

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查核報告
民國一一三年度及一一二年度

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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	11～23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23
(六)重要會計項目之說明	24～48
(七)關係人交易	48～50
(八)質押之資產	51
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	51～52
(十)重大之災害損失	52
(十一)重大之期後事項	52
(十二)其 他	52
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	53～56
2.轉投資事業相關資訊	56
3.大陸投資資訊	56
4.主要股東資訊	56
(十四)部門資訊	57～58

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自民國一一三年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：皇翔建設股份有限公司



董 事 長：廖年吉



日 期：民國一一四年三月六日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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及其子公司(皇翔建設集團)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、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)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇翔建設集團民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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合併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，與皇翔建設集團保持超然獨立，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，對皇翔建設集團民國一一三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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、房地銷售收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關收入明細說明請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

皇翔建設集團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。民國一一三年度房地銷售收入約11,193,065千元，占總營業收入90%，故收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大。因此，房地銷售收入之認列為本會計師執行皇翔建設集團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：瞭解皇翔建設集團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合併財務報告附註四(八)；於財務報導日有關存貨評價之會計估計及假設請詳合併財務報告附註五(一)存貨之評價；有關存貨項目說明請詳合併財務報告附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一三年十二月三十一日，皇翔建設集團存貨金額為30,235,146千元，占總資產55%，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，故存貨之淨變現價值估列係仰賴管理階層對於銷售策略之主觀判斷。因此，存貨評價之評估為本會計師執行皇翔建設集團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：瞭解皇翔建設集團就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得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格、附近成交行情及近期自行銷售之實際成交價格等，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。

其他事項

皇翔建設股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇翔建設集團繼續經營之能力、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集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇翔建設集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併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合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併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集團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，以及使皇翔建設集團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合併財務報告使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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，決定對皇翔建設集團民國一一三年度合併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

鄒依芸



會計師：

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1130332775號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一四年三月六日

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產 流動資產：		113.12.31		112.12.31		負債及權益 流動負債：		113.12.31		112.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	2,223,143	4	1,653,765	3	2100	短期借款(附註六(八))	\$	14,774,052	27	19,541,055	36
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		750,905	1	118,938	-	2110	應付短期票券(附註六(九))		2,306,800	4	3,087,200	6
1140	合約資產－流動(附註六(十七)及七)		97,604	-	56,935	-	2130	合約負債－流動(附註六(十七)、七及九)		1,029,370	2	743,634	1
1150	應收票據淨額		6,236	-	657	-	2150	應付票據		67,439	-	129,136	-
1170	應收帳款淨額		113,024	-	130,587	-	2170	應付帳款		1,718,483	3	1,137,688	2
1180	應收帳款－關係人淨額(附註七)		68,389	-	151,725	-	2200	其他應付款		423,323	1	163,698	1
1200	其他應收款		16,798	-	15,010	-	2230	本期所得稅負債		248,593	-	72,022	-
1220	本期所得稅資產		1,878	-	288	-	2250	負債準備－流動(附註六(十三))		837	-	837	-
130X	存貨(附註六(三)、七及八)		30,235,146	55	32,205,186	60	2280	租賃負債－流動(附註六(三)及(十一))		11,211	-	10,844	-
1410	預付款項(附註六(七)及九)		1,345,167	2	593,063	1	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))		2,204,641	4	3,487,200	7
1476	其他金融資產－流動(附註六(七)、七及八)		1,374,447	3	759,466	2	2399	其他流動負債－其他		<u>69,108</u>	-	<u>63,722</u>	-
1479	其他流動資產－其他		69,902	-	59,216	-				<u>22,853,857</u>	<u>41</u>	<u>28,437,036</u>	<u>53</u>
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(七))		<u>309,276</u>	<u>1</u>	<u>349,458</u>	<u>1</u>		非流動負債：					
			<u>36,611,915</u>	<u>66</u>	<u>36,094,294</u>	<u>67</u>	2540	長期借款(附註六(十))		17,818,414	32	13,010,055	24
	非流動資產：						2550	負債準備－非流動		7,484	-	7,484	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)		1,836,678	3	1,898,845	4	2570	遞延所得稅負債(附註六(十四))		299	-	403	-
1755	使用權資產(附註六(五)及八)		2,088,844	4	2,139,425	4	2580	租賃負債－非流動(附註六(三)及(十一))		812,075	2	814,896	2
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)		14,669,441	27	13,595,359	25	2640	淨確定福利負債－非流動(附註六(十三))		2,917	-	3,013	-
1780	無形資產		3,125	-	920	-	2645	存入保證金		<u>109,288</u>	-	<u>75,806</u>	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))		-	-	12,964	-				<u>18,750,477</u>	<u>34</u>	<u>13,911,657</u>	<u>26</u>
1975	淨確定福利資產－非流動(附註六(十三))		2,130	-	1,374	-		負債合計		<u>41,604,334</u>	<u>75</u>	<u>42,348,693</u>	<u>79</u>
1980	其他金融資產－非流動(附註六(七)、七及八)		<u>87,954</u>	-	<u>87,745</u>	-		權益：					
			18,688,172	34	17,736,632	33		歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：					
							3110	普通股股本		3,277,348	6	3,277,348	6
							3200	資本公積		17,130	-	17,130	-
							3300	保留盈餘		<u>10,401,275</u>	<u>19</u>	<u>8,187,755</u>	<u>15</u>
								權益合計		<u>13,695,753</u>	<u>25</u>	<u>11,482,233</u>	<u>21</u>
	資產總計	\$	<u>55,300,087</u>	<u>100</u>	<u>53,830,926</u>	<u>100</u>		負債及權益總計	\$	<u>55,300,087</u>	<u>100</u>	<u>53,830,926</u>	<u>100</u>

董事長：廖年吉

經理人：廖宇祥

(請詳閱後附合併財務報告附註)

~5~

會計主管：王繼華

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一三年及一七二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十二)、(十七)及七)	\$12,392,167	100	4,746,091	100
5000	營業成本(附註六(三)、(十三)及七)	7,030,817	57	2,797,400	59
	營業毛利	5,361,350	43	1,948,691	41
	營業費用(附註六(七)、(十二)、(十三)、(十八)及七)：				
6100	推銷費用	473,713	4	135,854	3
6200	管理費用	822,058	6	559,540	12
		1,295,771	10	695,394	15
	營業淨利	4,065,579	33	1,253,297	26
	營業外收入及支出(附註六(十九))：				
7100	利息收入	14,351	-	6,330	-
7010	其他收入	2,973	-	19,370	-
7020	其他利益及損失	31,321	-	275,478	6
7050	財務成本	(783,753)	(6)	(636,660)	(13)
		(735,108)	(6)	(335,482)	(7)
7900	稅前淨利	3,330,471	27	917,815	19
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	363,637	3	156,045	3
	本期淨利	2,966,834	24	761,770	16
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	476	-	143	-
	不重分類至損益之項目合計	476	-	143	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	476	-	143	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 2,967,310	24	761,913	16
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 2,966,834	24	761,770	16
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 2,967,310	24	761,913	16
	每股盈餘(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 9.05		2.32	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 9.04		2.32	

