - (3) 發生之任何原始直接成本；
 - (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

(十一) 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

建築物	5～32年

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

(十二) 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站及商標權，採直線法攤銷，攤銷年限分別為5年及10年。

3. 發展中之無形資產 - 研究發展成本

研究成本發生時係認列為費用。若個別專案之發展階段支出符合下列條件，認列為無形資產：

- (1)該發展中之無形資產已達技術可行性，並將可供使用或出售。
- (2)有意圖完成該資產且有能力使用或出售該資產。
- (3)該資產將產生未來經濟效益。
- (4)具充足之資源以完成該資產。
- (5)發展階段之支出能可靠衡量。

資本化之發展支出於原始認列後，係採成本模式衡量；亦即以成本減除累計攤銷及累計減損後之金額作為帳面金額。此資產於發展階段期間，每年進行減損測試，並自完成發展且達可供使用狀態時，於預期未來效益之期間內攤銷。

(十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

(十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十六) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

(十七) 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

1. 土地開發及轉售

本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

(十八) 員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

(二十) 普通股每股盈餘

1. 本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給予員工酬勞。

(二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

(二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

1. 遞延所得稅資產之可實現性

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國114年3月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十二)。

2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
零用金	\$100	\$100	\$100
銀行存款	1,636,622	401,653	118,054
約當現金	-	1,200,000	-
合計	<u>\$1,636,722</u>	<u>\$1,601,753</u>	<u>\$118,154</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 約當現金係指自取得日起三個月內到期之定期存款，其帳面價值近似公平價值。

3. 本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二(二)。

(二) 應收款項

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
應收票據	\$55	\$115	\$30
備抵損失-應收票據	-	-	-
合計	\$55	\$115	\$30

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
應收帳款	\$243,672	\$992,728	\$-
備抵損失-應收帳款	-	-	-
合計	\$243,672	\$992,728	\$-

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，信用風險最大之暴險金額為帳面金額，相關信用風險及民國114年及113年1月1日至3月31日備抵損失資訊請詳附註十二(二)。

2. 應收款項之帳齡分析如下：

	114年3月31日		113年12月31日		113年3月31日	
	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據
未逾期	\$243,672	\$55	\$992,728	\$115	\$-	\$30
180 天內	-	-	-	-	-	-
181-365 天	-	-	-	-	-	-
一年以上	-	-	-	-	-	-
合計	\$243,672	\$55	\$992,728	\$115	\$-	\$30

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

(三) 存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
待售房地	\$6,474,710	\$1,043,938	\$202,087
營建用地	437,770	399,940	158,216
在建房地	16,501,809	22,084,905	20,668,905
預付土地款	394,097	385,642	1,147,127
小計	23,808,386	23,914,425	22,176,335
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)	(9,852)
合計	\$23,798,534	\$23,904,573	\$22,166,483

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(1)待售房地

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852	\$9,852
台南府連段	27,730	27,730	27,730
竹北興崙段	149,434	149,434	164,505
中壢青平段(商業區)	201,048	856,922	-
台中錦村段	6,086,646	-	-
合計	<u>\$6,474,710</u>	<u>\$1,043,938</u>	<u>\$202,087</u>

(2)營建用地

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
蘆竹大新段第二期	\$297	\$297	\$297
頭份中興段	-	-	44,033
頭份中興段專案	35,616	35,616	-
中壢中運段	72,563	72,563	64,904
新竹竹港段	34,223	23,723	4,762
桃園富國段	267,741	267,741	44,220
平鎮新德段	27,330	-	-
合計	<u>\$437,770</u>	<u>\$399,940</u>	<u>\$158,216</u>

(3)在建房地

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
台中錦村段	\$-	\$7,143,357	\$6,298,029
高雄五塊厝段	1,947,381	1,848,428	1,699,759
中壢青平段(商業區)	-	-	3,319,126
中壢青平段(住宅區)	1,168,275	1,079,652	844,526
鶯歌建國段310地號	21,557	21,557	21,529
鶯歌國慶段1315地號	1,107,637	1,099,574	1,087,899
鶯歌國慶段1321地號	1,277,714	1,193,724	938,502
鶯歌國慶段1315-1地號	24,589	24,516	24,269
新竹竹港段	498,406	498,405	205,578
台中敦和段	5,822	5,738	-
蘆竹大新段第一期	2,308,164	2,213,781	1,717,827
蘆竹大新段第二期	1,443,703	1,435,746	1,411,922
竹北翰林段	52,415	50,270	42,419
蘆竹新鼻段	2,048,116	2,006,711	1,568,881
頭份中興段	-	-	614,195
青平住146-1地號	17,618	17,536	17,222
中路二段317地號	267,596	266,988	226,013
中壢中運段	633,836	631,886	626,129
桃園富國段	1,842,917	1,829,693	5,080
楊梅草湳坡段19地號專案	196,420	194,393	-
楊梅草湳坡段19-6地號專案	22,344	22,319	-
頭份中興段專案	497,489	496,073	-
平鎮新德段	1,119,272	4,558	-
中壢環北段	538	-	-
合計	<u>\$16,501,809</u>	<u>\$22,084,905</u>	<u>\$20,668,905</u>

