

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年度及一〇六年度

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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(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	8～14
(四)重大會計政策之彙總說明	14～26
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26～27
(六)重要會計項目之說明	27～47
(七)關係人交易	47～49
(八)質押之資產	49
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49～51
(十)重大之災害損失	51
(十一)重大之期後事項	51
(十二)其 他	51
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51～53
2.轉投資事業相關資訊	53
3.大陸投資資訊	53
(十四)部門資訊	53
九、重要會計項目明細表	54～59



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

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

皇翔建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇翔建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇翔建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十六)；有關收入明細說明請詳個體財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制、及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇七年度房地銷售收入約2,782,682千元，占總營業收入98%，故營業收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司內部控制制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制，並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄、及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款作業，執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。另以抽樣方式選擇財務報導日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨評價

有關存貨後續衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目說明請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇七年十二月三十一日，皇翔建設股份有限公司存貨金額為21,164,179千元，占總資產59%，其淨變現價值評估主係依未來期間之市場需求為估計基礎，且產品銷售政策等係仰賴管理階層主觀判斷或決策，故存貨之淨變現價值估列屬估計不確定性之程度較高者。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設股份有限公司財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解皇翔建設股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得其財務報導日之存貨評價評估資料，抽核至市場可比較資料，如：內政部不動產實價登錄價值、附近成交行情、及實際成交价格等，或取得個案投資報酬分析表，核對並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

皇翔建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

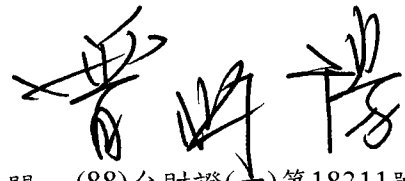
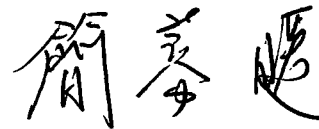
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇翔建設股份有限公司民國一〇七年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：



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

民國一〇八年三月二十一日

皇翔建設股份有限公司

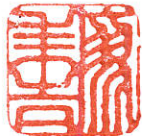
資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31			107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 485,983	2	1,399,093	4	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 15,343,600	43	17,639,283	48
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	177,243	-	194,627	1	2110 應付短期票券(附註六(十))	338,900	1	357,000	1
1140 合約資產—流動(附註六(十七))	11,978	-	-	-	2130 合約負債—流動(附註六(十七))	241,702	1	-	-
1150 應收票據淨額(附註七)	147,215	-	53,299	-	2150 應付票據(附註七)	20,909	-	30,307	-
1170 應收帳款淨額	129,378	-	67,304	-	2170 應付帳款	42,784	-	62,938	-
1190 應收建造合約款(附註六(三))	-	-	6,880	-	2180 應付帳款—關係人(附註七)	838,340	2	1,501,185	4
1200 其他應收款	15,146	-	15,352	-	2200 其他應付款	109,239	-	101,774	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	60	-	52	-	2230 本期所得稅負債	3,779	-	29,329	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	21,164,179	59	22,143,283	59	2250 負債準備—流動(附註六(十三))	5,935	-	837	-
1410 預付款項(附註六(八))	485,689	2	509,457	1	2310 預收款項(附註九(一))	-	-	232,887	1
1476 其他金融資產—流動(附註六(八)、七及八)	369,307	1	331,128	1	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	14,928	-	50,707	-
1479 其他流動資產—其他	60,077	-	42,794	-	2399 其他流動負債—其他	8,418	-	17,544	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(八))	56,922	-	-	-		16,968,534	47	20,023,791	54
	<u>23,103,177</u>	<u>64</u>	<u>24,763,269</u>	<u>66</u>	非流動負債：				
非流動資產：					2540 長期借款(附註六(十一))	8,397,792	23	7,138,955	19
1551 採用權益法之投資(附註六(五))	2,893,828	8	2,327,244	6	2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	352	-	638	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	154,316	-	156,705	-	2640 淨確定福利負債—非流動(附註六(十三))	4,418	-	4,352	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	9,884,370	28	10,205,945	28	2645 存入保證金	29,715	-	32,173	-
1780 無形資產	697	-	1,074	-		8,432,277	23	7,176,118	19
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	2,354	-	1,725	-	負債合計				
1980 其他金融資產—非流動(附註六(八)及八)	8,882	-	8,457	-		25,400,811	70	27,199,909	73
	<u>12,944,447</u>	<u>36</u>	<u>12,701,150</u>	<u>34</u>	權益(附註六(十五))：				
資產總計					3110 普通股股本	3,277,348	9	3,277,348	9
	<u>\$ 36,047,624</u>	<u>100</u>	<u>37,464,419</u>	<u>100</u>	3200 資本公積	17,130	-	344,864	1
					3300 保留盈餘	7,352,335	21	6,642,298	17
					權益合計				
						10,646,813	30	10,264,510	27
					負債及權益總計				
						<u>\$ 36,047,624</u>	<u>100</u>	<u>37,464,419</u>	<u>100</u>

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(三)、(十二)、(十七)、(十八)及七)	\$ 2,848,737	100	2,833,119	100
5000	營業成本(附註六(四))	1,693,532	59	1,964,752	69
	營業毛利	1,155,205	41	868,367	31
	營業費用(附註七)：				
6100	推銷費用	106,135	4	135,246	5
6200	管理費用(附註六(十二)及(十九))	404,073	14	384,258	14
		510,208	18	519,504	19
	營業淨利	644,997	23	348,863	12
	營業外收入及支出(附註六(二十))：				
7010	其他收入	10,945	-	14,863	1
7020	其他利益及損失(附註七)	666,859	24	50,786	2
7050	財務成本	(306,180)	(11)	(316,281)	(11)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(133,229)	(5)	(53,439)	(2)
		238,395	8	(304,071)	(10)
7900	繼續營業部門稅前淨利	883,392	31	44,792	2
7950	所得稅費用(利益)(附註六(十四))	36,003	1	(183,396)	(6)
	本期淨利	847,389	30	228,188	8
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	(230)	-	(521)	-
8330	採用權益法認列之子公司、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	(187)	-	30	-
		(417)	-	(491)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(417)	-	(491)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 846,972	30	227,697	8
	每股盈餘(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 2.59		0.70	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.58		0.70	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



