

股票代碼：2528

皇普建設股份有限公司

財務報告

民國一〇一年度及一〇〇年度

(長式報告)

地址：台北市中山區民生東路3段51號13樓

電話：(02) 2509-7099

§ 目 錄 §

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告	3
四、資產負債表	4
五、損 益 表	5
六、股東權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報表附註	
(一)公司沿革及業務範圍	8
(二)重要會計政策之彙總說明	8~11
(三)會計變動之理由及其影響	11
(四)重要會計科目之說明	12~20
(五)關係人交易	20
(六)質抵押資產	21
(七)重大承諾事項及或有事項	21
(八)重大之災害損失	21
(九)重大之期後事項	21
(十)其 他	21~22
(十一)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	22
2.轉投資事業相關資訊	22
3.大陸投資資訊	22
(十二)部門別財務資訊	22
(十三)事先揭露採用IFRSs之相關事項	23~25
九、重要會計科目明細表	26~37

建鴻聯合會計師事務所 Accpro & Co., CPAs

地址：台北市大安區羅斯福路2段75-1號11樓
Fl.11, NO.75-1, ROOSEVELT RD. SEC. 2, TAIPEI, TAIWAN
電話：02-83691111 傳真：02-23691111
E-mail：ufaccpro@ms13.hinet.net

會計師查核報告

皇普建設股份有限公司 公鑒：

皇普建設股份有限公司(簡稱皇普公司)民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、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，足以允當表達皇普公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年度及一〇〇年度之經營成果與現金流量。

皇普公司民國一〇一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，亦經本會計師執行第二段所述之查核程序。據本會計師之意見，該等科目明細表在所有重大方面與第一段所述財務報表相關資訊一致。

建鴻聯合會計師事務所
會計師 鍾 瑞 五

會計師 鍾 肇 峰

台北市會計師公會會員證第 1195 號
金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號(86)台財證(六)第 13761 號

台北市會計師公會會員證第 3151 號
金融監督管理委員會證券期貨局
核准文號金管證審字第 0990007728 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 十 八 日

皇普建設股份有限公司
資 產 負 債 表
民國 101 年及 100 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元
(惟每股面額為新台幣元)

資 產	101.12.31		100.12.31		負 債 及 股 東 權 益	101.12.31		100.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
11-12 流動資產					21-22 流動負債				
1100 現金及約當現金(附註二及四.1)	\$ 33,435	1	\$ 7,894	1	2100 短期借款(附註四.7、六及十)	\$ 308,919	15	\$ 394,000	25
1120 應收票據淨額(附註二及十)	618	-	-	-	2110 應付短期票券(附註四.8、六及十)	-	-	50,100	3
1221 待售房地(附註二、四.2及六)	56,039	3	99,440	6	2180 公平價值變動列入損益之金融負債—流動(附註二及四.9)	4,396	-	-	-
1224 在建房地(附註二、四.3、六及七)	1,778,424	85	1,397,347	87	2140 應付帳款(附註十)	55,316	3	166,955	10
1225 預付土地款(附註二及四.4)	-	-	39,000	2	2170 應付費用(附註十)	18,136	1	20,519	1
1291 受限制資產—流動(附註十)	40,065	2	-	-	2190 其他應付款—關係人(附註五)	233,000	11	90,500	6
1298 其他流動資產	40,746	2	11,800	1	2260 預收款項(附註二、七及十)	63,629	3	18	-
流動資產合計	<u>1,949,327</u>	<u>93</u>	<u>1,555,481</u>	<u>97</u>	2270 一年或一營業週期內到期長期借款(附註四.10)	3,600	-	-	-
15-16 固定資產(附註二、四.6.10及六)					2298 其他流動負債	1,144	-	1,110	-
成 本					流動負債合計	<u>688,140</u>	<u>33</u>	<u>723,202</u>	<u>45</u>
1561 辦公設備	671	-	661	-	24- 長期負債				
1621 出租資產-土地	20,262	1	-	-	2410 應付公司債(附註二、四.9、六及十)	366,381	17	-	-
1622 出租資產-房屋	23,371	1	-	-	2420 長期借款(附註四.10及六)	44,300	2	-	-
1681 其他設備	2,431	-	2,431	-	長期負債合計	<u>410,681</u>	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
成本合計	46,735	2	3,092	-	28- 其他負債				
15X9 減：累計折舊	1,515	-	840	-	2810 應計退休金負債(附註二及四.14)	1,507	-	1,675	-
固定資產淨額	<u>45,220</u>	<u>2</u>	<u>2,252</u>	<u>-</u>	2820 存入保證金(附註十)	34,211	2	-	-
18- 其他資產					其他負債合計	<u>35,718</u>	<u>2</u>	<u>1,675</u>	<u>-</u>
1810 閒置資產(附註二)	53,856	3	53,874	3	負債合計	<u>1,134,539</u>	<u>54</u>	<u>724,877</u>	<u>45</u>
1887 受限制資產—非流動(附註二、六、七及十)	40,409	2	320	-	31-33 股東權益				
1888 其他資產-其他	1,781	-	924	-	3110 普通股股本—每股面額10元，額定均為 500,000千股，發行均為100,000千股	1,000,000	48	1,000,000	62
其他資產合計	<u>96,046</u>	<u>5</u>	<u>55,118</u>	<u>3</u>	3272 資本公積-認股權	34,740	2	-	-
資產總計	<u>\$ 2,090,593</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,612,851</u>	<u>100</u>	3350 累積虧損	(78,686)	(4)	(112,026)	(7)
					股東權益合計	<u>956,054</u>	<u>46</u>	<u>887,974</u>	<u>55</u>
					負債及股東權益總計	<u>\$ 2,090,593</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,612,851</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：賴建明

