

股票代碼：2545

皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇七年及一〇六年第二季

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	15~19
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19
(六)重要會計項目之說明	19~32
(七)關係人交易	32~34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34~36
(十)重大之災害損失	36
(十一)重大之期後事項	36
(十二)其 他	36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	37~39
2.轉投資事業相關資訊	39
3.大陸投資資訊	39
(十四)部門資訊	39~40



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：

前言

皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則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」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照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」編製，致無法允當表達皇翔建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併財務狀況，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併現金流量之情事。

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

民國一〇七年八月十三日

民國一〇七年及一〇六年六月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核
皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年六月三十日 一〇六年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

	107.6.30		106.12.31		106.6.30			107.6.30		106.12.31		106.6.30			
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%		
資 產															
流動資產：															
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,230,628	4	1,460,779	4	547,364	1	2100	短期借款(附註六(八))	\$ 16,414,092	41	17,929,283	45	17,387,088	46
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	185,475	-	194,627	-	251,371	1	2110	應付短期票券(附註六(九))	265,900	1	407,000	1	407,000	1
								2130	合約負債—流動(附註六(十六)及九(一))	238,629	1	-	-	-	-
1140	合約資產—流動(附註六(十六))	98,373	-	-	-	-	-	2150	應付票據	352,269	1	258,814	1	414,755	1
1150	應收票據淨額	109,029	-	53,155	-	61,469	-	2170	應付帳款	1,233,655	3	1,379,132	3	846,850	2
1160	應收票據—關係人淨額(附註七)	-	-	11,310	-	-	-	2180	應付帳款—關係人(附註七)	54,000	-	54,000	-	54,000	-
1170	應收帳款淨額	167,190	-	89,775	-	65,695	-	2190	應付建造合約款(附註六(三))	-	-	1,800	-	117	-
1180	應收帳款—關係人淨額(附註七)	59,477	-	59,477	-	70,113	-	2200	其他應付款	636,451	2	118,199	-	1,704,107	4
1190	應收建造合約款(附註六(三))	-	-	6,880	-	6,880	-	2230	本期所得稅負債	6,385	-	29,841	-	31,092	-
1200	其他應收款	17,966	-	18,450	-	15,466	-	2250	負債準備—流動	5,858	-	837	-	837	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	22,467,069	57	22,950,871	58	23,151,565	61	2310	預收款項(附註九(一))	-	-	232,887	1	423,242	1
1410	預付款項	789,118	2	674,362	2	654,771	2	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	47,413	-	162,818	-	4,415,542	12
1476	其他金融資產—流動(附註七及八)	454,376	1	411,284	1	422,181	1								
1479	其他流動資產—其他	85,125	-	72,341	-	64,063	-	2399	其他流動負債—其他	39,088	-	17,721	-	30,185	-
		<u>25,663,826</u>	<u>64</u>	<u>26,003,311</u>	<u>65</u>	<u>25,310,938</u>	<u>66</u>			<u>19,293,740</u>	<u>49</u>	<u>20,592,332</u>	<u>51</u>	<u>25,714,815</u>	<u>67</u>
非流動資產：															
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	155,280	-	156,638	-	157,470	-	2540	長期借款(附註六(十))	10,516,820	26	9,044,844	23	2,486,466	6
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	12,195,457	31	11,822,323	30	11,017,635	29	2570	遞延所得稅負債	638	-	638	-	314	-
1780	無形資產	1,634	-	1,074	-	1,395	-	2640	淨確定福利負債—非流動	4,445	-	4,652	-	4,780	-
1840	遞延所得稅資產	2,530	-	2,530	-	2,475	-	2645	存入保證金	30,825	-	33,609	-	24,782	-
1980	其他金融資產—非流動(附註八)	90,496	-	91,654	-	90,979	-			<u>10,552,728</u>	<u>26</u>	<u>9,083,743</u>	<u>23</u>	<u>2,516,342</u>	<u>6</u>
1985	長期預付租金(附註六(七)及八)	1,842,083	5	1,863,055	5	1,881,120	5			<u>29,846,468</u>	<u>75</u>	<u>29,676,075</u>	<u>74</u>	<u>28,231,157</u>	<u>73</u>
		<u>14,287,480</u>	<u>36</u>	<u>13,937,274</u>	<u>35</u>	<u>13,151,074</u>	<u>34</u>								
資產總計															
		<u>\$ 39,951,306</u>	<u>100</u>	<u>39,940,585</u>	<u>100</u>	<u>38,462,012</u>	<u>100</u>			<u>\$ 39,951,306</u>	<u>100</u>	<u>39,940,585</u>	<u>100</u>	<u>38,462,012</u>	<u>100</u>
負債及權益															
流動負債：															
非流動負債：															
負債合計															
權益：															
歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：															
3110	普通股股本	3,277,348	8	3,277,348	8	3,277,348	9	3110	普通股股本	3,277,348	8	3,277,348	8	3,277,348	9
3200	資本公積	17,130	-	344,864	1	344,864	1	3200	資本公積	17,130	-	344,864	1	344,864	1
3300	保留盈餘	6,810,360	17	6,642,298	17	6,608,643	17	3300	保留盈餘	6,810,360	17	6,642,298	17	6,608,643	17
		<u>10,104,838</u>	<u>25</u>	<u>10,264,510</u>	<u>26</u>	<u>10,230,855</u>	<u>27</u>			<u>10,104,838</u>	<u>25</u>	<u>10,264,510</u>	<u>26</u>	<u>10,230,855</u>	<u>27</u>
		<u>\$ 39,951,306</u>	<u>100</u>	<u>39,940,585</u>	<u>100</u>	<u>38,462,012</u>	<u>100</u>			<u>\$ 39,951,306</u>	<u>100</u>	<u>39,940,585</u>	<u>100</u>	<u>38,462,012</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

