

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)

民國一〇七年及一〇六年度

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 ~ 6
肆、個別資產負債表	7
伍、個別綜合損益表	8
陸、個別權益變動表	9
柒、個別現金流量表	10
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	11
二、通過財務報告之日期及程序	11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	11 ~ 14
四、重大會計政策之彙總說明	15 ~ 25
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25 ~ 26
六、重要會計項目之說明	27 ~ 46
七、關係人交易	46 ~ 47
八、質押之資產	47
九、重大或有負債及未認列合約承諾	47 ~ 48
十、重大之災害損失	48
十一、重大之期後事項	48
十二、其他	48 ~ 58
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	58 ~ 59 / 60 ~ 64
(二)大陸投資資訊	59
十四、部門資訊	59
玖、重要會計項目明細表	65 ~ 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一〇七年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一〇七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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告書(請參閱其他事項段)，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一〇七年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一〇七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暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇普建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普建設股份有限公司民國一〇七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(十六)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(二十)營業收入。

皇普建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認

列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估皇普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

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

皇普建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之90.03%。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。

其他事項－前期財務告由其他會計師查核

皇普建設股份有限公司民國一〇六年十二月三十一日之個別財務報告係由其他會計師查核，並於民國一〇七年三月六日出具無保留意見之查核報告。

其他事項－提及其他會計師之查核

詳附註六(四)，列入上開個別財務報告中，有關台南翡翠森林案之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開個別財務報告之查核結論，有關台

南翡翠森林案之財務報告所列之金額係依據其他會計師之查核報告。台南翡翠森林案於民國一〇七年十二月三十一日之資產總額為新台幣(以下同)433,668仟元，占個別資產總額之6.92%；於民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額為18,201仟元，占個別營業收入淨額之8.33%。

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（含監察人）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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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一〇七年度個別財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

立本台灣聯合會計師事務所

會計師：王慕凡



證券主管機關核准簽證文號
(101)金管證審字第 1010057100 號

會計師：鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 二 十 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附註	107年12月31日		106年12月31日		代碼	負 債 及 權 益	附註	107年12月31日		106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)	\$193,570	3.09	\$116,320	6.52	2100	短期借款	四、六(十一)	\$158,560	2.53	\$449,085	25.15
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	8,438	0.13	85	-	2110	應付短期票券	四、六(十二)	39,970	0.64	-	-
1200	其他應收款		35	-	-	-	2130	合約負債-流動	四、六(二十)	301,774	4.81	-	-
1220	本期所得稅資產	四	342	0.01	655	0.04	2150	應付票據		6,298	0.10	5,822	0.33
130x	存貨	四、六(三)、七(二)、八	5,645,581	90.03	1,312,004	73.49	2170	應付帳款		92,273	1.47	19,226	1.08
1410	預付款項		29,806	0.47	14,890	0.83	2200	其他應付款		43,854	0.70	6,286	0.35
1460	待出售非流動資產淨額	四、六(五)	251,973	4.02	-	-	2230	本期所得稅負債	四、六(二十四)	-	-	-	-
1476	其他金融資產-流動	四、六(六)、八	46,590	0.74	176	0.01	2250	負債準備-流動		137	-	-	-
1479	其他流動資產	六(七)	13,157	0.21	9,081	0.51	2399	其他流動負債		1,210	0.02	29,384	1.65
11xx	流動資產合計		<u>6,189,492</u>	<u>98.70</u>	<u>1,453,211</u>	<u>81.40</u>	21xx	流動負債合計		<u>644,076</u>	<u>10.27</u>	<u>509,803</u>	<u>28.56</u>
	非流動資產							非流動負債					
1600	不動產、廠房及設備	四、六(八)	3,827	0.06	3,287	0.18	2530	應付公司債	四、六(十四)	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	65,092	1.04	324,195	18.16	2540	長期借款	四、六(十三)	3,137,190	50.03	-	-
1780	無形資產		1,119	0.02	266	0.01	2645	存入保證金		134	-	180	0.01
1920	存出保證金		11,503	0.18	3,851	0.22	25xx	非流動負債合計		<u>3,137,324</u>	<u>50.03</u>	<u>180</u>	<u>0.01</u>
1980	其他金融資產-非流動	六(十)	-	-	-	-	2xxx	負債總計		<u>3,781,400</u>	<u>60.30</u>	<u>509,983</u>	<u>28.57</u>
1990	其他非流動資產-其他		-	-	511	0.03		權益					
15xx	非流動資產合計		<u>81,541</u>	<u>1.30</u>	<u>332,110</u>	<u>18.60</u>	3100	股本					
							3110	普通股股本	六(十四)(十六)(十九)	2,353,704	37.53	1,370,854	76.78
							3200	資本公積	六(十七)	310,776	4.96	9,306	0.52
							3300	保留盈餘	六(十八)				
							3310	法定盈餘公積		13,215	0.21	13,215	0.74
							3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)		(188,062)	(3.00)	(118,037)	(6.61)
							3xxx	權益總計		<u>2,489,633</u>	<u>39.70</u>	<u>1,275,338</u>	<u>71.43</u>
	資產總計		<u>\$6,271,033</u>	<u>100.00</u>	<u>\$1,785,321</u>	<u>100.00</u>		負債及權益總計		<u>\$6,271,033</u>	<u>100.00</u>	<u>\$1,785,321</u>	<u>100.00</u>

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事人：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

民國一〇七年及一〇六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	107年度		106年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(二十)	\$218,448	100.00	\$65,082	100.00
5000	營業成本	六(三)(十五)(二十三)	(213,685)	(97.82)	(56,081)	(86.17)
5900	營業毛利(毛損)		4,763	2.18	9,001	13.83
5950	營業毛利淨額		4,763	2.18	9,001	13.83
	營業費用	六(十五)(二十二)(二十三)				
6100	推銷費用		(16,734)	(7.66)	(4,357)	(6.69)
6200	管理費用		(34,903)	(15.98)	(36,423)	(55.97)
6000	營業費用合計		(51,637)	(23.64)	(40,780)	(62.66)
6900	營業利益(損失)		(46,874)	(21.46)	(31,779)	(48.83)
	營業外收入及支出	六(二十一)				
7010	其他收入		1,410	0.64	10,924	16.78
7020	其他利益及損失		(15,280)	(6.99)	(124,519)	(191.32)
7050	財務成本		(5,901)	(2.70)	(11,651)	(17.70)
7000	營業外收入及支出合計		(19,771)	(9.05)	(125,246)	(192.44)
7900	稅前淨利(淨損)		(66,645)	(30.51)	(157,025)	(241.27)
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十四)	(3,380)	(1.55)	(120)	(0.18)
8200	本期淨利(淨損)		(70,025)	(32.06)	(157,145)	(241.45)
8500	本期綜合損益總額		\$(70,025)	(32.06)	\$(157,145)	(241.45)
	每股盈餘(元)	四、六(二十五)				
9750	基本每股盈餘(虧損)		\$(0.40)		\$(1.18)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)		\$(0.40)		\$(1.18)	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事人：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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		保留盈餘		權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘 (或待彌補虧損)	
民國106年1月1日餘額	\$1,210,854	\$17,528	\$13,215	\$39,108	\$1,280,705
可轉換公司債轉換	160,000	(8,222)	-	-	151,778
民國106年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	(157,145)	(157,145)
本期綜合損益總額	-	-	-	(157,145)	(157,145)
民國106年12月31日餘額	\$1,370,854	\$9,306	\$13,215	\$(118,037)	\$1,275,338
民國107年1月1日餘額	\$1,370,854	\$9,306	\$13,215	\$(118,037)	\$1,275,338
現金增資	982,850	301,470	-	-	1,284,320
民國107年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	(70,025)	(70,025)
本期綜合損益總額	-	-	-	(70,025)	(70,025)
民國107年12月31日餘額	\$2,353,704	\$310,776	\$13,215	\$(188,062)	\$2,489,633

