

股票代碼：2545

# 皇翔建設股份有限公司及其子公司

## 合併財務季報告

民國一〇六年及一〇五年九月三十日  
(內附會計師核閱報告)

公 司 地 址：台北市中正區博愛路38號8樓  
電 話：(02)2388-2898

## 目 錄

| 項 目                      | 頁 次   |
|--------------------------|-------|
| 一、封 面                    | 1     |
| 二、目 錄                    | 2     |
| 三、會計師核閱報告書               | 3     |
| 四、合併資產負債表                | 4     |
| 五、合併綜合損益表                | 5     |
| 六、合併權益變動表                | 6     |
| 七、合併現金流量表                | 7     |
| 八、合併財務季報告附註              |       |
| (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        | 8～13  |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 13～14 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 14    |
| (六)重要會計項目之說明             | 15～26 |
| (七)關係人交易                 | 26～27 |
| (八)質押之資產                 | 27    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 28～29 |
| (十)重大之災害損失               | 29    |
| (十一)重大之期後事項              | 29    |
| (十二)其 他                  | 29～30 |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 30～32 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 32    |
| 3.大陸投資資訊                 | 32    |
| (十四)部門資訊                 | 33    |



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師核閱報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一〇六年及一〇五年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

簡夢廷



常明芳



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號  
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號  
民國一〇六年十一月八日

民國一〇六年及一〇五年九月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核

皇朝建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇六年九月三十日、一〇五年九月三十日及九月三十日

單位：新台幣千元

|                            | 106.9.30             |            |                   | 105.12.31  |                   |            | 105.9.30 |   |      |
|----------------------------|----------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|----------|---|------|
|                            | 金額                   | %          |                   | 金額         | %                 |            | 金額       | % |      |
| <b>資產</b>                  |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| <b>流動資產：</b>               |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 1100 現金及約當現金(附註六(一))       | \$ 521,162           | 1          | 465,369           | 1          | 340,596           | 1          | 2100     | 1 | 2100 |
| 1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動   | 234,342              | 1          | 260,700           | 1          | 242,792           | 1          | 2110     | 1 | 2110 |
| (附註六(二)及(十九))              |                      |            |                   |            |                   |            | 2150     |   |      |
| 1150 應收票據淨額                | 52,158               | -          | 57,386            | -          | 15,222            | -          | 2170     | - | 2170 |
| 1170 應收帳款淨額                | 78,512               | -          | 24,022            | -          | 51,563            | -          | 2180     | - | 2180 |
| 1180 應收帳款-關係人淨額(附註七)       | 70,113               | -          | 70,113            | -          | 70,113            | -          | 2190     | - | 2190 |
| 1190 應收建造合約款(附註六(三))       | 6,880                | -          | 11,679            | -          | 11,679            | -          | 2200     | - | 2200 |
| 1200 其他應收款                 | 21,394               | -          | 21,442            | -          | 16,900            | -          | 2230     | - | 2230 |
| 1220 本期所得稅資產               | -                    | -          | -                 | -          | 16,192            | -          | 2251     | - | 2251 |
| 1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八) | 22,751,674           | 60         | 21,827,406        | 59         | 21,522,977        | 58         | 2310     |   | 2310 |
| 1410 預付款項                  | 671,548              | 2          | 652,921           | 2          | 693,267           | 2          | 2322     |   | 2322 |
| 1476 其他金融資產-流動(附註七及八)      | 277,727              | 1          | 566,184           | 2          | 937,849           | 3          |          |   |      |
| 1479 其他流動資產-其他             | 65,599               | -          | 68,874            | -          | 71,783            | -          | 2399     |   | 2399 |
|                            | 24,751,109           | 65         | 24,026,096        | 65         | 23,990,933        | 65         |          |   |      |
| <b>非流動資產：</b>              |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)   | 157,299              | -          | 157,405           | -          | 155,817           | -          | 2540     |   | 2540 |
| 1760 投資性不動產淨額(附註六(六)及八)    | 11,258,403           | 30         | 10,805,013        | 30         | 10,599,004        | 29         | 2570     |   | 2570 |
| 1780 無形資產                  | 1,234                | -          | 1,549             | -          | 416               | -          | 2640     |   | 2640 |
| 1840 遞延所得稅資產               | 2,475                | -          | 2,475             | -          | 2,508             | -          | 2645     |   | 2645 |
| 1980 其他金融資產-非流動(附註八)       | 91,755               | -          | 93,324            | -          | 20,841            | -          |          |   |      |
| 1985 長期預付租金(附註六(七)及八)      | 1,869,180            | 5          | 1,905,000         | 5          | 2,180,784         | 6          |          |   |      |
|                            | 13,380,346           | 35         | 12,964,766        | 35         | 12,959,370        | 35         |          |   |      |
| <b>資產總計</b>                | <u>\$ 38,131,455</u> | <u>100</u> | <u>36,990,862</u> | <u>100</u> | <u>36,950,303</u> | <u>100</u> |          |   |      |
| <b>負債及權益</b>               |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| <b>負債：</b>                 |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 歸屬於母公司業主之權益(附註六(十四))：      |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 股本                         | 3100                 |            |                   |            |                   |            | 3100     |   | 3100 |
| 資本公積                       | 3200                 |            |                   |            |                   |            | 3200     |   | 3200 |
| 保留盈餘                       | 3300                 |            |                   |            |                   |            | 3300     |   | 3300 |
| <b>權益合計</b>                |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 負債及權益總計                    | <u>\$ 38,131,455</u> | <u>100</u> | <u>36,990,862</u> | <u>100</u> | <u>36,950,303</u> | <u>100</u> |          |   |      |
| <b>負債：</b>                 |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 長期借款(附註六(十)及(十九))          | 3,166,470            | 8          | 6,599,903         | 18         | 6,576,505         | 18         |          |   |      |
| 遞延所得稅負債                    | 314                  | -          | 314               | -          | 4,122             | -          |          |   |      |
| 淨確定福利負債-非流動                | 4,677                | -          | 4,829             | -          | 4,884             | -          |          |   |      |
| 存入保證金(附註六(十九))             | 20,740               | -          | 25,404            | -          | 32,447            | -          |          |   |      |
| <b>負債合計</b>                | <u>3,192,201</u>     | <u>8</u>   | <u>6,630,450</u>  | <u>18</u>  | <u>6,617,958</u>  | <u>18</u>  |          |   |      |
| <b>權益：</b>                 |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 歸屬於母公司業主之權益(附註六(十四))：      |                      |            |                   |            |                   |            |          |   |      |
| 股本                         | 3,277,348            | 9          | 3,277,348         | 9          | 3,277,348         | 9          |          |   |      |
| 資本公積                       | 344,864              | 1          | 344,864           | 1          | 344,864           | 1          |          |   |      |
| 保留盈餘                       | 6,623,386            | 17         | 7,889,408         | 21         | 8,269,351         | 22         |          |   |      |
| <b>權益合計</b>                | <u>10,245,598</u>    | <u>27</u>  | <u>11,511,620</u> | <u>31</u>  | <u>11,891,563</u> | <u>32</u>  |          |   |      |
| <b>負債及權益總計</b>             | <u>\$ 38,131,455</u> | <u>100</u> | <u>36,990,862</u> | <u>100</u> | <u>36,950,303</u> | <u>100</u> |          |   |      |