會計主管：王繼華

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子公司
合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年4月至6月		106年4月至6月		107年1月至6月		106年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(三)、(十六)、(十七)及七)	\$ 1,249,105	100	816,082	100	1,779,126	100	1,560,736	100
5000 營業成本(附註六(四))	621,362	50	581,606	71	993,901	56	1,056,288	68
營業毛利	627,743	50	234,476	29	785,225	44	504,448	32
營業費用(附註六(十二)及(十八)):								
6100 推銷費用	24,886	2	25,733	3	42,458	2	49,108	3
6200 管理費用	150,399	12	188,340	24	239,474	13	301,221	19
	175,285	14	214,073	27	281,932	15	350,329	22
營業淨利	452,458	36	20,403	2	503,293	29	154,119	10
營業外收入及支出(附註六(十九)):								
7010 其他收入	2,323	-	683	-	3,403	-	1,204	-
7020 其他利益及損失	(217)	-	5,308	1	(1,032)	-	16,265	1
7050 財務成本	(93,836)	(7)	(81,207)	(10)	(171,140)	(10)	(159,783)	(10)
	(91,730)	(7)	(75,216)	(9)	(168,769)	(10)	(142,314)	(9)
7900 繼續營業部門稅前淨(損)利	360,728	29	(54,813)	(7)	334,524	19	11,805	1
7950 減：所得稅費用(利益)(附註六(十三))	28,745	2	34,631	4	29,527	2	(182,698)	(11)
本期(淨損)淨利	331,983	27	(89,444)	(11)	304,997	17	194,503	12
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	-
	-	-	-	-	-	-	(461)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	(461)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 331,983	27	(89,444)	(11)	304,997	17	194,042	12
本期淨利歸屬於:								
8610 母公司業主	\$ 331,983	27	(89,444)	(11)	304,997	17	194,503	12
綜合損益總額歸屬於:								
8710 母公司業主	\$ 331,983	27	(89,444)	(11)	304,997	17	194,042	12
每股(虧損)盈餘(附註六(十五))								
9750 基本每股(虧損)盈餘(元)	\$ 1.01		(0.27)		0.93		0.59	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 1.01				0.93		0.59	

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)
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子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘			歸屬於母	
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	公司業主 權益總計	權益總計
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	11,511,620
本期淨利	-	-	-	194,503	194,503	194,503	194,503
本期其他綜合損益	-	-	-	(461)	(461)	(461)	(461)
本期綜合損益總額	-	-	-	194,042	194,042	194,042	194,042
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)
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ 3,277,348	344,864	2,053,134	4,555,509	6,608,643	10,230,855	10,230,855
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 3,277,348	344,864	2,053,134	4,589,164	6,642,298	10,264,510	10,264,510
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	26,933	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	10,291,443
本期淨利	-	-	-	304,997	304,997	304,997	304,997
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	304,997	304,997	304,997	304,997
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)	(163,868)
資本公積配發現金股利	-	(327,734)	-	-	-	(327,734)	(327,734)
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,075,953	4,734,407	6,810,360	10,104,838	10,104,838

