

皇普建設股份有限公司

一一一年股東常會議事錄

時 間：民國 111 年 6 月 16 日(星期四)上午 9 點整

地 點：桃園市中壢區春德路 101 號(和逸飯店桃園館-珍珠廳)

出席股數：出席股東及股東代理人所代表之股份計 333,944,692 股(其中含電子投票出席 163,629,069 股)，佔本公司已發行股份 379,997,409 股之 87.88%。

主 席：蘇永平董事長  記 錄：宋慧紋 

列 席：董 事：遠安投資股份有限公司代表人：蘇永平董事長

和築投資有限公司代表人：蘇孟光董事

陳正林董事、黃綺君獨立董事暨審計委員會召集人

陳朝城獨立董事、李奕慧獨立董事

會 計 師：立本台灣聯合會計師事務所王慕凡會計師

一、 宣布開會：(出席股數已達法定開會成數，主席依法宣布開會)

二、 主席致詞：(略)

三、 報告事項：

(一)110 年度營業報告。(請參閱附件一)

(二)審計委員會查核 110 年度決算表冊報告。(請參閱附件二至附件三)

(三)私募普通股辦理情形報告。(請參閱附件四)

(四)110 年度員工及董事酬勞分派情形報告。

1. 本公司 111 年 2 月 24 日董事會通過，以現金分派員工酬勞及董事酬勞。

2. 本公司 110 年度稅前純益扣除分派員工及董事酬勞前及彌補虧損後之利益為新台幣 282,209,488 元整，依據「公司章程」第三十條規定，分別撥 1% 員工酬勞為新台幣 2,822,095 元整及提撥 3% 董事酬勞為新台幣 8,466,284 元整。

補充說明：

1. 本公司董事及獨立董事分派之酬勞比例，係依本公司章程第 30 條規定，按當年獲利不高於百分之三額度內，作為當年度董事(含獨立董事)之酬勞。為定期評估董事薪資報酬，本公司依「董事會績效評估辦法」作為評核之依循，就辦法內評估項目如：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修，並參酌公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，而給予合理報酬，

並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

2. 董事之個別酬金明細如下：

職 稱	姓 名	董事酬金						兼任員工領取相關酬金				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%)				A、B、C、D、E、F 及G等七項總額占稅 後純益之比例(%)				領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司副金
		報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C)		業務執行費 用(D)		薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)		本公司		財務報告 內所有公 司		
		本公司	財務 報告 內所 有公 司	本公司	財務 報告 內所 有公 司	本公司	財務 報告 內所 有公 司	本公司	財務 報告 內所 有公 司	本公司	財務 報告 內所 有公 司	本公司	財務 報告 內所 有公 司	現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額	
董 事	遠安投資(股)公司 代表人：蘇永平	0	0	0	0	5,000	0	0	1.020	1.020	0	0	0	0	0	0	1.020	1.020	無	
		0	0	0	0	0	0	0	2,877	2,877	0	0	200	0	200	0	0.628	0.628	無	
	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	0	0	0	0	2,200	0	0	0.449	0.449	0	0	0	0	0	0	0.449	0.449	無	
		0	0	0	0	0	30	30	0.006	0.006	0	0	0	0	0	0	0.006	0.006	無	
獨立 董 事	陳正林	0	0	0	0	200	30	30	0.047	0.047	0	0	0	0	0	0	0.047	0.047	無	
	葉清宗	0	0	0	0	0	24	24	0.005	0.005	0	0	0	0	0	0	0.005	0.005	無	
	陳朝城	0	0	0	0	200	60	60	0.053	0.053	0	0	0	0	0	0	0.053	0.053	無	
	黃綺君	0	0	0	0	200	63	63	0.053	0.053	0	0	0	0	0	0	0.053	0.053	無	
	李奕慧	0	0	0	0	200	63	63	0.053	0.053	0	0	0	0	0	0	0.053	0.053	無	
1. 請敘明一般董事及獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性： 本公司依公司章程規定，董事及獨立董事之酬金係考量其對本公司營運所投入時間、負擔之職責及公司風險肩納，並參酌同業通常之水準，授權由董事會議定之。 除上述揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																				