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



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十三年及一十二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			歸屬於母	
	普通股	資本公積	法定盈	未分配	合 計	公司業主	權益總計
	股 本		餘公積	盈 餘		權益總計	權益總計
民國一十二年一月一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,581,349	6,352,073	8,933,422	12,227,900	12,227,900
本期淨損	-	-	-	761,770	761,770	761,770	761,770
本期其他綜合損益	-	-	-	143	143	143	143
本期綜合損益總額	-	-	-	761,913	761,913	761,913	761,913
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	189,695	(189,695)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,507,580)	(1,507,580)	(1,507,580)	(1,507,580)
民國一十二年十二月三十一日餘額	3,277,348	17,130	2,771,044	5,416,711	8,187,755	11,482,233	11,482,233
本期淨利	-	-	-	2,966,834	2,966,834	2,966,834	2,966,834
本期其他綜合損益	-	-	-	476	476	476	476
本期綜合損益總額	-	-	-	2,967,310	2,967,310	2,967,310	2,967,310
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	76,191	(76,191)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(753,790)	(753,790)	(753,790)	(753,790)
民國一十三年十二月三十一日餘額	\$ 3,277,348	17,130	2,847,235	7,554,040	10,401,275	13,695,753	13,695,753

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



皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,330,471	917,815
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	246,683	167,222
攤銷費用	853	734
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)損失	(27,438)	1,952
利息費用	783,753	636,660
利息收入	(14,351)	(6,330)
股利收入	(2,973)	(19,370)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	323	59
處分投資性不動產利益	-	(254,132)
收益費損項目合計	986,850	526,795
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(604,529)	(30,463)
合約資產(增加)減少	(40,669)	82,326
應收票據(增加)減少	(5,579)	30,081
應收帳款減少(增加)	17,563	(70,007)
應收帳款－關係人減少(增加)	83,336	(59,407)
其他應收款(增加)減少	(1,788)	78
存貨減少(增加)	2,138,380	(1,448,698)
預付款項增加	(752,104)	(72,132)
其他流動資產增加	(10,686)	(7,866)
其他金融資產增加	(614,981)	(219,798)
取得合約之增額成本減少(增加)	40,182	(189,575)
淨確定福利資產增加	(756)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	248,369	(1,985,461)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	285,736	337,165
應付票據減少	(61,697)	(114,633)
應付帳款增加	580,795	372,238
其他應付款增加(減少)	262,850	(97,363)
其他流動負債增加	5,386	24,204
淨確定福利負債增加(減少)	380	(565)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,073,450	521,046
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	1,321,819	(1,464,415)
調整項目合計	2,308,669	(937,620)
營運產生之現金流入(流出)	5,639,140	(19,805)
收取之利息	14,351	6,330
收取之股利	2,973	19,370
支付之利息	(952,066)	(782,978)
支付之所得稅	(175,796)	(75,669)
營業活動之淨現金流入(流出)	4,528,602	(852,752)

皇翔建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備	1,480	-
取得不動產、廠房及設備	(18,003)	(4,831)
取得無形資產	(3,058)	(713)
取得投資性不動產	(1,119,337)	(1,106,932)
處分投資性不動產	-	373,933
其他金融資產(增加)減少	(209)	2,220
支付之資本化利息	(67,235)	(178,335)
投資活動之淨現金流出	(1,206,362)	(914,658)
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	5,366,512	5,993,825
償還短期借款	(10,133,515)	(6,113,741)
應付短期票券增加	3,220,600	2,477,200
應付短期票券減少	(4,001,000)	(80,000)
舉借長期借款	15,230,000	1,645,000
償還長期借款	(11,704,200)	(736,634)
存入保證金增加	33,482	4,038
租賃本金償還	(10,951)	(10,594)
發放現金股利	(753,790)	(1,507,580)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(2,752,862)	1,671,514
本期現金及約當現金增加(減少)數	569,378	(95,896)
期初現金及約當現金餘額	1,653,765	1,749,661
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,223,143	1,653,765

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



皇翔建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(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。本公司民國一一三年十二月三十一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一一四年三月六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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027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)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日

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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

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」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。

2. 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
			113.12.31	112.12.31	
本公司	北昌營造(股)公司	經營建築與土木工程業務	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 %	"
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 %	"
本公司	德潤創投(股)公司	創業投資業	100 %	100 %	"

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併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之金融資產；
- (2) 淨確定福利負債或資產，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

合併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。本合併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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。

換算所產生之外幣兌換差異係認列於損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為委託營建廠商興建國民住宅、商業大樓出租或出售、經營建築與土木工程業務及特定專業區開發業等，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(如國際會計準則第7號所定義)，除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

合併公司對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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(六)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合併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。

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

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，始自下一個報導期間之首日起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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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。

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。

合併公司持有之銀行存款交易對象及履約他方為信譽良好之國內外金融機構，故視為信用風險低。

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。

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。

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。對個人戶及公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。
合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，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，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。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。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	10~55年
(2)機器設備	8年
(3)運輸設備	5年
(4)其他設備	3~5年
(5)營業器具	3~5年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十一)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

1.承租人租賃

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對運輸設備及車位之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二) 無形資產

1. 認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

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)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

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。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出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

當合併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先行認列與該合約相關資產之所有減損損失。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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

合併公司從事興建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)勞務提供

合併公司提供餐飲服務及客房住宿等相關服務收入係按移轉勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。預收之訂金列為合約負債，於上述收入認列之時點轉列為收入。

(4)財務組成部分

合併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分之影響對個別合約並不重大。因此合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.客戶合約之成本－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。

(十六)政府補助

合併公司係於可收到相關之政府補助時，將該未附帶條件之補助認列為其他收益。補償合併公司所發生費用或損失之政府補助，係依有系統之基礎與相關之費用同期認列於損益。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.確定福利計畫

合併公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。

合併公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。合併公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

合併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。

(十九)每股盈餘

合併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。合併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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(六)，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，合併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(三)。

(二)投資性不動產之減損評估

資產減損評估過程中，合併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(六)。

評價流程

合併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。

(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)。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(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)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 2,239	2,236
支票存款及活期存款	2,135,026	1,633,029
定期存款	<u>85,878</u>	<u>18,500</u>
	<u>\$ 2,223,143</u>	<u>1,653,765</u>

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

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
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)公司股票及受益憑證等	\$ 721,767	90,716
非上市(櫃)公司股票	<u>29,138</u>	<u>28,222</u>
	<u>\$ 750,905</u>	<u>118,938</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)存 貨

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
飲料品	\$ 37	37
預付土地款	61,133	-
營建用地	12,190,120	13,078,965
在建房地	10,790,834	10,610,591
待售房地	<u>7,293,022</u>	<u>8,580,413</u>
合 計	30,335,146	32,270,006
減：備抵存貨跌價損失	<u>(100,000)</u>	<u>(64,820)</u>
淨 額	<u>\$ 30,235,146</u>	<u>32,205,186</u>

- 1.民國一一三年度因存貨沖減至淨變現價值而認列之存貨跌價損失35,180千元，並已列報為當期銷貨成本。民國一一二年度未有提列存貨跌價損失。
- 2.民國一一三年度及一一二年度，合併公司在建房地分別依2.74%及2.55%之資本化利率計算，其利息資本化金額，請詳附註六(十九)。
- 3.合併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。
- 4.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)