(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



民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	107年1月1日至12月31日	106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（淨損）	\$(66,645)	\$(157,025)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用（含投資性不動產）	1,672	2,337
攤銷費用	228	34
利息費用	5,901	11,651
利息收入	(859)	(4,415)
處分不動產、廠房及設備損失（利益）	-	(48)
處分投資性不動產損失（利益）	53,955	-
非金融資產減損迴轉利益	(39,875)	-
處分以成本衡量之金融資產利益	-	(19,512)
投資性不動產減損損失	-	143,000
營業成本-存貨跌價損失	-	15,281
收益費損項目合計	21,022	148,328
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		
應收帳款（增加）減少	(8,353)	26
其他應收款（增加）減少	(1)	-
存貨（在建工程）（增加）減少	(4,351,770)	(574,004)
預付款項（增加）減少	(14,916)	(1,774)
其他金融資產-流動（增加）減少	(46,414)	-
其他流動資產（增加）減少	(4,076)	22,920
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,425,530)	(552,832)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加（減少）	273,596	-
應付票據增加（減少）	476	957
應付帳款增加（減少）	73,047	(45,242)
其他應付款增加（減少）	35,798	(1,317)
負債準備-流動增加（減少）	137	-
其他流動負債增加（減少）	4	23,310
與營業活動相關之負債之淨變動合計	383,058	(22,292)
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(4,042,472)	(575,124)
調整項目合計	(4,021,450)	(426,796)
營運產生之現金	(4,088,095)	(583,821)
收取之利息	825	4,415
支付之利息	(4,131)	(9,959)
退還（支付）之所得稅	(3,067)	(568)
營業活動之淨現金流入（流出）	(4,094,468)	(589,933)
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	-	160,349
取得不動產、廠房及設備	(1,255)	(3,404)
處分不動產、廠房及設備	-	48
其他應收款（增加）減少	-	78,707
取得無形資產	(1,081)	(261)
處分投資性不動產	10,286	-
存出保證金（增加）減少	(7,652)	-
其他非流動資產（增加）減少	511	112,972
投資活動之淨現金流入（流出）	809	348,411
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加（減少）	(290,525)	181,748
舉借長期借款	3,137,190	-
應付短期票券增加（減少）	39,970	-
償還公司債	-	(44,200)
存入保證金增加（減少）	(46)	(1,004)
其他非流動負債增加（減少）	-	14
現金增資	1,284,320	-
籌資活動之淨現金流入（流出）	4,170,909	136,558
本期現金及約當現金增加（減少）數	77,250	(104,964)
期初現金及約當現金餘額	116,320	221,284
期末現金及約當現金餘額	\$193,570	\$116,320

（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107年及106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108年3月20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」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國107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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日

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7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收(付)對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107年1月1日

除下段所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司會計政策並無重大影響：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

- (1) 金融資產債務工具按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷，可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產；金融資產權益工具分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，除非企業作不可撤銷之選擇將非交易目的之權益工具的公允價值認列於其他綜合損益。
- (2) 金融資產債務工具之減損評估應採預期信用損失模式，於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加，以適用12個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失(於發生減損前之利息收入按資產帳面總額估計)；或是否業已發生減損，於發生減損後之利息收入按提列備抵呆帳後之帳面淨額估計。應收帳款(不包含重大財務組成部分)應按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。
- (3) 本公司對於國際財務準則第9號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯調整」)，對於民國107年1月1日之重大影響，請詳附註十二(四)說明。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

- (1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟1：辨認客戶合約。

步驟2：辨認合約中之履約義務。

步驟3：決定交易價格。

步驟4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。

步驟5：於(或隨)企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

- (2) 本公司已評估適用國際財務報導準則第15號（以下簡稱「IFRS 15」）規定對本公司民國107年1月1日之重大影響彙總如下：

合約資產及合約負債之表達

依據IFRS 15之規定，認列與合約相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，於民國107年1月1日餘額為28,177仟元。

取得合約之增額成本

依據IFRS 15之規定，房屋行銷佣金費用在過去報導期間於資產負債表上表達為預付款項，於民國107年1月1日轉列取得合約之增額成本(帳列其他流動資產)0仟元。

- (二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

下表彙列金管會認可之民國108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號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下列所述者外，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。

國際財務報導準則第16號「租賃」

國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債（除租賃期間短於12個月或低價值標的資產之租賃外）；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第16號處理，惟採用修正式追溯調整，其影響將調整於民國108年1月1日可能分別調增使用權資產及租賃負債均增加8,980仟元。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110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

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. 本個別財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告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，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。
3. 本公司於民國107年1月1日初次適用IFRS 9及IFRS 15，係採用修正式追溯調整將轉換差額認列於民國107年1月1日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國106年度之財務報表及附註。民國106年度係依據國際會計準則第39號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第11號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第18號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二(四)及(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

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，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
- 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「預收房地款」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「預收房地款」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) 待出售非流動資產

非流動資產帳面金額於預期主要係透過出售交易而非繼續使用回收時，分類為待出售。符合此分類之非流動資產必須於目前狀態下可供立即出售，且其出售必須為高度很有可能。當適當層級之管理階層承諾出售該資產計畫，且此出售交易預期自分類日起一年內完成時，將符合出售為高度很有可能。

某些事項或情況可能使完成出售之期間展延至一年以上。若延遲係因超出企業所能控制之事項或情況所造成，且有充分證據顯示企業仍維持對出售該資產計畫之承諾，則完成出售所需期間之展延並不阻礙將資產分類為待出售。

分類為待出售之非流動資產係以帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量，且對此類資產停止提列折舊。

(九) 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。

(十) 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：

房屋及建築	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。

(十一)租 賃

本公司為承租人

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。

(十二)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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五)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。

(十六)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

- (1)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，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2)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其他預付費用－佣金)至相關勞務執行完成時轉列費用。本公司於民國107年1月1日起採用IFRS 15，上述預付佣金帳列其他流動資產-取得合約之增額成本。

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。

(十七)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。

(十八)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10%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10%之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。

(十九) 普通股每股盈餘

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

(二十) 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. 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因本公司個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

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107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(二十四)。

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

	107年12月31日	106年12月31日
零用金	\$100	\$100
銀行存款	68,470	116,220
定期存款	125,000	-
合計	<u>\$193,570</u>	<u>\$116,320</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)。

(二)應收款項

	107年12月31日	106年12月31日
應收帳款	\$8,433	\$85
應收租賃款	5	-
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	<u>\$8,438</u>	<u>\$85</u>