(五)110 年度現金股利分派情形報告。

1. 本案係依據「公司章程」第三十一條規定，授權董事會決議將應分派之股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之。
2. 本公司自 110 年度可分配盈餘中提撥股東紅利新台幣 177,652,368 元整，分派現金股利每股新台幣 0.46750941 元。
3. 本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，不足一元之畸零股款合計數，由小數點數字自大至小順序調整至符合現金股利分配總額。

補充說明：

本公司 110 年下半年度分派現金股利每股配發 0.46750941 元，已依本公司章程授權董事會決議，並於 111 年 5 月 16 日發放完畢。

四、承認事項：

第一案（董事會提）

案由：110 年度營業報告書及財務報表案，敬請承認。

說明：一、本公司 110 年度營業報告書暨財務報表，業經審計委員會查核完竣。

二、前項表冊請參閱附件一至附件三。

決議：經表決結果，本案照案通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數 318,768,153 權(其中含電子投票 163,629,069 權)

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 318,727,191 權 (含電子投票 163,600,107 權)	99.98%
反對權數 15,832 權 (含電子投票 15,832 權)	0.00%
無效權數 0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權/未投票權數 25,130 權 (含電子投票 13,130 權)	0.00%

第 二 案（董事會 提）

案 由：110 年度盈餘分配案，敬請 承認。

說 明：一、本公司 110 年度盈餘分配表，業經審計委員會查核完竣。

二、110 年度盈餘分配表，請參閱附件五。

決 議：經表決結果，本案照案通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數 318,768,153 權(其中含電子投票
163,629,069 權)

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 318,727,191 權 (含電子投票 163,600,107 權)	99.98%
反對權數 15,833 權 (含電子投票 15,833 權)	0.00%
無效權數 0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權/未投票權數 25,129 權 (含電子投票 13,129 權)	0.00%

五、 討論事項：

第 一 案（董事會 提）

案 由：解除本公司董事競業禁止之限制案，敬請 審議。

說 明：一、依「公司法」第二百零九條規定，董事為自己或他人為屬於公司
營業範圍內之行為，應對股東說明其行為之重要內容並取得其許
可。

二、為配合公司業務需要及無損本公司利益之範圍內，擬提請同意解
除本公司陳朝城董事兼任凌泰科技股份有限公司之董事長職務
競業禁止之限制。

決 議：經表決結果，本案照案通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數 318,768,153 權(其中含電子投票
163,629,069 權)

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數 318,727,180 權 (含電子投票 163,600,096 權)	99.98%
反對權數 15,913 權 (含電子投票 15,913 權)	0.00%
無效權數 0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權/未投票權數 25,060 權 (含電子投票 13,060 權)	0.00%

六、 臨時動議：無。

七、 散 會：同日上午 9 點 14 分

皇普建設股份有限公司

營業報告書

各位股東女士、先生，大家好：

110 年度新冠肺炎疫情影響仍在，中央銀行對房市延續並加強信用管制措施，但在整體通膨的大環境下，資金熱度不減持續往房市匯聚，國內房地產市場交易仍持續熱絡。

本公司在全體同仁及協力廠商的合作之下仍能針對市場需求靈活調整經營策略，並透過多元行銷管道及購屋方案維持穩定的推案量。111 年度我們將持續銷售已推個案並規劃「桃園市青埔重劃區」、「桃園市蘆竹區大竹重劃區(大新段)」、及「桃園市蘆竹區 A10 重劃區(新鼻段)」、「新北市鶯歌區國慶段」新案。另「竹北市皇普雲鼎」預計 111 年下半年度取得使用執照，為 111 年度挹注營業收入。

本公司將秉持永續經營的理念，努力提昇產品競爭力、品牌價值以創造更高利潤，回報各位股東的支持與肯定。

一、110 年度營業報告書

(一)營業計劃實施成果

本公司110年度營業收入為新台幣(以下同)3,193,914仟元，較109年度營業收入1,174,984仟元，增加2,018,930仟元。主要係110年度台南市「皇普文苑」及桃園市龜山區「皇普MVP」完工並陸續交屋，加上桃園市楊梅區「皇普鉑苑」餘屋交屋認列營業收入，而109年度僅出售台北市文山區「興安段」土地及桃園市楊梅區「皇普鉑苑」完工並陸續交屋認列營業收入，故110年度營業收入增加。