5.合併公司分別於民國一一三年度及一一二年度經董事會決議通過出售待售房地及取得營建用地予其他關係人之情形，請詳附註七。

6.合併公司於民國一一〇年七月二日與財政部國有財產署簽訂「臺北市松山區敦化段二小段9地號之國有土地設定地上權案」契約，依合約支付地上權權利金853,506千元，每年尚需支付按簽約當期土地申報地價之2.5%計算之固定地租及按當期土地申報地價之1%計算之地租，並於申報地價調整之日起隨同調整，合併公司據以認列租賃負債，相關資產帳列存貨。該地上權存續期間至民國一八〇年七月一日，計70年。

(四)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一三年度及一一二年度不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	運輸設備	機器設備	營業器具	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：								
民國113年1月1日餘額	\$ 116,563	2,096,084	21,394	1,425	96,706	8,233	-	2,340,405
增 添	-	-	3,380	-	-	5,204	9,419	18,003
處 分	-	-	(2,762)	-	-	(3,389)	-	(6,151)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 116,563</u>	<u>2,096,084</u>	<u>22,012</u>	<u>1,425</u>	<u>96,706</u>	<u>10,048</u>	<u>9,419</u>	<u>2,352,257</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 1,825,335	3,153,160	19,502	1,425	96,706	8,572	-	5,104,700
增 添	-	-	3,352	-	-	1,479	-	4,831
處 分	-	-	(1,460)	-	-	(1,818)	-	(3,278)
重分類至投資性不動產	(1,708,772)	(1,057,076)	-	-	-	-	-	(2,765,848)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 116,563</u>	<u>2,096,084</u>	<u>21,394</u>	<u>1,425</u>	<u>96,706</u>	<u>8,233</u>	<u>-</u>	<u>2,340,405</u>
折舊及減損損失：								
民國113年1月1日餘額	\$ -	338,772	11,245	237	86,144	5,162	-	441,560
本期折舊	-	62,453	3,638	158	10,385	1,733	-	78,367
處 分	-	-	(959)	-	-	(3,389)	-	(4,348)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>401,225</u>	<u>13,924</u>	<u>395</u>	<u>96,529</u>	<u>3,506</u>	<u>-</u>	<u>515,579</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	330,457	9,466	79	70,906	5,200	-	416,108
本期折舊	-	87,801	3,239	158	15,238	1,721	-	108,157
處 分	-	-	(1,460)	-	-	(1,759)	-	(3,219)
重分類至投資性不動產	-	(79,486)	-	-	-	-	-	(79,486)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>338,772</u>	<u>11,245</u>	<u>237</u>	<u>86,144</u>	<u>5,162</u>	<u>-</u>	<u>441,560</u>
帳面價值：								
民國113年12月31日	<u>\$ 116,563</u>	<u>1,694,859</u>	<u>8,088</u>	<u>1,030</u>	<u>177</u>	<u>6,542</u>	<u>9,419</u>	<u>1,836,678</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 1,825,335</u>	<u>2,822,703</u>	<u>10,036</u>	<u>1,346</u>	<u>25,800</u>	<u>3,372</u>	<u>-</u>	<u>4,688,592</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 116,563</u>	<u>1,757,312</u>	<u>10,149</u>	<u>1,188</u>	<u>10,562</u>	<u>3,071</u>	<u>-</u>	<u>1,898,845</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司經民國一一二年十二月三十一日重新檢視各類不動產之使用用途及出租情況，並將部分不動產以變更用途時之帳面金額重分類至投資性不動產，請詳附註六(六)。

合併公司於民國一一三年度及一一二年度無利息資本化情形。

截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)使用權資產

合併公司承租地上權之使用權資產之變動明細如下：

	<u>土 地</u>
使用權資產成本：	
民國113年1月1日餘額	\$ 2,682,243
增 添	<u>5,245</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 2,687,488</u>
民國112年1月1日餘額	<u>\$ 2,682,243</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 2,682,243</u>
使用權資產之累計折舊及減損損失：	
民國113年1月1日餘額	\$ 542,818
提列折舊	<u>55,826</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 598,644</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 487,128
提列折舊	<u>55,690</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 542,818</u>
帳面價值：	
民國113年12月31日	<u>\$ 2,088,844</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 2,195,115</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 2,139,425</u>

合併公司之使用權資產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(六)投資性不動產

合併公司民國一一三年度及一一二年度投資性不動產之變動明細如下：

	<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>
成本或認定成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 7,708,069	1,089,477	4,934,909	13,732,455
增 添	-	-	1,186,572	1,186,572
轉 入(出)	<u>-</u>	<u>6,121,481</u>	<u>(6,121,481)</u>	<u>-</u>
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 7,708,069</u>	<u>7,210,958</u>	<u>-</u>	<u>14,919,027</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ 6,036,397	108,826	3,649,642	9,794,865
增 添	-	-	1,285,267	1,285,267
處 分	(41,380)	(90,505)	-	(131,885)
自存貨轉入	4,280	14,080	-	18,360
自不動產、廠房及設備轉入	1,708,772	1,057,076	-	2,765,848
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 7,708,069</u>	<u>1,089,477</u>	<u>4,934,909</u>	<u>13,732,455</u>
折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 44,600	92,496	-	137,096
本期折舊	-	112,490	-	112,490
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 44,600</u>	<u>204,986</u>	<u>-</u>	<u>249,586</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 44,600	21,719	-	66,319
本期折舊	-	3,375	-	3,375
處 分	-	(12,084)	-	(12,084)
自不動產、廠房及設備轉入	-	79,486	-	79,486
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 44,600</u>	<u>92,496</u>	<u>-</u>	<u>137,096</u>
帳面金額：				
民國113年12月31日	<u>\$ 7,663,469</u>	<u>7,005,972</u>	<u>-</u>	<u>14,669,441</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 5,991,797</u>	<u>87,107</u>	<u>3,649,642</u>	<u>9,728,546</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 7,663,469</u>	<u>996,981</u>	<u>4,934,909</u>	<u>13,595,359</u>
公允價值：				
民國113年12月31日				<u>\$ 28,243,579</u>
民國112年12月31日				<u>\$ 28,707,333</u>

- 1.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)。
- 2.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。
- 3.合併公司於民國一一三年度及一一二年度利息資本化金額請詳附註六(十九)。
- 4.截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，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)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
預付款項		
容積款	\$ 1,107,541	357,238
留抵稅額	216,871	182,912
其他	20,755	52,913
	<u>\$ 1,345,167</u>	<u>593,063</u>
取得客戶合約之增額成本－流動	<u>\$ 309,276</u>	<u>349,458</u>
其他金融資產－流動		
受限制資產	\$ 1,032,178	599,082
工程存出保證金	342,269	160,384
	<u>\$ 1,374,447</u>	<u>759,466</u>
其他金融資產－非流動		
受限制資產	\$ 80,115	80,545
存出保證金	7,839	7,200
	<u>\$ 87,954</u>	<u>87,745</u>

1.其他金融資產

主係受限制銀行存款、公司備償帳戶、信託價款及工程合建保證金等。

2.取得合約之增額成本－流動

合併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，民國一一三年度及一一二年度分別認列196,611千元及4,656千元之攤銷費用。