~5~

會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘			權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	
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
本期淨利	-	-	-	228,188	228,188	228,188
本期其他綜合損益	-	-	-	(491)	(491)	(491)
本期綜合損益總額	-	-	-	227,697	227,697	227,697
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)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,277,348	344,864	2,053,134	4,589,164	6,642,298	10,264,510
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	26,933	26,933	26,933
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,277,348	344,864	2,053,134	4,616,097	6,669,231	10,291,443
本期淨利	-	-	-	847,389	847,389	847,389
本期其他綜合損益	-	-	-	(417)	(417)	(417)
本期綜合損益總額	-	-	-	846,972	846,972	846,972
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	22,819	(22,819)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(163,868)	(163,868)	(163,868)
資本公積配發現金股利	-	(327,734)	-	-	-	(327,734)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	5,276,382	7,352,335	10,646,813

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 883,392	44,792
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	13,785	15,695
攤銷費用	627	638
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	12,356	(14,889)
利息費用	306,180	316,281
利息收入	(3,784)	(3,781)
股利收入	(7,161)	(11,082)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	133,229	53,439
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	1
處分投資性不動產利益	(678,133)	-
收益費損項目合計	(222,901)	356,302
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	5,028	80,962
合約資產增加	(77)	-
應收票據(增加)減少	(93,916)	4,087
應收帳款增加	(62,074)	(59,288)
應收建造合約款減少	-	4,799
其他應收款減少	206	400
其他應收款－關係人(增加)減少	(8)	2
存貨減少(增加)	1,038,263	(1,411,529)
預付款項增加	(5,858)	(6,775)
其他流動資產增加	(17,283)	(19,326)
其他金融資產(增加)減少	(38,179)	155,751
取得合約之增額成本增加	(363)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	825,739	(1,250,917)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	8,815	-
應付票據(減少)增加	(9,398)	8,719
應付票據－關係人減少	-	(254,300)
應付帳款減少	(20,154)	(30,860)
應付帳款－關係人(減少)增加	(662,845)	681,727
其他應付款增加(減少)	5,098	(37,503)
負債準備增加	77	-
預收款項減少	-	(362,626)
其他流動負債減少	(9,126)	(3,733)
淨確定福利負債減少	(164)	(466)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(687,697)	958
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	138,042	(1,249,959)
調整項目合計	(84,859)	(893,657)
營運產生之現金流入(流出)	798,533	(848,865)
支付之所得稅	(62,468)	(151,226)
營業活動之淨現金流入(出)	736,065	(1,000,091)

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(700,000)	(500,000)
取得不動產、廠房及設備	(269)	(2,567)
取得無形資產	(250)	(163)
取得投資性不動產	(17,024)	(53,054)
處分投資性不動產	1,166,300	-
支付之資本化利息	(160,695)	(150,983)
其他金融資產(增加)減少	(425)	2,092
收取之利息	3,784	3,781
收取之股利	7,161	65,422
投資活動之淨現金流入(流出)	298,582	(635,472)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	2,447,600	8,036,709
償還短期借款	(4,743,283)	(5,737,472)
應付短期票券減少	(18,100)	(106,000)
舉借長期借款	1,800,000	7,060,000
償還長期借款	(576,942)	(4,769,611)
存入保證金(減少)增加	(2,458)	8,205
發放現金股利	(491,602)	(1,474,807)
支付之利息	(362,972)	(367,506)
籌資活動之淨現金流(出)入	(1,947,757)	2,649,518
本期現金及約當現金(減少)增加數	(913,110)	1,013,955
期初現金及約當現金餘額	1,399,093	385,138
期末現金及約當現金餘額	\$ 485,983	1,399,093

董事長：廖年吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



皇翔建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(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為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇八年三月二十一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

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。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「未實現損失之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「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
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個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務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：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

本公司對民國一〇七年一月一日以前所發生之所有合約修改採用實務權宜作法，意即本公司於辨認已滿足及未滿足之履約義務、決定交易價格及將交易價格分攤至已滿足及未滿足之履約義務時，本公司係反映民國一〇七年一月一日以前發生之所有修改之彙總影響。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 銷售商品

① 銷售房地合約

過去銷售房地合約係於商品交付予客戶時認列收入，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。本公司經評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務。

② 取得客戶合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷，過去將符合認列為取得合約成本之支出予以資本化，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，係認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

(2) 建造合約

過去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，並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，本公司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。另本公司係於雙方合意合約之求償及變更時依合約修改處理。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去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。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故未調整承諾之對價金額及反映貨幣時間價值之影響。

(4)虧損性合約

當工程合約總合約成本很有可能超過總合約收入時，過去係立即將預期損失認列為營業成本。採用國際財務報導準則第十五號後，本公司係依國際會計準則第三十七號「負債準備」虧損性合約規定，於工程合約義務履行所不可避免之成本，超過預期從該合約獲得之經濟效益時，認列相關營業成本及負債準備。

(5)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
合約資產－流動	\$ -	11,978	11,978	-	11,901	11,901
應收建造合約款	6,880	(6,880)	-	6,880	(6,880)	-
預付款項	515,193	(29,504)	485,689	509,457	(29,626)	479,831
取得合約之增額成本	-	56,922	56,922	-	56,559	56,559
資產影響數		<u>32,516</u>			<u>31,954</u>	
合約負債－流動	\$ -	241,702	241,702	-	232,887	232,887
負債準備－流動	837	5,098	5,935	837	5,021	5,858
預收款項	241,702	(241,702)	-	232,887	(232,887)	-
負債影響數		<u>5,098</u>			<u>5,021</u>	
保留盈餘	\$ 7,324,917	27,418	7,352,335	6,642,298	26,933	6,669,231
權益影響數		<u>27,418</u>			<u>26,933</u>	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
推銷費用	\$ 106,620	(485)	106,135
本期淨利影響數		<u>(485)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.59</u>	-	<u>2.59</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.58</u>	-	<u>2.58</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 882,907	485	883,392
調整項目：			
合約資產一流動增加	-	(77)	(77)
預付款項增加	(5,736)	(122)	(5,858)
取得合約之增額成本增加	-	(363)	(363)
合約負債一流動增加	-	8,815	8,815
負債準備一流動增加	-	77	77
預收款項增加	8,815	(8,815)	-
營運產生之現金流出影響數		(485)	
營業活動之淨現金流量影響數		-	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3)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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	\$ 1,399,093	攤銷後成本	1,399,093
權益工具投資	持有供交易	194,627	強制透過損益按公允價值衡量	194,627
應收款項淨額	放款及應收款(註1)	136,007	攤銷後成本	136,007
其他金融資產	放款及應收款	339,585	攤銷後成本	339,585

