



皇翔建設股份有限公司

HUANG HSIANG CONSTRUCTION CORPORATION

公 開 說 明 書

(現金增資發行新股用)

壹、公司名稱：皇翔建設股份有限公司

貳、本次發行新股：

- 一、來 源：現金增資新台幣參億元整。
- 二、種 類：記名式普通股，每股面額新台幣壹拾元整。
- 三、股 數：30,000,000股。
- 四、金 額：新台幣參億元整。
- 五、發行條件：現金增資發行新股30,000,000股，每股面額新台幣10元整，發行價格為每股新台幣58.80元。
 1. 依公司法267條規定，保留10%計3,000,000股予員工認購，認購不足部份，由董事長洽特定人認購之。
 2. 依證券交易法第28條之1規定，提出10%計3,000,000股對外公開發行。
 3. 餘24,000,000股，由原股東依持股比例每仟股依公開發行價格有償認購109.47股，認購不足部份，由董事長洽特定人認購之。
 4. 本次增資發行新股之權利義務與原發行之普通股份相同。
- 六、公開承銷比率：10%（參佰萬股）。
- 七、承銷及配售方式：採餘額包銷及公開申購配售。

參、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱第49頁之說明。

肆、有價證券之生效(核准)，不得藉以作為證實申報(請)事項或保證證券價值之宣傳。

伍、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

陸、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項，請參閱第5頁之說明。

柒、查詢本公開說明書之網址：<http://newmops.tse.com.tw/>

皇翔建設股份有限公司 編製

中華民國九十七年六月十六日刊印

一、本次發行新股前實收資本額之來源及比率：

單位：新台幣元

實收資本來源	金 額	佔實收資本額比率
創 立 資 本	60,000,000	2.74%
現 金 增 資	755,950,000	34.48%
盈 餘 轉 增 資	1,148,448,560	52.39%
資本公積轉增資	296,047,520	13.50%
減 資	(68,240,000)	(3.11%)
合 計	2,192,206,080	100.00%

二、公開說明書分送計劃：

- (一) 陳列處所：本公司所在地及本公司股務代理人（永豐金證券）、台灣證券交易所、中華民國證券商業同業公會、中華民國證券暨期貨市場發展基金會、各證券商。
- (二) 分送方式：依證券暨期貨管理委員會規定方式辦理。
- (三) 索取方式：附回郵信封或親臨本公司或上列處所索取。

三、證券承銷商：

名稱：永豐金證券股份有限公司 網址：www.sinopac.com
地址：台北市重慶南路1段2號20樓 電話：(02) 2312-3866

四、公司債保證機構：無。

五、公司債受託機構：無。

六、股票簽證機構：

名稱：玉山商業銀行信託部 網址：www.esunbank.com.tw
地址：台北市永綏街5號2樓 電話：(02) 2361-1313

七、辦理股票過戶機構：

名稱：永豐金證券股份有限公司 網址：www.sinopac.com
地址：台北市博愛路17號3樓 電話：(02) 2381-6288

八、信用評等機構：無。

九、公司債簽證會計師及律師：無。

十、最近年度財務報告簽證會計師：

會計師姓名：簡蒂暖、賴麗真 網址：www.kpmg.com.tw
事務所名稱：安侯建業會計師事務所 電話：(02) 8101-6666
地址：台北市信義路5段7號68樓

十一、複核律師：

律師姓名：顏火炎 網址：無
事務所名稱：顏火炎律師事務所 電話：(02) 2356-9192
地址：台北市重慶南路2段59號10樓

十二、本公司發言人及代理發言人：

姓名：游玉華	姓名：游翠枝
職稱：財會經理	職稱：財會襄理
聯絡電話：(02) 2388-2898 #100	聯絡電話：(02) 2388-2898 #120
電子郵件信箱：eva@hhe.com.tw	電子郵件信箱：yu@hhe.com.tw

十三、本公司網址：www.hhe.com.tw

皇翔建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：2,192,206,080元		公司地址：台北市博愛路38號8樓		電話：(02)2388-2898	
設立日期：80年12月6日			網址：www.hhe.com.tw		
上市日期：89年9月11日		上櫃日期：88年5月13日		公開發行日期：85年11月7日	
				管理股票日期：無。	
董事長 廖年吉 負責人： 總經理 廖年吉			(姓名) 游玉華、游翠枝 發言人及代理發言人： (職稱) 財會經理、財會襄理		
股票過戶機構：			電話：(02) 2381-6288		網址：www.sinopac.com
永豐金證券股份有限公司			地址：台北市博愛路十七號三樓		
股票承銷機構：			電話：(02) 2312-3866		網址：www.sinopac.com
永豐金證券股份有限公司			地址：台北市重慶南路一段二號二〇樓		
最近年度簽證會計師：			電話：(02) 8101-6666		網址：www.kpmg.com.tw
簡蒂暖、賴麗真			地址：台北市信義路五段七號六八樓		
複核律師：			電話：(02) 2356-9192		網址：無。
顏火炎			地址：台北市重慶南南路二段五九號十樓		
信用評等機構：無。			電話：無。		網址：無。
			地址：無。		
最近一次經信用評等日期：無。			評等標的：無。		評等結果：無。
董事選任日期：95年6月，任期三年。			監察人選任日期：95年6月，任期三年。		
全體董事持股比例：27.11% (96年12月31日)			全體監察人持股比例：12.63% (96年12月31日)		
董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：(96年12月31日)					
職 稱	姓	名	持股比例	職 稱	姓 名 持股比例
董事長	皇翔投資(股)代表人：廖	年 吉	26.60%	監察人	皇銘實業(股)代表人：廖珮如 11.60%
董 事	皇翔投資(股)代表人：廖林淑花		26.60%	監察人	鄭 惠 秋 1.03%
董 事	張	炳 煌	0.03%	監察人	陳 月 美 0.00%
董 事	陳	嘉 根	0.48%	大股東	皇翔投資股份有限公司 26.60%
董 事	黃	群 超	0.00%	大股東	皇銘實業股份有限公司 11.60%
工廠地址：無。				電話：無。	
主要產品：公寓及住宅大廈 市場結構：內銷100%，外銷0%					參閱本文之頁次
					第24頁
風 險 事 項	請參閱本公開說明書				參閱本文之頁次
					第5頁
去 (9 6) 年度	營業收入：	5,145,358	仟元		第82頁
	稅前純益：	1,507,310	仟元	每股盈餘： 6.88 元	
本次募集發行有價證券種類及金額		請參閱本公開說明書封面			
發 行 條 件		請參閱本公開說明書封面			
募集資金用途及預計產生效益概述		請參閱本文第49頁			
本次公開說明書刊印日期：97年6月16日			刊印目的：現金增資發行新股用		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：略					

皇翔建設股份有限公司

公開說明書目錄

壹、公司概况

一、公司簡介.....	1
(一) 設立日期.....	1
(二) 總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三) 公司沿革.....	1
二、風險事項.....	5
(一) 風險因素.....	5
(二) 訴訟或非訟事件.....	5
(三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	6
(四) 其他重要事項.....	6
三、公司組織.....	7
(一) 組織系統.....	7
(二) 關係企業圖.....	8
(三) 總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管.....	9
(四) 董事及監察人.....	10
(五) 發起人.....	12
(六) 董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	13
四、資本及股份.....	17
(一) 股份種類.....	17
(二) 股本形成經過.....	17
(三) 最近股權分散情形.....	18
(四) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	21
(五) 公司股利政策及執行狀況.....	21
(六) 本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	22
(七) 員工分紅及董事、監察人酬勞.....	22
(八) 公司買回本公司股份情形.....	23
五、公司債（含海外公司債）辦理情形.....	23
六、特別股辦理情形.....	23
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	23
八、員工認股權憑證辦理情形.....	23
九、併購辦理情形.....	23
十、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	23

貳、營運概況

一、公司之經營.....	24
(一) 業務內容.....	24
(二) 市場及產銷概況.....	28
(三) 最近二年度從業員工人數.....	41
(四) 環保支出資訊.....	42
(五) 勞資關係.....	42
二、固定資產及其他不動產.....	43

(一) 自有資產	43
(二) 租賃資產	44
(三) 各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	44
三、轉投資事業	44
(一) 轉投資事業概況	44
(二) 綜合持股比例	45
(三) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響	45
(四) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部份營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	45
四、重要契約	45
五、其他必要補充說明事項	47
參、發行計劃及執行情形	
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析	48
二、本次現金增資、發行公司債或發行員工認股權憑證計劃	49
三、本次受讓他公司股份發行新股	62
四、本次併購發行新股	62
肆、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料	63
(一) 簡明資產負債表及損益表	63
(二) 影響上述財務報表作一致性比較之重要事項	64
(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	64
(四) 財務分析	65
(五) 會計科目重大變動說明	67
二、財務報表	68
(一) 最近二年度財務報表及會計師查核報告，發行人申報（請）募集發行有價證券時已逾年度開始八個月者，應加列申報（請）年度上半年之財務報表	68
(二) 最近一年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之母子公司合併財務報表	68
(三) 發行人申報（請）募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，最近期經會計師查核簽證之財務報表	68
三、財務概況其他重要事項	68
(一) 公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響 ..	68
(二) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之事項	68
(三) 期後事項	68
(四) 其他	68
四、財務狀況及經營結果檢討分析	69
(一) 財務狀況	69

(二) 經營結果	70
(三) 現金流量	71
(四) 最近年度重大資本支出對財務業務之影響	71
(五) 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及 未來一年投資計劃	71
(六) 其他重要事項	71
伍、特別記載事項	
一、內部控制制度執行狀況	72
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構所出具之評等報告	73
三、證券承銷商評估總結意見	73
四、律師法律意見書	73
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	73
六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金管會通知應 自行改進事項之改進情形	73
七、本次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金管會通知應 補充揭露之事項	73
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價 證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形	73
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要 決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容	73
十、最近三年度私募普通股辦理	73
十一、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰 、公司對其內部人違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善 情形	73
十二、上市上櫃公司治理運作情形	74
十三、其他必要補充說明事項	74
陸、重要決議	
一、本次發行有關之決議文	75
附件：股票承銷價格計算書	231

壹、公司概況

一、公司簡介

(一) 設立日期：民國八十年十二月六日。

(二) 總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司地址：台北市博愛路三十八號八樓。

總公司電話：(02) 2388-2898

分公司及工廠：無。

(三) 公司沿革

本公司董事長廖年吉先生憑藉著其對鄉土的熱愛及響應政府「住者有其屋」之政策，於民國80年12月正式創立「皇銘建設股份有限公司」，營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務和有關建材之進出口買賣業務；成立初期，實收資本額新台幣陸仟萬元整，隨著經營規模之擴增，目前實收資本額已達貳拾壹億玖仟貳佰貳拾萬陸仟零捌拾元整。本公司於民國85年4月為確立本公司之企業識別，正式更名為「皇翔建設股份有限公司」，由於始終秉持著『以誠立足、以實展業』的企業文化精神及『誠信』、『效率』、『品質』之經營理念，已塑造出良好的信譽。

本公司成立迄今已在大台北區推出37個建案，總銷金額達463億，而其中完工個案之平均銷售率達98%以上，足證明本公司區域性開發之深耕模式與能力，已獲具體肯定，並為公司奠定了盤基永固的經營基礎。

茲將本公司歷年來成長之重要記事詳列如下表：

皇 翔 建 設 股 份 有 限 公 司 歷 年 記 事

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
80年12月		登記成立「皇銘建設股份有限公司」，實收資本額60,000仟元。	
81年	豐收季節(6.6億，146戶) 盛會(10億，193戶)		參加台北縣建築投資商業公會。
82年	中央大街A區(2.2億，46戶) 北京 NO. 2(8億，449戶) 吉利(2.5億，48戶)		
83年	住福(3.9億，93戶)		公司總部遷至板橋市四川路二段辦公大樓。
84年		為充實股本，增加經營能力，辦理現金增資120,000仟元，實收資本額達180,000仟元。	
85年	創世紀(3.7億，50戶) 良辰吉市(15億，284戶) 皇翔綠園(4.8億，82戶) 皇翔最好(1.5億，70戶) 甘園別墅(1.8億，33戶)	為充實股本，增加經營能力，辦理現金增資90,000仟元，盈餘轉增資90,000仟元，實收資本額達360,000仟元。	1. 公司更名為「皇翔建設股份有限公司」。 2. 經證管會核准為公開發行公司。 3. 獲台北縣商業同業公會頒優良商號獎。 4. 擴大經營陣容，加強經營團隊，增加董事席位為五席。 5. 員工退休金辦法頒定與實施。
86年	皇翔歡喜城(8.8億，194戶) 皇翔公園家(2.4億，57戶) 金樹園(1.6億，41戶) 金別墅(6.5億，81戶)	為償還銀行借款，提高自有資本率，辦理兩次現金增資計98,950仟元及盈餘轉增資90,050仟元，實收資本額達549,000仟元。	1. 為掌控施工品質，轉投資北昌營造，持股90%。 2. 全面施行電腦化，增進營運效率。 3. 獲「住福」社區管委會頒品質優良、服務熱忱獎。 4. 落實員工福利，成立職委會。
87年	蓮花賞(4.9億，65戶) 金別墅D區(0.45億，4戶)	為償還銀行借款，改善財務結構，辦理現金增資147,000仟元及盈餘轉增資174,000仟元，實收資本額達870,000仟元。	1. 獲頒中華民國建築業跨世紀十大傑出業者。 2. 獲頒第十四屆中華民國建築金獎之建築規劃類獎項。 3. ISO9002品保制度之推展。

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
88年	金來發(18.6億, 353戶)	辦理盈餘轉增資174,000仟元, 以及為購買營建用地, 辦理現金增資120,000仟元, 實收資本額達1,164,000仟元。	1. 為增加外部董事及擴大監察人席次, 辦理董監事增補選。 2. 獲准於證券櫃檯買賣中心上櫃掛牌買賣。 3. 本公司及子公司齊獲通過 ISO9002品保制度之認證。
89年		辦理盈餘轉增資93,120仟元及資本公積轉增資 81,480 仟 元 , 實 收 資 本 額 達 1,338,600仟元。	獲准於證券交易市場上市掛牌買賣。
90年	住福別墅(3.4億, 60戶) 國光350(0.17億, 2戶)	實施庫藏股交易並辦理減資59,890仟元及資本公積轉增資38,361.3仟元, 實收資本額達1,317,071.3仟元。	
91年	皇翔百老匯(13億, 239戶)	實施庫藏股交易並辦理減資8,350仟元, 實收資本額達1,308,721.3仟元。	公司企業總部遷至台北市博愛路辦公大樓。
92年	皇翔紫蘭園(12.3億, 44戶) 皇翔維也納(12億, 110戶) 皇翔銘園(9.1億, 121戶)	辦理資本公積轉增資52,348.850仟元, 實收資本額達1,361,070.15仟元。	獲頒第十一屆中華建築金石獎之規劃設計類獎項。
93年	皇翔峇里島(31.8億, 715戶)(註) 皇翔太陽城(58.2億, 850戶) 皇翔凱旋門(28億, 199戶) 皇翔四季會館(29.6億, 625戶) 國光284(0.138億, 1戶)	辦理盈餘轉增資115,690.96仟元及資本公積轉增資47,637.45仟元, 實收資本額達1,524,398.56仟元。	1. 獲頒第十二屆中華建築金石獎之規劃設計類獎項。 2. 獲頒第五屆國家建築金質獎之規劃設計類獎項。
94年	皇翔快樂花園 (26.3億, 288戶)	辦理盈餘轉增資228,659.78仟元及資本公積轉增資76,219.92仟元, 實收資本額達1,829,278.26仟元。	
95年	皇翔臻寶 (8億, 96戶) 皇翔帝國 (48億, 392戶) 皇翔金城閣 (11.5億, 167戶) 第一站 NO. 2 (0.6億, 5戶)	辦理盈餘轉增資182,927.82仟元及現金增資 180,000 仟 元 , 實 收 資 本 額 達 2,192,206.08仟元。	

事項年度	推 案	資 本 額	其 他
96年截至 刊印日止	皇翔高更（20.6億，204戶） 皇翔日出大地（22億，68戶） 皇翔天母（16億，10戶）		

註：本案係與慶隆開發有限公司共同投資興建，其中峇里島北區投資比例佔69.92%，峇里島南區站86.25%。

二、風險事項

(一) 最近年度及截至公開說明書刊印日止之風險因素

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

最近年度利率已緩慢升息，本公司平均利率約3.60%，因升息力道不強，對本公司營運成本之負擔尚輕。另匯率變動因本公司屬內需產業，故影響不大。至於通貨膨脹情形目前尚未對本公司造成影響。未來本公司仍將繼續爭取優惠利率，以降低成本。

2. 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司最近年度並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易等活動，且公司內部均訂有「資金貸與他人作業程序」及「背書保證辦法」以供遵循。本公司為子公司北昌營造股份有限公司背書保證，係為業務及整體營運需要。未來本公司若有背書保證之需要，仍將更審慎評估，以確保公司營運之安全。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

4. 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

最近年度政府為活絡房市，陸續推出優惠房貸，此政策對本公司業務拓展有正面助益。

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

由於精華土地取得不易，且原物料價格調漲，相對造成建築成本提高，因此未來土地開發可朝多元化方向進行，如參與都市更新計劃等。另利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，以避免浪費。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司目前大部份個案皆發包予子公司北昌營造承攬，主要係為掌控工程品質，並隨時監督子公司之營運狀況及工進程度，故應無風險。

10. 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

12. 其他重要風險：無。

(二) 訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

就公平會於94年12月30日處分本公司廣告不實罰鍰615萬元，本公司委請律師向行政院提起訴願，本訴願案經行政院駁回，另向台北高等行政法院提起行政訴訟亦遭駁回，目前已向最高行政法院上訴審理中。

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

長榮開發股份有限公司以子公司積欠其鋼筋貨款及違約造成損害為由，向地方法院起訴請求賠償損害，本案經台北地院於民國九十五年五月判決子公司應給付該公司16,718仟元，子公司已向台灣高等法院提起上訴，於民國九十六年七月十日經台灣高等法院判決勝訴，惟長榮開發向最高法院上訴，目前最高法院發回高等法院審理中。

3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

- (三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

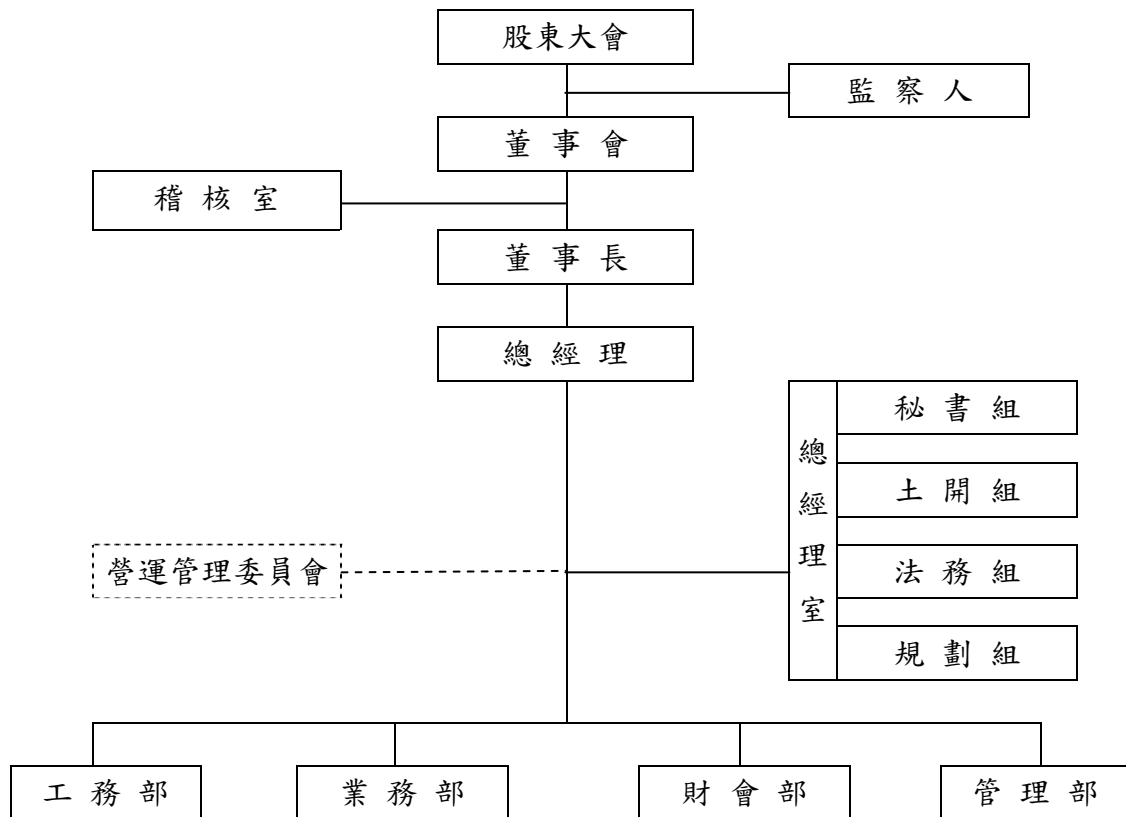
- (四) 其他重要事項：

本公司總經理室協理及法務襄理，因本公司與台北縣土城市公所合作辦理「大陸榮胞眷村改建案」，被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴一案，惟因皇翔太陽城之購買戶已辦理交屋手續完竣，土城市公所亦已結束信託，本公司並已收取履約保證金，故認本公司不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。

三、公司組織

(一) 組織系統

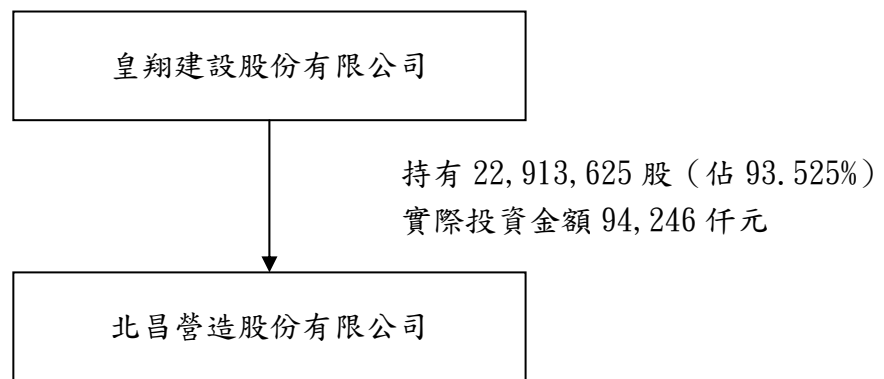
1. 組織結構



2. 各主要部門所營業務

- (1)稽核室：依據各項制度、規章及內部控制程序，查核各部門工作內容，以提高組織之整體效能。
- (2)總經理室：
 - 秘書組：綜理印鑑管理、資訊蒐集與提供及文書處理等相關業務。
 - 土開組：綜理土地開發及個案分析研擬與提報等相關業務。
 - 法務組：綜理契約之審核、修正及相關法律事務之處理。
 - 規劃組：綜理個案規劃設計、圖面整合等相關業務。
- (3)工務部：綜理營建工程預算編列控制、工程發包、材料及固定資產採購、施工安全、品質及進度管制與建管相關行政作業申辦事宜。
- (4)業務部：綜理個案建築設計及空間規劃建議、市場調查、廣告行銷策略研訂、銷售企劃、執行、客戶諮詢服務及產權相關行政作業事宜。
- (5)財會部：綜理會計帳務、財、稅務申報、財務規劃以及資金調度等事宜。
- (6)管理部：綜理人事規章建立、員工考核、管理、訓練、福利、總務庶務、資產及電腦資訊管理等相關業務。
- (7)營運管理委員會：由總經理與各部門主管組成之非常設組織，負責公司重大經營決策之研議、預算審核及績效檢討等事宜。

(二) 關係企業圖



(三) 總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

96年12月31日

職 稱	姓 名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形
			股 數	持股比率	股 數	持股比率	股 數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總 經 理	廖年吉	87.05	7,909,131	3.61%	7,380,921	3.37%	—	—	國小畢 成昌窯業負責人 王星廣告負責人	皇翔投資董事長 皇銘實業董 事 佑昇投資董事長 皇吉投資董事長 HH Investment 董事長 Huang-Hsiang Singapore Investment 董事長 Gold Point Investment 董事長 Huang-Hsiang Development 董事長	—	—	—	—
總經理室 協理	何 勤	80.12	1,306,000	0.60%	—	—	—	—	高商畢 世祥建設主辦會計 皇翔建設財務、 業務經理	北昌營造 監察人	—	—	—	—
財務經理	游玉華	85.09	3,357	—	—	—	—	—	大學畢 建業聯合會計師 事務所審計部協理	—	—	—	—	—
業務協理	任子琦	89.09	31,011	0.01%	—	—	—	—	高職畢 宏泰建設業務課長 運通建設業務副理 陸江建設業務經理	—	—	—	—	—

(四) 董事及監察人

1. 董事及監察人資料

96年12月31日

職 稱	姓 名	初次選任日期	選任日期	任期	選 任 時 持有股份		現 在 持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他 公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
					股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
董事長	皇翔投資(股)公司 代表人廖年吉	85/12/18	95/06/09	3	53,294,577 5,398,218	29.13% 2.95%	58,306,034 7,909,131	26.60% 3.61%	- 7,380,921	- 3.37%	- -	- -	國小畢 成昌窯業負責人 王星廣告負責人	皇翔投資董事長 皇銘實業董 事 佑昇投資董事長 皇吉投資董事長	董 事 監察人	廖林淑花 廖 珮 如	夫妻 父女
董 事	皇翔投資(股)公司 代表人廖林淑花	85/12/18	95/06/09	3	53,294,577 4,891,444	29.13% 2.67%	58,306,034 7,380,921	26.60% 3.37%	- 7,909,131	- 3.61%	- -	- -	國小畢 皇翔建設總經理	皇俊投資董事長 皇銘實業董事長 富翔資產董事長 富義投資董事長 富祐資產董事長	董事長 監察人	廖 年 吉 廖 珮 如	夫妻 母女
董 事	林 智 慧 (96/12/31解任)	86/08/15	95/06/09	3	344,252	0.19%	324,775	0.15%	324,775	0.15%	-	-	高中畢	和泰裝潢董事長 和泰房屋董 事	-	-	-
董 事	張 炳 煌	88/03/03	95/06/09	3	6,505	0.00%	57,155	0.03%	102,901	0.05%	-	-	大專畢 曾獲中興文藝 書法獎等獎章	-	-	-	-
董 事	陳 嘉 根	85/12/18	95/06/09	3	914,679	0.50%	1,060,145	0.48%	-	-	-	-	高工畢 宏國建設工地主任 皇翔建設工務經理	北昌營造董事長	-	-	-
董 事	黃 群 超	93/05/05	95/06/09	3	-	-	-	-	-	-	-	-	高工畢	板橋市農會職員	-	-	-
監察人	皇銘實業(股)公司 代表人廖珮如	95/06/09	95/06/09	3	23,364,721 1,847,952	12.77% 1.01%	25,423,993 2,401,720	11.60% 1.10%	- -	- -	- -	- -	研究所畢	皇翔建設特助	董事長 董 事	廖 年 吉 廖林淑花	父女 母女
監察人	鄭 惠 秋	86/08/15	95/06/09	3	2,073,547	1.13%	2,264,547	1.03%	33,935	0.02%	-	-	研究所畢 建業聯合會計師 事務所合夥會計師	鄭惠秋會計師 事務所會計師	-	-	-
監察人	陳 月 美	93/05/05	95/06/09	3	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢 合作金庫經理	-	-	-	-

2. 法人股東之主要股東

96年12月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
皇翔投資股份有限公司	皇銘實業股份有限公司
皇銘實業股份有限公司	皇吉投資股份有限公司

3. 上表之主要股東為法人者其主要股東

96年12月31日

法人名稱	法人之主要股東
皇銘實業股份有限公司	皇吉投資股份有限公司
皇吉投資股份有限公司	廖年吉、廖林淑花

4. 上表之主要股東為法人者其主要股東

96年12月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
皇吉投資股份有限公司	廖年吉、廖林淑花

5. 董事及監察人所具專業性及獨立性之情形

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註1）										兼任其 他公開 發行公 司獨立 董事家 數
		商務、法務、 財務、會計或公司業 務所須相關 科系之公私 立大專院校 講師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商務、法務、 會計或公司業 務所須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
廖 年 吉			✓										✓		—
廖林淑花			✓	✓									✓		—
林 智 慧			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
張 炳 煌			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
陳 嘉 根			✓			✓	✓	✓				✓	✓	✓	—
黃 群 超			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
廖 珮 如			✓										✓		—
鄭 惠 秋	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	—
陳 月 美			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打「✓」。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非為公司或其關係企業之董事、監察人（但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限）。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（理事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事），監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

（五）發起人：不適用。

(六) 董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

96 年 12 月 31 日

職稱	姓名	董事酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D 及 E 等五項總額占稅後純益之比例		有取子以投資業 無來自轉事金 無來公外資酬
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)				薪資、獎金及特支費等(D)		盈餘分配員工紅利(E)				員工認股權憑證得認購股數(F)				
		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司		合併報表內所有公司		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	
董事長	廖年吉(註)	—	—	10,938 仟元	10,938 仟元	470 仟元	470 仟元	0.78%	0.78%	1,536 仟元	1,536 仟元	1,920 仟元	—	1,920 仟元	—	—	—	1.02%	1.02%	無
董 事	廖林淑花(註)																			
董 事	林智慧																			
董 事	張炳煌																			
董 事	陳嘉根																			
董 事	黃群超																			
董 事	皇翔投資股份有限公司																			

註：係皇翔投資股份有限公司法人代表。

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前三項酬金總額(A+B+C)		前五項酬金總額(A+B+C+D+E)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
低於 2,000,000 元	廖年吉、廖林淑花、林智慧 張炳煌、陳嘉根、黃群超	廖年吉、廖林淑花、林智慧 張炳煌、陳嘉根、黃群超	廖林淑花、林智慧 張炳煌、陳嘉根、黃群超	廖林淑花、林智慧 張炳煌、陳嘉根、黃群超
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)			廖年吉	廖年吉
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)				
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)				
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)				
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)				
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)				
100,000,000 元以上				
總計	6	6	6	6

2. 監察人之酬金

96年12月31日

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	
監察人	鄭惠秋	—	—	5,469 仟元	5,469 仟元	250 仟元	250 仟元	0.39%	0.39%	無
監察人	廖珮如（註）									
監察人	陳月美									
監察人	皇銘實業股份有限公司									

註：係皇銘實業股份有限公司法人代表。

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	合併報表內所有公司
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	鄭惠秋、陳月美、廖珮如	鄭惠秋、陳月美、廖珮如
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）		
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）		
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）		
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）		
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）		
100,000,000 元以上		
總計	3	3

3. 總經理及副總經理之酬金

96 年 12 月 31 日

職稱	姓名	薪資(A)		獎金及特支費等(B)		盈餘分配之員工紅利金額(C)				A、B 及 C 等三項總額 占稅後純益之比例		取得員工認股權憑證 數額		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金
		本公司	合併報 表內所有 公司	本公司	合併報 表內所有 公司	本公司		合併報表內所有公 司		本公司	合併報 表內所有 公司	本公司	合併報 表內所有 公司	
						現金紅利 金額	股票紅利 金額	現金紅利 金額	股票紅利 金額					
總經理	廖年吉	1,536 仟元	1,536 仟元	—	—	1,920 仟元	—	1,920 仟元	—	0.24%	0.24%	—	—	無

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	合併報表內所有公司
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	廖年吉	廖年吉
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總計	1	1

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

96 年 12 月 31 日

經理人	職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例 (%)
	總經理室協理	何 勤	—	3,660,000	3,660,000	0.25%
	財務經理	游玉華				
	業務協理	任子琦				

5. 分別比較說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及經營績效之關聯性：

職 稱	95 年度 本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例	96 年度 本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例
董 事	2.02%	1.41%
監 察 人		
總 經 理 及 副 總 經 理		

車馬費：董事及監察人每次開會出席車馬費為 10,000 元。

總經理及副總經理報酬：依其經歷、年資、績效敘薪（含本薪、伙食津貼、主管加給）。

盈餘分配之董監事酬勞：依章程規定就可供分配盈餘中提撥適當比例（不高於百分之三）作為董監事酬勞。

盈餘分配之員工紅利：依章程規定就可供分配盈餘中提撥百分之二作為員工紅利。

四、資本及股份

(一) 股份種類

單位：新台幣元

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份（上市）	未發行股份	合計	
普通股	2,192,206,080	807,793,920	3,000,000,000	—

(二) 股本形成經過

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產 抵充股款	其他
80.12	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	現金創立	無	無
84.12	10	18,000,000	180,000,000	18,000,000	180,000,000	現金增資120,000仟元(註1)	無	無
85.11	10	36,000,000	360,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資90,000仟元 盈餘增資90,000仟元(註2)	無	無
86.07	10	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	現金增資49,950仟元 盈餘增資90,050仟元(註3)	無	無
86.12	10	69,600,000	696,000,000	54,900,000	549,000,000	現金增資49,000仟元(註4)	無	無
87.03	10	69,600,000	696,000,000	69,600,000	696,000,000	現金增資147,000仟元(註5)	無	無
87.05	10	139,000,000	1,390,000,000	87,000,000	870,000,000	盈餘增資174,000仟元(註6)	無	無
88.07	10	139,000,000	1,390,000,000	104,400,000	1,044,000,000	盈餘增資174,000仟元(註7)	無	無
88.10	10	139,000,000	1,390,000,000	116,400,000	1,164,000,000	現金增資120,000仟元(註8)	無	無
89.06	10	180,000,000	1,800,000,000	133,860,000	1,338,600,000	盈餘增資93,120仟元 公積增資81,480仟元(註9)	無	無
90.04	10	180,000,000	1,800,000,000	127,871,000	1,278,710,000	減資59,890仟元(註10)	無	無
90.07	10	180,000,000	1,800,000,000	131,707,130	1,317,071,300	公積增資38,361.3仟元 (註11)	無	無
91.08	10	180,000,000	1,800,000,000	130,872,130	1,308,721,300	減資8,350仟元(註12)	無	無
92.08	10	180,000,000	1,800,000,000	136,107,015	1,361,070,150	公積增資52,348.85仟元 (註13)	無	無
93.07	10	220,000,000	2,200,000,000	152,439,856	1,524,398,560	盈餘增資115,690.96仟元 公積增資47,637.45仟元 (註14)	無	無
94.08	10	220,000,000	2,200,000,000	182,927,826	1,829,278,260	盈餘增資228,659.78仟元 公積增資76,219.92仟元 (註15)	無	無
95.08	10	220,000,000	2,200,000,000	201,220,608	2,012,206,080	盈餘增資182,927.82仟元 (註16)	無	無
95.12	10	220,000,000	2,200,000,000	219,220,608	2,192,206,080	現金增資180,000仟元 (註17)	無	無
96.06	10	300,000,000	3,000,000,000	219,220,608	2,192,206,080		無	無

註1：奉經濟部85/01/29經（85）商第100806號函核准。

註2：奉財政部證管會85/11/07台財證（一）第65078號函核准。

註3：奉財政部證期會86/05/21台財證（一）第40866號函核准。

註4：奉財政部證期會86/12/04台財證（一）第88684號函核准。

註5：奉財政部證期會87/03/05台財證（一）第22632號函核准。

註6：奉財政部證期會87/05/07台財證（二）第38397號函核准。

註7：奉財政部證期會88/06/01台財證（一）第50944號函核准。
 註8：奉財政部證期會88/07/17台財證（一）第63101號函核准。
 註9：奉財政部證期會89/05/22台財證（一）第42526號函核准。
 註10：奉經濟部90/04/25經（90）商第09001131310號函核准。
 註11：奉財政部證期會90/06/05台財證（一）第135186號函核准。
 註12：奉經濟部91/09/04經授商字第09101367080號函核准。
 註13：奉經濟部92/09/19經授商字第09201273400號函核准。
 註14：奉經濟部93/08/13經授商字第09301147710號函核准。
 註15：奉經濟部94/08/29經授商字第09401167790號函核准。
 註16：奉經濟部95/07/26經授商字第09501157780號函核准。
 註17：奉行政院金管局95年11月15日金管證一字第0950151342號函核准。

註：最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無私募普通股之情形。

（三）最近股權分散情形

1. 股東結構

97年4月14日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人 數	3	15	59	4,910	74	5,061
持有股數	6,921,000	7,685,618	127,805,781	50,262,609	26,545,600	219,220,608
持股比例	3.16%	3.50%	58.30%	22.93%	12.11%	100.00%

2. 股權分散情形

每股面額十元

97年4月14日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,503	476,285	0.22%
1,000 至 5,000	1,921	3,784,058	1.73%
5,001 至 10,000	244	1,946,011	0.89%
10,001 至 15,000	59	739,315	0.34%
15,001 至 20,000	60	1,123,359	0.51%
20,001 至 30,000	48	1,244,536	0.57%
30,001 至 50,000	66	2,677,022	1.22%
50,001 至 100,000	47	3,774,253	1.72%
100,001 至 200,000	38	5,385,183	2.46%
200,001 至 400,000	24	6,900,239	3.15%
400,001 至 600,000	11	5,312,391	2.42%
600,001 至 800,000	8	5,606,174	2.56%
800,001 至 1,000,000	8	7,021,243	3.20%
1,000,001 至 3,000,000	14	27,048,306	12.34%
3,000,001 至 10,000,000	3	11,494,694	5.24%
10,000,001 以上	7	134,687,539	61.44%
合計	5,061	219,220,608	100.00%

3. 持股比例達5%以上之股東或持股比例占前十大股東間互為關係人資料

97年4月14日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
皇翔投資 廖年吉	58,306,034 7,905,131	26.60 3.61	— 7,290,921	— 3.33	— —	— —	皇銘實業	控制公司	
皇銘實業 廖林淑花	25,423,993 7,290,921	11.60 3.33	— 7,905,131	— 3.61	— —	— —	皇翔投資	被控制公司	
皇俊投資 廖林淑花	15,327,558 7,290,921	6.99 3.33	— 7,905,131	— 3.61	— —	— —	佑昇投資	被控制公司	
佑昇投資 廖年吉	13,628,700 7,905,131	6.22 3.61	— 7,290,921	— 3.33	— —	— —	皇俊投資	控制公司	

4. 最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：

董事、監察人及大股東放棄現金增資認股情形

職稱	姓名	95年度	
		可認股數	實認股數
董 事	皇翔投資股份有限公司 代表人：廖 年 吉 代表人：廖林淑花	4,179,392	0
		398,692	2,500,692
		361,248	2,500,248
董 事	林 智 慧	27,098	27,098
董 事	張 炳 煌	512	50,000
董 事	陳 嘉 根	71,999	71,999
董 事	黃 群 超	0	0
監察人	皇銘實業股份有限公司 代表人：廖 珮 如	1,825,781	0
		135,623	650,623
監察人	鄭 惠 秋	161,289	161,289
監察人	陳 月 美	0	0

5. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	95年度		96年度		97年2月29日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董 事	皇翔投資股份有限公司	5,100,457	(4,076,000)	(89,000)	384,000	—	—
	代表人：廖 年 吉	2,664,913	3,566,000	(154,000)	(23,000)	—	—
	代表人：廖林淑花	2,647,991	3,566,000	(158,514)	(23,000)	(18,000)	—
董 事	林 智 慧	61,523	—	(81,000)	—	96/12/31解任	
董 事	張 炳 煌	50,650	—	—	—	—	—
董 事	陳 嘉 根	163,466	—	(18,000)	—	—	—
董 事	黃 群 超	—	—	—	—	—	—
監察人	皇銘實業股份有限公司	2,140,272	(1,190,000)	(81,000)	—	—	—
	代表人：廖珮如	679,918	500,000	(135,150)	—	—	—
監察人	鄭 惠 秋	332,643	—	(141,643)	—	(27,000)	—
監察人	陳 月 美	—	—	—	—	—	—
經理人	何 勤	(138,483)	—	(161,003)	—	(27,000)	—
經理人	游 玉 華	16,862	—	(62,000)	—	—	—

註：以上股權移轉及股權質押之相對人均為非關係人。

(四) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項 目 \ 年 度		95年	96年	當年度截至 3月31日止
每 股 市 價	最 高	80.40	95.00	97.50
	最 低	23.80	39.60	45.50
	平 均	50.55	71.33	74.99
每 股 淨 值	分 配 前	25.51	24.93	26.34
	分 配 後	18.25	20.10	—
每 股 盈 餘	加 權 平 均 股 數	201,467,184	219,220,608	219,220,608
	盈 餘	調 整 前	11.17	6.68
		調 整 後	10.89	6.68
每 股 利	現 金 股 利		7	1
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	—	3
		資 本 公 積 配 股	—	—
	累 積 未 付 股 利		—	876,882,428
投 資 報 酬 分 析	本 益 比		4.53	10.68
	本 利 比		7.22	71.33
	現 金 股 利 殖 利 率		13.85%	1.40%

(五) 公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

本公司章程所訂未來股利政策係股東紅利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三十五時，得優先以股票股利分派之。

2. 本年度已議股利分配之情形

本公司於九十七年四月七日經董事會決議通過每股配發1元之現金股利及3元之股票股利，此盈餘分配案，已於九十七年六月十三日經股東常會決議通過並授權董事會另訂除息、除權基準分配之；另依該日流通在外股數，計算調整股東配股配息率。

(六) 本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

項目		年度	97年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			2,192,206
本年度配股配 息情形	每股現金股利(元)		註1
	盈餘轉增資每仟股配發股數		註1
	資本公積轉增資每仟股配發股數		註1
營業績效變化 情形	營業利益(仟元)		註2
	營業利益較去年同期增(減)比率		註2
	稅後純益(仟元)		註2
	稅後純益較去年同期增(減)比率		註2
	每股盈餘(係按當年度加權平均股數計算)		註2
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		註2
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		註2
擬制性每股盈 餘及本益比	若盈餘轉增資全數改 配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	註2
		擬制年平均投資報酬率	註2
	若未辦理資本公積轉 增資	擬制每股盈餘(元)	註2
		擬制年平均投資報酬率	註2
	若未辦理資本公積且 盈餘轉增資改以現金 股利發放	擬制每股盈餘(元)	註2
		擬制年平均投資報酬率	註2

註1：本年度盈餘分配案尚未經董事會及股東會決議通過。

註2：因本公司並未編製九十七年度財務預測，故無需填列。

(七) 員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度決算如有盈餘，除依法繳納一切稅捐及彌補以前年度虧損後，應先提百分之十為法定盈餘公積，及依證券交易法第四十一條規定提列或回轉特別盈餘公積後，就可供分配盈餘中提撥適當數額依下列方式分配之：(一) 員工紅利百分之二。(二) 董監事酬勞不得高於百分之三。(三) 其餘為股東紅利。

2. 盈餘分配案業經股東會決議通過之資訊

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額

本公司於九十七年六月十三日經股東常會決議通過擬提撥盈餘911,520,196元配發股東現金紅利219,220,608元、股東股票紅利657,661,820元、員工

現金紅利18,230,404元及董監事酬勞16,407,364元。

(2)擬議配發員工股票紅利股數及其占盈餘轉增資之比例：無。

(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘

設算每股盈餘=(稅後純益-員工紅利-董監事酬勞)/流通在外加權平均股數

$(1,463,617,742 - 18,230,404 - 16,407,364) / 219,220,608 = 6.52$ 元

3. 上年度盈餘用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形

上年度經董事會決議通過並提經股東常會決議通過提撥盈餘1,590,201,302元配發股東現金紅利1,534,544,256元、董監事酬勞23,853,020元及員工紅利31,804,026元，此盈餘分配案已於上年度分配完畢，並無差異。

(八) 公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債（含海外公司債）辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、併購辦理情形：無。

十、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一) 業務內容

1. 業務範圍

(1) 主要內容

- A. 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- B. 有關建材之買賣及進出口業務。
- C. 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2) 營業比重

本公司營業比重以委託營造廠商興建住宅大樓、透天別墅及住辦大樓之出租、出售業務為主；市場以內銷為主，佔本公司營業收入之100%。

(3) 目前之商品（服務）項目

- A. 住宅大樓：住家、店鋪、停車位。
- B. 住辦大樓：住家、店鋪、辦公室、商場、停車位。
- C. 透天別墅：住家、店鋪。

(4) 計劃開發之新商品（服務）項目：

- A. 繼續於大台北地區推出住宅大樓、住辦大樓及透天別墅外，尚積極規劃開發交通動線良好之一般住宅、精緻休閒住宅及生活機能完整之大型社區。
- B. 計劃朝上下垂直整合服務，結合數位科技的應用，或採取異業聯盟之模式，提供更完整的服務，使每一家庭均能享有合乎安全、衛生、舒適之住宅品質。
- C. 有效利用都市計畫區域內之可利用土地，辦理住宅更新，改善居住環境。

2. 產業概況

(1) 產業現況與發展

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，由於在整個營建工程過程中，需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等行業，均有關聯，故房屋建築業為一綜合性之服務業，在性質上亦是一種民生產業。因此，除非已經沒有人的活動存在，否則它在屬性上是永不會消失的產業。

民國89年1月政府施行「振興房地產景氣措施」，陸續推出優惠房貸措施、土地增值稅減半徵收政策，在低房價、低利率、低土增稅「三低」環境構成極大之誘因下，住宅供需已漸趨平衡。

自91年7月景氣對策訊號一反過去12個月來衰退趨勢，加權股價也大幅上升，總體經濟復甦趨勢相當明顯，對於房地產景氣的復甦具有相當正面效應。92年度房地產市場本身也在不動產證券化條例三讀通過後、政府累計提供高達壹兆參仟億元以上優惠利率房貸、土地增值稅減半徵收延長一年等重大利多下，業者推案意願增強，使91年起至94年止核發建築物建造執照總樓地板面積持續呈現正成長（詳下表）。

在經歷數年的景氣復甦之後，2006年台灣的房地產市場仍然在穩健的復甦腳步中度過，從內政部發布的統計來看，2006年全年的房屋交易量較2005年再成長3.5%，達到450,167棟（戶），成為近九年來的新高，買氣再次創新高，顯示市場仍具有相當大量需求的動能，2007年第四季因政局不穩及股市表現不佳，台北市呈現推案量增加但銷售率及成交價皆較2006年同季下滑，議價空間亦來到十年來新高，但成交價格卻屢創新高的市況，在在反應消費者對市場政經環境採保守觀望的態度，直到立委選後藍營大勝及新台幣大幅升值，北台灣又明顯出現銷售價及銷售率上漲的榮景。