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收帳款於民國107年12月31日信用風險最大之暴險金額為8,438仟元，相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。
2. 本公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定評估減損，民國107年1月1日至12月31日備抵損失相關資訊請詳附註十二(二)。民國107年1月1日以前採用IAS39規定評估減損，民國106年並未提列應收款項之相關減損。
3. 應收款項之帳齡分析如下：

	未逾期 且未減損	已逾期但尚未減損之應收款項			合計
		180天內	180-360天	360天以上	
107年12月31日	<u>\$8,438</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$8,438</u>
106年12月31日	<u>\$85</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$85</u>

4. 本公司之應收帳款無質押擔保之情形。

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)

(三)存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$268,720	\$307,938
在建房地	4,898,438	374,003
容積移轉用地	271,744	-
預付土地款	216,531	660,321
小計	5,655,433	1,342,262
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(30,258)
合計	<u>\$5,645,581</u>	<u>\$1,312,004</u>

(1)待售房地

	107年12月31日	106年12月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852
八斗子	-	24,591
我象山莊	-	922
台南翡翠森林	258,868	272,573
合計	<u>\$268,720</u>	<u>\$307,938</u>

(2)在建房地

	107年12月31日	106年12月31日
興安172	\$149,684	\$149,465
雙連段	-	211,721
桃園樂捷段	946,896	-
桃園草湳坡段	548,465	-
台南府連段	455,356	-
台南翡翠森林	36,533	12,817
台中錦村段	2,087,681	-
竹北興崙段	673,823	-
合計	<u>\$4,898,438</u>	<u>\$374,003</u>

(3)容積移轉用地

	107年12月31日	106年12月31日
桃園樂捷段	\$195,494	\$-
桃園草湳坡段(含容積權利)	27,230	-
竹北興崙段	49,020	-
合計	<u>\$271,744</u>	<u>\$-</u>

(4)預付土地款

	107年12月31日	106年12月31日
台南翡翠森林(含預付房屋款)	\$110,804	\$110,804
桃園樂捷段	-	448,180
桃園草湳坡段(含容積權利)	-	68,817
台南府連段	-	32,520
竹北興崙段	9,413	-
台中錦村段(含容積權利)	92,454	-
興安172	3,860	-
合計	\$216,531	\$660,321

2. 本公司已於民國107年3月簽約，將上開待售房地-八斗子及我泉山莊併同投資性不動產-基隆調和、深美段出售並轉列待出售非流動資產，請詳附註六(五)。
3. 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」。
4. 107年及106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30,257仟元及0仟元，利息資本化利率分別為2.02%及0%。
5. 民國107年及106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))分別為(13,086)仟元及15,281仟元。民國107年1月1日至12月31日另有待售房地-八斗子及我泉山莊之備抵存貨跌價損失7,320仟元轉列待出售非流動資產。
6. 本公司及伸豐達股份有限公司(以下簡稱伸豐達公司)於民國103年5月6日協議按50：50之比例合作購買座落於台北市文山區興安段一小段172地號等5筆土地，買賣總價319,370仟元，雙方並於民國103年5月12日簽訂共同投資開發協議書，約定按50：50之投資比例共同投資開發前述土地及相鄰之同地段311地號等4筆土地，並以本公司為主辦營業人。本公司已取得本案土地其中3筆之部分持分(面積均為342.06m²)。雙方基於共同投資關係，各別向金融機構申請土、建融貸款時，互為連帶保證人，本公司已於民國104年1月將已取得所有權之前述172地號土地進行信託登記，信託期間自民國104年1月13日起至信託目的完成之日止，並將該筆土地亦設定抵押權。

(四)聯合營運

本公司於民國104年6月9日與威力國際開發股份有限公司(以下簡稱威力公司)、國揚實業股份有限公司、祖晟國際有限公司、藏善建設股份有限公司、福格銘有限公司及漢神資產管理股份有限公司簽訂「共同開發補充協議書」，參與以威力公

司為主辦營業開發中之台南翡翠森林案，本公司之出資和結算分配比例為10%，出資金額為200,000仟元。該案係威力公司和台灣糖業股份有限公司於民國101年6月簽訂「公開招標徵求投資開發商合作興建房屋契約書」，以台灣糖業股份有限公司擁有的台南市安南區和館段24地號土地，與威力公司合建分屋，並約定以2,518,000仟元買回台灣糖業股份有限公司於該案中所分得之房地。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。該案之財務報表獨立列示，本公司於民國107年及106年12月31日依據其他會計師查核簽證之該案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益如下：

	107年12月31日	106年12月31日
資產	\$433,668	\$422,767
負債	\$228,870	\$214,734
權益	204,798	208,033
合計	\$433,668	\$422,767

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
當期營業收入	\$18,201	\$18,012
當期稅後淨利(損)	\$(3,236)	\$(4,112)

(五)待出售非流動資產

1. 待出售處分群組之資產：

	107年12月31日	106年12月31日
存貨-待售房地	\$18,193	\$-
投資性不動產	233,780	-
合計	\$251,973	\$-

2. 本公司於民國107年3月1日簽約出售待售房地-八斗子、我泉山莊金額為18,193仟元及投資性不動產-基隆調和、深美段金額為232,933仟元予非關係人，並將相關之資產轉列為待出售非流動資產，該項交易預期於民國108年第二季前完成。

3. 本公司依上述不動產買賣合約書內容(合約總價款397,671仟元)衡量其公允價值減出售成本，和待出售非流動資產比較後，並未有減損損失。

4. 本公司於民國107年12月27日簽約出售投資性不動產-皇普河畔金額為847仟元予非關係人，並將相關之資產轉列為待出售非流動資產，該項交易已民國108年1月過戶完成。

(六)其他金融資產-流動

	107年12月31日	106年12月31日
其他受限制資產	\$46,413	\$91
其他金融資產-流動(一年內)	177	85
合計	<u>\$46,590</u>	<u>\$176</u>

1. 上開受限制資產係本公司自民國100年度起依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，於民國107年12月31日將建案「皇普MVP」及「皇普文苑」之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預售屋買賣價金信託及價金返還保證。

2. 本公司於107年11月與金融機構另簽定動用履保專戶款項之契約，動用建案為「皇普文苑」，截至民國107年12月31日止，本公司針對「皇普文苑」尚未動用，專戶款為21,663仟元(其中11,870仟元放在其他銀行尚未匯入專戶)。

(七)其他流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	\$12,808	\$-
暫付款	2	104
代付款	29	-
員工(船員)借支	318	-
其他	-	8,977
合計	<u>\$13,157</u>	<u>\$9,081</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。

(八)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	運輸設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
成本：						
107年1月1日	\$51	\$-	\$1,042	\$81	\$2,999	\$4,173
增添	632	-	28	23	572	1,255
處分	-	-	-	-	-	-
107年12月31日	<u>\$683</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,070</u>	<u>\$104</u>	<u>\$3,571</u>	<u>\$5,428</u>
106年1月1日	\$-	\$670	\$770	\$-	\$2,431	\$3,871
增添	51	1	272	81	2,999	3,404
處分	-	(671)	-	-	(2,431)	(3,102)
106年12月31日	<u>\$51</u>	<u>\$-</u>	<u>\$1,042</u>	<u>\$81</u>	<u>\$2,999</u>	<u>\$4,173</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)