(受限制資產及存出保證金)

註1：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收款項係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，未對本公司之資產金額及保留盈餘產生影響數。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	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
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019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將不致對個體財務報告造成重大變動。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十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行轉則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則並無重大影響。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(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3號之修正「業務之定義」	2020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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三之說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)淨確定福利負債，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值及附註四(十七)所述之上限影響數衡量。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本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，其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其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；或
- 4.該資產為現金或約當現金，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其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於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.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；
- 該業務之經理人之薪酬決定方式，例如：該薪酬究係以所管理資產之公允價值或所收取之合約現金流量；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指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。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

本公司持有之定期存款，交易對象及履約他方為具有投資等級以上之金融機構，故視為信用風險低之金融資產。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

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

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易之金融資產。

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

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

②金融資產係以公允價值基礎評估績效。

③混合工具含嵌入式衍生工具。

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

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

(2)放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

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

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

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

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.金融負債及權益工具

其他金融負債

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

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

1. 營建用地

淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之售價減除至完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎，或依最近期之市場價值(開發分析法或比較法)為基礎。

2. 在建工程

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3. 待售房地

淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所產生之估計銷售費用。

(八)建造合約(民國一〇七年一月一日以前適用)

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態之直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房 屋	55年
(2)運輸設備	5年
(3)辦公及其他設備	3年

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

4. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二) 租賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

營業租賃之租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三) 無形資產

1. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

本公司至少於每一年度報導日檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四) 非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產及遞延所得稅資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十五)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

虧損性合約

當本公司預期一項合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。該項負債準備係以終止合約之預計成本與持續該合約之預計淨成本孰低者之現值衡量，並於認列虧損性合約負債準備前行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶且已實際交付房地之日期為收入認列時點。惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產交付或法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產交付或移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產交付或移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

本公司從事住宅不動產及商業大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。本公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當本公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔通常不超過一年或財務組成部份之影響對個別合約並不重大，因此本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1)商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(2)工程合約

合約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，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本於可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

(3)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

3.客戶合約之成本—取得合約之增額成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產之公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債淨利息之金額。淨確定福利負債再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八) 所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

遞延所得稅係就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予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 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
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1) 同一納稅主體；或
 - (2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)每股盈餘

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。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。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(七)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊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期間之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，本公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能於未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。可回收金額所使用之關鍵假設說明請詳附註六(七)。

本公司於衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

(一)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

(二)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿一)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
庫存現金及零用金	\$ 158	236
支票存款	637	7,632
活期存款	396,765	1,299,475
定期存款	88,423	91,750
現金及約當現金	<u>\$ 485,983</u>	<u>1,399,093</u>

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六(廿一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	107.12.31	106.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
上市(櫃)公司股票	\$ <u>177,243</u>	<u>-</u>
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產—上市(櫃)公司股票	\$ <u>-</u>	<u>194,627</u>

本公司民國一〇七年十二月三十一日列報於強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，民國一〇六年十二月三十一日係列報於持有供交易之金融資產。

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(二十)。

本公司上述之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

2.敏感度分析—權益價格風險：

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：

	107年度	106年度
<u>報導日證券價格</u>	<u>稅後損益</u>	<u>稅後損益</u>
上漲3%	\$ <u>5,107</u>	<u>5,719</u>
下跌3%	\$ <u>(5,107)</u>	<u>(5,719)</u>

(三)建造合約

本公司民國一〇六年度依完工百分比法認列建造合約之收入明細如下：

	106年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>42,795</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	106.12.31
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 146,237
加：累計已認列工程總(損)益	(20,440)
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	125,797
減：累計工程進度請款金額	(118,917)
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	\$ 6,880
累計已收取之預收款	\$ -
建造合約之工程保留款	\$ -
(四)存 貨	

	107.12.31	106.12.31
預付土地款	\$ 10,592	456
營建用地	3,310,589	3,309,667
在建房地	4,620,764	3,923,436
待售房地	13,222,234	14,909,724
	\$ 21,164,179	22,143,283

民國一〇七年度及一〇六年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本為1,681,980千元及1,907,505千元。民國一〇七年度及一〇六年度皆無提列存貨跌價損失。另，民國一〇七年度及一〇六年度均無存貨沖減之迴轉。

民國一〇七年度及一〇六年度，本公司在建房地分別依2.13%及2.22%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(二十)。

本公司出租部分空置之房屋及車位，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨之待售房地項下。

本公司之存貨提供作質押擔保之情形請詳附註八。

本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入本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，本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，於民國一〇七年十二月三十一日已依約收取全數價款，唯因尚未達成約定過戶之條件，故截至查核報告日止尚未完成產權移轉。

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	107.12.31	106.12.31
子公司	\$ 2,893,828	2,327,244

1.請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	總 計
成本或認定成本：					
民國107年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	1,460	7,393	173,486
增添	-	-	-	269	269
處分	-	-	-	(1,480)	(1,480)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>48,069</u>	<u>1,460</u>	<u>6,182</u>	<u>172,275</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 116,564	48,069	1,460	9,253	175,346
增添	-	-	-	2,567	2,567
處分	-	-	-	(4,427)	(4,427)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 116,564</u>	<u>48,069</u>	<u>1,460</u>	<u>7,393</u>	<u>173,486</u>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	12,512	298	3,971	16,781
本年度折舊	-	858	243	1,557	2,658
處分	-	-	-	(1,480)	(1,480)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>13,370</u>	<u>541</u>	<u>4,048</u>	<u>17,959</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	11,654	55	6,765	18,474
本年度折舊	-	858	243	1,632	2,733
處分	-	-	-	(4,426)	(4,426)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,512</u>	<u>298</u>	<u>3,971</u>	<u>16,781</u>
帳面價值：					
民國107年12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>34,699</u>	<u>919</u>	<u>2,134</u>	<u>154,316</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 116,564</u>	<u>35,557</u>	<u>1,162</u>	<u>3,422</u>	<u>156,705</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 116,564</u>	<u>36,415</u>	<u>1,405</u>	<u>2,488</u>	<u>156,872</u>