3.擔保情形

民國一一三年度及一一二年度合併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。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
無擔保銀行借款	\$ 2,681,010	2,132,385
擔保銀行借款	12,093,042	17,408,670
合 計	<u>\$ 14,774,052</u>	<u>19,541,055</u>
尚未使用額度	<u>\$ 17,350,490</u>	<u>17,727,815</u>
利率區間	<u>2.30%~3.22%</u>	<u>2.18%~3.25%</u>

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

113.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	2.96%~2.98%	\$ 170,000
"	國際票券	2.77%~3.10%	1,601,200
"	中華票券	2.52%~2.98%	435,600
"	萬通票券	2.87%	100,000
合 計			<u>\$ 2,306,800</u>

112.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	兆豐票券	2.76%	\$ 170,000
"	國際票券	2.65%~2.94%	2,277,200
"	中華票券	2.70%~2.89%	480,000
"	上海商業儲蓄銀行	2.85%	60,000
"	萬通票券	2.74%	100,000
合 計			<u>\$ 3,087,200</u>

1.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。

(十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

113.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
無擔保銀行借款	台幣	2.50%~2.58%	114~115
擔保銀行借款	台幣	2.42%~2.78%	114~125
減：一年內到期部分			(2,204,641)
合 計			<u>\$ 17,818,414</u>
尚未使用額度			<u>\$ 1,842,000</u>

112.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
無擔保銀行借款	台幣	2.45%	113~114
擔保銀行借款	台幣	2.29%~2.65%	113~125
減：一年內到期部分			(3,487,200)
合 計			<u>\$ 13,010,055</u>
尚未使用額度			<u>\$ 913,000</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1.合併公司於民國一一三年九月十日與臺灣土地銀行等9家聯貸銀行簽署額度154.8億元之聯貸案。聯貸案取得之資金係用以清償簽約日前聯貸案之未清償餘額、償還金融機構借款及支應投資資金暨充實中長期營運週轉金、綠建築履約保證金保證之所需資金。本授信案之甲項、乙項及丙項授信之授信期間分別為十年、五年及五年。本授信案提供臺北市大同區土地及其新建地上之建物(帳列投資性不動產)設定第一順位最高限額抵押權予管理銀行。依聯貸借款合同規定，合併公司於貸款存續期間內，應以經會計師查核簽證之會計年度合併財務報告為基礎，維持特定之利息保障倍數及有形淨值，截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司並未違反前述借款合同約定。

2.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)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	113.12.31	112.12.31
流動	\$ <u>11,211</u>	<u>10,844</u>
非流動	\$ <u>812,075</u>	<u>814,896</u>

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>18,417</u>	<u>18,483</u>
短期租賃之費用	\$ <u>9,981</u>	<u>10,599</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>39,349</u>	<u>39,676</u>

1.地上權之租賃

合併公司承租地上權租賃合約作為飯店營運處所及興建一般事務所開發用，租賃期間分別為五十年及七十年。其中，因部分產生之利息費用係為可歸屬於建造符合要件之資產之借款成本，合併公司將該些利息費用資本化為存貨成本之一部分。

2.其他租賃

合併公司承租車位、機器設備、運輸設備及辦公室之租賃期間為一年，該等租賃為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)營業租賃

合併公司出租其投資性不動產及部份不動產、廠房及設備，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(四)不動產、廠房及設備及六(六)投資性不動產。

合併公司與台灣藤田飯店股份有限公司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。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
低於一年	\$ 232,392	127,279
一至二年	238,223	124,396
二至三年	128,365	112,525
三至四年	220,431	104,218
四至五年	195,266	100,617
五年以上	<u>1,131,913</u>	<u>1,216,699</u>
未折現租賃給付總額	<u><u>\$ 2,146,590</u></u>	<u><u>1,785,734</u></u>

民國一一三年度及一一二年度由上述不動產產生之租金收入分別為145,014千元及118,681千元。

民國一一三年度及一一二年度上述投資性不動產發生維護及保養費用分別為2,459千元及1,426千元。

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 17,480	16,470
計畫資產之公允價值	<u>(16,693)</u>	<u>(14,831)</u>
淨確定福利淨負債(資產)	<u><u>\$ 787</u></u>	<u><u>1,639</u></u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u><u>\$ 837</u></u>	<u><u>837</u></u>

合併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及子公司合併財務報告附註(續)

(1) 計畫資產組成

合併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止，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計16,693千元。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

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定福利義務現值變動如下：

	113年度	112年度
1月1日確定福利義務	\$ 16,470	16,278
當期服務成本及利息	190	203
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	990	28
—因財務假設變動所產生之精算損益	(170)	(39)
12月31日確定福利義務	<u>\$ 17,480</u>	<u>16,470</u>

(3) 計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	113年度	112年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 14,831	13,931
利息收入	190	192
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—計畫資產報酬(不含當期利息)	1,296	132
已提撥至計畫之金額	376	576
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 16,693</u>	<u>14,831</u>

(4) 資產上限影響數之變動：無。

(5) 認列為損益之費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度列報為費用之明細如下：

	113年度	112年度
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>\$ -</u>	<u>11</u>
當期認列之管理費用	<u>\$ -</u>	<u>11</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	113.12.31	112.12.31
折現率	1.750%~2.000%	1.375%~1.625%
未來薪資增加	1.000 %	1.000 %

合併公司預計於民國一一三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362千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7.41~10.375年。

(7)敏感度分析

民國一一三年及一一二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%
113年12月31日		
折現率	\$ (178)	183
未來薪資增加	180	(176)
112年12月31日		
折現率	(193)	199
未來薪資增加	195	(191)

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。

於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司淨確定福利資產之餘額分別為2,130千元及1,374千元，淨確定福利負債之餘額分別為2,917千元及3,013千元。

2.確定提撥計畫

合併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。

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為13,749千元及12,591千元，已提撥至勞工保險局分別為13,713千元及12,588千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 257,879	84,503
土地增值稅	172,590	60,989
未分配盈餘加徵	-	9,984
調整前期之當期所得稅	(79,692)	488
	<u>350,777</u>	<u>155,964</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	12,860	81
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 363,637</u>	<u>156,045</u>

合併公司民國一一三年度及一一二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。

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利	\$ 3,330,471	917,815
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	666,094	183,563
免稅所得	(405,774)	(217,177)
投資損益	45,236	47,406
已實現投資損失	(100,000)	-
利息資本化財稅認列時點差異	83,488	74,580
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	41,894	33,488
處分國內投資損失	(70)	191
調整前期之當期所得稅	(79,692)	488
土地增值稅	172,590	60,989
未分配盈餘加徵	-	9,984
其他	(60,129)	(37,467)
合計	<u>\$ 363,637</u>	<u>156,045</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
課稅損失	\$ <u>288,193</u>	<u>257,666</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司之子公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇四年度	\$ 9,015	民國一一四年度
民國一〇五年度	23,089	民國一一五年度
民國一〇六年度	25,819	民國一一六年度
民國一〇七年度	146,913	民國一一七年度
民國一〇八年度	211,653	民國一一八年度
民國一〇九年度	232,983	民國一一九年度
民國一一〇年度	227,801	民國一二〇年度
民國一一一年度	193,005	民國一二一年度
民國一一二年度	161,215	民國一二二年度
民國一一三年度	209,472	民國一二三年度
	<u>\$ 1,440,965</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>存貨跌價損失</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 12,964
認列於損益	<u>(12,964)</u>
民國113年12月31日餘額	\$ -
民國112年1月1日餘額	\$ 12,964
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 12,964</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