經理人：劉先雯

會計主管：林杏雪

皇普建設股份有限公司

股東權益變動表

民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

	普通股股本 (附註四.11)	資本公積-認股權 (附註二及四.9)	累積虧損 (附註四.12)	合 計
100年1月1日餘額	\$ 1,000,000	\$ -	(\$ 63,802)	\$ 936,198
100年度淨損	-	-	(48,224)	(48,224)
100年12月31日餘額	1,000,000	-	(112,026)	887,974
發行轉換公司債屬認股權部分	-	34,740	-	34,740
101年度淨利	-	-	33,340	33,340
101年12月31日餘額	\$ 1,000,000	\$ 34,740	(\$ 78,686)	\$ 956,054

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：賴建明

經理人：劉先雯

會計主管：林杏雪

皇普建設股份有限公司

現金流量表

民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

	101年度	100年度
營業活動之現金流量		
本期淨利(損)	\$ 33,340	(\$ 48,224)
調整項目		
折舊費用	675	612
攤銷費用	76	-
應付公司債折價攤銷	6,146	-
金融負債評價利益	(1,750)	-
減損迴轉利益	-	(4,851)
採權益法認列之投資收益	-	(17)
處分閒置資產損失	-	555
營業資產及負債項目之淨變動		
應收票據	(618)	6,200
應收帳款	-	20
待售及在建房地	(381,309)	(181,874)
預付土地款	39,000	-
其他流動資產	(28,946)	(10,495)
應付帳款	(111,639)	164,882
應付費用	(2,383)	1,979
預收款項	63,611	(388)
其他流動負債	34	(2,390)
應計退休金負債	(168)	(168)
營業活動之淨現金流入(出)	(383,931)	(74,159)
投資活動之現金流量		
受限制資產－流動增加	(40,065)	-
取得採權益法之被投資公司清算分派款	-	6,069
購置固定資產	(10)	(131)
處分閒置資產價款	-	4,050
其他資產增加	(41,004)	(267)
投資活動之淨現金流入(出)	(81,079)	9,721
融資活動之現金流量		
短期借款減少	(85,081)	(4,500)
應付短期票券減少	(50,100)	(13,500)
其他應付款－關係人增加	142,500	86,500
發行轉換公司債	401,121	-
舉借長期借款	50,000	-
償還長期借款	(2,100)	-
存入保證金增加(減少)	34,211	(600)
融資活動之淨現金流入(出)	490,551	67,900
現金及約當現金淨增加(減少)金額	25,541	3,462
年初現金及約當現金餘額	7,894	4,432
年底現金及約當現金餘額	\$ 33,435	\$ 7,894
現金流量資訊之補充揭露		
支付利息(不含資本化利息)	\$ 21,287	\$ 15,561
支付所得稅	\$ -	\$ -
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	\$ 43,633	\$ -
固定資產轉列待售房地	\$ -	\$ 91,815
一年或一營業週期內到期長期借款	\$ 3,600	\$ -