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：廖年吉



經理人：廖宇祥



會計主管：王繼華



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子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 334,524	11,805
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,834	7,981
攤銷費用	345	317
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	2,481	(11,653)
利息費用	171,140	159,783
利息收入	(3,403)	(1,204)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	4	(2)
收益費損項目合計	178,401	155,222
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	-	20,982
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	6,671	-
合約資產增加	(64,051)	-
應收票據增加	(55,874)	(4,083)
應收票據—關係人減少	11,310	-
應收帳款增加	(99,836)	(41,673)
應收建造合約款減少	-	4,799
其他應收款減少	145	1,385
存貨減少(增加)	512,220	(1,297,759)
預付款項增加	(87,823)	(1,850)
其他流動資產(增加)減少	(12,784)	4,811
其他金融資產(增加)減少	(43,092)	144,003
與營業活動相關之資產之淨變動合計	166,886	(1,169,385)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	3,942	-
應付票據增加	93,455	72,201
應付帳款減少	(145,477)	(173,972)
應付帳款—關係人增加	-	54,000
應付建造合約款減少	-	(3,260)
其他應付款增加	27,612	73,704
預收款項減少	-	(172,271)
其他流動負債增加	21,367	8,713
淨確定福利負債減少	(207)	(510)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	692	(141,395)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	167,578	(1,310,780)
調整項目合計	345,979	(1,155,558)
營運產生之現金流入(流出)	680,503	(1,143,753)
支付之所得稅	(52,644)	(150,898)
營業活動之淨現金流入(出)	627,859	(1,294,651)

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子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	2	2
取得不動產、廠房及設備	(270)	(1,834)
取得無形資產	(905)	(163)
取得投資性不動產	(265,525)	(99,147)
其他金融資產減少	1,158	2,345
收取之利息	3,403	1,204
支付之資本化利息	(92,849)	(95,807)
投資活動之淨現金流出	(354,986)	(193,400)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	1,332,600	4,567,220
償還短期借款	(2,847,791)	(2,847,917)
應付短期票券減少	(141,100)	(106,000)
舉借長期借款	1,926,000	266,000
償還長期借款	(569,429)	(125,265)
存入保證金減少	(2,784)	(622)
支付之利息	(200,520)	(183,370)
籌資活動之淨現金流(出)入	(503,024)	1,570,046
本期現金及約當現金(減少)增加數	(230,151)	81,995
期初現金及約當現金餘額	1,460,779	465,369
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,230,628	547,364

董事長：廖年吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：廖宇祥



~7-1~

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子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第二季

(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。本公司民國一〇七年六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、特定專業區開發業及一般旅館業等為主要業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇七年八月十三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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
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及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併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。合併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。

合併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。

合併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，意即合併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，合併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。合併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

合併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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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，合併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。另合併公司係於雙方合意合約之求償及變更時依合約修改處理。

(3)預收房地款

先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併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。合併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，合併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合併公司民國一〇七年第二季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.6.30			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	\$ -	98,373	98,373	-	34,322	34,322
應收帳款	191,935	(24,745)	167,190	89,775	(22,421)	67,354
應收建造合約款	68,607	(68,607)	-	6,880	(6,880)	-
預付款項	761,700	27,418	789,118	674,362	26,933	701,295
資產影響數		32,439			31,954	
合約負債—流動	\$ -	238,629	238,629	-	234,687	234,687
應付建造合約款	-	-	-	1,800	(1,800)	-
負債準備—流動	837	5,021	5,858	837	5,021	5,858
預收款項	238,629	(238,629)	-	232,887	(232,887)	-
負債影響數		5,021			5,021	
保留盈餘	\$ 6,782,942	27,418	6,810,360	6,642,298	26,933	6,669,231
權益影響數		27,418			26,933	

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年4月至6月		
	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	\$ 25,371	(485)
本期淨利影響數		<u>(485)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>1.01</u>	<u>-</u>	<u>1.01</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>1.01</u>	<u>-</u>	<u>1.01</u>

合併綜合損益表 受影響項目	107年1月至6月		
	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	\$ 42,943	(485)
本期淨利影響數		<u>(485)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.93</u>	<u>-</u>	<u>0.93</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.93</u>	<u>-</u>	<u>0.93</u>

合併現金流量表 受影響項目	107年1月至6月		
	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	\$ 334,039	485	334,524
調整項目：			
合約資產增加	-	(64,051)	(64,051)
應收帳款增加	(102,160)	2,324	(99,836)
應收建造合約款增加	(61,727)	61,727	-
預付款項增加	(87,338)	(485)	(87,823)
合約負債增加	-	3,942	3,942
應付建造合約款減少	(1,800)	1,800	-
預收款項增加	5,742	(5,742)	-
營運產生之現金流出影響數		<u>(485)</u>	
營業活動之淨現金流量影響數		<u>-</u>	

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

由於採用國際財務報導準則第九號，合併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，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併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。

合併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。合併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(三)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(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(三)。

(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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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	\$ 1,460,779	攤銷後成本	1,460,779
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)	232,167	攤銷後成本	232,167
其他金融資產 (受限制資產及存出保證金)	放款及應收款	502,938	攤銷後成本	502,938

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，未對合併公司之資產金額及保留盈餘產生影響數。

(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合併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：

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」。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

合併公司預估前述修改對合併財務報告產生潛在影響，惟尚未完成細部評估。而實際適用後對初次適用日財務報表之影響將視未來情況，包括折現率、租賃組合、對行使租賃延長之選擇權之評估及是否採用權宜作法與認列豁免而定。