	電腦通訊設備	運輸設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
累計折舊及減損：						
107年1月1日	\$-	\$-	\$781	\$-	\$105	\$886
折舊	104	-	69	18	524	715
處分	-	-	-	-	-	-
107年12月31日	<u>\$104</u>	<u>\$-</u>	<u>\$850</u>	<u>\$18</u>	<u>\$629</u>	<u>\$1,601</u>
106年1月1日	\$-	\$559	\$740	\$-	\$2,431	\$3,730
折舊	-	112	41	-	105	258
處分	-	(671)	-	-	(2,431)	(3,102)
106年12月31日	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>	<u>\$781</u>	<u>\$-</u>	<u>\$105</u>	<u>\$886</u>
淨帳面金額：						
107年12月31日	<u>\$579</u>	<u>\$-</u>	<u>\$220</u>	<u>\$86</u>	<u>\$2,942</u>	<u>\$3,827</u>
106年12月31日	<u>\$51</u>	<u>\$-</u>	<u>\$261</u>	<u>\$81</u>	<u>\$2,894</u>	<u>\$3,287</u>

本公司民國107年及106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。

(九)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
107年1月1日	\$468,841	\$67,299	\$536,140
增添－源自購買	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-
處分	(13,079)	(55,820)	(68,899)
重分類至待出售非流動資產	(376,535)	(1,440)	(377,975)
107年12月31日	<u>\$79,227</u>	<u>\$10,039</u>	<u>\$89,266</u>
106年1月1日	\$468,841	\$67,299	\$536,140
增添－源自購買	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-
106年12月31日	<u>\$468,841</u>	<u>\$67,299</u>	<u>\$536,140</u>
累計折舊及減損：			
107年1月1日	\$164,613	\$47,332	\$211,945
當期折舊	-	957	957
處分	-	(4,659)	(4,659)
減損損失回轉	-	(39,875)	(39,875)
重分類至待出售非流動資產	(143,000)	(1,194)	(144,194)
107年12月31日	<u>\$21,613</u>	<u>\$2,561</u>	<u>\$24,174</u>
106年1月1日	\$21,613	\$45,253	\$66,866
當期折舊	-	2,079	2,079
減損損失	143,000	-	143,000
106年12月31日	<u>\$164,613</u>	<u>\$47,332</u>	<u>\$211,945</u>
淨帳面金額：			
107年12月31日	<u>\$57,614</u>	<u>\$7,478</u>	<u>\$65,092</u>
106年12月31日	<u>\$304,228</u>	<u>\$19,967</u>	<u>\$324,195</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)

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
投資性不動產之租金收入	\$124	\$270
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	(957)	(2,079)
合計	<u><u>\$(833)</u></u>	<u><u>(1,809)</u></u>

1. 本公司民國107年及106年12月31日之投資性不動產累計減損損失分別為23,018仟元及206,921仟元，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107年及106年12月31日之公允價值分別為74,200仟元及507,050仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果；該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。
3. 本公司已於民國107年3月簽約，將上開投資性不動產中基隆調和及深美段併同待售房地-八斗子及我泉山莊出售並轉列待出售非流動資產，相關交易請詳附註六(五)。
4. 本公司已於民國107年12月簽約，將上開投資性不動產中皇普河畔出售並轉列待出售非流動資產，相關交易請詳附註六(五)。

(十) 其他金融資產-非流動

	107年12月31日	106年12月31日
受限制資產	<u><u>\$-</u></u>	<u><u>\$-</u></u>

受限制資產係本公司於民國101年發行有擔保轉換公司債時，提供定期存款及以成本衡量之金融資產(漢來美食股份有限公司股票，已於民國106年第一季處分)作為擔保。相關有擔保轉換公司債之說明，請詳附註六(十四)。

(十一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
抵押借款	\$158,560	\$430,633
其他短期借款	-	18,452
合計	<u><u>\$158,560</u></u>	<u><u>\$449,085</u></u>
期末餘額利率區間	<u><u>1.97%~2.50%</u></u>	<u><u>1.97%~2.95%</u></u>

1. 部分抵押借款係本公司聯合營運(台南翡翠森林案)產生，由主辦營業人威力公司提供其待售房地-台南翡翠森林及聯眾國際資產管理股份有限公司提供漢神資產管理股份有限公司股票10,500仟股作為擔保品，民國107年及106年12月31日本公司依出資比例認列應分配之未償還本金分別為158,560仟元及179,485仟元。

2. 上述短期抵押借款提供之擔保品，請另參閱附註八「質押之資產」之說明。

(十二)應付短期票券

	107年12月31日	106年12月31日
商業本票	\$40,000	\$-
商業本票折價	(30)	-
合計	\$39,970	\$-
期末餘額利率區間	0.077%-0.168%	-

1. 應付短期票券係本公司聯合營運(台南翡翠森林案)產生，由主辦營業人威力公司提供其待售房地-台南翡翠森林，民國107年及106年12月31日本公司依出資比例認列應分配之未償還本金分別為40,000仟元及0仟元。

2. 上述應付短期票券提供之擔保品，請另參閱附註八「質押之資產」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	107年12月31日	106年12月31日
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.01-112.01	\$717,100	\$-
抵押借款	土地銀行東台南分行	107.03-112.03	260,000	-
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.09-112.09	213,650	-
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	432,200	-
抵押借款	土地銀行台中分行	107.09-112.09	1,514,240	-
合計			\$3,137,190	\$-
期末餘額利率區間			2.02%	-
未動用額度			\$1,713,150	\$-

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期一次清償本金。

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107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
108.1.1~108.12.31	\$-
109.1.1~109.12.31	-
110.1.1~110.12.31	-
111.1.1~111.12.31	-
112.1.1~112.12.31	3,137,190
合計	\$3,137,190

(十四)應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內第一次有擔保可轉換公司債	\$-	\$-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	-
累積已轉換金額	-	-
小計	-	-
減：一年內到期部分	-	-
期末應付公司債餘額	\$-	\$-

本公司於民國101年4月24日發行國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換債」)。

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101年4月24日(以下簡稱「發行日」)起至民國106年4月24日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總額為407,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額十足發行。
- (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%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法第十條轉換為本公司普通股或依轉換辦法第19條行使賣回權，及本公司依轉換辦法第18條提前贖回者外，到期時依債券面額以現金一次償還。
- (5)擔保情形：由板信商業銀行擔任擔保銀行，本公司則提供定期存款(帳列其他非流動資產)及以成本衡量之金融資產(漢來美食股份有限公司股票，已於民國106年第一季處分)作為擔保，其擔保情形請詳附註八「質押之資產」之說明。
- (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。上開應付公司債轉換成本公司股本情形，請參閱附註六(十六)「股本」說明。

- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換債發行滿一個月之翌日起，至到期日前十日
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轉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101年4月16日為
轉換價格訂定之基準日，依發行辦法第11條所列情形時，本公司應按規定公式
調整本轉換公司債之轉換價格。取基準日前一個營業日、前三個營業日、前五
個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格乘以轉
換溢率101%~105%為計算轉換價格之依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨
五入)。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，
應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除
權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債發行時轉換價格為
每股新台幣10元。民國106年3月31日之轉換價格為每股新台幣9.5元。轉換價
格可依據轉換辦法規定之情形予以調整。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換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)本公司對本轉換債之贖回權：債券持有人得於本轉換公司債發行滿三年當日，
要求本公司以債券面額加計利息補償金(債券面額之103.3%)將其所持有之本
轉換公司債賣回給本公司，惟該日並無要求依前述辦法賣回本公司者。另自發
行日起滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若符合特定條件時，本
公司得提前贖回本轉換公司債。
2. 本公司於發行本轉換債時，依據國際會計準則第32號規定，將屬權益性質之轉換
權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計34,740仟元。
3. 債券持有人於民國106年度計有面額152,000仟元請求本公司轉換普通股16,000
仟股。本公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國106年4月24日到期，
並於到期日之次一營業日終止上櫃買賣，到期尚未轉換而已償還之公司債面額
44,200仟元。故將原認列「資本公積－認股權」餘額3,773仟元轉列「資本公積
－其他」。