本公司110年度本期淨利為490,154仟元，較109年度本期淨損210,459仟元，增加利益700,613仟元。主要係110年度台南市「皇普文苑」、桃園市龜山區「皇普MVP」完工並陸續交屋，加上桃園市楊梅區「皇普鉑苑」餘屋交屋等認列營業毛利785,123仟元較109年度165,979仟元增加，另本公司建案於110年度預售金額較109年度少，故110年度推銷費用較109年度減少177,788仟元，綜上所述致110年度本期淨利增加。

(二)預算執行情形

依據公開發行公司公開財報預測資訊處理準則規範，本公司 110 年度毋需編制財務預測。

(三)財務收支分析

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度	增減率(%)
營業收入	3,193,914	1,174,984	171.83
營業成本	2,408,791	1,009,005	138.73
營業毛利	785,123	165,979	373.03
營業費用	(217,539)	(372,774)	(41.64)
營業利益(損失)	567,584	(206,795)	(374.47)
營業外收入及支出	(3,900)	(3,078)	26.71
稅前淨利(損)	563,684	(209,873)	(368.58)
所得稅費用	73,530	586	12,447.78
本期淨利(損)	490,154	(210,459)	(332.90)
本期綜合損益總額	490,154	(210,459)	(332.90)

(四)獲利能力分析

單位：新台幣仟元

項 目		110年度	109年度
財務結構	負債占資產比率(%)	74.43	69.55
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	414,911.00	266,778.23
償債能力	流動比率(%)	266.13	312.62
	速動比率(%)	25.08	33.98
	利息保障倍數(倍)	3.96	(2.26)
獲利能力	資產報酬率(%)	3.41	(1.99)
	權益報酬率(%)	12.29	(6.29)
	純益率(%)	15.35	(17.91)
	每股盈餘(元)	1.49	(0.73)
	稀釋每股盈餘(元)	1.35	(0.73)

(五)研究發展狀況

1. 營建規劃設計

以「因地制宜」理念，依市場需求變化及區域不同，搭配合宜之景觀及公設設計提升建案質感，設計精緻化、人性化符合購屋者需求的產品，以提高產品競爭力。

2. 市場研究發展

掌握市場趨勢，依據推案之地理發展性及人文特質，審慎評估、分析投資效益，作為產品定位及銷售策略之參考依據。

3. 營建工程管理

要求掌握工程品質及控制營建成本，以最合理之成本做最有效之運用；同時嚴格控管施工之進度、交期及品質以符合客戶的要求，創造穩定獲利。

4. 建立品牌價值

秉持永續經營理念，提供完善的售後服務，以建立良好品牌形象及信譽，進一步增加客戶對公司之信任及提升公司未來銷售業績。

二、111 年度營業計畫概要

(一)經營方針

1. 初心：以「人」為建築之根本，從設計規劃之初，將客戶的需求納入發想，使住宅更貼近人性。
2. 責任：對「品質」不妥協，創造建築的價值，是建築人的驕傲與執著。
3. 承諾：以「誠信」為基石，成為每一位購屋者的後盾，以將心比心的服務，珍惜每一份情感。

本公司秉持「以人為本、精益求精、鑄造品質、追求卓越」的經營理念，持續為客戶提供更好的服務。

(二)預期銷售數量及其依據

1. 持續銷售之個案

- (1)「皇普雲鼎」基地 1,083.66 坪，位於新竹縣竹北市，總戶數 274 戶，108 年 8 月公開銷售，預計於 111 年完工。
- (2)「皇普摩天 100」基地 769.86 坪，位於高雄市苓雅區，總戶數 376 戶，109 年 2 月公開銷售，預計於 113 年完工。
- (3)「皇普莊園」基地 3,414.02 坪，位於台中市北區，總戶數 936 戶，109 年 2 月公開銷售，預計於 113 年完工。
- (4)「桃園青埔重劃區(商業區)」基地面積 1,872.26 坪，位於桃園高鐵特區週邊第二種商業區土地，111 年 3 月公開銷售，已於 110 年動工。

2. 預計推出之個案

- (1)「桃園市蘆竹區大竹重劃區(大新段一期)」基地面積 1,332.27 坪，位於大竹生活圈，預計於 111 年動工。
- (2)「桃園市蘆竹區 A10 重劃區(新鼻段)」基地面積 1,866.23 坪，位於南崁 A10 重劃區，預計 111 年動工。