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：王繼華

繼華

  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及其子公司  
 合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|      |                    | 106年7月至9月  |     | 105年7月至9月 |     | 106年1月至9月 |     | 105年1月至9月  |     |
|------|--------------------|------------|-----|-----------|-----|-----------|-----|------------|-----|
|      |                    | 金額         | %   | 金額        | %   | 金額        | %   | 金額         | %   |
| 4000 | 營業收入(附註六(三)及(十六))  | \$ 945,780 | 100 | 923,800   | 100 | 2,506,516 | 100 | 13,008,955 | 100 |
| 5000 | 營業成本(附註六(四))       | 710,724    | 75  | 557,118   | 60  | 1,767,012 | 70  | 9,580,100  | 74  |
|      | 營業毛利               | 235,056    | 25  | 366,682   | 40  | 739,504   | 30  | 3,428,855  | 26  |
|      | 營業費用：              |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 6100 | 推銷費用               | 40,037     | 4   | 20,792    | 2   | 89,145    | 4   | 146,343    | 1   |
| 6200 | 管理費用               | 101,973    | 11  | 105,616   | 12  | 403,194   | 16  | 386,194    | 3   |
|      |                    | 142,010    | 15  | 126,408   | 14  | 492,339   | 20  | 532,537    | 4   |
|      | 營業淨利               | 93,046     | 10  | 240,274   | 26  | 247,165   | 10  | 2,896,318  | 22  |
|      | 營業外收入及支出(附註六(十八))： |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 7010 | 其他收入               | 11,195     | 1   | 11,487    | 1   | 12,399    | -   | 13,510     | -   |
| 7020 | 其他利益及損失            | (4,383)    | -   | 39,740    | 4   | 11,882    | -   | 35,760     | -   |
| 7050 | 財務成本               | (83,110)   | (9) | (47,414)  | (5) | (242,893) | (9) | (212,464)  | (1) |
|      |                    | (76,298)   | (8) | 3,813     | -   | (218,612) | (9) | (163,194)  | (1) |
| 7900 | 繼續營業部門稅前淨利         | 16,748     | 2   | 244,087   | 26  | 28,553    | 1   | 2,733,124  | 21  |
| 7950 | 所得稅(利益)費用(附註六(十三)) | 2,005      | -   | 47,445    | 5   | (180,693) | (7) | 384,866    | 3   |
|      | 本期淨利               | 14,743     | 2   | 196,642   | 21  | 209,246   | 8   | 2,348,258  | 18  |
| 8300 | 其他綜合損益：            |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 8310 | 不重分類至損益之項目         |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 8311 | 確定福利計畫之再衡量數        | -          | -   | -         | -   | (525)     | -   | -          | -   |
| 8320 | 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他 |            |     |           |     |           |     |            |     |
|      | 綜合損益之份額-不重分類至損益之項目 | -          | -   | -         | -   | 64        | -   | -          | -   |
|      | 不重分類至損益之項目合計       | -          | -   | -         | -   | (461)     | -   | -          | -   |
| 8300 | 本期其他綜合損益(稅後淨額)     | -          | -   | -         | -   | (461)     | -   | -          | -   |
| 8500 | 本期綜合損益總額           | \$ 14,743  | 2   | 196,642   | 21  | 208,785   | 8   | 2,348,258  | 18  |
|      | 本期淨利歸屬於：           |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 8610 | 母公司業主              | \$ 14,743  | 2   | 196,642   | 21  | 209,246   | 8   | 2,348,258  | 18  |
|      | 綜合損益總額歸屬於：         |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 8710 | 母公司業主              | \$ 14,743  | 2   | 196,642   | 21  | 208,785   | 8   | 2,348,258  | 18  |
|      | 每股盈餘(附註六(十五))      |            |     |           |     |           |     |            |     |
| 9750 | 基本每股盈餘(元)          | \$ 0.04    |     | 0.60      |     | 0.64      |     | 7.17       |     |
| 9850 | 稀釋每股盈餘(元)          | \$ 0.04    |     | 0.60      |     | 0.64      |     | 7.15       |     |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|               | 股<br>本       | 普通<br>股      | 資本公積      | 保留盈餘       |             | 合<br>計      | 歸屬於母<br>公司業主<br>權益總計 |  | 權益總計        |
|---------------|--------------|--------------|-----------|------------|-------------|-------------|----------------------|--|-------------|
|               |              |              |           | 法定盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈 餘  |             |                      |  |             |
| 民國一〇五年一月一日餘額  |              | \$ 3,277,348 | 672,599   | 1,847,234  | 4,139,406   | 5,986,640   | 9,936,587            |  | 9,936,587   |
| 本期淨利          | -            | -            | -         | -          | 2,348,258   | 2,348,258   | 2,348,258            |  | 2,348,258   |
| 本期其他綜合損益      | -            | -            | -         | -          | -           | -           | -                    |  | -           |
| 本期綜合損益總額      | -            | -            | -         | -          | 2,348,258   | 2,348,258   | 2,348,258            |  | 2,348,258   |
| 盈餘指撥及分配：      |              |              |           |            |             |             |                      |  |             |
| 提列法定盈餘公積      | -            | -            | -         | 9,068      | (9,068)     | -           | -                    |  | -           |
| 普通股現金股利       | -            | -            | -         | -          | (65,547)    | (65,547)    | (65,547)             |  | (65,547)    |
| 資本公積配發現金股利    | -            | -            | (327,735) | -          | -           | -           | (327,735)            |  | (327,735)   |
| 民國一〇五年九月三十日餘額 | \$ 3,277,348 |              | 344,864   | 1,856,302  | 6,413,049   | 8,269,351   | 11,891,563           |  | 11,891,563  |
| 民國一〇六年一月一日餘額  | \$ 3,277,348 |              | 344,864   | 1,856,302  | 6,033,106   | 7,889,408   | 11,511,620           |  | 11,511,620  |
| 本期淨利          | -            | -            | -         | -          | 209,246     | 209,246     | 209,246              |  | 209,246     |
| 本期其他綜合損益      | -            | -            | -         | -          | (461)       | (461)       | (461)                |  | (461)       |
| 本期綜合損益總額      | -            | -            | -         | -          | 208,785     | 208,785     | 208,785              |  | 208,785     |
| 盈餘指撥及分配：      |              |              |           |            |             |             |                      |  |             |
| 提列法定盈餘公積      | -            | -            | -         | 196,832    | (196,832)   | -           | -                    |  | -           |
| 普通股現金股利       | -            | -            | -         | -          | (1,474,807) | (1,474,807) | (1,474,807)          |  | (1,474,807) |
| 民國一〇六年九月三十日餘額 | \$ 3,277,348 |              | 344,864   | 2,053,134  | 4,570,252   | 6,623,386   | 10,245,598           |  | 10,245,598  |

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華

繼華

宇祥

繼華

董事長：廖年吉

  
 僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
 皇翔建設股份有限公司及其子公司  
 合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                     | 106年1月至9月   | 105年1月至9月   |
|---------------------|-------------|-------------|
| 營業活動之現金流量：          |             |             |
| 本期稅前淨利              | \$ 28,553   | 2,733,124   |
| 調整項目：               |             |             |
| 收益費損項目              |             |             |
| 折舊費用                | 11,916      | 11,502      |
| 攤銷費用                | 478         | 36,532      |
| 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失 | 502         | 10,234      |
| 利息費用                | 242,893     | 212,464     |
| 利息收入                | (1,331)     | (2,160)     |
| 股利收入                | (11,068)    | (11,350)    |
| 處分及報廢不動產、廠房及設備利益    | (2)         | (1,201)     |
| 收益費損項目合計            | 243,388     | 256,021     |
| 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：     |             |             |
| 持有供交易之金融資產減少(增加)    | 25,856      | (14,156)    |
| 應收票據減少              | 5,228       | 64,210      |
| 應收帳款增加              | (54,490)    | (33,634)    |
| 應收帳款-關係人減少          | -           | 2,555       |
| 應收建造合約款減少           | 4,799       | 58,423      |
| 其他應收款減少(增加)         | 1,588       | (1,811)     |
| 存貨(增加)減少            | (886,722)   | 5,682,527   |
| 預付款項(增加)減少          | (18,565)    | 328,037     |
| 其他流動資產減少(增加)        | 3,275       | (23,919)    |
| 其他金融資產減少            | 288,457     | 73,547      |
| 與營業活動相關之資產之淨變動合計    | (630,574)   | 6,135,779   |
| 與營業活動相關之負債之淨變動：     |             |             |
| 應付票據減少              | (44,398)    | (67,462)    |
| 應付帳款(減少)增加          | (147,331)   | 265,746     |
| 應付建造合約款(減少)增加       | (2,107)     | 1,689       |
| 其他應付款項增加            | 128,673     | 140,906     |
| 負債準備減少              | -           | (9,400)     |
| 預收款項減少              | (311,130)   | (2,091,826) |
| 其他流動負債減少            | (518)       | (42,229)    |
| 淨確定福利負債減少           | (613)       | (171)       |
| 與營業活動相關之負債之淨變動合計    | (377,424)   | (1,802,747) |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計 | (1,007,998) | 4,333,032   |
| 調整項目合計              | (764,610)   | 4,589,053   |
| 營運產生之現金流(出)入        | (736,057)   | 7,322,177   |
| 支付之所得稅              | (158,281)   | (49,702)    |
| 營業活動之淨現金流(出)入       | (894,338)   | 7,272,475   |