截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租飯店營運處所認列使用權資產及租賃負債，惟金額尚待進一步評估；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併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。

(1) 判斷合約是否包含租賃

合併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，合併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

合併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

合併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。合併公司尚在評估採用該等實務權宜作法之潛在影響。

(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17號「保險合約」	2021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合併公司均不攸關。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務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。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			107.6.30	106.12.31	106.6.30	
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、一般旅館業	100 %	100 %	100 %	"

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1. 金融資產

合併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。

合併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減除減損損失衡量。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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(3)經營模式評估

合併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，此與合併公司繼續認列該資產之目的之一致。

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

合併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合併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，合併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，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若合約款項逾期超過六十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

合併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，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併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。

當合併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。通常係指合併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，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5) 金融資產之除列

合併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。

(四) 客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併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。合併公司依主要收入項目說明如下：

1. 土地開發及房地銷售

合併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。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併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，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併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。

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.工程合約

合併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。合併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。

當合併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

合併公司之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十二個月，其超過十二個月以上者，其交易價格之貨幣時間價值影響經評估係屬不重大。

(五)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.取得合約之增額成本

合併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。

2.履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)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。

(七)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一〇六年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計科目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
庫存現金及零用金	\$ 256	307	237
支票存款	1,378	7,663	351
活期存款	725,410	1,350,059	478,776
定期存款	503,584	102,750	68,000
	\$ 1,230,628	1,460,779	547,364

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(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
非衍生金融資產－上市(櫃)公司股票	\$ 185,475	-	-

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</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>	<u>251,371</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(十九)。

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

合併公司民國一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日依完工比例法認列建造合約之收入明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>106,453</u>	<u>147,566</u>
	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 555,591	481,241
加：累計已認列工程總(損)益	<u>(4,533)</u>	<u>(5,978)</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	551,058	475,263
減：累計工程進度請款金額	<u>(545,978)</u>	<u>(468,500)</u>
合約工作列報為資產之應收客戶帳款	\$ <u>6,880</u>	<u>6,880</u>
合約工作列報為負債之應付客戶帳款	\$ <u>1,800</u>	<u>117</u>
累計已收取之預收款	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
建造合約之工程保留款	\$ <u>22,421</u>	<u>18,353</u>

民國一〇七年六月三十日合約餘額之揭露請詳附註六(十六)。

民國一〇七年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(十六)。

(四)存 貨

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
預付土地款	\$ -	456	-
營建用地	3,780,121	3,779,207	3,779,214
在建房地	4,823,267	4,387,001	3,642,419
待售房地	<u>13,863,681</u>	<u>14,784,207</u>	<u>15,729,932</u>
	\$ <u>22,467,069</u>	<u>22,950,871</u>	<u>23,151,565</u>

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六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。

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日，合併公司在建房地分別依2.12%及2.29%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。

合併公司之存貨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及子公司合併財務報告附註(續)

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，於民國一〇七年六月三十日已依約收取全數價款，唯因尚未達成約定過戶之條件，故截至核閱報告日止尚未完成產權移轉。

(五)不動產、廠房及設備

帳面價值：	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
民國107年1月1日	\$ <u>116,564</u>	<u>33,480</u>	<u>2,443</u>	<u>4,151</u>	<u>156,638</u>
民國107年6月30日	\$ <u>116,564</u>	<u>33,076</u>	<u>2,188</u>	<u>3,452</u>	<u>155,280</u>
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6月30日	\$ <u>116,564</u>	<u>33,881</u>	<u>2,729</u>	<u>4,296</u>	<u>157,470</u>

1.合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六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，其他相關資訊請參閱民國一〇六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。

(六)投資性不動產

帳面金額：	<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107年1月1日	\$ <u>8,015,950</u>	<u>610,469</u>	<u>3,195,904</u>	<u>11,822,323</u>
民國107年6月30日	\$ <u>8,015,950</u>	<u>604,257</u>	<u>3,575,250</u>	<u>12,195,457</u>
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6月30日	\$ <u>8,015,950</u>	<u>616,680</u>	<u>2,385,005</u>	<u>11,017,635</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一〇六年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日利息資本化金額請詳附註六(十九)。

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)長期預付租金

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
長期預付租金	\$ <u>1,842,083</u>	<u>1,863,055</u>	<u>1,881,120</u>

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日攤銷分別為10,486千元、11,940千元、20,972千元及23,880千元，帳列投資性不動產項下。

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：

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
無擔保借款	\$ 2,145,000	2,200,000	1,350,000
擔保銀行借款	<u>14,269,092</u>	<u>15,729,283</u>	<u>16,037,088</u>
合計	\$ <u>16,414,092</u>	<u>17,929,283</u>	<u>17,387,088</u>
尚未使用額度	\$ <u>3,415,540</u>	<u>3,472,160</u>	<u>2,773,760</u>
利率區間	<u>1.80%~2.42%</u>	<u>1.80%~2.50%</u>	<u>1.97%~2.59%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日新增金額分別為1,332,600千元及4,567,220千元；償還之金額分別為2,847,791千元及2,847,917千元。利息費用請詳附註六(十九)。