(4)預付土地款

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
桃園富國段99、100、101地號	\$-	\$-	\$1,064,918
新竹竹港段663、677地號	-	-	33,000
桃園市新埔段159等7筆地號	-	-	4,663
桃園市蘆竹區五福段1122、1130、1131地號	-	-	44,546
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地號	-	291,552	-
平鎮新德段1133、1133-1、1134地號	193,674	77,470	-
平鎮新德段中壢區成功段1096、1200地號	-	1,511	-
平鎮新德段平鎮區廣東段1058地號	-	1,146	-
平鎮新德段中壢區大華段769、769-2、772、772-1、781地號	-	1,708	-
平鎮新德段平鎮區德育段693-1、720、721地號	-	3,807	-
平鎮新德段1115、1117、1126、1127、1131地號(地上建物)	-	8,448	-
中壢環北段173、175、176、177等4筆地號	193,506	-	-
平鎮新德段中壢區三座屋段舊社小段41-129、41-130地號	47	-	-
平鎮新德段平鎮區廣東段178-1等9筆地號	2,253	-	-
桃園富國段五福段1029地號	4,617	-	-
合計	<u>\$394,097</u>	<u>\$385,642</u>	<u>\$1,147,127</u>

2. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。
3. 民國114年及113年1月1日至3月31日利息資本化列入在建房地金額分別為81,059仟元及80,142仟元，利息資本化利率分別為2.48%~3.40%及2.25%~3.48%。
4. 民國114年及113年1月1日至3月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

(四)聯合營運

1. 本公司於民國110年1月14日與關係人興聚建設股份有限公司(以下簡稱興聚建設)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之新竹縣竹北市翰林段495、496、497、498、499、500地號等六筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額為12,000仟元。本公司於民國111年5月5日與興聚建設簽訂共同投資開發增補協議書，本公司之出資和結算分配比例均為10%，出資金額增加為17,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

2. 本公司於民國113年5月9日與關係人興聚建設、羅杰投資股份有限公司(以下簡稱羅杰投資)及非關係人奧古營造有限公司(以下簡稱奧古營造)簽訂共同投資開發協議書，參與以興聚建設為主辦營業開發之桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19地號土地，本公司之出資和結算分配比例均為40%，出資金額為395,389仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。
3. 本公司於民國113年5月9日與關係人興聚建設、羅杰投資及非關係人奧古營造簽訂共同投資開發協議書，參與協議以非關係人耀太建設有限公司為主辦營業開發之桃園市楊梅區草湳坡段草湳坡小段19-6地號土地，本公司之出資和結算分配比例均為40%，出資金額為51,487仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。
4. 本公司於民國113年5月10日與非關係人海宇國際股份有限公司及關係人羅杰投資簽訂共同投資開發協議書，參與以本公司為主辦營業開發之苗栗縣頭份市中興段10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21地號等十二筆土地，本公司之出資和結算分配比例均為80%，出資金額為928,000仟元。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務，故判斷為聯合營運。上述開發協議書係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。
5. 上述專案之財務報表獨立列示，本公司於民國114年及113年3月31日依據該專案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益。截至民國114年及113年3月31日止，各專案之資產、負債及損益如下：

竹北市翰林段

	114年3月31日	113年3月31日
資產	\$579,461	\$450,051
負債	\$435,574	\$292,633
權益	143,887	157,418
合計	\$579,461	\$450,051
	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,329)	\$(1,400)

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

楊梅草湳坡段19地號專案

	114年3月31日	113年3月31日
資產	\$640,682	\$-
負債	\$180,639	\$-
權益	460,043	-
合計	\$640,682	\$-
	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,954)	\$-

楊梅草湳坡段19-6地號專案

	114年3月31日	113年3月31日
資產	\$56,018	\$-
負債	\$16,223	\$-
權益	39,795	-
合計	\$56,018	\$-
	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(607)	\$-

頭份中興段專案

	114年3月31日	113年3月31日
資產	\$1,372,112	\$-
負債	\$228,848	\$-
權益	1,143,264	-
合計	\$1,372,112	\$-
	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
當期營業收入	\$-	\$-
當期稅後淨利(損)	\$(4,657)	\$-

(五) 其他金融資產-流動

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
其他受限制資產	\$620,483	\$708,472	\$300,799
其他受限制資產-備償戶	20,081	20,216	410
合計	\$640,564	\$728,688	\$301,209

1. 其他受限制資產係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供不動產開發信託及價金返還保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形，請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。
2. 其他受限制資產-備償戶係作為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。

(六)其他流動資產

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
暫付款	\$858	\$242	\$419
員工(船員)借支	596	653	37
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	461,367	519,224	390,795
合計	<u>\$462,821</u>	<u>\$520,119</u>	<u>\$391,251</u>