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度無利息資本化情形。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)投資性不動產

本公司民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國107年1月1日餘額	\$ 8,047,117	725,822	1,537,959	10,310,898
增添	-	-	177,719	177,719
處分	(115,820)	(410,868)	-	(526,688)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 7,931,297</u>	<u>314,954</u>	<u>1,715,678</u>	<u>9,961,929</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 8,047,117	725,822	1,333,922	10,106,861
增添	-	-	204,037	204,037
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 8,047,117</u>	<u>725,822</u>	<u>1,537,959</u>	<u>10,310,898</u>
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 53,600	51,353	-	104,953
本年度折舊	-	11,127	-	11,127
處分	-	(38,521)	-	(38,521)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>23,959</u>	<u>-</u>	<u>77,559</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 53,600	38,391	-	91,991
本年度折舊	-	12,962	-	12,962
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 53,600</u>	<u>51,353</u>	<u>-</u>	<u>104,953</u>
帳面金額：				
民國107年12月31日	<u>\$ 7,877,697</u>	<u>290,995</u>	<u>1,715,678</u>	<u>9,884,370</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 7,993,517</u>	<u>674,469</u>	<u>1,537,959</u>	<u>10,205,945</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 7,993,517</u>	<u>687,431</u>	<u>1,333,922</u>	<u>10,014,870</u>
公允價值：				
民國107年12月31日			\$ <u>13,822,095</u>	
民國106年12月31日			\$ <u>15,965,539</u>	

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產，每一租賃合約均包括原始不可取消之租期，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十二)。

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)之評價或由本公司以比較法(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。部分投資性不動產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。

本公司於民國一〇七年八月十三日經董事會決議出售房地予關係人情形，請詳附註七。

民國一〇七年度及一〇六年度本公司投資性不動產依資本化利率計算其利息資本化金額，請詳附註六(二十)。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
預付款項		
容積款	\$ 354,896	354,896
佣金	-	29,626
留抵稅額	107,604	101,762
其他	23,189	23,173
	<u>\$ 485,689</u>	<u>509,457</u>
取得合約之增額成本－流動	<u>\$ 56,922</u>	<u>-</u>
其他金融資產－流動		
受限制資產	\$ 283,817	256,128
工程存出保證金	85,490	75,000
	<u>\$ 369,307</u>	<u>331,128</u>
其他金融資產－非流動		
存出保證金	<u>\$ 8,882</u>	<u>8,457</u>

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶、受限制銀行存款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本-流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金或內部銷售部門自行銷售建案之獎金，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇七年度尚未有攤銷費用。

3.擔保情形

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之其他金融資產－流動及非流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
無擔保借款	\$ 1,560,000	1,910,000
擔保銀行借款	13,783,600	15,729,283
合 計	<u>\$ 15,343,600</u>	<u>17,639,283</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,690,540</u>	<u>3,412,160</u>
利率區間	<u>1.80%~2.35%</u>	<u>1.80%~2.50%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

107.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	大中票券	1.938%	\$ 123,000
"	合庫票券	2.088%	50,000
"	兆豐票券	2.038%	165,900
合 計			<u>\$ 338,900</u>

106.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	大中票券	2.238%	\$ 123,000
"	合庫票券	2.088%	50,000
"	兆豐票券	2.238%	184,000
合 計			<u>\$ 357,000</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

107.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	1.805%~2.24%	109~113
減：一年內到期部分			14,928
合 計			<u>\$ 8,397,792</u>
尚未使用額度			<u>\$ 700,000</u>

106.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	台幣	2.06%~2.45%	109~113
減：一年內到期部分			50,707
合 計			<u>\$ 7,138,955</u>
尚未使用額度			<u>\$ 2,480,000</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 95	497
一年至五年	-	95
	<u>\$ 95</u>	<u>592</u>

本公司以營業租賃承租辦公室及車位。租賃期間通常為三年，並附有租期屆滿之續租權。

民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用皆為497千元。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(七)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 15,232	17,886
一年至五年	299,141	151,478
五年以上	1,695,378	1,789,558
	<u>\$ 2,009,751</u>	<u>1,958,922</u>

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為21,835千元及28,826千元。

民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產發生維護及保養費用分別為1,798千元及2,825千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	107.12.31	106.12.31
確定福利義務現值	\$ 13,797	13,186
計畫資產之公允價值	(9,379)	(8,834)
淨確定福利負債	<u>\$ 4,418</u>	<u>4,352</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
短期帶薪假負債	<u>\$ 837</u>	<u>837</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1) 計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導期間結束日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計9,379千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	107年度	106年度
1月1日確定福利義務	\$ 13,186	13,065
當期服務成本及利息	117	131
淨確定福利負債再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	264	(97)
—因財務假設變動所產生之精算損益	230	87
12月31日確定福利義務	<u>\$ 13,797</u>	<u>13,186</u>

(3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	107年度	106年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 8,834	8,191
利息收入	86	89
淨確定福利負債再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	264	(6)
已提撥至計畫之金額	195	560
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 9,379</u>	<u>8,834</u>

(4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度應列報為費用之明細如下：

	107年度	106年度
當期服務成本	\$ 117	131
淨確定福利負債(資產)之淨利息	(86)	(89)
	<u>\$ 31</u>	<u>42</u>
當期認列之管理費用	<u>\$ 31</u>	<u>94</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5) 認列為其他綜合損益之淨確定福利負債之再衡量數

本公司截至民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債之再衡量數如下：

	107年度	106年度
1月1日累積餘額	\$ 2,292	2,813
本期認列	(230)	(521)
12月31日累積餘額	<u>\$ 2,062</u>	<u>2,292</u>