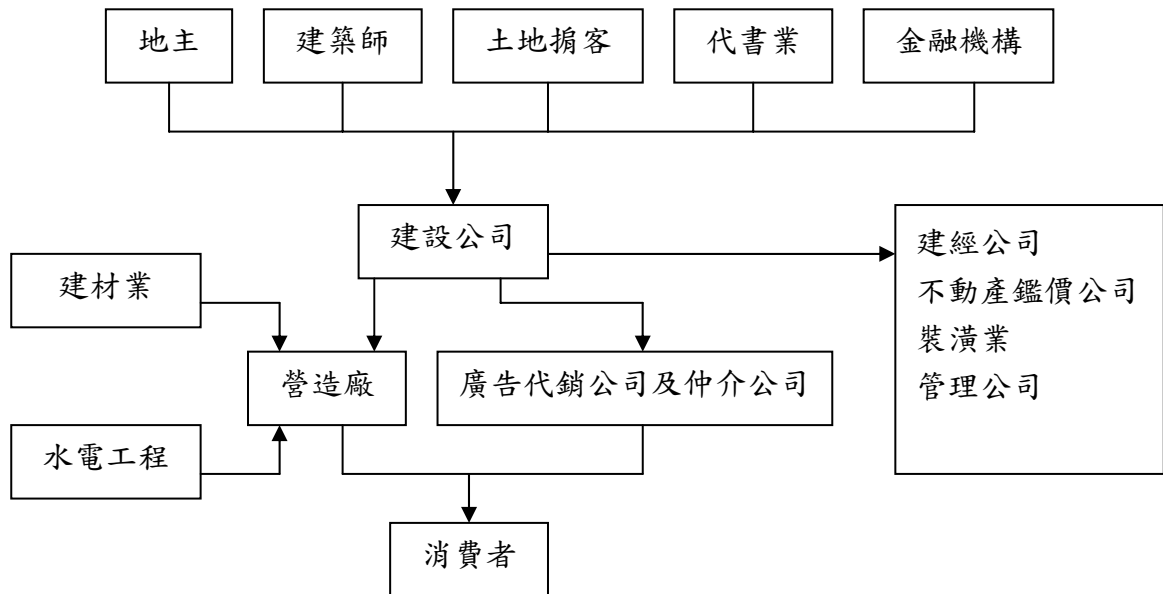
整體而言，政策面不斷推出各項優惠辦法以帶動營建業後勢發展，在大環境政策持續作多及經濟環境持續維持穩定成長、資金政策持續寬鬆之配合下，2008年房地產行情走勢，一般預期將在高鐵以及高雄捷運通車之帶動下，出現一波補漲行情，惟在整體市場供給量愈來愈大之情況下，除台北市及台北縣之外，其他各縣市對於這兩項交通利多之受惠程度不大。

歷年來核發建築物建造執照統計

年別	件數 (件)	較上年 增減率(%)	總樓地板面積 (千平方公尺)	較上年 增減率(%)
民國 89 年	29,493	5.08	34,987	(5.80)
90 年	22,175	(24.81)	21,674	(38.05)
91 年	25,282	14.01	23,079	6.48
92 年	34,465	36.32	28,356	22.86
93 年	45,934	33.28	42,497	49.87
94 年	43,805	(4.63)	43,200	1.65
95 年	35,185	(19.68)	36,672	(15.11)
96 年	31,667	(10.00)	34,700	(5.40)

資料來源：內政部營建署

(2)產業上、中、下游之關聯性



在整個體系中，建設公司係居於協調整合之地位，其與各產業兼具有相輔相成、相互依存之關係，建設公司自土地所有處取得土地，再向金融機構辦理貸款後，委託建築師規劃及營造公司施工興建，並透過代銷公司銷售予購屋者。

(3)產品之各種發展趨勢

A. 土地開發方式多元化

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計劃、不動產證券化及配合政府農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行。

B. 產品趨向多元化

個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如低總價別墅、休閒住宅、小豪宅、臨捷運站之商、住合併之住宅銷售即獨領風騷，隨著人口年齡結構之變遷，老人（銀髮族）住宅應運而生，Internet 網路家族、網際網路系統社區及綜合式社區都逐漸被建築業者採用，如未來在產品定位與差異化設計將扮演重要角色。

C. 社區規劃朝生活機能完整性發展

未來新建之社區應著重於生活機能之完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境之需求。

D. 開發規模與價格趨向兩極化

由於新市鎮、工商綜合區及重劃區的開發及各項交通建設，如高速鐵路、高速公路、西部快速道路等陸續施工，郊區與市區聯絡將更加便利，相對都市高房價，追求舒適、安靜居住品質需求者將會選擇郊區。因此，位於交通要道之郊區將可開發大規模之自給自足功能社區，乃屬量販經營方式。此外，市區土地成本較高，所以多採小規模之開發策略，可以規劃高價位之高品質住宅，乃屬精品經營趨勢。

E. 建築品牌制度之落實

由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質之需求亦日趨精緻，建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上將趨向人性舒適化、生活健康化及網路科技化發展，因此建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，與消費者心目中之品牌意識，將成為個案能否暢銷之重要關鍵。

F. 都市更新加速化

在市區土地供給趨飽和情況下，都市更新變成建商在市區中取得大面積土地的唯一方式，更與老屋「拉皮」一同被視為是未來建築業界及不動產投資客最大之金礦，特別是政府提出原地、原建蔽、原容積之「三原」獎勵措施後，房地產市場更是出現一股「考古」風，好地段裡的房子越來越吃香，不少老房子的屋主更是待價而沽，且在商機無限的情勢下，這類都市更新的步伐也會更加速化的情形。

G. 環保意識日漸提升

隨著現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在二十一世紀將更為提升且落實到各個生活層面。因此在土地開發以至於建築物的規劃及施工階段，都需注意環保的落實。

H. 重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識的抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，施工管理的加強、工程品質的保障、完工進度的掌控及交屋策略的運用，也是防制交易糾紛之必要措施。

(4) 產品競爭情形

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異。因此市場競爭型態較少像其他產業有公司與公司間之敵對競爭情形，而是不同區域內個案與個案間的競爭較為明顯，加上公司家數眾多，市場佔有率變化對公司未來營運之攸關性較不如其所推個案銷售情形的影響來得重要。因本公司所推出之個案均集中於大台北地區，且由於本

公司所推個案之銷售情形良好，銷售佳績名列前茅，非其他同業能力所及，顯示本公司競爭能力於一般水準之上。

3. 技術及研發概況

(1) 在建築規劃設計方面

針對產品之地點、周圍環境之特色、消費者的需求作審慎的評估，規劃設計最優質之產品，以符合日益創新的市場需求。

(2) 在營建工程及管理方面

對各種工法不斷研討，引進最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制品質、成本及進度。

(3) 公司電腦化方面

引進營建整合管理系統，包括工程預算系統、工程發包系統、業務系統、財會系統等，藉由公司內部與工地現場連線，可即時掌握並提升作業效率。

(4) 市場研究發展方面

確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房屋市場資料，加以研討分析，作好正確產品定位及優越之行銷策略，以達成高銷率的目標。另就都市更新相關研討，作為本公司未來持續開發之因應。

4. 長、短期業務發展計劃

(1) 短期業務發展計劃

- A. 加強市場調查功能及掌握客戶需求之資訊，建立完整、準確的市場資料，作為產品定位、規劃設計之依據。
- B. 建立直銷及網路行銷系統，提昇業務效率。
- C. 持續落實售後服務以及與客戶間之互動關係。
- D. 配合相關政令、法規之規範，在廣告、促銷及合約簽訂等方面皆以合法及誠信為基礎，並落實公平交易之原則，以追求客戶之滿意，並維持公司良好形象與商譽。

(2) 長期業務發展計劃

- A. 配合政府發展亞太營運中心、境外航運中心及加入 WTO 之政策，計劃投資興建商務住宅及現代化辦公大樓。
- B. 計劃開發「智慧型住宅」，並引進現代化建材以提昇國人住的品質。
- C. 多角化經營，如室內裝潢設計，超市、新建材進出口貿易、老人安養院，擴大社會的服務層面。

(二) 市場及產銷概況

1. 市場分析

(1) 主要商品（服務）之銷售（提供）地區

本公司以投資興建住宅大樓、住辦大樓及透天別墅等產品為主要業務，推

案地點以台北縣之板橋、土城、三峽、樹林及中和等地區為主。歷年來所推個案之推案地點如下表：

地 區	推案年度	個 案 名 稱	戶 數
板 橋	81	豐 收 季 節 B 區	146
	85	創 世 紀	50
	85	皇 翔 最 好	70
	87	蓮 花 賞	65
	93	皇 翔 凱 旋 門	199
	95	皇 翔 帝 國	392
	96	皇 翔 高 更	204
土 城	81	盛 會	193
	82	中 央 大 街 A	46
	82	北 京 N O . 2	449
	82	吉 利	48
	85	良 辰 吉 市	284
	88	第 一 站	353
	91	皇 翔 百 老 匯	239
	93	皇 翔 太 陽 城	850
	94	皇 翔 快 樂 花 園	288
	95	第 一 站 N O . 2	5
	95	皇 翔 金 城 閣	167
三 峽	83	住 福	93
	86	公 園 家	57
	86	金 樹 園	41
	86	金 別 墅	81
	87	金 別 墅 D 區	4
	90	住 福 別 墅	60
	90	國 光 3 5 0	2
	93	皇 翔 峇 里 島	715
	93	皇 翔 四 季 會 館	625
	93	國 光 2 8 4	1
	95	皇 翔 臻 寶	96
樹 林	85	皇 翔 綠 園	82
	85	甘 園 別 墅	33
中 和	86	皇 翔 歡 喜 城	194
永 和	92	皇 翔 銘 園	121
台 北 市	92	皇 翔 紫 蘭 園	44
	92	皇 翔 維 也 納	110
	96	皇 翔 日 出 大 地	68
	96	皇 翔 天 母	10

(2)市場佔有率

本公司秉持誠信踏實之經營理念，深入瞭解購屋者需求，興建質優、價格平實的建築產品，銷售對象以社會上廣大的中產階級自用者及投資者為主；土地開發以選擇交通動線良好，生活機能完整及未來具發展潛力之地段為主，積極從事短、中、長期的土地資源取得，興建銷售並持續推出新案。由於深耕板橋、土城、樹林、三峽等區域多年，頗獲區域客戶肯定，故能在該區域同業間佔有一席之地。茲將本公司最近三年度的市場佔有率約略整理如下表：

皇翔建設最近三年度台北縣市場佔有率

單位：新台幣萬元

項目 \ 年度	94年度	95年度	96年度
台北縣可售金額	18,531,200	19,505,000	40,533,600
台北市可售金額	(略)	(略)	30,608,800
皇翔建設可售金額	267,487	681,000	585,301
皇翔建設市場佔有率	1.44%	3.49%	0.82%

皇翔建設最近三年度推案及銷售在地區別市場之市場佔有率

年 度	地區別	地區別推案金額 (百萬元)	皇翔推案金額 (百萬元)	皇翔推案地區 市場佔有率(%)
94年度	土城市	445,000	267,487	60.11%
95年度	三峽鎮	233,000	80,000	34.33%
	板橋市	5,182,000	480,000	9.26%
	土城市	376,000	121,000	32.18%
96年度	士林區	2,786,000	159,505	5.73%
	文山區	3,112,000	220,000	7.07%
	板橋市	5,675,000	205,796	3.63%
合 計		17,809,000	1,533,788	8.61%

資料來源：惟馨周報（含預售屋、成屋及結構體推案）、皇翔建設整理

(3)市場未來之供需狀況與成長性：

A. 市場供給面

建造執照之核發數量被視為房屋建築生活活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣之發展趨勢，而建築物使用執照之核發數字，係表示建築物完工後可使用的數量，足以反映房屋市場之實際供給狀況。根據內政部營建署統計，96年度台閩地區建造執照總核發件數為31,667件，較95年度35,184件減少10%，而使用執照總核發件數為34,771件，較95年度37,978件減少8.44%，顯示其市場供給量已趨緩。

B. 市場需求面

由於一般購屋類型可概分為自用及投資兩類，其中自用型基本需求受總人口數、總家庭戶數所影響，而投資型需求則受經濟條件如國民所得等所影響。依內政部戶政司發佈之人口統計資料，至96年底台閩地區總人口數為22,958,360人，較95年底增加81,833人（成長0.36%），而總戶數為7,512,449戶，較94年底增加117,691戶，平均每戶人口為3.05人，顯示近年來台閩地區人口皆呈穩定成長現象，故對住宅之基本需求量亦穩定成長。另根據行政院主計處統計96年度國內經濟成長率為5.70%，平均每人 GNP 為567,923元；預估97年經濟成長率為4.32%，平均每人 GNP 為594,589元，故反應在房地產上，投資型需求亦可望微幅成長。

綜上，自用住宅需求量因人口及小家庭數成長而增加，及投資型需求量亦可小幅成長，故房地產之需求量仍遠大於供給量。

C. 成長性方面

在政府及金融業者持續釋出低利優惠房貸的誘因下，近年來國內整體購屋貸款的金額呈現大幅增長的情形，顯示政府低利房貸政策對刺激購屋的買氣已經奏效。綜觀目前政府政策預期可達到的目的有三：一為消化餘屋；二為優惠中低收入戶；三為讓隱性購屋者提早進入市場。

綜合上述房屋市場供需狀況分析，國內房屋市場因政府政策之振興景氣，以及整體經濟成長率有逐漸好轉趨向、人口與國民所得持續成長、國民對居住品質要求的提升而有可觀的成長空間，另一方面亦將隨政府公共建設、金融自由化、國際化以及房地產政策革新等而受到正面的推動。市場供給面成長遲緩，而需求面則由於人口的成長、核心家庭的社會結構變遷、經濟的復甦，使得購屋需求與購屋能力同步增加，對於市場餘屋去化與房地產景氣的復甦有正面的助益，對永續經營理念的建築投資業者而言，國內房地產市場未來市場供需將朝逐漸平衡方向進行。因此本公司認為未來房地產市場仍將呈穩定的成長。

(4) 競爭利基：

A. 守法踏實、形象良好、堅守本業

本公司自設立以來，即以守法踏實之態度，且專心致力於營建本業，精心規劃符合消費者需求之產品，並在施工上追求品質提升，至今未與客戶發生重大訴訟之情事。本公司不斷追求安全的居住空間，重視環境保護的理念，不從事山坡地、夾層屋或工業住宅之開發，其以守法踏實之一貫經營方式，深獲客戶信賴與肯定，亦提升本公司之良好形象。

B. 優良的經營團隊，慎選推案地點

本公司積極延攬優秀人才，著重專業分工，充實教育訓練，提高員工素質，培養優良的經營團隊，做好市場分析評估，慎選推案地點。

C. 深耕大台北優質區域，對市場掌握度高

本公司於大台北區域用心耕耘多年，不僅對優質地段之土地及房屋市場行情與特性充份掌握，且能熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故能深獲客戶信賴與好評。

D. 財務穩健、債信良好

本公司以企業永續經營的理念，配合其穩定之獲利能力，事前並先做好資金預估作業，強化財務結構，並與銀行保持良好往來信用，預留資金調度空間。

E. 工程品質、進度與成本精確掌控

本公司為能掌握工程品質，自86年度以後均將工程發包與其轉投資子公司—北昌營造股份有限公司，以求施工品質與施工進度上之精確掌控。此外，本公司對於相關建材採大量訂購之方式爭取優惠價格，以降低營建成本，增加產品競爭力。

F. 專業售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營及落實服務的理念下，本公司為提供客戶滿意售後服務，於業務部設置080服務專線，針對客戶問題指派專業人員予以迅速處理。在服務項目上，不僅對保固項目負責保固服務，對客戶之非保固項目之問題，本公司亦予以協助處理。此外，本公司對個案於完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，對所有推出個案，於交屋後協助輔導成立大樓管理委員會，以維持社區管理之運作及提昇住戶生活環境的品質。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

有利因素	不利因素	因應對策
兩案經貿會談，釋出利多，內需房地產前景看好。	政治因素的紛擾，連帶衝擊到房市。正所謂政治影響心理、心理影響態度、態度決定消費，環環相扣的結果造成消費者購屋的態度轉趨保守。	政治是一時的，基本面才是市場的常態，只要經濟持續發展，民眾口袋有錢，市場就有榮景可期。
高鐵、捷運、北宜高等重大交通建設的推展，打破城鄉的空間藩籬，帶來便利性也牽動購屋熱潮，使得房市由原本屬於封閉性質的特性，轉為有利於投資性的開放性質。	重大交通建設延線或區域土地漲聲不斷，土地交易價格頻創新高，造成土地取得不易，建築成本相對提高，投資報酬利潤低。	土地開發可朝多元化方向進行，如參與都市更新計劃等。

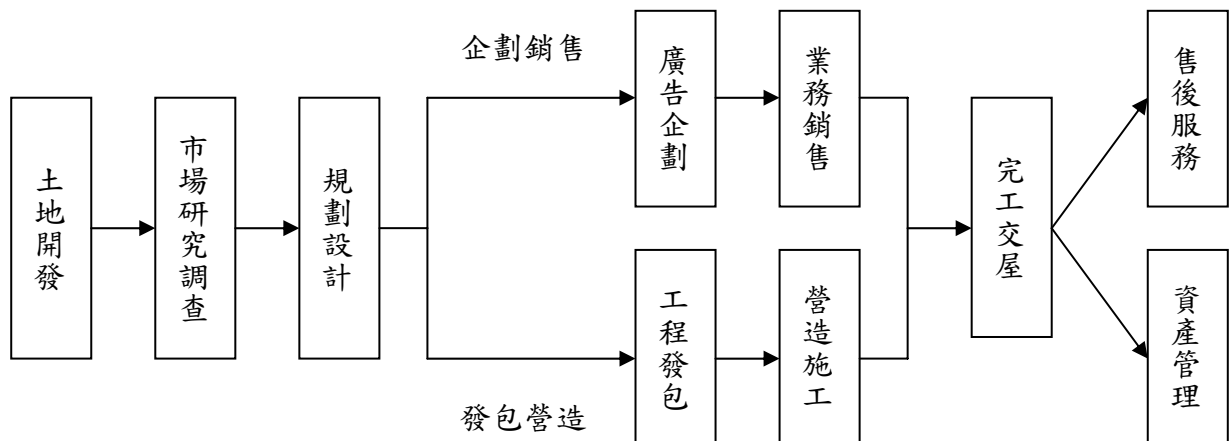
有利因素	不利因素	因應對策
政府提出房地產振興方案，提撥優惠購屋專案貸款，造福購屋族群。	行政院宣佈提撥優惠房貸政策時，也同時說明了政府財政上的難處。現今政府財政捉襟見肘的情況未見改善，房地振興方案的財源是否穩固，會是政策有效與否的關鍵因素。	徹底解決房地產問題，需從住宅政策及整體土地開發利用政策作通盤檢討，長期持續的配套措施配合下，才易產生效果。
「都市更新條例」釋出，增加建商開發都市精華個案的商機。	近幾年國內勞動力缺乏，物價上漲，造成營建成本提高。	利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，以避免浪費。
「台灣省全面施行容積率」管制條例，可望使房市回歸長軌，將有短空長多的效果。	由於全省實施容積率管制之政策，使建築物可售面積減少，投資開發利潤下降。	慎選推案地點，規劃設計有特色並符合消費者需求之產品。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 主要產品之重要用途

- A. 住宅大樓：住家、店舖、停車位。
- B. 住辦大樓：住家、店舖、商場、辦公室、停車位。
- C. 透天別墅：住家、店舖、停車位。

(2) 主要產品之產製過程



3. 主要原料之供應狀況

本公司為建築業，工程以包工不包料或包工包料方式發包，主要投入原料可分為土地、營建工程以及材料三方面，其供應狀況說明如下：

(1) 土地

本公司個案興建以自地自建為主，少部分採與地主合建分售或合建分屋方式，其土地來源除由本公司土地開發人員主動積極尋找合適土地外，亦藉助土地仲介人介紹及透過政府公開標售的作業來取得精華區域之土地

，故土地取得不虞匱乏。惟不論何種土地來源，本公司之土地開發均需經由土地開發人員進行市場調查及評估，瞭解其交通動線、生活機能及市場需求，以作為購地及未來推案之參考；經評估認具開發價位之土地，尚需提經本公司「營運管理委員會」審慎評估及經總經理同意及董事會通過後，始進行土地購入或合建交易。

(2)營建工程

本公司營建工程採包工不包料或包工包料之方式委託營造廠商及承包商承包。自設立以來，由於長期工程發包經驗的累積，本公司對每一個案工程均透過嚴謹的評估，選擇優良廠商，確實掌控工程營運進度及確保施工品質。

(3)材料

本公司為節省成本和工期配合等考量，材料之採購原皆採自行比價採購之方式；自86年度已轉投資北昌營造有限公司持股90%後，為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料的方式發包，故已無材料供應之慮。

4. 最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)營業毛利變化情形

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	95年度	96年度
營業收入淨額	7,434,755	5,145,358
營業毛利	2,843,097	2,056,938
毛利率	38.24%	39.98%

(2)營業毛利變動分析

單位：新台幣仟元

	前後期增減變動數	差異原因			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	(786,159)	—	—	—	—

A. 本公司係屬營建業，因行業特性之故，不予計算各項差異。

B. 係因本年度完工個案量體較小，致本期營業毛利減少。

(3)興建營建個案分析表

97年3月31日

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未)稅	估計個案毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數 銷售率(註1)	收入認列(註2)		毛利認列(註2)		收款認列(註2)	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
峇里島北區	三峽鎮仁愛段505地號	1900.49	包工包料	共同投資興建	93/08	95/01	已完工	B2/15F	487	13202.63	931,636	1,249,638	25%	完工比例法	95	454戶(93%)	88.9%	1,110,845	80.7%	256,715	88.7%	1,108,651
															96	476戶(98%)	96.6%	1,206,838	95.6%	303,905	97.0%	1,212,186
峇里島南區	三峽鎮仁愛段559地號	1301.95	包工包料	共同投資興建	93/02	94/12	已完工	B3/20F	227	10115.07	838,638	1,173,810	29%	完工比例法	95	203戶(89%)	91.0%	1,068,303	89.4%	299,614	91.1%	1,069,315
															96	219戶(96%)	96.8%	1,135,799	96.5%	323,447	96.8%	1,135,799
皇翔凱旋門	板橋市海山段777地號	1069.34	包工包料	自地自建	93/01	94/03	已完工	B3/14F	199	10135.60	1,333,842	2,697,239	51%	全部完工法	95	196戶(98%)	97.2%	2,621,359	97.2%	1,325,253	97.2%	2,621,367
															96	199戶(100%)	100.0%	2,697,239	100.0%	1,363,398	100.0%	2,697,239
皇翔太陽城	土城市頂新段523地號	5215.64	包工包料	合建分屋	93/07	95/09	已完工	B2/15F	991	42360.67	3,397,117	5,628,174	40%	全部完工法	95	745戶(88%)	76.7%	4,319,541	75.3%	1,679,324	77.9%	4,384,380
															96	834戶(98%) (註3)	96.8%	5,446,657	94.3%	2,103,590	96.8%	5,446,657
四季會館	三峽鎮大學段一小段158、171地號	3029.39	包工包料	自地自建	93/08	95/11	已完工	B3/21F	625	22318.14	1,857,100	2,779,354	33%	完工比例法	95	625戶(100%)	71.0%	1,974,124	72.5%	668,874	68.7%	1,908,938
															96	625戶(100%)	100.0%	2,779,354	100.0%	922,254	100.0%	2,779,354
快樂花園	土城市學林段348地號	2359.20	包工包料	自地自建	95/03	96/11	已完工	B3/15F	288	14807.61	1,685,726	2,764,229	39%	完工比例法	95	276戶(96%)	0.0%	0	0.0%	0	10.2%	280,950
															96	278戶(97%)	83.9%	2,319,072	83.9%	904,760	81.1%	2,242,540
臻寶寶區	三峽鎮文化段239地號	166.85	包工包料	自地自建	95/11	96/12	已完工	B1/10F	14	659.02	80,322	108,877	26%	全部完工法	95	4戶(29%)	—	—	—	—	—	—
															96	4戶(29%)	—	—	—	—	19.4%	21,107
皇翔天母	士林區天母段387地號等6筆	755.65	包工包料	自地自建	95/04	96/06	已完工	B1/5F	10	1732.60	686,100	1,595,050	57%	全部完工法	96	9戶(90%)	28.9%	461,168	23.1%	209,567	29.8%	474,576
臻寶臻區	三峽鎮文化段362-1地號等3筆	700.14	包工包料	自地自建	95/11	97/06	裝修工程	B3/14F	82	4361.47	454,744	668,559	32%	全部完工法	95	30戶(37%)	—	—	—	—	—	—
															96	30戶(37%)	—	—	—	—	7.2%	47,943
金城閣	土城市學成段544、546地號	472.98	包工包料	自地自建	96/06	97/12	結構體工程	B3/14F	170	3416.30	720,000	1,150,500	37%	全部完工法	95	14戶(8%)	—	—	—	—	0.3%	3,491
															96	103戶(61%)	—	—	—	—	4.2%	48,408

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未)稅	估計個案毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數 銷售率(註1)	收入認列(註2)		毛利認列(註2)		收款認列(註2)	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
台北市信義 F4	信義區信義段三小段23地號	2622.07	包工包料	自地自建	94/08	99/06	結構體工程	B3/15F	48	9940.08	—	—	—	未定	—	—	—	—	—	—	—	—
皇翔帝國	板橋市新雅段612地號等6筆	1769.87	包工包料	自地自建	96/12	99/06	基礎工程	B5/29F	392	19329.34	3,100,000	4,800,000	35%	完工比例法	96	319戶(81%)	—	—	—	—	9.3%	444,785
日出大地	台北市文山區政大段一小段105地號	3045.98	包工包料	自地自建	96/06	97/09	結構體工程	B1/5F	68	5119.19	1,450,000	2,280,000	36%	全部完工法	96	10戶(15%)	—	—	—	—	0.3%	7,668
皇翔高更	板橋市中山段668地號	537.85	包工包料	自地自建	96/06	98/12	基礎工程	B3/13F	206	3852.59	1,200,000	2,000,000	40%	全部完工法	96	130戶(673%)	—	—	—	—	6.5%	129,424

註1：銷售率計算採戶數比，統計截止日為97年3月31日。

註2：96年度收入、毛利、收款認列數字之統計截止日為96年12月31日。

註3：採可售戶數850戶計算銷售率。

(4)未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

97年3月31日

推案名稱 及日期	座落地點及地號	基地面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總 成本	預計可售總 額(未稅)	估計個案毛 利及毛利率	帳上收入 認列方法	土地公告現 值(元/㎡)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面 積(坪)						
未定	台北市正義段三 小段168地號等4 筆	190.27	尚未 發包	自地 自建	—	—	B4/14F	59	2,020.47	950,000	1,400,000	450,000 32%	未定	302,477	取得建照
未定	土城市學林段310 地號	76.81	尚未 發包	自地 自建	—	—	5F	5	198.81	43,000	63,000	20,000 32%	未定	65,700	取得建照
未定	三峽鎮大學段一 小段52地號	4,039.60	尚未 發包	自地 自建	—	—	B5/28F	未定	42,460.83	4,600,000	7,000,000	2,400,000 34%	未定	59,500	規劃中
未定	台北市民生段 115-6地號	372.98	尚未 發包	自地 自建	—	—	B2/12F	未定	2,036.91	1,200,000	1,900,000	700,000 36%	未定	147,000	規劃中
未定	台北市臨沂段137 、137-1地號	391.44	尚未 發包	自地 自建	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	324,583	規劃中
未定	台北市大龍段一 小段265-7地號等 7筆	613.17	尚未 發包	自地 自建	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	141,089	規劃中
未定	台北市政大段一 小段102地號	389.81	尚未 發包	自地 自建	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	58,100	
未定	土城市員福段30 地號等25筆	5,671.58	尚未 發包	自地 自建	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	44,046	
未定	台北市市府段三 小段247、250地 號	1,375.77	尚未 發包	自地 自建	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	312,426	
未定	土城市大安段399 地號等8筆	2,132.51	尚未 發包	自地 自建	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	41,545	

5. 主要進銷貨客戶名單

(1) 前十大供應商資料

單位：仟元

項目	94年				95年				96年			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止進貨 淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	北昌 營造	2,193,592	47.01	子公司	北昌 營造	2,626,034	36.87	子公司	台灣汽車 客運	5,337,990	51.51	無
2	陳朝寶 等4人	930,210	19.94	無	永豐餘 造紙	1,072,300	15.06	無	北昌 營造	1,224,290	11.81	子公司
3	劉炳華 等5人	484,060	10.38	無	台北縣 政府	965,577	13.56	無	台灣銀行 (股)公司	1,109,838	10.71	無
4	臺灣銀行	346,370	7.42	無	林張素娥	913,700	12.83	無	邱炎明	618,380	5.97	無
5	呂君旺 等4人	192,198	4.12	無	日商 華大成	315,879	4.43	無	施性賢 等2人	565,115	5.45	無
6	黃凱	120,000	2.57	無	陳九信 等5人	302,496	4.25	無	謝財源	508,562	4.91	無
7	黃振旺	60,182	1.29	無	張木德 等7人	269,000	3.78	無	群悅 廣告	208,737	2.01	無
8	國有 財產局	56,260	1.21	無	海悅 廣告	186,280	2.61	無	日商 華大成	152,642	1.47	無
9	民凱建設 (股)公司	35,528	0.76	無	台北市 政府	109,146	1.53	無	海悅 廣告	125,344	1.21	無
10	大永興業 (股)公司	31,763	0.68	無	林永鐘	68,381	0.96	無	永豐餘 造紙	81,021	0.78	無
	其他	215,624	4.62		其他	293,202	4.12		其他	432,178	4.17	
	進貨淨額	4,665,787	100.00		進貨淨額	7,121,995	100.00		進貨淨額	10,364,097	100.00	

(2)最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：仟元

項目	94年				95年				96年			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度 截至前一 季止銷貨 淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	蕭德熙	46,059	1.26	無	程信宏	31,380	0.42	無	李寶儀	198,800	3.86	無
2	陳秀娟	35,960	0.98	無	謝思盈	19,000	0.25	無	王志耀	136,370	2.65	無
3	何兆軒	34,000	0.93	無	吳秋菊	18,750	0.25	無	林黃薰慧	130,880	2.54	無
4	賴琬玲	31,000	0.85	無	林西華	18,000	0.24	無	張學輝	63,000	1.22	無
5	林健新	30,500	0.83	無	邱季芬	17,900	0.24	無	皇翔投資	60,000	1.17	控股公司
6	廖月瑛	29,500	0.80	無	郭建中	17,600	0.24	無	劉桐材	27,330	0.53	無
7	孫盛聚	27,398	0.75	無	曾炫翔	17,500	0.24	無	謝月珍	23,155	0.45	無
8	劉錦燕	26,100	0.71	無	陳玉秀	17,500	0.24	無	陳以玉	21,950	0.43	無
9	李文貴	25,000	0.68	無	曾志騰	17,500	0.24	無	吳秋明	21,280	0.41	無
10	吳美虹	23,900	0.65	無	黃聖朝	17,350	0.23	無	陳松齡	19,930	0.39	無
	其他	3,338,855	91.10		其他	7,222,424	97.14		其他	4,415,654	85.82	
	租金收入	16,775	0.46		租金收入	19,851	0.27		租金收入	27,009	0.53	
	銷貨淨額	3,665,047	100.00		銷貨淨額	7,434,755	100.00		銷貨淨額	5,145,358	100.00	

6. 最近二年度生產量值表

單位：戶、車、新臺幣仟元

年 主 要 商 品 度	95年度		96年度	
	產 量	產 值	產 量	產 值
峇里島南區	5 戶 3 車	16,773		
峇里島北區	50 戶 22 車	182,431		
四季會館	625 戶 507 車	1,852,069		
太 陽 城	990 戶 761 車	2,529,284		
快樂花園			288 戶 485 車	1,685,726
臻寶(寶區)			14 戶 9 車	80,322
皇翔天母			10 戶 35 車	686,100
合 計	1,670 戶 1,293 車	4,580,557	312 戶 529 車	2,452,148

說明：1. 採全部完工法承認損益者，產量以當年完工數量計算。

2. 採完工比例法承認損益者，產量以個案規劃數量乘完工比例計算，產值（土地依完工比、建物依投入成本）以產品別面積比例計算。

7. 最近二年度銷售量值表

單位：新臺幣仟元

年 銷 售 量 值 主 要 商 品 度	95年度				96年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
良辰吉市	3戶 —	30,431			6戶 —	82,080		
皇翔銘園	1戶 1車	8,083						
凱旋門	51戶 53車	695,487			6戶 5車	76,541		
維也納國王區	2戶 4車	32,036			— 3車	3,844		
維也納皇后區	2戶 4車	43,470						
峇里島南區	29戶 5車	128,725			15戶 1車	67,495		

年 度 銷 售 量 值 主 要 商 品	95年度				96年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
峇里島北區	65戶 33車	183,008			23戶 15車	95,993		
四季會館	465戶 325車	1,974,124			160戶 181車	805,230		
太陽城	689戶 574車	4,319,540			143戶 133車	1,127,117		
第一站 NO.2					5戶 —	59,987		
快樂花園					276戶 246車	2,319,072		
臻寶(寶區)					3戶 1車	19,824		
皇翔天母					3戶 10車	461,166		
合 計	1,307戶 999車	7,414,904			640戶 595車	5,118,349		

說明：1. 採全部完工法承認損益者，銷量以當年度交屋數量計算。

2. 採完工比例法承認損益者，銷量以已售數量乘完工比例計算，產品別銷值（比例收入）依銷售金額比例計算。

（三）最近二年度從業員工資料

年 度		95年度	96年度	97年3月31日
員 工 人 數	行 政 人 員	43	43	39
	技 術 人 員	—	—	—
	合 計	43	43	39
平 均 年 歲		38.71	39.20	39.79
平 均 服 務 年 資		3.81	4.37	5.01
學 歷 分 佈 比 率	碩 士	2.32%	4.65%	5.13%
	大 學	32.56%	34.88%	33.33%
	大 專	27.91%	27.91%	28.21%
	高 中	30.23%	27.91%	30.77%
	高 中 以 下	6.98%	4.65%	2.56%

(四) 環保支出資訊

1. 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
2. 防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。
3. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過。

本公司為建築投資業，所投資興建之個案均委由營造公司承造，於施工過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理，均由營造公司負責，本公司負監督之義務，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，並未發生環境污染糾紛事件。

4. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出：無。
5. 目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五) 勞資關係

1. 公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1) 員工福利措施

- | | |
|-------------|-----------|
| A. 年終特別獎金 | B. 在職教育訓練 |
| C. 員工退休金 | D. 勞保、健保 |
| E. 員工認股、分紅 | F. 員工聚餐 |
| G. 康樂活動 | H. 設置員工餐廳 |
| I. 提供員工工作制服 | |

本公司已於民國八十六年九月五日依法成立職工福利委員會，登記證字號：北縣勞福字第1511號；並依法提撥職工福利金。目前職工福利委員會之福利事項有：

- | | |
|-----------|---------------|
| A. 急難救助 | B. 員工傷、病、死亡補助 |
| C. 結婚生育補助 | D. 子女教育補助 |
| E. 舉辦休閒活動 | F. 辦理年度旅遊活動 |
| G. 慶生活動 | H. 年節摸彩 |

(2) 進修及訓練

針對各單位員工之需求，舉辦新進人員教育訓練、專業訓練及自我成長訓練。

(3) 退休制度與其實施狀況

本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休金之給予，按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。

自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例（以下簡稱「新制」）之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司提供暢通溝通管道，傾聽、瞭解員工之意見，達到勞資雙方之共識。截至目前為止，勞資關係一向和諧融洽，並無發生勞資糾紛，故無協議之情形。另本公司依法成立職工福利委員會，保障並執行各項員工福利措施及維護員工之權益。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施。

本公司勞資關係和諧，並無發生因勞資糾紛而導致之損失，預估未來發生勞資糾紛之可能性極低。

二、固定資產及其他不動產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之十或新台幣一億元以上之固定資產

96年12月31日

固定資產名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況			保險情形	設定擔保及權利受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
台北市博愛路辦公大樓土地	坪	65.24	91/10	116,564	—	116,564	作為辦公室使用	—	—	投保火險	設定抵押權予新光人壽保險股份有限公司
台北市博愛路辦公大樓房屋	坪	680.26	91/10	48,069	—	44,139					

2. 閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產

96年12月31日

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值或評定價值	未來處分或開發計劃
土地	M ²	668.12	土城市青雲段361地號	88/08	69,213	—	64,213	75,700/m ²	與鄰地合建開發
土地	M ²	51.58	土城市青雲段352地號	88/08	5,176	—	5,176	75,700/m ²	
土地	M ²	434.52	土城市學成段861、858地號	81/09	48,456	—	22,456	71,200/m ²	—
土地	M ²	177.00	土城市學成段863地號	81/09	19,762	—	11,862	71,200/m ²	—
土地	M ²	25.06	中和市台貿段700地號	84/10	22,450	—	12,450	63,300/m ²	—
土地	M ²	58.66	中和市台貿段701地號	84/10				63,300/m ²	—
土地	M ²	35.59	中和市台貿段703地號	84/10				79,920/m ²	—
土地	M ²	10.66	中和市台貿段705地號	84/10				140,400/m ²	—
土地	M ²	42.42	三峽鎮國光段332-2地號	87/10	2,857	—	2,157	28,600/m ²	—

(二) 租賃資產

1. 資本租賃：無。

2. 營業租賃：無年租金達500萬元以上之營業租賃資產。

(三) 各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業

(一) 轉投資事業概況

單位：仟元；仟股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
北昌營造股份有限公司	建築與土木工程業務	94,246	227,126	22,914	93.53%	10.98 (註)	—	權益法	66,073	—	—

註：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之市價者揭露每股淨值。

(二) 綜合持股比例

單位：仟元；股

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
北昌營造股份有限公司	22,913,625	93.53%	2,450	0.01%	22,916,075	93.54%

(三) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響：無。

(四) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部份營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主 要 內 容	限制條款
購地合約	呂君旺等4人	94/04/22	台北縣土城市學林段315地號等3筆土地，總價為192,197,600元。	無
購地合約	劉炳華等5人	94/06/15	台北縣板橋市中山段668地號土地，總價為484,060,000元。	無
購地合約	陳朝寶等4人	94/06/27	台北縣板橋市新雅段612地號土地，總價為930,210,000元。	無
購地合約	台北縣政府	95/03/24	台北縣三峽鎮大學段一小段52地號土地，總價為965,497,815元。	無
購地合約	璞銓建設及張木德等7人	95/04/17	台北縣土城市學成段544、546地號土地，總價為269,000,000元。	無
購地合約	永豐餘造紙(股)公司	95/05/15	台北縣土城市員福段30地號等15筆土地，總價為1,072,300,000元。	無
購地合約	林張素娥	95/05/30	台北市文山區政大段一小段105地號土地，總價為913,700,000元。	無
購地合約	台北市政府地政處	95/08/22	台北市文山區政大段一小段102地號土地，總價為109,146,000元。	無
購地合約	陳九福等5人	95/11/03	台北市中正區臨沂段一小段137、137-1地號土地，總價為1,507,025,000元。	無
購地合約	台灣銀行(股)公司	95/12/28	台北市大同區大龍段一小段265-7地號等7筆土地，總價為1,109,837,800元。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主 要 內 容	限制條款
購地合約	永豐餘造紙(股)公司	96/01/29	台北縣土城市員福段27地號等5筆土地，總價為81,021,045元。	無
購地合約	台灣汽車客運(股)公司	96/04/19	台北市大同區市府段三小段247、250地號土地，總價為5,337,990,000元。	無
購地合約	邱炎明	96/05/04	台北市中山區正義段三小段168、169地號等4筆土地，總價為618,380,000元。	無
購地合約	施性賢 施建和	96/05/15	台北縣土城市大安段399地號等8筆土地，總價為565,115,150元。	無
購地申請書	台北市政府 財政局	96/11/02	台北市大同區大龍段一小段299-4地號土地，總價為75,845,700元。	
合建契約	土城市公所	93/04/01	台北縣土城市頂新段523地號等6筆土地，預計投入成本為3,252,500,000元。	無
共同投資興建合約	慶隆開發(有)公司	93/01/16	台北縣三峽鎮仁愛段505、559地號土地共同投資開發相關事宜。	無
土地開發投資契約	台北市政府	主管機關核定之 開工日或本基地 共構工程完工點 (移)交後730個 日曆天。	投資興建大眾捷運系統松山線中山站捷二基地土地開發投資契約。	
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 24個月內完工	承包皇翔峇里島北區基礎、結構體及裝修工程總價為545,059,030元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 24個月內完工	承包皇翔峇里島南區基礎、結構體及裝修工程總價為506,833,750元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 16個月內完工	承包皇翔四季會館基礎及結構體工程總價為1,232,732,000元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 18個月內完工	承包皇翔太陽城基礎及結構體工程總價為2,145,752,381元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 18個月內完工	承包皇翔快樂花園基礎、結構體及裝修工程總價為1,037,086,756元，另追加工程15,000,000元。	無
營建合約	日商華大成 營造工程(股)公司	取得建照變更設計核准日起16個月完工	承包皇翔信義區 F4基地住宅新建工程之連續壁、結構體及相關工程總價為1,037,723,537元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 15個月內完工	承包皇翔天母住宅工程總價為198,752,417元，另追加工程51,765,326元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 194個工作天完工	承包皇翔臻寶基礎、結構體及建築裝修工程總價為346,975,296元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 18個月內完工	承包皇翔高更基礎及結構體工程總價為174,474,561元。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主 要 內 容	限制條款
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 14個月內完工	承包皇翔金城閣基礎及結構體工程 總價為128,921,008元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 10個月內完工	承包皇翔日出大地 A 案基礎及結構 體工程總價為198,920,849元。	無
營建合約	北昌營造(股)公司	開工核准日起 770天完工	承包皇翔帝國基礎、結構體及建築 裝修工程總價為1,836,286,880元。	

五、其他必要補充說明事項：無。

參、發行計劃執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析計劃內容

(一) 計劃內容

1. 主管機關核准日期及文號：行政院金融監督管理局於九十五年十一月十五日金管證一字第0950151342號函核准。
2. 計畫所需資金總額：新台幣900,050仟元。
3. 資金來源：現金增資發行新股18,000仟股，每股面額新台幣10元，每股以新台幣47元溢價發行，共募集資金總金額新台幣846,000仟元，餘54,050仟元部份以自有資金支應。
4. 計劃項目及運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			九十六年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	96年第1季	900,050	900,050	—	—	—
預計可能產生效益	(1)改善財務結構，降低營運風險；節省利息支出，增加資金靈活運用空間。 (2)預計96年度可節省利息支出約21,784仟元，以後每年可節省之利息支出約23,763仟元。					

5. 「網際網路資訊系統」輸入申報日期：96年1月。

(二) 執行情形

1. 募集情形：

前次增資計劃於95年12月25日募集完成，實際募集金額為846,000仟元；實際償還銀行日期為95年12月28日，金額不足部份由公司自有資金支付。

2. 效益說明：

前次辦理現金增資發行新股18,000仟股，每股發行價格47元，共募集846,000仟元。此次現金增資計劃於95年12月25日募足股款，並於95年12月28日償還銀行借款，於96年度將因此減少利息支出23,763仟元，而96年上半年利息費用為49,962仟元，較95年上半年25,298仟元增資24,664仟元，成長幅度為197.49%，主要係因本公司96年上半年營業收入由95年上半年919,453仟元成長至3,442,961仟元，成長幅度為374.46%，其相關費用亦同時增加；另因95下半年至96年上半年購置六筆營建用地，總計金額為9,247,494仟元，金額龐大且尚在規劃期間，致利息費用大幅增加，此乃96年上半年利息費用未較95年上半年利息費用減少之主因，惟本公司95年度增資效益應確有顯現。

二、本次現金增資、發行公司債或發行員工認股權憑證計劃

(一) 資金來源

1. 本次計劃所需資金總額：新台幣1,764,000仟元。
2. 資金來源：現金增資發行新股30,000仟股，每股面額新台幣10元，暫訂每股以新台幣58.8元溢價發行，預計共可募集資金總金額新台幣1,764,000仟元。
3. 目的事業主管機關核准日期及文號：無。
4. 計劃項目及預定資金運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			九十七年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	97年第3季	1,764,000	—	—	1,764,000	—
預計可能產生效益	(1)改善財務結構，降低營運風險；節省利息支出，增加資金靈活運用空間。 (2)預計97年度可節省利息支出約26,583仟元，以後每年可節省之利息支出約55,443仟元。					

- (二) 本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項及之籌集計畫與保管方法：不適用。
- (三) 本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項：不適用。
- (四) 上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五) 股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市（櫃）計畫：不適用。
- (六) 本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七) 說明本次計劃之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報（請）年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

1. 本次募集與發行有價證券資金計劃募集完成之可行性

本次現金增資計劃發行普通股30,000仟股，每股面額新台幣10元，暫訂以每股58.8元溢價發行，預計募集總金額1,764,000仟元。本次現金增資發行新股，除依公司法第267條規定保留10%，計3,000仟股由員工認購，並依證券交

易法第28條之1規定，提撥本次擬發行股份10%，計3,000仟股對外公開銷售外，其餘股份由原股東按其持股比例認購，原股東併湊後不足一股之畸零股及員工、原股東放棄認購或認購不足部份，由董事會授權董事長洽特定人依發行價格認購之；而對外公開承銷部份，則由承銷團採餘額包銷方式，應可確保本次資金募集之完成，故本次現金增資計劃之募集完成應屬合理可行。

2. 本次募集與發行有價證券資金計劃執行之可行性

本次現金增資發行普通股預計募得資金新台幣1,764,000仟元，係全數用於償還銀行借款，藉以改善財務結構、減輕利息負擔及增加資金運用靈活度。原借款係為購置營建用地、投入興建工程之資金需求及營運週轉金等，向金融機構申貸之融資性借款，契約內容均無不得提前償還或其他特殊限制條款之規定，待本次現金增資案經證期局核准且資金募集完成後，即可依預定資金運用計劃進行償還銀行借款作業，故本次募集與發行有價證券用以償還銀行借款計劃應屬可行。

單位：新台幣仟元；%

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	97年1~12月減少利息	98年往後年度減少利息
聯貸(註1)	3.08%	96/08/23~97/02/19(註2)	週轉金	895,000	895,000	13,217	27,566
台灣銀行	3.41%	96/07/10~99/07/10	週轉金	1,000,000	166,667	2,725	5,683
合作金庫	3.16%	95/07/05~99/01/05	土地融資	711,00	702,333	10,641	22,194
合計				2,606,000	1,764,000	26,583	55,443

註1：8家聯貸，主辦兼授信銀行為合作金庫與土地銀行，授信銀行為農業金庫銀行、台灣銀行、新光銀行、華南銀行、中小企銀及高雄銀行等8家銀行。

註2：到期自動展期。

3. 本次募集與發行有價證券資金計劃之必要性評估

(1) 改善財務結構，降低營運風險

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度		94年度	95年度	96年度
財務結構	負債比率	78.37	67.68	78.32
	短期借款(含票券)占總資產比率	64.29	52.45	69.91
償債能力	流動比率	119.70	143.79	123.33
	速動比率	3.19	10.40	5.29
銷貨收入		3,665,047	7,434,755	5,145,358
營建用地(A)		488,414	1,354,129	7,476,184
在建房地(B)		11,152,397	10,789,599	13,843,718
預付土地款(C)		—	363,826	—
投入營建個案規模(D)=(A)+(B)+(C)		11,640,811	12,507,554	21,319,902