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(七)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
成本：					
114年1月1日	\$1,263	\$111	\$716	\$124	\$2,214
增添	109	-	-	-	109
處分	(11)	-	(6)	-	(17)
114年3月31日	<u>\$1,361</u>	<u>\$111</u>	<u>\$710</u>	<u>\$124</u>	<u>\$2,306</u>
113年1月1日	\$1,147	\$84	\$716	\$-	\$1,947
增添	2	-	-	124	126
處分	-	-	-	-	-
113年3月31日	<u>\$1,149</u>	<u>\$84</u>	<u>\$716</u>	<u>\$124</u>	<u>\$2,073</u>
累計折舊及減損：					
114年1月1日	\$622	\$71	\$464	\$17	\$1,174
折舊	70	7	35	5	117
處分	(11)	-	(6)	-	(17)
114年3月31日	<u>\$681</u>	<u>\$78</u>	<u>\$493</u>	<u>\$22</u>	<u>\$1,274</u>
113年1月1日	\$648	\$46	\$325	\$-	\$1,019
折舊	65	5	35	2	107
處分	-	-	-	-	-
113年3月31日	<u>\$713</u>	<u>\$51</u>	<u>\$360</u>	<u>\$2</u>	<u>\$1,126</u>
淨帳面金額：					
114年3月31日	<u>\$680</u>	<u>\$33</u>	<u>\$217</u>	<u>\$102</u>	<u>\$1,032</u>
113年12月31日	<u>\$641</u>	<u>\$40</u>	<u>\$252</u>	<u>\$107</u>	<u>\$1,040</u>
113年3月31日	<u>\$436</u>	<u>\$33</u>	<u>\$356</u>	<u>\$122</u>	<u>\$947</u>

(八)租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。
2. 本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	\$636	\$890	\$1,655
運輸設備	2,271	2,766	3,619
合計	<u>\$2,907</u>	<u>\$3,656</u>	<u>\$5,274</u>
		114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
使用權資產之增添		<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
使用權資產之處分(到期及解約)		<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
使用權資產之折舊費用			
房屋及建築		\$255	\$255
運輸設備		494	635
合計		<u>\$749</u>	<u>\$890</u>

4. 租賃負債

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
租賃負債帳面金額			
流動(二年為一營業週期)	\$2,971	\$3,725	\$5,144
非流動	-	-	199
合計	<u>\$2,971</u>	<u>\$3,725</u>	<u>\$5,343</u>

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
租賃負債之利息費用	<u>\$21</u>	<u>\$35</u>
屬低價值資產租賃之費用	<u>\$86</u>	<u>\$67</u>

6. 本公司於民國114年及113年1月1日至3月31日租賃現金流出總額分別為775仟元及921仟元。

(九)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
114年1月1日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
處分	-	-	-
114年3月31日	\$73,334	\$10,039	\$83,373
113年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
處分	-	-	-
113年3月31日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
累計折舊及減損：			
114年1月1日	\$21,613	\$4,459	\$26,072
當期折舊	-	74	74
114年3月31日	\$21,613	\$4,533	\$26,146
113年1月1日	\$21,613	\$4,164	\$25,777
當期折舊	-	74	74
113年3月31日	\$21,613	\$4,238	\$25,851
淨帳面金額：			
114年3月31日	\$51,721	\$5,506	\$57,227
113年12月31日	\$51,721	\$5,580	\$57,301
113年3月31日	\$51,721	\$5,801	\$57,522
	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日	
投資性不動產之租金收入	\$24	\$98	
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(74)	(74)	
合計	\$(50)	\$24	

1. 本公司民國114年3月31日、113年12月31日及113年3月31日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。
2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國114年3月31日、113年12月31日及113年3月31日之公允價值分別為68,253仟元、68,253仟元及68,006仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

(十)短期借款

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
抵押借款	\$1,368,756	\$2,386,839	\$1,383,566
期末餘額利率區間	2.48%-3.18%	2.48%-3.18%	2.25%-3.48%

上述短期借款由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十一)應付短期票券

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
商業本票	\$-	\$150,000	\$188,000
商業本票折價	-	(249)	(367)
合計	\$-	\$149,751	\$187,633
期末餘額利率區間	-%	2.71%	1.80%-2.49%

上述應付短期票券由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十二)應付公司債

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$-	\$700,000	\$700,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	-	634
累積已轉換金額	-	(700,000)	(176,300)
小計	-	-	524,334
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	(524,334)
國內有擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	-	-	-
國內第三次有擔保可轉換公司債	600,000	600,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(63,844)	(67,009)	-
累積已轉換金額	-	-	-
小計	536,156	532,991	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	-
國內有擔保可轉換公司債期末應付公司債餘額	536,156	532,991	-
國內第四次無擔保可轉換公司債	500,000	-	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(80,685)	-	-
累積已轉換金額	-	-	-
小計	419,315	-	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	-	-
期末應付公司債餘額(非流動負債)	\$955,471	\$532,991	\$-

1. 本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

(1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。

- (2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股23.52元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。

- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
2. 本公司於民國113年12月31日發行國內第三次有擔保轉換公司債。
- 主要發行條款說明如下：
- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國113年12月31日(以下簡稱「發行日」)起至民國118年12月31日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為600,000仟元，每張面額為100仟元，實際係依票面金額102.51%發行，實際募集金額為615,054仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之102.53%(實質收益率為每年0.5%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。
- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國114年4月1日)起，至到期日(民國118年12月31日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國113年12月11日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數40.35元為基準價格，再以基準價格乘以115%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新台幣46.4元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股46.4元，民國114年3月31日之轉換價格為每股44.5元。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日(民國114年4月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年11月21日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債於發行滿三個月之次日(民國114年4月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年11月21日)止，若本轉換公司

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

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

3. 本公司於民國114年1月17日發行國內第四次無擔保轉換公司債。

主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國114年1月17日(以下簡稱「發行日」)起至民國119年1月17日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為500,000仟元，每張面額為100仟元，實際係依票面金額101.12%發行，實際募集金額為505,584仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之102.53%(實質收益率為每年0.5%)以現金一次償還。
- (5)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。

- (6)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國114年4月18日)起，至到期日(民國119年1月27日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (7)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國113年12月27日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數41.90元為基準價格，再以基準價格乘以107.4%之轉換溢價率，為計算轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格訂為每股新台幣46.4元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。發行時轉換價格為每股45元，民國114年3月31日之轉換價格為每股43.1元。
- (8)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (9)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債於自發行日起滿三個月之翌日(民國114年4月18日)起至發行期間屆滿前四十日(民國119年12月8日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債於發行滿三個月之次日(民國114年4月18日)起至發行期間屆滿前四十日(民國118年12月8日)

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

(10)本公司對本轉換公司債之賣回權：本轉換公司債以發行滿三年之日(117年1月17日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日止。本公司應於賣回基準日之前四十日(116年12月8日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金(滿三年為債券面額之101.508%(實質收益率 0.5%))將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

(11)本公司對本轉換公司債之重設權：本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數伍仟張，發行總面額新台幣伍億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行金額係依票面金額之101.12%發行，實際募集金額為新臺幣505,583仟元。

4. 國內第二次有擔保可轉換公司債包括轉換權及買回權之資產及權益組成部分，另國內第三次有擔保可轉換公司債及轉國內第四次無擔保可轉換公司債包括有轉換權、買回權及賣回權之資產、負債及權益組成部分。權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產及負債組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產及負債。國內第二次、第三次有擔保可轉換公司債及國內第四次無擔保可轉換公司債之嵌入衍生性金融商品以公平價值評估金額及其上述可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

嵌入衍生性金融商品-公平價值評估	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$-	\$-	\$-
國內第三次有擔保可轉換公司債	\$1,072	\$825	\$-
國內第四次無擔保可轉換公司債	\$2,779	\$-	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
嵌入式衍生工具-買回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動)	\$-	\$-	\$-
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動)	\$3,851	\$825	\$-
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$161,919	\$78,259	\$10,544

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
嵌入式衍生工具-買回權按公允價值再衡量之利益(損失)(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債利益(損失))	\$-	\$-
嵌入式衍生工具-賣回權按公允價值再衡量之利益(損失)(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債利益(損失))	\$(59)	\$(54)
利息費用(收入)	\$6,341	\$(355)

4. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十三)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
抵押借款	土地銀行台中分行(註1)	107.09-114.09	\$1,624,240	\$1,624,240	\$1,624,240
抵押借款	土地銀行台中分行	109.05-114.05	1,872,350	2,950,200	2,542,751
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	108.05-114.12	597,800	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	109.02-114.12	505,350	463,240	391,050
抵押借款	土地銀行建國分行(註4)	109.04-114.12	33,600	33,600	33,600
抵押借款	土地銀行南桃園分行	109.11-114.11	211,400	211,400	211,400
抵押借款	土地銀行南桃園分行	110.02-115.02	300,200	300,200	300,200
抵押借款	土地銀行南桃園分行	113.01-118.01	89,300	89,300	-
抵押借款	土地銀行南桃園分行	113.03-118.03	201,966	201,966	-
抵押借款	土地銀行北桃園分行	110.04-115.04	884,400	884,400	884,400
抵押借款	土地銀行北桃園分行	113.01-118.01	326,510	198,921	67,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	109.03-114.03	-	-	1,336,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	110.03-114.03	-	-	73,200
抵押借款	彰化銀行北中壢分行(註2)	111.10-114.03	-	-	488,780
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	112.11-118.11	290,100	290,100	245,500
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	112.10-117.10	182,831	192,454	130,000
抵押借款	兆豐商業銀行-國外部	110.01-115.01	2,348,638	2,283,127	2,089,320
抵押借款	中國信託-營業部(註3)	110.02-114.03	12,300	12,300	12,300
抵押借款	中國信託-營業部	112.06-115.06	14,076	13,383	7,060
抵押借款	中國信託-營業部	113.03-115.06	2,250	2,250	1,000
抵押借款	台新銀行-建北分行	110.12-114.12	946,929	946,929	725,000
抵押借款	台新銀行-建北分行	113.05-117.06	586,000	586,000	-
抵押借款	台新銀行-建北分行	113.10-118.02	72,000	72,000	-
抵押借款	土地銀行南桃園分行	112.10-117.10	-	-	60,000
一年或一營業週期內到期長期借款			(9,882,009)	(10,723,956)	(10,433,701)
合計			\$1,220,231	\$1,229,854	\$1,387,100
期末餘額利率區間			2.56%-3.39%	2.56%-3.37%	2.43%-3.21%