(6) 精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	107年度	106年度
折現率	1.000 %	1.000 %
未來薪資增加	1.000 %	1.000 %

本公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為198千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為8.94年。

(7) 敏感度分析

計算確定福利義務現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響本公司確定福利義務之金額。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	對確定福利義務之影響	
	增加0.25%	減少0.25%
107年12月31日		
折現率	(159)	164
未來薪資增加	159	(155)
106年12月31日		
折現率	(172)	178
未來薪資增加	173	(168)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設變動係屬連動。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用之方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。於此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,227千元及2,307千元，已提撥至勞工保險局分別為2,228千元及2,310千元。

(十四)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度費用(利益)明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	\$ 4,101	29,668
調整前期之當期所得稅	-	(217,320)
土地增值稅	32,818	3,987
	<u>36,919</u>	<u>(183,665)</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(724)	269
所得稅率變動	(192)	-
	<u>(916)</u>	<u>269</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 36,003</u>	<u>(183,396)</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度皆無直接認列於權益及認列於其他綜合損益下之所得稅費用。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 883,392	44,792
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 176,678	7,615
免稅所得	(228,235)	(73,040)
權益法認列之國內投資損失	26,646	9,085
透過損益按公允價值衡量之金融資產評價損益	2,471	(2,531)
財稅認列時點差異	312	1,446
前期高估	-	(217,320)
土地增值稅	32,818	3,987
未分配盈餘加徵	4,101	29,668
其他	21,212	57,694
	<u>\$ 36,003</u>	<u>(183,396)</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇五年度完工並交屋過戶之合宜住宅，其土地所得稅計算原係依所得稅法第四條之四規定按房地合一新制計算，惟財政部於民國一〇六年五月二日以台財稅字第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，前述合宜住宅之出售土地所得爰改按舊制免徵土地所得稅，本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度之所得稅利益。

2. 遞延所得稅資產及負債

已認列之遞延所得稅資產及負債

	未實現工程 合約損失	未實現 兌換損失	合計
遞延所得稅資產			
民國107年1月1日餘額	\$ 854	871	1,725
認列於損益	166	463	629
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 1,020</u>	<u>1,334</u>	<u>2,354</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 1,585	85	1,670
認列於損益	(731)	786	55
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 854</u>	<u>871</u>	<u>1,725</u>
遞延所得稅負債			其他
民國107年1月1日餘額			\$ 638
認列於損益			(286)
民國107年12月31日餘額			<u>\$ 352</u>
民國106年1月1日餘額			\$ 314
認列於損益			324
民國106年12月31日餘額			<u>\$ 638</u>

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一〇五年度。

(十五) 資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,800,000千元，每股面額10元，股數皆為380,000千股，已發行股份皆為普通股327,735千股。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ 10,531	338,265
庫藏股票交易	6,599	6,599
	<u>\$ 17,130</u>	<u>344,864</u>

本公司於民國一〇七年六月十二日經股東會決議每股發放資本公積現金1元，合計327,734千元。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。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。

2.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。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月十二日及一〇六年六月十三日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	\$ 0.50	<u>163,868</u>	4.50	<u>1,474,807</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>847,389</u>	<u>228,188</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>327,735</u>	<u>327,735</u>
歸屬於本公司之基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.59</u>	<u>0.70</u>

2.稀釋每股盈餘

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)\$	<u>847,389</u>	<u>228,188</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	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>360</u>	<u>138</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>328,095</u>	<u>327,873</u>
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.58</u>	<u>0.70</u>

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度
主要地區市場：	
臺灣	\$ <u>2,848,737</u>
主要產品/服務線：	
銷售房地	\$ 2,782,682
工程合約	76
租賃	59,199
其他	<u>6,780</u>
	\$ <u>2,848,737</u>
收入認列時點：	
於某一時點移轉之商品	\$ 2,789,462
隨時間逐步移轉之工程	76
隨時間逐步移轉之勞務	<u>59,199</u>
	\$ <u>2,848,737</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(三)及(十八)。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	107.12.31	107.1.1
合約資產－建造合約	\$ <u>11,978</u>	<u>6,880</u>
合約負債－銷售房地預收款項	\$ <u>241,702</u>	<u>232,887</u>

民國一〇六年十二月三十一日建造合約之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為16,580千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十八) 收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
銷售房地收入	\$ 2,718,851
租賃收入	65,029
工程合約收入	42,795
其他營業收入	<u>6,444</u>
	<u>\$ 2,833,119</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(十七)，民國一〇六年度之工程合約收入請詳附註六(三)。

(十九) 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。

本公司民國一〇七年度員工酬勞與董事與監察人酬勞估列金額分別為9,107千元及18,214千元，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。

本公司民國一〇六年度員工酬勞及董事、監察人酬勞提列金額分別為477千元及2,383千元，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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 3,784	3,781
股利收入	7,161	11,082
	<u>\$ 10,945</u>	<u>14,863</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益案公允價值衡量之金融資產淨(損)益	\$ (12,356)	14,889
外幣兌換損益	(1,546)	(7,374)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(1)
處分投資性不動產利益	678,133	-
其他收入	2,628	43,272
	<u>\$ 666,859</u>	<u>50,786</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款	\$ 525,932	518,650
押金設算息	101	137
利息補貼	1	83
減：利息資本化	(219,854)	(202,589)
	<u>\$ 306,180</u>	<u>316,281</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	107.12.31	106.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 177,243	-
持有供交易之金融資產	-	194,627
小計	177,243	194,627
按攤銷後成本衡量之金融資產(放款及應收款)：		
現金及約當現金	485,983	1,399,093
應收票據、應收帳款及其他應收款	291,799	136,007
其他金融資產－流動	369,307	331,128
其他金融資產－非流動	8,882	8,457
小計	1,155,971	1,874,685
合 計	\$ 1,333,214	2,069,312

(2)金融負債

	107.12.31	106.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 15,343,600	17,639,283
應付短期票券	338,900	357,000
應付款項	959,763	1,655,725
長期借款	8,412,720	7,189,662
(含一年或一營業週期內到期長期借款)		
存入保證金	29,715	32,173
合 計	\$ 25,084,698	26,873,843