  
僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及其子公司  
合併現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                  | <u>106年1月至9月</u>  | <u>105年1月至9月</u>   |
|------------------|-------------------|--------------------|
| 投資活動之現金流量：       |                   |                    |
| 處分不動產、廠房及設備      | 2                 | 1,325              |
| 取得不動產、廠房及設備      | (2,492)           | (240)              |
| 取得無形資產           | (163)             | (178)              |
| 取得投資性不動產         | (279,988)         | (265,287)          |
| 其他金融資產減少         | 1,569             | 89,892             |
| 收取之利息            | 1,331             | 2,160              |
| 收取之股利            | 11,068            | 11,350             |
| 支付之資本化利息         | <u>(146,900)</u>  | <u>(133,556)</u>   |
| 投資活動之淨現金流出       | <u>(415,573)</u>  | <u>(294,534)</u>   |
| 籌資活動之現金流量：       |                   |                    |
| 舉借短期借款           | 6,369,220         | 1,247,000          |
| 償還短期借款           | (3,467,809)       | (8,755,027)        |
| 應付短期票券減少         | (106,000)         | (60,000)           |
| 舉借長期借款           | 778,000           | 83,000             |
| 償還長期借款           | (450,928)         | (87,650)           |
| 存入保證金(減少)增加      | (4,664)           | 4,056              |
| 發放現金股利           | (1,474,807)       | (393,282)          |
| 支付之利息            | <u>(277,308)</u>  | <u>(347,238)</u>   |
| 籌資活動之淨現金流入(出)    | <u>1,365,704</u>  | <u>(8,309,141)</u> |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數 | 55,793            | (1,331,200)        |
| 期初現金及約當現金餘額      | <u>465,369</u>    | <u>1,671,796</u>   |
| 期末現金及約當現金餘額      | <u>\$ 521,162</u> | <u>340,596</u>     |

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



民國一〇六年及一〇五年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇六年及一〇五年九月三十日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十年十二月六日奉經濟部核准設立，原名皇銘建設股份有限公司，於民國八十五年四月十八日更名為皇翔建設股份有限公司，註冊地址為台北市中正區博愛路38號8樓。本公司民國一〇六年九月三十日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)之權益。合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務及特定專業區開發等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇六年十一月八日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

| 新發布／修正／修訂準則及解釋                                           | 國際會計準則理事會發布之生效日 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| 國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」 | 2016年1月1日       |
| 國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」                           | 2016年1月1日       |
| 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」                                     | 2016年1月1日       |
| 國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」                                       | 2016年1月1日       |
| 國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」                 | 2016年1月1日       |
| 國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」                       | 2016年1月1日       |
| 國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」                               | 2014年7月1日       |
| 國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」                                | 2016年1月1日       |
| 國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」                             | 2014年1月1日       |
| 國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」                       | 2014年1月1日       |

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

| 新發布／修正／修訂準則及解釋             | 國際會計準則<br>理事會發布<br>之生效日 |
|----------------------------|-------------------------|
| 2010-2012及2011-2013週期之年度改善 | 2014年7月1日               |
| 2012-2014年國際財務報導年度改善       | 2016年1月1日               |
| 國際財務報導解釋第21號「公課」           | 2014年1月1日               |

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務季報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。合併公司已依該準則增加相關揭露。

### (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

| 新發布／修正／修訂準則及解釋                                          | 國際會計準則<br>理事會發布<br>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」                          | 2018年1月1日               |
| 國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」 | 2018年1月1日               |
| 國際財務報導準則第9號「金融工具」                                       | 2018年1月1日               |
| 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」                                   | 2018年1月1日               |
| 國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」                                      | 2017年1月1日               |
| 國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」                      | 2017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」                                | 2018年1月1日               |
| 2014-2016年國際財務報導年度改善：                                   |                         |
| 國際財務報導準則第12號之修正                                         | 2017年1月1日               |
| 國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正                            | 2018年1月1日               |
| 國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」                              | 2018年1月1日               |

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務季報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

### 1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。合併公司尚無法得知亦無法可靠估計採用該準則對民國一〇七年度財務報告之實際影響，因其取決於將來所持有之金融工具及經濟狀況，以及未來所作之會計選擇及判斷而定。合併公司尚未依準則規定完成與報導金融工具相關之會計流程及內部控制之修改。然而，合併公司已根據民國一〇六年九月三十日之金融工具部位，對採用國際財務報導準則第九號之可能影響進行初步評估。

#### (1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。

合併公司初步評估認為若於民國一〇六年九月三十日適用新分類規定，將不會對應收帳款及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。

#### (2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量；企業亦得作會計政策選擇，按存續期間預期信用損失衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

合併公司初步評估認為適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

### (3)揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關信用風險及預期信用損失之揭露。合併公司初步評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

### (4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 合併公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。

## 2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

### (1)銷售商品

#### ①銷售房地合約

針對銷售房地合約，現行係於商品交付客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司初步評估認為銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司房地銷售合約附贈裝潢。現行將裝潢視為可單獨辨認組成部分，以相對公允價值為基礎分攤對價予房地及裝潢。國際財務報導準則第十五號下，將依房地及裝潢之相對單獨售價為基礎分攤整體合約之對價。合併公司係以單獨銷售房地或提供裝潢時之訂價為基礎決定單獨售價。合併公司初步比較其公允價值及單獨售價，大部分金額相似，故合併公司預期不會對合併財務季報告造成重大影響。

### ②取得客戶合約之增額成本

合併公司建案委託廣告商包銷，現行符合認列為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。合併公司初步比較預期可回收取得客戶合約之增額成本與現行符合認列為資產條件之金額不會有重大差異，故合併公司預期不會對合併財務季報告造成重大影響。

### (2)建造合約

現行工程收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約中同意之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。於認列求償及變更時，係修正合約完成程度或合約價款，並於每一報導日以累積基礎重評估合約之狀況。另現行係於很有可能支付延遲罰款時，將其認列為其他損失。國際財務報導準則第十五號下，獎勵給付及延遲罰款係變動對價，合併公司將使用過去累積之經驗按期望值估計獎勵給付，按最有可能金額估計延遲罰款，且僅於高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。另合併公司將於合約之求償及變更已核准時依合約修改處理。合併公司初步評估預期不會對合併財務季報告造成重大影響。

### (3)預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以及反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格並未存有差異且前述預收房地款之合約承諾對價並未包含重大之融資因素，故不具有重大財務組成部分，預期不會對合併財務季報告造成重大影響。

### (4)過渡處理

合併公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。合併公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司預估上述會計政策變動可能調整保留盈餘金額，惟影響金額尚待進一步分析。

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

| 新發布／修正／修訂準則及解釋                                    | 理事會發布之生效日 |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」 | 尚待理事會決定   |
| 國際財務報導準則第16號「租賃」                                  | 2019年1月1日 |
| 國際財務報導準則第17號「保險合約」                                | 2021年1月1日 |
| 國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」                         | 2019年1月1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」                       | 2019年1月1日 |
| 國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」                      | 2019年1月1日 |

對合併公司可能攸關者如下：

| 發布日       | 新發布或修訂準則         | 主要修訂內容                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016.1.13 | 國際財務報導準則第16號「租賃」 | <p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。</li> <li>出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。</li> </ul> |

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

## 四、重大會計政策之彙總說明

### (一)遵循聲明

本合併財務季報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務季報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

除下列所述外，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇五年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註四。

### (二)合併基礎

合併財務季報告編製原則與民國一〇五年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇五年度合併財務報告附註四。

#### 1.列入合併財務季報告之子公司

| 投資公司名稱 | 子公司名稱        | 業務性質         | 所持股權百分比  |           |          | 說明                           |
|--------|--------------|--------------|----------|-----------|----------|------------------------------|
|        |              |              | 106.9.30 | 105.12.31 | 105.9.30 |                              |
| 本公司    | 北昌營造(股)公司    | 經營建築與土木工程業務  | 100 %    | 100 %     | 100 %    | 本公司持有具表決權股份比例超過已發行總數50%之從屬公司 |
| 本公司    | 富氏企業(股)公司    | 經營住宅及大樓開發租售  | 100 %    | 100 %     | 100 %    | "                            |
| 本公司    | 普立斯國際開發(股)公司 | 特定專業區開發業、餐館業 | 100 %    | 100 %     | 100 %    | "                            |

2.未列入合併財務季報告之子公司：無。

### (三)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

### (四)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇五年度合併財務報告附註五一致。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇五年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

|          | 106.9.30          | 105.12.31      | 105.9.30       |
|----------|-------------------|----------------|----------------|
| 庫存現金及零用金 | \$ 290            | 234            | 224            |
| 支票存款(註)  | (43,436)          | (4,959)        | (4,435)        |
| 活期存款     | 469,680           | 303,094        | 338,807        |
| 定期存款     | 94,628            | 167,000        | 6,000          |
| 現金及約當現金  | <u>\$ 521,162</u> | <u>465,369</u> | <u>340,596</u> |

註：支票存款係依票據到期日沖轉，故產生負數餘額。

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

##### 1.明細如下：

|            | 106.9.30          | 105.12.31      | 105.9.30       |
|------------|-------------------|----------------|----------------|
| 持有供交易之金融資產 |                   |                |                |
| 非衍生金融資產    | <u>\$ 234,342</u> | <u>260,700</u> | <u>242,792</u> |