(十五)員工退休金相關資訊

1. 確定福利計畫

本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額3%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。本公司於民國106年1月已與適用舊制退休金之員工結清退休金，亦經申請核准註銷退休金帳戶並退回該退休準備金。

2. 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)107年及106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569仟元及617仟元。

(十六)股本及增資案

1. 民國107年及106年12月31，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2,353,704仟元及1,370,854仟元，分別為普通股235,370仟股及137,085仟股。

2. 民國106年度本公司辦理增資情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
106年5月26日	可轉換公司債轉增資	\$160,000	16,000	金管證發字第1010007370號

3. 本公司民國106年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股16,000仟股，股本增加160,000仟元，及資本公積－轉換公司債轉換溢價增加4,752仟元，並轉銷資本公積－認股權16,747仟元，業已辦妥法定登記程序。因本公司於民國106年4月24日到期尚未轉換而已全數償還之公司債面額為44,200仟元，故將原認列「資本公積－認股權」餘額3,773仟元轉列「資本公積－其他」。
4. 本公司於民國107年3月6日經董事會決議辦理現金增資發行新股45,000仟股，每股面額10元，每股發行價格為每股14元，預計募集資金630,000仟元。其溢價金額180,000仟元轉列資本公積－發行股票溢價。此資金係用於竹北興崙段之土地款450,000仟元及桃園樂捷段建案之營建工程款180,000仟元，相關增資情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
107年7月6日	現金增資	\$450,000	45,000	金管證發字第1070308052號

本公司因前述現金增資案依法以本次發行股數10%為員工認股權，依給與日評估公允價值，於民國107年9月保留員工認股產生之酬勞成本為5,309仟元，原帳列資本公積－員工認股權，並於員工參與現金增資完成後轉列資本公積－發行股本溢價5,309仟元。

5. 本公司於民國107年9月5日股東會決議通過擬以私募方式辦理現金增資，私募基準日為107年9月19日，現金增資用途為取得台中市營建用土地、募集營建工程款及營運所需資金，私募股數以55,000仟股為上限，預計每股認購價格為12.18元，此增資案已募得649,011仟元，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。相關私募增資情形如下：

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

上列折價金額先沖減本公司股票溢價發行產生之資本公積，不足則沖抵保留盈餘。

(十七)資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
普通股發行溢價(附註六(十六))	\$301,470	\$-
可轉換公司債轉換溢價(附註六(十六))	5,533	5,533
其他	3,773	3,773
合計	\$310,776	\$9,306

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

(十八)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

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，併同期初未分配盈餘，並得酌予保留部分盈餘後，由董事會擬具分配議案，提請股東會決議後分派股東紅利。

本公司於民國106年10月25日股東臨時會決議通過修改公司章程規定，其中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、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之三十分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之三十時，得不予分配；分配股東股息時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額百分之十。

本公司於民國106年10月25日股東臨時會決議通過修改公司章程規定，其中本公司公司章程第三十一條有關股利政策之規定如下：

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)本公司民國105年度盈餘分配案，於民國106年3月28日經董事會決議通過，為考量本公司未來年度之業務發展及資金需求，可供分配盈餘數擬全數保留不予分配；並於民國106年6月19日經股東常會決議照案通過。本公司於民國106年度呈現累積虧損，故經民國107年3月6日董事會及民國107年5月22日股東會決議不分配盈餘。

(2)本公司董事會於108年3月20日擬議107年度虧損撥補案，尚待預計於108年6月20日召開之股東常會決議。

(3)有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

(4)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。

(十九) 股份基礎給付協議

現金增資保留員工認購權利

本公司於民國107年3月6日經董事會決議現金增資發行新股45,000仟股，其中保留4,500仟股作為員工認購。如有員工認購不足或放棄認購之股份，則授權董事長洽特定人認購之。

本公司於民國107年5月22日給與之現金增資保留由員工認購股份係使用Black-Scholes模型評價模式，評價假設資訊如下：

	107年5月22日
給與日股價(元)	\$19.25
執行價格(元)	14.00
預期波動率	23.97%
存續期間	0.0247
預期股利率	-
無風險利率	0.3429%
本期給與之認股加權平均公允價值(元)	3.95

預期波動率係考量本公司於給與日前之年化歷史股價波動率平均值。

上述以發行現金增資保留由員工認購股份依國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」規定採用給與日之公平價值衡量，本公司於民國107年1月1日至12月31日因現金增資保留員工認購權利所認列之酬勞成本為5,309仟元，已於收足股款後予以轉入資本公積－股票發行溢價項下。

(二十)營業收入

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
營建收入	\$215,984	\$64,865
租賃收入	366	270
其他營業收入	2,381	-
減：營建收入退回及折讓	(283)	(53)
合計	<u>\$218,448</u>	<u>\$65,082</u>

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：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
營建收入-暖暖東勢坑	\$-	\$46,800
營建收入-台南翡翠森林	18,201	18,012
營建收入-雙連段	197,500	-
租賃收入	366	270
其他營業收入	2,381	-
合計	<u>\$218,448</u>	<u>\$65,082</u>
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$218,082	\$64,812
隨時間逐步認列收入	366	270
合計	<u>\$218,448</u>	<u>\$65,082</u>

2. 合約負債

	107年12月31日
合約負債-流動：	
預收款項	\$301,774
合計	<u>\$301,774</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107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28,177仟元。

3. 民國106年1月1日至12月31日營業收入之相關揭露請詳附註十二(五)2。

(二十一)營業外收入及支出

1. 其他收入

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
利息收入	\$859	\$4,415
其他收入—其他	551	6,509
合計	<u>\$1,410</u>	<u>\$10,924</u>

2. 其他利益及損失

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
處分不動產、廠房及設備利益	\$-	\$48
處分以成本衡量之金融資產利益	-	19,512
處分投資性不動產損失	(53,955)	-
投資性不動產減損迴轉利益	39,875	-
其他支出	(1,200)	(1,079)
投資性不動產減損損失	-	(143,000)
合計	<u>\$(15,280)</u>	<u>\$(124,519)</u>

3. 財務成本

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
利息費用：		
銀行借款之利息	\$36,158	\$11,651
減：符合要件之資產資本化金額	(30,257)	-
財務成本合計	<u>\$5,901</u>	<u>\$11,651</u>

(二十二)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認列為營業租賃費用	\$-	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認列為營業租賃費用	\$1,985	\$3,644

(二十三)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：

功能別 性質別	107年1月1日至12月31日			106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	\$3,927	\$16,309	\$20,236	\$-	\$16,886	\$16,886
勞健保費用	204	917	1,121	-	1,142	1,142
退休金費用	103	466	569	-	617	617
董監酬金	-	144	144	-	899	899
其他員工福利費用	103	481	584	-	331	331
折舊費用	957	715	1,672	-	2,337	2,337
攤銷費用	-	228	228	-	34	34