遞延所得稅負債	折舊 財稅差異	未實現 兌換利益	合計
民國113年1月1日餘額	\$ 307	96	403
認列於損益	(8)	(96)	(104)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 299</u>	<u>-</u>	<u>299</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 316	6	322
認列於損益	(9)	90	81
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 307</u>	<u>96</u>	<u>403</u>

3.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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：

	113.12.31	112.12.31
發行股票溢價	\$ 10,531	10,531
庫藏股票交易	6,599	6,599
	<u>\$ 17,130</u>	<u>17,130</u>

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；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

本公司分別於民國一一三年六月七日及民國一一二年六月六日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	112年度		111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	\$ 2.30	<u>753,790</u>	4.60	<u>1,507,580</u>

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>2,966,834</u>	<u>761,770</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>327,735</u>	<u>327,735</u>
歸屬於本公司之基本每股盈餘(元)	\$ <u>9.05</u>	<u>2.32</u>

2.稀釋每股盈餘

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)/(稀釋)	\$ <u>2,966,834</u>	<u>761,770</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	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(千股)	568	304
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)(千股)	<u>328,303</u>	<u>328,039</u>
歸屬於本公司之稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>9.04</u>	<u>2.32</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)客戶合約收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	113年度	112年度
客戶合約所認列之收入	\$ 12,175,511	4,540,708
租金收入	216,656	205,383
	<u>\$ 12,392,167</u>	<u>4,746,091</u>

2.客戶合約所認列收入之細分

	113年度		
	建設部門	營造部門	飯店部門
主要地區市場：			合 計
臺 灣	<u>\$11,193,135</u>	<u>582,868</u>	<u>399,508</u>
主要產品/服務線：			12,175,511
銷售房地	\$11,193,065	-	-
工程合約	-	582,868	-
住宿及餐飲服務	-	-	399,508
其他	70	-	-
	<u>\$11,193,135</u>	<u>582,868</u>	<u>399,508</u>
收入認列時點：			12,175,511
於某一時點移轉之商品	\$11,193,135	-	260,311
隨時間逐步移轉之工程	-	582,868	-
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	139,197
	<u>\$11,193,135</u>	<u>582,868</u>	<u>399,508</u>
			12,175,511
	112年度		
	建設部門	營造部門	飯店部門
主要地區市場：			合 計
臺 灣	<u>\$ 3,711,009</u>	<u>463,111</u>	<u>366,588</u>
主要產品/服務線：			4,540,708
銷售房地	\$ 3,711,004	-	-
工程合約	-	463,111	-
住宿及餐飲服務	-	-	366,588
其他	5	-	-
	<u>\$ 3,711,009</u>	<u>463,111</u>	<u>366,588</u>
			4,540,708

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112年度			
	建設部門	營造部門	飯店部門	合 計
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 3,711,009	-	218,308	3,929,317
隨時間逐步移轉之工程	-	463,111	-	463,111
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	148,280	148,280
	<u>\$ 3,711,009</u>	<u>463,111</u>	<u>366,588</u>	<u>4,540,708</u>

3.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
合約資產－建造合約	\$ 50,000	32,257	130,333
合約資產－工程保留款	47,604	24,678	8,928
合 計	<u>\$ 97,604</u>	<u>56,935</u>	<u>139,261</u>
合約負債－銷售房地預收款項	\$ 908,218	664,226	375,747
合約負債－建造合約	85,008	49,143	-
合約負債－未使用之餐飲及勞務服務	36,144	30,265	30,722
合 計	<u>\$ 1,029,370</u>	<u>743,634</u>	<u>406,469</u>

(1)民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為383,009千元及59,829千元。

(2)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。

(十八)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一三年度員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為33,952千元，民國一一二年度員工酬勞及董事酬勞估列金額皆為9,284千元。員工酬勞及董事酬勞係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額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及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一三年度及一一二年度之利息收入明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
銀行存款利息	\$ 14,253	6,330
其他利息收入	<u>98</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 14,351</u>	<u>6,330</u>

2.其他收入

合併公司民國一一三年度及一一二年度之其他收入明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
股利收入	<u>\$ 2,973</u>	<u>19,370</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一一三年度及一一二年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
外幣兌換(損失)利益	\$ (2,853)	296
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	27,438	(1,952)
處分投資性不動產利益	-	254,132
政府補助收入	1,763	1,079
處分不動產、廠房及設備損失	(323)	(59)
其他	<u>5,296</u>	<u>21,982</u>
	<u>\$ 31,321</u>	<u>275,478</u>

4.財務成本

合併公司民國一一三年度及一一二年度之財務成本明細如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 1,000,630	949,821
押金設算息	1,163	1,010
利息補貼	871	-
租賃負債攤銷	18,417	18,483
減：利息資本化	<u>(237,328)</u>	<u>(332,654)</u>
	<u>\$ 783,753</u>	<u>636,660</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	113.12.31	112.12.31
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	\$ 750,905	118,938
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	2,223,143	1,653,765
應收票據、應收帳款及其他應收款	204,447	297,979
其他金融資產－流動	1,374,447	759,466
其他金融資產－非流動	87,954	87,745
小計	3,889,991	2,798,955
合 計	<u>\$ 4,640,896</u>	<u>2,917,893</u>

(2)金融負債

	113.12.31	112.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 14,774,052	19,541,055
長期借款(含一年或一營業週期內到期長期借款)	20,023,055	16,497,255
應付短期票券	2,306,800	3,087,200
應付票據、應付帳款及其他應付款	2,209,245	1,430,522
租賃負債－流動及非流動	823,286	825,740
存入保證金	109,288	75,806
合 計	<u>\$ 40,245,726</u>	<u>41,457,578</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約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

合併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，故未有信用風險集中之情形，於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司皆未有逾期之應收款項。

(3)應收款項之信用風險

合併公司按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款之信用風險均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失，合併公司於民國一一三年度及一一二年度皆無提列備抵損失之情形。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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
113年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 4,001,010	4,113,484	2,397,819	1,570,463	145,202
擔保銀行借款	30,796,097	34,441,831	5,258,819	9,569,385	19,613,627
應付短期票券	2,306,800	2,306,800	2,306,800	-	-
租賃負債	823,286	1,304,336	29,369	58,738	1,216,229
應付票據、帳款及其他應付款	2,209,245	2,209,245	2,209,245	-	-
存入保證金	109,288	109,288	27,804	10,236	71,248
	<u>\$ 40,245,726</u>	<u>44,484,984</u>	<u>12,229,856</u>	<u>11,208,822</u>	<u>21,046,306</u>
112年12月31日					
非衍生金融負債					
無擔保銀行借款	\$ 4,932,385	5,039,151	3,670,499	751,110	617,542
擔保銀行借款	31,105,925	35,741,316	10,905,765	9,102,505	15,733,046
應付短期票券	3,087,200	3,087,200	3,087,200	-	-
租賃負債	825,740	1,320,016	29,076	58,153	1,232,787
應付票據、帳款及其他應付款	1,430,522	1,430,522	1,430,522	-	-
存入保證金	75,806	75,806	10,592	10,963	54,251
	<u>\$ 41,457,578</u>	<u>46,694,011</u>	<u>19,133,654</u>	<u>9,922,731</u>	<u>17,637,626</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。