按公允價值衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十八)。

截至民國一〇六年九月三十日、一〇五年十二月三十一日及九月三十日，合併公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

#### (三)建造合約

合併公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

|                        | 106年7月至9月        | 105年7月至9月     | 106年1月至9月      | 105年1月至9月      |
|------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| 當期認列為收入之合約收入金額         | <u>\$ 33,916</u> | <u>32,515</u> | <u>181,482</u> | <u>107,327</u> |
| 累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本) | \$ 512,036       | 388,190       | 367,644        |                |
| 加：累計已認列工程總(損)益         | (4,876)          | (8,009)       | (9,603)        |                |
| 累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失) | 507,160          | 380,181       | 358,041        |                |
| 減：累計工程進度請款金額           | (501,550)        | (371,879)     | 348,051        |                |
| 合約工作列報為資產之應收客戶帳款       | <u>\$ 6,880</u>  | <u>11,679</u> | <u>11,679</u>  |                |
| 合約工作列報為負債之應付客戶帳款       | <u>\$ 1,270</u>  | <u>3,377</u>  | <u>1,689</u>   |                |
| 累計已收取之預收款              | \$ -             | -             | -              |                |
| 建造合約之工程保留款             | <u>\$ 20,088</u> | <u>16,006</u> | <u>14,303</u>  |                |

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(四)存 貨

|       | 106.9.30             | 105.12.31         | 105.9.30          |
|-------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 預付土地款 | \$ -                 | 300,000           | -                 |
| 營建用地  | 3,779,210            | 1,986,872         | 2,020,821         |
| 在建房地  | 3,899,695            | 6,437,839         | 6,256,675         |
| 待售房地  | 15,072,769           | 13,102,695        | 13,245,481        |
|       | <u>\$ 22,751,674</u> | <u>21,827,406</u> | <u>21,522,977</u> |

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日均無因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失及因淨變現價值增加而減少認列之銷貨成本。

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日，合併公司在建房地分別依2.21%及2.33%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十八)。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

合併公司為取得開發容積於民國一〇〇年一月取得北投區豐年段之容積移轉用地，為使該土地買賣交易安全及未來可將該土地之容積移轉移入合併公司所指定之接受基地，故以指定信託方式委任其他關係人辦理信託管理事務。於民國一〇五年十二月，合併公司業已出售該容積移轉用地予非關係人，合約價款為40,000千元，於民國一〇六年九月三十日止已依約收取38,000千元；截至核閱報告日止尚未完成產權移轉。

(五)不動產、廠房及設備

|             | 土 地               | 房屋及建築         | 運輸設備         | 其他設備         | 總 計            |
|-------------|-------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| 帳面價值：       |                   |               |              |              |                |
| 民國106年1月1日  | <u>\$ 116,564</u> | <u>34,286</u> | <u>3,021</u> | <u>3,534</u> | <u>157,405</u> |
| 民國106年9月30日 | <u>\$ 116,564</u> | <u>33,681</u> | <u>2,582</u> | <u>4,472</u> | <u>157,299</u> |
| 民國105年1月1日  | <u>\$ 116,564</u> | <u>35,094</u> | <u>608</u>   | <u>6,725</u> | <u>158,991</u> |
| 民國105年9月30日 | <u>\$ 116,564</u> | <u>34,489</u> | <u>85</u>    | <u>4,679</u> | <u>155,817</u> |

1.合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六(五)。

2.擔 保

合併公司之不動產、廠房及設備提供作為長期借款及融資額度擔保之情形，請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(六)投資性不動產

|             | 土地及改良物              | 房屋及建築          | 未完工程             | 總 計               |
|-------------|---------------------|----------------|------------------|-------------------|
| 帳面金額：       |                     |                |                  |                   |
| 民國106年1月1日  | \$ <u>8,015,950</u> | <u>622,892</u> | <u>2,166,171</u> | <u>10,805,013</u> |
| 民國106年9月30日 | \$ <u>8,015,950</u> | <u>613,574</u> | <u>2,628,879</u> | <u>11,258,403</u> |
| 民國105年1月1日  | \$ <u>5,841,096</u> | <u>403,587</u> | <u>1,359,607</u> | <u>7,604,290</u>  |
| 民國105年9月30日 | \$ <u>8,015,951</u> | <u>625,996</u> | <u>1,957,057</u> | <u>10,599,004</u> |

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格)之評價或由合併公司以比較法(參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄等資訊)綜合考量後之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。投資性不動產部分因公允價值尚無法可靠衡量，故以其帳面價值為其公允價值。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇五年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。

合併公司於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日利息資本化金額請詳附註六(十八)。

合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)長期預付租金

|        | 106.9.30            | 105.12.31        | 105.9.30         |
|--------|---------------------|------------------|------------------|
| 長期預付租金 | \$ <u>1,869,180</u> | <u>1,905,000</u> | <u>2,180,784</u> |

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日攤銷分別11,940千元、11,938千元、35,820千元及35,820千元，帳列投資性不動產項下。

於民國一〇五年十二月三十一日，合併公司上述長期預付租金依獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之長期預付租金之區域及類型於近期內有相關經驗)之評價為基礎，因預期未來可回收金額低於帳面價值，故予以認列減損損失263,843千元。

截至民國一〇六年及一〇五年九月三十日，合併公司之長期預付租金提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

|        | 106.9.30             | 105.12.31          | 105.9.30           |
|--------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 無擔保借款  | \$ 2,806,667         | 1,394,406          | 1,150,374          |
| 擔保銀行借款 | 15,762,529           | 13,983,379         | 13,429,226         |
| 合 計    | \$ <u>18,569,196</u> | <u>15,377,785</u>  | <u>14,579,600</u>  |
| 尚未使用額度 | \$ <u>2,461,760</u>  | <u>3,457,241</u>   | <u>4,471,606</u>   |
| 利率區間   | <u>1.89%~2.59%</u>   | <u>2.00%~2.75%</u> | <u>2.00%~2.75%</u> |

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日新增金額分別為6,369,220千元及1,247,000千元；償還之金額分別為3,467,809千元及8,755,027千元。利息費用請詳附註六(十八)。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

### (九) 應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

|        | 106.9.30          | 105.12.31      | 105.9.30       |
|--------|-------------------|----------------|----------------|
| 應付商業本票 | \$ <u>407,000</u> | <u>513,000</u> | <u>513,000</u> |

合併公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日間償還之金額分別為106,000千元及60,000千元，利息費用請詳附註六(十八)。

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

### (十) 長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

|           | 106.9.30            | 105.12.31          | 105.9.30           |
|-----------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款   | \$ -                | 400,000            | 450,000            |
| 擔保銀行借款    | 7,088,345           | 6,651,273          | 6,624,875          |
| 減：一年內到期部分 | <u>3,921,875</u>    | <u>451,370</u>     | <u>498,370</u>     |
| 合 計       | \$ <u>3,166,470</u> | <u>6,599,903</u>   | <u>6,576,505</u>   |
| 尚未使用額度    | \$ <u>2,250,000</u> | <u>548,000</u>     | <u>587,000</u>     |
| 利率區間      | <u>1.98%~2.54%</u>  | <u>1.94%~2.65%</u> | <u>1.94%~2.65%</u> |

### 1. 借款之發行及償還

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日新增之金額分別為778,000千元及83,000千元；償還之金額分別為450,928千元及87,650千元。利息費用請詳附註六(十八)。

### 2. 銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

### (十一) 營業租賃

#### 1. 承租人租賃

不可取消之營業租賃之應付租金付款情形如下：

|       | 106.9.30            | 105.12.31        | 105.9.30         |
|-------|---------------------|------------------|------------------|
| 一年內   | \$ 27,160           | 31,057           | 31,434           |
| 一年至五年 | 100,491             | 101,226          | 102,716          |
| 五年以上  | <u>991,508</u>      | <u>1,016,523</u> | <u>1,022,777</u> |
|       | \$ <u>1,119,159</u> | <u>1,148,806</u> | <u>1,156,927</u> |

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司以營業租賃承租辦公室、車位及土地地上權。土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金，合併公司評估未來支付租金係依民國一〇六年度公告現值計算之，並未考量未來公告現值漲幅。

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日營業租賃列報於損益之費用分別為7,665千元、8,107千元、22,994千元及24,155千元。

### 2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(六)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

|       | 106.9.30            | 105.12.31        | 105.9.30         |
|-------|---------------------|------------------|------------------|
| 一年內   | \$ 22,657           | 41,542           | 46,214           |
| 一年至五年 | 360,862             | 384,829          | 361,032          |
| 五年以上  | 1,016,218           | 1,165,310        | 1,194,326        |
|       | <u>\$ 1,399,737</u> | <u>1,591,681</u> | <u>1,601,572</u> |