1. 本公司於民國106年10月25日股東臨時會決議通過修改公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之0.5及董監酬勞不高於百分之2。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。前項董監事酬勞僅得以現金為之。

民國106年10月25日股東臨時會決議修改前之公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之1及董監酬勞不高於百分之3。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。前項董監事酬勞僅得以現金為之。

2. 本公司民國107年及106年1月1日至12月31日處於累積虧損階段，故並未估列員工及董監酬勞。
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107年及106年12月31日之員工人數分別為29人及16人。其中未兼任員工之董事人數均為3人。

(二十四)所得稅

1. 民國107年及106年1月1日至12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

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$-	\$-
出售土地之土地增值稅	3,380	120
未分配盈餘加徵10%	-	-
遞延所得稅費用(利益)：		
所得稅稅率變動	-	-
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)	-	-
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	16,456	-
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	(16,456)	-
所得稅費用(利益)	\$3,380	\$120

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 所得稅費用與會計利潤之關係調節如下：

	107年度	106年度
繼續營業單位稅前淨利(損)	\$(66,645)	\$(157,145)
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$-	\$-
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	-	-
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	-	-
土地增值稅	3,380	120
所得稅費用	\$3,380	\$120

3. 現行稅法規範如下：

本公司民國106年1月1日至12月31日適用之中華民國營利事業所得稅法定稅率為17%，並依中華民國「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。我國所得稅法修正案於民國107年2月7日公布生效，營利事業所得稅之稅率自17%調增至20%，此修正自民國107年度開始適用。此外，民國107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

4. 本公司民國107年及106年12月31日之應付所得稅金額(本期所得稅負債)皆為0仟元，係當年度營利事業所得稅稅額。
5. 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105年度。
6. 截至民國107年12月31日止，本公司尚可使用之虧損扣抵明細如下：

發生年度	可扣除金額	已扣除金額	未扣抵金額	可抵減年度
97(核定)	\$9,967	\$-	\$9,967	98~107
99(核定)	14,611	-	14,611	100~109
100(核定)	14,878	-	14,878	101~110
101(核定)	83,279	-	83,279	102~111
104(核定)	19,125	-	19,125	105~114
105(核定)	25,659	-	25,659	106~115
106(申報)	1,071	-	1,071	107~116
107(預估)	71,584	-	71,584	108~117
合 計	<u>\$240,174</u>	<u>\$-</u>	<u>\$240,174</u>	

7. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國107年及106年12月31日止，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89,758仟元及90,282仟元。

(二十五)每股盈餘(虧損)

民國107年及106年1月1日至12月31日基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司之本期淨利(淨損)	<u>\$(70,025)</u>	<u>\$(157,145)</u>
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	<u>174,336</u>	<u>133,099</u>
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	<u>\$(0.40)</u>	<u>\$(1.18)</u>
稀釋每股盈餘(虧損)		
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	<u>\$(0.40)</u>	<u>\$(1.18)</u>

本公司於民國107年及106年1月1日至12月31日並未有具稀釋作用之潛在普通股，故稀釋每股虧損和基本每股虧損相同。

(二十六)現金流量補充資訊

民國107年及106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：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
存貨轉列待出售非流動資產	\$18,193	\$-
投資性不動產轉列待出售非流動資產	\$233,780	\$-

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
興展建設有限公司	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
興聚建設股份有限公司	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
蘇永平	本公司之主要管理人員
林家宏	其他關係人(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. 在建工程

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
興展建設有限公司	\$13,000	\$-
興聚建設股份有限公司	12,000	-
合計	\$25,000	\$-

為配合本公司台南府連段及桃園草湳坡段建地之興建計畫，分別向上開關係人購買建造執照，交易價格之決定方式係以關係人實際支付之費用計算其金額，並取得不動產價格合理性意見書。

2. 進貨

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
蘇永平	\$68,747	\$-
林家宏	2,071,946	-
合計	\$2,140,693	\$-

為配合本公司桃園草湳坡段建地之興建計畫，向其他關係人-蘇永平購買桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段33-113等6筆住宅用地及楊梅段167-2等7筆道路用地(已辦理容積移轉至草湳坡段埔心小段30-54地號等11筆土地)，交易價格為68,747仟元，款項已全數支付(帳列存貨-在建房地)。另並配合本公司台中北區錦村段建地之興建作業，與其他關係人-林家宏簽約購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地(含16472建號建築物及未辦保存登記之地上物)作為營建用地，合約總價為2,071,946仟元，款項已全數支付(帳列存貨-在建房地)。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
短期員工福利	\$4,331	\$8,018
退職後福利	144	2,031
合計	<u>\$4,475</u>	<u>\$10,049</u>

八、質押之資產

截至民國107年及106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受有限制：

	107年12月31	106年12月31日
存貨-待售房地-台南翡翠森林	\$242,778	\$148,514
存貨-在建房地	4,861,905	345,002
其他金融資產-流動	46,590	176
合計	<u>\$5,151,273</u>	<u>\$493,692</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)本公司為變更八斗子在建土地坐落之「基隆市中山安樂及八斗子(新豐街附近地區)細部計畫」，於民國99年8月與基隆市政府簽訂協議書，同意將變更後之計畫道路全部土地(包括基隆市中正區調和段1382-10等6筆地號，面積共5,815.08m²)無償捐贈予基隆市政府，並於使用執照核發前完成土地所有權移轉登記及繳交道路養護費用4,359仟元，另本公司承諾無償提供調和段1382-42等3筆地號土地為區內其他土地所有權人永久進出通路，如未能於使用執照核發前完成本協議事項，基隆市政府將

不予核發使用執照，本公司不得有任何異議。本公司已於民國107年3月1日簽約擬出售前述土地及相關建物，將於民國108年第二季前完成過戶，屆時由買方承擔上述義務，請詳附註六(五)。

(二)截至民國107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1,854,629仟元(未稅)，已計價金額為211,975仟元(未稅)。

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108年1月30日與非關係人簽約購買高雄市苓雅區五塊厝段四小段2752、2753地號等2筆土地(含高雄市苓雅區五塊厝段四小段18755、18756、18757等3筆建號建築物)作為營建用地興建房屋出售，合約總價為762,164仟元。

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	107年12月31日	106年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產(註2)	\$213,411	(註1)
放款及應收款(註3)	(註1)	\$120,156
合計	\$213,411	\$120,156

註1：本公司自民國107年1月1日起採用IFRS 9規定，依照IFRS 9之過渡規定選擇不重編比較期間。

註2：包括現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)、應收票據及帳款淨額及存出保證金。

註3：包括現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)、應收票據及帳款淨額及存出保證金。

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)

金融負債	107年12月31日	106年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$158,560	\$449,085
應付短期票券	39,970	-
應付票據	6,298	5,822
應付帳款	92,273	19,226
其他應付款	43,854	6,286
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	3,137,190	-
存入保證金	134	180
合計	<u>\$3,478,279</u>	<u>\$480,599</u>

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107年及106年1月1日至12月31日之稅後淨利將分別減少或增加683仟元及4,490仟元，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。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。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。