4.市場風險

(1)匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	113.12.31			112.12.31		
	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	\$ 754	4.45	3,358	754	4.35	3,281
美金	2,165	32.74	70,875	124	30.66	3,808
日 幣	122,357	0.21	25,438	122,355	0.22	26,820

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

合併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。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日當新台幣相對於美金、人民幣、新加坡幣、港幣及日幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一三年度及一一二年度之稅後淨利將分別增加或減少1,002千元及344千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一一三年度及一一二年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失2,853千元及利益296千元。

5. 利率分析

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，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年度及一一二年度之利息費用將增加或減少354,177千元及356,441千元。淨利將減少或增加270,658千元及231,984千元，主因係合併公司之變動利率借款。

6. 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：

<u>報導日證券價格</u>	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
	<u>稅後損益</u>	<u>稅後損益</u>
上漲3%	\$ <u>21,007</u>	<u>2,801</u>
下跌3%	\$ <u>(21,007)</u>	<u>(2,801)</u>

7. 公允價值資訊

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		113.12.31			
		公允價值			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
	\$ 750,905	750,905	-	-	750,905

		112.12.31			
		公允價值			
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
	\$ 118,938	90,716	-	28,222	118,938

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產

如有活絡市場之公開報價，則以市場價格為公允價值；若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計或使用交易對手報價。

(2.2)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

金融工具如屬無活絡市場者，且為無公開報價之權益工具，係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之淨資產價值及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之股權淨值乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(4)等級間之移轉

富禾生醫股份有限公司之股票於民國一一三年九月二十七日登記興櫃，變為於活絡市場有公開報價，因此於民國一一三年其公允價值自第三等級轉入第一等級。民國一一二年度，合併公司未有金融工具公允價值衡量間移轉之情形。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

	透過損益按公允價值衡量 之金融資產 無公開報價之權益工具
民國113年1月1日	\$ 28,222
總利益或損失	
認列於損益	916
自第三等級轉出	(29,138)
民國113年12月31日	\$ -
民國112年1月1日	\$ -
總利益或損失	
認列於損益	(1,778)
購買	30,000
民國112年12月31日	\$ 28,222

上述總利益或損失，係列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)」。其中與民國一一三年度及一一二年度仍持有之資產相關者如下：

	113年度	112年度
認列於損益(列報於「透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)」)	\$ 916	(1,778)

(6)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級係透過損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值，無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	可類比公司法	- 股權淨值比乘數(112.12.31為3.1倍) - 缺乏市場流通性折價(112.12.31為20.5%)	- 乘數愈高，公允價值愈高 - 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

		向上或下 變動	公允價值變動反應 於本期損益	
輸入值			有利變動	不利變動
112年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	股權淨值比乘數	1%	278	(285)
衍生金融資產－股票選擇權	缺乏市場流通性折價	1%	(355)	355

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(二十一)財務風險管理

1.概要

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併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

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，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合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、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

信用風險係合併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，主要來自於合併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

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。合併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，合併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合併公司，故可有效控制其信用風險。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併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。

(3) 保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，合併公司均無提供任何背書保證予外部人。

4. 流動性風險

流動性風險係合併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。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併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合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

銀行借款對合併公司而言係一項主要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度請詳附註六(八)及(十)。

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，而影響合併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。借款幣別係與合併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，合併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

合併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。

(3) 其他市價風險

合併公司因權益證券投資而產生權益價格暴險。投資組合中重大投資均採個別管理且所有買賣決策均經財務管理部門之核准。

權益工具價格之敏感度分析，請詳附註六(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)

(二十二)資本管理

合併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，合併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。

合併公司與同業相同，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。

民國一一三年度合併公司之資本管理策略與民國一一二年度一致，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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
負債總額	\$ 41,604,334	42,348,693
減：現金及約當現金	<u>(2,223,143)</u>	<u>(1,653,765)</u>
淨負債	39,381,191	40,694,928
權益總額	<u>13,695,753</u>	<u>11,482,233</u>
調整後資本	<u>\$ 53,076,944</u>	<u>52,177,161</u>
負債資本比率	<u>74%</u>	<u>78%</u>

七、關係人交易

(一)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
仁愛企業股份有限公司(以下簡稱仁愛企業)	本公司之董事長與該公司董事長相同
皇銘實業股份有限公司(以下簡稱皇銘實業)	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一親等關係
慶隆開發股份有限公司(以下簡稱慶隆開發)	//
陳嘉根	合併公司之主要管理階層
廖年吉	//
廖林淑花	//
廖宇祥	//
廖家賢	//
廖羚君	與本公司董事長係一親等關係

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷售

(1)銷售勞務予關係人

合併公司對關係人之銷售金額如下：

		113年度			
	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－皇勝建設	工程承攬	\$ 513,394	333,706	164,286	182,029

		112年度			
	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－皇勝建設	工程承攬	\$ 513,394	169,420	169,420	127,457

(1.1)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。

(1.2)合併公司對上述公司之承攬價格與合併公司向一般廠商之承攬價格無顯著不同。

(2)銷售房地予關係人

(2.1)合併公司於民國一一二年十二月十四日經董事會決議出售待售房地予其他關係人－皇銘實業，交易價格為606,000千元，處分利益238,142千元。截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司已依約收取相關價款545,400千元，並業已完成過戶登記，其餘款項60,600千元亦已於民國一一三年二月間全數收取。

(2.2)合併公司前述向關係人出售待售房地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人處分不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

2.進貨

(1)合併公司於民國一一一年十二月二十日經董事會決議向其他關係人－皇銘實業購入位於臺北市大同區延平段三小段423地號一筆土地其上之可移轉古蹟容積，交易價格為72,163千元。於民國一一一年十二月三十一日合併公司已依約支付相關價款14,433千元予上述關係人，其餘款項57,730千元已於民國一一二年二月間付訖。

(2)合併公司於民國一一三年九月五日經董事會決議向其他關係人－皇銘實業購入位於新北市土城區明德段188地號土地，交易價格為311,948千元。於民國一一三年間，價款皆已付訖，並業已完成過戶登記。

(3)合併公司前述向關係人購置土地交易價格係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息設算，另依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	113.12.31	112.12.31
合約資產	其他關係人－皇勝建設	\$ <u>50,000</u>	<u>32,257</u>
應收帳款－關係人	其他關係人－慶隆開發	\$ 68,389	85,703
〃	其他關係人－皇銘實業	<u>-</u>	<u>66,022</u>
		\$ <u><u>68,389</u></u>	<u><u>151,725</u></u>

4.承租人租賃

合併公司向主要管理人員及其他關係人承租辦公大樓、車位及住宅，租期為一至三年，民國一一三年度及一一二年度租金費用分別為7,724千元及9,048千元，民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司依約存出租賃保證金分別為零元及1,012千元，帳列其他金融資產－非流動。

5.其他

(1)合併公司與其他關係人－皇銘實業簽訂都更案介紹佣金合約，合約總價為33,333千元，截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司已依約支付相關費用3,333千元予上述關係人，帳列於在建房地科目項下。