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為9,338千元、7,247千元、22,214千元及17,227千元。

民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日投資性不動產發生維護及保養費用分別為367千元、119千元、1,081千元及935千元。

## (十二)員工福利

### 1.確定福利計畫

因前一年度報導日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故合併公司採用民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

合併公司列報為費用之明細如下：

|      | 106年7月至9月   | 105年7月至9月 | 106年1月至9月 | 105年1月至9月 |
|------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 管理費用 | \$ <u>-</u> | <u>-</u>  | <u>64</u> | <u>-</u>  |

### 2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

|      | 106年7月至9月       | 105年7月至9月    | 106年1月至9月    | 105年1月至9月    |
|------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| 管理費用 | \$ <u>1,411</u> | <u>1,470</u> | <u>4,289</u> | <u>4,369</u> |

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十三)所得稅

- 1.所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。
- 2.合併公司所得稅(利益)費用明細如下：

|              | 106年7月至9月       | 105年7月至9月     | 106年1月至9月        | 105年1月至9月      |
|--------------|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| 當期所得稅費用      |                 |               |                  |                |
| 當期產生－所得稅     | \$ 1,231        | 46,513        | 2,655            | 350,704        |
| 當期產生－土地增值稅   | 774             | 932           | 3,521            | 4,144          |
| 未分配盈餘加徵百分之十  | -               | -             | 29,668           | 1,542          |
| 調整前期之當期所得稅   | -               | -             | (216,537)        | 28,476         |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u>\$ 2,005</u> | <u>47,445</u> | <u>(180,693)</u> | <u>384,866</u> |

合併公司於民國一〇五年度完工並交屋過戶之合宜住宅，其所得稅計算原係依所得稅法第四條之四規定計算，惟依財政部民國一〇六年五月二日台財稅字第10600502920號函規定，因合宜住宅招商投資興建契約而自政府取得之土地，以該契約簽訂日為土地取得日，合併公司爰重新計算民國一〇五年度所得稅，差異220,322千元視為估計變動，並列報於民國一〇六年一月一日至九月三十日之所得稅利益。

- 3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。
- 4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

|                  | 106.9.30            | 105.12.31        | 105.9.30         |
|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| 屬民國八十六年度以前之未分配盈餘 | \$ 1,251            | 1,251            | 1,251            |
| 屬民國八十七年度以後之未分配盈餘 | 4,569,001           | 6,031,855        | 6,411,798        |
| 合計               | <u>\$ 4,570,252</u> | <u>6,033,106</u> | <u>6,413,049</u> |
| 可扣抵稅額帳戶餘額        | <u>\$ 319,610</u>   | <u>293,723</u>   | <u>270,832</u>   |

|                     | 105年度(預計)     | 104年度(實際)     |
|---------------------|---------------|---------------|
| 對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率 | <u>7.30 %</u> | <u>6.66 %</u> |

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十四)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六(十六)。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 1. 保留盈餘

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

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

### 2. 盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十三日及一〇五年六月三日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主股利如下：

|              | 105年度   |                  | 104年度  |               |
|--------------|---------|------------------|--------|---------------|
|              | 配股率(元)  | 金額               | 配股率(元) | 金額            |
| 分派予普通股業主之股利： |         |                  |        |               |
| 現金           | \$ 4.50 | <u>1,474,807</u> | 0.20   | <u>65,547</u> |

本公司民國一〇四年度盈餘分配案通過以資本公積327,735千元配發股東現金股利每股1元。

### (十五) 每股盈餘

|                               | 106年7月至9月        | 105年7月至9月      | 106年1月至9月      | 105年1月至9月        |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>基本每股盈餘</b>                 |                  |                |                |                  |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利             | \$ <u>14,743</u> | <u>196,642</u> | <u>209,246</u> | <u>2,348,258</u> |
| 普通股加權平均流通在外股數                 | <u>327,735</u>   | <u>327,735</u> | <u>327,735</u> | <u>327,735</u>   |
|                               | \$ <u>0.04</u>   | <u>0.60</u>    | <u>0.64</u>    | <u>7.17</u>      |
| <b>稀釋每股盈餘</b>                 |                  |                |                |                  |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利             | \$ <u>14,743</u> | <u>196,642</u> | <u>209,246</u> | <u>2,348,258</u> |
| (調整稀釋性潛在普通股影響數後)              |                  |                |                |                  |
| 普通股加權平均流通在外股數                 | 327,735          | 327,735        | 327,735        | 327,735          |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響                |                  |                |                |                  |
| 員工股票酬勞之影響                     | <u>11</u>        | <u>609</u>     | <u>174</u>     | <u>628</u>       |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後) | <u>327,746</u>   | <u>328,344</u> | <u>327,909</u> | <u>328,363</u>   |
|                               | \$ <u>0.04</u>   | <u>0.60</u>    | <u>0.64</u>    | <u>7.15</u>      |

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十六)收入

合併公司收入明細如下：

|        | 106年7月至9月         | 105年7月至9月      | 106年1月至9月        | 105年1月至9月         |
|--------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
| 銷售房地收入 | \$ 891,797        | 872,212        | 2,265,280        | 12,845,687        |
| 租賃收入   | 18,052            | 17,993         | 54,161           | 52,192            |
| 工程合約收入 | 33,916            | 32,515         | 181,482          | 107,327           |
| 其他營業收入 | 2,015             | 1,080          | 5,593            | 3,749             |
|        | <u>\$ 945,780</u> | <u>923,800</u> | <u>2,506,516</u> | <u>13,008,955</u> |

工程合約收入請詳附註六(三)。

(十七)員工及董事、監察人酬勞

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

本公司民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日員工酬勞提列(迴轉)金額分別為208千元、(1,332)千元、306千元及24,006千元，董事及監察人酬勞提列(迴轉)金額分別為208千元、(1,383)千元、306千元及23,015千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為24,154千元及1,083千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為24,154千元及5,416千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

|      | 106年7月至9月        | 105年7月至9月     | 106年1月至9月     | 105年1月至9月     |
|------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 利息收入 | \$ 127           | 137           | 1,331         | 2,160         |
| 股利收入 | 11,068           | 11,350        | 11,068        | 11,350        |
|      | <u>\$ 11,195</u> | <u>11,487</u> | <u>12,399</u> | <u>13,510</u> |

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 2. 其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

|               | 106年7月至9月         | 105年7月至9月     | 106年1月至9月     | 105年1月至9月     |
|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| 外幣兌換利益(損失)    | \$ 851            | (4,444)       | (7,626)       | 4,742         |
| 處分不動產、廠房及設備利益 | -                 | 1,208         | 2             | 1,201         |
| 透過損益按公允價值衡量之金 | (12,155)          | 9,639         | (502)         | (10,234)      |
| 融資產淨(損失)利益    |                   |               |               |               |
| 其 他           | 6,921             | 33,337        | 20,008        | 40,051        |
|               | <u>\$ (4,383)</u> | <u>39,740</u> | <u>11,882</u> | <u>35,760</u> |

### 3. 財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

|         | 106年7月至9月        | 105年7月至9月     | 106年1月至9月      | 105年1月至9月      |
|---------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| 利息費用    |                  |               |                |                |
| 銀行借款    | \$ 145,347       | 131,308       | 427,248        | 458,424        |
| 押金設算息   | 1                | -             | 11             | 102            |
| 利息補貼    | 1                | 1,625         | 80             | 3,485          |
| 減：利息資本化 | (62,239)         | (85,519)      | (184,446)      | (249,547)      |
|         | <u>\$ 83,110</u> | <u>47,414</u> | <u>242,893</u> | <u>212,464</u> |

### (十九) 金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六(廿一)。

#### 1. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

|                  | 帳面金額                 | 合 約<br>現金流量       | 一年以內              | 1-3年             | 超過3年             |
|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>106年9月30日</b> |                      |                   |                   |                  |                  |
| 非衍生金融負債          |                      |                   |                   |                  |                  |
| 無擔保銀行借款          | \$ 2,806,667         | 2,853,128         | 1,800,601         | 1,052,527        | -                |
| 擔保銀行借款           | 22,850,874           | 23,757,674        | 15,034,336        | 5,199,802        | 3,523,536        |
| 應付短期票券           | 407,000              | 407,000           | 407,000           | -                | -                |
| 應付票據、帳款及其他應付款    | 1,389,683            | 1,389,683         | 1,389,683         | -                | -                |
| 存入保證金            | 20,740               | 20,740            | 10,994            | 4,549            | 5,197            |
|                  | <u>\$ 27,474,964</u> | <u>28,428,225</u> | <u>18,642,614</u> | <u>6,256,878</u> | <u>3,528,733</u> |