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107年12月31日應收帳款之預期信用損失分析如下：

107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	\$8,438	\$-	\$-	\$-	\$-	\$8,438
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：

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)

	107年1月1日至12月31日
期初餘額-IAS 39	\$-
初次適用IFRS 9之調整	-
期初餘額-IFRS 9	-
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	二至三年	四至五年	五年以上	合計
107年12月31日					
短期借款	\$158,560	\$-	\$-	\$-	\$158,560
應付短期票券	39,970	-	-	-	39,970
應付款項(包含其他應付款)	142,425	-	-	-	142,425
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	-	3,137,190	3,137,190
106年12月31日					
短期借款	\$105,485	\$288,600	\$55,000	\$-	\$449,085
應付款項(包含其他應付款)	31,334	-	-	-	31,334

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

(三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

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

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

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
107年12月31日				
金融負債：				
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	\$3,137,190	\$-	\$3,137,190	\$-
合計	\$3,137,190	\$-	\$3,137,190	\$-
106年12月31日				
金融負債：				
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	\$-	\$-	\$-	\$-
合計	\$-	\$-	\$-	\$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A. 應付公司債：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：無。

(四)初次適用國際財務報導準則第9號之影響

1. 民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

(1)金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- B. 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收帳款、其他應收款、存出保證金及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- B. 金融負債係以公允價值基礎評估績效。
- C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付公司債、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本項目。

金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(3) 衍生金融工具及避險會計

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具則視為單獨衍生工具。

2. 金融資產帳面價值自民國106年12月31日依據IAS 39編製轉換至民國107年1月1日依據IFRS 9編製之調節：無。

3. 民國106年12月31日重大會計項目之說明如下：

以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	106年12月31日	
	金額	持股比例
興櫃股票：		
漢來美食股份有限公司	\$-	-
累計減損	-	
合計	\$-	

上開漢來美食股份有限公司股票，已於民國106年第一季全數處分，並認列收益19,512仟元，帳列其他利益及損失。

(五) 初次適用國際財務報導準則第15號之影響

1. 民國106年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(1) 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：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如建造合約之說明，係依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶或實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

營建收入之對價為應收款項時，其到期日在一營業週期以上者，按設算利率計算其公平價值，並轉列其他資產項下，若到期日為一營業週期以內者，因其公平價值與到期值差距不大且其交易量頻繁，基於成本效益考量，不以公平價值評價。

(2)建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

2. 本公司民國106年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年1月1日至12月31日
營建收入	
土地-基隆暖暖段	\$46,800
土地-台南翡翠森林	11,279
房屋-台南翡翠森林	6,786
租賃收入	270
減：營建收入銷貨退回及折讓	(53)
合計	\$65,082

3. 本公司若於民國107年度繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表之影響數及說明如下：

資產負債表項目	107年12月31日		
	採用 IFRS 15 認列之餘額	採用原會計政策 認列之餘額	會計政策改變 之影響數
合約負債-流動	\$301,774	\$-	\$301,774
預收貨款	\$-	\$301,774	\$(301,774)

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	附表三
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	附表四
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 (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	伸豐達股份有限公司	1	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107年12月31日之淨值2,489,633仟元之20%計算，金額為497,927仟元。	\$461,200	\$461,200	\$49,300	\$148,514	18.52%	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107年12月31日之淨值2,489,633仟元之40%計算，金額為995,853仟元。	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			
桃園市龜山區樂捷段187等3筆地號土地	106.10.30 及 106.11.09	\$896,419	依合約規定付款 (已支付全數價款)	陳君等16人	非關係人	-	-	-	\$-	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無
台南市東區府連段357等4筆地號土地	106.12.28	325,243	依合約規定付款 (已支付全數價款)	桃展建設股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無
桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段30-54等24筆地號土地及楊梅段167-2等7筆道路用地(已辦理容積移轉至草湳坡段埔心小段30-54地號等11筆土地)	106.11.10 107.06.06 107.06.15	464,790	依合約規定付款 (已支付全數價款)	財政部國有財產署、國防部政治作戰局、春虹建設股份有限公司、黃君及蘇永平	蘇永平為關係人，其餘為非關係人	邱君等3人	無	103.10.31 103.10.15 103.11.14	64,854	政府公開招標、鑑價報告及雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無
新竹縣竹北市興崙段854~859地號等6筆土地	107.08.09	540,354	依合約規定付款 (已支付全數價款)	黃君等4人	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(續)：

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			
台中市北區錦村段240-5、243、244及244-3地號4筆土地及台中市北區錦村段16472建號建築物及未辦保存登記之地上物	107.07.18	\$2,071,946	依合約規定付款 (已支付全數價款)	林家宏	關係人	光華學校財團法人	無	107.06.20	\$1,960,000	鑑價報告	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、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者：

財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收款情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
基隆市中正區調和段1382-1等37筆土地及建物	107.3.1	99.1~102.11	\$251,126	\$252,129 (係\$397,671減除 預估土地增值稅 \$145,542後之淨 額)	依合約規定收取 (已收取第一、二期 款共\$250,000，尚 未過戶。)	預計利益\$1,003	非關係人	—	活化資產	鑑價報告	—

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)

附表四、與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
皇普建設股份有限公司	林家宏	對本公司重大影響之個體	進貨	\$2,071,946	45.43%	依合約逐期付款	\$-	-	\$-	-%	

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	66
應收帳款明細表	67
存貨明細表	68 ~ 73
預付款項明細表	74
其他流動資產明細表	75
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六(八)「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(八)「不動產、廠房及設備」
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	76
應付短期票券明細表	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
合約負債-流動明細表	81
其他流動負債明細表	82
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(二十一)「營業外收入及支出」
財務成本明細表	附註六(二十一)「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(二十三)「費用性質之額外資訊」

現金及約當現金明細表

民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
零用金		\$100	
活期存款(台幣)		68,470	
定期存款		125,000	
合 計		<u>\$193,570</u>	

應收帳款明細表

民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應收房地款	台糖安南案	\$8,323	
	台中錦村段	110	
小 計		8,433	
應收租賃款		5	
備抵呆帳-應收帳款		-	
合 計		\$8,438	

存貨明細表

民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
待售房地		\$268,720	\$-	詳待售房地變動明細表
在建房地		4,898,438	-	詳在建房地變動明細表
預付土地款		216,531	-	詳預付土地款變動明細表
容積移轉用地		271,744	-	詳容積移轉用地變動明細表
小 計		5,655,433	-	
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>\$5,645,581</u>	<u>\$-</u>	

存貨－待售房地變動明細表

民國107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
八斗子	7,023	-	(7,023)	-
我泉山莊	133	-	(133)	-
台南翡翠森林	131,606	-	(7,112)	124,494
待售房屋				
金鑽廣場	3,852	-	-	3,852
八斗子	17,568	-	(17,568)	-
我泉山莊	789	-	(789)	-
台南翡翠森林	140,967	350	(6,943)	134,374
合 計	<u>\$307,938</u>	<u>\$350</u>	<u>\$(39,568)</u>	<u>\$268,720</u>