(2)合併公司於民國一一二年度，與主要管理階層－廖年吉、廖家賢共同參與新北市土城區大安段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(3)合併公司於民國一一二年度，與其他關係人－仁愛企業共同參與臺北市大安區復興段都市更新案，惟關係人之共同負擔比率，尚待相關主管機關核定。

(4)截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司與其他關係人－慶隆開發因簽訂合建契約所支付之存出保證金為100,000千元。本合建案變更情形請詳附註十一。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 56,432	26,153
退職後福利	<u>403</u>	<u>403</u>
	\$ <u><u>56,835</u></u>	<u><u>26,556</u></u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	113.12.31	112.12.31
其他金融資產—流動及非流動	銀行借款、工程履約保證金及信託價金	\$ 1,112,178	679,627
存貨	銀行借款及應付短期票券	22,121,074	30,462,419
投資性不動產	銀行借款	14,615,341	13,541,259
使用權資產	銀行借款	2,088,844	2,139,425
不動產、廠房及設備	銀行借款	1,811,428	1,873,875
		<u>\$ 41,748,865</u>	<u>48,696,605</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、成屋及出售容積之銷售合約價款如下：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之銷售合約價款	\$ <u>6,917,618</u>	<u>6,518,745</u>
已依約收取金額	\$ <u>908,128</u>	<u>664,226</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：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之工程合約價款	\$ <u>1,629,634</u>	<u>1,629,634</u>
已依約收取金額	\$ <u>1,240,459</u>	<u>639,470</u>

3.合併公司為取得存貨及不動產而未認列之合約承諾如下：

	113.12.31	112.12.31
取得合約價款(建設業)	\$ <u>1,200,645</u>	-
已支付價款	\$ <u>777,711</u>	-

4.合併公司之子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。合併公司之子公司與萬豪國際集團於民國一一三年九月十二日就前述所簽訂之管理協議、國際服務協議、授權及權利金協議簽署終止協議書，並同時簽署加盟協議等合約，自轉換日起算15年，依加盟協議每月支付客房銷售總額及餐飲銷售總額一定比率計算相關加盟費用。

5.合併公司民國一一三年十二月三十一日由銀行提供履約保證金為1,902,596千元。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)或有負債：

合併公司老師府古蹟容積移轉之權利截至報導日止，尚有未移轉完成之容積帳列預付款項金額為354,896千元，依民法125條規定，請求權因15年間未行使而消滅，故合併公司與祭祀公業法人臺北市陳悅記之管理人協商，如何協助其依最高行政法院之判決書所載完成老師府之修復再利用計畫，以利後續容積移轉之辦理，惟卻未獲新任管理人之積極配合辦理，為免該容積移轉之權利有經15年未申請移轉而罹於時效消滅之風險，故向祭祀公業法人臺北市陳悅記提起確認容積移轉之債權存在訴訟來中斷請求權消滅之時效，讓其請求權之時效重新計算。本案於民國一一一年五月四日經臺北地方法院判決公司勝訴(下稱「一審」)，祭祀公業法人臺北市陳悅記已向臺灣高等法院提起上訴。於民國一一二年十一月二十二日臺灣高等法院判決廢棄原臺北地方法院判決並駁回本公司一審之訴，臺灣高等法院認為完成老師府之修復再利用計畫應屬原買受人之義務，原買受人未履行前述義務故與祭祀公業法人臺北市陳悅記之契約解除。本案經最高法院駁回上訴，合併公司依法向最高法院提起再審聲請及再審之訴，目前由臺灣高等法院以案號113年重再字第42號審理中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一一四年一月十六日經董事會決議通過，為土地開發案需要，取消與其他關係人一慶隆開發之間之合建開發案，並向其購入台北市雙連段一小段3地號等44筆土地，買賣價金為3,317,000千元。

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	113年度			112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	\$ 167,090	206,065	373,155	125,228	143,426	268,654
勞健保費用	8,656	22,883	31,539	7,712	17,276	24,988
退休金費用	3,692	10,057	13,749	3,384	9,218	12,602
其他員工福利費用	6,643	15,600	22,243	7,532	8,503	16,035
折舊費用	240,862	5,821	246,683	161,594	5,628	167,222
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	207	646	853	32	702	734

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

民國一一三年度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 (註2)	569,840 (註2)

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	\$3,423,938	950,000	950,000	950,000	-	6.94 %	6,847,876	Y	-	-
0	皇翔建設(股)公司	普立斯國際開發(股)公司	子公司	3,423,938	260,000	260,000	240,000	-	1.90 %	6,847,876	Y	-	-
1	富氏企業(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	428,151	246,460	246,460	246,460	246,460	1.80 %	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				期中最高持股或出賣情形		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-黑松(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	145	\$ 5,939	- %	5,939	-	%	-
"	股票-中華紙漿(股)公司	"	"	110	1,820	- %	1,820	-	%	-
"	股票-永豐餘投資控股(股)公司	"	"	45	1,336	- %	1,336	-	%	-
"	股票-中鴻鋼鐵(股)公司	"	"	230	4,082	- %	4,082	-	%	-
"	股票-太子建設開發(股)公司	"	"	202	2,067	- %	2,067	-	%	-
"	股票-日勝生活科技(股)公司	"	"	534	5,763	- %	5,763	-	%	-
"	股票-長榮海運(股)公司	"	"	300	67,500	- %	67,500	-	%	-
"	股票-陽明海運(股)公司	"	"	51	3,845	- %	3,845	-	%	-

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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				期中最高持股 或出賣情形	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-萬海航運(股)公司	無	透過損益按公允價 值衡量之金融資產 —流動	2	162	- %	162	- %	-
"	股票-中華航空(股)公司	"	"	380	9,747	- %	9,747	- %	-
"	股票-長榮航空(股)公司	"	"	928	41,157	- %	41,157	- %	-
"	股票-長榮航太(股)公司	"	"	84	8,165	- %	8,165	- %	-
"	股票-中央再保險(股)公司	"	"	245	6,333	- %	6,333	- %	-
"	基金-新光BBB投等債20+ETF	"	"	2,000	19,760	- %	19,760	- %	-
"	股票-廣達電腦(股)公司	"	"	1,251	359,037	- %	359,037	- %	-
"	股票-台灣積體電路製造(股) 公司	"	"	125	134,375	- %	134,375	- %	-
"	黃金	"	"	-	8,873	- %	8,873	- %	-
"	景順3-6年機動到期優選新興 債券基金	"	"	600	7,001	- %	7,001	- %	-
"	合庫入息優化多重資產基金-A 不配息(台幣)基金	"	"	500	4,835	- %	4,835	- %	-
"	5427兆豐ESG台美永續雙贏多 重資產基金	"	"	3,000	29,970	- %	29,970	- %	-
德潤創投 (股)公司	股票-富禾生醫(股)公司	"	"	750	29,138	1.88 %	29,138	- %	-

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
皇翔建設 (股)公司	廣達電腦(股) 公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產-流動	-	-	-	\$ -	1,251	355,044	-	-	-	-	1,251	359,037 (註)