本公司基於行業特性有大量資金需求，且在資金週轉率不及一般產業快速的情形下，本身除需擁有充裕的資金外，亦需有靈活的資金調度能力

以支應公司營運上之財務需求。隨本公司投入營建個案規模逐年擴大，土地購置成本及在建工程原物料、人工價格持續上漲，資金需求日益增加，向銀行融資之借款金額亦同步成長，本公司除 95 年度因辦理現金增資償還銀行借款致該年度負債比率下降至 70%以下，其餘年度之負債比率皆在 78%以上，可見本公司因營業規模逐年成長而營運資金需求殷切，致負債比率高居不下。近年來本公司雖致力於財務結構之改善，然在營運擴展需求下，仍須透過融資借款方式籌措營運資金，其中又以短期借款（含票券）為最主要來源，94~96 年度短期借款（含票券）占總資產比率分別為 64.29%、52.45% 及 69.91%，雖於 95 年度辦理籌資活動償還銀行借款，致 95 年度前開比率下降至 60%以下，惟仍高於 50%以上，本公司未來年度因應營運成長對資金需求殷切，應以適當理財方式挹注公司資金之需求，故透過本次現金增資償還銀行借款以節省利息支出，期以改善財務結構，降低營運風險，實有其必要性。

(2)減少利息支出對獲利之侵蝕，並提高營運競爭力

單位：新台幣仟元

年度		94 年度	95 年度	96 年度
項目				
銀行借款餘額(含短期票券)		9,141,307	9,394,448	17,623,570
利息支出	利息費用(不含利息資本化)(A)	58,402	62,726	96,573
	在建工程利息資本化金額(B)	166,486	226,856	320,941
	利息支出總額(C)=(A)+(B)	224,888	289,582	417,514
	營業淨利(D)	1,087,974	2,211,517	1,495,314
	(E)=(C)/(D)	20.67%	13.09%	27.92%

本公司所屬之建設投資業具有資本密集、施工期間長之產業特性，由於從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 15% 至 20%（依個案別而定）不等之自備款，其餘款項則須待完工交屋後銀行核貸完成始能進行撥付，故必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部份資金，在資金週轉率不及一般產業快速的特性下，向金融機構借款或發行短期票券以供平時營運使用之情形相當普遍。

而房地產業自 92 年下半年歷經一年半由谷底回升之第一波上漲趨勢後，於 94 年初出現供過於求之市場疑慮，但由於土地增值稅減半已由階段性政策轉為永久性調降，及 95~96 年國內房貸利率雖較以往年度調升，但相對於美國 FED 一路上調聯邦準備利率而言，國內銀行放款利率水準仍處於低檔，加上銀行業過度拓展消費金融，造成龐大卡債呆帳風險，反觀房貸市場因具有擔保品且獲利穩定，故銀行業者多仍願意提供低利房貸以爭食該市場大餅，均有助於營造購屋環境，帶動整體房市交易量，從 94 年第四季各建商銷售率頻創佳績及推案量持續放大之情形來看，顯示房地產市

場呈現價穩量增的健康市況，一掃先前供過於求之疑慮。且目前國內土地持續稀少，95 年初聯勤土地案高價脫標，更透露出土地稀少性帶動房價未來上漲趨勢，加上 95 年捷運土城線及高鐵即將完工啟動，以及多數人普遍看好未來兩年台灣政治發展，配合上述低稅率、低利率之誘因仍在，預期國內房地產市場又將掀起下一波漲勢。96 年第四季因政局不穩及股市表現不佳，台北市呈現推案量增加但銷售率及成交價皆較 95 年同季下滑，議價空間亦來到十年來新高，但成交價格卻屢創新高的市況，在在反應消費者對市場政經環境採保守觀望的態度，直到 96 年底立委選舉後藍營大勝及新台幣大幅升值，北台灣又明顯出現銷售價及銷售率上漲之榮景。

本公司為順應交易持續熱絡之房地產需求，積極投入土地開發及個案興建，94~96 年度營建用地、在建工程及預付土地款合計金額分別達 11,640,811 仟元、12,507,554 仟元及 21,319,902 仟元，在積極拓展業務資金需求愈趨殷切下，自有資金無法完全支應，必須採融資方式以為籌措，致銀行借款餘額（含短期票券）由 94 年度 9,141,307 仟元逐年上升至 96 年度的 17,856,570 仟元。而最近三年度利息費用分別為 58,402 仟元、62,726 仟元及 96,597 仟元，在建工程利息資本化金額分別為 166,486 仟元、226,856 仟元及 320,941 仟元，由利息費用總額（加計在建工程利息資本化金額）佔營業利益比率 13%~28% 觀之，利息支出對獲利能力的侵蝕不可謂不重。96~97 年度除尚在興建中之在建工程需陸續投入資金外，預計投入在建工程之個案計有「皇翔臻寶」、「皇翔金城閣」、「日出大地」、「皇翔帝國」、「皇翔高更」、「信義計畫 F4」、北市正義段（已取得建照）、土城學林段（已取得建照）、三峽大學段（規劃中）、北市民生段（規劃中）、北市臨沂段（規劃中）及北市大龍段（規劃中），致 96 年底之營建用地及在建工程合計金額為 21,319,902 仟元，較 95 年度增加 8,812,348 仟元，而借款餘額（含短期票券）亦同步上升至 17,856,570 仟元，顯示其債務壓力日益沉重。且目前在油價居高不下通貨膨脹蠢蠢欲動的隱憂下，利率走升態勢已漸趨明顯，若持續以短期借款來支應營運規模擴大所需之資金，勢必面臨利息支出（含資本化）對獲利更進一步侵蝕之情形，如能取得成本較低之資金，將更有助於確保及提升公司市場競爭能力。綜上所述，透過本次現金增資募集資金用以償還銀行借款之計劃，實有其必要性。

(3)降低銀行借款之依存度，並增加資金靈活運用空間

本公司 94~96 年度財務槓桿度分別為 1.06 倍、1.03 倍及 1.07 倍，惟舉債之運用除需考量財務槓桿之效益外，尚需考量公司永續經營之穩健性、償債能力之安全性及未來經濟景氣之變化等因素，倘經濟環境轉劣或產業景氣反轉，則資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響。故本公

司本次辦理現金增資發行新股用以償還銀行借款，以無息資金取代利率區間 3.08%~3.41%之短期借款，將可有效降低利息支出對獲利之侵蝕，並可降低對金融機構之依存度，增加資金運用彈性，實有其必要。

綜上所述，基於中長期發展之需要，並改善財務結構及節省利息費用，擬辦理現金增資發行新股用以償還銀行借款之計劃確有其必要性。

4. 本次募集與發行有價證券資金計畫之合理性評估

(1) 資金運用計畫與預計進度之合理性

本次辦理現金增資預計募集 1,764,000 仟元，全數用於償還銀行借款，主要係為改善財務結構，節省利息支出以提高營運競爭力，及降低對銀行融資之依存度，增加資金靈活運用空間。本次現金增資發行普通股，依法保留 10%予員工認購，並提撥 10%以公開申購方式辦理對外公開承銷，且由承銷團採餘額包銷方式承銷，餘 80%由原股東按持有股份比例認購，畸零股及原股東與員工認購不足部份，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。經考量主管機關審查時間，公開承銷期間及繳款作業等因素，預計於 97 年 7 月可收足股款。另由於其銀行借款合同並無對提前還款之限制，俟資金募足完成後，即可償還銀行借款，故其資金運用計畫及預計進度應屬合理。

(2) 預計可能產生效益之合理性

A. 改善財務結構，降低營運風險

單位：新台幣仟元；%

項目	95 年	96 年度	97 年度 (預估)	98 年度 (預估)
負債占資產比率(%)	67.68	78.32	66.97	61.65
流動比率(%)	143.79	123.33	143.94	156.43
速動比率(%)	10.40	5.29	3.06	3.95

本公司係以金融機構融資借款作為因應營運資金需求之主要方式，因此財務結構中負債占資產比率偏高，本次辦理籌資假設於 97 年 7 月募集資金完成並隨即於 97 年 7 月償還銀行借款後，預估負債比率將由 96 年度之 73.82%下降為 66.97%；本公司因 97 年度預計推案規模較 96 年度成長幅度約 70%，將所募集資金 1,764,000 仟元用以償還銀行借款，致 97 年度預估負債比率下降幅度 11.35%，及預估流動比率上升幅度 42.16%；故本公司本次辦理現金增資償還銀行借款後，其財務結構已有所改善。

綜上所述，本公司募集資金償還銀行借款後將可適度降低負債比率，而流動比率及速動比率將上升，故本次辦理現金增資償還銀行借款，將適度改善財務結構，降低營運風險，有助於公司永續穩健經營，

其預計可能產生之效益應屬合理。

B. 減少利息支出對獲利之侵蝕，並提高營運競爭力

本次籌資計畫，預計於 97 年 7 月底可收足股款且將於 97 年 7 月償還銀行借款，若依預計償還金額及各融資利率估算，預計 97 年度可節省利息支出約 26,583 仟元，以後每年可節省之利息支出約 55,443 仟元，其預計可能產生利息支出減少之效益，應屬合理。

5. 分析各種資金調度來源對當年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1) 各種資金調度來源比較分析

一般上市（櫃）公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與可轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下：

籌資方式	籌資成本	說明	
		有利因素	不利因素
銀行借款或發行銀行承兌匯票	本公司銀行借款利率區間約為 2.83%~4.27%	1. 資金挹注快速，能暫時解決公司現金需求。 2. 若能有效運用財務槓桿，將可創造較高利潤。 3. 籌資無須經主管機關同意，所需時程較短。 4. 程序簡便，省時省力。	1. 利息負擔沉重，侵蝕公司獲利。 2. 需因應債款到期而循環舉債支應。 3. 短期借款不適充當長期資金用途。
發行國內公司債	票面利率約 2%~3%，另發行成本約募集金額之 1% 以內。	1. 無盈餘稀釋之困擾。 2. 債權人對公司無經營權及決策權，不致造成重大影響。 3. 屬於中長期資金來源。	1. 利息負擔大，亦侵蝕公司獲利。 2. 將面臨債券到期之龐大資金需求。 3. 亦導致財務狀況惡化，降低競爭力。 4. 市場流通性不高，籌資困難度較高。
發行可轉換公司債	票面利率約 0%~2%，另強制贖回或賣回權隱含收益率介於 1%~2%；發行成本約為發行總額之 2.5% 或 500 萬元。	1. 因債附加有轉換權，故票面利率及資金成本，較一般長期資金來源為低。 2. 遞延盈餘稀釋效果及股權稀釋影響。 3. 債務經轉換權行使後，立即轉為股本，一方面免除債券到期籌資償債之壓力，另方面可因轉換權之行使迅速改善財務結構。 4. 可較現金增資獲得更高之股本溢價。	1. 轉換權之行使主動權在於投資人，公司在轉換前財務結構改善有限，但經轉換後，財務結構將迅速改善。 2. 若市場狀況導致無轉換權行使誘因，則公司將面臨賣回權行使時，龐大之資金壓力。
發行海外存託憑證	基本費用約美金 40 萬元，承銷手續費約為發	1. 可藉募資拓展海外知名度。	1. 固定發行成本高，小額募資不適宜採用。

籌資方式	籌資成本	說明	
		有利因素	不利因素
	行總額 3%。	2. 增加自有資本率，改善財務結構。 3. 發行價格較接近普通股市價，可獲得較高之股本溢價。 4. 對外國法人釋股，對股價負面衝擊較小。	2. 公司海外知名度高低將影響籌資之成敗。 3. 股本膨脹，盈餘具稀釋效果。
現金增資發行新股	籌資成本約為總募集金額之 2.5% 或 500 萬元。	1. 市場接受程度高，易於籌措資金。 2. 可立即改善財務結構，降低財務風險。 3. 提高自有資金比率，加強企業競爭力。 4. 藉由提撥員工優先承購方式，使員工成為股東，加強員工向心力。	1. 股權稀釋效果立見，若經營層股權集中度低，經營權易受威脅。 2. 盈餘將立即遭稀釋，經營層面臨之經營壓力升高。

(2) 對當年度每股盈餘稀釋之影響

上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證（GDR）及國外可轉換公司債（ECB），因海外知名度影響資金募集計劃成功與否甚鉅，且其固定發行成本較高，而本次募集金額為新台幣 1,764,000 仟元，其發行額度較小並不適合採用發行 GDR 或 ECB，故不予考慮。因此，以下就銀行借款、普通公司債、國內可轉換公司債及現金增資這四項籌資工具來評估其對 97 年度每股盈餘之影響：

單位：新台幣仟元；仟股；%

項目		現金增資	轉換公司債	普通公司債	銀行借款
籌資金額		1,764,000	1,764,000	1,764,000	1,764,000
籌資工具利率(假設)		0%	2.0%	3.0%	3.5%
資金成本(註 1)		0	17,640	26,460	30,870
期末股數		249,221	219,221	219,221	219,221
加權平均流通在外股數(註 2)		234,221	219,221	219,221	219,221
資金成本對每股盈餘減少數(元)		0	0.08	0.12	0.14
較未辦理	簡單每股盈餘稀釋程度	0.12	—	—	—
現金增資	加權每股盈餘稀釋程度	0.06	—	—	—

註 1：本次現金增資發行新股籌資金額為 1,764,000 仟元，假設所籌資金在 97 年 7 月完成，則資金成本計算期間為 6 個月。

註 2：(1) 假設轉換公司債無投資人行使轉換權。

(2) 普通公司債、銀行借款：此股數係以最新經濟部變更登記表上顯示之股數計 219,220,608 股，為籌資後流通在外股數。

(3) 本次現金增資發行新股 30,000,000 股，預計募足資金股數上市時點為 97 年 7 月，並假設於 97 年度未辦理增資配股，故加權平均流通在外股數為 234,220,608 股（219,220,608+30,000,000×6/12）。

註 3：較未辦理現金增資簡單每股盈餘稀釋度=1-（目前已發行股數/期末股數），係未考

慮節省之資金成本。

註 4：較未辦理現金增資加權每股盈餘稀釋度=1-（目前已發行股數/加權平均流通在外股數），係未考慮節省之資金成本。

A. 對每股盈餘稀釋之影響

就採不同籌資工具融通資金對 97 年度每股盈餘之影響，以資金成本對每股盈餘減少數分析，銀行借款較轉換公司債及普通公司債對每股盈餘減少數為大，而現金增資並無影響；就每股盈餘稀釋之影響而言，如以銀行借款及普通公司債方式籌資，並不會增加股本，轉換公司債則具有遞延股本膨脹效果，然而若以現金增資方式融通資金，則因股本的增加，將會對每股盈餘產生較大之稀釋效果。

B. 對財務負擔之影響

就財務負擔之影響而言，上述各項可資運用的籌資工具中，除現金增資外餘均為負債性質，負債性質之工具均有到期時償還之資金壓力，其中轉換公司債因持有人具有轉換成普通股之權利，到期前債券持有人如將債券轉換成普通股，則到期時償還之資金壓力將相對減少；此外，一般而言負債性質之籌資工具可能會產生資金成本，將增加公司之財務負擔。

就採不同籌資工具融通資金對財務負擔之影響，以資金成本而言，銀行借款比轉換公司債及普通公司債之資金成本為大，而現金增資則無資金成本負擔。本次採取現金增資發行普通股並無增加公司財務負擔之疑慮，故整體而言應可減少公司財務負擔並降低財務風險。

C. 對股權稀釋及股東權益之影響

另就股權可能稀釋之影響而言，現金增資發行新股將會對股權產生稀釋之情形，而銀行借款、普通公司債及轉換公司債等負債性質籌資方式中，除轉換公司債在轉換後會因股份膨脹造成股權稀釋外，均對股權之稀釋並無影響；另轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，而在債權人可轉換期間，債權人將可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果，不致於對公司股權立刻產生膨脹之衝擊。

本次現金增資除依法提撥 10%供員工優先認購及 10%提撥對外公開承銷外，其餘股數以除權基準日股東名簿之股東及其持有股數為基準認購，對股權稀釋情形並不嚴重，相對於發行轉換公司債，由於一般全數均採對外公開承銷，未來投資人若轉換成普通股，對原股東股權稀釋幅度將更大。

此外，就對現有股東權益之影響觀之，以銀行借款、發行普通公司債等舉債方式籌資，僅增加公司負債，淨值並無法提高，對永續經營之

助益有限；轉換公司債於轉換前僅會增加公司負債，雖隨著債權人將其持有之轉換公司債轉換為普通股，負債比率將逐漸減少而股東權益亦隨之增加，然轉換之權利屬於債權人，故轉換時點及是否執行轉換則無法預期；而發行新股則可即刻提升公司每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

綜上說明，本次籌資計劃以辦理現金增資方式支應，經考量對每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益等綜合因素下，具有合理性與必要性。

(八) 說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

依據自律規則第六條之規定，承銷商輔導上市（櫃）公司辦理現金增資發行普通股如採公開申購配售辦理承銷，其發行價格之訂定，於向金管會申報案件及案件生效後董事會決議除權基準日之會議當日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後平均股價之七成。本公司本次申報現金增資暫訂每股發行價格為 58.8 元，占申報現金增資日 97 年 5 月 24 日之前一個營業日普通股收盤價簡單算數平均數 83.00 元之 70.84%，高於七成，故符合上述規定。

(九) 資金運用概算及可能產生之效益

本次募集資金用途係為償還負債，就本公司本年度及未來一年度各月份之現金收支預測表、應收帳款與應付帳款政策、資本支出計劃、財務槓桿及負債比率、原借款用途及其效益達成情形說明如下：

1. 本年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

單位：新台幣仟元

項目 \ 月份	97/01	97/02	97/03	97/04	97/05	97/06	97/07	97/08	97/09	97/10	97/11	97/12
期初現金餘額	630,815	196,645	465,500	343,571	142,544	191,464	218,521	140,197	183,044	446,708	403,683	306,083
加：非融資性收入												
房地款收入	321,930	495,200	160,000	170,000	530,000	230,000	250,000	200,000	1,660,000	300,000	400,000	300,000
租金收入	3,307	2,611	2,250	2,024	2,300	2,300	2,300	2,250	2,300	2,160	2,300	2,250
收回保證金												
利息收入	1	165	100	28	200	367	120	17	215	815	1,100	1,200
其他收入	2,986	2,132	415	1,421	1,866	1,390	1,256	580	1,000	1,000	1,000	1,000
合計	328,224	500,108	162,765	173,473	534,366	234,057	253,676	202,847	1,663,515	303,975	404,400	304,450
減：非融資性支出												
支付工程/土地款	300,242	133,452	184,368	747,000	280,000	330,000	250,000	282,000	280,000	260,000	1,030,000	400,000
租賃成本												
代銷費用	15,351	28,926	30,000	10,000	10,000	10,000	15,000	15,000	24,000	30,000	15,000	20,000
營業費用	6,380	22,513	25,000	22,500	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
支付保證金												
利息支出	47,921	46,362	45,326	45,000	45,000	42,000	42,000	38,000	38,000	32,000	32,000	33,000
所得稅					43,446							
現金股利									219,221			
董監酬勞及員工紅利									13,630			18,174
合計	369,894	231,253	284,694	824,500	403,446	407,000	332,000	360,000	599,851	347,000	1,102,000	496,174
要求最低現金餘額	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額	469,894	331,253	384,694	924,500	503,446	507,000	432,000	460,000	699,851	447,000	1,202,000	596,174
融資前可供支用現金	959,039	696,753	628,265	517,044	676,910	425,521	472,197	343,044	1,846,559	750,683	808,083	610,533
餘額（短絀）	489,145	365,500	243,571	(407,456)	173,464	(81,479)	40,197	(116,956)	1,146,708	303,683	(393,917)	14,359
融資淨額												
銀行借款	70,000			450,000	200,000	200,000		200,000			600,000	100,000
償還貸款	462,500				282,000		1,764,000		800,000			
買賣債券												
發行新股							1,764,000					
合計	(392,500)			450,000	(82,000)	200,000		200,000	(800,000)		600,000	100,000
期末現金餘額	196,645	465,500	343,571	142,544	191,464	218,521	140,197	183,044	446,708	403,683	306,083	214,359

項目 \ 月份	98/01	98/02	98/03	98/04	98/05	98/06	98/07	98/08	98/09	98/10	98/11	98/12
期初現金餘額	214,359	269,709	207,559	220,409	231,937	533,607	250,507	225,699	298,051	207,305	209,905	892,205
加：非融資性收入												
房地款收入	880,000	150,000	500,000	500,000	1,500,000	350,000	500,000	500,000	300,000	320,000	1,650,000	870,000
租金收入	2,250	2,300	2,500	2,000	2,280	2,600	2,250	2,252	2,160	2,300	2,200	2,360
收回保證金												
利息收入	500	120	50	28	40	300	52		200	100	100	200
其他收入	2,600	430	300	1,500	350	2,000	850	600	800	1,200	1,000	1,000
合計	885,350	152,850	502,850	503,528	1,502,670	354,900	503,152	502,852	303,160	323,600	1,653,300	873,560
減：非融資性支出												
支付工程/土地款	250,000	150,000	400,000	400,000	400,000	1,350,000	300,000	300,000	300,000	250,000	300,000	1,330,000
租賃成本												
代銷費用	20,000	10,000	30,000	32,000	30,000	40,000	32,000	30,000	30,000	18,000	18,000	20,000
營業費用	30,000	25,000	30,000	30,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	30,000
支付保證金												
利息支出	30,000	30,000	30,000	30,000	26,000	23,000	26,000	28,000	28,000	28,000	28,000	25,000
所得稅					60,000							
現金股利							944,960					
董監酬勞及員工紅利									10,906			10,906
合計	330,000	215,000	490,000	492,000	541,000	1,438,000	1,327,960	383,000	393,906	321,000	371,000	1,415,906
要求最低現金餘額	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額	430,000	315,000	590,000	592,000	641,000	1,538,000	1,427,960	483,000	493,906	421,000	471,000	1,515,906
融資前可供支用現金	1,099,709	422,559	710,409	723,937	1,734,607	888,507	753,659	728,551	601,211	530,905	1,863,205	1,765,765
餘額（短絀）	669,709	107,559	120,409	131,937	1,093,607	(649,493)	(674,301)	245,551	107,305	109,905	1,392,205	249,859
融資淨額												
銀行借款						800,000	800,000	400,000				
償還貸款	500,000				660,000			447,500			600,000	
買賣債券												
發行新股												
合計	(500,000)				(660,000)	800,000	800,000	(47,500)			(600,000)	
期末現金餘額	269,709	207,559	220,409	231,937	533,607	250,507	225,699	298,051	207,305	209,905	892,205	349,859

2. 應收帳款收款及應付帳款付款政策

本公司為建築投資業，除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力大多採預售制，即客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金，開工興建期間，依契約之規定向客戶收取各期房地款，迄個案完工產權完成時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，始收回全部房地款，所以個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。另一般來說訂金及簽約金通常以現金方式向客戶收取，而開工款及工程款客戶則多以現金匯款或開立期票的方式支付。綜上所述，本公司所編製97年度及98年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係根據個案完工時程及預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，一般廠商則為即期支票或月結90天期票。本公司於編製97年度及98年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編製基礎，故其編製基礎尚屬合理。

3. 資本支出計畫

本公司97及98年度除因應土地開發所購買之營建用地及土地預付款外，並無重大資本支出計畫，故其編製基礎應屬合理。

4. 財務槓桿及負債比率

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為1，數值愈大財務風險愈高，而該指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利，惟舉債經營相對將增加公司財務風險，故財務槓桿之運用上需考量財務結構之安全性及資金週轉能力，若財務結構不良，則反易發生資金週轉困難而陷入財務危機。由下表可知本公司94~96年度財務槓桿度分別為1.06倍、1.03倍及1.07倍，由於96及97年度購置之營建用地及預計新推案量資金需求甚殷，若繼續以舉借銀行借款以為支應，其所產生之利息負擔亦同步增加，將使財務槓桿度趨於惡化。故預計將本次現金增資發行新股所募集之1,764,000仟元全數用以償還銀行借款，對公司財務風險之降低應有正面助益。

單位：仟元；倍；%

年度 項目	94 年度	95 年度	96 年度	97 年度 (預估)	98 年度 (預估)
財務槓桿度	1.06	1.03	1.05	註	註
負債比率(%)	78.37	67.68	78.32	66.97	61.65
銀行借款金額 (含短期票券)	9,141,307	9,074,448	17,856,570	16,554,070	16,346,570

註：因利息資本化金額難以預估，故不予設算。

本公司94~96年度之負債比率除95年度因辦理現金增資挹注資金，致負債比率低於70%外，其餘年度皆高於78%以上，本次辦理現金增資發行新股預計於97年7月收足股款後，於97年7月即可償還借款，將可適度降低負債比率及減少對銀行依存度，以取得較長期資金支應短期資金需求，可強化財務結構、降低營運風險並提升公司競爭力，使公司得以永續穩健經營，故應有其必要性及合理性。

5. 原借款用途及其效益達成情形

單位：新台幣仟元：%

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	97年1~12月減少利息	98年往後年度減少利息
聯貸(註1)	3.08%	96/08/23~97/02/19(註2)	週轉金	895,000	895,000	13,217	27,566
台灣銀行	3.41%	96/07/10~99/07/10	週轉金	1,000,000	166,667	2,725	5,683
合作金庫	3.16%	95/07/05~99/01/05	土地融資	711,000	702,333	10,641	22,194
合計				2,606,000	1,764,000	26,583	55,443

註1：8家聯貸，主辦兼授信銀行為合作金庫與土地銀行，授信銀行為農業金庫銀行、台灣銀行、新光銀行、華南銀行、中小企銀及高雄銀行等8家銀行。

註2：到期自動展期。

本公司本次募集資金計劃係全數用於償還「信義 F4」（聯貸）、「日出大地」（合庫）等建案，因購置土地及興建工程所需，向銀行借款而產生之土地、建築融資，及供日常營運使用之營運週轉金，共計1,764,000仟元。

房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，且資金週轉率不及一般產業快速的情形下，本身除需擁有充裕的資金外，擁有靈活的資金調度能力，支應公司營運上之財務需求，為營建工程案是否能順利完工不可或缺的重要因素之一。由於土融及建融無法隨時動撥，因此尚需仰賴週轉金融資支應日常營運所需。近年來隨著房地產景氣持續熱絡，使得公司營運規模持續擴大，最近三年度營業收入分別為3,665,047仟元、7,434,755仟元及5,145,358仟元，營業活動淨現金流出（入）分別為(1,947,707)仟元、56,126仟元及(7,220,945)仟元，反觀融資活動淨現金則均呈現流入狀態，94~96年度分別為1,834,106仟元、544,982仟元及6,855,170仟元，而本公司日常營運資金需求除部份自有資金及發行短期票券外，以向金融機構融資借款為最大宗，故原借款主要係用以支應營業活動現金之不足，確有其必要性及合理性。

單位：新台幣仟元；%

土融、建融及營運週轉金之效益										
工案名稱	推案年度	推案方式	開工日期	完工日期	累計工程進度	估計工程總成本	預計可售總額	預計毛利	估計毛利率	銷售率(註)
信義 F4	96	邊建邊售	94.09	99.06	興建中	7,506,623	10,762,430	3,255,807	30.25	—
日出大地	96	邊建邊售	96.06	97.09	興建中	1,450,000	2,280,000	830,000	36.40	15%
合 計						8,956,623	13,042,430	4,085,807	31.33	—

註：銷售率計算截至 97 年 3 月 31 日為止

本公司向銀行申請土地融資貸款時，需先將土地所有權設定予銀行，銀行依該土地買賣合約價約80%之額度進行融資撥款，而建築融資方面則依預估工程合約總價款約60%之額度內進行核貸，公司則依工程進度向銀行提出動撥申請。

本公司藉由向銀行舉借融資款項，用以支應「信義 F4」及「日出大地」之土地、營建工程款及日常營運所需。「信義 F4」基地位於台北市信義計劃區，該建案採 SRC 結構，規劃為精緻之頂級豪宅，每戶皆為百坪以上豪宅，總戶數為48戶，於94年7月取得建照及94年11月開工，根據住宅資訊統計季報顯示，全台各縣市住宅存量短缺問題以台北市最明顯，需求缺口高達8.18萬戶；未來台北市中心精華地段及重大公共建設經過之處，如大安、信義、南港、板橋等地，銷售率表現仍被看好，故在戶數少、地段佳，行情持續看漲下，該建案預計於97年開始銷售，因戶數僅48戶，其銷售獲利應可達成。而「日出大地」位於政大附中及政治大學之文教區域，該建案為3,000坪之基地，戶數僅68戶，坪數為70坪~140坪，銷售策略為邊建邊售，目前興建中，預計97年9月完工，該建案基地面積完整，距離台北市中心僅10~15分鐘車程，而房價僅台北市中心豪宅一半，預計銷售應可順利達成。若前開建案未來均銷售完畢，預計將可增加營收13,042,430仟元，扣除預計工程總成本8,956,623仟元，營業毛利4,085,807仟元，平均毛利率約為31.33%。在營建成本逐漸攀升及建築用地取得日益困難之情形下，適時取得銀行融資使上述建案均能順利取得土地並進行工程開發實屬必要，且上述工程個案毛利率分別為30.25%及36.40%，與最近三年度之毛利率39%、38%及40%相較亦有不錯的表現，故原借款用途效益應屬顯現。

三、本次受讓公司股份發行新股：無。

四、本次併購發行新股：無。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一) 簡明資產負債表及損益表

1. 簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至 3月31日財 務資料 （註2）
	92年	93年	94年	95年	96年	
流 動 資 產	3,695,202	9,904,296	13,327,909	16,329,832	24,327,648	24,253,891
基 金 及 投 資	143,089	155,918	143,747	214,535	266,346	250,454
固 定 資 產	537,812	520,507	536,467	640,220	493,965	518,289
無 形 資 產	23	21	18	15	15	15
其 他 資 產	68,749	53,058	210,009	117,844	120,280	119,955
資 產 總 額	4,444,875	10,633,800	14,218,150	17,302,446	25,208,254	25,142,604
流 動 分 配 前	2,706,286	8,338,783	11,134,384	11,356,991	19,726,133	19,352,321
負 債 分 配 後	2,711,106	8,507,101	11,713,655	12,947,192	20,126,353	—
長 期 負 債	—	—	—	320,000	—	—
其 他 負 債	6,529	6,458	8,727	33,802	17,051	16,801
負 債 分 配 前	2,712,815	8,345,241	11,143,111	11,710,793	19,743,184	19,369,122
總 額 分 配 後	2,717,635	8,513,559	11,722,382	13,300,994	20,142,404	—
股 本	1,361,070	1,524,399	1,829,279	2,192,206	2,192,206	2,192,206
資 本 公 積	131,185	83,547	7,327	673,328	673,328	673,328
保 留 分 配 前	240,766	681,548	1,239,010	2,726,436	2,599,853	2,908,265
盈 餘 分 配 後	120,255	284,570	564,295	1,136,235	1,541,971	—
金融商品未實現損益	—	—	—	—	—	—
累積換算調整數	—	—	—	—	—	—
未認列為退休金成本之淨損失	(961)	(935)	(577)	(317)	(317)	(317)
股 東 權 益 總 額	1,732,060	2,288,559	3,075,039	5,591,653	5,465,070	5,773,482
分 配 後	1,727,240	2,120,241	2,495,768	4,001,452	5,064,850	—

註1：以上財務資料均經會計師查核簽證。

註2：當年度截至3月31日財務資料經會計師核閱。

2. 簡明損益表

單位：除每股盈餘(元)外，餘為新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至 3月31日財 務資料 （註2）
	92年	93年	94年	95年	96年	
營 業 收 入	1,346,192	2,731,995	3,665,047	7,434,755	5,145,358	847,353
營 業 毛 利	269,125	869,731	1,435,008	2,843,097	2,056,938	470,268
營 業 損 益	150,172	607,985	1,087,974	2,211,517	1,495,314	357,561
營業外收入及利益	14,245	22,190	24,976	120,487	117,462	6,243
營業外費用及損失	23,732	59,461	130,046	72,728	105,466	51,813
繼續營業部門稅前損益	140,685	570,714	982,904	2,259,276	1,507,310	311,991
繼續營業部門損益	136,907	561,293	954,440	2,249,625	1,463,618	308,412
停 業 部 門 損 益	—	—	—	—	—	—
非 常 損 益	—	—	—	—	—	—
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	—	—	—	—	—	—
本 期 損 益	136,907	561,293	954,440	2,249,625	1,463,618	308,412
每 股 當 期	1.01	3.68	5.22	11.17	6.68	1.41
盈 餘 追 溯	0.75	3.07	4.75	11.17	6.68	1.41

註1：以上財務資料均經會計師查核簽證。

註2：當年度截至3月31日財務資料經會計師核閱。

（二）影響上述財務報表作一致性比較之重要事項：無。

（三）最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1. 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	簽 證 會 計 師 姓 名	查 核 意 見
92年度	陳嘉修、簡蒂暖	無保留意見
93年度	陳嘉修、林 瞳	無保留意見
94年度	陳嘉修、林 瞳	無保留意見
95年度	陳嘉修、林 瞳	修正式無保留意見
96年度	簡蒂暖、賴麗真	修正式無保留意見

2. 最近五年度更換會計師原因說明

92年及96年度更換會計師係因會計師事務所內部組織調整。

(四) 財務分析

1. 最近五年度之財務資料綜合分析

分析項目		最近五年度財務分析 (註1)					當年度截至 3月31日財 務資料 (註3)
		92年	93年	94年	95年	96年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	61.03	78.48	78.37	67.68	78.32	77.04
	長期資金占固定資產比率	322.06	439.68	573.20	910.58	1,106.37	1,113.95
償 債 能 力	流動比率(%)	136.54	118.77	119.70	143.79	123.33	125.33
	速動比率(%)	6.18	5.23	3.19	10.40	5.29	4.34
	利息保障倍數(倍)	9.19	28.69	17.83	37.02	16.61	8.71
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	36.26	122.36	138.74	48.10	33.27	84.41
	應收款項收現日數	10.07	2.98	2.63	7.59	10.97	4.32
	存貨週轉率(次)	0.43	0.30	0.21	0.34	0.16	0.06
	應付款項週轉率(次)	8.60	5.62	3.81	5.10	3.19	2.10
	平均售貨日數	848.84	1,216.67	1,738.10	1,073.53	2,281.25	6,083.33
	固定資產週轉率(次)	2.41	5.16	6.83	11.45	10.42	6.54
	總資產週轉率(次)	0.30	0.26	0.26	0.43	0.20	0.13
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	4.11	7.65	8.03	14.57	7.23	1.35
	股東權益報酬率(%)	8.03	27.92	35.59	51.91	26.47	5.49
	占實收資本比率(%)	營業利益 稅前純益	11.03	39.88	59.48	100.88	68.21
			10.34	37.44	53.73	103.06	68.76
	純益率(%)		10.17	20.55	26.04	30.26	28.45
	每股盈餘(元)追溯調整		0.75	3.07	5.22	11.17	6.68
現 金 流 量 (%)	現金流量比率	註2	註2	註2	0.49	註2	註2
	現金流量允當比率	57.84	16.22	4.01	0.41	0.23	0.28
	現金流量再投資比率	註2	註2	註2	0.95	註2	註2
槓 桿 度	營運槓桿度	1.49	1.18	1.12	1.07	1.17	1.18
	財務槓桿度	1.13	1.04	1.06	1.03	1.07	1.13

最近二年度各項財務比率變動原因說明：

- (1)長期資金占固定資產比率由95年之910.58%升至1,106.37%，係因出售總部7樓固定資產減少所致。
- (2)速動比率由95年之10.40%下降至5.29%，係因前期完工個案量體較大且集中於年底入帳，而本期入帳點較為平均，以致前期與本期之期末現金及應收款項差異所致。
- (3)利息保障倍數由95年之37.02%下降至16.61%，係因本年度營收及獲利減少所致。
- (4)應收款項週轉率由95年之48.10%下降至33.27%及應收款項收現日數由95年7.59上升至10.97，係因本期銷售淨額減少所致。
- (5)存貨週轉率(次)由95年之0.34次下降至0.16次及平均售貨日數由1,073.53日上升至2,281.25日，係因96年銷貨成本減少且目前投入興建個案較多，致平均存貨升高所致。

- (6)總資產週轉率（次）由95年之0.43次下降至0.20次，係因本年度銷貨淨額減少，致使總資產週轉率下降。
- (7)資產報酬率由95年14.57%下降至7.23%，係因本年度銷貨淨額減少，亦相對減少獲利所致。
- (8)股東權益報酬率由95年之51.91%下降至26.47%，係因本期獲利減少及平均股東權益增加所致。
- (9)營業利益及稅前純益由95年之100.88%減少至68.21%及103.06%減少至68.76%，係因本期營收減少相對獲利減少所致。
- (10)每股盈餘追溯調整由95年之11.17元減至6.68元，係因本期營收減少相對獲利減少所致。
- (11)現金流量允當比率由95年之0.41%降至0.23%，係因96年存貨增加所致。

註1：以上財務資料皆經會計師查核簽證。

註2：營業活動之現金流量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

註3：當年度截至3月31日財務資料未經會計師核閱。

註4：利息保障倍數之計算，不含利息資本化之利息。

財務比率計算公式說明：

1. 財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額

(2)長期資金占固定資產比率＝（股東權益淨額＋長期負債）／固定資產淨額。

2. 償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3. 經營能力

(1)應收款項週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項餘額。

(5)平均售貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率＝銷貨淨額／固定資產淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／資產總額。

4. 獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（稅後淨利－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋營運資金）

6. 財務槓桿

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

(五) 會計科目重大變動說明

會計科目 \ 年度	95年度		96年度		增減變動		說明
	金額	% (註1)	金額	% (註1)	金額	% (註2)	
其他金融資產－流動	357,980	2	82,338	－	(275,642)	(77)	主要係本期完工個案體量較小，故應收帳款相對降低。
待售房地	2,145,980	13	1,353,340	5	(792,640)	(37)	主要係本期完工個案量體較小且大部份成屋均已過戶交屋，致使本期待售房地金額減少。
營建用地	1,354,129	8	7,476,184	31	6,122,055	452	主要係本期積極購地所致。
在建房地	10,789,599	62	13,843,718	56	3,054,119	28	主要係本期積極投入興建個案所致。
短期借款	8,731,948	50	17,386,070	68	8,654,122	99	係因本期大量購地並積極投入開發新案所致。
應付帳款－關係人	772,642	4	430,081	2	(342,561)	(44)	係因完工個案屆保固期滿，已陸續請領工程保固款所致。
預收房地款	1,048,442	6	759,289	3	(289,153)	(28)	主要係因本期完工個案入帳，致使預收房地款減少所致。
長期借款	320,000	2	－	－	(320,000)		係因長期借款轉入一年內到期之長期負債所致。
未提撥保留盈餘	2,457,950	14	2,106,404	8	(351,546)	(14)	係因本期營收及淨利減少所致。

註1：%指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：%指以前一年為100%所計算出之變動比率。

二、財務報表

- (一) 最近二年度財務報表及會計師查核報告，發行人申報（請）募集發行有價證券時已逾年度開始八個月者，應加列申報（請）年度上半年之財務報表：（第79頁～第160頁）。
- (二) 最近一年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之母子公司合併財務報表：（第161頁～第194頁）。
- (三) 發行人申報（請）募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，最近期經會計師查核簽證之財務報表：（第195頁～第223頁）。。

三、財務概況其他重要事項

- (一) 公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。
- (二) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之事項：無。
- (三) 期後事項：無。
- (四) 其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一) 財務狀況

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	96 年度	95 年度	差異	
			金額	%
流動資產	24,327,648	16,329,832	7,997,816	48.98
長期投資	254,011	194,254	59,757	30.76
固定資產	493,965	640,220	(146,255)	(22.84)
無形資產	15	15	0	0.00
其他資產	120,280	117,844	2,436	2.07
其他金融資產-非流動	12,335	20,281	(7,946)	(39.18)
資產總額	25,208,254	17,302,446	7,905,808	45.69
流動負債	19,726,133	11,356,991	8,369,142	73.69
長期負債	0	320,000	(320,000)	(100.00)
其他負債	17,051	33,802	(16,751)	(49.56)
負債總額	19,743,184	11,710,793	8,032,391	68.59
股本	2,192,206	2,192,206	0	0.00
資本公積	673,328	673,328	0	0.00
保留盈餘	2,599,853	2,726,436	(126,583)	(4.64)
股東權益總額	5,465,070	5,591,653	(126,583)	(2.26)
重大變動項目說明： 1. 流動資產：主要係本期大量購地及投入新案開發興建，致營建用地、待售房地及在建房地合計較上期增加約 7,997,816 仟元。 2. 長期投資：主要係依權益法認列被投資公司收益所致。 3. 固定資產：主要係本年度出售出租資產房地減少約 142,472 仟元所致。 4. 流動負債：主要係本期大量購地並積極投入，而以借款因應購地及投入在建房地之資金，致借款較去年增加約 8,549,122 仟元所致。 5. 長期負債：主要係因一年內到期之長期借款轉列短期借款所致。 6. 其他負債：主要係因退還客戶裝潢保證金所致。 7. 保留盈餘：主要係本年度完工個案量體較小，致營業淨利較上期減少。				

(二) 經營結果

1. 經營結果比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	96 年度	95 年度	增(減)金額	變動比例 (%)
營業收入總額	5,145,358	7,434,755	(2,289,397)	(31)
減：銷貨退回	—	—	—	—
營業收入淨額	5,145,358	7,434,755	(2,289,397)	(31)
營業成本	3,088,420	4,591,658	(1,503,238)	(33)
營業毛利	2,056,938	2,843,097	(786,159)	(28)
營業費用	561,624	631,580	(69,956)	(11)
營業利益	1,495,314	2,211,517	(716,203)	(32)
營業外收入	117,462	120,487	(3,025)	(3)
營業外支出	105,466	72,728	32,738	45
繼續營業部門稅前淨利	1,507,310	2,259,276	(751,966)	(33)
減：所得稅費用	43,692	9,651	34,041	353
加：所得稅利益	—	—	—	—
繼續營業部門稅後淨利	1,463,618	2,249,625	(786,007)	(35)
變動比例分析如下：				
1. 營業毛利分析詳後營業毛利變動分析表之說明。				
2. 營業費用減少主要係因本期預售案正在推案中，完工工地較去年減少，相關銷售費用及營運費用亦相對減少，致營業費用較前期減少。				
3. 營業外支出增加主要係本期大量購地而以借款因應購地及投入在建工程，以致利息費用增加 33,847 仟元所致。				

2. 營業毛利變動分析表

單位：新台幣仟元

	前後期增 減變動數	差 異 原 因			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利	(786,159)	—	—	—	—
說 明	1. 本公司係屬營建業因行業特性之故，不予計算各項差異。 2. 本期完工個案「皇翔快樂花園」、「皇翔天母」受市場肯定且銷售創佳績並完工交屋入帳，但因完工量體較去年為小，致營業毛利減少。				

3. 預期未來一年度銷售數量及其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

本公司依據近期銷售情形判斷，預估97年度可銷售日出大地55戶、大龍段（庫

倫街) 51戶、臨沂段(忠孝東路) 15戶、民生段(民生東路) 10戶、正義段(林森北路) 42戶及其他個案餘屋97戶，整體銷售如能依預期達成時，對本公司未來營收及獲利皆可有不錯之表現。

(三) 現金流量

1. 最近二年度流動性分析

年度 項目	96 年度	95 年度	增(減)比例%
現金流量比率	註	0.49	註
現金流量允當比率	0.23	0.41	(43.9%)
現金再投資比率	註	0.95	註
增減比例變動分析說明： 本期大量投入在建房地之興建，及因購地產生大量現金流出，致本期現金流量允當比率較上期下降。			

註：營業活動之現金量為淨流出數，故現金流量之相關比率不予計算。

2. 流動性不足之改善計劃：無。

3. 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年現金 流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
630,815	(2,422,127)	(1,791,312)	214,359	—	1,980,000
說明： 本公司預計未來一年將持續購地、投入在建房地之興建，預計營業活動淨現金流出約 2,422,127 仟元，因此現金不足額將辦理現金增資支應。					

(四) 最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

2. 預計可能產生效益：無。

(五) 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃：本年度投資金額並未有超過實收資本額百分之五者。本公司目前轉投資包括投資北昌營造股份有限公司，投資目的係為加強品質控管；另投資新世紀資通股份有限公司亦以穩健獲利為考量。未來投資計畫仍會審慎評估穩健獲利之相關垂直行業為主要標的。

(六) 其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一) 最近三年度會計師提出之內部控制改進建議

年度	會計師內控改進建議意見摘錄	目前改善情形
94	1. 部份銀行帳戶資產流動性偏低，建議加以分析並針對往來性低之銀行帳戶，可予以結清或將餘額轉至其他帳戶。 2. 建議依財務會計準則公報第三十五號資產減損之會計處理準則規定，評估持有之新世紀資通股份是否有減損損失並自行入帳。 3. 財務會計準則公報第三十四號及第三十六號已分別重新修訂及新發布，建議宜提早研擬該等公報對公司適用情形及因應策略。	1. 已依建議將往來性較低之銀行帳戶予以結清。 2. 已依建議評估減損損失並入帳。 3. 依建議進行研擬中。
95	1. 固定資產財產目錄與實物盤點之清理。 2. 懸帳過久已無須支付之款項應歸屬適當科目。 3. 財務會計準則公報第三十九號為新發布之公報，建議宜提早研擬該等公報對公司適用情形及因應策略。 4. 依金管會發布之金管證六字第0960034217 號函所示，自 97 年度起公告申報第一、三季財報應一併提出合併財務報表，此表免經會計師核閱，但應出具無虛偽隱匿聲明書，此合併季報應由公司自行編製。	1. 已依建議進行中。 2. 已依建議將懸帳過久已無須支付或無法收回之款項歸屬適當科目。 3. 依建議進行研擬中。 4. 依規定辦理。
96	1. 向關係人取得不動產未依規定公告。 2. 償還本金及付息之支出申請單有填寫不完整之情形。 3. 有關員工分紅之會計處理，參考國際會計準則之規定，應列為費用，並自民國 97 年 1 月 1 日起生效。	1. 已補公告完成。 2. 已依建議詳填表單內容。 3. 依規定辦理。

(二) 最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(三) 內部控制聲明書：(第224頁)。

(四) 委託會計師專案審查內部控制制度之審查報告：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：(第225頁)。

四、律師法律意見書：(第226頁)。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形

種類	公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項	目前執行情形
89 年上市	本公司上市時出具之承諾書，皇翔投資股份有限公司、富翔投資股份有限公司(92年更名為皇銘實業股份有限公司)、皇俊投資股份有限公司等三家公司之董事、監察人及持股 10%大股東，受台灣證券交易所要求，承諾自本公司上市掛牌後四年內不得轉讓其所持有之各該投資公司股份。	於限制轉讓期間： 1. 三家投資公司之董事廖蕙玲(即本公司董事長廖年吉之長女)因死亡，將其持股遺贈予其弟妹廖家賢及廖珮如。 2. 皇俊投資持股 10%之大股東廖金樹(即本公司董事長廖年吉之兄)因個人健康因素，於 90 年 10 月間將其全部持股轉讓予本公司董事長廖年吉之長子廖宇祥持有。 3. 皇翔投資董事長廖年吉及董事廖林淑花因稅務規劃之需要，於 90 年 12 月間將其持有 17,900 仟股及 1,000 仟股，轉讓予富翔投資股份有限公司(92 年更名為皇銘實業股份有限公司)。 上述 2. 及 3. 之股權轉讓事項，台灣證券交易所已於 93 年電詢本公司，本公司業已於 93/07/02 發函回覆。 上述三家投資公司其董事、監察人均為本公司董事長廖年吉之配偶及子女等二親等血親，係屬可控制之持股，且上述三家投資公司於本公司上市時共持股 41.08%，截至 93/07/02 回函時共持股 47.63%，整體持股比率增加 6.55%。 綜上所述，三家投資公司之股東成員雖有轉換，確係為相關關係人轉讓，故與其上市時所出具之承諾原意，並無重大違反。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近三年度私募普通股辦理情形：無。