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：

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
應付商業本票	\$ <u>265,900</u>	<u>407,000</u>	<u>407,000</u>

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(十九)，其他相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十)。

合併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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
無擔保銀行借款	\$ -	-	300,000
擔保銀行借款	10,564,233	9,207,662	6,602,008
減：一年內到期部分	<u>47,413</u>	<u>162,818</u>	<u>4,415,542</u>
合計	<u>\$ 10,516,820</u>	<u>9,044,844</u>	<u>2,486,466</u>
尚未使用額度	<u>\$ 926,000</u>	<u>2,872,000</u>	<u>542,000</u>
利率區間	<u>1.80%~2.54%</u>	<u>2.06%~2.54%</u>	<u>1.94%~2.65%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日新增之金額分別為1,926,000千元及266,000千元，償還之金額分別為569,429千元及125,265千元。利息費用請詳附註六(十九)。

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

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
一年內	\$ 29,293	29,595	28,357
一年至五年	98,575	101,033	100,736
五年以上	<u>936,269</u>	<u>948,308</u>	<u>997,762</u>
	<u>\$ 1,064,137</u>	<u>1,078,936</u>	<u>1,126,855</u>

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一〇七年度公告現值計算之，並未考量未來公告現值漲幅。

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日營業租賃列報於損益之費用分別為7,109千元、7,665千元、14,218千元及15,329千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
一年內	\$ 16,027	17,928	24,540
一年至五年	254,400	151,478	249,025
五年以上	1,742,728	1,789,558	1,130,273
	\$ 2,013,155	1,958,964	1,403,838

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日由投資性不動產產生之租金收入分別為4,610千元、4,401千元、11,927千元及12,876千元。

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日投資性不動產發生維護及保養費用分別為436千元、63千元、740千元及714千元。

(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一〇六年及一〇五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：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
管理費用	\$ -	-	-	64

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：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
管理費用	\$ 1,380	1,413	2,798	2,878

(十三) 所得稅

- 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。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現行17%調高至20%。本公司已將該稅率變動對遞延所得稅之影響數全數反應於估計全年有效稅率中。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司所得稅費用(利益)明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
當期所得稅費用				
當期產生—所得稅	\$ 603	157	783	1,424
當期產生—土地增值稅	21,938	1,021	22,540	2,747
未分配盈餘加徵百分之十	6,204	29,668	6,204	29,668
調整前期之當期所得稅	-	3,785	-	(216,537)
繼續營業單位之所得稅費用(利益)	<u>\$ 28,745</u>	<u>34,631</u>	<u>29,527</u>	<u>(182,698)</u>

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日皆無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅費用。

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，惟依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六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一〇五年度。

(十四) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六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一〇六年度合併財務報告附註六(十五)。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
發行股票溢價	\$ 10,531	338,265	338,265
庫藏股票交易	6,599	6,599	6,599
	<u>\$ 17,130</u>	<u>344,864</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。

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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	163,868	4.50	1,474,807

(十五) 每股盈餘

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
基本每股(虧損)盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	\$ <u>331,983</u>	<u>(89,444)</u>	<u>304,997</u>	<u>194,503</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>1.01</u>	<u>(0.27)</u>	<u>0.93</u>	<u>0.59</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ <u>331,983</u>		<u>304,997</u>	<u>194,503</u>
普通股加權平均流通在外股數	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>117</u>		<u>124</u>	<u>248</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>327,852</u>		<u>327,859</u>	<u>327,983</u>
	\$ <u>1.01</u>		<u>0.93</u>	<u>0.59</u>

本公司民國一〇七年一月一日至六月三十日為稅後淨損，爰未計算稀釋每股盈餘。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)客戶合約收入