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

- (註1)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。
- (註2)彰化銀行北中壢分行之借款期間於民國112年4月7日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年3月。
- (註3)中國信託-營業部之土融借款期間於民國114年1月21日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年7月。
- (註4)土地銀行建國分行之借款期間於民國113年6月3日和銀行辦理展延，到期日改為民國114年12月。
2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。
4. 民國114年3月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
114. 4. 1-115. 3. 31	\$8,671,099
115. 4. 1-116. 3. 31	1,210,910
116. 4. 1-117. 3. 31	72,000
117. 4. 1-118. 3. 31	858,131
118. 4. 1 以 後	290,100
合計	<u>\$11,102,240</u>

(十四) 員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

1. 自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
2. 民國114年及113年1月1日至3月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為431仟元及341仟元。

(十五) 股本及增資案

1. 民國114年3月31日、113年12月31及113年3月31日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額分別為4,133,585仟元、4,133,585仟元及3,836,582仟元，分為普通股413,359仟股、413,359仟股及383,658仟股。

2. 民國113年1月1日至12月31日本公司股本變動情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
113年2月27日	債權換股權利證書	\$36,608	3,661	經授商字第11330038850號
113年5月9日	債權換股權利證書	46,669	4,667	經授商字第11330080340號
113年8月8日	債權換股權利證書	202,056	20,206	經授商字第11330151850號
113年11月7日	債權換股權利證書	48,278	4,828	經授商字第11330200680號
		<u>\$333,611</u>	<u>33,362</u>	

民國113年1月1日至12月31日本公司可轉換公司債持有人行使轉換權，共計發行新股29,701仟股及增加股本297,003仟元。另相關之資本公積-轉換公司債轉換溢價增加338,538仟元，並轉銷資本公積-認股權12,533仟元。

3. 本公司私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
109年10月6日	52,912	18.90	\$1,000,037	\$470,917
111年2月23日	50,000	17.40	870,000	370,000
合計	<u>102,912</u>		<u>\$1,870,037</u>	<u>\$840,917</u>

上開民國109年10月私募股票，已於民國112年12月補辦公開發行，並經證券主管機關核准在案。

(十六) 資本公積

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
普通股發行溢價(附註六(十五))	\$1,081,581	\$1,081,581	\$1,081,581
可轉換公司債轉換溢價	386,665	386,665	102,389
可轉換公司債認股權(附註六(十二))	161,919	78,259	10,544
股東逾時效未領取之股利	322	322	322
行使歸入權	347	347	347
其他	3,773	3,773	3,773
合計	<u>\$1,634,607</u>	<u>\$1,550,947</u>	<u>\$1,198,956</u>

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

上列因股東逾期時效未領取股利及本公司行使歸入權產生之資本公積，僅可彌補虧損。

(十七) 保留盈餘

1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

2. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

3. 盈餘分配案

(1) 依本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交查核後，提董事會決議之。依本公司章程規定，每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

(2)本公司民國113年度及112年度(包括半年度)盈餘分配案業經董事會分別決議如下，民國112年度盈餘分配案並於民國113年6月6日經股東會承認。民國113年度盈餘分配案預計於民國114年5月15日召開之股東常會報告及承認。盈餘分配案列示如下：

	113年第四季		113年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	114年2月13日		113年8月8日	
法定盈餘公積	\$129,901		\$-	
現金股利	\$826,717	\$2	\$-	\$-
股票股利	\$206,679	\$0.5	\$-	\$-

	112年第四季		112年第二季	
	董事會決議	每股股利(元)	董事會決議	每股股利(元)
董事會決議日期	113年2月27日		112年8月10日	
法定盈餘公積	\$-		\$31,591	
現金股利	\$192,490	\$0.495	\$-	\$-

(4)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十一)。

(5)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

(十八)營業收入

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
營建收入	\$2,675,878	\$-
租賃收入	124	98
減：營建收入退回及折讓	(632)	-
合計	\$2,675,370	\$98

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
營建收入-皇普園首之道(中壢青平段商業區)	\$1,108,611	\$-
營建收入-皇普莊園(台中錦村段)	1,566,635	-
租賃收入	124	98
合計	\$2,675,370	\$98
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$-	\$-
隨時間逐步認列收入	2,675,370	98
合計	\$2,675,370	\$98

2. 合約負債

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
合約負債-流動：			
預收款項	\$3,872,686	\$3,260,026	\$2,042,254

(1) 合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2) 期初合約負債本期認列收入

本公司民國114及113年1月1日至3月31日合約負債期初餘額本期認列收入為550,117仟元及0仟元。

(十九) 營業外收入及支出

1. 利息收入

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
利息收入		
銀行存款利息	\$1,054	\$48
其他利息收入	22	17
合計	1,076	\$65