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

|                   | 帳面金額                 | 合 約<br>現金流量       | 一年以內              | 1-3年             | 超過3年             |
|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>105年12月31日</b> |                      |                   |                   |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                   |                  |                  |
| 無擔保銀行借款           | \$ 1,794,406         | 1,819,507         | 1,775,532         | 43,975           | -                |
| 擔保銀行借款            | 20,634,652           | 21,535,026        | 11,590,287        | 7,241,058        | 2,703,681        |
| 應付短期票券            | 513,000              | 513,000           | 513,000           | -                | -                |
| 應付票據、帳款及其他應付款     | 1,434,742            | 1,434,742         | 1,434,742         | -                | -                |
| 存入保證金             | 25,404               | 25,404            | 13,386            | 5,735            | 6,283            |
|                   | <u>\$ 24,402,204</u> | <u>25,327,679</u> | <u>15,326,947</u> | <u>7,290,768</u> | <u>2,709,964</u> |
| <b>105年9月30日</b>  |                      |                   |                   |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                   |                  |                  |
| 無擔保銀行借款           | \$ 1,600,374         | 1,623,632         | 1,530,732         | 92,899           | -                |
| 擔保銀行借款            | 20,054,101           | 20,998,369        | 10,246,680        | 8,111,092        | 2,640,598        |
| 應付短期票券            | 513,000              | 513,000           | 513,000           | -                | -                |
| 應付票據、帳款及其他應付款     | 1,766,971            | 1,766,971         | 1,766,971         | -                | -                |
| 存入保證金             | 32,447               | 32,447            | 10,082            | 7,827            | 14,538           |
|                   | <u>\$ 23,966,893</u> | <u>24,934,419</u> | <u>14,067,465</u> | <u>8,211,818</u> | <u>2,655,136</u> |

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

## 2.市場風險

### (1)利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

於報導日若利率增加或減少100基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日之利息費用將增加或減少180,325千元及190,581千元，其中淨利將減少或增加102,497千元及87,661千元，主因係合併公司之變動利率借款。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (2)其他價格風險

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

| 報導日證券價格 | 106年1月至9月      |         | 105年1月至9月      |         |
|---------|----------------|---------|----------------|---------|
|         | 其他綜合損<br>益稅後金額 | 稅後損益    | 其他綜合損<br>益稅後金額 | 稅後損益    |
| 上漲3%    | \$ -           | 6,910   | -              | 7,155   |
| 下跌3%    | \$ -           | (6,910) | -              | (7,155) |

### 3.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額皆趨近於其公允價值，其中透過損益按公允價值衡量之金融資產係按第一級評價方式估計其公允價值。

#### (2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

##### (2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

上市(櫃)公司股票具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

#### (3)等級間之移轉

民國一〇六年及一〇五年一月一日至九月三十日，合併公司持有之金融工具並無任何移轉。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### (二十)財務風險管理

除下列所述外，合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇五年度合併財務報告附註六(廿二)所揭露者無重大變動。

### (廿一)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇五年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇五年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇五年度合併財務報告附註六(廿三)。

## 七、關係人交易

本公司為合併公司之最終控制者。

### (一)關係人名稱及關係

於本合併財務季報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱        | 與合併公司之關係          |
|--------------|-------------------|
| 富祐資產管理股份有限公司 | 合併公司之董事為該公司之董事長   |
| 皇勝建設股份有限公司   | 其董事長與本公司董事長係二親等關係 |
| 陳嘉根          | 合併公司之主要管理階層       |
| 廖年吉          | //                |
| 廖林淑花         | //                |
| 廖宇祥          | //                |
| 廖羚君          | 與本公司董事長係二親等以內之關係  |

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1.進貨(取得土地)

|            | 106年1月至9月           |                  |                  |
|------------|---------------------|------------------|------------------|
|            | 合約總價                | 已進貨金額            | 本期進貨金額           |
| 其他關係人－富祐資產 | \$ 1,770,916        | 1,770,916        | 1,474,306        |
| 主要管理階層－陳嘉根 | 20,240              | 20,240           | 16,850           |
|            | <u>\$ 1,791,156</u> | <u>1,791,156</u> | <u>1,491,156</u> |

上述進貨係因土地開發作業所需，合併公司於民國一〇五年十二月向其他關係人及主要管理階層購買土地，截至報導日止，尚未支付價款54,000千元(帳列應付帳款－關係人)。前述土地已於民國一〇六年三月三日完成過戶登記。合併公司民國一〇五年一月一日至九月三十日止，未與關係人有進貨交易。

合併公司對上述關係人之進貨價格及付款條件與本公司向一般廠商之進貨價格及條件無顯著不同。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 2.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

| 帳列項目 | 關係人類別      | 106.9.30         | 105.12.31     | 105.9.30      |
|------|------------|------------------|---------------|---------------|
| 應收帳款 | 其他關係人－皇勝建設 | \$ <u>70,113</u> | <u>70,113</u> | <u>70,113</u> |

上述款項為工程保留款，並依合約規定之收款條件進行收款。

### 3.租賃

合併公司向主要管理階層及其他關係人承租辦公大樓、車位及接待中心土地，租期為一至三年，民國一〇六年及一〇五年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金費用分別為1,411千元、1,492千元、4,233千元及5,394千元。該租金事項係依一般市場行情價格辦理，租金按月支付。

4.於民國一〇三年六月間，合併公司與主要管理人員及其他關係人簽訂房地合建分屋契約，本公司並依約支付合建保證金20,000千元予上述關係人，帳列其他金融資產－流動項下。

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 106年7月至9月       | 105年7月至9月    | 106年1月至9月     | 105年1月至9月     |
|--------|-----------------|--------------|---------------|---------------|
| 短期員工福利 | \$ 3,177        | 4,758        | 10,305        | 40,346        |
| 退職後福利  | 66              | 66           | 199           | 199           |
|        | <u>\$ 3,243</u> | <u>4,824</u> | <u>10,504</u> | <u>40,545</u> |

## 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

| 資產名稱      | 質押擔保標的            | 106.9.30             | 105.12.31         | 105.9.30          |
|-----------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 其他金融資產－流動 | 銀行借款、價金信託及工程履約保證金 | \$ 284,002           | 572,459           | 851,010           |
| 及非流動      |                   |                      |                   |                   |
| 存貨        | 銀行借款及應付短期票券       | 19,242,412           | 15,210,117        | 14,834,028        |
| 投資性不動產    | 銀行借款              | 10,960,902           | 9,684,004         | 9,713,546         |
| 長期預付租金    | 銀行借款              | 1,869,180            | 1,905,000         | 2,180,783         |
| 不動產、廠房及設備 | 銀行借款              | 150,245              | 150,800           | 151,001           |
|           |                   | <u>\$ 32,506,741</u> | <u>27,522,380</u> | <u>27,730,368</u> |

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

#### (一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

|           | 106.9.30 | 105.12.31 | 105.9.30 |
|-----------|----------|-----------|----------|
| 取得存貨(建設業) | \$ -     | 1,791,156 | -        |
| 已支付價款     | \$ -     | 300,000   | -        |

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

|            | 106.9.30     | 105.12.31 | 105.9.30  |
|------------|--------------|-----------|-----------|
| 已簽訂之銷售合約價款 | \$ 1,963,930 | 2,948,208 | 3,096,392 |
| 已依約收取金額    | \$ 284,383   | 595,513   | 603,836   |

3.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

|            | 106.9.30   | 105.12.31 | 105.9.30 |
|------------|------------|-----------|----------|
| 已簽訂之工程合約價款 | \$ 738,664 | 681,755   | 661,134  |
| 已依約收取金額    | \$ 501,551 | 371,879   | 348,051  |

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

5.合併公司與台灣藤田觀光股份有限公司簽署租賃合作關係協議書，由台灣藤田觀光股份有限公司設立連鎖旅館。租賃期間為交付租賃標的物之日起20年。

#### (二)或有負債：

合併公司及古蹟基地之所有權人祭祀公業陳悅記共同向臺北市政府申請「三級古蹟陳悅記」之容積移轉案(下稱是案)，業經臺北市政府於民國九十七年度核准移轉至合併公司之民生東路案；惟經祭祀公業陳悅記之派下員陳○宗依利害關係人之身份向臺北市政府提起訴願，以祭祀公業之祀產為派下之全體公同共有，臺北市政府未依相關法令規範審議該容積移轉，故其核准該筆容積移轉之行政處分係違法，後遭決定駁回，遂以臺北市政府為被告提起本件行政訴訟。本件行政訴訟案於民國一〇五年十一月三十日經最高行政法院駁回臺北市政府之上訴，撤銷原容積移轉之行政處分。然，最高行政法院於判決理由同時認定容積移轉之行政處分一旦撤銷，僅係使送出基地與接受基地容積回復至未移轉前之狀態，若文化局已同意核備系爭古蹟之修復、再利用計畫，祭祀公業陳悅記與合併公司亦得再次依法向臺北市政府申請將系爭古蹟土地容積移入系爭接受基地。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