1.收入之細分

	107年4月至6月			
	建設部門	營造部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	<u>\$1,198,424</u>	<u>48,966</u>	<u>1,715</u>	<u>1,249,105</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$1,181,810	13,772	-	1,195,582
工程合約	-	35,033	-	35,033
租賃	14,826	161	1,715	16,702
其他	<u>1,788</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,788</u>
	<u>\$1,198,424</u>	<u>48,966</u>	<u>1,715</u>	<u>1,249,105</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$1,183,598	13,772	-	1,197,370
隨時間逐步移轉之工程	-	35,033	-	35,033
隨時間逐步移轉之勞務	<u>14,826</u>	<u>161</u>	<u>1,715</u>	<u>16,702</u>
	<u>\$1,198,424</u>	<u>48,966</u>	<u>1,715</u>	<u>1,249,105</u>
	107年1月至6月			
	建設部門	營造部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
臺灣	<u>\$1,710,289</u>	<u>65,408</u>	<u>3,429</u>	<u>1,779,126</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$1,675,723	13,772	-	1,689,495
工程合約	-	51,355	-	51,355
租賃	31,366	281	3,429	35,076
其他	<u>3,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,200</u>
	<u>\$1,710,289</u>	<u>65,408</u>	<u>3,429</u>	<u>1,779,126</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$1,678,923	13,772	-	1,692,695
隨時間逐步移轉之工程	-	51,355	-	51,355
隨時間逐步移轉之勞務	<u>31,366</u>	<u>281</u>	<u>3,429</u>	<u>35,076</u>
	<u>\$1,710,289</u>	<u>65,408</u>	<u>3,429</u>	<u>1,779,126</u>

民國一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(三)及(十七)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>107.6.30</u>	<u>107.1.1</u>
合約資產－建造合約	\$ 73,628	11,901
合約資產－工程保留款	24,745	22,421
合 計	<u>\$ 98,373</u>	<u>34,322</u>
合約負債－預收款項	\$ 238,629	232,887
合約負債－建造合約	-	1,800
合 計	<u>\$ 238,629</u>	<u>234,687</u>

民國一〇六年六月三十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一月一日至六月三十日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合併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。

(十七)收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>106年4月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
銷售房地收入	\$ 689,505	1,373,483
租賃收入	17,504	36,109
工程合約收入	106,453	147,566
其他營業收入	<u>2,620</u>	<u>3,578</u>
	<u>\$ 816,082</u>	<u>1,560,736</u>

民國一〇七年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(十六)，民國一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之工程合約收入請詳附註六(三)。

(十八)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及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日員工酬勞提列金額分別為3,172千元、(552)千元、3,172元及98千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為3,172千元、(552)千元、3,172元及98千元，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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為477千元及24,154千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為2,383千元及24,154千元，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。

(十九)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：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
利息收入	\$ <u>2,323</u>	<u>683</u>	<u>3,403</u>	<u>1,204</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
透過損益按公允價值衡量之金	\$ 197	(3,017)	(2,481)	11,653
融資產淨(損失)利益				
外幣兌換損益	(709)	1,802	653	(8,477)
處分不動產、廠房及設備損益	(4)	1	(4)	2
其他	<u>299</u>	<u>6,522</u>	<u>800</u>	<u>13,087</u>
	\$ <u>(217)</u>	<u>5,308</u>	<u>(1,032)</u>	<u>16,265</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 148,700	140,931	292,399	281,901
押金設算息	7	8	8	10
利息補貼	-	31	-	79
減：利息資本化	<u>(54,871)</u>	<u>(59,763)</u>	<u>(121,267)</u>	<u>(122,207)</u>
	\$ <u>93,836</u>	<u>81,207</u>	<u>171,140</u>	<u>159,783</u>

(二十)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一〇六年度合併財務報告附註六(二十)。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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 現金流量	一 年 以 內	1-3年	超過3年
107年6月30日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,145,000	2,179,537	1,330,275	849,262	-
擔保銀行借款	24,833,325	26,260,010	7,097,695	9,007,327	10,154,988
應付短期票券	265,900	265,900	265,900	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,236,133	2,236,133	2,236,133	-	-
存入保證金	30,825	30,825	8,784	5,211	16,830
	<u>\$ 29,511,183</u>	<u>30,972,405</u>	<u>10,938,787</u>	<u>9,861,800</u>	<u>10,171,818</u>
106年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 2,200,000	2,254,545	766,087	1,488,458	-
擔保銀行借款	24,936,945	26,253,452	11,134,009	5,833,038	9,286,405
應付短期票券	407,000	407,000	407,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	1,759,752	1,759,752	1,759,752	-	-
存入保證金	33,609	33,609	10,870	6,127	16,612
	<u>\$ 29,337,306</u>	<u>30,708,358</u>	<u>14,077,718</u>	<u>7,327,623</u>	<u>9,303,017</u>
106年6月30日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 1,650,000	1,667,161	1,650,404	16,757	-
擔保銀行借款	22,639,096	23,433,281	15,427,769	4,921,428	3,084,084
應付短期票券	407,000	407,000	407,000	-	-
應付票據、帳款及其他應付款	2,953,586	2,953,586	2,953,586	-	-
存入保證金	24,782	24,782	14,111	3,892	6,779
	<u>\$ 27,674,464</u>	<u>28,485,810</u>	<u>20,452,870</u>	<u>4,942,077</u>	<u>3,090,863</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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之利息費用將增加或減少135,288千元及116,795千元，其中淨利將減少或增加79,184千元及66,180千元，主因係合併公司之變動利率借款。

(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	107年1月至6月		106年1月至6月	
	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ -	5,445	-	7,423
下跌3%	\$ -	(5,445)	-	(7,423)