2. 其他收入

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
其他收入—其他	\$6,245	\$79

3. 其他利益及損失

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨損失	\$(59)	\$(54)

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

4. 財務成本

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
利息費用：		
租賃負債之利息	\$21	\$35
銀行借款之利息	92,145	80,142
公司債攤銷之利息	6,341	(355)
小計	98,507	79,822
減：符合要件之資產資本化金額	(81,059)	(80,142)
利息費用	17,448	(320)
手續費	1,087	1,323
額度使用費等	-	9,425
其他	416	348
財務成本合計	\$18,951	\$10,776

(二十) 綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認為營業租賃費用	\$86	\$67

(二十一) 費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	114年1月1日至3月31日			113年1月1日至3月31日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$-	\$20,419	\$20,419	\$32	\$7,626	\$7,658
勞健保費用	-	804	804	2	633	635
退休金費用	-	431	431	1	340	341
其他員工福利費用	-	353	353	1	301	302
折舊費用	74	866	940	74	997	1,071
攤銷費用	-	282	282	-	193	193

1. 本公司民國114年及113年1月1日至3月31日之員工酬勞估列金額分別為5,780仟元及0仟元；董事酬勞估列金額分別為5,780仟元及0仟元。上開金額係以本公司當年度扣除分派員工、董事酬勞前之稅前淨利分別乘上本公司章程所訂之員工及董事酬勞提撥成數為估列基礎，並分別認列為民國114年及113年1月1日至3月31日之營業費用，惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會議年度之損益。
2. 本公司分別於民國114年2月13日及113年2月27日經董事會決議以現金發放董事酬勞17,010仟元、7,992仟元及員工酬勞17,010仟元、4,795仟元，其與民國113年度及112年度財務報告以費用列帳之金額並無差異。截至民國114年3月31日止，民國112年度董事酬勞及員工酬勞已全數發放。
3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本公司民國114年及113年1月1日至3月31日之員工人數分別為42人及34人。其中未兼任員工之平均董事人數皆為5人。
5. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之一及董事酬勞不高於百分之三。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。

(二十二)所得稅

1. 民國114年及113年1月1日至3月31日所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$106,171	\$-
出售土地之土地增值稅	8,968	-
未分配盈餘加徵	6,786	876
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之		
遞延所得稅費用(利益)	1,962	(7,822)
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	(1,962)	7,822
所得稅費用	<u>\$121,925</u>	<u>\$876</u>

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司適用之營利事業所得稅法定稅率為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。另，未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國112年度。

4. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國114年3月31日、113年12月31日及113年3月31日止，本公司因非很有可能課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為119,015仟元、120,977仟元及95,184仟元。

(二十三)每股盈餘(虧損)

民國114年及113年1月1日至3月31日基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於普通股股東之本期淨利(淨損)	\$444,531	\$(40,069)
普通股加權平均流通在外股數	413,359	384,566
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$1.08	\$(0.10)
稀釋每股盈餘(虧損)		
歸屬於普通股股東之本期淨利(淨損)	\$444,531	\$(40,069)
具稀釋作用之潛在普通股之影響-可轉換公司債	-	(284)
歸屬於普通股股東之淨利(淨損)	\$444,531	\$(40,353)
普通股加權平均流通在外股數	413,359	384,566
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	192	78
可轉換公司債轉換之影響	2,861	28,497
普通股加權平均流通在外股數	416,412	413,141
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$1.07	\$(0.10)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
和築投資有限公司(和築投資)	其他關係人(為本公司主要股東)
興聚建設股份有限公司(興聚建設)	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
羅杰投資股份有限公司(羅杰投資)	其他關係人(該公司主要股東為本公司董事長之一親等)
耀泰國際投資有限公司(耀泰國際)	其他關係人(該公司負責人為興聚建設負責人)
佳峻投資股份有限公司(佳峻投資)	其他關係人(該公司負責人為本公司法人董事之負責人)

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 聯合營運

本公司於民國110年1月14日與興聚建設簽訂竹北翰林段共同投資開發協議書，並於民國111年5月5日另簽訂共同投資開發增補協議書。

民國113年5月9日與興聚建設及羅杰投資簽訂楊梅草湳坡段草湳坡小段19地號及楊梅草湳坡段草湳坡小段19-6地號共同投資開發協議書。

民國113年5月10日與羅杰投資簽訂頭份中興段共同投資開發協議書。

上述專案依本公司結算比例認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，其影響相關會計項目如下：

(1) 其他應收款

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
興聚建設(含該專案之現金及約當現金)	\$52,277	\$5,133	\$1,578

(2) 其他應付款

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
耀泰國際	\$5,753	\$5,813	\$5,914

(3)背書保證情形

本公司與興聚建設基於共同投資開發關係，同意作為該公司向金融機構申請土、建融貸款之連帶保證人，民國114年3月31日背書保證餘額為329,500仟元，該公司已動支金額為286,260仟元。