存貨－在建房地變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

項 目	期初餘額	本期增加		本期減少 (重分類)	期末餘額
		工程成本	利息資本化		
興安172	\$149,465	\$219	\$-	-	\$149,684
雙連段	211,721	-	-	(211,721)	-
桃園樂捷段	-	932,839	14,057	-	946,896
桃園草湳坡段	-	545,319	3,146	-	548,465
台南府連段	-	451,573	3,783	-	455,356
台南翡翠森林	12,817	23,686	30	-	36,533
台中錦村段	-	2,079,542	8,139	-	2,087,681
竹北興崙段	-	672,721	1,102	-	673,823
合 計	<u>\$374,003</u>	<u>\$4,705,899</u>	<u>\$30,257</u>	<u>\$(211,721)</u>	<u>\$4,898,438</u>

存貨－預付土地款變動明細表

民國107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				
興安172	\$-	\$3,860	\$-	\$3,860
桃園樂捷段	448,180	643,733	(1,091,913)	-
桃園草湳坡段	68,817	395,973	(464,790)	-
台南府連段	32,520	292,723	(325,243)	-
台南翡翠森林	110,804	-	-	110,804
台中錦村段	-	2,164,400	(2,071,946)	92,454
竹北興崙段	-	725,109	(715,696)	9,413
合 計	<u>\$660,321</u>	<u>\$4,225,798</u>	<u>\$(4,669,588)</u>	<u>\$216,531</u>

存貨－容積移轉用地變動明細表

民國107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
容積移轉用地				
桃園樂捷段	\$-	\$195,494	\$-	\$195,494
桃園草湳坡段	-	27,230	-	27,230
竹北興崙段	-	49,020	-	49,020
合 計	<u>\$-</u>	<u>\$271,744</u>	<u>\$-</u>	<u>\$271,744</u>

存貨－備抵存貨跌價損失變動明細表

民國107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)
八斗子	(7,000)	7,000	-	-
我泉山莊	(320)	320	-	-
大同雙連	(13,086)	13,086	-	-
合 計	<u>\$(30,258)</u>	<u>\$20,406</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(9,852)</u>

預付款項明細表
民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
預付租金		\$1,143	
預付保險費		40	
其他預付費用	其他	142	
留抵稅額		27,662	
其他預付款		819	
合 計		<u>\$29,806</u>	

其他流動資產明細表

民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
取得合約之增額成本-流動	佣金	\$12,808	遞延行銷費用
暫 付 款	台糖安南案費用分攤	2	
代 付 款	信用卡刷手續費	29	
員工(船員)借支		318	
合 計		<u>\$13,157</u>	

短期借款明細表
民國107年12月31日

債 權 人	借 款 種 類	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	幣 別	融 資 額 度	擔 保 或 質 押	備 註
台灣人壽	抵押借款	\$35,000	106.10.31- 108.10.31	2.20%	台 幣	\$36,952	台糖安南案一期25戶	擔保情形請詳附註八
全國農業金庫	抵押借款	29,000	106.12.28- 108.12.28	2.50%	台 幣	29,408	台糖安南案二期22戶	擔保情形請詳附註八
新加坡商大華台北	抵押借款	8,300	107.08.16- 108.08.16	2.00%	台 幣	8,300	台糖安南案一期7戶	擔保情形請詳附註八
王道營業部	抵押借款	86,260	107.11.23- 108.01.02	1.97%	台 幣	86,260	聯眾公司所持有漢神資產管理(股)股票 10,500,000股	擔保情形請詳附註八
合 計		<u>\$158,560</u>						

應付短期票券明細表

民國107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	國際票券	107.12.06-108.03.06	0.077%	\$20,000	\$(6)	\$19,994	擔保請形請詳附註八
	國際票券	107.12.06-108.03.06	0.168%	20,000	(24)	19,976	擔保請形請詳附註八
合 計				<u>\$40,000</u>	<u>\$(30)</u>	<u>\$39,970</u>	

應付票據明細表

民國107年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
黃協興	辦公室租金	\$254	
魏秀英	辦公室租金	357	
興合力建設股份有限公司	辦公室租金	404	
台糖安南案	依投資比例分攤	5,283	
合 計		<u>\$6,298</u>	

應付帳款明細表

民國107年12月31日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
安興營造有限公司	貨款	\$74,125	
台糖安南案	依投資比例分攤	18,148	
合 計		<u>\$92,273</u>	

其他應付款明細表

民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
應付薪資		\$3,190	
應付利息		2,339	
應付佣金		18,463	
應付勞務費		337	
應付工程保留款		10,599	
其他應付款		8,926	個別餘額未超過本 項目5%
合 計		<u>\$43,854</u>	

合約負債-流動明細表

民國107年12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
預收房屋款	台糖安南案	\$2,371	
	皇普河畔	93	
	台南府連段	12,617	
	桃園樂捷段	4,907	
預收土地款	台糖安南案	3,591	
	基隆八斗子	250,000	
	皇普河畔	182	
	台南府連段	20,285	
	桃園樂捷段	7,728	
合 計		<u>\$301,774</u>	

其他流動負債明細表

民國107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	暫收法院扣款薪資	1,026	
代收款	辦公室租金扣繳稅款	181	
合 計		<u>\$1,210</u>	

長期借款明細表

民國107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	土地銀行南桃園分行	\$717,100	107.01.12-112.01.12	2.02%	桃園樂捷段在建土地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行東台南分行	260,000	107.03.15-112.03.15	2.02%	台南府連段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行南桃園分行	213,650	107.09.28-112.09.28	2.02%	桃園草湳坡段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行新工分行	432,200	107.09.21-112.09.21	2.02%	竹北興崙段在建土地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行台中分行	1,514,240	107.09.21-112.09.21	2.02%	台中錦村段在建土地	擔保情形請詳附註八
合 計		<u>\$3,137,190</u>				

營業收入明細表

民國107年1月1日至12月31日

項 目	數 量	金 額	備 註
營建收入			
房屋-台糖安南案	-	\$7,177	
土地-台糖安南案	-	11,307	
土地-大同雙連	-	197,500	
租賃收入	-	366	
其他營業收入	-	2,381	出售建照收入
減：營建收入銷貨退回及折讓	-	(283)	
合 計		<u>\$218,448</u>	

營業成本明細表

民國107年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋成本	台糖安南案	\$6,943	
	大同雙連	2,476	
	工程(高)低估數	38	
土地成本	台糖安南案	7,112	
	大同雙連	209,245	
租賃成本		957	
其他營業成本		(13,086)	
合 計		<u>\$213,685</u>	

推銷費用明細表

民國107年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備 註
廣告費		\$13,251	
勞務費		1,988	
其他費用		1,495	個別餘額未超過本項目5%
合 計		<u>\$16,734</u>	

管理費用明細表

民國107年1月1日至12月31日

項 目	摘 要	金 額	備註
薪資支出		\$16,919	
租金支出		1,985	
稅捐		2,115	
勞務費		6,021	
其他費用		7,863	個別餘額未超過本 項目5%
合 計		<u>\$34,903</u>	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書 中市財證字第 10800003 號

會員姓名：(1) 王慕凡
(2) 鄧欣珊

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：台中市南屯區
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 552 號

(2)中市會證字第 929 號

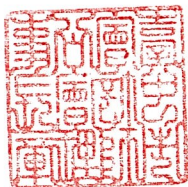
印鑑證明書用途：辦理 皇普建設股份有限公司

107 年度（自民國 107 年 01 月 01 日至

107 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

108

年

月

10

日