3. 規劃之個案

- (1)「桃園青埔重劃區(住宅區)」基地面積 907.05 坪，位於桃園高鐵特區生活圈。
- (2)「桃園市蘆竹區大竹重劃區(大新段二期)」基地面積 1,434.15 坪，位於桃園市蘆竹區大竹生活圈。
- (3)「新北市鶯歌區國慶段」基地面積 2,887.40 坪，位於新北市鶯歌老街及建國國小生活圈。

(三)重要之產銷政策

1. 生產政策

- (1)穩健的土地開發專業基礎，並充份掌握土地來源資訊，嚴密篩選，積極拓展儲備優質地段之土地資源。
- (2)充分發揮設計選材及施工管理機能，以達到產品精緻、成本控制、工期縮短之目標，並確保投資報酬率之達成。

2. 銷售政策

- (1)針對市場需求分析以設定產品定位。
- (2)建立企業品牌認同度，「以客為尊」的服務導向。
- (3)零餘屋的銷售理念。
- (4)建立多元化行銷通路。
- (5)加強相關法令探討，降低購屋糾紛。
- (6)加強個案售後維修服務。

三、未來發展策略

(一)短期發展策略

1. 深化公司品牌價值認同度。
2. 多元導向土地開發策略。

3. 優化客服確保公司信譽。
4. 精進工程技術及品質。

(二)長期發展策略

1. 優化公司品牌價值。
2. 規劃永續安全綠建築。
3. 整合專業資源價值行銷。
4. 穩健發展擴大佈局。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境對公司之影響

(一)外部競爭

新冠肺炎疫情及各國貨幣寬鬆政策與低利率環境的挹注下，國內房地市場交易熱絡，市場資金充沛湧入不動產，使得土地漲價而不易取得，原物料及工資也因需求過剩漲價相對增加營建成本。

(二)法規環境

台灣央行持續對房市採信用管制措施，鎖定公司法人、自然人、購地貸款與餘屋貸款四項，進行貸款成數限制。實價登錄 2.0，門牌需完整揭露、禁止紅單轉讓及預售屋簽訂後 30 日後逐案申報及房地合一 2.0，預售屋交易及股權交易等一連串房市措施，提升房市交易資訊透明度。

(三)總體經營環境

新冠肺炎疫情影響仍在，央行持續對房市採信用管制措施，其目的在打擊短期投機避免房市波動較大，但並不影響首購及換屋等絕大多數實質需求貸款者。本公司主推首購、首換產品，符合市場剛性自住需求，且均於購地後積極展開規劃，並配合對各區域銷售產品的瞭解與精準的定位，才有足夠能力因應整體產業環境不確定的詭譎變化。

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

審計委員會查核報告書

董事會造送本公司一一〇年度財務報表、營業報告書及盈餘分配案等，其中一一〇年度財務報表業經董事會委託之立本台灣聯合會計師事務所王慕凡會計師及鄧欣珊會計師查核完竣，並出具查核報告。上述一一〇年度財務報表、營業報告書及盈餘分配案經本審計委員會查核完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百零一十九條之規定備具報告書，敬請 鑒核。

此致

皇普建設股份有限公司 111 年股東常會

審計委員會召集人：黃綺君



中 華 民 國 1 1 1 年 0 2 月 2 4 日

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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇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87.77%。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一一〇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