2. 其他

(1)本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，於民國108年9月3日將和築投資所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。本公司於民國110年5月17日向元大銀行申請授信條件變更，於民國110年7月27日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票32,000張。本公司復於民國112年10月2日向元大銀行申請授信條件變更，於民國113年4月2日將設質股票改為佳峻投資所持有之「大華建設(股票代碼：2530)」股票12,770張，於民國113年6月6日將設質股票改為和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票24,730張，上述股票已於民國113年9月25日公司債到期後，將其變更設質作為第三次有擔保轉換公司債之擔保品。

(2)本公司民國113年發行國內第三次有擔保轉換公司債面額600,000仟元整，連帶保證人林家宏、蘇永平，除上述國內第二次有擔保轉換公司債到期後設質之擔保品外，另於民國113年12月6日、113年12月9日及113年12月25日分別將佳峻投資所持有之「大華建設(股票代碼：2530)」股票1,750張及和築投資所持有之「中華票券(股票代碼：2820)」股票12,410張設質予元大商業銀行。

(3)由林家宏擔任董事長之佳峻投資及其擔任主要股東之和築投資提供股票作為本公司質押貸款之質押擔保物，明細如下：

借款/ 保證單位	114年3月31日 借款金額/面額	114年3月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$101,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 28,700股
瑞興銀行	399,417	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 33,100仟股
華南銀行	114,000	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 12,000仟股
京城銀行	400,000	400,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 40,478仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 6,196仟股
新光銀行	86,832	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股 2. 華建(股票代碼：2530) 5,500仟股 3. 華票(股票代碼：2820) 1,700仟股
瑞興銀行	-	163,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股
兆豐票券	-	224,500	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
安泰銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 20,000仟股
兆豐銀行	55,007	280,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股 2. 華建(股票代碼：2530) 8,350仟股
彰化銀行	-	160,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 2,300仟股 2. 華建(股票代碼：2530) 2,204仟股
台灣票券	-	200,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 802仟股

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

借款/ 保證單位	113年12月31日 借款金額/面額	113年12月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$206,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 28,700股
瑞興銀行	250,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 69,700仟股
華南銀行	114,000	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 12,000仟股
京城銀行	1,050,000	1,050,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 40,478仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 6,196仟股
新光銀行	86,832	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 5,500仟股
瑞興銀行	150,000	163,000	蘇永平、林家宏	和築投資(註1)	2. 永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
兆豐銀行	55,007	280,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	3. 華票(股票代碼：2820) 1,700仟股
安泰銀行	-	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股
兆豐票券	-	50,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
台灣票券	150,000	150,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	2. 華建(股票代碼：2530) 8,350仟股
彰化銀行	-	54,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
彰化銀行	-	106,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
					1. 永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股
					2. 華票(股票代碼：2820) 802仟股
					1. 永彰(股票代碼：4523) 2,300仟股
					2. 華建(股票代碼：2530) 2,204仟股

借款/ 保證單位	113年3月31日 借款金額/面額	113年3月31日 借款/保證額度	擔保人	擔保品提供者	擔保品
聯邦銀行	\$300,000	\$300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 28,700股
瑞興銀行	500,000	500,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 71,000仟股
華南銀行	206,510	214,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 24,000仟股
京城銀行	70,000	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	1. 華建(股票代碼：2530) 20,250仟股 2. 欣耀(股票代碼：6634) 7,196仟股
新光銀行	60,000	300,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 4,000仟股
瑞興銀行	150,000	163,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 6,626仟股
兆豐銀行	50,000	280,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
安泰銀行	47,056	650,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 3,200仟股
兆豐票券	38,000	50,000	蘇永平、林家宏	佳峻投資(註1)	華建(股票代碼：2530) 50,000仟股
台灣票券	150,000	200,000	蘇永平	佳峻投資(註1)	永彰(股票代碼：4523) 1,800仟股
					永彰(股票代碼：4523) 6,400仟股

註1：董事長為林家宏。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
短期員工福利(註)	\$3,118	\$1,190
退職後福利	38	27
合計	\$3,156	\$1,217

註：民國114年度之短期員工福利中有關員工酬勞部分，因本公司尚未決定發放予個別員工之金額，故先以暫估金額揭露。

八、質押之資產

截至民國114年3月31日、113年12月31日及113年3月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或預售屋履約保證：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
存貨-待售房地	\$6,437,128	\$856,922	\$-
存貨-在建房地	16,189,718	21,783,316	20,242,511
其他金融資產-流動	640,564	728,688	301,209
合計	<u>\$23,267,410</u>	<u>\$23,368,926</u>	<u>\$20,543,720</u>

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國114年3月31日止，本公司因營建案發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為9,190,786仟元(未稅)，已計價金額為6,055,295仟元(未稅)。

(二)截至民國114年3月31日止，本公司因購置辦公室而簽訂之合約總價為381,720仟元(含稅)，截至民國114年3月31日止已付價款為110,713仟元(帳列預付設備款項下)(未稅)。

(三)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託履約保證契約書，截至民國114年3月31日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	114年3月31日 動用金額	114年3月31日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
高雄五塊厝段	\$356,875	\$67,362	不動產開發信託	土地銀行信託部
蘆竹大新段第一期	380,620	251,579	不動產開發信託	兆豐銀行信託部
蘆竹新鼻段	189,142	137,420	不動產開發信託	台新銀行信託部
鶯歌國慶段1321地號	109,509	162,051	價金返還	土地銀行信託部
竹北翰林段	3,583	2,071	不動產開發信託	中信銀行信託部
	<u>\$1,039,729</u>	<u>\$620,483</u>		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