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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日，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子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六(廿一)所揭露者無重大變動。

(廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六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一〇六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一〇六年度合併財務報告附註六(廿二)。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本合併財務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(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(以下簡稱皇勝建設)	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.銷售勞務予關係人

合併公司對關係人之銷售金額如下：

		107年4月至6月			
性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入	
其他關係人—慶隆開發	工程承攬 \$ 91,360	-	-	7,309	

		107年1月至6月			
性質	承攬總價	已計價金額	本期計價金額	本期認列收入	
其他關係人—慶隆開發	工程承攬 \$ 91,360	-	-	7,309	

- (1)合併公司向關係人承攬之工程係依工程預算加計合理管理費及利潤後，呈主管核可後為其承攬價格。
- (2)合併公司對上述公司之承攬工程價格及交易條件與合併公司向一般客戶之銷貨價格及條件無顯著不同。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.進貨(取得土地)

	106年1月至6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。

合併公司對上述公司之土地進貨價格及付款條件與合併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

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應收票據－關係人	其他關係人－皇勝建設	\$ -	11,167	-
"	其他關係人－慶隆開發	-	143	-
應收帳款－關係人	其他關係人－皇勝建設	59,477	59,477	70,113
		<u>\$ 59,477</u>	<u>70,787</u>	<u>70,113</u>

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應付帳款－關係人	其他關係人－富祐資產	\$ 53,390	53,390	53,390
"	主要管理階層－陳嘉根	610	610	610
		<u>\$ 54,000</u>	<u>54,000</u>	<u>54,000</u>

5.租賃

(1)出租人

合併公司出租部分建物予其他關係人，民國一〇七年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之租金收入分別為零元及286千元，帳列營業收入及營業費用減項。民國一〇六年一月一日至六月三十日未出租與關係人。

(2)承租人

合併公司向主要管理人員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，民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日租金費用分別為1,376千元、1,411千元、2,753千元及2,822千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.其他

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，合併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4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
短期員工福利	\$ 8,119	2,811	11,418	7,128
退職後福利	67	67	133	133
	<u>\$ 8,186</u>	<u>2,878</u>	<u>11,551</u>	<u>7,261</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	107.6.30	106.12.31	106.6.30
其他金融資產—流動	銀行借款、價金信託及工程履約保證金	\$ 448,886	417,559	428,455
及非流動				
存貨	銀行借款及應付短期票券	18,753,183	19,406,510	20,049,722
投資性不動產	銀行借款	11,899,196	11,525,235	8,624,764
長期預付租金	銀行借款	1,842,083	1,863,055	1,881,120
不動產、廠房及設備	銀行借款	149,639	150,043	150,447
		<u>\$ 33,092,987</u>	<u>33,362,402</u>	<u>31,134,508</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.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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
已簽訂之銷售合約價款	<u>\$ 1,646,588</u>	<u>1,672,498</u>	<u>2,481,028</u>
已依約收取金額	<u>\$ 238,629</u>	<u>232,887</u>	<u>423,242</u>

2.合併公司之工程承攬合約總額及依約收取之款項如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
已簽訂之工程合約價款	<u>\$ 820,836</u>	<u>717,472</u>	<u>738,664</u>
已依約收取金額	<u>\$ 590,246</u>	<u>545,978</u>	<u>468,499</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 3.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。
- 4.合併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，約定由合併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日起20年，收取之租金係採每月固定租金及依每年營業類包底抽成計算之變動租金合計。

(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。

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)合併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，雙方同意進行仲裁協商，合併公司並於民國一〇七年七月送交仲裁聲請；嗣仲裁完成後，合併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4月至6月			106年4月至6月		
	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	5,802	24,680	30,482	5,743	17,264	23,007
勞健保費用	-	2,189	2,189	-	2,470	2,470
退休金費用	-	1,380	1,380	-	1,413	1,413
其他員工福利費用	178	1,486	1,664	197	926	1,123
折舊費用	3,107	795	3,902	3,106	904	4,010
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	183	183	-	160	160

功 能 別 性 質 別	107年1月至6月			106年1月至6月		
	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	\$ 11,949	45,337	57,286	16,513	42,691	59,204
勞健保費用	-	4,533	4,533	-	4,977	4,977
退休金費用	-	2,798	2,798	-	2,942	2,942
其他員工福利費用	300	2,141	2,441	372	1,814	2,186
折舊費用	6,212	1,622	7,834	6,212	1,769	7,981
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	345	345	-	317	317

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年一月一日至六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。