十一、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其

內部人違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

十二、上市上櫃公司治理運作情形：（第227～228頁）。

十三、其他必要補充說明事項：有關本次現金增資，本公司及子公司出具之承諾書：
（第229頁～第230頁）

陸、重要決議

皇翔建設股份有限公司九十六年股東常會議事錄

- 一、時 間：民國九十六年六月二十一日上午九時
- 二、地 點：台北市重慶南路一段二號二十二樓（永豐金證券會議室）
- 三、出席股東及股東代理人所代表之股份共計一七六、八一二、七八一股，佔本公司已發行股份總數二一九、二二〇、六〇八股之八〇・六六 %。
- 四、主 席：廖年吉 記 錄：薛僑儀
列席人員：廖林淑花董事、林智慧董事、張炳煌董事、陳嘉根董事、鄭惠秋監察人、廖珮如監察人、簡蒂暖會計師、郭鎮周律師
- 五、主席宣佈開會。
- 六、主席致詞：（略）。
- 七、報告事項：（一）九十五年度營運概況及九十六年營運計劃。（洽悉）
（二）監察人審查報告書。
（三）九十五年度背書保證辦理情形。（洽悉）
（四）董事會議事規則報告。（洽悉）
- 八、承認暨討論事項：
 - 第一案
案由：九十五年度營業報告書及財務報表，提請 承認。
說明：本公司九十五年度財務報表及與子公司之合併報表，業經安侯建業會計師事務所陳嘉修、林瞳會計師查核簽證在案，併連同營業報告書提經監察人審查竣事（請詳後附件），敬請承認。
決議：本案經主席徵詢全體出席股東後，一致無異議照案承認。
 - 第二案
案由：本公司九十五年度盈餘分配案，提請 承認。
說明：（一）本公司九十五年度稅後淨利為新台幣（以下同）二、二四九、六二五、一八五元，連同上年度未分配盈餘二〇八、三二三、六四四元，合計可供分配盈餘二、四五七、九四八、八二九元。
（二）擬由九十五年度可供分配盈餘中提撥股東紅利一、五三四、五四四、二五六元及員工紅利三一、八〇四、〇二六元（以現金配發），董監事酬勞二三、八五三、〇二〇元，俟股東常會通過後，授權董事會另訂除息基準日分配之。
（三）本次現金股利分配未滿一元之畸零數額，轉入本公司職工福利委員會。
（四）檢附盈餘分配表如后：

皇翔建設股份有限公司

95年度盈餘分配表

單位：新台幣元

期初未分配盈餘	208,323,644
本期稅後純益	2,249,625,185
可供分配盈餘	2,457,948,829
分配項目：	
法定公積	(224,962,518)
股東紅利—以現金配發	(1,534,544,256)
員工紅利—以現金配發	(31,804,026)
董監事酬勞	(23,853,020)
期末未分配盈餘	642,785,009

決議：本案經主席徵詢全體出席股東後，一致無異議照案承認。

第三案

案由：本公司章程修正案，提請 決議。

說明：（一）為提高本公司額定資本額，擬修正本公司章程條文。

（二）檢附公司章程修正條文對照表如后：

條次	內容		修訂理由
	修正前	修正後	
第十五條	本公司資本額定為新台幣貳拾貳億元，分為貳億貳仟萬股，每股新台幣壹拾元整，授權董事會視業務需要發行。	本公司資本額定為新台幣參拾億元，分為參億股，每股新台幣壹拾元整，授權董事會視業務需要發行。	提高額定資本額。
第卅一條	本章程訂立於民國八十年十二月二日，第一次修正於民國八十四年十二月十五日，第二次修正於民國八十五年三月二十六日，第三次修正於民國八十五年十月八日，第四次修正於民國八十五年十二月十八日，第五次修正於民國八十六年五月十日，第六次修正於民國八十六年八月十五日，第七次修正於民國八十六年十一月十九日，第八次修正於民國八十七年四月七日，第九次修正於民國八十八年三月三日，第十次修正於民國八十九年四月十九日，第十一次修正於民國九十一年六月二十日，第十二次修正於民國九十三年五月五日，第十三次修正於民國九十四年六月十日，第十四次修正於民國九十五年六月九日。	本章程訂立於民國八十年十二月二日，第一次修正於民國八十四年十二月十五日，第二次修正於民國八十五年三月二十六日，第三次修正於民國八十五年十月八日，第四次修正於民國八十五年十二月十八日，第五次修正於民國八十六年五月十日，第六次修正於民國八十六年八月十五日，第七次修正於民國八十六年十一月十九日，第八次修正於民國八十七年四月七日，第九次修正於民國八十八年三月三日，第十次修正於民國八十九年四月十九日，第十一次修正於民國九十一年六月二十日，第十二次修正於民國九十三年五月五日，第十三次修正於民國九十四年六月十日，第十四次修正於民國九十五年六月九日， <u>第十五次修正於民國九十六年六月二十一日。</u>	增訂第十五次修正日期。

決議：本案經主席徵詢全體出席股東後，一致無異議照案通過。

第四案

案由：本公司取得或處分資產處理程序修正案，提請 決議。

說明：（一）配合法令修改，修正本公司「取得或處分資產處理程序」。

（二）檢附修正條文對照表如后。

決議：本案經主席徵詢全體出席股東後，一致無異議照案通過。

九、臨時動議：無。

十、散會。

主 席：廖 年 吉

記 錄：薛 僑 儀

皇翔建設股份有限公司董事會議事錄

一、時 間：民國九十七年四月七日下午二時

二、地 點：本公司會議室

三、出席董事：廖年吉、廖林淑花、張炳煌、陳嘉根、黃群超

列席人員：監察人 鄭惠秋、陳月美、廖珮如、總經理室協理 何勤、財務經理
游玉華

四、主 席：廖年吉

記 錄：薛僑儀

五、主席宣佈開會。

六、主席致詞：（略）。

七、討論事項：

案由：本公司為償還銀行借款以改善財務結構，擬辦理現金增資發行新股案，提請
決議。

說明：(1)本公司為償還銀行借款以改善財務結構，擬辦理現金增資發行新股
30,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，計新台幣 300,000,000 元。

(2)本次現金增資採溢價發行，每股發行價格暫訂為新台幣 66 元，預計募集
總金額為新台幣 1,980,000,000 元。

(3)依公司法第 267 條規定，保留 10%計 3,000,000 股予員工認購，認購不足
部分，由董事長洽特定人認購之。

(4)依證券交易法第 28 條之 1 規定提出 10%計 3,000,000 股對外公開發行。

(5)餘 24,000,000 股，由原股東依持股比例每仟股依公開發行價格有償認購
109.47 股，不足一股之畸零股由股東自行拼湊成整股，其放棄拼湊或拼
湊後仍不足一股之畸零股及認購不足部分，由董事長洽特定人認購之。

(6)本次增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股份相同。

(7)本案經呈報金管會證期局核准後，由董事會另訂認股基準日及辦理相關事
宜。

(8)本次現金增資計劃及資金運用與預計可能產生效益請詳附件。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事，一致無異議照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散會。

主 席：廖 年 吉
記 錄：薛 僑 儀

皇翔建設股份有限公司董事會議事錄

一、時 間：民國九十七年五月二十四日下午二時

二、地 點：本公司會議室

三、出席董事：廖年吉、廖林淑花、張炳煌、陳嘉根

列席人員：監察人 鄭惠秋、陳月美、廖珮如、總經理室協理 何勤、財務經理
游玉華

四、主 席：廖年吉 記 錄：薛僑儀

五、主席宣佈開會。

六、主席致詞：（略）。

七、討論事項：

案由：本公司現金增資發行新股案，其發行條件、發行價格、認股基準日、股票停止過戶期間及增資基準日，提請 決議。

說明：(1)本公司於 97 年 4 月 7 日經董事會決議通過辦理現金增資發行新股 30,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，計新台幣 300,000,000 元，業經行政院金融監督管理委員會於 97 年 5 月 7 日金管一字第 0970016087 號函核准申報生效在案。

(2)本次現金增資採溢價發行，其每股發行價格訂為新台幣 58.80 元。

(3)依公司法第 267 條規定，保留 10%計 3,000,000 股予員工認購，認購不足部分，由董事長洽特定人認購之。

(4)依證券交易法第 28 條之 1 規定提出 10%計 3,000,000 股對外公開發行。

(5)餘 24,000,000 股，由原股東依持股比例每仟股依公開發行價格有償認購 109.47 股，不足一股之畸零股由股東自行拼湊成整股，其放棄拼湊或拼湊後仍不足一股之畸零股及認購不足部分，由董事長洽特定人認購之。

(6)本次增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股份相同。

(7)本案增資認股基準日訂為 97 年 6 月 23 日，依法自 97 年 6 月 19 日至 97 年 6 月 23 日為股票停止過戶期間，現金增資基準日為 97 年 7 月 7 日。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事，一致無異議照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散會。

主 席：廖 年 吉
記 錄：薛 僑 儀

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

皇翔建設股份有限公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國九十六年度及九十五年度之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國九十六年度及九十五年度之經營成果與現金流量。

民國九十六年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表係依據證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達其與第一段所述財務報表有關之內容。

如財務報表附註十(三)所述，皇翔建設股份有限公司總經理室協理及法務襄理於民國九十五年八月，因皇翔建設股份有限公司與土城市公所合建大陸榮胞眷村改建案被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴一案，依律師意見表示該案即便判決結果成立，惟無任何違背合建契約之行為，實不影響合建契約之履行，對於皇翔太陽城購買戶之契約履行及業務之執行亦無影響，土城市公所或購買戶亦無任何理由可向皇翔建設股份有限公司請求任何賠償，故認皇翔建設股份有限公司所為不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。另上述皇翔太陽城之購買戶已辦理交屋手續完竣，市公所亦已結束信託，本公司並已依約取回履約保證金。

皇翔建設股份有限公司已編製民國九十六年度及九十五年度之合併財務報表，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安 侯 建 業 會 計 師 事 務 所

簡 蒂 暖

會 計 師：

賴 麗 真

原證期會核 (88)台財證(六)第18311號
准簽證文號：(89)台財證(六)第62474號
民國九十七年二月二十九日

皇翔建設股份有限公司

資產負債表

民國九十六年及九十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		96.12.31		95.12.31				96.12.31		95.12.31	
資 產		金 額	%	金 額	%	負債及股東權益		金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註四(一))	\$ 630,815	3	823,385	5	2100	短期借款(附註四(七))	\$ 17,386,070	68	8,731,948	50
1190	其他金融資產－流動(附註六)	82,338	-	357,980	2	2110	應付短期票券	237,500	1	342,500	2
1221	待售房地(附註四(二)及六)	1,353,340	5	2,145,980	13	2130	應付票據－關係人(附註五)	228,700	1	150,000	1
1223	營建用地(附註四(三)及六)	7,476,184	31	1,354,129	8	2150	應付帳款－關係人(附註五)	430,081	2	772,642	4
1224	在建房地(附註四(四)及六)	13,843,718	56	10,789,599	62	2262	預收房地款(附註七)	759,289	3	1,048,442	6
1225	預付工程款	605,497	2	636,129	4	2270	一年內到期長期負債	233,000	1	-	-
1280	其他流動資產	335,756	1	222,630	1	2280	其他流動負債	451,493	2	311,459	2
		24,327,648	98	16,329,832	95			19,726,133	78	11,356,991	65
基金及長期投資：						2420	長期借款	-	-	320,000	2
1421	採權益法之長期股權投資(附註四(五))	227,127	1	161,054	1	其他負債：					
1480	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六)	26,884	-	33,200	-	2810	應計退休金負債(附註四(八))	2,301	-	2,301	-
		254,011	1	194,254	1	2820	存入保證金	14,750	-	31,501	-
1440	其他金融資產－非流動	12,335	-	20,281	-			17,051	-	33,802	-
固定資產(附註四(六)及六)：							負債合計	19,743,184	78	11,710,793	67
1501	土地	116,564	-	161,977	1	股東權益：					
1521	房屋及建築	48,069	-	67,911	-	3110	普通股股本(附註四(十))	2,192,206	9	2,192,206	13
1551	運輸設備	8,611	-	9,015	-	資本公積：					
1620	出租資產	337,774	1	417,383	2	3210	資本公積－發行溢價	666,000	3	666,000	4
1681	其他設備	4,355	-	12,376	-	3220	資本公積－庫藏股票交易	6,599	-	6,599	-
		515,373	1	668,662	3	3260	資本公積－長期投資	729	-	729	-
15X9	減：累積折舊	21,408	-	28,442	-		保留盈餘：(附註四(十一))				
		493,965	1	640,220	3	3310	法定盈餘公積	492,488	2	267,525	2
無形資產：						3320	特別盈餘公積	961	-	961	-
1770	遞延退休金成本	15	-	15	-	3350	未提撥保留盈餘	2,106,404	8	2,457,950	14
其他資產：						3430	未認列為退休金成本之淨損失	(317)	-	(317)	-
1810	閒置資產(附註六)	118,313	-	115,451	1		股東權益合計	5,465,070	22	5,591,653	33
1880	其他資產－其他	1,967	-	2,393	-	重大承諾事項及或有事項(附註七)					
		120,280	-	117,844	1						
資產總計		\$ 25,208,254	100	17,302,446	100	負債及股東權益總計		\$ 25,208,254	100	17,302,446	100

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司

損益表

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		96年度		95年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4310	租賃收入	\$ 27,009	1	19,851	-
4510	營建收入	<u>5,118,349</u>	<u>99</u>	<u>7,414,904</u>	<u>100</u>
		5,145,358	100	7,434,755	100
5000	營業成本：				
5310	租賃成本	1,909	-	2,252	-
5510	營建成本	<u>3,086,511</u>	<u>60</u>	<u>4,589,406</u>	<u>62</u>
		<u>3,088,420</u>	<u>60</u>	<u>4,591,658</u>	<u>62</u>
5910	營業毛利	2,056,938	40	2,843,097	38
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	314,648	6	487,713	7
6200	管理費用	<u>246,976</u>	<u>5</u>	<u>143,867</u>	<u>2</u>
		<u>561,624</u>	<u>11</u>	<u>631,580</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>1,495,314</u>	<u>29</u>	<u>2,211,517</u>	<u>29</u>
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	3,606	-	1,255	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(五))	66,073	1	76,870	1
7130	處分固定資產利益(附註五)	20,080	-	829	-
7480	什項收入	<u>27,703</u>	<u>1</u>	<u>41,533</u>	<u>1</u>
		<u>117,462</u>	<u>2</u>	<u>120,487</u>	<u>2</u>
	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(四))	96,573	2	62,726	1
7530	處分固定資產損失	2,132	-	-	-
7640	金融資產評價損失	-	-	10,000	-
7880	什項支出	<u>6,761</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>-</u>
		<u>105,466</u>	<u>2</u>	<u>72,728</u>	<u>1</u>
	本期稅前淨利	1,507,310	29	2,259,276	30
8110	減：所得稅費用(附註四(九))	<u>43,692</u>	<u>1</u>	<u>9,651</u>	<u>-</u>
	本期淨利	<u>\$ 1,463,618</u>	<u>28</u>	<u>2,249,625</u>	<u>30</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
基本每股盈餘(元)(附註四(十二))		<u>\$ 6.88</u>	<u>6.68</u>	<u>11.22</u>	<u>11.17</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司

股東權益變動表

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股股本	資本公積			保留盈餘			未認列為退休 金成本之淨損失	合 計
	發行溢價	庫藏股 票交易	長期投資	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未提撥 保留盈餘			
民國九十五年一月一日期初餘額	\$ 1,829,278	-	6,599	729	172,081	961	1,065,968	(577)	3,075,039
民國九十四年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	95,444	-	(95,444)	-	-
員工紅利	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	(15,244)
董監事酬勞	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	(15,244)
股東股利	-	-	-	-	-	-	(548,783)	-	(548,783)
盈餘轉增資	182,928	-	-	-	-	-	(182,928)	-	-
現金增資	180,000	666,000	-	-	-	-	-	-	846,000
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	-	260	260
民國九十五年度純益	-	-	-	-	-	-	2,249,625	-	2,249,625
民國九十五年十二月三十一日餘額	2,192,206	666,000	6,599	729	267,525	961	2,457,950	(317)	5,591,653
民國九十五年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	224,963	-	(224,963)	-	-
員工紅利	-	-	-	-	-	-	(31,804)	-	(31,804)
董監事酬勞	-	-	-	-	-	-	(23,853)	-	(23,853)
股東股利	-	-	-	-	-	-	(1,534,544)	-	(1,534,544)
民國九十六年度純益	-	-	-	-	-	-	1,463,618	-	1,463,618
民國九十六年十二月三十一日餘額	<u>\$ 2,192,206</u>	<u>666,000</u>	<u>6,599</u>	<u>729</u>	<u>492,488</u>	<u>961</u>	<u>2,106,404</u>	<u>(317)</u>	<u>5,465,070</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	96年度	95年度
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 1,463,618	2,249,625
調整項目：		
折舊	4,986	5,716
各項攤提	1,230	1,101
採權益法認列之投資收益	(66,073)	(76,870)
處分固定資產利益	(20,080)	(829)
處分固定資產損失	2,132	-
處分營建用地利益(帳列其他收入)	(619)	-
金融資產評價損失	-	10,000
提列退休金準備	-	226
資產及負債科目項目之變動		
其他金融資產－流動	275,642	(235,637)
待售房地	859,135	(1,437,910)
營建用地	(6,191,323)	(865,715)
在建房地	(3,054,119)	362,798
預付工程款	(241,671)	(363,826)
其他流動資產	159,177	117,981
應付票據－關係人	78,700	149,000
應付帳款－關係人	(342,561)	179,492
預收房地款	(289,153)	(133,646)
其他流動負債	140,034	94,620
營業活動之淨現金流(出)入	(7,220,945)	56,126
投資活動之現金流量：		
處分營建用地價款	58,025	-
處分固定資產價款	107,467	1,362
購置固定資產	(5,745)	(6,466)
減資退回股本	6,316	-
購置其他資產	(804)	(1,040)
其他金融資產－非流動	7,946	(3,918)
投資活動之淨現金流入(出)	173,205	(10,062)

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	96年度	95年度
融資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,654,122	215,241
現金增資	-	846,000
應付短期票券(減少)增加	(105,000)	37,900
長期借款減少	(87,000)	-
發放現金股利	(1,534,544)	(548,783)
發放員工紅利	(31,804)	(15,244)
發放董監事酬勞	(23,853)	(15,244)
存入保證金(減少)增加	(16,751)	25,112
融資活動之淨現金流入	6,855,170	544,982
本期現金及約當現金(減少)增加數	(192,570)	591,046
期初現金及約當現金餘額	823,385	232,339
期末現金及約當現金餘額	\$ 630,815	823,385
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含利息資本化)	\$ 81,365	63,716
本期支付所得稅	\$ 9,680	28,405
不影響現金流量之投資及融資活動：		
營建用地轉列閒置資產	\$ 11,862	-
待售房地轉列固定資產	\$ -	11,432
閒置資產轉列固定資產	\$ -	101,104
盈餘轉增資	\$ -	182,928
一年內到期之長期借款	\$ 233,000	-

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司
財務報表附註
民國九十六年及九十五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣為單位)

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准設立，原名為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，以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租或出售為主要業務。本公司股票於台灣證券交易所上市。

民國九十六年十二月三十一日，本公司員工人數約為43人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及我國一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)營業週期

本公司財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之標準；非與營建業務有關之資產及負債則以一年作為劃分流動及非流動之標準。

(二)資產減損

本公司自民國九十四年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司於資產負債表日就有減損跡象之資產(個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(三)現金及約當現金

現金係指庫存現金、活期存款、支票存款、可隨時解約且不損及本金之定期存款、可隨時出售且不損及本金之可轉讓定期存單及約當現金，所稱約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括自投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票及銀行承兌匯票等。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(四)金融商品

本公司於民國九十五年一月一日起適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」，將所持有之金融資產分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融商品外，其他金融商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。原始認列後，依本公司持有或發行之目的分類及衡量如下：

1. 公平價值變動列入損益之金融資產及負債：取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，本公司所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產及負債。係以公平價值評價且公平價值變動認列為當期損益。
2. 以成本衡量之金融資產：無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(五)營建會計及收入認列

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋銷售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及其基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售而發生之銷售費用列記「遞延銷售費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延銷售費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以已完成不動產所有權移轉登記且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地係按成本與市價孰低法評價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之利益(或損失)為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(六)採權益法之長期股權投資

本公司及其具控制力之他公司共同持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。自民國九十五年一月一日起，本公司依「採權益法之長期股權投資會計處理準則」修訂條文，對投資成本與取得股權淨值之差額認列為商譽。採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每會計年度之半年度及年度終了時，編製合併財務報表。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

(七)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。

折舊係按直線法以成本依估計耐用年數計提；租賃權益改良依租約年限或估計使用年限較短者按平均法攤銷。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。主要固定資產之耐用年數如下：

- 1.房屋及建築與出租資產：55年
- 2.運輸設備：5～6年
- 3.其他設備：3～8年

處分固定資產之利益(或損失)列為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(八)閒置資產

固定資產發生閒置或已無使用價值時，將原科目之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產或其他資產，並依剩餘耐用年數計提折舊。並依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定，評估減損及進行減損測試。

(九)退休金

本公司訂定有職工退休辦法，每年按已付薪資總額百分之四以內提列員工退休金準備，並以當期費用列支，於支付退休金時，儘先沖轉員工退休金準備，不足時由公司負擔，並列為支付年度費用。自民國八十七年五月已將退休準備金專戶繳存於中央信託局，遇有員工退休時先由該準備金支付，若有不足則以當年度費用列之，該項退休基金未列入本公司之財務報表。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

本公司自民國八十五年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，採確定給付退休辦法部份以資產負債表日為衡量日完成精算，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依原財政部證券暨期貨管理委員會84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，自民國八十六年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

- 1.服務成本
- 2.利息成本
- 3.退休基金資產之預期報酬
- 4.未認列前期服務成本之攤銷
- 5.未認列退休金損益之攤銷
- 6.未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，則列為「應計退休金負債」或「退休金準備」，若高於淨退休金成本之差額，則列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

(十)所得稅

所得稅係依所得稅法及有關法令估列，以前年度所得稅負之調整，列為調整年度之所得稅費用。

依財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定，調整其帳列暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減所產生之遞延所得稅負債或資產以符合該公報之規定；如有證據顯示遞延所得稅資產之一部份或全部有可能不會實現時，則將該部份或全部列入備抵評價科目，以減少遞延所得稅資產。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於次年度股東會決議分配盈餘後列為當期費用。

三、會計變動之理由及其影響

採成本法評價之長期股權投資自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，列入以成本衡量之金融資產－非流動。此項變動不影響本公司民國九十五年度純益及每股盈餘。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	96.12.31	95.12.31
現金		
庫存現金	\$ 12	4,526
零用金	70	70
小計	82	4,596
銀行存款		
支票存款(註)	532	(16,642)
活期存款	630,201	835,431
小計	630,733	818,789
合 計	\$ 630,815	823,385

註：支票存款係依票據到期日沖轉，故產生負數餘額。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(二)待售房地

<u>96.12.31</u>	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>已實現利益</u>	<u>合 計</u>
捷運金站	\$ 90,920	122,276	-	213,196
皇翔太陽城	31,805	48,697	-	80,502
皇翔峇里島北區	10,417	19,809	-	30,226
皇翔峇里島南區	8,545	17,742	-	26,287
皇翔天母	280,631	195,902	-	476,533
皇翔臻寶一寶區	24,748	40,926	-	65,674
快樂花園	111,162	235,359	41,661	388,182
其他	<u>34,323</u>	<u>38,417</u>	<u>-</u>	<u>72,740</u>
小 計	<u>\$ 592,551</u>	<u>719,128</u>	<u>41,661</u>	1,353,340
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 1,353,340</u>

<u>95.12.31</u>				
良辰吉市	\$ 13,168	16,331	-	29,499
捷運金站	86,048	115,871	-	201,919
皇翔太陽城	281,755	467,095	-	748,850
皇翔凱旋門	19,295	18,441	-	37,736
皇翔峇里島北區	27,632	52,546	480	80,658
皇翔峇里島南區	22,738	47,211	-	69,949
四季會館	227,171	586,380	113,252	926,803
其他	<u>29,348</u>	<u>21,218</u>	<u>-</u>	<u>50,566</u>
小 計	<u>\$ 707,155</u>	<u>1,325,093</u>	<u>113,732</u>	2,145,980
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 2,145,980</u>

- 1.上述待售房地於民國九十六年及九十五年十二月三十一日與客戶簽訂銷售合約情形，請參閱附註七(二)。
- 2.民國九十六年及九十五年十二月三十一日待售房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(三)營建用地

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
土城市員福段30地號等20筆土地	\$ 1,174,220	1,074,311
台北市政大段102地號	109,285	109,285
台北市市府段3小段247及250地號	5,344,332	-
土城市大安段399地號	567,914	-
其他(供容積移轉使用)	<u>280,433</u>	<u>178,433</u>
小 計	7,476,184	1,362,029
減：備抵跌價損失	<u>-</u>	<u>(7,900)</u>
淨 額	<u><u>\$ 7,476,184</u></u>	<u><u>1,354,129</u></u>

民國九十六年及九十五年十二月三十一日營建用地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(四)在建房地

<u>工程名稱</u>	<u>土地成本</u>	<u>工程成本</u>	<u>已實現利益</u>	<u>合 計</u>	<u>投資興建方式</u>	<u>預計完工年度</u>
<u>96.12.31</u>						
日出大地	\$ 893,866	109,104	-	1,002,970	自地自建	97年度
皇翔臻寶一臻區	127,006	160,478	-	287,484	"	97年度
民生東路	585,887	6,435	-	592,322	"	98年度
中山區正義段	620,602	6,651	-	627,253	"	98年度
信義區F4	3,676,942	1,543,446	-	5,220,388	"	99年度
皇翔高更	414,489	104,964	-	519,453	"	98年度
皇翔帝國	1,014,662	277,903	-	1,292,565	"	99年度
金城閣	271,392	63,978	-	335,370	"	97年度
大學段	965,577	69,016	-	1,034,593	"	99年度
大龍段	1,227,823	15,730	-	1,243,553	"	99年度
臨沂段	1,639,031	23,967	-	1,662,998	"	99年度
其他	<u>21,094</u>	<u>3,675</u>	<u>-</u>	<u>24,769</u>	-	-
小 計	<u><u>\$11,458,371</u></u>	<u><u>2,385,347</u></u>	<u><u>-</u></u>	13,843,718		
減：備抵跌價損失				<u>-</u>		
合 計				<u><u>\$ 13,843,718</u></u>		

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

工程名稱	土地成本	工程成本	已實現利益	合 計	投資興建方式	預計完工年度
95.12.31						
政大段	\$ 917,252	17,980	-	935,232	自地自建	97年度
皇翔臻寶	157,267	14,643	-	171,910	"	97年度
快樂花園	563,487	255,699	-	819,186	"	96年度
民生東路	585,887	6,319	-	592,206	"	98年度
信義區	3,676,941	1,065,568	-	4,742,509	"	99年度
新板特區	484,301	9,742	-	494,043	"	98年度
皇翔帝國	1,175,815	63,259	-	1,239,074	"	99年度
皇翔天母	404,045	90,620	-	494,665	"	96年度
金城閣	271,384	11,916	-	283,300	"	97年度
大學段	965,577	49,801	-	1,015,378	"	99年度
其他	-	2,096	-	2,096	未定	未定
小 計	\$ 9,201,956	1,587,643	-	10,789,599		
減：備抵跌價損失				-		
合 計				\$ 10,789,599		

- 1.於民國九十六年度及九十五年度，本公司利息支出總額分別為417,514千元及289,582千元，其中在建工程利息資本化金額分別為320,941千元及226,856千元。另，利息資本化利率分別為3.60%及2.97%。
- 2.於民國九十六年及九十五年十二月三十一日與客戶簽訂預售合約情形，請參閱附註七(二)。
- 3.於民國九十六年度及九十五年度本公司之在建房地符合完工比例法適用條件之工程及其相關損益認列之情形如下：

	預售合約價款	估計工程 總成本(註)	已完工比例 (%)	預計完 工年度	累積(損)益
96.12.31					
快樂花園	\$ 2,298,673	1,551,347	100 %	96	747,326
95.12.31					
皇翔峇里島南區	\$ 962,410	760,444	100 %	95	201,966
皇翔峇里島北區	1,036,407	871,926	100 %	95	164,481
四季會館	1,109,862	798,354	100 %	95	311,508
	\$ 3,108,679	2,430,724			

註：含推銷費用。

- 4.民國九十六年及九十五年十二月三十一日在建房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(五)採權益法之長期股權投資

	96.12.31		95.12.31	
採權益法評價	金額	持股比例	金額	持股比例
北昌營造股份有限公司	\$ 227,127	93.525%	161,054	93.525%
(民國九十六年及九十五年原始投資成本皆為94,246千元)				

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

於民國九十六年度及九十五年度，本公司對採權益法評價之被投資公司經取具會計師查核簽證財務報表，依權益法認列之投資收益及交易之已(未)實現利益明細如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
<u>北昌營造股份有限公司</u>		
依持股比例認列投資利益	\$ 2,490	105,546
已(未)實現工程利益調整數	<u>63,583</u>	<u>(28,676)</u>
採權益法認列之投資利益	<u><u>\$ 66,073</u></u>	<u><u>76,870</u></u>

(六)固定資產

1.本公司已供出租使用之資產，未來五年應收取之租金總額如下：

<u>期 間</u>	<u>每年應收租金總額</u>
97.01~97.12	\$ 26,267
98.01~98.12	8,465
99.01~99.12	2,040
100.01~100.12	<u>170</u>
合 計	<u><u>\$ 36,942</u></u>

2.民國九十六年及九十五年十二月三十一日固定資產提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(七)短期借款

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
信用借款	\$ 788,500	142,000
擔保借款	<u>16,597,570</u>	<u>8,589,948</u>
合計	<u><u>\$ 17,386,070</u></u>	<u><u>8,731,948</u></u>
利率區間	<u><u>2.83%~4.27%</u></u>	<u><u>2.62%~4.13%</u></u>
未動支額度	<u><u>\$ 4,190,000</u></u>	<u><u>1,625,340</u></u>

本公司於民國九十四年三月二十五日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、中央信託局(已與臺灣銀行合併)、復華銀行及臺灣新光銀行等五家金融機構）簽訂聯合授信合約書(簡稱授信契約)，總授信額度為新台幣四十二億元。該授信契約本公司提供信義區工案為擔保，於建築物完工並取得使用執照後，在各該項授信額度內按授信比例清償，各項授信額度為首次動用日起算三年，另有約定者不在此限。另，本公司於民國九十六年八月一日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、臺灣銀行、臺灣新光銀行、華南商業銀行、臺灣中小企業銀行、高雄銀行及全國農業金庫等八家金融機構）重新簽訂聯合授信合約書，並提高總授信額度至新台幣五十六億八千萬元。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(八)退休金

- 1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休之給予按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。
- 2.本公司已取得精算師出具以民國九十六年及九十五年十二月三十一日為衡量日之精算評估報告。
- 3.本公司於民國八十七年五月經(87)北府勞二字第131847號函核准每月按支付薪資總額百分之四計提員工退休準備金，並將退休準備金專戶繳存於中央信託局(已與臺灣銀行合併)。
- 4.自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。
- 5.本公司民國九十六年度及九十五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,530千元及1,175千元，已提撥至勞工保險局。
- 6.本公司民國九十六年度及九十五年度有關退休金資料如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
期末退休基金餘額：	\$ <u>5,645</u>	<u>5,392</u>
當期退休金費用：		
確定給付之淨退休金成本	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
確定提撥之淨退休金成本	\$ <u>1,530</u>	<u>1,175</u>
期末應付退休金餘額	\$ <u>2,301</u>	<u>2,301</u>

- 7.本公司民國九十六年度及九十五年度計算確定給付之淨退休金成本所用之精算假設及期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
折 現 率	3.25 %	3.25 %
薪 資 調 整 率	1.00 %	1.00 %
退休金資產預期報酬率	3.25 %	3.25 %

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
給付義務：		
既得給付義務	\$ (1,834)	(1,834)
非既得給付義務	<u>(6,929)</u>	<u>(5,956)</u>
累積給付義務	(8,763)	(7,790)
未來薪資增加之影響數	<u>(1,202)</u>	<u>(1,633)</u>
預計給付義務	(9,965)	(9,423)
退休基金資產公平價值	<u>5,645</u>	<u>5,489</u>
提撥狀況	(4,320)	(3,934)
未認列過渡性淨給付義務	(12)	(15)
未認列前期服務成本	-	-
未認列退休金損益	2,163	1,979
補列之最低退休金負債	<u>(949)</u>	<u>(331)</u>
應計退休金負債	<u>\$ (3,118)</u>	<u>(2,301)</u>

截至民國九十六年及九十五年十二月三十一日止，本公司職工退休辦法之既得給付皆為1,834千元。

(九)所得稅

- 1.本公司民國九十六年度及九十五年度所得稅費用組成如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
當期所得稅費用	\$ 246	(29)
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	<u>43,446</u>	<u>9,680</u>
繼續營業部門所得稅費用	<u>\$ 43,692</u>	<u>9,651</u>

- 2.本公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，並自民國九十五年一月一日開始適用「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十六年度及九十五年度本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用(利益)間之差異列示如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 376,828	564,819
金融資產評價損失	-	2,500
土地交易所得免稅	(351,213)	(503,800)
採權益法評價認列之投資收益	(16,518)	-
未分配盈餘加徵10%之所得稅費用	43,446	9,680
備抵遞延所得稅資產迴轉數	-	(56,500)
其他	<u>(8,851)</u>	<u>(7,048)</u>
所得稅費用	<u>\$ 43,692</u>	<u>9,651</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

3.民國九十六年度及九十五年度本公司遞延所得稅費用之組成項目如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
虧損扣抵	\$ 39,000	59,000
金融資產評價損失	-	(2,500)
備抵遞延所得稅資產提列(迴轉)數	<u>(39,000)</u>	<u>(56,500)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

4.民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	<u>96.12.31</u>		<u>95.12.31</u>	
	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>
可減除之暫時性差異：				
虧損扣抵	\$ -	-	154,811	39,000
金融資產評價損失	10,000	<u>2,500</u>	10,000	<u>2,500</u>
小計		2,500		41,500
減：備抵評價		<u>(2,500)</u>		<u>(41,500)</u>
		<u>\$ -</u>		<u>-</u>

5.民國九十六年及九十五年十二月三十一日本公司遞延所得稅資產淨額如下：

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
流 動：		
遞延所得稅資產	\$ 2,500	41,500
備抵評價－遞延所得稅資產	<u>(2,500)</u>	<u>(41,500)</u>
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅資產淨額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

6.本公司截至民國九十四年度之所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定在案。

7.民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司未分配盈餘及兩稅合一相關資訊如下：

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
屬八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 1,251	1,251
屬八十七年度以後之未分配盈餘	<u>2,105,153</u>	<u>2,456,699</u>
合 計	<u>\$ 2,106,404</u>	<u>2,457,950</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 29,010</u>	<u>5,647</u>
	<u>96 年度(預計)</u>	<u>95 年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>3.44 %</u>	<u>0.62 %</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(十)普通股股本

本公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日額定股本總額分別為3,000,000千元及2,200,000千元，每股面額10元，實收股本均為2,192,206千元，已發行股份均為219,221千股。

本公司於民國九十五年六月九日經股東常會決議，以未分配盈餘182,928千元轉增資發行新股18,293千股，每股面額10元，此項增資案業經主管機關核准，本公司以民國九十五年八月二十七日為增資基準日，並已辦妥法定登記程序。復於民國九十五年十一月二十日經董事會通過現金增資846,000千元，計發行新股18,000千股，係以每股47元溢價發行，並以民國九十五年十二月二十五日為增資基準日，且已辦妥法定登記程序。

本公司於民國九十六年九月二十日經董事會通過擬辦理現金增資300,000千元，計發行新股30,000千股，增資案已於民國九十六年十月十七日報經行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准，惟本公司考量資本市場變動極劇且全球股市低靡，為確保原股東及員工權益，且為能順利募集本次資金，於民國九十六年十一月董事會決議通過向主管機關申報展延。因該案已逾展延生效日，致於民國九十七年一月八日業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局停止在案。

(十一)盈餘分配

- 1.本公司章程規定，年度總決算如有盈餘除依法繳納一切稅捐及彌補以前年度虧損後，應先提百分之十為法定盈餘公積，及依證券交易法第四十一條規定提列或回轉特別盈餘公積後，就可供分配盈餘中提撥適當數額依下列方式分配之：(一)員工紅利百分之二。(二)董監事酬勞不得高於百分之三。(三)其餘為股東紅利。

前項第三款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三十五時，得優先以股票股利分派之。上述提列特別盈餘公積金於嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

第一項第一款分配員工股票紅利者，其對象得包含從屬公司員工，有關員工紅利辦法，依董事會之決議行之。

- 2.本公司於民國九十六年六月二十一日及九十五年六月九日股東常會決議通過之盈餘分配，其分派之每股股利、員工紅利、董事與監察人酬勞如下：

	95年度	94年度
普通股每股股利(元)		
現金	\$ 7.0	3.0
股票(依面額計價)	-	1.0
合計	<u>\$ 7.0</u>	<u>4.0</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
員工紅利－現金	\$ 31,804	15,244
董事及監察人酬勞	<u>23,853</u>	<u>15,244</u>
合計	<u>\$ 55,657</u>	<u>30,488</u>

3.民國九十五年度及九十四年度盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若前述員工紅利及董事、監察人酬勞視為盈餘所屬年度之費用，民國九十五年度及九十四年度稅後每股盈餘將由11.17元減少為10.89元及由5.22元減少為5.05元。

4.本公司員工紅利及董監事酬勞分派數，經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十二)每股盈餘

每股盈餘按發行在外流通股數加權平均計算；凡以盈餘或資本公積轉增資者，則按核准後之增資比例追溯調整，不考慮該增資股之流通期間。

於民國九十六年度及九十五年度用以計算每股盈餘之流通在外普通股加權平均股數分別為219,221千股及201,971千股，經追溯調整後兩年度分別為219,221千股及201,467千股。

(十三)金融商品相關資訊

1.公平價值之資訊

本公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、其他金融資產流動(含非流動)、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款－關係人、其他應付款、其他流動負債、退休金準備及存入保證金等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。

除上述金融資產及負債外，民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司其餘非以公平價值衡量之金融資產及金融負債公平價值資訊如下：

	<u>96.12.31</u>				<u>95.12.31</u>			
	<u>帳面價值</u>		<u>公平價值</u>		<u>帳面價值</u>		<u>公平價值</u>	
			<u>以公開報價決定</u>	<u>以評價方式估計</u>			<u>以公開報價決定</u>	<u>以評價方式估計</u>
金融資產：								
以成本衡量之金融資產－非流動	\$ 26,884	-		詳下述(1)	33,200	-		詳下述(1)
其他金融資產－非流動	12,335	-		12,335	20,281	-		20,281
金融負債：								
長期借款(含一年內)	233,000		詳下述(3)	-	320,000		詳下述(3)	-

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)以成本衡量之金融資產：係投資於未上市(櫃)公司股票，因未於公開市場交易，致實務上無法估計公平價值。
 - (2)其他金融資產－非流動係為存出保證金，多為公司繼續經營之必要存出項目，無法預期可達成資產交換之時間，以致無法估計其公平價值，故以帳面價值為公平價值。
 - (3)長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。因公司帳上之長期借款合同係約定採浮動利率，故其帳面價值即等於公平價值。
- 2.本公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日提供作為短期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

3.財務風險資訊

(1)信用風險

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

本公司之客戶集中在廣大之消費者客戶群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司。

(2)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(3)利率變動之現金流量風險

本公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日，具利率變動之現金流量風險金融負債分別為17,856,570千元及9,394,448千元，係因從事之短期及長期借款，屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場利率增加1%，將本公司現金流出增加178,566千元

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
廖年吉	本公司董事長
北昌營造股份有限公司	採權益法評價之被投資公司
皇銘實業股份有限公司	本公司董事長為該公司之董事
皇翔投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長相同
廖妙靜	與本公司董事長具有二親等以內之關係
薛僑儀	本公司之員工
陳嫻如	//
廖泰棠	子公司之員工
蘇文姿	//
溫兆郎	//

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.發包工程

(1)本公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日發包予關係人北昌營造股份有限公司之工程情形如下：

<u>96.12.31</u>	<u>總額(未稅)</u>	<u>已計價金額</u>	<u>未計價金額</u>
快樂花園	\$ 1,052,087	1,052,087	-
皇翔天母	250,518	250,518	-
皇翔臻寶臻區	301,429	138,998	162,431
皇翔臻寶寶區	45,546	45,546	-
金城閣	128,921	40,000	88,921
日出大地	198,921	10,000	188,921
皇翔帝國	1,836,287	-	1,836,287
皇翔高更	174,475	-	174,475
合 計	<u>\$ 3,988,184</u>	<u>1,537,149</u>	<u>2,451,035</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

95.12.31	總額(未稅)	已計價金額	未計價金額
第一站2	\$ 10,413	10,413	-
皇翔峇里島南區	506,834	506,834	-
皇翔峇里島北區	545,059	545,059	-
四季會館	1,188,388	1,188,388	-
皇翔太陽城	2,137,702	2,137,702	-
快樂花園	1,037,087	215,238	821,849
皇翔天母	198,752	77,619	121,133
臻寶	162,996	-	162,996
合 計	<u>\$ 5,787,231</u>	<u>4,681,253</u>	<u>1,105,978</u>

本公司發包予關係人之工程係依發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。

本公司對關係人付款條件，與同業間之付款條件無重大差異。

本公司與上述關係人間之未實現銷貨毛利已依股權比例予以銷除，請參閱附註四(五)之說明。

2. 銷貨

本公司於民國九十五年十二月與關係人皇翔投資股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，合約總價為59,980千元(未稅)，經中華不動產鑑定中心鑑定價格為60,894千元，並於民國九十六年三月完成過戶，此交易之收款條件與一般交易相當。

3. 財產交易

- (1)民國九十五年十二月簽約出售台北市博愛路38號7樓房地予皇銘實業股份有限公司，面積約226.72坪，交易價格(含裝潢)108,837千元(含稅)，每坪約為480千元，經中華不動產鑑定中心鑑定價格每坪約為449千元(不含裝潢)，並於民國九十六年一月完成過戶，此交易產生處分利益20,081千元。
- (2)民國九十六年四月二十六日與關係人薛僑儀、陳嫻如、廖泰棠、蘇文姿等四人簽訂土地買賣合約，購入板橋市中山段668地號土地，面積約3.39坪，交易價格3,164千元，並於民國九十六年十二月完成過戶。
- (3)民國九十六年五月七日簽約出售台北市政大段一小段105-1地號予關係人溫兆郎，面積約77.96坪，交易價格23,388千元，產生處分利益2千元，已於民國九十六年五月完成過戶。
- (4)民國九十六年七月三十一日簽約出售板橋市道路用地共計15筆予關係人廖妙靜，面積約301.88坪，交易價格34,637千元，產生處分利益617千元，帳列「什項收入」。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

4.債權債務情形

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

	96.12.31		95.12.31	
	金額	%	金額	%
其他應收款 (帳列其他金融資產—流動)				
北昌營造(股)公司	\$ <u>19</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應付票據—關係人				
北昌營造(股)公司	\$ <u>228,700</u>	<u>100</u>	<u>150,000</u>	<u>100</u>
應付帳款—關係人				
北昌營造(股)公司—工程款	\$ <u>430,081</u>	<u>100</u>	<u>772,642</u>	<u>100</u>

5.租賃契約

(1)

出租人	租賃期間	租賃地點	押金	每月租金	租金支出	付款方式
96年度						
廖年吉	96.01~96.04	板橋市四川路二段 241及243號8樓、9 樓全部及241號2樓	\$ <u>-</u>	<u>154</u>	<u>615</u>	每月支付
廖年吉	96.01~97.03	台北市博愛路38號 地下室第二層第38 、39、42、43、46 、48號車位	\$ <u>-</u>	<u>36</u>	<u>432</u>	每半年支付
廖年吉	96.01~96.04	台北市東山路25巷 81弄36號	\$ <u>12,000</u>	<u>33</u>	<u>133</u>	押金設算
95年度						
廖年吉	95.01~95.12	板橋市四川路二段 241及243號8樓、9 樓全部及241號2樓	\$ <u>-</u>	<u>196</u>	<u>2,143</u>	每月支付
廖年吉	95.01~95.12	台北市博愛路38號 地下室第二層第38 、39、42、43、46 、48號車位	\$ <u>-</u>	<u>36</u>	<u>432</u>	每半年支付
廖年吉	89.10~95.12	台北市東山路25巷 81弄36號	\$ <u>12,000</u>	<u>33</u>	<u>400</u>	押金設算

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(2)

<u>承租人</u>	<u>租賃期間</u>	<u>租賃地點</u>	<u>每月租金</u>	<u>租金收入</u>	<u>收款方式</u>
96年度					
北昌營造(股)公司	96.01~96.03	台北市博愛路38號8樓1/2持分	\$ <u>194</u>	<u>583</u>	每月收取
95年度					
北昌營造(股)公司	95.01~95.12	台北市博愛路38號8樓1/2持分	\$ <u>194</u>	<u>2,332</u>	每月收取

6.其他

子公司北昌營造(股)公司部份短期融資係由本公司擔任連帶保證人，於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，子公司由本公司擔任連帶保證人之實際借款金額分別為153,404千元及136,672千元。

六、抵質押之資產

截至民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產帳面價值如下：

<u>資產名稱</u>	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>	<u>擔保用途</u>
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	\$ 24,058	3,009	應付短期票券及備償戶
待售房地	865,743	957,775	短期借款及應付短期票券
營建用地	7,195,751	1,195,458	短期借款
在建房地	13,588,046	10,787,503	"
以成本衡量之金融資產—非流動	-	33,200	"
固定資產(未折減餘額)	488,354	500,079	短期借款、長期借款及應付短期票券
閒置資產	64,213	64,213	短期借款
合 計	<u>\$ 22,226,165</u>	<u>13,541,237</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日收取承包商因承包工程所開立之應收存入保證票據金額分別約為17,981千元及17,000千元。
- (二)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司為所推出工程與客戶簽訂之銷售房地合約總價(含稅)分別約為6,313,723千元及4,439,718千元，已依約分別收取約為759,289千元及1,048,442千元。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(三)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司因短期借款所開立未到期應付票據分別為79,078千元及58,000千元。另，民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司因借款而開立之保證票據分別為110,000千元及零元。

(四)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日本公司背書保證金額分別為153,404千元及136,672千元，請參閱附註五(二).6。

(五)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司為購置營建用地及容積移轉買賣所簽訂之合約價款分別為920,582千元及3,248,705千元，已依約分別支付603,725千元及459,235千元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其 他