承上說明，茲因本件行政訴訟案是針對合併公司及古蹟基地之所有權人祭祀公業陳悅記共同向臺北市政府申請「三級古蹟陳悅記」之容積移轉之單一之行政處分，而最高行政法院之所以撤銷臺北市政府對合併公司之民生東路案容積移轉之行政處分，係認定臺北市政府在審核該容積移轉申請時，因申請人尚未提出系爭古蹟之修復及再利用計畫，故不得准許其古蹟土地容積移轉之申請，否則不足以達成保存古蹟之目的。故系爭古蹟之修復及再利用計畫若已經文化局100年3月18日函予以核備，則後續之古蹟容積移轉申請即為符合法令之規範應無疑義；且文化資產保存法第35條第1項規定係為補償相關權利人所受損失，而採取容積移轉等獎勵措施，以助於保障古蹟所有人之權益，並提高古蹟所有人之保存意願。基於本件行政訴訟案之判決為單一行政處分，且依文化資產保存法第35條第1項及古蹟土地容積移轉辦法第3條第1項等相關規定，合併公司評估是案可移轉容積已受法令明確規範保護；另依民法買賣之規定以契約方式取得祭祀公業陳悅記之可移轉容積，亦受法令保護，故前揭訴訟案結果並無影響合併公司於祭祀公業陳悅記古蹟土地容積移轉案之權利。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 106年7月至9月   |             |        | 105年7月至9月   |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | \$ 5,305    | 17,489      | 22,794 | 22,078      | 14,249      | 36,327 |
| 勞健保費用          | -           | 2,387       | 2,387  | -           | 2,527       | 2,527  |
| 退休金費用          | -           | 1,411       | 1,411  | -           | 1,470       | 1,470  |
| 其他員工福利費用       | 184         | 1,500       | 1,684  | 312         | 1,315       | 1,627  |
| 折舊費用           | 3,106       | 829         | 3,935  | 3,157       | 1,059       | 4,216  |
| 折耗費用           | -           | -           | -      | -           | -           | -      |
| 攤銷費用           | -           | 161         | 161    | -           | 234         | 234    |

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

| 功 能 別<br>性 質 別 | 106年1月至9月   |             |        | 105年1月至9月   |             |         |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|---------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |         |
| 薪資費用           | \$ 21,818   | 60,180      | 81,998 | 34,038      | 86,772      | 120,810 |
| 勞健保費用          | -           | 7,364       | 7,364  | -           | 7,362       | 7,362   |
| 退休金費用          | -           | 4,353       | 4,353  | -           | 4,369       | 4,369   |
| 其他員工福利費用       | 556         | 3,314       | 3,870  | 849         | 8,696       | 9,545   |
| 折舊費用           | 9,318       | 2,598       | 11,916 | 8,212       | 3,290       | 11,502  |
| 折耗費用           | -           | -           | -      | -           | -           | -       |
| 攤銷費用           | -           | 478         | 478    | -           | 712         | 712     |

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

| 編號 | 貸出資金<br>之公司   | 貸與<br>對象                | 往來<br>科目  | 是否<br>為關<br>係人 | 本期最<br>高金額 | 期末<br>餘額 | 實際動<br>支金額 | 利率<br>區間 | 資金<br>貸與<br>性質 | 業務往<br>來金額 | 有短期融<br>通資金必<br>要之原因 | 提列備<br>抵呆帳<br>金額 | 擔 保 品<br>名稱 價值 | 對個別對<br>象資金貸<br>與 限 額 | 資金貸與<br>總 限 額 |
|----|---------------|-------------------------|-----------|----------------|------------|----------|------------|----------|----------------|------------|----------------------|------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| 0  | 皇翔建設<br>(股)公司 | 台北遷建基地<br>都市更新(股)<br>公司 | 其他應<br>收款 | 否              | \$ 15,000  | 15,000   | 15,000     | -%       | 業務<br>往來       | 185,045    | -                    | -                | 註1 -           | 569,840               | 569,840       |

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

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

2.為他人背書保證：

| 編號 | 背書保<br>證者公<br>司名稱 | 被背書保證對象<br>公司名稱 關係       | 對單一企<br>業背書保<br>證 限 額 | 本期最高<br>背書保證<br>餘 額 | 期末背<br>書保證<br>餘 額 | 實際動<br>支金額 | 以財產擔<br>保之背書<br>保證金額 | 累計背書保證金<br>額佔最近期財務<br>報表淨值之比率 | 背書保<br>證最高<br>限 額 | 屬母公司<br>對子公司<br>背書保證 | 屬子公司<br>對母公司<br>背書保證 | 屬對大陸<br>地區背書<br>保 證 |
|----|-------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|------------|----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 0  | 皇翔建設<br>(股)公司     | 北昌營造<br>(股)公司 子公司        | \$2,561,399           | 490,000             | 390,000           | 345,000    | -                    | 3.81 %                        | 5,122,799         | Y                    | -                    | -                   |
| 0  | "                 | 普立斯國<br>際開發<br>(股)公司 子公司 | 2,561,399             | 2,410,000           | 2,410,000         | 1,880,000  | -                    | 23.52 %                       | 5,122,799         | Y                    | -                    | -                   |
| 1  | 富氏企業<br>(股)公司     | 皇翔建設<br>(股)公司 母公司        | 428,151               | 291,280             | 291,280           | 246,460    | 291,280              | 2.84 %                        | 428,151           | -                    | Y                    | -                   |

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值之百分之五十，其中對單一企業背書保證限額不得超過當期淨值之百分之二十五，如因業務關係從事背書保證者，則不得超過最近一年度與本公司交易之總額。

註2：上述交易於編製合併財務季報告時業已沖銷。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

| 持有之公司     | 有價證券<br>種類及名稱  | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                | 期 末   |        |      |        | 備註 |
|-----------|----------------|-----------------|---------------------|-------|--------|------|--------|----|
|           |                |                 |                     | 股數/單位 | 帳面金額   | 持股比率 | 公允價值   |    |
| 皇翔建設(股)公司 | 股票－中國鋼鐵(股)公司   | 無               | 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 | -     | \$ 7   | - %  | 7      | -  |
| "         | 股票－太子建設開發(股)公司 | "               | "                   | 1,839 | 20,602 | - %  | 20,602 | -  |
| "         | 股票－元大商業銀行(股)公司 | "               | "                   | -     | 2      | - %  | 2      | -  |
| "         | 股票－長榮航空(股)公司   | "               | "                   | 573   | 8,479  | - %  | 8,479  | -  |
| "         | 股票－台灣中小企銀(股)公司 | "               | "                   | 57    | 472    | - %  | 472    | -  |
| "         | 股票－富邦金融控股(股)公司 | "               | "                   | 1,320 | 62,326 | - %  | 62,326 | -  |
| "         | 股票－冠德建設(股)公司   | "               | "                   | 1,293 | 23,274 | - %  | 23,274 | -  |
| "         | 股票－陽明海運(股)公司   | "               | "                   | 991   | 12,583 | - %  | 12,583 | -  |
| "         | 股票－兆豐金融控股(股)公司 | "               | "                   | 82    | 1,947  | - %  | 1,947  | -  |
| "         | 股票－遠雄建設事業(股)公司 | "               | "                   | 231   | 7,808  | - %  | 7,808  | -  |
| "         | 股票－黑松(股)公司     | "               | "                   | 483   | 15,006 | - %  | 15,006 | -  |
| "         | 股票－永豐金融控股(股)公司 | "               | "                   | 41    | 372    | - %  | 372    | -  |
| "         | 股票－日勝生活科技(股)公司 | "               | "                   | 528   | 6,918  | - %  | 6,918  | -  |
| "         | 股票－國泰金融控股(股)公司 | "               | "                   | 1,461 | 70,425 | - %  | 70,425 | -  |
| "         | 股票－鴻海精密工業(股)公司 | "               | "                   | 1     | 104    | - %  | 104    | -  |
| "         | 黃金             | "               | "                   | -     | 4,017  | - %  | 4,017  | -  |

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

單位：新台幣千元/千股

| 買、賣<br>之公司    | 有價證券<br>種類及<br>名稱 | 帳列<br>科目     | 交易<br>對象 | 關 係 | 期 初     |         | 買 入    |         | 賣 出 |    |          |          | 期 末     |            |
|---------------|-------------------|--------------|----------|-----|---------|---------|--------|---------|-----|----|----------|----------|---------|------------|
|               |                   |              |          |     | 股數      | 金額      | 股數     | 金額      | 股數  | 售價 | 帳面<br>成本 | 處分<br>損益 | 股數      | 金額<br>(註1) |
| 皇翔建設<br>(股)公司 | 普立斯國際開<br>發(股)公司  | 採用權益<br>法之投資 | 現金<br>增資 | 子公司 | 120,000 | 708,964 | 50,000 | 500,000 | -   | -  | -        | -        | 170,000 | 1,189,681  |