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司從事不動產開發銷售業務，客戶為廣大消費者且並無關聯，為減低應收帳款信用風險，本公司持續評估貸款客戶之財務狀況，並要求對方提供擔保或保證；而針對消費者客戶群會要求銀行撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 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 現金流量	一年 以內	1-3年	超過3年
107年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,560,000	1,573,762	1,573,762	-	-
擔保銀行借款	22,196,320	23,059,524	10,475,696	6,555,099	6,028,729
應付短期票券	338,900	338,900	338,900	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	959,763	959,763	959,763	-	-
存入保證金	29,715	29,715	8,633	5,907	15,175
	<u>\$ 25,084,698</u>	<u>25,961,664</u>	<u>13,356,754</u>	<u>6,561,006</u>	<u>6,043,904</u>
106年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,910,000	1,962,508	474,050	1,488,458	-
擔保銀行借款	22,918,945	23,917,583	10,972,428	5,410,045	7,535,110
應付短期票券	357,000	357,000	357,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,655,725	1,655,725	1,655,725	-	-
存入保證金	32,173	32,173	10,870	6,128	15,175
	<u>\$ 26,873,843</u>	<u>27,924,989</u>	<u>13,470,073</u>	<u>6,904,631</u>	<u>7,550,285</u>

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。

4. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 19,151	4.447	85,230	18,637	4.540	84,629
美金	193	30.67	5,905	191	29.71	5,675

(2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少911千元及903千元。兩期分析係採用相同基礎。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)貨幣性項目之兌換損益

本公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即合併公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	107年度		106年度	
	兌換損益	平均匯率	兌換損益	平均匯率
人民幣	\$ (1,727)	4.493	(952)	4.566
美金	181	30.190	(6,422)	30.955

5.利率分析

本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。本公司內部向主要管理人員報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少100基本點，此亦代表管理人員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，於所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之利息費用將增加或減少242,926千元及225,341千元。淨利將減少或增加141,423千元137,395千元，主因係本公司之變動利率借款。

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之金融工具屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性為上市(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

民國一〇七年度及一〇六年度，本公司持有之金融工具並無任何移轉。

(廿二)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證予外部人。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，本公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2)利率風險

本公司之政策係確保借款利率變動暴險，依照國際經濟情勢及市場利率走勢進行評估。

(廿三)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積及保留盈餘）加上淨負債。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年度本公司之資本管理策略與民國一〇六年度一致，即維持負債資本比率於65%~80%之間，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 25,400,811	27,199,909
減：現金及約當現金	<u>(485,983)</u>	<u>(1,399,093)</u>
淨負債	24,914,828	25,800,816
權益總額	<u>10,646,813</u>	<u>10,264,510</u>
資本總額	<u>\$ 35,561,641</u>	<u>36,065,326</u>
負債資本比率	<u>70 %</u>	<u>72 %</u>

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二) 關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
北昌營造股份有限公司(以下簡稱北昌營造)	本公司之子公司
普立斯國際開發股份有限公司(以下簡稱普立斯)	//
富氏企業股份有限公司(以下簡稱富氏企業)	//
富祐資產管理股份有限公司(以下簡稱富祐資產)	本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	本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
慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發)	實質關係人

(三) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷售

本公司於民國一〇七年八月十三日經董事會決議出售投資性不動產予其他關係人一富祐資產，交易價格為1,166,300千元，本次交易價格決定之參考依據依獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之區域及類型於近期內有相關經驗)之評價基礎，並經董事會決議參考其不動產估價師鑑價報告，以不低於鑑價決議交易價格。截至本財務報告報導日止，已依約全數收取，不動產已完成過戶手續，處分利益678,133千元，帳列其他利益及損失。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

107年度	摘要	合約總價(未稅)	進貨(本期計價)	累積計價金額
子公司一北昌營造	未完工	\$ 7,186,722	550,826	1,955,679
106年度				
子公司一北昌營造	已完工	\$ 1,198,468	790,149	1,198,468
	未完工	3,101,573	1,023,541	1,404,853
其他關係人一富祐	土地	1,770,916	1,474,306	1,770,916
資產				
主要管理階層一	土地			
陳嘉根		20,240	16,850	20,240
合 計		\$ 6,091,197	3,304,846	4,394,477

本公司對上述公司之土地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。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應收票據	其他關係人一慶隆開發	\$ -	143
其他應收款-關係人	子公司一北昌營造	60	52
		\$ 60	195

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付帳款-關係人	子公司一北昌營造	\$ 784,340	1,447,185
"	其他關係人一富祐資產	53,390	53,390
"	主要管理階層一陳嘉根	610	610
		\$ 838,340	1,501,185

5.背書保證

(1)本公司民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日為子公司向銀行借款而背書保證之額度分別為2,920,000千元及2,860,000千元。

(2)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，子公司為本公司提供台北市中正區臨沂段三小段464地號等五筆土地，作為本公司融資借款皆為291,280千元之擔保。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.租賃

(1)出租人

本公司出租部分建物予其他關係人，民國一〇七年度及一〇六年度之租金收入分別為286千元及137千元，帳列營業收入及營業費用減項。

(2)承租人

本公司向主要管理人員承租辦公大樓、車位及接待中心土地，租期為一至三年，民國一〇七年度及一〇六年度租金費用皆為497千元。

7.其他

於民國一〇三年六月間，本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-流動科目項下。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 32,559	13,286
退職後福利	265	265
	<u>\$ 32,824</u>	<u>13,551</u>

八、質押之資產

本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	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動及非流動	銀行借款、價金信託及工程履約保證金	\$ 283,817	256,128
存貨	銀行借款及應付短期票券	18,028,358	19,035,287
投資性不動產	銀行借款	9,729,167	9,928,985
不動產、廠房及設備	銀行借款	151,261	152,119
		<u>\$ 28,192,603</u>	<u>29,372,519</u>

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.本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：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ 1,706,348	1,672,498
已依約收取金額	<u>\$ 241,702</u>	<u>232,887</u>

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 本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。
3. 本公司與台灣藤田觀光股份有限公司於民國一〇六年十二月簽署建物租賃契約書，約定由本公司興建租賃標的物供該公司設立觀光旅館，租賃期間為標的物點交之日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業額包底抽成計算之變動租金合計。