(一)資產、負債之流動性分析

民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債流動性分析如下：

		96.12.31		
		預期12個月內	預期超過12個月內	
		收回或償付	收回或償付	合 計
資產				
	其他金融資產－流動	\$ 48,780	33,558	82,338
	待售房地	1,353,340	-	1,353,340
	營建用地	277,759	7,198,425	7,476,184
	在建房地	1,647,276	12,196,442	13,843,718
	預付工程款	249,096	356,401	605,497
	其他流動資產	335,756	-	335,756
		<u>\$ 3,912,007</u>	<u>19,784,826</u>	<u>23,696,833</u>
負債				
	短期借款	\$ 7,068,170	10,317,900	17,386,070
	應付短期票券	237,500	-	237,500
	應付票據－關係人	228,700	-	228,700
	應付帳款－關係人	389,636	40,445	430,081
	預收房地款	185,750	573,539	759,289
	其他流動負債	451,493	-	451,493
		<u>\$ 8,561,249</u>	<u>10,931,884</u>	<u>19,493,133</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

		95.12.31		
		預期12個月內	預期超過12個月內	
		收回或償付	收回或償付	合 計
資產				
	其他金融資產－流動	\$ 357,980	-	357,980
	待售房地	2,145,980	-	2,145,980
	營建用地	158,670	1,195,459	1,354,129
	在建房地	1,313,850	9,475,749	10,789,599
	預付工程款	636,129	-	636,129
	其他流動資產	222,630	21,959	244,589
		<u>\$ 4,835,239</u>	<u>10,693,167</u>	<u>15,528,406</u>
負債				
	短期借款	\$ 437,448	8,294,500	8,731,948
	應付短期票券	342,500	-	342,500
	應付票據－關係人	150,000	-	150,000
	應付帳款－關係人	772,642	-	772,642
	預收房地款	1,000,528	47,914	1,048,442
	其他流動負債	311,459	-	311,459
		<u>\$ 3,014,577</u>	<u>8,342,414</u>	<u>11,356,991</u>

(二)用人、折舊、折耗及攤銷費用

本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

性質別	功能別	96年度			95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
用人費用							
薪資費用		-	23,092	23,092	-	34,137	34,137
勞健保費用		-	2,513	2,513	-	1,964	1,964
退休金費用		-	1,530	1,530	-	1,401	1,401
其他用人費用		-	901	901	-	787	787
折舊費用		1,909	3,077	4,986	2,252	3,464	5,716
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	1,230	1,230	-	1,101	1,101

(三)其他

本公司總經理室協理及法務襄理，因本公司與台北縣土城市公所合作辦理「大陸榮胞眷村改建案」，被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴，惟因皇翔太陽城之購買戶已辦理交屋手續完竣，土城市公所亦已結束信託，本公司並已取回履約保證金，故認本公司不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

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	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
		公司名稱	關係						
0	本公司	北昌營造(股)公司	子公司	1,366,268	193,389	153,404	-	2.81 %	2,732,535

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

3.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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/單位	帳面金額	持股比率	市 價	
皇翔建設 (股)公司	股票－北昌營 造(股)公司	本公司採權益法評 價之被投資公司	採權益法 之長期投資	22,914	227,127	93.525 %	10.98	註1
"	股票－新世紀 資通(股)公司	無	以成本衡 量之金融 資產－非 流動	3,368	26,884	-	7.69	註2

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之市價者揭露每股淨值。

註2：係取具被投資公司民國九十六年上半年度經會計師查核簽證財務報表。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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/單位	金 額	股數/單位	金 額	股數/單位	售 價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金 額
皇翔建設 (股)公司	金復華萬益 債券基金	公平價值變動 列入損益之金 融資產－流動	-	-	-	-	14,293	150,000	14,293	150,063	150,000	63	-	-
"	金復華安本 債券基金	"	-	-	-	-	12,624	150,000	12,624	150,076	150,000	76	-	-

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	其他的約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
皇翔建設(股)公司	台北市市府段三小段247、250地號	96.04.19	5,337,990	已全數付清	臺灣汽車客運股份有限公司	無	-	-	-	-	招標	營建用地	-
"	台北市正義段三小段168、169、170、171地號等四筆土地	96.05.04	618,380	"	邱炎明	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	"	-
"	台北縣土城市大安段399地號等八筆土地	96.05.15	565,115	"	施性賢、施建和	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	"	-

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	其他的約定事項
皇翔建設(股)公司	台北市博愛路38號7樓	95.12.29	註	88,756	108,837	已全數收取	利益20,081千元	皇銘實業(股)公司	本公司董事長為該公司之董事	營運上之需要	鑑價報告	無

註：係自行委託興建。

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨 之公司	交易對象	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	採權益法評價之被投資公司	進貨	1,244,291	80 %	與一般交易相當	-	-	(658,781)	88 %	-

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：新台幣千元/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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	台北縣板橋市四川路2段243號3樓	建築與土木工程業務	94,246	94,246	22,914	93.525%	227,127	4,294	66,073	-

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：無。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

4.期末持有有價證券情形：無。

5.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關 係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備 註
			進(銷)貨	金 額 (註)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	銷貨	(1,244,291)	(76)%	與一般交易相當	-	-	658,781	86 %	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事為二親等以內之親屬	銷貨	(152,850)	(9)%	"	-	-	66,078	9 %	-

註：係本期計價金額，另本期認列皇翔及皇勝之收入分別為1,244,291千元及152,850千元。

9.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者：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	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	提列備抵呆帳金額
					金 額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	658,781	1.57	-	-	273,777	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事為二親等以內之親屬	66,078	2.24	-	-	20,043	-

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十二、部門別財務資訊：不適用。

皇翔建設股份有限公司

待售房地明細表

民國九十六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

工程名稱	摘要	待售土地	待售房屋	已實現利益	合計
良辰吉市	房地成本	\$ 13,168	16,332	-	29,500
捷運金站	"	90,920	122,276	-	213,196
皇邸	"	8,147	7,464	-	15,611
豐收季節	"	-	568	-	568
維也納國王	"	12,865	13,681	-	26,546
皇翔峇里島北區	"	10,417	19,809	-	30,226
皇翔峇里島南區	"	8,545	17,742	-	26,287
皇翔太陽城	"	31,805	48,697	-	80,502
四季會館	"	144	372	-	516
皇翔天母	"	280,630	195,902	-	476,532
快樂花園	"	111,162	235,359	41,661	388,182
皇翔臻寶一寶區	"	24,748	40,926	-	65,674
合計		<u>\$ 592,551</u>	<u>719,128</u>	<u>41,661</u>	<u>1,353,340</u>

營建用地明細表

地點	摘要	金額
土城市	土城市學林段348-1地號	\$ 2,674
土城市	土城市員福段30地號等20筆土地	1,174,220
台北市	台北市政大段102地號	109,285
台北市	台北市市府段三小段247及250地號	5,344,332
土城市	土城市大安段399地號等8筆土地	567,914
	其他(供容積移轉使用)	277,759
小計		7,476,184
減：備抵跌價損失		-
淨額		<u>\$ 7,476,184</u>

皇翔建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國九十六年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

工程名稱	期初金額	本期增加數				本期減少		期末餘額
		土地成本	工程成本	資本化利息	工程利益	完工結轉	重分類	
皇翔臻寶	\$ 171,911	7	160,983	4,523	-	(80,322)	(257,102)	-
皇翔臻寶－臻區	-	-	30,042	340	-	-	257,102	287,484
民生東路	592,206	-	116	-	-	-	-	592,322
中山區正義段	-	620,602	3,840	2,811	-	-	-	627,253
信義區F4	4,742,509	-	154,535	164,169	-	-	159,175	5,220,388
皇翔高更	494,043	-	4,097	10,024	-	-	11,289	519,453
皇翔帝國	1,239,074	-	15,111	38,380	-	-	-	1,292,565
金城閣	283,300	9	42,948	9,113	-	-	-	335,370
皇翔天母	494,665	-	181,356	10,079	-	(686,100)	-	-
快樂花園	819,185	-	876,789	13,520	770,404	(2,456,130)	(23,768)	-
快樂花園NO.2	-	21,094	199	159	-	-	-	21,452
大學段	1,015,378	-	2,386	16,829	-	-	-	1,034,593
大龍段	-	1,227,823	10,170	5,560	-	-	-	1,243,553
臨沂段	727	1,639,031	11,543	11,697	-	-	-	1,662,998
日出大地	935,232	-	57,387	33,737	-	-	(23,386)	1,002,970
其他	<u>1,369</u>	<u>-</u>	<u>3,317</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,369)</u>	<u>3,317</u>
小計	10,789,599	<u><u>3,508,566</u></u>	<u><u>1,554,819</u></u>	<u><u>320,941</u></u>	<u><u>770,404</u></u>	<u><u>(3,222,552)</u></u>	<u><u>121,941</u></u>	13,843,718
減：備抵存貨跌價損失	<u>-</u>							<u>-</u>
淨 額	<u><u>\$ 10,789,599</u></u>							<u><u>13,843,718</u></u>

註：本期重分類係由營建用地轉入170,464千元、出售素地23,386千元、轉出至營建用地23,768千元及轉出至其他費用1,369千元。

皇翔建設股份有限公司

短期借款明細表

民國九十六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期間	利率區間	抵押或擔保品
抵押借款	國泰世華	\$ 32,320	96.05.24~97.05.24	3.3315%	良辰吉市餘屋
"	華南銀行	40,000	96.11.23~97.02.22	3.250%	青雲段361地號
"	彰化銀行	171,490	95.07.20~97.12.25	3.390%~3.890%	皇翔臻寶-臻區
"	合作金庫	410,000	96.09.05~99.09.05	3.080%	民生東路
"	合作金庫、土地銀行、高雄銀行、農業金庫、臺灣銀行、新光銀行、華南銀行、臺企銀行	4,340,000	96.08.23~99.08.23	3.280%	信義段3小段23地號
"	合作金庫	825,000	94.10.03~97.10.20	3.080%	板橋新雅段612地號等
"	"	798,300	95.07.05~99.03.25	3.080%	政大段一小段102、105地號
"	"	210,000	95.06.06~97.12.06	3.050%	學成段544、546地號
"	土地銀行	348,000	94.08.15~99.08.30	3.050%~3.200%	板橋中山段668地號
"	"	770,000	95.05.23~99.05.23	3.290%	大學段52地號等
"	"	848,600	95.11.10~99.11.10	3.030%	員福段30地號等20筆
"	"	1,165,000	96.01.05~100.01.05	2.910%	臨沂段137地號
"	"	4,270,000	96.09.10~97.09.10	2.830%	市府段3小段247地號等2筆土地
"	兆豐銀行	200,000	96.06.15~97.06.14	3.045%	皇翔天母餘屋
"	慶豐銀行	50,860	96.11.23~97.05.23	4.070%~4.142%	峇里島北區、南區餘屋
"	臺灣銀行	880,000	96.02.12~100.02.12	2.890%	大龍段1小段等7筆地號
"	"	445,000	96.07.10~99.07.10	2.940%	土城市大安段399、445~448地號
"	"	493,000	96.07.10~99.07.10	2.940%	北市正義段3小段168~171地號
"	"	300,000	96.02.12~99.07.10	2.890%~3.360%	捷運金站餘屋16戶
信用借款	兆豐銀行	10,000	96.05.31~97.05.30	3.795%	無
"	臺灣銀行	700,000	96.02.12~99.07.10	2.890%~3.360%	"
"	慶豐銀行	35,000	95.07.17~98.07.15	4.270%	"
"	中租迪和	43,500	96.09.26~97.09.26	3.250%	"
合 計		<u>\$ 17,386,070</u>			

皇翔建設股份有限公司
營業收入明細表
民國九十六年一月一日至十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額
房屋收入	良辰吉市	\$ 38,400
	快樂花園	1,016,003
	維也納國王區	1,114
	第一站2	13,870
	皇翔峇里島北區	45,831
	皇翔峇里島南區	32,079
	皇翔凱旋門	22,186
	四季會館	393,619
	皇翔太陽城	575,867
	皇翔臻寶寶區	8,980
	皇翔天母	97,648
	小計	<u>2,245,597</u>
土地收入	良辰吉市	43,680
	快樂花園	1,303,069
	維也納國王區	2,730
	第一站2	46,117
	皇翔峇里島北區	50,162
	皇翔峇里島南區	35,416
	皇翔凱旋門	54,355
	四季會館	411,611
	皇翔太陽城	551,250
	皇翔臻寶寶區	10,844
	皇翔天母	363,518
	小計	<u>2,872,752</u>
租賃收入		<u>27,009</u>
合 計		<u><u>\$ 5,145,358</u></u>

皇翔建設股份有限公司

營業成本明細表

民國九十六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
房屋成本	良辰吉市	\$ 15,616
	快樂花園	961,491
	維也納國王區	1,130
	第一站2	11,720
	皇翔峇里島北區	32,509
	皇翔峇里島南區	29,469
	皇翔凱旋門	18,441
	四季會館	399,165
	皇翔太陽城	452,900
	皇翔臻寶寶區	9,129
	皇翔天母	86,153
	小計	<u>2,017,723</u>
土地成本	良辰吉市	13,696
	快樂花園	452,821
	維也納國王區	1,022
	第一站2	19,875
	皇翔峇里島北區	16,295
	皇翔峇里島南區	14,193
	皇翔凱旋門	19,294
	四季會館	152,685
	皇翔太陽城	249,950
	皇翔臻寶寶區	5,520
	皇翔天母	123,413
	小計	<u>1,068,764</u>
租賃成本		<u>1,909</u>
其他營業成本		<u>24</u>
合 計		<u><u>\$ 3,088,420</u></u>

皇翔建設股份有限公司

營業費用明細表

民國九十六年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項 目	管 理 費 用	推 銷 費 用	合 計
薪資支出	\$ 23,623	370	23,993
租金支出	1,180	92	1,272
郵電費	1,669	282	1,951
廣告費	7,149	283,726	290,875
水電瓦斯費	4,114	58	4,172
保險費	3,355	-	3,355
交際費	4,096	284	4,380
捐贈	50,567	-	50,567
稅捐	85,893	14,306	100,199
折舊	3,077	-	3,077
各項攤提	1,230	-	1,230
職工福利	4,924	-	4,924
佣金支出	-	9,409	9,409
交通費	225	6	231
勞務費	14,444	928	15,372
雜費	31,780	4,843	36,623
其他費用	9,650	344	9,994
合 計	<u>\$ 246,976</u>	<u>314,648</u>	<u>561,624</u>

皇翔建設股份有限公司

營業外收入及利益明細表

民國九十六年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項目	摘 要	金 額	備 註
利息收入	銀行存款息等	\$ 3,606	
採權益法認列之投資收益		66,073	
處分固定資產利益		20,080	
什項收入			
	瓦斯管線收入	12,140	
	其他	15,563	
	小計	27,703	
合 計		<u>\$ 117,462</u>	

營業外費用及損失明細表

項目	摘 要	金 額	備 註
利息費用		\$ 96,573	
處分固定資產損失		2,132	
什項支出	其他	6,761	
合 計		<u>\$ 105,466</u>	

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

皇翔建設股份有限公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國九十五年度及九十四年度之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及一般公認會計原則編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國九十五年度及九十四年度之經營成果與現金流量。

民國九十五年度財務報表重要會計科目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。依本會計師之意見，該等明細表係依據證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達其與第一段所述財務報表有關之內容。

如財務報表附註十(四)所述，皇翔建設股份有限公司與土城市公所合建大陸榮胞眷村改建案與皇翔建設股份有限公司總經理室協理及法務襄理於民國九十五年八月被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴一案，依律師意見表示該案即便判決結果成立，惟無任何違背合建契約之行為，實不影響合建契約之履行，對於太陽城購買戶之契約履行及業務之執行亦無影響，土城市公所或購買戶亦無任何理由可向皇翔建設股份有限公司請求任何賠償，故認皇翔建設股份有限公司所為不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。

皇翔建設股份有限公司已編製民國九十五年度及九十四年度之合併財務報表，並經本會計師出具修正式無保留意見及無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安 侯 建 業 會 計 師 事 務 所

陳嘉修

會 計 師：

林 瞳

原證期會核 (88) 台財證(六)18311 號
准簽證文號：台財證六字第0930104860號
民國九十六年二月八日

皇翔建設股份有限公司

資產負債表

民國九十五年及九十四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		95.12.31		94.12.31				95.12.31		94.12.31	
		金	%	金	%			金	%	金	%
11-	資 產					21-	負債及股東權益				
1100	流動資產：					2100	流動負債：				
1190	現金及約當現金(附註四(一))	\$ 823,385	5	232,339	2	2110	短期借款(附註四(七))	\$ 8,731,948	50	8,516,707	60
1221	其他金融資產－流動(附註六)	357,980	2	122,343	1	2130	應付短期票券	342,500	2	304,600	2
1223	待售房地(附註四(二)、六及七)	2,145,980	13	719,502	5	2150	應付票據－關係人(附註五)	150,000	1	1,000	-
1224	營建用地(附註四(三)、六及七)	1,354,129	8	488,414	3	2262	應付帳款－關係人(附註五)	772,642	4	593,150	4
1225	在建房地(附註四(四)、六及七)	10,789,599	62	11,152,397	79	2280	預收房地款(附註七)	1,048,442	6	1,182,088	8
1280	預付土地款(附註七)	363,826	2	-	-		其他流動負債	311,459	2	216,839	2
	其他流動資產	494,933	3	612,914	4			11,356,991	65	10,814,384	76
		16,329,832	95	13,327,909	94		長期負債：				
1400	基金及投資：					2420	長期借款	320,000	2	320,000	2
1480	以成本衡量之金融資產－非流動	33,200	-	43,200	-	2800	其他負債：				
1421	(附註六及十(三))					2810	退休金準備(附註四(八))	2,301	-	2,338	-
	採權益法之長期投資(附註四(五))	161,054	1	84,184	1	2820	存入保證金	31,501	-	6,389	-
		194,254	1	127,384	1			33,802	-	8,727	-
1440	其他金融資產－非流動	20,281	-	16,363	-		負債合計	11,710,793	67	11,143,111	78
1500	固定資產(附註四(六)及六)：						股東權益：				
1501	土地	161,977	1	161,977	1	3000	普通股(附註四(十))	2,192,206	13	1,829,278	13
1521	房屋及建築	67,911	-	67,911	1	3110	資本公積：				
1550	運輸設備	9,015	-	7,635	-	3200	資本公積－發行溢價	666,000	4	-	-
1620	出租資產	426,383	2	313,847	2	3210	資本公積－庫藏股票交易	6,599	-	6,599	-
1680	其他設備	12,376	-	10,490	-	3220	資本公積－長期投資	729	-	729	-
		677,662	3	561,860	4	3260	保留盈餘：(附註四(十一))				
15X9	減：累計折舊	28,442	-	25,393	-	3300	法定盈餘公積	267,525	2	172,081	1
		649,220	3	536,467	4	3310	特別盈餘公積	961	-	961	-
1700	無形資產：					3320	未提撥保留盈餘	2,457,950	14	1,065,968	8
1770	遞延退休金成本	15	-	18	-	3350	未認列為退休金成本之淨損失	(317)	-	(577)	-
1800	其他資產：					3430	股東權益合計	5,591,653	33	3,075,039	22
1810	閒置資產(附註六)	106,451	1	207,555	1		重大承諾事項及或有事項(附註七)				
1880	其他資產－其他	2,393	-	2,454	-		負債及股東權益總計	\$ 17,302,446	100	14,218,150	100
		108,844	1	210,009	1						
	資產總計	\$ 17,302,446	100	14,218,150	100						

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司

損 益 表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		95年度		94年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4310	租賃收入	\$ 19,851	-	16,775	-
4510	營建收入	7,414,904	100	3,648,272	100
		<u>7,434,755</u>	<u>100</u>	<u>3,665,047</u>	<u>100</u>
5000	營業成本：				
5310	租賃成本	2,252	-	2,016	-
5510	營建成本	4,589,406	62	2,228,023	61
		<u>4,591,658</u>	<u>62</u>	<u>2,230,039</u>	<u>61</u>
5910	營業毛利	<u>2,843,097</u>	<u>38</u>	<u>1,435,008</u>	<u>39</u>
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	487,713	7	212,213	6
6200	管理費用	143,867	2	134,821	3
		<u>631,580</u>	<u>9</u>	<u>347,034</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>2,211,517</u>	<u>29</u>	<u>1,087,974</u>	<u>30</u>
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	1,255	-	1,107	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(五))	76,870	1	-	-
7130	處分固定資產利益	829	-	-	-
7480	什項收入	41,533	1	23,869	1
		<u>120,487</u>	<u>2</u>	<u>24,976</u>	<u>1</u>
7500	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(四))—扣除利息資本化後之餘額	62,726	1	58,402	2
7521	採權益法認列之投資損失(附註四(五))	-	-	15,539	-
7640	金融資產評價損失	10,000	-	-	-
7880	什項支出	2	-	56,105	2
		<u>72,728</u>	<u>1</u>	<u>130,046</u>	<u>4</u>
7900	本期稅前淨利	2,259,276	30	982,904	27
8110	所得稅費用(附註四(九))	9,651	-	28,464	1
	本期淨利	<u>\$ 2,249,625</u>	<u>30</u>	<u>954,440</u>	<u>26</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
基本每股盈餘(元)(附註四(十二))		\$ 11.22	11.17	5.37	5.22
基本每股盈餘—追溯調整		\$ 11.22	11.17	4.88	4.75

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司

股東權益變動表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	資 本 公 積				保 留 盈 餘			未認列為 退休金成 本之淨損失	合 計
	普通股股本	發行溢價	庫藏股 票交易	長期投資	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未提撥 保留盈餘		
民國九十四年一月一日期初餘額	\$ 1,524,398	38,912	43,907	729	115,952	961	564,635	(935)	2,288,559
資本公積轉增資	76,220	(38,912)	(37,308)	-	-	-	-	-	-
民國九十三年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	56,129	-	(56,129)	-	-
員工紅利	-	-	-	-	-	-	(7,939)	-	(7,939)
董監酬勞	-	-	-	-	-	-	(7,939)	-	(7,939)
現金股利	-	-	-	-	-	-	(152,440)	-	(152,440)
盈餘轉增資	228,660	-	-	-	-	-	(228,660)	-	-
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	-	358	358
民國九十四年度淨利	-	-	-	-	-	-	954,440	-	954,440
民國九十四年十二月三十一日餘額	1,829,278	-	6,599	729	172,081	961	1,065,968	(577)	3,075,039
民國九十四年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	95,444	-	(95,444)	-	-
員工紅利	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	(15,244)
董監酬勞	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	(15,244)
現金股利	-	-	-	-	-	-	(548,783)	-	(548,783)
盈餘轉增資	182,928	-	-	-	-	-	(182,928)	-	-
現金增資	180,000	666,000	-	-	-	-	-	-	846,000
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	-	260	260
民國九十五年度淨利	-	-	-	-	-	-	2,249,625	-	2,249,625
民國九十五年十二月三十一日餘額	<u>\$ 2,192,206</u>	<u>666,000</u>	<u>6,599</u>	<u>729</u>	<u>267,525</u>	<u>961</u>	<u>2,457,950</u>	<u>(317)</u>	<u>5,591,653</u>

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司

現金流量表

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 2,249,625	954,440
調整項目：		
折舊	5,716	6,260
各項攤提	1,101	5,866
採權益法認列之投資(收益)損失	(76,870)	15,539
處分固定資產利益	(829)	(197)
什項收入－存貨跌價(回升)利益	-	(500)
什項支出－處分營建用地損失	-	458
金融資產評價損失	10,000	-
提列退休金準備	226	697
資產及負債項目之變動		
其他金融資產－流動	(235,637)	(14,555)
待售房地	(1,437,910)	1,539,440
營建用地	(865,715)	(860,570)
在建房地	362,798	(3,918,045)
預付土地款	(363,826)	-
其他流動資產	117,981	(366,888)
應付票據－關係人	149,000	(161,135)
應付帳款－關係人	179,492	211,249
預收房地款	(133,646)	490,758
其他流動負債	94,620	149,476
營業活動之淨現金流入(出)	56,126	(1,947,707)
投資活動之現金流量：		
金融資產減少	-	50,120
出售營建用地	-	12,049
出售固定資產	1,362	148
購置固定資產	(6,466)	(1,202)
購置其他資產	(1,040)	-
其他金融資產－非流動	(3,918)	(368)
投資活動之淨現金流(出)入	(10,062)	60,747

皇翔建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國九十五年及九十四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	95年度	94年度
融資活動之現金流量：		
短期借款增加	215,241	1,825,891
現金增資	846,000	-
應付短期票券增加	37,900	174,600
發放現金股利	(548,783)	(152,440)
發放員工紅利	(15,244)	(7,939)
發放董監酬勞	(15,244)	(7,939)
存入保證金增加	25,112	1,933
融資活動之淨現金流入	544,982	1,834,106
本期現金及約當現金增加(減少)數	591,046	(52,854)
期初現金及約當現金餘額	232,339	285,193
期末現金及約當現金餘額	\$ 823,385	\$ 232,339
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含利息資本化)	\$ 63,716	\$ 58,468
本期支付所得稅	\$ 28,405	\$ 3,543
不影響現金流量之投資及融資活動：		
固定資產轉列待售房地	\$ -	\$ 5,355
營建用地轉列閒置資產	\$ -	\$ 179,317
待售房地轉列固定資產	\$ 11,432	\$ 26,445
閒置資產轉列固定資產	\$ 101,104	\$ -
盈餘轉增資	\$ 182,928	\$ 228,660
提列盈餘公積	\$ 95,444	\$ 56,129
資本公積轉增資	\$ -	\$ 76,220

(請詳閱後附財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司
財務報表附註
民國九十五年及九十四年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國八十年十二月六日奉准設立，原名為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，以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租或出售為主要業務。本公司股票於台灣證券交易所上市。

民國九十五年十二月三十一日，本公司員工人數約為43人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及我國一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)營業週期

本公司財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之標準；非與營建業務有關之資產及負債則以一年作為劃分流動及非流動之標準。

(二)資產減損

本公司自民國九十四年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司於資產負債表日就有減損跡象之資產(商譽以外之個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽所屬現金產生單位，則每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(三)現金及約當現金

現金係指庫存現金、活期存款、支票存款、可隨時解約且不損及本金之定期存款、可隨時出售且不損及本金之可轉讓定期存單及約當現金，所稱約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括自投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票及銀行承兌匯票等。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(四)金融資產

本公司於民國九十五年一月一日起適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」，將所持有之金融資產分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以交易為目的之金融商品外，其他商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。

本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- 1.以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產：取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，本公司所持有之衍生性商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產。
- 2.以成本衡量之金融資產：無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(五)營建會計及收入認列

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋銷售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

- 1.工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- 2.預售契約總額已達估計工程總成本。
- 3.買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- 4.應收契約款之收現性可合理估計。
- 5.履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- 6.歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及其基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售而發生之銷售費用列記「遞延銷售費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延銷售費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以已完成不動產所有權移轉登記且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地係按成本與市價孰低法評價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之利益(或損失)為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(六)採權益法之長期股權投資

本公司及其具控制力之他公司共同持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。自民國九十五年一月一日起，本公司依「採權益法之長期股權投資會計處理準則」修訂條文，對投資成本與取得股權淨值之差額認列為商譽。採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每會計年度之半年度及年度終了時，編製合併財務報表。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(七)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。

折舊係按直線法以成本依估計耐用年數計提；租賃權益改良依租約年限或估計使用年限較短者按平均法攤銷。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。主要固定資產之耐用年數如下：

- 1.房屋及建築與出租資產：55年
- 2.運輸設備：5～6年
- 3.其他設備：3～8年

處分固定資產之利益(或損失)列為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(八)閒置資產

固定資產發生閒置或已無使用價值時，將原科目之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產或其他資產繼續攤提折舊，並依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定，評估減損及進行減損測試。

(九)退休金

本公司訂定有職工退休辦法，每年按已付薪資總額百分之四以內提列員工退休金準備，並以當期費用列支，於支付退休金時，儘先沖轉員工退休金準備，不足時由公司負擔，並列為支付年度費用。自民國八十七年五月已將退休準備金專戶繳存於中央信託局，遇有員工退休時先由該準備金支付，若有不足則以當年度費用列之，該項退休基金未列入本公司之財務報表。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

本公司自民國八十五年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，採確定給付退休辦法部份以資產負債表日為衡量日完成精算，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依原財政部證券暨期貨管理委員會84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，自

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

民國八十六年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

- 1.服務成本
- 2.利息成本
- 3.退休基金資產之預期報酬
- 4.未認列前期服務成本之攤銷
- 5.未認列退休金損益之攤銷
- 6.未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，則列為「應計退休金負債」或「退休金準備」，若高於淨退休金成本之差額，則列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

(十)所得稅

所得稅係依所得稅法及有關法令估列，以前年度所得稅負之調整，列為調整年度之所得稅費用。

依財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定，調整其帳列暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減所產生之遞延所得稅負債或資產以符合該公報之規定；如有證據顯示遞延所得稅資產之一部份或全部有可能不會實現時，則將該部份或全部列入備抵評價科目，以減少遞延所得稅資產。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

三、會計變動之理由及其影響

採成本法評價之長期股權投資自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，列入以成本衡量之金融資產，詳附註二(四)之說明。此項變動不影響本公司民國九十五年度純益及每股盈餘。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
現金		
庫存現金	\$ 4,526	33
零用金	<u>70</u>	<u>50</u>
小計	<u>4,596</u>	<u>83</u>
銀行存款		
支票存款(註)	(16,642)	770
活期存款	835,431	230,986
定期存款	<u>-</u>	<u>500</u>
小計	<u>818,789</u>	<u>232,256</u>
合 計	<u>\$ 823,385</u>	<u>232,339</u>

註：支票存款係依票據到期日沖轉，故產生負數餘額。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(二)待售房地

<u>95.12.31</u>	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>已實現利益</u>	<u>合 計</u>
良辰吉市	\$ 13,168	16,332	-	29,500
捷運金站	86,048	115,871	-	201,919
皇邸	8,147	7,464	-	15,611
豐收季節	-	568	-	568
第一站2	19,875	11,719	-	31,594
皇翔太陽城	281,755	467,095	-	748,850
維也納國王區	1,326	1,466	-	2,792
皇翔凱旋門	19,295	18,441	-	37,736
皇翔峇里島北區	27,632	52,546	480	80,658
皇翔峇里島南區	22,738	47,211	-	69,949
四季會館	<u>227,171</u>	<u>586,380</u>	<u>113,252</u>	<u>926,803</u>
小 計	<u>\$ 707,155</u>	<u>1,325,093</u>	<u>113,732</u>	2,145,980
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 2,145,980</u>
<u>94.12.31</u>				
良辰吉市	\$ 19,218	23,793	-	43,011
捷運金站	90,920	122,432	-	213,352
皇邸	8,147	7,464	-	15,611
豐收季節	-	568	-	568
皇翔銘園	2,917	2,380	-	5,297
維也納皇后區	17,602	17,278	-	34,880
維也納國王區	8,926	9,864	-	18,790
皇翔凱旋門	<u>198,382</u>	<u>189,611</u>	<u>-</u>	<u>387,993</u>
小 計	<u>\$ 346,112</u>	<u>373,390</u>	<u>-</u>	719,502
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 719,502</u>

1.上述待售房地於民國九十五年及九十四年十二月三十一日與客戶簽訂銷售合約情形，請參閱附註七(二)。

2.民國九十五年及九十四年十二月三十一日待售房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(三)營建用地

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
板橋市公館段1189地號等22筆土地(供容積移轉使用)	\$ 106,343	-
板橋市介壽段94地號等12筆土地(供容積移轉使用)	52,328	84,369
土城市學成段863地號(原土城市柑林埤段99-10地號)	19,762	-
台北市天母段四小段387、389、390、391、392、489地號等	-	404,045
台北市政大段102地號	109,285	-
土城市員福段30地號	<u>1,074,311</u>	<u>-</u>
小 計	1,362,029	488,414
減：備抵跌價損失	<u>(7,900)</u>	<u>-</u>
淨 額	<u><u>\$ 1,354,129</u></u>	<u><u>488,414</u></u>

民國九十五年及九十四年十二月三十一日營建用地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。另，於民國九十四年十二月三十一日將能使用而因資源分配效益關係而暫未供營業使用之營建用地帳面價值179,317千元予以轉列閒置資產，該部份資產中帳面價值101,104千元業已出租，故於民國九十五年六月三十日轉列出租資產。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(四)在建房地

工程名稱	土地成本	工程成本	已實現利益	合 計	投資興建方式	預計完工年度
95.12.31						
政大段	\$ 917,252	17,980	-	935,232	自地自建	97年度
皇翔臻寶	157,267	14,644	-	171,911	"	97年度
快樂花園	563,487	255,698	-	819,185	"	96年度
民生東路	585,887	6,319	-	592,206	"	97年度
信義區	3,676,941	1,065,568	-	4,742,509	"	97年度
新板特區	484,301	9,742	-	494,043	"	97年度
皇翔帝國	1,175,815	63,259	-	1,239,074	"	99年度
中山北路(天母段)	404,045	90,620	-	494,665	"	96年度
金城閣(學成段)	271,384	11,916	-	283,300	"	97年度
大學段	965,577	49,801	-	1,015,378	"	98年度
其他	-	2,096	-	2,096	未定	未定
小 計	\$ 9,201,956	1,587,643	-	10,789,599		
減：備抵跌價損失				-		
合 計				\$ 10,789,599		
94.12.31						
盛會NO.2(學府路)	\$ 19,762	826	-	20,588	自地自建	96年度
第一站2	19,875	8,649	-	28,524	"	95年度
皇翔峇里島北區	321,074	490,199	147,251	958,524	共同投資興建	95年度
皇翔峇里島南區	272,616	502,069	197,175	971,860	"	95年度
皇翔臻寶	167,445	8,789	-	176,234	自地自建	97年度
快樂花園	563,487	27,227	-	590,714	"	96年度
四季會館	517,161	360,972	-	878,133	"	95年度
民生東路	585,887	3,607	-	589,494	"	97年度
皇翔太陽城 (土城眷村)	-	1,078,205	-	1,078,205	合建	95年度
信義區	3,676,941	529,687	-	4,206,628	自地自建	97年度
新板特區	484,301	4,924	-	489,225	"	97年度
皇翔帝國	1,150,942	18,438	-	1,169,380	"	99年度
其他	-	2,788	-	2,788	未定	未定
小 計	\$ 7,779,491	3,036,380	344,426	11,160,297		
減：備抵跌價損失				(7,900)		
合 計				\$ 11,152,397		

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

- 1.於民國九十五年度及九十四年度，本公司利息支出總額分別為289,582千元及224,888千元，其中在建工程利息資本化金額分別為226,856千元及166,486千元。另，利息資本化利率分別為2.97%及2.92%。
- 2.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日與客戶簽訂預售合約情形，請參閱附註七(二)。
- 3.於民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司之在建房地符合完工比例法適用條件之工程及其相關損益認列之情形如下：

<u>95.12.31</u>	<u>皇翔峇里島南區</u>	<u>皇翔峇里島北區</u>
收款達15%之預售契約總價	\$ 962,410	1,036,407
應攤預估工程總成本	696,450	803,017
估計銷售費用	<u>63,994</u>	<u>68,909</u>
估計工程利益	201,966	164,481
完工程度	× <u>100 %</u>	× <u>100 %</u>
至本期止累積利益	201,966	164,481
前期已認列累積利益	<u>197,175</u>	<u>147,251</u>
本期應認列利益	<u>\$ 4,791</u>	<u>17,230</u>
期末銷售比率	<u>92.16%</u>	<u>91.95%</u>

<u>95.12.31</u>	<u>四季會館</u>
收款達15%之預售契約總價	\$ 1,109,862
應攤預估工程總成本	733,456
估計銷售費用	<u>64,898</u>
估計工程利益	311,508
完工程度	× <u>100.0%</u>
至本期止累積利益	311,508
前期已認列累積利益	<u>-</u>
本期應認列利益	<u>\$ 311,508</u>
期末銷售比率	<u>100%</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

<u>94.12.31</u>	<u>皇翔峇里島南區</u>	<u>皇翔峇里島北區</u>
收款達15%之預售契約總價	\$ 958,754	1,030,930
應攤預估工程總成本	693,805	798,773
估計銷售費用	<u>63,750</u>	<u>68,545</u>
估計工程利益	201,199	163,612
完工程度	× <u>98.00%</u>	× <u>90.00%</u>
至本期止累積利益	197,175	147,251
前期已認列累積利益	<u>80,691</u>	<u>2,544</u>
本期應認列利益	<u>\$ 116,484</u>	<u>144,707</u>
期末銷售比率	<u>83.34%</u>	<u>88.19%</u>

4.民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司與他人合建及共同投資興建之情形，請參閱附註七(六)及七(七)。

5.民國九十五年及九十四年十二月三十一日在建房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(五)採權益法之長期股權投資

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
<u>採權益法評價</u>	<u>金額</u>	<u>金額</u>
北昌營造股份有限公司	\$ <u>161,054</u>	<u>84,184</u>

(民國九十五年及九十四年原始投資成本皆為94,246千元)

於民國九十五年度及九十四年度，本公司對採權益法評價之被投資公司均取其經會計師查核簽證財務報表，其依權益法認列之投資收益(損失)及交易之已(未)實現利益明細如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
<u>北昌營造股份有限公司</u>		
依持股比例認列投資收益	\$ 105,546	11,736
已(未)實現工程利益調整數	<u>(28,676)</u>	<u>(27,275)</u>
採權益法認列之投資利益(損失)	<u>\$ 76,870</u>	<u>(15,539)</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(六)固定資產

1.本公司已供出租使用之資產，未來五年應收取之租金總額如下：

<u>期 間</u>	<u>每年應收租金總額</u>
96.01～96.12	\$ 19,617
97.01～97.12	11,558
98.01～98.12	8,988
99.01～99.12	2,962
100.01～100.12	<u>162</u>
合 計	<u>\$ 43,287</u>

2.民國九十五年及九十四年十二月三十一日固定資產提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(七)短期借款

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
信用借款	\$ 142,000	110,000
擔保借款	<u>8,589,948</u>	<u>8,726,707</u>
合計	<u>\$ 8,731,948</u>	<u>8,836,707</u>
利率區間	<u>2.62%～4.13%</u>	<u>2.495%～4.655%</u>
未動支額度	<u>\$ 1,625,340</u>	<u>3,833,600</u>

本公司於民國九十四年三月二十五日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、中央信託局、復華銀行及臺灣新光銀行等五家金融機構）簽訂聯合授信合約書（簡稱授信契約），總授信額度為新台幣四十二億元。該授信契約本公司提供信義區工案為擔保，於建築物完工並取得使用執照後，在各該項授信額度內按授信比例清償，各項授信額度為首次動用日起算三年，另有約定者不在此限。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(八)退休金

- 1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休之給予按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。
- 2.本公司已取得精算師出具以民國九十五年及九十四年十二月三十一日為衡量日之精算評估報告。
- 3.本公司於民國八十七年五月經(87)北府勞二字第131847號函核准每月按支付薪資總額百分之四計提員工退休準備金，並將退休準備金專戶繳存於中央信託局。
- 4.自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。
- 5.本公司民國九十五年度及九十四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,175千元及539千元，已提撥至勞工保險局。
- 6.本公司民國九十五年度及九十四年度確定給付之淨退休金成本組成項目如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
服務成本	\$ -	927
利息成本	305	252
退休基金資產實際報酬	(136)	(74)
攤銷與遞延數	<u>57</u>	<u>32</u>
淨退休金成本	<u>\$ 226</u>	<u>1,137</u>

- 7.本公司民國九十五年度及九十四年度計算確定給付之淨退休金成本所用之精算假設及期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
折 現 率	3.25 %	3.00 %
薪 資 調 整 率	1.00 %	1.00 %
退休金資產預期報酬率	3.25 %	3.00 %

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
給付義務：		
既得給付義務	\$ (1,834)	(1,834)
非既得給付義務	<u>(5,956)</u>	<u>(5,857)</u>
累積給付義務	(7,790)	(7,691)
未來薪資增加之影響數	<u>(1,633)</u>	<u>(1,694)</u>
預計給付義務	(9,423)	(9,385)
退休基金資產公平價值	<u>5,489</u>	<u>5,353</u>
提撥狀況	(3,934)	(4,032)
未認列過渡性淨給付義務	(15)	(18)
未認列前期服務成本	-	-
未認列退休金損益	1,979	2,306
補列之最低退休金負債	<u>(331)</u>	<u>(594)</u>
應計退休金負債	<u><u>\$ (2,301)</u></u>	<u><u>(2,338)</u></u>

截至民國九十五年及九十四年十二月三十一日止，本公司職工退休辦法之既得給付皆為1,834千元。

(九)所得稅

- 1.本公司民國九十五年度及九十四年度所得稅費用組成如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
當期所得稅費用	\$ (29)	-
遞延所得稅費用	-	-
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	<u>9,680</u>	<u>28,464</u>
繼續營業部門所得稅費用	<u><u>\$ 9,651</u></u>	<u><u>28,464</u></u>

- 2.本公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，並自民國九十五年度一月一日開始適用「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十五年度及九十四年度本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用(利益)間之差異列示如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 564,819	245,726
處分短期投資利益	-	(30)
金融資產評價損失	2,500	-
土地交易所得免稅	(503,800)	(272,595)
備抵遞延所得稅資產提列(迴轉)數	(56,500)	24,857
未分配盈餘加徵10%之所得稅費用	9,680	28,464
其他	<u>(7,048)</u>	<u>2,042</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 9,651</u></u>	<u><u>28,464</u></u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

3.民國九十五年度及九十四年度本公司遞延所得稅費用之組成項目如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
虧損扣抵	\$ 59,000	(24,857)
金融資產評價損失	(2,500)	-
備抵遞延所得稅資產提列(迴轉)數	<u>(56,500)</u>	<u>24,857</u>
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

4.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	<u>95.12.31</u>		<u>94.12.31</u>	
	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>
可減除之暫時性差異：				
虧損扣抵	\$ 154,811	39,000	391,471	98,000
金融資產評價損失	10,000	<u>2,500</u>	-	<u>-</u>
小計		41,500		98,000
減：備抵評價		<u>(41,500)</u>		<u>(98,000)</u>
		<u>\$ -</u>		<u>-</u>

5.民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司遞延所得稅資產淨額如下：

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
流 動：		
遞延所得稅資產	\$ 41,500	98,000
備抵評價－遞延所得稅資產	<u>(41,500)</u>	<u>(98,000)</u>
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	<u>-</u>	<u>-</u>
流動遞延所得稅資產淨額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

6.本公司截至民國九十三年度之所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定在案。依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前五年度虧損得用以抵扣當年度之純益，再行核課所得稅。截至民國九十五年十二月三十一日止，本公司尚未扣抵之虧損及扣抵期限如下：

<u>發生年度</u>	<u>得扣抵之最後年度</u>	<u>可抵減金額</u>
九十二年度	九十七年	\$ 28,606
九十三年度	九十八年	65,202
九十四年度	九十九年	<u>61,003</u>
合計		<u>\$ 154,811</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

7.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司未分配盈餘及兩稅合一相關資訊如下：

	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>
屬八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 1,251	1,251
屬八十七年度以後之未分配盈餘	<u>2,456,699</u>	<u>1,064,717</u>
合 計	<u><u>\$ 2,457,950</u></u>	<u><u>1,065,968</u></u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u><u>\$ 5,647</u></u>	<u><u>804</u></u>
	<u>95 年度(預計)</u>	<u>94 年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u><u>0.62 %</u></u>	<u><u>2.74 %</u></u>

(十)普通股股本

本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日額定股本總額皆為2,200,000千元，每股面額10元，分為220,000千股，已發行股份分別為219,221千股及182,928千股。

本公司於民國九十五年六月九日經股東常會決議，以未分配盈餘182,928千元轉增資發行新股18,293千股，每股面額10元，此項增資案業經主管機關核准，本公司以民國九十五年八月二十七日為增資基準日，並已辦妥法定登記程序。復於民國九十五年十一月二十日經董事會通過現金增資846,000千元，計發行新股18,000千股，係以每股47元溢價發行，並以同年十二月二十五日為增資基準日，截至本報告提出日止，並已辦妥法定登記程序。

(十一)盈餘分配

1.本公司章程規定，年度總決算如有盈餘除依法繳納一切稅捐及彌補以前年度虧損後，應先提百分之十為法定盈餘公積，及依證券交易法第四十一條規定提列或回轉特別盈餘公積後，就可供分配盈餘中提撥適當數額依下列方式分配之：(一)員工紅利百分之二。(二)董監事酬勞不得高於百分之三。(三)其餘為股東紅利。

前項第三款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三十五時，得優先以股票股利分派之。上述提列特別盈餘公積金於嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

第一項第一款分配員工股票紅利者，其對象得包含從屬公司員工，有關員工紅利辦法，依董事會之決議行之。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

2. 本公司於民國九十五年六月九日股東常會決議民國九十四年度之盈餘分配及九十四年六月十日股東常會決議民國九十三年度之盈餘分配，分派之每股股利、員工紅利、董事與監察人酬勞如下：

	<u>94年度</u>	<u>93年度</u>
普通股每股股利(元)		
現金	\$ 3.0	1.0
股票(依面額計價)	<u>1.0</u>	<u>2.0</u>
合計	<u>\$ 4.0</u>	<u>3.0</u>
	<u>94年度</u>	<u>93年度</u>
員工紅利－現金	\$ 15,244	7,939
董事及監察人酬勞	<u>15,244</u>	<u>7,939</u>
合計	<u>\$ 30,488</u>	<u>15,878</u>

3. 民國九十四年度及九十三年度盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若前述員工紅利及董事、監察人酬勞視為盈餘所屬年度之費用，民國九十四年度及九十三年度稅後每股盈餘將由5.22元減少為5.05元及由3.68元減少為3.58元。

4. 本公司員工紅利及董監事酬勞分派數，經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十二)每股盈餘

每股盈餘按發行在外流通股數加權平均計算；凡以盈餘或資本公積轉增資者，則按核准後之增資比例追溯調整，不考慮該增資股之流通期間。

於民國九十五年度及九十四年度用以計算每股盈餘之流通在外普通股加權平均股數分別為201,971千股及182,928千股，經追溯調整後兩年度分別為201,467千股及201,221千股。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(十三)金融商品相關資訊

1.民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司金融資產及金融負債之公平價值資訊如下：

	95.12.31		94.12.31	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
金融資產：				
現金及約當現金	\$ 823,385	823,385	232,339	232,339
其他金融資產－流動	357,980	357,980	122,343	122,343
以成本衡量之金融資產	33,200	-	43,200	-
－非流動				
其他金融資產－非流動	20,281	20,281	16,363	16,363
金融負債：				
短期借款	8,731,948	8,731,948	8,516,707	8,516,707
應付短期票券	342,500	342,500	304,600	304,600
應付票據及帳款－關係人	922,642	922,642	594,150	594,150
其他流動負債	311,459	311,459	216,839	216,839
長期借款	320,000	320,000	320,000	320,000
退休金準備	2,301	2,301	2,338	2,338
存入保證金	31,501	31,501	6,389	6,389

