

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 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	佳峻投資(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
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。