(二)或有負債：

本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本公司之民生東路案；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，祭祀公業陳悅記與本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。

承上說明，茲因本件行政訴訟案是針對本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本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，本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本公司於祭祀公業陳悅記古蹟土地容積移轉案之權利；惟申請人之古蹟修復再利用計畫尚未重新提送臺北市政府，致本公司未能符合容積移轉之要件，俟該計畫核定後，本公司將辦理相關程序。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)本公司接受台北市政府捷運局委任興建之捷二聯開案，雙方就興建完成後之權益分配尚未達成共識，雙方並同意進行仲裁協商，嗣仲裁完成後，本公司方可聲請就仲裁結果進行後續分屋事宜。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	42,874	42,874	-	36,357	36,357
勞健保費用	-	3,628	3,628	-	4,266	4,266
退休金費用	-	2,258	2,258	-	2,401	2,401
董事酬金	-	22,098	22,098	-	5,456	5,456
其他員工福利費用	-	2,431	2,431	-	2,500	2,500
折舊費用	11,127	2,658	13,785	12,962	2,733	15,695
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	627	627	-	638	638

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為48人及55人，未兼任員工之董事人數分別為9人及5人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度本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 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵損失 金額	擔 保 品		對個別對 象資金貸 與 限 額	資金貸與 總 限 額
													名稱	價值		
0	皇翔建設 (股)公司	台北遷建基地 都市更新(股) 公司	其他應 收款	否	\$ 15,000	15,000	15,000	-	業務 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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司 子公司	\$2,661,703	510,000	510,000	395,000	-	4.79 %	5,323,407	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司 子公司	2,661,703	2,410,000	2,410,000	2,144,000	-	22.64 %	5,323,407	Y	-	-
1	富氏企業(股)公司	皇翔建設(股)公司 母公司	428,151	291,280	291,280	246,460	291,280	2.74 %	428,151	-	Y	-

註：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。

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	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
皇翔建設(股)公司	股票－太子建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,839	18,763	- %	18,763	-
"	股票－長榮航空(股)公司	"	"	620	9,789	- %	9,789	-
"	股票－台灣中小企銀(股)公司	"	"	61	632	- %	632	-
"	股票－富邦金融控股(股)公司	"	"	1,270	59,776	- %	59,776	-
"	股票－冠德建設(股)公司	"	"	1,193	24,397	- %	24,397	-
"	股票－陽明海運(股)公司	"	"	991	8,719	- %	8,719	-
"	股票－兆豐金融控股(股)公司	"	"	82	2,128	- %	2,128	-
"	股票－遠雄建設事業(股)公司	"	"	111	3,830	- %	3,830	-
"	股票－黑松(股)公司	"	"	483	14,451	- %	14,451	-
"	股票－永豐金融控股(股)公司	"	"	43	446	- %	446	-
"	股票－日勝生活科技(股)公司	"	"	525	7,220	- %	7,220	-
"	股票－國泰金融控股(股)公司	"	"	391	18,382	- %	18,382	-
"	股票－永豐餘投資控股(股)公司	"	"	150	1,688	- %	1,688	-
"	基金－景順2024到期優選新興債	"	"	3,000	2,937	- %	2,937	-
"	黃金	"	"	-	4,085	- %	4,085	-

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、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額(註)
皇翔建設(股)公司	普立斯國際開發(股)公司	採用權益法之投資	現金增資	子公司	170,000	1,183,192	70,000	700,000	-	-	-	-	240,000	1,736,320

註：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。

皇翔建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
皇翔建設(股)公司	待售房地	107.06	係出售存貨，故不適用	不適用	\$ 644,446 (含稅)	已依約全數收取	-	A客戶	無	獲取利益	參考市場行情議定之	無
"	投資性不動產	107.08	不適用	488,167	1,166,300	"	註	富祐資產管理(股)公司	其他關係人	"	鑑價(註)	"

註：本公司與其他關係人交易情形請詳附註七。

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	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額(註)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	母子公司	進貨	\$ 550,826	68.65 %	與一般交易相當	-	-	(784,340)	(86.95) %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(550,826)	(34.42) %	"	-	-	784,340	58.82 %	
"	普立斯國際開發(股)公司	聯屬公司	銷貨	(975,305)	(60.94) %	"	-	-	489,591	36.72 %	
普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	聯屬公司	進貨	975,305	94.13 %	"	-	-	(489,591)	(90.17) %	

註：係本期計價金額。

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：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	\$ 784,340	0.49	-	-	271,034	-
"	普立斯國際開發(股)公司	聯屬公司	489,591	3.98	-	-	-	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股(單位)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	台北市中正區博愛路38號7樓	建築與土木工程業務	\$ 911,760	911,760	104,500	100.00 %	672,648	20,180	9,154	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	484,860	4,489	4,489	
"	普立斯國際開發(股)公司	"	特定專業區開發、一般旅館業	2,400,000	1,700,000	240,000	100.00 %	1,736,320	(146,872)	(146,872)	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

皇翔建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

項 目	摘 要	金 額
預付土地	臨沂段3小段474-5地號	\$ 10,592
營建用地	土城區大安段399地號等8筆土地	571,764
	中正區臨沂段三小段475地號(富氏臨沂)	228,484
	松山區永吉段一小段301-21地號等4筆	185,045
	板橋區民權段456地號	197,747
	土城區永和段207-208地號等2筆土地	1,791,334
	其他(含供容積移轉使用等)	336,215
小計		3,310,589
在建房地	創活新天地(原皇翔國鼎)	3,729,726
	捷二	761,264
	民權743	67,395
	其他	62,379
小計		4,620,764
待售房地	捷運金站	114,364
	金城閣	249,058
	皇翔高更	125,355
	新天玦(原民生東路案)	1,216,359
	皇翔御琚(原信義F4)	5,394,668
	皇翔桂冠	226,106
	皇翔玉鼎	3,166
	皇翔玉璽	421,641
	御郡(原天玥)	271,018
	天昴(原建國懷生)	219,012
	皇翔歡喜城	299,040
	皇翔百老匯2	663,007
	皇翔紫鼎	1,735,056
	皇翔御花園(原皇翔富豪)	2,236,077
	其他	48,307
小計		13,222,234
合計		\$ 21,164,179