2.本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值；因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、其他金融資產－流動(含非流動)、金融負債包括短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款(含關係人)、其他應付款、其他流動負債、退休金準備及存入保證金。
- (2)長期借款因係採浮動利率計息，故其公平價值與帳面價值約當。
- (3)金融資產如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

3.本公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日提供作為短期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

4.本公司民國九十五年及九十四年十二月三十一日具利率變動之現金流量風險之金融負債為9,394,448千元及9,141,307千元。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

5.財務風險資訊

(1)信用風險

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

本公司之客戶集中在廣大之消費者客戶群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司。

(2)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(3)利率變動之現金流量風險

本公司之短期長期及借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率增加1%，將使本公司現金流出增加90,519千元。

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
廖年吉	本公司董事長
廖林淑花	本公司董事長之配偶
北昌營造股份有限公司	採權益法評價之被投資公司
皇銘實業股份有限公司	本公司董事長為該公司之董事

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.發包工程

(1)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日發包予關係人北昌營造股份有限公司之工程情形如下：

<u>95.12.31</u>	<u>總額(未稅)</u>	<u>已計價金額</u>	<u>未計價金額</u>
第一站2	\$ 10,413	10,413	-
皇翔峇里島南區	506,834	506,834	-
皇翔峇里島北區	545,059	545,059	-
四季會館	1,188,388	1,188,388	-
皇翔太陽城	2,137,702	2,137,702	-
快樂花園	1,037,087	215,238	821,849
中山北路(天母段)	198,752	77,619	121,133
臻寶	162,996	-	162,996
合 計	<u>\$ 5,787,231</u>	<u>4,681,253</u>	<u>1,105,978</u>
<u>94.12.31</u>			
皇翔峇里島南區	\$ 506,834	446,631	60,203
皇翔峇里島北區	545,059	427,636	117,423
盛會NO.2(學府路)	7,197	-	7,197
維也納國王區	247,071	247,071	-
維也納皇后區	88,371	88,371	-
皇翔凱旋門	578,933	578,933	-
第一站2	10,413	7,619	2,794
皇翔太陽城	2,145,752	883,333	1,262,419
四季會館	1,232,732	290,000	942,732
合 計	<u>\$ 5,362,362</u>	<u>2,969,594</u>	<u>2,392,768</u>

本公司發包予關係人之工程係依發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。

本公司對關係人付款條件，與同業間之付款條件無重大差異。

本公司與上述關係人間之未實現銷貨毛利已依股權比例予以銷除，請參閱附註四(五)之說明。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

2. 財產交易

- (1) 民國九十四年六月向廖年吉購入板橋市新雅段604-4及611-1地號，面積約20.57坪，交易價格11,350千元，每坪約為552千元，經中華不動產鑑定中心鑑定價格每坪約為550千元，民國九十四年七月已完成過戶取得所有權，帳列在建土地。
- (2) 民國九十五年十二月簽約出售台北市博愛路38號7樓房地與皇銘實業股份有限公司，面積約226.72坪，交易價格(含裝潢)108,837千元，每坪約為480千元，經中華不動產鑑定中心鑑定價格每坪約為449千元(不含裝潢)，截至民國九十五年十二月三十一日止已收取價款78,895千元，並於民國九十六年一月完成過戶，此交易所產生之處分損益將於民國九十六年認列。

3. 債權債務情形

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

	95.12.31		94.12.31	
	金額	%	金額	%
<u>應付票據－關係人</u>				
北昌營造(股)公司－工程款	\$ <u>150,000</u>	<u>100</u>	<u>1,000</u>	<u>100</u>
<u>應付帳款－關係人</u>				
北昌營造(股)公司－工程款	\$ <u>772,642</u>	<u>100</u>	<u>593,150</u>	<u>100</u>

4. 租賃契約

(1)

出租人	租賃期間	租賃地點	押金	每月租金	租金支出	付款方式
<u>95年度</u>						
廖年吉	95.01~95.12	板橋市四川路二段241及243號8樓、9樓全部及241號2樓	\$ <u>-</u>	<u>196</u>	<u>2,143</u>	每月支付
廖年吉	95.01~95.12	台北市博愛路38號地下室第二層第38、39、42、43、46、48號車位	\$ <u>-</u>	<u>36</u>	<u>432</u>	每半年支付
廖年吉	89.10~95.12	台北市東山路25巷81弄36號	\$ <u>12,000</u>	<u>33</u>	<u>400</u>	押金設算
<u>94年度</u>						
廖年吉	94.01~94.12	板橋市四川路二段241及243號8樓、9樓全部及241號2樓	\$ <u>-</u>	<u>196</u>	<u>2,355</u>	每月支付
廖年吉	94.01~94.12	台北市博愛路38號地下室第二層第38、39、42、43、46、48號	\$ <u>-</u>	<u>36</u>	<u>432</u>	每半年支付
廖年吉	89.10~95.12	台北市東山路25巷81弄36號	\$ <u>12,000</u>	<u>33</u>	<u>400</u>	押金設算

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(2)

<u>承租人</u>	<u>租賃期間</u>	<u>租賃地點</u>	<u>每月租金</u>	<u>租金收入</u>	<u>收款方式</u>
95年度					
北昌營造(股)公司	95.01~95.12	台北市博愛路38號8樓1/2持分	\$ <u>194</u>	<u>2,332</u>	每月收取
94年度					
北昌營造(股)公司	94.01~94.12	台北市博愛路38號8樓1/2持分	\$ <u>194</u>	<u>2,332</u>	每月收取

5.其他

子公司北昌營造(股)公司部份短期融資係由本公司擔任連帶保證人，於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，子公司由本公司擔任連帶保證人之實際借款金額分別為136,672千元及131,667千元。

六、抵質押之資產

截至民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司提供擔保之資產帳面價值如下：

<u>資產名稱</u>	<u>95.12.31</u>	<u>94.12.31</u>	<u>擔保用途</u>
營建用地	\$ 1,195,458	404,045	短期借款
待售房地	957,775	527,488	"
在建房地	10,787,503	11,137,100	"
以成本衡量之金融資產	33,200	43,200	"
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	3,009	17,073	備償戶
固定資產(未折減餘額)	500,079	529,655	短期借款、長期借款及應付短期票券
閒置資產	<u>64,213</u>	<u>174,317</u>	短期借款
合 計	\$ <u>13,541,237</u>	<u>12,832,878</u>	

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司於民國九十五年及九十四年十二月三十一日收取承包商因承包工程所開立之應收存入保證票據金額分別約為17,000千元及23,450千元。
- (二)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為所推出工程及固定資產與客戶簽訂之銷售房地合約總價(含稅)分別約為4,439,718千元及8,159,815千元，已依約分別收取約為1,048,442千元及1,182,088千元。
- (三)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司因短期借款所開立未到期應付票據分別為58,000千元及38,050千元。另，民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司因借款而開立之保證票據分別為零元及20,000千元。
- (四)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日本公司背書保證金額分別為136,672千元及232,167千元，請參閱附註十一(一)之說明。
- (五)於民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司為購置營建用地及容積移轉買賣所簽訂之合約價款分別為3,248,705千元及641,754千元，已依約分別支付459,235千元及44,685千元。
- (六)於民國九十三年間，本公司與台北縣土城市公所簽訂台北縣土城市大陸榮胞眷村改建合建契約書，合作開發方式為台北縣土城市公所提供合建土地，本公司出資興建，本公司占合建比例70%，並依合建比例換取價金或等值房地。另，於民國九十五年八月有關檢調單位調查本合建案事宜及起訴本公司總經理室協理及法務襄理一事，請詳附註十(四)之說明。
- (七)於民國九十四年十二月三十一日，本公司與慶隆開發有限公司簽訂共同投資興建契約書，就皇翔峇里島南北區分別依土地持分比例共同投資興建，並基於共同投資興建而互為融資之連帶保證人，本公司為其融資背書保證之金額為80,400千元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

十、其 他

(一)資產、負債之流動性分析

民國九十五年及九十四年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債流動性分析如下：

		95.12.31		
		預期12個月內 收回或償付	預期超過12個月內 收回或償付	合 計
資產				
	其他金融資產－流動	\$ 357,980	-	357,980
	待售房地	2,145,980	-	2,145,980
	營建用地	158,670	1,195,459	1,354,129
	在建房地	1,313,850	9,475,749	10,789,599
	預付土地款	363,826	-	363,826
	其他流動資產	472,974	21,959	494,933
		<u>\$ 4,813,280</u>	<u>10,693,167</u>	<u>15,506,447</u>
負債				
	短期借款	\$ 437,448	8,294,500	8,731,948
	應付短期票券	342,500	-	342,500
	應付票據－關係人	150,000	-	150,000
	應付帳款－關係人	772,642	-	772,642
	預收房地款	1,000,528	47,914	1,048,442
	其他流動負債	311,459	-	311,459
		<u>\$ 3,014,577</u>	<u>8,342,414</u>	<u>11,356,991</u>
		94.12.31		
		預期12個月內 收回或償付	預期超過12個月內 收回或償付	合 計
資產				
	其他金融資產－流動	\$ 105,270	17,073	122,343
	待售房地	612,258	107,244	719,502
	營建用地	84,369	404,045	488,414
	在建房地	3,915,269	7,237,128	11,152,397
	其他流動資產	546,681	66,233	612,914
		<u>\$ 5,263,847</u>	<u>7,831,723</u>	<u>13,095,570</u>
負債				
	短期借款	\$ 1,902,307	6,934,400	8,836,707
	應付短期票券	304,600	-	304,600
	應付票據－關係人	1,000	-	1,000
	應付帳款－關係人	593,150	-	593,150
	預收房地款	1,041,379	140,709	1,182,088
	其他流動負債	216,839	-	216,839
		<u>\$ 4,059,275</u>	<u>7,075,109</u>	<u>11,134,384</u>

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

(二)用人、折舊、折耗及攤銷費用

本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

性質別	功能別	95年度			94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
用人費用							
薪資費用		-	34,137	34,137	-	30,131	30,131
勞健保費用		-	1,964	1,964	-	1,619	1,619
退休金費用		-	1,401	1,401	-	1,676	1,676
其他用人費用		-	787	787	-	720	720
折舊費用		2,252	3,464	5,716	2,016	4,244	6,260
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	1,101	1,101	-	5,866	5,866

(三)重分類

- 1.民國九十四年度財務報表為配合民國九十五年度財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對財務報表之表達無重大影響。
- 2.本公司民國九十四年度財務報表係依財團法人中華民國會計研究發展基金會(94)基秘字第○一六號函規定，配合財務會計準則公報三十四號予以重分類。民國九十四年十二月三十一日之各類投資中，原採成本法評價之股票為43,200千元，重分類為以成本衡量之金融資產43,200千元，該金融資產提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(四)其他

本公司與台北縣土城市公所合作辦理「大陸榮胞眷村改建案」(以下稱本合建案)，與本公司協理及法務襄理被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴一案，如經判決成立，對本公司可能產生之影響提出說明如下：

- (1)本合建案係以全部完工法入帳，目前已依規定認列相關損益，另本訴訟案對本公司財務報表尚無或有損失。
- (2)原依招標文件所附查估清冊應發放地上物補償費為44,557千元，本公司已依土城市公所提供之清冊發放補償費約二千餘萬元，其餘二千餘萬元已列入成本項下，並於民國96年1月上旬支付予土城市公所。
- (3)依律師對本合建案及本公司協理及法務襄理被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴一案表示之意見節錄如下：
 - 1.本案如經判決結果成立，雖或可能購成政府採購法第50條第1項第7款，致土城市公所依合建契約第18條第2項得終止／解除合建契約，惟因本合建案已興建完成，且已有移轉產權予消費者，已達該合建契約之目的，如經解除／終止契約，認將違反公益，且合建之房地已辦理信託，不致造成土城市公所損失，故依政府採購法第50條第2項但書規定而不解除／終止契約之可能性極大；另依土城市公所民國96年11月30日北縣土管字第0960002781號函，表明該合建案業已全部完工交屋，擬依約結束信託進行清理一事，本律師認為相關事實基礎未生有不利之變動，故認皇翔公司所為不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。
 - 2.若土城市公所依政府採購法第50條第2項規定予以解約，依合建契約第11條第5項規定，土城市公所得不予發還履約保證金，然已排除契約約定可沒履約保證金之原因，故對於皇翔公司尚不致造成損失。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

3. 至於皇翔公司協理及法務襄理被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴，其所涉者係皇翔公司與土城市公所簽訂合建契約後於建造工程開工前之舊有眷舍之拆除、清運等事項發包予頂義開發有限公司承攬，該案對本合建案合建契約之簽訂無關，且無任何違背合建契約之行為，實不影響合建契約之履行，對於本合建案之購買戶之買賣契約履行及業務之執行亦無影響，土城市公所或購買戶亦無任何理由可向皇翔公司請求任何賠償。
4. 經分析後之結論，本律師認為無論土城市公所採取解約與否之作為，均尚不致造成皇翔公司之損失，而對其財務及營運有重大影響。

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者	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	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
	公司名稱	公司名稱	關係						
0	本公司	北昌營造(股)公司 慶隆開發有限公司	子公司 有業務關係之公司	2,626,034 (註2)	215,000 100,500	136,672 -	- -	2.44 % -	2,795,827 2,795,827

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

註2: 本公司與慶隆開發有限公司因基於共同投資興建之業務關係而互為融資之連帶保證人，並以慶隆開發有限公司該案融資額度屬其應負擔部分為對其背書保證限額，經取具律師之法律意見書認為就實質而言，本公司僅就本公司之投資及持有土地比例負擔義務，本公司之權益並無不能保全之虞。

3. 期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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/單位	帳面金額	持股比率	市 價	
皇翔建設(股)公司	股票—北昌營造(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	15,432	161,054	93.525 %	15.97	註1
"	股票—新世紀資通(股)公司	無	以成本衡量之金融資產	4,000	33,200	-	8.21	註2

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之市價者揭露每股淨值。

註2：係取具被投資公司民國九十五年上半年度經會計師查核簽證財務報表。另，全部股數已提供擔保借款，其融資擔保金額為33,200千元。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	台北縣三峽鎮大學段一小段52地號	95.3.24	965,498	全數付清	台北縣政府	無	-	-	-	-	招標	營建用地	-
"	台北縣土城市學成段544、546地號	95.4.17	269,000	全數付清	璞銓建設股份有限公司及張木德等七人	無	-	-	-	-	董事會決議	在建土地	-
"	台北縣土城市員福段30地號等15筆土地，面積17,407.7平方公尺，持分全部	95.5.15	1,072,300	全數付清	永豐餘造紙股份有限公司	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	營建用地	-
"	台北市文山區政大段一小段105號，面積10,069.35平方公尺，持分全部	95.5.30	913,700	全數付清	林張素娥	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	在建土地	-
"	台北市文山區政大段一小段102號	95.8.22	109,146	全數付清	台北市政府	無	-	-	-	-	招標	"	-
"	台北市中正區臨沂小段137、137-1地號	95.11.03	1,507,025	截至95.12.31已支付302,496千元	陳九信等五人	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	預付土地款	-
"	台北市大同區大龍段一小段等七筆地號	95.12.28	1,109,838	截至95.12.31已支付61,330千元	台灣銀行(股)公司	無	-	-	-	-	招標	預付土地款	-

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	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	採權益法評價之被投資公司	進貨	2,626,034	100 %	與一般交易相當	-	-	(922,642)	(84) %	-

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：新台幣千元/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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	台北縣板橋市四川路2段243號3樓	建築與土木工程業務	94,246	94,246	15,432	93.525%	161,054	112,853	76,870	-

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：無。

4.期末持有有價證券情形：無。

5.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

皇翔建設股份有限公司財務報表附註(續)

- 6.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 7.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關 係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備 註
			進(銷)貨	金 額 (註)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	銷貨	(2,626,034)	(88) %	與一般交易相當	-	-	922,642	86 %	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事監察人具有二親等以內之關係	銷貨	(250,351)	(8) %	"	-	-	70,273	7 %	-

註：係本期計價金額，另本期認列皇翔及皇勝之收入分別為1,963,660千元及210,951千元。

- 9.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者：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	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	提列備抵呆帳金額
					金 額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	922,642	3.46	-	-	91,500	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事監察人具有二親等以內之關係	70,273	6.27	-	-	10,000	-

- 10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十二、部門別財務資訊：不適用。

皇翔建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國九十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	庫存現金	\$ 4,526
	零 用 金	70
	小 計	4,596
銀行存款	支票存款	(16,642)
	活期存款	835,431
	小 計	818,789
合 計		<u>\$ 823,385</u>

待售房地明細表

工程名稱	摘要	待售土地	待售房屋	已實現利益	合計
良辰吉市	房地成本	\$ 13,168	16,332	-	29,500
捷運金站	"	86,048	115,871	-	201,919
皇邸	"	8,147	7,464	-	15,611
豐收季節	"	-	568	-	568
第一站2	"	19,875	11,719	-	31,594
皇翔太陽城	"	281,755	467,095	-	748,850
維也納國王區	"	1,326	1,466	-	2,792
皇翔凱旋門	"	19,295	18,441	-	37,736
皇翔峇里島北區	"	27,632	52,546	480	80,658
皇翔峇里島南區	"	22,738	47,211	-	69,949
四季會館	"	227,171	586,380	113,252	926,803
合計		<u>\$ 707,155</u>	<u>1,325,093</u>	<u>113,732</u>	<u>2,145,980</u>

皇翔建設股份有限公司

營建用地明細表

民國九十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

地點	摘要	金額	抵押金額
板橋市	板橋市公館段1189地號等22筆土地 (供容積移轉使用)	\$ 106,343	-
板橋市	板橋市介壽段94地號等12筆土地 (供容積移轉使用)	52,328	-
土城市	土城市學成段863號(原土城市柑林埤 段99—10地號)	19,762	19,762
土城市	土城員福段30地號	1,074,311	1,074,311
台北市	台北市政大段102地號	<u>109,285</u>	<u>109,285</u>
小計		1,362,029	1,203,358
減：備抵跌價損失		<u>(7,900)</u>	<u>(7,900)</u>
淨額		<u>\$ 1,354,129</u>	<u>1,195,458</u>

皇翔建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國九十五年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

工程名稱	期初金額	本期增加數				本期減少		期末餘額	提供擔保及 抵押金額
		土地成本	工程成本	資本化利息	工程利益	完工結轉	重分類		
盛會No.2(學府路)	\$ 20,588	-	-	-	-	-	(20,588)	-	-
第一站2	28,524	-	3,070	-	-	31,594	-	-	-
皇翔峇里島北區	958,524	-	102,834	-	17,230	1,078,588	-	-	-
皇翔峇里島南區	971,860	-	50,432	-	4,791	1,027,083	-	-	-
皇翔臻寶	176,234	-	1,915	3,940	-	-	(10,178)	171,911	171,911
民生東路	589,494	-	2,712	-	-	-	-	592,206	592,206
新板特區	489,225	-	4,818	-	-	-	-	494,043	494,043
快樂花園	590,714	-	219,044	9,427	-	-	-	819,185	819,185
四季會館(三峡大學段)	878,133	-	940,387	18,549	311,508	2,148,577	-	-	-
皇翔帝國 (新雅段612)	1,169,380	24,873	12,746	32,075	-	-	-	1,239,074	1,239,074
中山北路(天母段)	1,394	404,045	81,298	7,928	-	-	-	494,665	494,665
金城閣(學成段)	-	271,384	10,998	918	-	-	-	283,300	283,300
皇翔太陽城(土城 眷村)	1,078,205	-	1,355,917	22,032	-	2,456,154	-	-	-
信義區	4,206,628	-	406,809	129,072	-	-	-	4,742,509	4,742,509
大學段	-	965,577	49,801	-	-	-	-	1,015,378	1,015,378
政大段	-	917,252	15,065	2,915	-	-	-	935,232	935,232
其他	1,394	-	727	-	-	-	(25)	2,096	-
小計	11,160,297	<u>2,583,131</u>	<u>3,258,573</u>	<u>226,856</u>	<u>333,529</u>	<u>6,741,996</u>	<u>(30,791)</u>	10,789,599	10,787,503
減：備抵存貨跌價 損失	<u>(7,900)</u>							-	-
淨 額	<u>\$11,152,397</u>							<u>10,789,599</u>	<u>10,787,503</u>

註：本期重分類係轉列營建用地29,940千元及轉列其他費用851千元。

皇翔建設股份有限公司

短期借款明細表

民國九十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期 末 餘 額	契約期間	利率區間	融資額度	抵押或擔保品	備註
抵押借款	國泰世華銀行	\$ 61,840	95.05.24~96.05.24	2.967%	61,840	良辰吉市餘屋	
"	"	21,350	95.06.12~97.12.12	2.640%	56,350	中山北路(天母段)	建融
"	合作金庫	210,000	95.06.06~97.12.06	2.640%	210,000	土城市學成段	土融
"	"	110,000	94.11.14~97.10.20	3.010%	110,000	板橋道路地	
"	"	1,111,660	94.06.23~97.06.23	3.010%	1,400,000	信義段3小段23地號	土、建融
"	"	715,000	94.10.03~97.10.03	3.010%	715,000	板橋新雅段612地號	土融
"	"	410,000	95.09.05~96.09.25	3.255%	410,000	民生東路在建土地	土融
"	"	730,000	95.07.05~99.01.05	3.010%	730,000	政大段一小段105地號	土融
"	"	87,300	95.09.25~99.03.25	3.010%	87,300	政大段102地號	土融
"	華南銀行	40,000	95.09.07~96.09.05	3.000%	40,000	土城柑林埤段303-18、303-25地號	土融
"	高雄銀行	39,061	93.03.15~96.03.15	3.570%	39,061	捷運金站餘屋	
"	中聯信託	10,000	94.09.05~96.09.05	3.800%	10,000	土城市柑林埤段	土融
"	土地銀行	770,000	95.05.23~99.05.23	2.620%	770,000	大學段52地號	土融
"	"	1,111,660	94.06.23~97.06.23	3.010%	1,400,000	信義段3小段23地號	土、建融
"	"	320,000	94.08.15~97.08.15	2.790%	320,000	板橋中山段668地號	土融
"	"	89,100	94.09.06~97.09.06	2.790%	259,600	快樂花園	土融
"	"	124,560	95.09.05~98.09.05	2.880%	519,000	快樂花園	建融
"	"	848,600	95.11.10~99.11.10	2.620%	848,600	員福段30地號等六筆土地	土融
"	慶豐銀行	87,850	95.11.24~96.05.24	3.570%	87,850	峇里島北區餘屋	
"	"	58,116	95.12.29~96.06.29	3.642%	58,116	峇里島南區餘屋	
"	"	65,300	95.11.03~96.01.03	3.250%	65,300	太陽城餘屋	
"	"	21,500	95.11.03~96.01.03	3.450%	21,500	太陽城餘屋	
"	彰化商銀	18,000	95.08.30~96.08.30	2.970%	18,000	第一站2餘屋	
"	"	122,000	95.07.20~97.11.20	2.970%	122,000	皇翔臻寶在建土地	土融
"	"	9,600	95.10.25~97.12.25	3.470%	160,000	皇翔臻寶在建房屋	建融
"	中央、復華、新光(聯合貸款)	1,111,680	94.06.23~97.06.23	3.010%	1,400,000	信義段3小段23地號	土、建融
"	台新銀行	170,771	95.10.31~96.10.31	2.800%	170,771	太陽城餘屋	
"	玉山銀行	115,000	95.12.25~96.12.25	2.870%	115,000	太陽城餘屋	
信用借款	合作金庫	30,000	95.07.02~95.07.02	3.255%	30,000	無	
"	高雄銀行	30,000	95.11.07~96.10.12	3.300%	30,000	"	
"	兆豐國際	10,000	95.06.07~96.07.07	4.130%	20,000	"	
"	慶豐銀行	55,000	95.07.17~98.07.15	4.110%	55,000	"	
"	中聯信託	17,000	94.09.05~96.09.05	3.800%	17,000	"	
合 計		\$ 8,731,948			10,357,288		

皇翔建設股份有限公司
預收房地款明細表
民國九十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
預收房屋款		皇翔凱旋門		\$	1,661
		皇翔臻寶			20,340
		四季會館(三峽大學段)			205,283
		皇翔太陽城(土城眷村)			41,576
		快樂花園			153,868
		皇翔峇里島北區			821
		皇翔峇里島南區			473
		第一站2			13,714
		皇翔總部			22,095
		維也納國王區			114
		金城閣			1,184
		小計			461,129
預收土地款		皇翔凱旋門			4,069
		皇翔臻寶			24,083
		四季會館(三峽大學段)			214,767
		皇翔太陽城(土城眷村)			40,773
		快樂花園			197,060
		皇翔峇里島北區			1,036
		皇翔峇里島南區			538
		第一站2			45,600
		皇翔總部			56,800
		維也納國王區			280
		金城閣			2,307
		小計			587,313
	合計			\$	1,048,442

皇翔建設股份有限公司

營業收入明細表

民國九十五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
房屋收入	良辰吉市	\$ 14,113
	皇翔銘園	2,343
	維也納國王區	9,286
	皇翔峇里島南區	61,024
	皇翔峇里島北區	85,259
	維也納皇后區	12,600
	皇翔凱旋門	201,665
	四季會館	965,148
	太陽城	2,172,047
	小計	3,523,485
土地收入	良辰吉市	16,318
	皇翔銘園	5,740
	維也納國王區	22,750
	皇翔峇里島南區	67,700
	皇翔峇里島北區	97,749
	維也納皇后區	30,870
	皇翔凱旋門	493,822
	四季會館	1,008,976
	太陽城	2,147,494
	小計	3,891,419
租賃收入		19,851
合 計		\$ 7,434,755

皇翔建設股份有限公司

營業成本明細表

民國九十五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
房屋成本	良辰吉市	\$ 7,461
	皇翔銘園	2,380
	維也納國王區	8,399
	皇翔峇里島南區	61,550
	皇翔峇里島北區	91,453
	維也納皇后區	17,279
	皇翔凱旋門	171,170
	四季會館	940,779
	皇翔太陽城	<u>1,737,949</u>
	小計	<u>3,038,420</u>
土地成本	良辰吉市	6,050
	皇翔銘園	2,917
	維也納國王區	7,600
	皇翔峇里島南區	27,210
	皇翔峇里島北區	43,781
	維也納皇后區	17,602
	皇翔凱旋門	179,087
	四季會館	364,471
	皇翔太陽城	<u>902,268</u>
	小計	<u>1,550,986</u>
租賃成本		<u>2,252</u>
合 計		<u><u>\$ 4,591,658</u></u>

皇翔建設股份有限公司

營業費用明細表

民國九十五年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資	\$ 1,548	32,553	34,101
勞務費	280	6,204	6,484
租金支出	230	2,991	3,221
差旅費	-	98	98
文具用品	135	465	600
運費	4	26	30
郵電費	227	1,600	1,827
修繕費	10	1,090	1,100
廣告費	435,544	6,016	441,560
水電瓦斯費	810	3,674	4,484
保險費	12	3,673	3,685
交際費	47	3,937	3,984
捐贈	-	29,372	29,372
稅捐	1,052	15,924	16,976
佣金支出	7,468	-	7,468
交通費	4	281	285
加班費	-	36	36
書報雜誌	-	54	54
折舊	-	3,464	3,464
燃料費	15	175	190
各項攤提	-	1,101	1,101
雜費	40,320	25,298	65,618
伙食費	-	775	775
職工福利	-	3,363	3,363
訓練費	-	12	12
雜項購置	-	184	184
退休金	-	1,401	1,401
其他費用	7	100	107
合 計	\$ 487,713	143,867	631,580

皇翔建設股份有限公司

營業外收入及利益明細表

民國九十五年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項目	摘 要	金 額	備 註
利息收入	資金融通息及銀行存款息等	\$ 1,255	
採權益法認列之投資收益		76,870	
處分固定資產利益		829	
什項收入	瓦斯管線收入	34,165	
	其他	7,368	
	小計	41,533	
合 計		\$ 120,487	

營業外費用及損失明細表

項目	摘 要	金 額	備 註
利息費用		\$ 62,726	
金融資產評價損失		10,000	
什項支出		2	
合 計		\$ 72,728	

聲 明 書

本公司民國九十六年度（自民國九十六年一月一日至民國九十六年十二月三十一日止）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財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，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表中均已揭露，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：民國九十七年二月二十九日

會計師查核報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

皇翔建設股份有限公司及其子公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨截至各該日止之民國九十六年度及九十五年度之合併損益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製，足以允當表達皇翔建設股份有限公司及其子公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日之財務狀況，暨截至各該日止之民國九十六年度及九十五年度之經營成果與現金流量。

如財務報表附註十(三)所述，皇翔建設股份有限公司及其子公司總經理室協理及法務襄理於民國九十五年八月，因皇翔建設股份有限公司及其子公司與土城市公所合建大陸榮胞眷村改建案被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴一案，依律師意見表示該案即便判決結果成立，惟無任何違背合建契約之行為，實不影響合建契約之履行，對於皇翔太陽城購買戶之契約履行及業務之執行亦無影響，土城市公所或購買戶亦無任何理由可向皇翔建設股份有限公司及其子公司請求任何賠償，故認皇翔建設股份有限公司所為不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。另上述皇翔太陽城之購買戶已辦理交屋手續完竣，市公所亦已結束信託，本公司並已依約取回履約保證金。

安 侯 建 業 會 計 師 事 務 所

簡 蒂 暖

會 計 師：

賴 麗 真

原證期會核 (88) 台財證(六)第18311號
准簽證文號：(89) 台財證(六)第62474號
民國九十七年二月二十九日

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國九十六年及九十五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		96.12.31		95.12.31				96.12.31		95.12.31			
		金	額	%	金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註四(一))	\$	683,016	3	982,951	5	2100	短期借款(附註四(九))	\$	17,632,074	68	8,953,368	50
1121	應收票據(附註五及六)		65,345	-	198,480	1	2110	應付短期票券		237,500	1	342,500	2
1140	應收帳款(附註五)		76,070	-	230,718	1	2121	應付票據		286,812	1	356,772	2
1190	其他金融資產－流動(附註六)		110,641	-	123,202	1	2140	應付帳款		813,008	3	1,062,741	6
1221	待售房地(附註四(二)、六及七)		1,338,885	5	2,072,338	12	2262	預收房地款(附註七)		759,289	3	1,048,442	6
1223	營建用地(附註四(三)、六及七)		7,476,184	30	1,354,129	8	2270	一年內到期長期負債		233,000	1	-	-
1224	在建房地(附註四(四)、六及七)		13,895,504	55	10,824,059	60	2280	其他流動負債		272,886	1	188,400	1
1225	預付工程款(附註七)		605,497	3	363,826	2				20,234,569	78	11,952,223	67
1240	在建工程減預收工程款後餘額(附註四(五))		227,554	1	101,214	1	24-	長期負債：		-	-	320,000	2
							2420	長期借款		-	-		
1280	其他流動資產		362,150	1	603,095	3	2800	其他負債：					
			24,840,846	98	16,854,012	94	2810	應計退休金負債(附註四(十))		2,301	-	2,301	-
1400	基金及長期投資：						2820	存入保證金		15,938	-	32,929	-
1480	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六及十(三))		26,884	-	33,200	-				18,239	-	35,230	-
1423	不動產投資(附註四(六)及六)		33,001	-	33,196	-	3000	負債合計		20,252,808	78	12,307,453	69
			59,885	-	66,396	-	3110	股東權益：					
1440	其他金融資產－非流動		15,891	-	24,267	-	3200	普通股股本(附註四(十二))		2,192,206	9	2,192,206	12
1500	固定資產(附註四(七)、六及七)：						3210	資本公積：					
1501	土地		122,386	-	167,800	1	3220	資本公積－發行溢價		666,000	3	666,000	4
1521	房屋及建築		47,327	-	65,524	1	3260	資本公積－庫藏股票交易		6,599	-	6,599	-
1531	機器設備		381	-	381	-	3300	資本公積－長期投資		729	-	729	-
1550	運輸設備		13,712	-	12,426	-	3310	保留盈餘：(附註四(十三))					
1620	出租資產		511,349	2	599,811	3	3320	法定盈餘公積		492,488	2	267,525	1
1680	其他設備		8,989	-	15,032	-	3350	特別盈餘公積		961	-	961	-
			704,144	2	860,974	5	3430	未提撥保留盈餘		2,106,404	8	2,457,950	14
15X9	減：累積折舊		28,107	-	33,077	-		未認列為退休金成本之淨損失		(317)	-	(317)	-
			676,037	2	827,897	5	3610	少數股權		5,465,070	22	5,591,653	31
1700	無形資產：							股東權益合計		15,724	-	11,150	-
1770	遞延退休金成本		15	-	15	-		重大承諾事項及或有事項(附註七)		5,480,794	22	5,602,803	31
1800	其他資產：												
1810	閒置資產(附註六)		118,313	-	106,451	1							
1880	承受押品(附註四(八)、六及七)		20,151	-	28,825	-							
1888	其他資產－其他		2,464	-	2,393	-							
			140,928	-	137,669	1							
資產總計		\$	25,733,602	100	17,910,256	100		負債及股東權益總計	\$	25,733,602	100	17,910,256	100

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併損益表

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		96年度		95年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4310	租賃收入	\$ 31,832	1	22,990	-
4510	營建收入	5,521,055	99	7,747,339	100
		<u>5,552,887</u>	<u>100</u>	<u>7,770,329</u>	<u>100</u>
5000	營業成本：				
5310	租賃成本	1,810	-	2,774	-
5510	營建成本	3,412,222	61	4,733,878	61
		<u>3,414,032</u>	<u>61</u>	<u>4,736,652</u>	<u>61</u>
	營業毛利	<u>2,138,855</u>	<u>39</u>	<u>3,033,677</u>	<u>39</u>
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	316,281	6	487,713	6
6200	管理費用	<u>300,317</u>	<u>5</u>	<u>206,276</u>	<u>3</u>
		<u>616,598</u>	<u>11</u>	<u>693,989</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>1,522,257</u>	<u>28</u>	<u>2,339,688</u>	<u>30</u>
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	4,205	-	1,878	-
7130	處分固定資產利益	20,080	-	829	-
7140	處分投資利益	27	-	-	-
7480	什項收入	<u>88,515</u>	<u>2</u>	<u>43,719</u>	<u>1</u>
		<u>112,827</u>	<u>2</u>	<u>46,426</u>	<u>1</u>
7550	營業外費用及損失：				
7510	利息費用	105,649	2	72,574	1
7530	處分固定資產損失	2,152	-	363	-
7560	兌換損失	2	-	-	-
7640	金融資產評價損失	-	-	10,000	-
7880	什項支出	<u>11,051</u>	<u>-</u>	<u>1,745</u>	<u>-</u>
		<u>118,854</u>	<u>2</u>	<u>84,682</u>	<u>1</u>
7900	稅前合併總損益	<u>1,516,230</u>	<u>28</u>	<u>2,301,432</u>	<u>30</u>
8110	減：所得稅費用(附註四(十一))	<u>48,038</u>	<u>1</u>	<u>46,485</u>	<u>1</u>
	本期合併總損益	<u>\$ 1,468,192</u>	<u>27</u>	<u>2,254,947</u>	<u>29</u>
	歸屬予：				
	合併淨利	\$ 1,463,618	27	2,249,625	29
9602	少數股權淨利	<u>4,574</u>	<u>-</u>	<u>5,322</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 1,468,192</u>	<u>27</u>	<u>2,254,947</u>	<u>29</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
基本每股盈餘(元)(附註四(十四))		<u>\$ 6.88</u>	<u>6.68</u>	<u>11.22</u>	<u>11.17</u>

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司及其子公司
合併股東權益變動表
民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股股本	資本公積			保留盈餘			未認列為退休金成本之淨損失	少數股權	合 計
		發行溢價	庫藏股票交易	長期投資	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未提撥保留盈餘			
民國九十五年一月一日期初餘額	\$ 1,829,278	-	6,599	729	172,081	961	1,065,968	(577)	5,828	3,080,867
民國九十四年度盈餘分配										
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	95,444	-	(95,444)	-	-	-
員工紅利	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	-	(15,244)
董監事酬勞	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	-	(15,244)
股東股利	-	-	-	-	-	-	(548,783)	-	-	(548,783)
盈餘轉增資	182,928	-	-	-	-	-	(182,928)	-	-	-
現金增資	180,000	666,000	-	-	-	-	-	-	-	846,000
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	-	-	260	-	260
民國九十五年度純益	-	-	-	-	-	-	2,249,625	-	-	2,249,625
少數股權淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	5,322	5,322
民國九十五年十二月三十一日餘額	2,192,206	666,000	6,599	729	267,525	961	2,457,950	(317)	11,150	5,602,803
民國九十五年度盈餘分配										
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	224,963	-	(224,963)	-	-	-
員工紅利	-	-	-	-	-	-	(31,804)	-	-	(31,804)
董監事酬勞	-	-	-	-	-	-	(23,853)	-	-	(23,853)
股東股利	-	-	-	-	-	-	(1,534,544)	-	-	(1,534,544)
民國九十六年度純益	-	-	-	-	-	-	1,463,618	-	-	1,463,618
少數股權淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,574	4,574
民國九十六年十二月三十一日餘額	<u>\$ 2,192,206</u>	<u>666,000</u>	<u>6,599</u>	<u>729</u>	<u>492,488</u>	<u>961</u>	<u>2,106,404</u>	<u>(317)</u>	<u>15,724</u>	<u>5,480,794</u>

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	96年度	95年度
營業活動之現金流量：		
合併淨利	\$ 1,463,618	2,249,625
調整項目：		
少數股權淨利	4,574	5,322
折舊	5,513	7,169
各項攤提	1,431	1,101
處分投資利益	(27)	-
處分固定資產利益	(20,080)	(466)
處分固定資產損失	2,152	-
處分營建用地利益(帳列其他收入)	(619)	-
什項支出—出售承受押品損失	4,140	1,643
金融資產評價損失	-	10,000
提列退休金準備	-	226
資產及負債科目項目之變動		
應收票據	133,135	(102,463)
應收帳款	154,648	(93,098)
其他金融資產—流動	12,561	28,498
待售房地	799,948	5,017,437
營建用地	(6,191,323)	(1,249,998)
在建房地	(3,071,445)	(5,786,627)
預付工程款	(241,671)	(363,826)
在建工程減預收工程款餘額	(126,340)	(19,430)
其他流動資產	240,945	87,366
應付票據	(69,960)	22,395
應付帳款	(249,733)	604,091
預收房地款	(289,153)	(133,646)
預收工程款減在建工程餘額	-	(46,009)
其他流動負債	84,486	(53,486)
營業活動之淨現金流(出)入	(7,353,200)	185,824

皇翔建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國九十六年及九十五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	96年度	95年度
投資活動之現金流量：		
交易目的金融資產	27	-
出售營建用地價款	58,025	-
出售固定資產	107,467	3,848
購置固定資產	(9,492)	(11,463)
出售承受押品	4,534	14,608
減資退回股本	6,316	-
購置其他資產	(1,502)	(1,040)
其他金融資產－非流動	8,376	(7,874)
投資活動之淨現金流入(出)	173,751	(1,921)
融資活動之現金流量：		
短期借款增加	8,678,706	194,066
現金增資	-	846,000
應付短期票券(減少)增加	(105,000)	37,900
長期借款減少	(87,000)	-
發放現金股利	(1,534,544)	(548,783)
發放員工紅利	(31,804)	(15,244)
發放董監事酬勞	(23,853)	(15,244)
存入保證金(減少)增加	(16,991)	25,122
融資活動之淨現金流入	6,879,514	523,817
本期現金及約當現金(減少)增加數	(299,935)	707,720
期初現金及約當現金餘額	982,951	275,231
期末現金及約當現金餘額	\$ 683,016	982,951
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含利息資本化)	\$ 90,692	73,407
本期支付所得稅	\$ 63,044	35,668
不影響現金流量之投資及融資活動：		
待售房地轉列固定資產	\$ -	11,432
閒置資產轉列固定資產	\$ -	101,104
盈餘轉增資	\$ -	182,928
提列盈餘公積	\$ -	95,444
一年內到期之長期借款	\$ 233,000	-

(請詳閱後附合併財務報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

皇翔建設股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國九十六年及九十五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣為單位)

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准設立，原名為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，以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租或出售為主要業務。本公司股票於台灣證券交易所上市。

民國九十六年十二月三十一日，本公司及其子公司員工人數約為128人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司及子公司合併財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及我國一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)合併財務報表編製基礎

1.列入合併財務報表之子公司及其變動情形如下：

投資公司名稱	子公司名稱	成立日期	與本公司之關係	營業性質	96.12.31所持有 股權百分比
本公司	北昌營造(股)公司	79.10.22	直接持有普通股股權 超過50%之子公司	經營建築與土 木工程業務	93.525%

2.子公司本期增減變動情形：無。

3.未列入合併財務報表之子公司：無。

4.子公司會計年度起訖日與母公司不同：無。

5.子公司之會計政策與母公司不同：無。

6.國外子公司營業之特殊風險：無。

7.各關係企業盈餘分配受法令或契約限制之情形：無。

8.合併借貸項攤銷方法及期限：無。

9.其他重要事項或有助於關係企業合併財務報表允當表達之說明事項：無。

(二)合併會計

於編製合併財務報表時，本公司對子公司之投資業已與子公司之股東權益沖銷，其相互間之債權債務科目亦已對沖；合併公司間之內部交易已於合併財務報表中銷除。

(三)營業週期

本公司合併財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之標準；非與營建業務有關之資產及負債則以一年作為劃分流動及非流動之標準。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(四)資產減損

本公司於資產負債表日就有減損跡象之資產(個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(五)現金及約當現金

現金係指庫存現金、活期存款、支票存款、可隨時解約且不損及本金之定期存款、可隨時出售且不損及本金之可轉讓定期存單及約當現金，所稱約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括自投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票及銀行承兌匯票等。

(六)金融商品

本公司於民國九十五年一月一日起適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」，將所持有之金融資產分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融商品外，其他金融商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。原始認列後，依本公司持有或發行之目的分類及衡量如下：

1. 公平價值變動列入損益之金融資產及負債：取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，本公司所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產及負債。係以公平價值評價且公平價值變動認列為當期損益。
2. 以成本衡量之金融資產：無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(七)營建會計及收入認列

1. 建屋出售之會計處理

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋銷售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

- (1) 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

- (2)預售契約總額已達估計工程總成本。
- (3)買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- (4)應收契約款之收現性可合理估計。
- (5)履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- (6)歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及其基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售而發生之銷售費用列記「遞延銷售費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延銷售費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以已完成不動產所有權移轉登記且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地係按成本與市價孰低法評價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之利益(或損失)為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

2.長期工程合約之會計處理

本公司對外承包之營造工程，按工程別分別計算成本。依財務會計準則第十一號公報規定，對工期超過一年以上且當承包之工程價款、工程成本及完工程度均可合理估計時，採用完工比例法計算損益；對工期未滿一年或工程損益無法合理估計者，則採全部完工法。投入工程成本時列記「在建工程」，預收工程款時列記「預收工程款」，於每期期末依已完工比例計算累積工程利益並減除前期已認列之累積利益後，作為本期之工程損益。但前期已認列之累積利益超過本期期末按完工比例所計算之累積利益時，其超過部份作為本期工程損失。工程合約如估計發生虧損時，則立即認列全部損失，如以後年度估計損失減少時，則將其減少數沖回，作為該年度之利益。

本公司對完工比例之衡量係按實際完工程度作為衡量標準。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(八)採權益法之長期股權投資

本公司及其具控制力之他公司共同持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。自民國九十五年一月一日起，本公司依「採權益法之長期股權投資會計處理準則」修訂條文，對投資成本與取得股權淨值之差額認列為商譽。採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每會計年度之半年度及年度終了時，編製合併財務報表。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

(九)不動產投資

不動產投資以取得成本為入帳基礎，有充分之證據顯示投資之價值確已減損，且回復之希望甚小時，則承認其損失。折舊性資產按剩餘耐用年限計提折舊，列為營業外支出。

(十)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。

折舊係按直線法以成本依估計耐用年數計提；租賃權益改良依租約年限或估計使用年限較短者按平均法攤銷。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。主要固定資產之耐用年數如下：

- 1.房屋及建築與出租資產：55年
- 2.機器設備：6～8年
- 3.運輸設備：5～6年
- 4.其他設備：3～8年

處分固定資產之利益(或損失)列為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(十一)閒置資產

固定資產發生閒置或已無使用價值時，將原科目之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產或其他資產，並依剩餘耐用年數計提折舊。並依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定，評估減損及進行減損測試。

(十二)承受押品

承受押品以取得成本為入帳基礎，有充分之證據顯示資產之價值確已減損，且回復之希望甚小時，則承認其損失。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(十三)退休金

本公司及子公司均訂定有職工退休辦法，每年按已付薪資總額百分之四以內提列員工退休金準備，並以當期費用列支，於支付退休金時，儘先沖轉員工退休金準備，不足時由公司負擔，並列為支付年度費用。本公司自民國八十七年五月已將退休準備金專戶繳存於中央信託局，遇有員工退休時先由該準備金支付，若有不足則以當年度費用列之，該項退休基金未列入本公司之財務報表。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司及子公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。惟本公司及子公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

本公司及子公司分別自民國八十五年十二月三十一日及八十八年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，採確定給付退休辦法部份以資產負債表日為衡量日完成精算，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依原財政部證券暨期貨管理委員會84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，本公司及子公司分別自民國八十六年度及八十九年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

- 1.服務成本
- 2.利息成本
- 3.退休基金資產之預期報酬
- 4.未認列前期服務成本之攤銷
- 5.未認列退休金損益之攤銷
- 6.未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，則列為「應計退休金負債」或「退休金準備」，若高於淨退休金成本之差額，則列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

採確定提撥退休辦法部份，本公司及子公司依勞工退休金條例之規定，勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(十四)所得稅

所得稅係依所得稅法及有關法令估列，以前年度所得稅負之調整，列為調整年度之所得稅費用。

依財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定，調整其帳列暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減所產生之遞延所得稅負債或資產以符合該公報之規定；如有證據顯示遞延所得稅資產之一部份或全部有可能不會實現時，則將該部份或全部列入備抵評價科目，以減少遞延所得稅資產。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於次年度股東會決議分配盈餘後列為當期費用。

三、會計變動之理由及其影響

採成本法評價之長期股權投資自民國九十五年一月一日起，依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」之規定，列入以成本衡量之金融資產－非流動。此項變動不影響本公司民國九十五年度純益及每股盈餘。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
現金		
庫存現金	\$ 12	4,543
零用金	<u>215</u>	<u>190</u>
小計	<u>227</u>	<u>4,733</u>
銀行存款		
支票存款(註1)	(806)	(29,769)
活期存款	683,595	937,987
約當現金(註2)	<u>-</u>	<u>70,000</u>
小計	<u>682,789</u>	<u>978,218</u>
合 計	<u>\$ 683,016</u>	<u>982,951</u>

註1：支票存款係依票據到期日沖轉，故產生負數餘額。

註2：約當現金係三個月內到期之短期票券。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(二)待售房地

<u>96.12.31</u>	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>已實現利益</u>	<u>合 計</u>
捷運金站	\$ 90,920	116,873	-	207,793
皇翔太陽城	31,805	45,356	-	77,161
皇翔峇里島北區	10,417	18,709	-	29,126
皇翔峇里島南區	8,545	16,916	-	25,461
皇翔天母	280,631	193,736	-	474,367
皇翔臻寶－寶區	24,748	40,926	-	65,674
快樂花園	111,161	234,308	41,661	387,130
其他	34,324	37,849	-	72,173
小 計	<u>\$ 592,551</u>	<u>704,673</u>	<u>41,661</u>	1,338,885
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 1,338,885</u>
<u>95.12.31</u>				
良辰吉市	\$ 13,168	16,240	-	29,408
捷運金站	86,048	110,468	-	196,516
皇翔太陽城	281,755	434,187	-	715,942
皇翔凱旋門	19,295	17,471	-	36,766
皇翔峇里島北區	27,632	49,561	480	77,673
皇翔峇里島南區	22,738	45,013	-	67,751
四季會館	227,171	553,110	113,252	893,533
其他	29,348	25,401	-	54,749
小 計	<u>\$ 707,155</u>	<u>1,251,451</u>	<u>113,732</u>	2,072,338
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 2,072,338</u>

- 1.上述待售房地於民國九十六年及九十五年十二月三十一日與客戶簽訂銷售合約情形，請參閱附註七(二)。
- 2.民國九十六年及九十五年十二月三十一日待售房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(三)營建用地

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
土城市員福段30地號等20筆土地	\$ 1,174,220	1,074,311
台北市政大段102地號	109,285	109,285
台北市市府段3小段247及250地號	5,344,332	-
土城市大安段399地號	567,914	-
其他(供容積移轉使用)	280,433	178,433
小 計	7,476,184	1,362,029
減：備抵跌價損失	-	(7,900)
淨 額	<u>\$ 7,476,184</u>	<u>1,354,129</u>

民國九十六年及九十五年十二月三十一日營建用地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

(四)在建房地

工程名稱	土地成本	工程成本	已實現利益	合 計	投資興建方式	預計完工年度
96.12.31						
日出大地	\$ 893,866	127,791	-	1,021,657	自地自建	97年度
皇翔臻寶－臻區	127,006	192,487	-	319,493	"	97年度
民生東路	585,887	6,435	-	592,322	"	98年度
中山區正義段	620,602	6,651	-	627,253	"	98年度
信義區F4	3,676,942	1,543,446	-	5,220,388	"	99年度
皇翔高更	414,489	104,964	-	519,453	"	98年度
皇翔帝國	1,014,662	277,492	-	1,292,154	"	99年度
金城閣	271,392	65,479	-	336,871	"	97年度
大學段	965,577	69,016	-	1,034,593	"	99年度
大龍段	1,227,823	15,730	-	1,243,553	"	99年度
臨沂段	1,639,031	23,967	-	1,662,998	"	99年度
其他	21,094	3,675	-	24,769	未定	未定
小 計	\$11,458,371	2,437,133	-	13,895,504		
減：備抵跌價損失				-		
合 計				\$ 13,895,504		
95.12.31						
政大段	\$ 917,252	17,980	-	935,232	自地自建	97年度
皇翔臻寶	157,267	14,454	-	171,721	"	97年度
快樂花園	563,487	309,609	-	873,096	"	96年度
民生東路	585,887	6,319	-	592,206	"	98年度
信義區F4	3,676,941	1,065,568	-	4,742,509	"	99年度
皇翔高更	484,301	9,742	-	494,043	"	97年度
皇翔帝國	1,175,815	63,259	-	1,239,074	"	99年度
皇翔天母	404,045	71,359	-	475,404	"	96年度
金城閣	271,384	11,916	-	283,300	"	97年度
大學段	965,577	49,801	-	1,015,378	"	98年度
其他	-	2,096	-	2,096	未定	未定
小 計	\$ 9,201,956	1,622,103	-	10,824,059		
減：備抵跌價損失				-		
合 計				\$ 10,824,059		

1.於民國九十六年度及九十五年度，本公司及子公司利息支出總額分別為426,590千元及299,430千元，其中在建工程利息資本化金額分別為320,941千元及226,856千元。另，利息資本化利率分別為3.60%及2.97%。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

2.於民國九十六年及九十五年十二月三十一日與客戶簽訂預售合約情形，請參閱附註七(二)。

3.於民國九十六年度及九十五年度本公司之在建房地符合完工比例法適用條件之工程及其相關損益認列之情形如下：

	估計工程 預售合約價款	已完工比例 總成本(註)	預計完 (%)	完年度	累積(損)益
96.12.31					
快樂花園	\$ <u>2,298,673</u>	<u>1,551,347</u>	100 %	96	747,326
95.12.31					
皇翔峇里島南區	\$ 962,410	760,444	100 %	95	201,966
皇翔峇里島北區	1,036,407	871,926	100 %	95	164,481
四季會館	<u>1,109,862</u>	<u>798,354</u>	100 %	95	311,508
	<u>\$ 3,108,679</u>	<u>2,430,724</u>			

註：含銷售費用。

4.民國九十六年及九十五年十二月三十一日在建房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(五)在建工程減預收工程後餘額或預收工程款減在建工程後餘額

1.