註：期末係包含金融資產評價損益。

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：

取得不動產 之公司	財產 名稱	事實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他約 定事項
							所有人	與發行人 之關係	移轉 日期	金 額			
皇翔建設 (股)公司	古蹟容積	113.01	1,146,481 (含稅)	已依約支付 777,429千元 (含稅)	黃○○及 鄉林建設 (股)公司	非關係 人	-	-	-	-	鑑價	規劃興建	
皇翔建設 (股)公司	新北市土 城區明德 段188地號 土地	113.09	311,948 (含稅)	已依約支付 311,948千元 (含稅)	皇銘實業 (股)公司	關係人	廖鈴君	關係人	111.06	294,582	鑑價	規劃興建	註

註：係參酌獨立評價人員之不動產估價報告後依據鑑價報告議價，經依前次移轉價格加計利息計算，另依公開發行公司取得及處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並經董事會決議之。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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：

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	113.03	係出售存貨， 故不適用	不適用	\$ 450,000 (含稅)	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
"	"	113.06	"	"	416,880 (含稅)	"	"	B客戶	"	"	"	"
"	"	113.08	"	"	668,880 (含稅)	"	"	C客戶	"	"	"	"
"	"	113.08	"	"	389,880 (含稅)	"	"	D客戶	"	"	"	"
"	"	113.10	"	"	456,000 (含稅)	"	"	E客戶	"	"	"	"
"	"	113.10	"	"	403,880 (含稅)	"	"	F客戶	"	"	"	"
"	"	113.11	"	"	424,200 (含稅)	"	"	G客戶	"	"	"	"
"	"	113.12	"	"	445,880 (含稅)	"	"	H客戶	"	"	"	"

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	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	4,349,746 (註1)	54.87 %	與一般交易 相當	-	-	(1,656,890)	(93.14)%	註3
北昌營造 (股)公司	皇翔建設 (股)公司	母子公司	銷貨	(4,349,746) (註1)	87.86 %	"	-	"	1,650,890	95.63%	註3
"	皇勝建設 (股)公司	其他關係人	銷貨	(164,286) (註2)	3.32 %	"	-	"	-	-%	

註1：係本期計價及採購(銷貨)金額。

註2：係本期計價金額。

註3：交易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 金 額	處理方式	應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 損失金額
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	母公司	\$ 1,656,890	4.38	-	-	-	-

註：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	應付票據及帳款	1,656,890	無	3.00 %
"	"	"	1	營業成本	3,787,944	"	30.57 %
1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	應收票據及帳款	1,656,890	"	3.00 %
"	"	"	2	營業收入	3,787,944	"	30.57 %

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。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

民國一一三年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：千股

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			期中最高持股 或出資情形	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 %	696,798	100.00 %	8,663	(16,286)	
"	富氏企業 (股)公司	"	住宅及大樓開 發租售業	474,706	474,706	26	100.00 %	488,065	100.00 %	(1,262)	(1,262)	
"	普立斯國際 開發(股)公 司	"	特定專業區開 發、一般旅館 業	2,800,000	2,800,000	150,000	100.00 %	892,975	100.00 %	(209,440)	(209,440)	
"	德潤創投 (股)公司	"	創業投資業	31,000	31,000	3,100	100.00 %	29,803	100.00 %	807	807	

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
皇銘實業股份有限公司	134,609,348	41.07 %
皇俊投資股份有限公司	51,957,519	15.85 %

註：(1)本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

(2)上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本公司及子公司應報導部門分為建設部門、營造部門及飯店部門。由於每一事業群具有不同的市場屬性及其行銷策略，其說明如下：

建設部門：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務。

營造部門：經營建築及土木工程業務。

飯店部門：經營飯店業，提供住宿及餐飲服務。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	113年度					
	建設部門	營造部門	飯店部門	其他部門	調節及銷除	合計
收入：						
來自外部客戶收入	\$ 11,404,733	582,868	404,566	-	-	12,392,167
部門間收入	-	3,787,944	-	-	(3,787,944)	-
利息收入	11,524	739	1,780	308	-	14,351
收入總計	<u>\$ 11,416,257</u>	<u>4,371,551</u>	<u>406,346</u>	<u>308</u>	<u>(3,787,944)</u>	<u>12,406,518</u>
利息費用	\$ 676,141	25,181	82,431	-	-	783,753
折舊與攤銷	121,015	534	128,579	15	(2,607)	247,536
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(226,181)	-	-	-	226,181	-
應報導部門損益	<u>\$ 3,327,274</u>	<u>11,861</u>	<u>(209,440)</u>	<u>(456)</u>	<u>201,232</u>	<u>3,330,471</u>
資產：						
採用權益法之投資	\$ 2,107,641	-	-	-	(2,107,641)	-
非流動資產資本支出	2,345,037	255	3,153	-	(1,140,812)	1,207,633
應報導部門資產	<u>\$ 51,036,020</u>	<u>3,864,197</u>	<u>4,092,993</u>	<u>57,249</u>	<u>(3,750,372)</u>	<u>55,300,087</u>
應報導部門負債	<u>\$ 37,340,267</u>	<u>2,720,914</u>	<u>3,200,018</u>	<u>26</u>	<u>(1,656,891)</u>	<u>41,604,334</u>

皇翔建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112年度					
	建設部門	營造部門	飯店部門	其他部門	調節及銷除	合計
收入：						
來自外部客戶收入	\$ 3,911,404	463,180	370,583	924	-	4,746,091
部門間收入	-	2,795,601	-	-	(2,795,601)	-
利息收入	4,921	576	688	276	(131)	6,330
收入總計	<u>\$ 3,916,325</u>	<u>3,259,357</u>	<u>371,271</u>	<u>1,200</u>	<u>(2,795,732)</u>	<u>4,752,421</u>
利息費用	\$ 536,453	21,596	78,611	131	(131)	636,660
折舊與攤銷	35,640	669	133,282	15	(1,650)	167,956
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(237,032)	-	-	-	237,032	-
應報導部門損益	<u>\$ 909,736</u>	<u>36,972</u>	<u>(167,400)</u>	<u>(2,282)</u>	<u>140,789</u>	<u>917,815</u>
資產：						
採用權益法之投資	\$ 2,359,894	-	-	-	(2,359,894)	-
非流動資產資本支出	882,621	933	-	-	407,257	1,290,811
應報導部門資產	<u>\$ 49,033,375</u>	<u>3,119,843</u>	<u>4,271,708</u>	<u>57,705</u>	<u>(2,651,705)</u>	<u>53,830,926</u>
應報導部門負債	<u>\$ 37,551,142</u>	<u>1,959,151</u>	<u>3,169,293</u>	<u>26</u>	<u>(330,919)</u>	<u>42,348,693</u>

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊請詳附註六(十七)。

(四)地區別資訊

合併公司主要營運據點係於台灣，於民國一一三年度及一一二年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

(五)主要客戶資訊

合併公司於民國一一三年度並未有佔合併營業收入金額10%以上之客戶。民國一一二年度來自建設部門單一客戶之營業收入分別為655,695(未稅)千元。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140416 號

會員姓名：(1) 鄒依芸
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

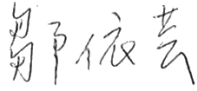
事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666 委託人統一編號： 86379024

會員書字號： (1) 北市會證字第 4590 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 皇翔建設股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 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：



核對人：