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		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
		公司名稱	關係										
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	子公司	\$2,526,210	510,000	510,000	385,000	-	5.05 %	5,052,419	Y	-	-
0	"	普立斯國際開發(股)公司	子公司	2,526,210	2,410,000	2,410,000	2,144,000	-	23.85 %	5,052,419	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	2.88 %	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	持股比率	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	20,418	- %	20,418	-
"	股票—長榮航空(股)公司	"	"	590	8,703	- %	8,703	-
"	股票—台灣中小企銀(股)公司	"	"	59	552	- %	552	-
"	股票—富邦金融控股(股)公司	"	"	1,270	64,922	- %	64,922	-
"	股票—冠德建設(股)公司	"	"	1,193	26,365	- %	26,365	-
"	股票—陽明海運(股)公司	"	"	991	8,917	- %	8,917	-
"	股票—兆豐金融控股(股)公司	"	"	82	2,206	- %	2,206	-
"	股票—遠雄建設事業(股)公司	"	"	151	4,892	- %	4,892	-
"	股票—黑松(股)公司	"	"	483	15,344	- %	15,344	-
"	股票—永豐金融控股(股)公司	"	"	42	467	- %	467	-
"	股票—日勝生活科技(股)公司	"	"	525	5,881	- %	5,881	-
"	股票—國泰金融控股(股)公司	"	"	391	21,041	- %	21,041	-
"	股票—永豐餘投資控股(股)公司	"	"	150	1,808	- %	1,808	-
"	黃金	"	"	-	3,959	- %	3,959	-

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	1,855,162

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。

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	已依約全數收取	不適用	A客戶	無	獲取利益	參考市場行情議定之	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1)	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	\$ 150,616	82.84 %	與一般交易相當	-	-	(1,123,344)	(90.11) %	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母子公司	銷貨	(150,616)	(34.79) %	"	-	-	1,123,344	94.97 %	
"	普立斯國際開發(股)公司	聯屬公司	銷貨	(238,095)	(54.99) %	"	-	-	-	- %	
普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	聯屬公司	進貨	238,095	92.49 %	"	-	-	-	- %	

註1：係本期計價金額。

註2：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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	母子公司	\$ 1,123,344	0.23	-	-	81,622	-

註：上述交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

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(註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	1	應付帳款及票據	1,123,344	無	2.81 %
"	"	"	1	營業成本	438,924	"	24.67 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收帳款及票據	1,123,344	"	2.81 %
"	"	"	2	營業收入	438,924	"	24.67 %
"	"	普立斯國際開發(股)公司	3	營業收入	210,476	"	11.83 %
2	普立斯國際開發(股)公司	北昌營造(股)公司	3	營業成本	210,476	"	11.83 %

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註1：1.0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2：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。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年一月一日至六月三十日合併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 %	646,776	1,031	(16,905)	
"	富氏企業(股)公司	"	住宅及大樓開發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	483,731	3,360	3,360	
"	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 %	1,855,162	(28,029)	(28,029)	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

<u>107年4月至6月</u>	<u>建設部</u>	<u>營造部</u>	<u>其他部門</u>	<u>調節及銷除</u>	<u>合計</u>
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,198,424	48,966	1,715	-	1,249,105
部門間收入	-	267,003	-	(267,003)	-
收入總計	<u>\$ 1,198,424</u>	<u>315,969</u>	<u>1,715</u>	<u>(267,003)</u>	<u>1,249,105</u>
應報導部門損益	<u>\$ 358,021</u>	<u>3,015</u>	<u>(20,200)</u>	<u>19,892</u>	<u>360,728</u>
<u>106年4月至6月</u>					
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 734,723	79,639	1,720	-	816,082
部門間收入	-	177,772	-	(177,772)	-
收入總計	<u>\$ 734,723</u>	<u>257,411</u>	<u>1,720</u>	<u>(177,772)</u>	<u>816,082</u>
應報導部門損益	<u>\$ (55,753)</u>	<u>651</u>	<u>(4,632)</u>	<u>4,921</u>	<u>(54,813)</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

<u>107年1月至6月</u>	<u>建設部</u>	<u>營造部</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整及銷除</u>	<u>合計</u>
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,710,289	65,408	3,429	-	1,779,126
部門間收入	-	649,400	-	(649,400)	-
收入總計	<u>\$ 1,710,289</u>	<u>714,808</u>	<u>3,429</u>	<u>(649,400)</u>	<u>1,779,126</u>
應報導部門損益	<u>\$ 331,637</u>	<u>3,917</u>	<u>(24,669)</u>	<u>23,639</u>	<u>334,524</u>
<u>106年1月至6月</u>					
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 1,452,046	105,256	3,434	-	1,560,736
部門間收入	-	624,900	-	(624,900)	-
收入總計	<u>\$ 1,452,046</u>	<u>730,156</u>	<u>3,434</u>	<u>(624,900)</u>	<u>1,560,736</u>
應報導部門損益	<u>\$ 9,598</u>	<u>8,153</u>	<u>(9,409)</u>	<u>3,463</u>	<u>11,805</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。