本公司於民國114年4月1日與非關係人安興營造股份有限公司簽訂新北市鶯歌區國慶段1315地號之新建工程承攬契約，合約總價為1,268,095仟元(未稅)。

十二、其 他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金(不含零用金)	\$1,636,622	\$1,601,653	\$118,054
應收票據	55	115	30
應收帳款	243,672	992,728	-
其他應收款(含關係人)	125,765	87,662	1,578
其他金融資產-流動	640,564	728,688	301,209
存出保證金	303,566	298,121	18,348
合計	\$2,950,244	\$3,708,967	\$439,219
金融負債	114年3月31日	113年12月31日	113年3月31日
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	\$3,851	\$825	\$-
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$1,368,756	\$2,386,839	\$1,383,566
應付短期票券	-	149,751	187,633
應付票據	625	735	4,243
應付帳款	842,110	1,459,626	1,205,306
其他應付款(含關係人)	2,005,095	1,103,592	932,105
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	955,471	532,991	524,334
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	11,102,240	11,953,810	11,820,801
存入保證金	22,678	22,722	84
合計	\$16,296,975	\$17,610,066	\$16,058,072
租賃負債(包括流動及非流動)	\$2,971	\$3,725	\$5,343

2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款、應付短期票券及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國114年及113年1月1日至3月31日之稅後淨利將分別減少或增加682仟元及850仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

(2) 信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。

本公司依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期超過一定天數，視為已發生違約。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收款項，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國114年3月31日、113年12月31日及113年3月31日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

已逾期						
114年3月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$243,727	\$-	\$-	\$-	\$-	\$243,727
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-
已逾期						
113年12月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$992,843	\$-	\$-	\$-	\$-	\$992,843
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-
已逾期						
113年3月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$30	\$-	\$-	\$-	\$-	\$30
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收款項之備抵損失變動表如下：

	114年1月1日至3月31日	113年1月1日至3月31日
期初餘額	\$-	\$-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

(3)流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	短於一年	一至二年	二至五年	五年以上	合計
114年3月31日					
短期借款	\$1,368,756	\$-	\$-	\$-	\$1,368,756
應付款項(包含其他應付款)	2,847,830	-	-	-	2,847,830
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,665	306	-	-	2,971
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	-	955,471	-	955,471
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	8,671,099	1,210,910	1,220,231	-	11,102,240
113年12月31日					
短期借款	\$2,386,839	\$-	\$-	\$-	\$2,386,839
應付短期票券	149,751	-	-	-	149,751
應付款項(包含其他應付款)	2,563,953	-	-	-	2,563,953
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,911	814	-	-	3,725
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	-	-	532,991	-	532,991
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	8,927,068	1,796,888	1,229,854	-	11,953,810
113年3月31日					
短期借款	\$1,383,566	\$-	\$-	\$-	\$1,383,566
應付短期票券	187,633	-	-	-	187,633
應付款項(包含其他應付款)	2,141,654	-	-	-	2,141,654
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,871	2,273	199	-	5,343
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	524,334	-	-	-	524,334
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	7,107,781	3,325,920	1,141,600	245,500	11,820,801

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、其他金融資產-流動、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、存入保證金及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
114年3月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$955,471	\$-	\$959,752	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	11,102,240	-	11,102,240	-
合計	\$12,057,711	\$-	\$12,061,992	\$-
113年12月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$532,991	\$-	\$532,591	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	11,953,810	-	11,953,810	-
合計	\$12,486,801	\$-	\$12,486,401	\$-
113年3月31日				
金融負債：				
應付公司債(包括一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債)	\$524,334	\$-	\$543,852	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	11,820,801	-	11,820,801	-
合計	\$12,345,135	\$-	\$12,364,653	\$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債)以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值，因為本公司之長期借款均係採機動利率，其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件，故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值，約當於其帳面金額。

B. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
114年3月31日				
負債				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融負債				
衍生工具	\$-	\$3,851	\$-	\$3,851
113年12月31日				
負債				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融負債				
衍生工具	\$-	\$825	\$-	\$825
113年3月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產				
衍生工具	\$-	\$-	\$-	\$-

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1)本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

(2)評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國114年及113年1月1日至3月31日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有重大有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	無此情形
4	與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	無此情形
6	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

(二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項： (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比 (3)財產交易金額及其所產生之損益數額 (4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的 (5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額 (6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形

十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營建部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證 餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	興聚建設股份有限公司	6	對個別對象背書保證之最高限額，係以不超過本公司淨值的20%為限，故按最近期報表114年3月31日之淨值6,802,256仟元之20%計算，金額為1,360,451仟元。	\$329,500	\$329,500	\$286,260	\$52,416	4.84%	為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表114年3月31日之淨值6,802,256仟元之40%計算，金額為2,720,902仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司



負責人：蘇永平