王慕凡



會計師：鄧欣珊

鄧欣珊



證券主管機關核准簽證文號

(101)金管證審字第 1010057100 號

證券主管機關核准簽證文號

(106)金管證審字第 1060043268 號

中 華 民 國 一 一 一 年 二 月 二 十 四 日

皇普建設股份有限公司

會計主管：許連晉

民國一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

代碼	資產	附註	110年12月31日	109年12月31日	負債及權益	附註	110年12月31日	109年12月31日
			金額	%	金額	%	金額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	四、六(一)	\$452,692	2.73	\$135,868	1.10	\$483,000	2.92
1150	應收票據淨額	四、六(二)	80	-	680	-	1,430,888	8.64
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	316,337	1.91	866	0.01	-	-
1200	其他應收款	四、六(二)	2,914	0.02	2	-	403,934	2.44
1210	其他應收款-關係人	七(二)	718	-	-	-	514,431	3.11
1220	本期所得稅資產	四、六(三)(四)、七(二)、八	40	-	54	-	7,263	0.04
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	14,528,604	87.77	10,792,456	87.82	71,370	0.43
1410	預付款項	六(五)、八	100,519	0.61	65,445	0.53	16,312	0.10
1476	其他金融資產-流動	六(六)、七(二)	689,072	4.16	814,241	6.63	3,263	0.02
1479	其他流動資產	六(六)、七(二)	363,374	2.20	372,276	3.03	4,284,860	25.88
11xx	流動資產合計		16,454,350	99.40	12,181,888	99.12	61,317	0.37
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	四、六(十一)	-	-	582	-	7,276,638	43.95
1600	不動產、廠房及設備	四、六(七)	2,236	0.01	3,146	0.03	704,784	4.26
1755	使用權資產	四、六(八)	3,760	0.02	3,833	0.03	4,339,705	26.22
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	58,333	0.36	58,657	0.48	533	-
1780	無形資產	四	1,786	0.01	1,122	0.01	44	-
1920	存出保證金		33,584	0.20	40,385	0.33	5,045,066	30.48
15xx	非流動資產合計		99,699	0.60	107,725	0.88	12,321,704	74.43
資產總計			\$16,554,049	100.00	\$12,289,613	100.00	\$16,554,049	100.00
負債及權益								
權益								
股本								
3100	普通股股本	六(十四)					3,299,974	19.94
3110	資本公積	六(十四)(十五)					734,980	4.44
3200	保留盈餘	六(十六)					-	-
3300	法定盈餘公積						13,215	0.11
3310	未分配盈餘(或待彌補虧損)						(492,763)	(4.01)
3350	權益總計						3,742,191	30.45
3xxx	權益總計						\$16,554,049	100.00
負債								
流動負債								
短期借款								
合約負債-流動								
應付票據								
應付帳款								
其他應付款								
其他應付款-關係人								
本期所得稅負債								
負債準備-流動								
租賃負債-流動								
一年或一營業週期內到期長期負債								
其他流動負債								
流動負債合計								
非流動負債								
應付公司債								
長期借款								
租賃負債-非流動								
存入保證金								
非流動負債合計								
負債總計								
負債及權益總計			\$16,554,049	100.00	\$12,289,613	100.00	\$16,554,049	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事長：蘇永平

經理人：蘇永平

會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一〇一年及一〇〇九年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	110年度		109年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六(十七)	\$3,193,914	100.00	\$1,174,984	100.00
5000	營業成本	六(三)(十三)(二十)	(2,408,791)	(75.42)	(1,009,005)	(85.87)
5900	營業毛利(毛損)		785,123	24.58	165,979	14.13
5950	營業毛利淨額		785,123	24.58	165,979	14.13
	營業費用	六(十三)(十九)(二十)、七(二)				
6100	推銷費用		(161,804)	(5.06)	(339,592)	(28.90)
6200	管理費用		(55,735)	(1.75)	(33,182)	(2.83)
6000	營業費用合計		(217,539)	(6.81)	(372,774)	(31.73)
6900	營業利益(損失)		567,584	17.77	(206,795)	(17.60)
	營業外收入及支出	六(十八)				
7100	利息收入		579	0.02	768	0.07
7010	其他收入		2,697	0.08	2,137	0.18
7020	其他利益及損失		(602)	(0.02)	194	0.02
7050	財務成本		(6,574)	(0.20)	(6,177)	(0.53)
7000	營業外收入及支出合計		(3,900)	(0.12)	(3,078)	(0.26)
7900	稅前淨利(淨損)		563,684	17.65	(209,873)	(17.86)
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十一)	(73,530)	(2.30)	(586)	(0.05)
8200	本期淨利(淨損)		490,154	15.35	(210,459)	(17.91)
8500	本期綜合損益總額		\$490,154	15.35	\$(210,459)	(17.91)
	每股盈餘(元)	四、六(二十二)				
9750	基本每股盈餘(虧損)		\$1.49		\$(0.73)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)		\$1.35		\$(0.73)	