皇翔建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市價或股權淨值		提供擔保 或質押情形
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持股比例	金 額	單 價	總 價	
北昌營造 (股)公司	104,500	\$ 663,681	-	8,967	-	-	104,500	100.00 %	672,648	11.13	1,162,593	無
普立斯國際開發 (股)公司	170,000	1,183,192	70,000	700,000	-	146,872	240,000	100.00 %	1,736,320	7.23	1,736,320	"
富氏企業 (股)公司	26	480,371	-	4,489	-	-	26	100.00 %	484,860	931.35	24,215	"
		<u>\$ 2,327,244</u>		<u>713,456</u>		<u>146,872</u>			<u>2,893,828</u>		<u>2,923,128</u>	

投資性不動產變動明細表

相關資訊請參閱附註六(七)。

皇翔建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說 明	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	抵 押 或 擔 保	備 註
信用貸款	A銀行	\$ 100,000	107.07.25~108.01.25	註一	-	
	B銀行	300,000	107.09.26~108.03.26	"	-	
	C銀行	350,000	107.02.13~108.03.05	"	-	
	D銀行	410,000	106.08.21~108.08.21	"	-	
	E銀行	400,000	106.08.21~108.08.21	"	-	
	小計	1,560,000			-	
抵押借款	C銀行等六家	1,217,773	106.01.23~109.01.23	註二	待售房地	
	C銀行	124,000	107.03.16~108.03.16	"	投資性不動產	
	C銀行	237,000	107.03.19~108.05.23	"	待售房地	
	C銀行等六家	6,330,227	105.09.29~109.05.12	"	待售房地	
	H銀行	58,000	107.09.21~108.03.20	"	營建用地	
	G銀行	179,769	98.03.03~113.03.03	"	待售房地	
	H銀行	445,000	96.07.10~108.07.10	"	營建用地	
	I銀行	1,156,970	107.08.23~108.09.05	"	待售房屋	
	J銀行	1,725,551	95.11.10~108.09.30	"	在建房地	
	A銀行	26,200	107.12.27~108.06.27	"	待售房地	
	K銀行	612,376	107.12.28~108.12.28	"	待售房地	
	K銀行	107,491	107.06.01~108.06.01	"	待售房地	
	M銀行	980,420	106.03.09~110.02.22	"	營建用地	
	J銀行	59,010	107.06.29~111.06.29	"	營建用地	
	J銀行	246,460	107.06.29~111.06.29	"	富氏企業(股)公司提供 臨沂3小段地號為擔保品	
	L銀行	277,353	105.08.26~115.08.26	"	待售房地	
	小計	13,783,600				
	合計	\$ 15,343,600				

註一：1.850%~2.279%

註二：1.80%~2.35%

皇翔建設股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
N銀行	\$ 220,000	106.08.08~109.08.08	註	固定資產	抵押借款
O銀行等兩家	6,300,000	106.12.20~111.12.10	"	投資性不動產	"
M銀行	1,800,000	107.05.03~110.10.20	"	"	"
J銀行	92,720	103.09.26~113.09.26	"	"	"
減：一年或一營業週期內 到期之長期借款	(14,928)				
	<u>\$ 8,397,792</u>				

註：1.805%~2.240%

營業收入明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

項 目	數 量	金 額	備 註
土地收入	餘屋出售	\$ 2,036,879	
房屋收入	"	745,803	
工程合約收入		<u>76</u>	
小計		2,782,758	
租賃收入		59,199	
其他營業收入		<u>6,780</u>	
合計		<u>\$ 2,848,737</u>	

皇翔建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本	餘屋出售	\$ 926,624	
房屋成本	"	755,356	
工程合約成本		425	
租賃成本		11,127	
		<u>\$ 1,693,532</u>	

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 1,258	
租金支出		1,451	
廣告費		88,667	
水電瓦斯費		1,647	
佣金支出		4,545	
其他費用		8,567	
		<u>\$ 106,135</u>	

皇翔建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 63,549	
租金支出		3,429	
文具用品		426	
旅費		1,062	
運費		25	
郵電費		1,159	
修繕費		566	
廣告費		37	
水電瓦斯費		12,023	
保險費		4,634	
交際費		2,171	
捐贈		20,038	
稅捐		188,002	
折舊		2,659	
各項攤提		627	
伙食費		1,007	
職工福利		1,424	
其他費用		101,235	
		<u>\$ 404,073</u>	

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081119

號

會員姓名：
(1) 簡蒂暖
(2) 曾國揚

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

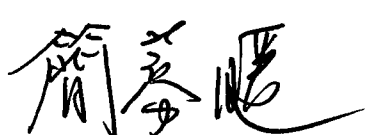
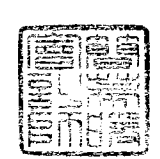
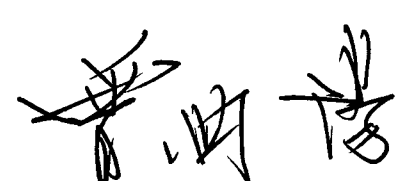
會員證書字號：
(1) 北市會證字第一七二四號
(2) 北市會證字第二七〇一號

委託人統一編號：86379024

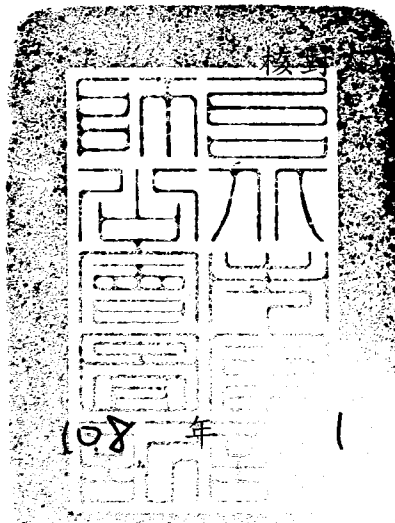
印鑑證明書用途：辦理 皇翔建設股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）		存會印鑑（一）	
簽名式（二）		存會印鑑（二）	

理事長：



中華民國

108年

1月

31日

日

裝

訂

線