工 程 名 稱	在建工程	預收工程款	在建工程減預收 工程款後餘額	預收工程款減 在建工程後餘額	損益認列方式
96.12.31					
妙雲蘭若	\$ 152,748	95,238	57,510	-	完工比例法
涵碧主人	231,782	104,762	127,020	-	"
皇翔帝國	30,409	-	30,409	-	"
皇翔高更	3,140	-	3,140	-	"
政大B案	7,933	-	7,933	-	"
其他	<u>1,542</u>	<u>-</u>	<u>1,542</u>	<u>-</u>	未定
合計	<u>\$ 427,554</u>	<u>200,000</u>	<u>227,554</u>	<u>-</u>	
95.12.31					
皇翔臻寶	\$ 2,272	-	2,272	-	完工比例法
皇翔高更	621	-	621	-	"
妙雲蘭若	101,607	47,619	53,988	-	"
台北官邸	139,208	104,762	34,446	-	"
涵碧主人(臻園)	6,497	-	6,497	-	"
金城閣	2,165	-	2,165	-	未定
其他	<u>1,225</u>	<u>-</u>	<u>1,225</u>	<u>-</u>	"
合計	<u>\$ 253,595</u>	<u>152,381</u>	<u>101,214</u>	<u>-</u>	

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

2.民國九十六年度及九十五年度，上述在建工程採完工比例法計算之損益資料如下：

工 程 名 稱	工程合約總價	估計工程總成本	預定完工年度	完工比例	累積利益
96年度					
妙雲蘭若	\$ 188,370	188,370	97	93%	-
涵碧主人	298,284	289,605	97	75%	6,509
皇翔帝國	1,836,287	1,781,207	99	4%	2,203
皇翔高更	174,475	169,398	98	-	-
政大B案	148,156	143,845	98	-	-
	\$ 2,645,572	2,572,425			8,712
95年度					
皇翔峇里島南區	\$ 80,800	76,598	95	100%	4,202
皇翔峇里島北區	234,488	219,905	95	100%	14,583
華府DC	202,732	200,921	95	100%	1,811
妙雲蘭若	126,284	126,284	96	72%	-
台北官邸	257,612	250,109	96	63%	4,727
涵碧主人(臻園)	137,369	133,372	97	4%	160
	\$ 1,039,285	1,007,189			25,483

(六)不動產投資

	成本	累計折舊	未折減餘額
96.12.31			
土城市裕民路114巷1號地下1樓	\$ 33,587	586	33,001
95.12.31			
土城市裕民路114巷1號地下1樓	\$ 33,587	391	33,196

於民國九十六年及九十五年十二月三十一日上列不動產投資提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(七)固定資產

1.本公司及子公司已供出租使用之資產，未來五年應收取之租金總額如下：

期 間	每年應收租金總額
97.01~97.12	\$ 30,069
98.01~98.12	12,184
99.01~99.12	3,560
100.01~100.12	170
合 計	\$ 45,983

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

2.民國九十六年及九十五年十二月三十一日固定資產提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(八)承受押品

子公司因業主積欠工程款，承受其三峽國光段343、332地號及隆恩段40-2地號之房地。截至民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司未售之承受抵押品房地分別為31,151千元及39,825千元，兩年度所提列之備抵跌價損失皆為11,000千元。

(九)短期借款

	96.12.31	95.12.31
信用借款	\$ 931,904	221,600
擔保借款	16,664,170	8,731,768
設定擔保抵押借款	36,000	-
合計	<u>\$ 17,632,074</u>	<u>8,953,368</u>
利率區間	<u>2.83%~5.23%</u>	<u>2.62%~4.93%</u>
未動支額度	<u>\$ 4,334,000</u>	<u>1,704,340</u>

本公司於民國九十四年三月二十五日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、中央信託局（已與臺灣銀行合併）、復華銀行及臺灣新光銀行等五家金融機構）簽訂聯合授信合約書（簡稱授信契約），總授信額度為新台幣四十二億元。該授信契約本公司提供信義區工業為擔保，於建築物完工並取得使用執照後，在各該項授信額度內按授信比例清償，各項授信額度為首次動用日起算三年，另有約定者不在此限。另，本公司於民國九十六年八月一日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、臺灣銀行、臺灣新光銀行、華南商業銀行、臺灣中小企業銀行、高雄銀行及全國農業金庫等八家金融機構）重新簽訂聯合授信合約書，並提高總授信額度至新台幣五十六億八千萬元。

(十)退休金

- 1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休之給予按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。
- 2.本公司已取得精算師出具以民國九十六年及九十五年十二月三十一日為衡量日之精算評估報告。
- 3.本公司於民國八十七年五月經(87)北府勞二字第131847號函核准每月按支付薪資總額百分之四計提員工退休準備金，並將退休準備金專戶繳存於中央信託局（已與臺灣銀行合併）。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

- 4.自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。
- 5.本公司及子公司民國九十六年度及九十五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,071千元及3,188千元，已提撥至勞工保險局。
- 6.本公司及子公司民國九十六年度及九十五年度有關退休金資料如下：

	<u>96年度</u>			<u>95年度</u>		
	<u>母公司</u>	<u>子公司</u>	<u>合計</u>	<u>母公司</u>	<u>子公司</u>	<u>合計</u>
期末退休金餘額	<u>\$ 5,645</u>	<u>3,081</u>	<u>8,726</u>	<u>5,489</u>	<u>2,996</u>	<u>8,485</u>
當期退休金費用：						
確定給付之淨退休金成本	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>226</u>
確定提撥之淨退休金成本	<u>\$ 1,530</u>	<u>2,541</u>	<u>4,071</u>	<u>1,175</u>	<u>2,013</u>	<u>3,188</u>
期末(應付)預付退休金餘額	<u>\$ (2,301)</u>	<u>519</u>	<u>(1,782)</u>	<u>(2,301)</u>	<u>519</u>	<u>(1,782)</u>

- 7.本公司及子公司民國九十六年度及九十五年度計算確定給付之淨退休金成本所用之精算假設及期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：

	<u>96年度</u>			<u>95年度</u>		
	<u>母公司</u>	<u>子公司</u>	<u>合計</u>	<u>母公司</u>	<u>子公司</u>	<u>合計</u>
服務成本	\$ -	-	-	-	-	-
利息成本	306	86	392	304	74	378
退休基金資產實際報酬	(178)	(85)	(263)	(136)	(74)	(210)
攤銷與遞延數	71	(35)	36	57	(56)	1
確定給付之淨退休金成本	<u>\$ 199</u>	<u>(34)</u>	<u>165</u>	<u>225</u>	<u>(56)</u>	<u>169</u>

	<u>96年度</u>		<u>95年度</u>	
	<u>母公司</u>	<u>子公司</u>	<u>母公司</u>	<u>子公司</u>
折現率	3.25 %	3.25 %	3.25 %	3.25 %
未來薪資水準增加率	1.00 %	1.00 %	1.00 %	1.00 %
退休金資產預期長期投資報酬率	3.25 %	3.25 %	3.25 %	3.25 %

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

	96年度			95年度		
	母公司	子公司	合計	母公司	子公司	合計
給付義務：						
既得給付義務	\$ (1,834)	-	(1,834)	(1,834)	-	(1,834)
非既得給付義務	(6,929)	(2,915)	(9,844)	(5,956)	(2,308)	(8,264)
累積給付義務	(8,763)	(2,915)	(11,678)	(7,790)	(2,308)	(10,098)
未來薪資增加之影響數	(1,202)	(362)	(1,564)	(1,633)	(328)	(1,961)
預計給付義務	(9,965)	(3,277)	(13,242)	(9,423)	(2,636)	(12,059)
退休基金資產公平價值	5,645	3,081	8,726	5,489	2,996	8,485
退休基金提撥狀況	(4,320)	(196)	(4,516)	(3,934)	360	(3,574)
未認列過渡性淨資產	(12)	(245)	(257)	(15)	(280)	(295)
未認列退休金損益	2,163	800	2,963	1,979	233	2,212
補列之最低退休金負債	(949)	-	(949)	(331)	-	(331)
應計退休金負債	<u>\$ (3,118)</u>	<u>359</u>	<u>(2,759)</u>	<u>(2,301)</u>	<u>313</u>	<u>(1,988)</u>

截至民國九十六年及九十五年十二月三十一日止，本公司及子公司職工退休辦法之既得給付皆為1,834千元。

(十一)所得稅

1.本公司及子公司民國九十六年度及九十五年度所得稅費用組成如下：

	96年度	95年度
當期所得稅費用	\$ 5,615	36,113
遞延所得稅費用	(1,049)	692
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	43,472	9,680
繼續營業部門所得稅費用	<u>\$ 48,038</u>	<u>46,485</u>

2.本公司及子公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，並自民國九十五年一月一日開始適用「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十六年度及九十五年度本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用(利益)間之差異列示如下：

	96年度	95年度
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 378,996	575,348
以前年度所得稅低估	606	-
捐贈超限	1,008	-
金融資產評價損失	-	2,500
土地交易所得免稅	(350,299)	(503,130)
採權益法評價認列之投資收益	(16,518)	-
備抵遞延所得稅資產(迴轉)提列數	-	(56,500)
遞延所得稅資產變動數	(1,049)	-
未分配盈餘加徵10%之所得稅費用	43,471	9,680
其他	<u>(8,177)</u>	<u>18,587</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

所得稅費用 \$ 48,038 46,485

3.民國九十六年度及九十五年度本公司及子公司遞延所得稅費用之組成項目如下：

	<u>96年度</u>	<u>95年度</u>
虧損扣抵	\$ 39,000	59,000
金融資產評價損失	-	(2,500)
備抵遞延所得稅資產(迴轉)提列數	(39,288)	692
承受押品跌價損失	(761)	(56,500)
	<u>\$ (1,049)</u>	<u>692</u>

4.民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司及子公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	<u>96.12.31</u>		<u>95.12.31</u>	
	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>	<u>金 額</u>	<u>所得稅影響數</u>
可減除之暫時性差異：				
虧損扣抵	\$ -	-	154,811	39,000
承受押品跌價損失	11,000	2,750	11,000	2,750
備抵呆帳	3,043	761	-	-
金融資產評價損失	10,000	<u>2,500</u>	10,000	<u>2,500</u>
小計		6,011		44,250
減：備抵評價		<u>(4,648)</u>		<u>(43,936)</u>
		<u>\$ 1,363</u>		<u>314</u>

5.民國九十六年及九十五年十二月三十一日本公司及子公司遞延所得稅資產淨額如下：

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
流 動：		
遞延所得稅資產	\$ 6,011	44,250
備抵評價－遞延所得稅資產	<u>(4,648)</u>	<u>(43,936)</u>
淨遞延所得稅資產	1,363	314
遞延所得稅負債	<u>-</u>	<u>-</u>
流動遞延所得稅資產淨額	<u>\$ 1,363</u>	<u>314</u>

6.本公司及子公司截至民國九十四年度之所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定在案。

7.民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司未分配盈餘及兩稅合一相關資訊如下：

	<u>96.12.31</u>	<u>95.12.31</u>
屬八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 1,251	1,251
屬八十七年度以後之未分配盈餘	<u>2,105,153</u>	<u>2,456,699</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

合 計	\$ <u>2,106,404</u>		<u>2,457,950</u>	
	<u>96.12.31</u>		<u>95.12.31</u>	
	<u>本公司</u>	<u>子公司</u>	<u>本公司</u>	<u>子公司</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>29,010</u>	<u>22,284</u>	<u>5,647</u>	<u>13,064</u>
	<u>96年度(預計)</u>		<u>95年度(實際)</u>	
	<u>本公司</u>	<u>子公司</u>	<u>本公司</u>	<u>子公司</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>3.44</u> %	<u>33.33</u> %	<u>0.62</u> %	<u>33.33</u> %

(十二)普通股股本

本公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日額定股本總額分別為3,000,000千元及2,200,000千元，每股面額10元，實收股本均為2,192,206千元，已發行股份均為219,221千股。

本公司於民國九十五年六月九日經股東常會決議，以未分配盈餘182,928千元轉增資發行新股18,293千股，每股面額10元，此項增資案業經主管機關核准，本公司以民國九十五年八月二十七日為增資基準日，並已辦妥法定登記程序。復於民國九十五年十一月二十日經董事會通過現金增資846,000千元，計發行新股18,000千股，係以每股47元溢價發行，並以民國九十五年十二月二十五日為增資基準日，且已辦妥法定登記程序。

本公司於民國九十六年九月二十日經董事會通過擬辦理現金增資300,000千元，計發行新股30,000千股，增資案已於民國九十六年十月十七日報經行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准，惟本公司考量資本市場變動極劇且全球股市低靡，為確保原股東及員工權益，且為能順利募集本次資金，於民國九十六年十一月董事會決議通過向主管機關申報展延。因該案已逾展延生效日，致於民國九十七年一月八日業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局停止在案。

(十三)盈餘分配

- 1.本公司章程規定，年度總決算如有盈餘除依法繳納一切稅捐及彌補以前年度虧損後，應先提百分之十為法定盈餘公積，及依證券交易法第四十一條規定提列或回轉特別盈餘公積後，就可供分配盈餘中提撥適當數額依下列方式分配之：(一)員工紅利百分之二。(二)董監事酬勞不得高於百分之三。(三)其餘為股東紅利。

前項第三款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三十五時，得優先以股票股利分派之。上述提列特別盈餘公積金於嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

第一項第一款分配員工股票紅利者，其對象得包含從屬公司員工，有關員工紅利辦法，依董事會之決議行之。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

- 2.本公司於民國九十六年六月二十一日及九十五年六月九日股東常會決議通過之盈餘分配，其分派之每股股利、員工紅利、董事與監察人酬勞如下：

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
普通股每股股利(元)		
現金	\$ 7.0	3.0
股票(依面額計價)	-	1.0
合計	<u>\$ 7.0</u>	<u>4.0</u>

	<u>95年度</u>	<u>94年度</u>
員工紅利－現金	\$ 31,804	15,244
董事及監察人酬勞	23,853	15,244
合計	<u>\$ 55,657</u>	<u>30,488</u>

- 3.民國九十五年度及九十四年度盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若前述員工紅利及董事、監察人酬勞視為盈餘所屬年度之費用，民國九十五年度及九十四年度稅後每股盈餘將由11.17元減少為10.89元及由5.22元減少為5.05元。

- 4.本公司員工紅利及董監事酬勞分派數，經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十四)每股盈餘

每股盈餘按發行在外流通股數加權平均計算；凡以盈餘或資本公積轉增資者，則按核准後之增資比例追溯調整，不考慮該增資股之流通期間。

於民國九十六年度及九十五年度用以計算每股盈餘之流通在外普通股加權平均股數分別為219,221千股及201,971千股，經追溯調整後兩年度分別為219,221千股及201,467千股。

(十五)金融商品相關資訊

1.公平價值之資訊

本公司及子公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、其他金融資產流動(含非流動)、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款－關係人、其他應付款、其他流動負債、退休金準備及存入保證金等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

除上述金融資產及負債外，民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司及子公司其餘非以公平價值衡量之金融資產及金融負債公平價值資訊如下：

	96.12.31				95.12.31			
	帳面價值	公平價值			帳面價值	公平價值		
		以公開報價決定	以評價方式估計			以公開報價決定	以評價方式估計	
金融資產：								
以成本衡量之金融資產—非流動	\$ 26,884	-	詳下述(1)		33,200	-	詳下述(1)	
其他金融資產—非流動	15,891	-	15,891		24,267	-	24,267	
金融負債：								
長期借款(含一年內)	233,000	詳下述(3)	-		320,000	詳下述(3)	-	

本公司及子公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)以成本衡量之金融資產：係投資於未上市(櫃)公司股票，因未於公開市場交易，致實務上無法估計公平價值。
 - (2)其他金融資產—非流動係為存出保證金，多為公司繼續經營之必要存出項目，無法預期可達成資產交換之時間，以致無法估計其公平價值，故以帳面價值為公平價值。
 - (3)長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。因公司帳上之長期借款合同係約定採浮動利率，故其帳面價值即等於公平價值。
- 2.本公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日提供作為短期借款擔保之金融資產，請詳附註六。

3.財務風險資訊

(1)信用風險

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

本公司之客戶集中在廣大之消費者客戶群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司。

(2)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(3)利率變動之現金流量風險

本公司民國九十六年及九十五年十二月三十一日，具利率變動之現金流量風險金融負債分別為18,102,574千元及9,615,868千元，係因從事之短期及長期借款，屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場利率增加1%，將本公司現金流出增加181,026千元。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
廖年吉	本公司董事長
皇勝建設股份有限公司	子公司董事與該公司董事監察人具有二親等以內之關係
皇銘實業股份有限公司	本公司董事長為該公司之董事
皇翔投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長相同
廖妙靜	與本公司董事長具有二親等以內之關係
薛僑儀	本公司之員工
陳嫻如	//
廖泰棠	子公司之員工
蘇文姿	//
溫兆郎	//

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.承包工程

<u>關係人名稱</u>	<u>工程名稱</u>	<u>合約金額</u>	<u>已收取金額</u>	<u>本期認列之營業收入</u>
<u>96年度</u>				
皇勝建設股份有限公司	台北官邸	\$ 257,612	257,612	95,316
"	政大B案	<u>148,156</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計		<u>\$ 405,768</u>	<u>257,612</u>	<u>95,316</u>
<u>95年度</u>				
皇勝建設股份有限公司	華府DC	\$ 202,732	202,732	48,656
"	台北官邸	<u>257,612</u>	<u>104,762</u>	<u>162,295</u>
合計		<u>\$ 460,344</u>	<u>307,494</u>	<u>210,951</u>

子公司向關係人承包之工程係依據工程預算加計合理管理費用及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。於民國九十六年度及九十五年度，子公司承包工程之利潤率及收款條件與非關係人相當。

2.銷貨

本公司於民國九十五年十二月與關係人皇翔投資股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，合約總價為59,980千元(未稅)，經中華不動產鑑定中心鑑定價格為60,894千元，並於民國九十六年三月完成過戶，此交易之收款條件與一般交易相當。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

3. 財產交易

- (1) 民國九十五年十二月簽約出售台北市博愛路38號7樓房地予皇銘實業股份有限公司，面積約226.72坪，交易價格(含裝潢)108,837千元(含稅)，每坪約為480千元，經中華不動產鑑定中心鑑定價格每坪約為449千元(不含裝潢)，並於民國九十六年一月完成過戶，此交易產生處分利益39,825千元。
- (2) 民國九十六年四月二十六日與關係人薛僑儀、陳嫻如、廖泰棠、蘇文姿等四人簽訂土地買賣合約，購入板橋市中山段668地號土地，面積約3.39坪，交易價格3,164千元，並於民國九十六年十二月完成過戶。
- (3) 民國九十六年五月七日簽約出售台北市政大段一小段105-1地號予關係人溫兆郎，面積約77.96坪，交易價格23,388千元，產生處分利益2千元，已於民國九十六年五月完成過戶。
- (4) 民國九十六年七月三十一日簽約出售板橋市道路用地共計15筆予關係人廖妙靜，面積約301.88坪，交易價格34,637千元，產生處分利益617千元，帳列「什項收入」。

4. 債權債務情形

本公司及子公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

	96.12.31		95.12.31	
應收票據—關係人	金額	%	金額	%
皇勝建設(股)公司	\$ 20,043	100	50,000	100
應收帳款—關係人				
皇勝建設(股)公司	\$ 46,034	100	20,273	100

5. 租賃契約

(1)

出租人	租賃期間	租賃地點	押金	每月租金	租金支出	付款方式
96年度						
廖年吉	96.01~96.04	板橋市四川路二段241及243號8樓、9樓全部及241號、243號之2樓	\$ -	217	1,238	每月支付
廖年吉	96.01~97.03	台北市博愛路38號地下室第二層第38、39、42、43、46、48號車位	\$ -	36	432	每半年支付
廖年吉	96.01~96.04	台北市東山路25巷81弄36號	\$ 12,000	33	133	押金設算
廖林淑花	95.03~97.03	台北市博愛路38號地下室第二層第40、41、43-1、45、47及49號汽車停車位共六位	\$ -	36	432	每月支付
皇銘實業(股)公司	96.04~98.03	台北市博愛路38號7樓	\$ -	389	3,498	每月支付

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

出租人	租賃期間	租賃地點	押金	每月租金	租金支出	付款方式
95 年度						
廖年吉	95.01~95.12	板橋市四川路二段241 及243號8樓、9樓全部 及241號2樓	\$ -	196	2,143	每月支付
廖年吉	95.01~95.12	台北市博愛路38號地 下室第二層第38、39 、42、43、46、48號 車位	\$ -	36	432	每半年支付
廖年吉	89.10~95.12	台北市東山路25巷81 弄36號	\$ 12,000	33	400	押金設算
廖年吉	95.01~95.12	板橋市四川路二段243 號2樓約50.84坪	\$ -	31	366	每日支付
廖林淑花	94.03~97.03	台北市博愛路38號地 下室第二層第40、41 、43-1、45、47及49 號汽車停車位共六位	\$ -	36	432	每月支付

六、抵質押之資產

截至民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司及子公司提供擔保之資產帳面價值如下：

資產名稱	96.12.31	95.12.31	擔保用途
應收票據	\$ 40,000	-	短期借款
受限制資產(帳列其他金融資產 —流動)	69,441	54,574	應付短期票券及備償 戶
待售房地	851,423	927,139	短期借款及應付短期 票券
營建用地	7,195,751	1,195,458	短期借款
在建房地	13,343,653	10,821,963	"
以成本衡量之金融資產—非流動	-	33,200	"
不動產投資	33,001	33,196	"
固定資產(未折減餘額)	661,177	671,785	短期借款、長期借款 及應付短期票券
閒置資產	64,213	64,213	短期借款
合 計	\$ 22,258,659	13,801,528	

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日收取承包商因承包工程所開立之應收存入保證票據金額分別約為17,981千元及17,000千元。
- (二)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司為所推出工程與客戶簽訂之銷售房地合約總價(含稅)分別約為6,313,723千元及4,439,718千元，已依約分別收取約為759,289千元及1,048,442千元。
- (三)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司及子公司因短期借款所開立未到期應付票據分別為193,335千元及200,778千元。另，民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司因借款而開立之保證票據分別為110,000千元及零元。
- (四)於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司為購置營建用地及容積移轉買賣所簽訂之合約價款分別為920,582千元及3,248,705千元，已依約分別支付603,725千元及459,235千元。
- (五)子公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日，工程承攬合約總額分別為4,880,605千元及6,826,515千元，已依約收取之款項分別為388,998千元及5,351,653千元。
- (六)本公司於民國九十六年及九十五年十二月三十一日子公司因承包工程向承包商所收取之保證票據金額分別約為642,135千元及481,331千元。
- (七)長榮開發股份有限公司以子公司積欠其鋼筋貨款及違約造成損害向地方法院起訴請求賠償損害，本案經台北地院判決於民國九十五年五月本公司應給付該公司16,718千元，本公司已向台灣高等法院提起上訴，於民國九十六年七月十日經台灣高等法院判決勝訴。但長榮開發股份有限公司不服該判決，向最高法院提起上訴，目前該案由最高法院審理中。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

十、其 他

(一)資產、負債之流動性分析

民國九十六年及九十五年十二月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債流動性分析如下：

		96.12.31		
		預期12個月內	預期超過12個月內	
		收回或償付	收回或償付	合 計
資產				
	應收票據	\$ 45,302	-	45,302
	應收票據－關係人	20,043	-	20,043
	應收帳款	30,036	-	30,036
	應收帳款－關係人	46,034	-	46,034
	其他金融資產－流動	77,083	33,558	110,641
	待售房地	1,338,885	-	1,338,885
	營建用地	277,759	7,198,425	7,476,184
	在建房地	1,699,062	12,196,442	13,895,504
	預付工程款	249,096	356,401	605,497
	在建工程減預收工程款	213,218	14,336	227,554
	後餘額			
	其他流動資產	391,524	-	391,524
		<u>\$ 4,388,042</u>	<u>19,799,162</u>	<u>24,187,204</u>
負債				
	短期借款	\$ 7,314,174	10,317,900	17,632,074
	應付短期票券	237,500	-	237,500
	應付票據	286,812	-	286,812
	應付帳款	646,031	-	646,031
	預收房地款	185,750	573,539	759,289
	其他流動負債	463,107	-	463,107
		<u>\$ 9,133,374</u>	<u>10,891,439</u>	<u>20,024,813</u>

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

		95.12.31		
		預期12個月內	預期超過12個月內	
		收回或償付	收回或償付	合 計
資產				
	應收票據(含關係人)	\$ 198,480	-	198,480
	應收帳款(含關係人)	230,718	-	230,718
	其他金融資產－流動	123,202	-	123,202
	待售房地	2,072,338	-	2,072,338
	營建用地	158,670	1,195,459	1,354,129
	在建房地	1,348,500	9,475,559	10,824,059
	預付工程款	363,826	-	363,826
	在建工程減預收工程款	94,931	6,283	101,214
	後餘額			
	其他流動資產	581,136	21,959	603,095
		<u>\$ 5,171,801</u>	<u>10,699,260</u>	<u>15,871,061</u>
負債				
	短期借款	\$ 558,896	8,394,472	8,953,368
	應付短期票券	342,500	-	342,500
	應付票據	308,345	48,427	356,772
	應付帳款	858,646	204,095	1,062,741
	預收房地款	1,000,528	47,914	1,048,442
	其他流動負債	188,400	-	188,400
		<u>\$ 3,257,315</u>	<u>8,694,908</u>	<u>11,952,223</u>

(二)用人、折舊、折耗及攤銷費用

本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

性質別	功能別	96年度			95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
用人費用							
薪資費用		37,959	42,330	80,289	18,998	57,962	76,960
勞健保費用		-	6,861	6,861	-	5,217	5,217
退休金費用		-	4,071	4,071	-	3,414	3,414
其他用人費用		860	3,897	4,757	692	2,698	3,390
折舊費用		1,810	3,703	5,513	2,204	4,965	7,169
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	1,431	1,431	-	1,101	1,101

(三)其他

本公司總經理室協理及法務襄理，因本公司與台北縣土城市公所合作辦理「大陸榮胞眷村改建案」，被台灣板橋地方法院檢察署檢察官提起公訴，惟因皇翔太陽城之購買戶已辦理交屋手續完竣，土城市公所亦已結束信託，本公司並已取回履約保證金，故認本公司不致因該刑事案件造成財務及營運之重大影響。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

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	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
		公司名稱	關係						
0	本公司	北昌營造(股)公司	子公司	1,366,268	193,389	153,404	-	2.81 %	2,732,535

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

註2：本公司與北昌營造(股)公司之交易於編製合併報表時業已沖銷。

3.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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/單位	帳面金額	持股比例	市 價	
皇翔建設(股)公司	股票—北昌營造(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	22,914	227,127	93.525 %	10.98	註1
"	股票—新世紀資通(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	3,368	26,884	-	7.69	註2

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之市價者揭露每股淨值。

註2：係取具被投資公司民國九十六年上半年度經會計師查核簽證財務報表。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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/單位	金額	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額
皇翔建設(股)公司	金復華萬益債券基金	公平價值變動列入損益之金融資產—流動	-	-	-	-	14,293	150,000	14,293	150,063	150,000	63	-	-
"	金復華安本債券基金	"	-	-	-	-	12,624	150,000	12,624	150,076	150,000	76	-	-

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	取得目的及使用情况	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	台北市市府段三小段247、250地號	96.04.19	5,337,990	已全數付清	臺灣汽車客運股份有限公司	無	-	-	-	-	招標	營建用地	-
"	台北市正義段三小段168、169、170、171地號等四筆土地	96.05.04	618,380	"	邱炎明	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	"	-
"	台北縣土城市大安段399地號等八筆土地	96.05.15	565,115	"	施性賢、施建和	無	-	-	-	-	董事會決議及鑑價報告	"	-

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	台北市博愛路38號7樓	95.12.29	註	88,756	108,837	已全數收取	利益20,081千元	皇銘實業(股)公司	本公司董事長為該公司之董事	營運上之需要	鑑價報告	無

註：係自行委託興建。

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	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	採權益法評價之被投資公司	進貨	1,244,291	80 %	與一般交易相當	-	-	(658,781)	88 %	-

註：上列交易於編製合併報表時業已沖銷。

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：新台幣千元/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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	台北縣板橋市四川路2段243號3樓	建築與土木工程業務	94,246	94,246	22,914	93.525%	227,127	4,294	66,073	-

註：上列交易於編製合併報表時業已沖銷。

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：無。

4.期末持有有價證券情形：無。

5.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

8.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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關 係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備 註
			進(銷)貨	金 額 (註)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	銷貨	(1,244,291)	(76) %	與一般交易相當	-	-	658,781	86 %	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事為二親等以內之親屬	銷貨	(152,850)	(9) %	"	-	-	66,078	9 %	-

註1：係本期計價金額，另本期認列皇翔及皇勝之收入分別為1,244,291千元及152,850千元。

註2：上述與皇翔建設(股)公司之交易於編製合併報表時業已沖銷。

9.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者：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	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	提列備抵呆帳金額
					金 額	處理方式		
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	658,781	1.57	-	-	273,777	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事為二親等以內之親屬	66,078	2.24	-	-	20,043	-

註：上述與皇翔建設(股)公司之交易於編製合併報表時業已沖銷。

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

年度	編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交 易 往 來 情 形			
					科 目	金 額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
96年度	1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	銷貨收入	1,244,291	無	22 %
	"			"	應收票據	228,700	"	1 %
	"			"	應收帳款	430,081	"	2 %
	"			"	預收工程款	188,998	"	1 %
	"			"	租金支出	583	"	- %
	"			"	其他應付款	19	"	- %
95年度	1	北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	2	銷貨收入	1,963,660	無	25 %
	"			"	應收票據	150,000	"	1 %
	"			"	應收帳款	772,642	"	4 %
	"			"	預收工程款	292,857	"	2 %
	"			"	租金支出	2,332	"	- %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

皇翔建設股份有限公司及其子公司合併財務報表附註(續)

十二、部門別財務資訊：

(一)產業別財務資訊之揭露

	建設部	營造部	調整及沖銷	合併
96年度				
來自合併個體以外之收入	\$ 5,144,776	408,111	-	5,552,887
來自合併個體以內之收入	<u>582</u>	<u>1,244,291</u>	<u>(1,244,873)</u>	<u>-</u>
收入合計	5,145,358	1,652,402	(1,244,873)	5,552,887
部門成本	3,088,420	1,636,302	(1,310,690)	3,414,032
部門費用	<u>561,624</u>	<u>55,510</u>	<u>(536)</u>	<u>616,598</u>
部門淨利	1,495,314	(39,410)	66,353	1,522,257
公司其他收入	117,462	61,438	(66,073)	112,827
公司其他支出	<u>105,466</u>	<u>13,388</u>	<u>-</u>	<u>118,854</u>
部門稅前淨利	<u>\$ 1,507,310</u>	<u>8,640</u>	<u>280</u>	<u>1,516,230</u>
長期投資	<u>\$ 254,011</u>	<u>-</u>	<u>(227,127)</u>	<u>26,884</u>
可辨認資產	<u>\$ 25,208,253</u>	<u>1,434,645</u>	<u>(909,296)</u>	<u>25,733,602</u>
折舊及攤銷	<u>\$ 6,216</u>	<u>2,413</u>	<u>(1,685)</u>	<u>6,944</u>
95年度				
來自合併個體以外之收入	\$ 7,432,423	337,906	-	7,770,329
來自合併個體以內之收入	<u>2,332</u>	<u>1,963,660</u>	<u>(1,965,992)</u>	<u>-</u>
收入合計	7,434,755	2,301,566	(1,965,992)	7,770,329
部門成本	4,591,658	2,077,932	(1,932,938)	4,736,652
部門費用	<u>631,580</u>	<u>64,801</u>	<u>(2,392)</u>	<u>693,989</u>
部門淨利	2,211,517	158,833	(30,662)	2,339,688
公司其他收入	120,487	2,809	(76,870)	46,426
公司其他支出	<u>72,728</u>	<u>11,954</u>	<u>-</u>	<u>84,682</u>
部門稅前淨利	<u>\$ 2,259,276</u>	<u>149,688</u>	<u>(107,532)</u>	<u>2,301,432</u>
長期投資	<u>\$ 194,254</u>	<u>-</u>	<u>(161,054)</u>	<u>33,200</u>
可辨認資產	<u>\$ 17,302,446</u>	<u>1,807,282</u>	<u>(1,199,472)</u>	<u>17,910,256</u>
折舊及攤銷	<u>\$ 6,817</u>	<u>1,560</u>	<u>(107)</u>	<u>8,270</u>

(二)地區別及外銷財務資訊之揭露：無。

(三)重要客戶資訊之揭露：無。

會計師核閱報告

皇翔建設股份有限公司董事會 公鑒：

皇翔建設股份有限公司民國九十七年及九十六年三月三十一日之資產負債表，暨截至各該日止之民國九十七年及九十六年第一季之損益表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務季報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務季報表表示意見。

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

如財務季報表附註四(五)所述，皇翔建設股份有限公司民國九十七年及九十六年三月三十一日採權益法評價之長期股權投資分別為215,897千元及194,004千元，暨民國九十七年及九十六年第一季採權益法認列之投資損益分別為損失11,230千元及利益32,950千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務季報表為依據。另，附註十一(二)「轉投資事業相關資訊」係由被投資公司所提供，本會計師未依第二段所述之核閱程序執行核閱工作。

依本會計師核閱結果，除上段所述該等被投資公司之財務季報表及「轉投資事業相關資訊」倘經會計師核閱，對第一段所述之財務季報表可能有所調整外，並未發現第一段所述財務季報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則而須作修正之情事。

安 侯 建 業 會 計 師 事 務 所

簡 蒂 暖

會 計 師：

賴 麗 真

原證期會核 (88) 台財證(六)第 18311 號
准簽證文號：(89) 台財證(六)第 62474 號
民國九十七年四月十五日

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
皇翔建設股份有限公司

資產負債表

民國九十七年及九十六年三月三十一日

單位：新台幣千元

		97.3.31		96.3.31				97.3.31		96.3.31	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
資 產						負債及股東權益					
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註四(一))	\$ 371,657	1	659,611	4	2100	短期借款(附註四(七))	\$ 17,288,397	69	10,501,436	56
1190	其他金融資產－流動(附註五及六)	120,601	-	85,087	-	2110	應付短期票券	145,000	-	293,500	1
1221	待售房地(附註四(二)及六)	856,942	3	1,046,995	6	2130	應付票據－關係人(附註五)	202,000	1	111,300	1
1223	營建用地(附註四(三)及六)	7,480,034	31	2,557,586	14	2150	應付帳款－關係人(附註五)	307,289	1	497,598	3
1224	在建房地(附註四(四)及六)	14,280,575	58	12,937,914	69	2262	預收房地款(附註七)	953,283	4	638,889	3
1225	預付工程款	795,959	3	312,981	2	2270	一年內到期長期負債	233,000	1	-	-
1280	其他流動資產	348,123	1	214,091	1	2280	其他流動負債(附註五)	223,352	1	175,624	1
		24,253,891	97	17,814,265	96			19,352,321	77	12,218,347	65
基金及長期投資：						長期借款		-	-	233,000	1
1421	採權益法之長期股權投資(附註四(五))	215,897	1	194,004	1	其他負債：					
1480	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六)	26,884	-	33,200	-	應計退休金負債(附註四(八))		2,301		2,304	
		242,781	1	227,204	1	存入保證金		14,500		24,112	
1440	其他金融資產－非流動	7,673	-	35,157	-			16,801		26,416	
固定資產(附註四(六)及六)：						負債合計		19,369,122		12,477,763	
1501	土地	116,564	1	84,168	-	股東權益：					
1521	房屋及建築	48,069	-	33,914	-	普通股股本(附註四(十))		2,192,206		2,192,206	
1551	運輸設備	8,611	-	8,611	-	資本公積：					
1620	出租資產	363,308	1	453,403	2	資本公積－發行溢價		666,000		666,000	
1681	其他設備	4,431	-	12,434	-	資本公積－庫藏股票交易		6,599		6,599	
		540,983	2	592,530	2	資本公積－長期投資		729		729	
15X9	減：累積折舊	22,694	-	27,502	-	保留盈餘：(附註四(十一))					
		518,289	2	565,028	2	法定盈餘公積		492,488		267,525	
無形資產：						特別盈餘公積		961		961	
1770	遞延退休金成本	15	-	18	-	未提撥保留盈餘		2,414,816		3,139,203	
其他資產：						未認列為退休金成本之淨損失		(317)		(317)	
1810	閒置資產(附註六)	118,313	-	106,451	1	股東權益合計		5,773,482		6,272,906	
1880	其他資產－其他	1,642	-	2,546	-	重大承諾事項及或有事項(附註七)					
		119,955	-	108,997	1						
資產總計		\$ 25,142,604	100	18,750,669	100	負債及股東權益總計		\$ 25,142,604		18,750,669	

(請詳閱後附財務季報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

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

損益表

民國九十七年及九十六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		97年第一季		96年第一季	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入：				
4310	租賃收入	\$ 8,883	1	7,817	-
4510	營建收入	838,470	99	2,265,840	100
		847,353	100	2,273,657	100
5000	營業成本：				
5310	租賃成本	446	-	583	-
5510	營建成本	376,639	44	1,440,806	63
		377,085	44	1,441,389	63
	營業毛利	470,268	56	832,268	37
6000	營業費用：				
6100	推銷費用	47,636	6	146,797	6
6200	管理費用	65,071	8	39,547	2
		112,707	14	186,344	8
6900	營業淨利	357,561	42	645,924	29
7100	營業外收入及利益：				
7110	利息收入	706	-	2,235	-
7121	權益法認列之投資收益(附註四(五))	-	-	32,950	1
7130	處分固定資產利益(附註五)	-	-	20,080	1
7480	什項收入	5,537	1	8,476	-
		6,243	1	63,741	2
	營業外費用及損失：				
7510	利息費用(附註四(四))	40,463	5	28,411	1
7521	採權益法認列之投資損失(附註四(五))	11,230	1	-	-
7530	處分固定資產損失	-	-	1	-
7880	什項支出	120	-	-	-
		51,813	6	28,412	1
7900	本期稅前淨利	311,991	37	681,253	30
8111	減：所得稅費用(附註四(九))	3,579	-	-	-
9600	本期淨利	\$ 308,412	37	681,253	30
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘(元)(附註四(十二))				
	一當期	\$ 1.42	1.41	3.11	3.11
9850	稀釋每股盈餘(元)(附註四(十二))				
	一當期	\$ 1.42	1.41	3.11	3.11

(請詳閱後附財務季報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

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

現金流量表

民國九十七年及九十六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	<u>97年第一季</u>	<u>96年第一季</u>
營業活動之現金流量：		
本期淨利	\$ 308,412	681,253
調整項目：		
折舊	1,286	1,451
各項攤提	325	285
採權益法認列之投資損失(收益)	11,230	(32,950)
處分固定資產利益	-	(20,079)
資產及負債科目項目之變動		
其他金融資產－流動	(38,263)	272,893
待售房地	470,864	1,098,985
營建用地	(3,850)	-
在建房地	(436,586)	(479,559)
預付土地款	(190,733)	(2,357,816)
其他流動資產	(12,367)	(182,710)
應付票據－關係人	(26,700)	(38,700)
應付帳款－關係人	(122,792)	(275,044)
預收房地款	193,994	(409,553)
其他流動負債	<u>(228,141)</u>	<u>(135,835)</u>
營業活動之淨現金流出	<u>(73,321)</u>	<u>(1,877,379)</u>
投資活動之現金流量：		
出售固定資產	-	107,469
購置固定資產	(76)	(4,649)
購置其他資產	-	(438)
其他金融資產－非流動	<u>4,662</u>	<u>(14,876)</u>
投資活動之淨現金流入	<u>4,586</u>	<u>87,506</u>

(請詳閱後附財務季報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

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

現金流量表(續)

民國九十七年及九十六年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	<u>97年第一季</u>	<u>96年第一季</u>
融資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(97,673)	1,769,488
應付短期票券減少	(92,500)	(49,000)
長期借款減少	-	(87,000)
存入保證金減少	<u>(250)</u>	<u>(7,389)</u>
融資活動之淨現金流(出)入	<u>(190,423)</u>	<u>1,626,099</u>
本期現金及約當現金減少數	(259,158)	(163,774)
期初現金及約當現金餘額	<u>630,815</u>	<u>823,385</u>
期末現金及約當現金餘額	<u><u>\$ 371,657</u></u>	<u><u>659,611</u></u>
現金流量資訊之補充揭露：		
本期支付利息(不含利息資本化)	<u><u>\$ 39,646</u></u>	<u><u>25,500</u></u>
本期支付所得稅	<u><u>\$ 57</u></u>	<u><u>-</u></u>

(請詳閱後附財務季報表附註)

董事長：廖年吉

經理人：廖年吉

會計主管：游玉華

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

財務季報表附註

民國九十七年及九十六年三月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

皇翔建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國八十年十二月六日奉准設立，原名為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，以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租或出售為主要業務。本公司股票於台灣證券交易所上市。

民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司員工人數分別為39人及42人。

二、重要會計政策之彙總說明

本公司財務報表係依照證券發行人財務報告編製準則、商業會計法、商業會計處理準則及我國一般公認會計原則編製。重要會計政策及衡量基礎彙總說明如下：

(一)營業週期

本公司財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之標準；非與營建業務有關之資產及負債則以一年作為劃分流動及非流動之標準。

(二)資產減損

本公司自民國九十四年度起適用財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」。依該號公報規定，本公司於資產負債表日就有減損跡象之資產(個別資產或現金產生單位)，估計其可回收金額，就可回收金額低於帳面價值之資產，認列減損損失。商譽以外之資產，於以前年度所認列之累積減損損失，嗣後若已不存在或減少，即予迴轉，增加資產帳面價值至可回收金額，惟不得超過資產在未認列減損損失下，減除應提列折舊或攤銷後之數。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面價值之部分，認列減損損失。

(三)現金及約當現金

現金係指庫存現金、活期存款、支票存款、可隨時解約且不損及本金之定期存款、可隨時出售且不損及本金之可轉讓定期存單及約當現金，所稱約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期而其利率變動對價值影響甚少之短期投資，包括自投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票及銀行承兌匯票等。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(四)金融商品

本公司於民國九十五年一月一日起適用財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」，將所持有之金融資產分為以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產、備供出售之金融資產、持有至到期日之投資、以成本衡量之金融資產及無活絡市場之債券投資等類別。