註1：期末金額係包含採用權益法之投資之相關調整項目。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

| 進(銷)貨之公司     | 交易對象<br>名 稱   | 關 係   | 交易情形  |              |                     |          | 交易條件與一般交易<br>不同之情形及原因 |      | 應收(付)票據、帳款  |                         | 備註 |
|--------------|---------------|-------|-------|--------------|---------------------|----------|-----------------------|------|-------------|-------------------------|----|
|              |               |       | 進(銷)貨 | 金 額<br>(註1)  | 佔總進<br>(銷) 貨<br>之比率 | 授信<br>期間 | 單 價                   | 授信期間 | 餘 額         | 佔總應收<br>(付)票據、<br>帳款之比率 |    |
| 皇翔建設(股)公司    | 北昌營造(股)公司     | 子公司   | 進貨    | \$ 1,611,434 | 51.09 %             | 與一般交易相當  | -                     | -    | (1,616,925) | (92.16) %               | 註2 |
| "            | 富祐資產管理(股)有限公司 | 其他關係人 | 進貨    | 1,474,306    | 46.74 %             | "        | -                     | -    | (53,390)    | (3.04) %                |    |
| 北昌營造(股)公司    | 皇翔建設(股)公司     | 母公司   | 銷貨    | (1,611,434)  | (82.34) %           | "        | -                     | -    | 1,616,925   | 94.72 %                 | 註2 |
| "            | 普立斯國際開發(股)公司  | 聯屬公司  | 銷貨    | (267,740)    | (13.68) %           | "        | -                     | -    | -           | - %                     | 註2 |
| 普立斯國際開發(股)公司 | 北昌營造(股)公司     | 聯屬公司  | 進貨    | 267,740      | 92.06 %             | "        | -                     | -    | -           | - %                     | 註2 |

註1：係本期計價金額。

註2：上述交易於編製合併財務季報告時，業已沖銷。

## 皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

### 8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

| 帳列應收款項<br>之公司 | 交易對象<br>名稱 | 關係  | 應收關係人<br>款項餘額 | 週轉率  | 逾期應收關係人款項 |      | 應收關係人款項<br>期後收回金額 | 提列備抵<br>呆帳金額 |
|---------------|------------|-----|---------------|------|-----------|------|-------------------|--------------|
|               |            |     |               |      | 金額        | 處理方式 |                   |              |
| 北昌營造(股)公司     | 皇翔建設(股)公司  | 母公司 | \$ 1,616,925  | 1.60 | -         | -    | 100,000           | -            |

註：上述交易於編製合併財務季報告時業已沖銷。

### 9. 從事衍生工具交易：無。

### 10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱        | 交易往來對象       | 與交易<br>人之<br>關係 | 交易往來情形 |            |      |                     |
|----|--------------|--------------|-----------------|--------|------------|------|---------------------|
|    |              |              |                 | 科目     | 金額         | 交易條件 | 佔合併總營業收入<br>或總資產之比率 |
| 0  | 皇翔建設(股)公司    | 北昌營造(股)公司    | 1               | 應付票據   | \$ 169,740 | 無    | 0.45 %              |
| "  | "            | "            | 1               | 應付帳款   | 1,447,185  | "    | 3.80 %              |
| "  | "            | "            | 1               | 營業成本   | 775,889    | "    | 30.95 %             |
| 1  | 北昌營造(股)公司    | 皇翔建設(股)公司    | 2               | 應收票據   | 169,740    | "    | 0.45 %              |
| "  | "            | "            | 2               | 應收帳款   | 1,447,185  | "    | 3.80 %              |
| "  | "            | "            | 2               | 營業收入   | 775,889    | "    | 30.95 %             |
| "  | "            | 普立斯國際開發(股)公司 | 3               | 營業收入   | 543,044    | "    | 21.67 %             |
| 2  | 普立斯國際開發(股)公司 | 北昌營造(股)公司    | 3               | 營業成本   | 543,044    | "    | 21.67 %             |

1.0代表母公司。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註(二)與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

### (二) 轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

| 投資公司<br>名稱    | 被投資公司<br>名稱      | 所在<br>地區           | 主要營<br>業項目      | 原始投資金額     |           | 期末持有    |          |           | 被投資公司<br>本期(損)益 | 本期認列之<br>投資(損)益 | 備註 |
|---------------|------------------|--------------------|-----------------|------------|-----------|---------|----------|-----------|-----------------|-----------------|----|
|               |                  |                    |                 | 本期期末       | 去年年度      | 股數      | 比率       | 帳面金額      |                 |                 |    |
| 皇翔建設<br>(股)公司 | 北昌營造(股)<br>公司    | 台北市中正區博<br>愛路38號7樓 | 建築與土木工程業務       | \$ 911,760 | 911,760   | 104,500 | 100.00 % | 730,112   | 10,746          | (19,311)        |    |
| "             | 富氏企業(股)<br>公司    | "                  | 住宅及大樓開<br>發租售業  | 474,706    | 474,706   | 26      | 100.00 % | 480,415   | 3,744           | 3,744           |    |
| "             | 普立斯國際開<br>發(股)公司 | "                  | 特定專業區開<br>發、餐館業 | 1,700,000  | 1,200,000 | 170,000 | 100.00 % | 1,189,681 | (19,283)        | (19,283)        |    |

註：上述交易於編製合併財務季報告時業已沖銷。

### (三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
2. 赴大陸地區投資限額：無。
3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

|                  | 建設部                  | 營造部              | 其<br>他<br>部<br>門 | 調<br>整<br>及<br>銷<br>除 | 合<br>計            |
|------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>106年7月至9月</b> |                      |                  |                  |                       |                   |
| 收 入：             |                      |                  |                  |                       |                   |
| 來自外部客戶收入         | \$ 909,908           | 34,157           | 1,715            | -                     | 945,780           |
| 部門間收入            | -                    | 694,204          | -                | (694,204)             | -                 |
| 收入總計             | <u>\$ 909,908</u>    | <u>728,361</u>   | <u>1,715</u>     | <u>(694,204)</u>      | <u>945,780</u>    |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 15,518</u>     | <u>4,794</u>     | <u>(4,893)</u>   | <u>1,329</u>          | <u>16,748</u>     |
| <b>105年7月至9月</b> |                      |                  |                  |                       |                   |
| 收 入：             |                      |                  |                  |                       |                   |
| 來自外部客戶收入         | \$ 892,582           | 29,496           | 1,722            | -                     | 923,800           |
| 部門間收入            | -                    | 540,143          | -                | (540,143)             | -                 |
| 收入總計             | <u>\$ 892,582</u>    | <u>569,639</u>   | <u>1,722</u>     | <u>(540,143)</u>      | <u>923,800</u>    |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 244,087</u>    | <u>(12,759)</u>  | <u>(4,560)</u>   | <u>17,319</u>         | <u>244,087</u>    |
| <b>106年1月至9月</b> |                      |                  |                  |                       |                   |
| 收 入：             |                      |                  |                  |                       |                   |
| 來自外部客戶收入         | \$ 2,361,954         | 139,413          | 5,149            | -                     | 2,506,516         |
| 部門間收入            | -                    | 1,319,104        | -                | (1,319,104)           | -                 |
| 收入總計             | <u>\$ 2,361,954</u>  | <u>1,458,517</u> | <u>5,149</u>     | <u>(1,319,104)</u>    | <u>2,506,516</u>  |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 25,116</u>     | <u>12,947</u>    | <u>(14,302)</u>  | <u>4,792</u>          | <u>28,553</u>     |
| <b>105年1月至9月</b> |                      |                  |                  |                       |                   |
| 收 入：             |                      |                  |                  |                       |                   |
| 來自外部客戶收入         | \$ 12,899,641        | 104,735          | 4,579            | -                     | 13,008,955        |
| 部門間收入            | -                    | 1,862,939        | -                | (1,862,939)           | -                 |
| 收入總計             | <u>\$ 12,899,641</u> | <u>1,967,674</u> | <u>4,579</u>     | <u>(1,862,939)</u>    | <u>13,008,955</u> |
| 應報導部門損益          | <u>\$ 2,733,218</u>  | <u>(24,248)</u>  | <u>(13,695)</u>  | <u>37,849</u>         | <u>2,733,124</u>  |

合併公司之主要營運決策者係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎，並未取得部門資產或負債資訊，故不揭露合併總資產或負債。