(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



皇普足份有限公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇一〇年十二月三十一日

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109年1月1日餘額	\$2,770,854	\$450,848	\$13,215	\$(282,304)	\$2,952,613
私募現金增資	529,120	470,917	-	-	1,000,037
民國109年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	(210,459)	(210,459)
本期綜合損益總額	-	-	-	(210,459)	(210,459)
民國109年12月31日餘額	\$3,299,974	\$921,765	\$13,215	\$(492,763)	\$3,742,191
民國110年1月1日餘額	\$3,299,974	\$921,765	\$13,215	\$(492,763)	\$3,742,191
彌補虧損	-	(186,785)	(13,215)	200,000	-
民國110年1月1日至12月31日淨利	-	-	-	490,154	490,154
本期綜合損益總額	-	-	-	490,154	490,154
民國110年12月31日餘額	\$3,299,974	\$734,980	\$-	\$197,391	\$4,232,345

(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
 民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項 目	110年1月1日至12月31日	109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）	\$563,684	\$(209,873)
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)	4,504	4,619
攤銷費用	867	388
租賃修改(利益)	(21)	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	582	(437)
利息費用(含公司債溢價攤銷)	1,258	859
利息收入	(579)	(768)
處分不動產、廠房及設備損失(利益)	7	39
收益費損項目合計	6,618	4,700
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據(增加)減少	600	1,410
應收帳款(增加)減少	(315,471)	(166)
其他應收款(增加)減少	(2,912)	214
其他應收款-關係人(增加)減少	(718)	-
存貨(在建工程)(增加)減少	(3,736,148)	(3,584,929)
預付款項(增加)減少	(35,074)	(22,726)
其他金融資產-流動(增加)減少	125,169	(636,189)
其他流動資產(增加)減少	8,902	(248,887)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,955,652)	(4,491,273)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加(減少)	(11,799)	985,294
應付票據增加(減少)	(3,362)	(15,952)
應付帳款增加(減少)	48,836	150,618
其他應付款增加(減少)	78,223	298,118
其他應付款-關係人增加(減少)	(81,875)	14,059
負債準備-流動增加(減少)	13,133	2,698
其他流動負債增加(減少)	30,699	28,906
與營業活動相關之負債之淨變動合計	73,855	1,463,741
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(3,881,797)	(3,027,532)
調整項目合計	(3,875,179)	(3,022,832)
營運產生之現金流入(流出)	(3,311,495)	(3,232,705)
收取之利息	579	768
支付之利息	(723)	(2,780)
退還(支付)之所得稅	(2,146)	(613)
營業活動之淨現金流入(流出)	(3,313,785)	(3,235,330)
投資活動之現金流量：		
按攤銷後成本衡量之金融資產(增加)減少	-	150,000
取得不動產、廠房及設備	(648)	(719)
處分不動產、廠房及設備	320	-
取得無形資產	(1,531)	(391)
存出保證金(增加)減少	6,801	(28,126)
投資活動之淨現金流入(流出)	4,942	120,764
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	483,000	-
舉借長期借款	4,546,173	1,762,642
償還長期借款	(1,400,460)	(519,630)
租賃本金償還	(3,046)	(3,287)
現金增資	-	1,000,037
籌資活動之淨現金流入(流出)	3,625,667	2,239,762
本期現金及約當現金增加(減少)數	316,824	(874,804)
期初現金及約當現金餘額	135,868	1,010,672
期末現金及約當現金餘額	\$452,692	\$135,868

(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

110 年度私募普通股執行情形

項 目	111年第1次 發行日期：111年03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07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 21.4 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	充實營運資金及配合未來發展新業務。
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)	預定支用金額 (111年第1季)	實際支用金額 (111年第1季)	累計實際支用金額及其百分比 (%)	未支用資金餘額及用途說明	超前或落後原因及改進計劃
	870,000,000	870,000,000	100%	無	無
私募效益顯現情形		提升公司營運成效及整體競爭力。			

【附件五】

皇普建設股份有限公司
110 年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
期初待彌補虧損	(292,763,269)
加：110 年度稅後淨利(損)	490,154,789
可分配盈餘	197,391,520
提列項目	
法定盈餘公積 10%	(19,739,152)
分配項目	
現金股利	(177,652,368)
期末未分配盈餘	0

董事長：蘇永平



經理人：蘇永平



會計主管：許連晉