本公司對金融商品交易係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，除以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融商品外，其他金融商品之原始認列金額則加計取得或發行之交易成本。原始認列後，依本公司持有或發行之目的分類及衡量如下：

1. 公平價值變動列入損益之金融資產及負債：取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回之交易目的金融商品，本公司所持有之衍生性金融商品，除被指定且為有效之避險工具外，餘應歸類為此類金融資產及負債。係以公平價值評價且公平價值變動認列為當期損益。
2. 以成本衡量之金融資產：無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(五)員工紅利及董監酬勞

本公司民國九十七年一月一日(含)以後之員工紅利及董監酬勞係依會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函之規定，估計員工紅利及董監酬勞金額，並依員工紅利及董監酬勞之性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計目。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為當期損益。

(六)營建會計及收入認列

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。除以委託他人建屋銷售，並符合下列條件者，始以完工比例法認列出售房地利益外，其餘均於工程完工交屋時結算損益：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

採完工比例法時，有關完工比例之衡量係按工程實際完工程度作為衡量標準。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

購入或換入土地，於取得所有權後列記「營建用地」，取得土地所有權前支付之購地價款列記「預付土地款」；投入各項工程之成本及其基地成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售而發生之銷售費用列記「遞延銷售費用」。採完工交屋法時，於完工交屋年度，「在建房地」、「待售房地」、「預收房地款」與「遞延銷售費用」均按出售部份結轉為當期損益；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例累積計算銷售利益，減除前期已認列之累積利益後，作為本期銷售利益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係以已完成不動產所有權移轉登記且已實際交付房地之日期為準。惟資產負債表日前僅完成其中一項者，但於期後期間已實際完成另一項者，亦予以認列損益。

正在進行使在建房地達到可用或完工狀態前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售成本之分攤，採售價比例或建坪比例，但擇定以後同一工程前後年度不得變更。

營建用地、在建房地及待售房地係按成本與市價孰低法評價。

出售尚未完全開發之素地時，依民國84年5月12日(84)基秘字第072號函釋，出售土地之利益(或損失)為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(七)採權益法之長期股權投資

本公司及其具控制力之他公司共同持有被投資公司有表決權股份比例達百分之二十以上，或未達百分之二十但具有重大影響力者，採權益法評價。自民國九十六年一月一日起，本公司依「採權益法之長期股權投資會計處理準則」修訂條文，對投資成本與取得股權淨值之差額認列為商譽。採權益法之長期股權投資出售時，以售價與處分日該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，帳上如有因長期股權投資產生之資本公積餘額時，則按出售比例轉列當期損益。

本公司對具有控制力之被投資公司，除依權益法評價外，並分別於每會計年度之每季終了時，編製合併財務報表。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

(八)固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎。為購建設備並正在進行使該資產達到可使用狀態前所發生之利息予以資本化，列入相關資產成本。重大增添、改良及重置支出予以資本化；維護及修理費用列為發生當期費用。

折舊係按直線法以成本依估計耐用年數計提；租賃權益改良依租約年限或估計使用年限較短者按平均法攤銷。折舊性資產耐用年限屆滿仍繼續使用者，就其殘值自該屆滿日起估計尚可使用年限繼續提列折舊。主要固定資產之耐用年數如下：

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

- 1.房屋及建築與出租資產：55年
- 2.運輸設備：5～6年
- 3.其他設備：3～8年

處分固定資產之利益(或損失)列為營業外收入及利益或營業外費用及損失。

(九)閒置資產

固定資產發生閒置或已無使用價值時，將原科目之成本、累計折舊及累計減損一併轉列閒置資產或其他資產，並依剩餘耐用年數計提折舊。並依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定，評估減損及進行減損測試。

(十)退休金

本公司訂定有職工退休辦法，每年按已付薪資總額百分之四以內提列員工退休金準備，並以當期費用列支，於支付退休金時，儘先沖轉員工退休金準備，不足時由公司負擔，並列為支付年度費用。自民國八十七年五月已將退休準備金專戶繳存於中央信託局，遇有員工退休時先由該準備金支付，若有不足則以當年度費用列之，該項退休基金未列入本公司之財務報表。在該退休辦法下，退休金給付全數由本公司負擔。自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。惟本公司之退休辦法尚未配合新制之實施修定，故職工退休辦法未規定者，依勞工退休金條例之規定辦理。

本公司自民國八十五年十二月三十一日起對職工退休金依財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之規定辦理，採確定給付退休辦法部份以資產負債表日為衡量日完成精算，至原已訂有退休辦法，但未按公報處理者，於改採公報之規定處理時，應計算未認列過渡性淨資產或淨給付義務。未認列過渡性淨資產或淨給付義務依原財政部證券暨期貨管理委員會84年1月20日(84)台財證(六)第00142號函規定，自民國八十六年度起按預期可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限，預期平均剩餘服務年限短於十五年者，得按十五年攤銷，採直線法加以攤銷，列入淨退休金成本。

每期認列之淨退休金成本包括：

- 1.服務成本
- 2.利息成本
- 3.退休基金資產之預期報酬
- 4.未認列前期服務成本之攤銷
- 5.未認列退休金損益之攤銷
- 6.未認列過渡性淨資產或淨給付義務之攤銷

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

本公司提撥之退休基金低於淨退休金成本之差額，則列為「應計退休金負債」或「退休金準備」，若高於淨退休金成本之差額，則列為「預付退休金」。於資產負債表上應認列之退休金負債下限為最低退休金負債。另，若有應補列之退休金負債，則其金額未超過未認列前期服務成本及未認列過渡性淨資產或淨給付義務之合計數時，其對方科目應借記「遞延退休金成本」，屬無形資產；若超過該合計數時，其超過部分應借記「未認列為退休金成本之淨損失」，作為股東權益之減項。

採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

(十一)所得稅

所得稅係依所得稅法及有關法令估列，以前年度所得稅負之調整，列為調整年度之所得稅費用。

依財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定，調整其帳列暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減所產生之遞延所得稅負債或資產以符合該公報之規定；如有證據顯示遞延所得稅資產之一部份或全部有可能不會實現時，則將該部份或全部列入備抵評價科目，以減少遞延所得稅資產。

本公司未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅部份，於次年度股東會決議分配盈餘後列為當期費用。

三、會計變動之理由及其影響

本公司自民國九十七年一月一日起，首次適用財務會計準則公報第三十九號「股份基礎給付之會計處理準則」及會計研究發展基金會(96)基秘字第052號解釋函，依公報及解釋函規定分類、衡量及揭露員工分紅及董監酬勞，造成稅後純益減少11,476千元，每股盈餘減少0.05元。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>97.3.31</u>	<u>96.3.31</u>
現金		
庫存現金	\$ 39	596
零用金	<u>70</u>	<u>70</u>
小計	<u>109</u>	<u>666</u>
銀行存款		
支票存款	10	6,277
活期存款	371,538	327,668
定期存款	<u>-</u>	<u>20,000</u>
小計	<u>371,548</u>	<u>353,945</u>
約當現金(註)	<u>-</u>	<u>305,000</u>
合 計	<u><u>\$ 371,657</u></u>	<u><u>659,611</u></u>

註：約當現金係三個月內到期之短期票券。

(二)待售房地

<u>97.3.31</u>	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>已實現利益</u>	<u>合 計</u>
良辰吉市	\$ 13,168	16,331	-	29,499
捷運金站	82,005	110,271	-	192,276
皇翔太陽城	29,462	43,668	-	73,130
皇翔峇里島北區	7,985	15,184	-	23,169
皇翔峇里島南區	7,935	16,476	-	24,411
皇翔天母	91,740	64,042	-	155,782
皇翔臻寶一寶區	24,748	40,926	-	65,674
快樂花園	86,272	183,018	7,532	276,822
其他	<u>8,147</u>	<u>8,032</u>	<u>-</u>	<u>16,179</u>
小 計	<u><u>\$ 351,462</u></u>	<u><u>497,948</u></u>	<u><u>7,532</u></u>	856,942
減：備抵跌價損失				<u>-</u>
淨 額				<u><u>\$ 856,942</u></u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

96.3.31	待售土地	待售房屋	已實現利益	合 計
良辰吉市	\$ 13,168	16,331	-	29,499
捷運金站	86,048	115,871	-	201,919
皇翔太陽城	201,609	325,376	-	526,985
皇翔峇里島北區	22,942	43,627	-	66,569
皇翔峇里島南區	21,297	44,220	-	65,517
四季會館	32,356	83,519	11,993	127,868
其他	14,494	14,144	-	28,638
小 計	<u>\$ 391,914</u>	<u>643,088</u>	<u>11,993</u>	1,046,995
減：備抵跌價損失				-
淨 額				<u>\$ 1,046,995</u>

1.上述待售房地於民國九十七年及九十六年三月三十一日與客戶簽訂銷售合約情形，請參閱附註七(三)。

2.民國九十七年及九十六年三月三十一日待售房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(三)營建用地

	97.3.31	96.3.31
土城市員福段30地號等20筆土地	\$ 1,174,220	1,166,427
台北市政大段102地號	109,285	109,285
台北市市府段3小段247及250地號	5,344,332	-
土城市大安段399地號	571,764	-
台北市大龍段一小段265-7、265-39、299-7、299-17、299-18、299-20、299-21地號等7筆土地	-	1,119,441
土城市學成段863地號(原土城市柑林埤段99-10地號)	-	19,762
其他(供容積移轉使用)	<u>280,433</u>	<u>150,571</u>
小 計	7,480,034	2,565,486
減：備抵跌價損失	-	(7,900)
淨 額	<u>\$ 7,480,034</u>	<u>2,557,586</u>

民國九十七年及九十六年三月三十一日營建用地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(四)在建房地

工程名稱	土地成本	工程成本	已實現利益	合 計	投資興建方式	預計完工年度
97.3.31						
日出大地	\$ 893,866	164,518	-	1,058,384	自地自建	97年度
皇翔臻寶－臻區	127,007	264,536	-	391,543	"	97年度
民生東路	585,887	9,476	-	595,363	"	98年度
中山區正義段	620,602	13,126	-	633,728	"	98年度
信義區F4	3,676,941	1,588,288	-	5,265,229	"	99年度
皇翔高更	495,617	27,169	-	522,786	"	98年度
皇翔帝國	1,014,662	419,928	-	1,434,590	"	99年度
金城閣	271,392	104,321	-	375,713	"	97年度
大學段	965,577	77,092	-	1,042,669	"	99年度
大龍段	1,227,823	28,935	-	1,256,758	"	99年度
臨沂段	1,517,587	161,163	-	1,678,750	"	99年度
其他	21,094	3,968	-	25,062	-	-
小 計	<u>\$11,418,055</u>	<u>2,862,520</u>	<u>-</u>	14,280,575		
減：備抵跌價損失				-		
合 計				<u>\$ 14,280,575</u>		
96.3.31						
日出大地(原政大段)	\$ 917,252	24,718	-	941,970	自地自建	97年度
皇翔臻寶	157,267	16,398	-	173,665	"	97年度
快樂花園	563,487	385,329	322,194	1,271,010	"	96年度
民生東路	585,887	6,319	-	592,206	"	98年度
信義區F4	3,676,941	1,130,032	-	4,806,973	"	99年度
皇翔高更	492,427	9,742	-	502,169	"	98年度
皇翔帝國	1,175,815	79,076	-	1,254,891	"	99年度
皇翔天母	404,045	96,565	-	500,610	"	96年度
金城閣	271,384	13,699	-	285,083	"	97年度
大學段	965,577	51,086	-	1,016,663	"	99年度
臨沂段	1,510,086	81,219	-	1,591,305	"	未定
其他	-	1,369	-	1,369	-	未定
小 計	<u>\$10,720,168</u>	<u>1,895,552</u>	<u>322,194</u>	12,937,914		
減：備抵跌價損失				-		
合 計				<u>\$ 12,937,914</u>		

1.於民國九十七年及九十六年第一季，本公司利息支出總額分別為138,444千元及78,420千元，其中在建工程利息資本化金額分別為97,981千元及50,009千元。另，利息資本化利率分別為3.13%及2.76%。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

2.於民國九十七年及九十六年三月三十一日與客戶簽訂預售合約情形，請參閱附註七(三)。

3.於民國九十六年第一季本公司之在建房地符合完工比例法適用條件之工程及其相關損益認列之情形如下：

	估計工程	已完工比例	預計完	
預售合約價款	總成本(註)	銷售率	(%)	工年度
96.3.31				累積(損)益
快樂花園	\$ 2,154,418	1,510,031	85.83 %	50 %
				96
				322,194

註：含推銷費用。

4.民國九十七年及九十六年三月三十一日在建房地提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(五)採權益法之長期股權投資

	97.3.31	96.3.31
採權益法評價	金額	持股比例
北昌營造股份有限公司	\$ 215,897	93.525%
		194,004
		93.525%

(投資成本：97.3.31及96.3.31均為94,246千元)

1.於民國九十七年及九十六年第一季，本公司對採權益法評價之被投資公司均取具其自編之同期間財務報表，依權益法認列之投資收益及交易之已(未)實現利益明細如下：

	97年第一季	96年第一季
北昌營造股份有限公司		
依持股比例認列投資利益(損失)	\$ 801	(5,442)
(未)已實現工程利益調整數	(12,031)	38,392
採權益法認列之投資(損失)利益	\$ (11,230)	32,950

2.本公司對採權益法評價之被投資公司北昌營造(股)公司均具控制能力，並於每季終了時，應編製合併財務報表。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(六)固定資產

1.本公司已供出租使用之資產，未來五年應收取之租金總額如下：

<u>期 間</u>	<u>每年應收租金總額</u>
97.04~98.03	\$ 29,203
98.04~99.03	10,377
99.04~100.03	4,990
100.04~101.03	3,302
101.04~102.03	3,069
合 計	<u>\$ 50,941</u>

2.民國九十七年及九十六年三月三十一日固定資產提供金融機構融資之擔保，請參閱附註六。

(七)短期借款

	<u>97.3.31</u>	<u>96.3.31</u>
信用借款	\$ 650,333	110,500
擔保借款	16,638,064	10,390,936
合計	<u>\$ 17,288,397</u>	<u>10,501,436</u>
利率區間	<u>2.89%~4.27%</u>	<u>2.50%~4.16%</u>
未動支額度	<u>\$ 4,456,700</u>	<u>3,311,140</u>

本公司於民國九十四年三月二十五日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、中央信託局（已與臺灣銀行合併）、復華銀行及臺灣新光銀行等五家金融機構）簽訂聯合授信合約書（簡稱授信契約），總授信額度為新台幣四十二億元。該授信契約本公司提供信義區工業為擔保，於建築物完工並取得使用執照後，在各該項授信額度內按授信比例清償，各項授信額度為首次動用日起算三年，另有約定者不在此限。另，本公司於民國九十六年八月一日與授信銀行團（合作金庫銀行、臺灣土地銀行、臺灣銀行、臺灣新光銀行、華南商業銀行、臺灣中小企業銀行、高雄銀行及全國農業金庫等八家金融機構）重新簽訂聯合授信合約書，並提高總授信額度至新台幣五十六億八千萬元。

(八)退休金

- 1.本公司對於正式聘用員工訂有退休金辦法。依辦法規定，職工退休之給予按其工作年資每滿一年給予兩個基數，但超過十五年工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限，退休金基數之標準係以核准退休前六個月平均工資為計算標準。
- 2.本公司已取得精算師出具以民國九十六年及九十五年十二月三十一日為衡量日之精算評估報告。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

- 3.本公司於民國八十七年五月經(87)北府勞二字第131847號函核准每月按支付薪資總額百分之四計提員工退休準備金，並將退休準備金專戶繳存於中央信託局(已與臺灣銀行合併)。
- 4.自民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，原適用該辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶。
- 5.本公司民國九十七年及九十六年第一季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為269千元及382千元，已提撥至勞工保險局。
- 6.本公司民國九十七年及九十六年第一季有關退休金資料如下：

	<u>97年第一季</u>	<u>96年第一季</u>
期末退休基金餘額：	\$ <u>5,721</u>	<u>5,530</u>
當期退休金費用：		
確定給付之淨退休金成本	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
確定提撥之淨退休金成本	\$ <u>269</u>	<u>382</u>
期末應付退休金餘額	\$ <u>2,301</u>	<u>2,304</u>

(九)所得稅

- 1.本公司民國九十七年及九十六年第一季所得稅費用組成如下：

	<u>97年第一季</u>	<u>96年第一季</u>
當期所得稅費用	\$ 3,579	-
遞延所得稅費用	<u>-</u>	<u>-</u>
繼續營業部門所得稅費用	\$ <u>3,579</u>	<u>-</u>

- 2.本公司營利事業所得稅稅率為百分之二十五，並依「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。民國九十七年及九十六年第一季本公司損益表中所列稅前淨利依規定稅率計算之所得稅與所得稅費用(利益)間之差異列示如下：

	<u>97年第一季</u>	<u>96年第一季</u>
稅前淨利計算之所得稅額	\$ 77,973	170,313
土地交易所得免稅	(83,661)	(149,948)
備抵遞延所得稅資產迴轉數	-	(15,000)
其他	<u>9,267</u>	<u>(5,365)</u>
所得稅費用	\$ <u>3,579</u>	<u>-</u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

3.民國九十七年及九十六年第一季本公司遞延所得稅費用之組成項目如下：

	97年第一季	96年第一季
虧損扣抵	\$ -	15,000
備抵遞延所得稅資產迴轉數	-	(15,000)
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

4.民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司遞延所得稅資產之暫時性差異、虧損扣抵與所得稅抵減及其個別所得稅影響如下：

	97.3.31		96.3.31	
	金額	所得稅影響數	金額	所得稅影響數
可減除之暫時性差異：				
虧損扣抵	\$ -	-	96,634	24,000
金融資產評價損失	10,000	2,500	10,000	2,500
小計		2,500		26,500
減：備抵評價		(2,500)		(26,500)
		<u>\$ -</u>		<u>-</u>

5.民國九十七年及九十六年三月三十一日本公司遞延所得稅資產淨額如下：

	97.3.31	96.3.31
流動：		
遞延所得稅資產	\$ 2,500	26,500
備抵評價－遞延所得稅資產	(2,500)	(26,500)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅資產淨額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

6.本公司截至民國九十四年度之所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定在案。

7.民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司未分配盈餘及兩稅合一相關資訊如下：

	97.3.31	96.3.31
屬八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 1,251	1,251
屬八十七年度以後之未分配盈餘	2,413,565	3,137,952
合計	<u>\$ 2,414,816</u>	<u>3,139,203</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 29,010</u>	<u>5,647</u>
	<u>96 年度(預計)</u>	<u>95 年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>3.44 %</u>	<u>0.62 %</u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(十)普通股股本

本公司於民國九十七年及九十六年三月三十一日額定股本總額分別為3,000,000千元及2,200,000千元，每股面額10元，實收股本均為2,192,206千元，已發行股份均為219,221千股。

本公司於民國九十五年六月九日經股東常會決議，以未分配盈餘182,928千元轉增資發行新股18,293千股，每股面額10元，此項增資案業經主管機關核准，本公司以民國九十五年八月二十七日為增資基準日，並已辦妥法定登記程序。復於民國九十五年十一月二十日經董事會通過現金增資846,000千元，計發行新股18,000千股，係以每股47元溢價發行，並以民國九十五年十二月二十五日為增資基準日，且已辦妥法定登記程序。

本公司於民國九十六年九月二十日經董事會通過擬辦理現金增資300,000千元，計發行新股30,000千股，增資案已於民國九十六年十月十七日報經行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准，惟本公司考量資本市場變動極劇且全球股市低靡，為確保原股東及員工權益，且為能順利募集本次資金，於民國九十六年十二月董事會決議通過向主管機關申報展延。因該案已逾展延生效日，致於民國九十七年一月八日業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局停止在案。

(十一)盈餘分配

- 1.本公司章程規定，年度總決算如有盈餘除依法繳納一切稅捐及彌補以前年度虧損後，應先提百分之十為法定盈餘公積，及依證券交易法第四十一條規定提列或回轉特別盈餘公積後，就可供分配盈餘中提撥適當數額依下列方式分配之：(一)員工紅利百分之二。(二)董監事酬勞不得高於百分之三。(三)其餘為股東紅利。

前項第三款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三十五時，得優先以股票股利分派之。上述提列特別盈餘公積金於嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

第一項第一款分配員工股票紅利者，其對象得包含從屬公司員工，有關員工紅利辦法，依董事會之決議行之。

- 2.本公司於民國九十七年四月七日董事會及九十六年六月二十一日股東常會決議通過之盈餘分配，其分派之每股股利、員工紅利、董事與監察人酬勞如下：

	96年度	95年度
普通股每股股利(元)		
現金	\$ 1.0	7.0
股票(依面額計價)	3.0	-
合計	<u>\$ 4.0</u>	<u>7.0</u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

	96年度	95年度
員工紅利－現金	\$ 18,230	31,804
董事及監察人酬勞	16,407	23,853
合計	<u>\$ 34,637</u>	<u>55,657</u>

3.民國九十六年度盈餘分配尚待本公司股東會決議及民國九十五年度盈餘分配情形與本公司董事會決議並無差異。若前述員工紅利及董事、監察人酬勞係全數以現金發放，並視為盈餘所屬年度之費用，則民國九十六年度及九十五年度稅後每股盈餘將由6.68元減少為6.52元及由11.17元減少為10.89元。

4.本公司截至民國九十七年三月三十一日止之稅後淨利乘上本公司章程所定員工紅利分配成數2%及董監酬勞分配成數1%~3%，估計員工紅利金額為6,558千元及董監酬勞為4,918千元，配發股票紅利之股數計算基礎係依據股東會決議前一日之收盤價並考量除權除息之影響。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估計數有差異時，則視為會計估計變動，列為民國九十八年度之損益。

5.本公司員工紅利及董監事酬勞分派數，經本公司董事會通過及股東會決議，其相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十二)每股盈餘

每股盈餘按發行在外流通股數加權平均計算；凡以盈餘或資本公積轉增資者，則按核准後之增資比例追溯調整，不考慮該增資股之流通期間。

	97年第一季		96年第一季	
	稅前	稅後	稅前	稅後
基本每股盈餘：				
本期淨利	\$ <u>311,991</u>	<u>308,412</u>	<u>681,253</u>	<u>681,253</u>
加權平均流通在外股數	<u>219,221</u>	<u>219,221</u>	<u>219,221</u>	<u>219,221</u>
基本每股盈餘－當期	\$ <u>1.42</u>	<u>1.41</u>	<u>3.11</u>	<u>3.11</u>
稀釋每股盈餘：				
本期淨利	\$ <u>311,991</u>	<u>308,412</u>	<u>681,253</u>	<u>681,253</u>
加權平均流通在外股數	219,221	219,221	219,221	219,221
具稀釋作用之員工紅利股數	70	70	-	-
	<u>219,291</u>	<u>219,291</u>	<u>219,221</u>	<u>219,221</u>
稀釋每股盈餘－當期	\$ <u>1.42</u>	<u>1.41</u>	<u>3.11</u>	<u>3.11</u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(十三)金融商品相關資訊

1.公平價值之資訊

本公司之非衍生性短期金融資產及負債中包括現金及約當現金、其他金融資產流動(含非流動)、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款—關係人、其他流動負債、應計退休金負債及存入保證金等，係以其在資產負債表日之帳面價值估計其公平價值；因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。

除上述金融資產及負債外，民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司其餘非以公平價值衡量之金融資產及金融負債公平價值資訊如下：

	97.3.31			96.3.31		
	帳面價值	公平價值		帳面價值	公平價值	
		以公開報價決定	以評價方式估計		以公開報價決定	以評價方式估計
金融資產：						
以成本衡量之金融資產—非流動	\$ 26,884	-	詳下述(1)	33,200	-	詳下述(1)
其他金融資產—非流動	7,673	-	7,673	35,157	-	35,157
金融負債：						
長期借款(含一年內)	233,000	詳下述(3)	-	233,000	詳下述(3)	-

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (1)以成本衡量之金融資產：係投資於未上市(櫃)公司股票，因未於公開市場交易，致實務上無法估計公平價值。
 - (2)其他金融資產—非流動係為存出保證金，多為公司繼續經營之必要存出項目，無法預期可達成資產交換之時間，以致無法估計其公平價值，故以帳面價值為公平價值。
 - (3)長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。因公司帳上之長期借款合同係約定採浮動利率，故其帳面價值即等於公平價值。
- 2.本公司民國九十七年及九十六年三月三十一日提供作為短期借款擔保之金融資產，請詳附註六。
- 3.財務風險資訊

(1)信用風險

本公司主要的潛在信用風險係源自於現金、權益證券及應收帳款之金融商品。本公司之現金存放於不同之金融機構。持有之權益證券係購買信用評等優良之公司所發行的股票。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，而且認為本公司之現金及所持有之權益證券不會有重大之信用風險顯著集中之虞。

本公司之客戶集中在廣大之消費者客戶群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

用風險。

(2)流動性風險

本公司之資本及營運資金足以支應履行所有合約義務，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

(3)利率變動之現金流量風險

本公司民國九十七年及九十六年三月三十一日，具利率變動之現金流量風險金融負債分別為17,666,397千元及11,027,936千元，係因從事之短期及長期借款，屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場利率增加1%，將本公司現金流出分別增加176,664千元及110,279千元。

五、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
廖年吉	本公司董事長
北昌營造股份有限公司	採權益法評價之被投資公司
皇銘實業股份有限公司	本公司董事長為該公司之董事
皇翔投資股份有限公司	本公司董事長與該公司董事長相同
廖妙靜	與本公司董事長具有二親等以內之關係
薛僑儀	本公司之員工
陳珮如	〃
廖泰棠	子公司之員工
蘇文姿	〃
溫兆郎	〃

(二)與關係人間之重大交易事項

1.發包工程

(1)本公司於民國九十七年及九十六年三月三十一日發包予關係人北昌營造股份有限公司之工程情形如下：

97.3.31	總額(未稅)	已計價金額	未計價金額
皇翔臻寶臻區	\$ 301,429	236,628	64,801
金城閣	128,921	78,095	50,826
日出大地	198,921	54,762	144,159
皇翔帝國	1,836,287	134,286	1,702,001
皇翔高更	174,475	-	174,475
合 計	<u>\$ 2,640,033</u>	<u>503,771</u>	<u>2,136,262</u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

96.3.31	總額(未稅)	已計價金額	未計價金額
快樂花園	1,037,087	341,238	695,849
皇翔天母	198,752	77,619	121,133
皇翔臻寶	162,996	-	162,996
合 計	<u>\$ 1,398,835</u>	<u>418,857</u>	<u>979,978</u>

本公司發包予關係人之工程係依發包作業規定，依據工程預算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後，為其承攬價格。

本公司對關係人付款條件，與同業間之付款條件無重大差異。

本公司與上述關係人間之未實現銷貨毛利已依股權比例予以銷除，請參閱附註四(五)之說明。

2. 銷貨

本公司於民國九十五年十二月與關係人皇翔投資股份有限公司簽訂不動產買賣契約書，合約總價為59,980千元(未稅)，經中華不動產鑑定中心鑑定價格為60,894千元，並於民國九十六年三月完成過戶，此交易之收款條件與一般交易相當。

3. 財產交易

- (1)民國九十五年十二月簽約出售台北市博愛路38號7樓房地予皇銘實業股份有限公司，面積約226.72坪，交易價格(含裝潢)108,837千元(含稅)，每坪約為480千元，經中華不動產鑑定中心鑑定價格每坪約為449千元(不含裝潢)，並於民國九十六年一月完成過戶，此交易產生處分利益20,081千元。
- (2)民國九十六年四月二十六日與關係人薛僑儀、陳婉如、廖泰棠、蘇文姿等四人簽訂土地買賣合約，購入板橋市中山段668地號土地，面積約3.39坪，交易價格3,164千元，並於民國九十六年十二月完成過戶。
- (3)民國九十六年五月七日簽約出售台北市政大段一小段105-1地號予關係人溫兆郎，面積約77.96坪，交易價格23,388千元，產生處分利益2千元，已於民國九十六年五月完成過戶。
- (4)民國九十六年七月三十一日簽約出售板橋市道路用地共計15筆予關係人廖妙靜，面積約301.88坪，交易價格34,637千元，產生處分利益617千元，帳列「什項收入」。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

4.債權債務情形

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

	<u>97.3.31</u>		<u>96.3.31</u>	
	<u>金額</u>	<u>%</u>	<u>金額</u>	<u>%</u>
其他應收票據－關係人 (帳列其他金融資產－流動)				
北昌營造(股)公司	\$ -	-	8,453	23
皇銘實業(股)公司	-	-	28,837	77
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>37,290</u>	<u>100</u>
應付票據－關係人				
北昌營造(股)公司	<u>\$ 202,000</u>	<u>100</u>	<u>111,300</u>	<u>100</u>
應付帳款－關係人				
北昌營造(股)公司－工程款	<u>\$ 307,289</u>	<u>100</u>	<u>497,598</u>	<u>-</u>
其他應付票據－關係人 (帳列其他流動負債)				
廖年吉	<u>\$ 97</u>	<u>-</u>	<u>512</u>	<u>-</u>

5.租賃契約

(1)

<u>出租人</u>	<u>租賃期間</u>	<u>租賃地點</u>	<u>押金</u>	<u>每月租金</u>	<u>租金支出</u>	<u>付款方式</u>
<u>97年第一季</u>						
廖年吉	97.01~97.03	台北市博愛路38號 地下室第二層第38 、39、42、43、46 、48號車位	<u>\$ -</u>	<u>36</u>	<u>108</u>	每月支付
<u>96年第一季</u>						
廖年吉	96.01~96.04	板橋市四川路二段 241及243號8樓、9 樓全部及241號2樓	<u>\$ -</u>	<u>154</u>	<u>461</u>	每月支付
廖年吉	96.01~97.03	台北市博愛路38號 地下室第二層第38 、39、42、43、46 、48號車位	<u>\$ -</u>	<u>36</u>	<u>108</u>	每半年支付
廖年吉	96.01~96.04	台北市東山路25巷 81弄36號	<u>\$ 12,000</u>	<u>33</u>	<u>100</u>	押金設算

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(2)

承租人	租賃期間	租賃地點	每月租金	租金收入	收款方式
96年第一季					
北昌營造(股)公司	96.01~96.03	台北市博愛路38號8樓1/2持分	\$ <u>194</u>	<u>583</u>	每月收取

6.其他

子公司北昌營造(股)公司部份短期融資係由本公司擔任連帶保證人，於民國九十七年及九十六年三月三十一日，子公司由本公司擔任連帶保證人之實際借款金額分別為150,855千元及117,512千元。

六、抵質押之資產

截至民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司提供擔保之資產帳面價值如下：

資產名稱	97.3.31	96.3.31	擔保用途
受限制資產(帳列其他金融資產—流動)	\$ 55,501	3,009	應付短期票券、備償戶及工程履約保證金
待售房地	520,526	540,301	短期借款及應付短期票券
營建用地	7,199,601	2,407,014	短期借款
在建房地	11,220,311	12,290,082	"
固定資產(未折減餘額)	507,172	416,622	短期借款、長期借款及應付短期票券
閒置資產	64,213	64,213	短期借款
合 計	\$ <u>19,567,324</u>	<u>15,721,241</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

- (一)本公司於民國九十七年及九十六年三月三十一日收取承包商因承包工程所開立之應收存入保證票據金額分別約為18,359千元及17,679千元。
- (二)本公司民國九十七年三月三十一日因出售容積移轉收取客戶所開立之應收存入保證票據金額約為12,166千元。
- (三)於民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司為所推出工程與客戶簽訂之銷售房地合約總價(含稅)分別約為6,067,040千元及4,321,825千元，已依約分別收取約為787,795千元及638,889千元。
- (四)於民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司因短期借款所開立未到期應付票據分別為57,253千元及52,000千元。另，民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司因借款而開立之保證票據分別為110,000千元及880,000千元。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

(五)於民國九十七年及九十六年三月三十一日本公司背書保證金額分別為150,855千元及117,512千元，請參閱附註五(二).6。

(六)於民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司為購置營建用地及容積移轉買賣所簽訂之合約價款分別為1,062,252千元及747,561千元，已依約分別支付793,696千元及130,124千元。

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其 他

(一)資產、負債之流動性分析

民國九十七年及九十六年三月三十一日，本公司與營建業務有關之資產負債流動性分析如下：

97.3.31			
	預期12個月內 收回或償付	預期超過12個月內 收回或償付	合 計
資產			
其他金融資產－流動	\$ 55,600	65,001	120,601
待售房地	856,942	-	856,942
營建用地	277,759	7,202,275	7,480,034
在建房地	1,847,335	12,433,240	14,280,575
預付工程款	795,959	-	795,959
其他流動資產	<u>56,117</u>	<u>292,006</u>	<u>348,123</u>
	<u><u>\$ 3,889,712</u></u>	<u><u>19,992,522</u></u>	<u><u>23,882,234</u></u>
負債			
短期借款	\$ 6,895,864	10,392,533	17,288,397
應付短期票券	145,000	-	145,000
應付票據－關係人	202,000	-	202,000
應付帳款－關係人	307,289	-	307,289
預收房地款	373,638	579,645	953,283
其他流動負債	<u>223,352</u>	<u>-</u>	<u>223,352</u>
	<u><u>\$ 8,147,143</u></u>	<u><u>10,972,178</u></u>	<u><u>19,119,321</u></u>

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

96.3.31			
	預期12個月內	預期超過12個月內	
	收回或償付	收回或償付	合 計
資產			
其他金融資產－流動	\$ 85,087	-	85,087
待售房地	1,046,995	-	1,046,995
營建用地	150,571	2,407,015	2,557,586
在建房地	1,945,085	10,992,829	12,937,914
其他流動資產	480,929	46,143	527,072
	<u>\$ 3,708,667</u>	<u>13,445,987</u>	<u>17,154,654</u>
負債			
短期借款	\$ 904,536	9,596,900	10,501,436
應付短期票券	293,500	-	293,500
應付票據－關係人	111,300	-	111,300
應付帳款－關係人	497,598	-	497,598
預收房地款	536,605	102,284	638,889
其他流動負債	175,624	-	175,624
	<u>\$ 2,519,163</u>	<u>9,699,184</u>	<u>12,218,347</u>

(二)用人、折舊、折耗及攤銷費用

本期發生之用人、折舊、折耗及攤銷費用依其功能別彙總如下：

功 能 別		97年第一季			96年第一季		
		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
性 質 別							
用人費用							
薪資費用(註)	-	13,501	13,501	-	2,613	2,613	
勞健保費用	-	600	600	-	597	597	
退休金費用	-	445	445	-	382	382	
其他用人費用	-	216	216	-	225	225	
折舊費用	446	840	1,286	583	868	1,451	
折耗費用	-	-	-	-	-	-	
攤銷費用	-	325	325	-	285	285	

註：民國九十七年第一季薪資費用含員工分紅費用6,558千元。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

十一、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

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	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
		公司名稱	關係						
0	本公司	北昌營造(股)公司	子公司	1,443,371	173,807	150,855	-	2.63 %	2,886,741

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

3.期末持有有價證券情形：

單位：新台幣千元/千股(單位)

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/單位	帳面金額	持股比率	市 價	
皇翔建設(股)公司	股票—北昌營造(股)公司	本公司採權益法評價之被投資公司	採權益法之長期投資	22,914	215,897	93.525 %	10.90	註1
"	股票—新世紀資通(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	3,368	26,884	-	7.69	註2

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之市價者揭露每股淨值。

註2：係取具被投資公司民國九十六年上半年度經會計師查核簽證財務報表。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	取得目的及使用情况	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	松山區美仁段一小段16-16-2等2筆地號(註)	97.01.31	141,670	截至97.03.31已支付113,336千元	王炳賜	無	-	-	-	-	董事會決議	預付工程款	-

註：係取得其建築容積。

6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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	大同區文昌段一小段88、88-1、92-2、92-5、93、93-1、193-2等7筆土地之可移轉容積	96.12.21	94.7.12	102,062	117,450	截至97.3.31已收取99,831千元	註	宏普建設(股)公司	無	營運上之需要	董事會決議	取得容積移轉許可證明後，買方支付尾款。

註：因尚未取得容積移轉許可證明，故未認列處分損益。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	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	採權益法評價之被投資公司	進貨	314,773	93 %	與一般交易相當	-	-	(509,289)	85 %	-

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者：無。

9.從事衍生性商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

1.被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊：

單位：新台幣千元/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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
皇翔建設(股)公司	北昌營造(股)公司	台北縣板橋市四川路2段243號3樓	建築與土木工程業務	94,246	94,246	22,914	93.525%	215,897	857	(11,230)	-

2.資金貸與他人：無。

3.為他人背書保證：無。

4.期末持有有價證券情形：無。

5.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6.取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額(註)	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
北昌營造(股)公司	皇翔建設(股)公司	對本公司採權益法評價之投資公司	銷貨	(314,773)	(100)%	與一般交易相當	-	-	509,289	88 %	-
"	皇勝建設(股)公司	本公司董事與該公司董事為二親等以內之親屬	銷貨	-	- %	"	-	-	46,034	8 %	-

註：係本期計價金額，另本期認列皇翔之銷貨收入為348,132千元。

皇翔建設股份有限公司財務季報表附註(續)

9.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者：

單位：新台幣千元

帳列應收款 項之公司	交易對象	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 呆帳金額
					金 額	處理方式		
北昌營造(股) 公司	皇翔建設(股) 公司	對本公司採權益法 評價之投資公司	509,289	0.54	-	-	124,506	-
"	皇勝建設(股) 公司	本公司董事與該公 司董事為二親等以 內之親屬	46,034	-	-	-	-	-

10.從事衍生性商品交易：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十二、部門別財務資訊：不適用。

皇 翔 建 設 股 份 有 限 公 司
內 部 控 制 制 度 聲 明 書

日期：97年4月29日

本公司民國九十六年一月一日至九十六年十二月三十一日之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司上開期間的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國九十七年四月七日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇 翔 建 設 股 份 有 限 公 司

董 事 長：

簽章

總 經 理：

簽章

壹、承銷商總結意見

皇翔建設股份有限公司(以下簡稱皇翔建設或該公司)本次為辦理現金增資發行普通股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，總金額為新台幣 300,000 仟元整，依法向行政院金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解皇翔建設股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依行政院金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，皇翔建設股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

永豐金證券股份有限公司

負責人：黃敏助

承銷部門主管：戴家偉

中 華 民 國 九 十 七 年 四 月 八 日

律師法律意見書

皇翔建設股份有限公司本次為現金增資募集與發行新股 30,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，計新台幣 300,000,000 元整，向行政院金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，皇翔建設股份有限公司本次向行政院金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。（有關皇翔「太陽城工地」乙案之訴訟意見請特別詳見檢查表第二十二之（二）項之記載）

此致

皇翔建設股份有限公司

顏火炎律師事務所

顏火炎律師

中華民國九十七年四月八日

(一) 董事會運作情形

最近年度董事會開會 10 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出（列） 席次數	委託出席次數	實際出（列） 席率（%）	備註
董事長	廖 年 吉	10	0	100%	
董 事	廖林淑花	10	0	100%	
董 事	林 智 慧	9	0	90%	
董 事	張 炳 煌	4	0	40%	
董 事	陳 嘉 根	10	0	100%	
董 事	黃 群 超	4	0	40%	
監察人	鄭 惠 秋	8	0	80%	
監察人	陳 月 美	8	0	80%	
監察人	廖 珮 如	9	0	90%	
其他應記載事項：無。					

(二) 審計委員會運作情形：本公司並未設置審計委員會。

(三) 上市上櫃公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 (三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	(一) 本公司統一由發言人處理股東建議、疑義或糾紛等問題。 (二) 本公司依股務代理機構提供之股東名冊，隨時掌握之。 (三) 本公司與關係企業間帳務皆各自獨立，並訂有相關辦法規範。	並無明顯重大差異。
二、董事會之組成及職責 (一) 公司設置獨立董事之情形 (二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	(一) 尚未設置獨立董事。 (二) 將加強評估之作業。	未來將考慮視狀況設置。
三、監察人之組成及職責 (一) 公司設置獨立監察人之情形 (二) 監察人與公司之員工及股東溝通之情形	(一) 尚未設置獨立監察人。 (二) 本公司監察人定期會至本公司，其溝通管道十分暢通。	未來將考慮視狀況設置。
四、建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司設置發言人，與公司之利害關係人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有之合法權益。	並無明顯重大差異。

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
五、資訊公開 (一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）	(一) 本公司網站已建置完成，並將財務、業務資訊揭露於網站上。 (二) 本公司指派專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，目前有關資訊均依規定上網申報，揭露於「公開資訊觀測站」。	並無明顯重大差異。
六、公司設置提名或薪酬委員會等功能委員會之運作情形	本公司目前尚未設置。	未來將考慮視狀況設置。
七、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司目前尚未訂立公司治理實務守則。		
八、請敘明公司對社會責任（如人權、員工權益、僱員關懷、環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、投資者關係、供應商關係及利害關係人之權利等）所採行之制度與措施及履行社會責任情形： (1) 本公司為重視員工權益，提供暢通管道供員工表達其意見。 (2) 本公司一向注重環保，並未發生重大環境污染情事。 (3) 本公司積極從事社會公益活動並鼓勵員工一同參與，以幫助社會弱勢族群改善其生活。		
九、其他有助瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如董事及監察人進修之情形、董事出席及監察人列席董事會狀況、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、保護消費者或客戶政策之執行情形、董事對利害關係議案迴避之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）： (1) 本公司將依董事及監察人個別需求辦理進修課程。 (2) 董事出席及監察人列席董事會狀況均十分踴躍。 (3) 本公司內部制定有相關管理辦法用以執行風險評估。 (4) 本公司董事對利害關係議案均會迴避。 (5) 本公司尚未為董事及監察人購買責任保險。		

(四) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：無。

(五) 最近年度及截至公開說明書刊印日止，與財務報告有關人士（包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管）辭職解任情形：無。

(六) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

承 諾 書

- 一、本公司之子公司並未持有本公司之股票。
- 二、本次現金增資若有認股不足部份，本公司之子公司亦不會以特定人身份認購之。

特此承諾

皇翔建設股份有限公司子公司

北昌營造股份有限公司

承諾人：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖 年 吉

中 華 民 國 九 十 七 年 四 月 八 日

承 諾 書

北昌營造股份有限公司為皇翔建設股份有限公司直接持股超過 50%之被投資公司，承諾並未持有皇翔建設股份有限公司之股票，且本次現金增資若有認股不足部份，亦不會以特定人身份認購之。

特此承諾

承諾人：北昌營造股份有限公司

代表人：陳 嘉 根

中 華 民 國 九 十 七 年 四 月 八 日

皇翔建設股份有限公司

九十七年度現金增資股票承銷價格計算書

一、說明

- (一)皇翔建設股份有限公司(以下簡稱「皇翔建設」或「該公司」)目前實收資本額為新台幣 2,192,206,080 元，每股面額新台幣壹拾元整，已發行普通股計 219,220,608 股。
- (二)該公司業經 97 年 4 月 7 日董事會決議辦理現金增資發行新股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，增資後實收資本額為新台幣 2,492,206,080 元整。
- (三)本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定，保留 10%共計 3,000 仟股由公司員工認購，依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第十七條之規定，提出 10%計 3,000 仟股對外辦理公開銷售，其餘 80%計 24,000 仟股由原股東按認股基準日股東名簿所載股東持股比率認購，股東或員工放棄認購或認股不足一股之部份，授權董事長洽特定人認購之。
- (四)本次現金增資發行新股之權利義務與已發行之股份相同。
- (五)本次現金增資發行新股採公開申購方式辦理，原股東、員工、承銷商自行認購部份及本次公開承銷之申購人，均採用同一價格認購。

二、最近三年度之財務資料

- (一)該公司最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度	每股稅後純益		股利分配			
	註 1	註 2	現金股利	股票股利		合計
				盈餘配股	公積配股	
94 年度	5.22	4.74	3.00	1.00	—	4.00
95 年度	11.17	11.17	7.00	—	—	7.00
96 年度	6.68	6.68	1.00	3.00	—	4.00

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

- (二)該公司之每股淨值

項目	金額
96 年 12 月 31 日帳面股東權益	5,465,070 仟元
96 年 12 月 31 日流通在外股數	219,221 仟股
96 年 12 月 31 日每股帳面淨值	24.93 元/股

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

(三)該公司最近三年度經會計師查核簽證之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目	94.12.31	95.12.31	96.12.31
流 動 資 產	13,327,909	16,329,832	24,327,648
長 期 股 權 投 資	127,384	194,254	227,127
固 定 資 產	536,467	649,220	493,965
無 形 資 產	18	15	15
其 他 資 產	226,372	129,125	120,280
資 產 總 額	14,218,150	17,302,446	25,208,254
流 動 負 債	10,814,384	11,356,991	19,726,133
長 期 負 債	320,000	320,000	—
其 他 負 債	8,727	33,802	17,051
負 債 總 額	11,143,111	11,710,793	19,743,184
股 本	1,829,279	2,192,206	2,192,206
資 本 公 積	7,327	673,328	7,328
保 留 盈 餘	1,238,433	2,726,119	2,599,536
庫 藏 股 票 (成 本)	—	—	—
股 東 權 益 總 額	3,075,039	5,591,653	5,465,070
負債及股東權益合計	14,218,150	17,302,446	25,208,254

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

2.簡明損益表

單位：新台幣仟元

項 目	94 年度	95 年度	96 年度
營 業 收 入	3,665,047	7,434,755	5,145,358
營 業 成 本	2,230,039	4,591,658	3,088,420
營 業 毛 利	1,435,008	2,843,097	2,056,938
聯屬公司間已(未)實現 利 益	—	—	—
營 業 費 用	347,034	631,580	561,624
營 業 利 益	1,087,974	2,211,517	1,495,314
營 業 外 收 入	24,976	120,487	117,462
營 業 外 支 出	130,046	72,728	105,466
稅 前 純 益	982,904	2,259,276	1,507,310
所得稅費用(利益)	28,464	9,651	43,692
稅 後 淨 利	954,440	2,249,625	1,463,618
每股稅後純益(元)(註)	5.22	11.17	6.68

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

註：每股稅後純益係按各當年度流通在外加權平均股數計算

三、承銷價格之計算數據及說明

(一)承銷價格之參考因素

以皇翔建設普通股股票在台灣證券交易所截至 97 年 5 月 24 日最近前一個營業日(即 97 年 5 月 23 日)，前三個營業日(即 97 年 5 月 23 日至 97 年 5 月 21 日)，前五個營業日(即 97 年 5 月 23 日至 97 年 5 月 19 日)之平均收盤價，擇一作為計算新股發行價格之參考。

(二)價格計算之說明

- 1.皇翔建設以 97 年 5 月 24 日為基準日往前計算，該公司前一、三、五個營業日之平均收盤價分別為 83.00 元、83.97 元及 85.98 元，取前一個營業日之平均收盤價 83.00 元作為參考價格。
- 2.考量本次增資募集之時機與市場股價變化等因素後，經該公司與承銷商共同議定，本次每股發行價格暫訂為 58.80 元，占前述參考價格 83.00 元之 70.84%，符合證券主管機關之規定，其承銷價格之訂定應屬合理。

皇翔建設股份有限公司

董事長：皇翔投資股份有限公司

代表人：廖年吉

董 事：皇翔投資股份有限公司

代表人：廖林淑花

董 事：陳 嘉 根

總經理：廖 年 吉