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：賴建明

經理人：劉先雯

會計主管：林杏雪

皇普建設股份有限公司
財務報表附註
民國101年及100年12月31日
(金額除另為註明者外，以新台幣千元為單位)

一、公司沿革及業務範圍

本公司於74年1月奉准設立，定名為皇普建設股份有限公司，股票並於台灣證券交易所上市。設址於台北市中山區民生東路3段51號13樓，主要業務為委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售。

101年底及100年底員工人數分別為18人及16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：

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項目之標準。

資產減損

本公司依財務會計準則公報第35號「資產減損之會計處理準則」之規定，於資產負債表日就有減損跡象之資產，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計減損損失，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帳面價值。

約當現金

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且具高度流動性之投資，包括投資日起三個月內到期或清償之國庫券、商業本票、銀行承兌匯票等。

金融商品

1. 本公司對備供出售及持有至到期日之金融商品係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公平價值衡量，並加計取得或發行之交易成本。
2. 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) 公平價值變動列入損益之金融資產：係以公平價值評價且其價值變動列為損益調整項目。
 - (2) 備供出售金融資產：係以公平價值評價且其價值變動列為股東權益調整項目。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，備供出售權益商品之減損減少金額不予迴轉；備供出售債務商品之減損減少金額若明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。
 - (3) 持有至到期日金融資產：係以攤銷後成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。
 - (4) 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。

應收款項

本公司對於應收款項係於每一資產負債日評估其減損跡象，當有客觀證據顯示，應收款項於原始認列後發生之單一或多項事件，致使應收款項之估計未來現金流量受影響時，該應收款項則視為已減損。客觀之減損證據可能包含債務人發生顯著財務困難；或應收款項發生逾期之情形；或債務人很有可能倒閉或進行其他財務重整。

針對某些應收款項經個別評估未有減損後，另再以組合基礎來評估減損。應收款項組合之客觀證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合之延遲付款增加情況，以及與應收款項違約有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與預期未來現金流量(已反映擔保品或保證之影響)按該應收款項原始有效利率折現值間之差額，應收款項之帳面金額係藉由備抵評價科目調降，當應收款項視為無法回收時，係沖銷備抵評價科目，原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵評價科目，備抵評價科目帳面金額之變動認列為呆帳損失。

營建會計及收入認列

本公司委託營造公司興建供出售之住宅及辦公大樓，於建造期間投入之土地及建造成本，列為在建房地。成本之計算按各工地分別計算，建造期間因建造房地產產生之貸款利息予以資本化，列為在建房地成本。在建房地及預售房地所預收之款項，以一個營業週期作為劃分流動及非流動之標準，分別列為流動資產及流動負債。

預售房地，於同時符合下列條件後，得採完工比例法，認列出售房地損益：

- 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 15%。
- 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。

未符合以上條件之預售房地，於完工交屋時認列為營業收入及營業成本。

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」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「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「預收款項」，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，「待售房地」與「預收款項」均按出售部份結轉為當期損益，「遞延銷售費用」則依配合原則於認列收入時轉列為費用，且未出售之餘屋未分攤遞延銷售費用；採完工比例法時，每期以期末完工比例及出售比例計算累積銷售利益，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，係以工程已達可交屋狀態且交易已實際完成之日期為準，若於資產負債日完成交屋或所有權移轉且於期後期間完成另一點亦可提前認列該交屋損益。

正在進行使在建房地(包括在建土地及建築成本)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以成本為列帳基礎，期末則採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，係採逐項比較法，存貨跌價損失(或回升利益)，則列為營業成本。

出售土地時，依財團法人中華民國會計研究發展基金會 97 年 6 月 13 日(97)基秘字第 191 號函釋，土地開發或處分若為主要、經常性(即持續進行土地之買賣或開發)且金額重大之營業活動，則將土地處分之收入列為營業收入，否則列為營業外收入。

採權益法之長期股權投資

長期股權投資於其他企業之股權，對被投資公司具有控制能力或重大影響力者，採用權益法評價。投資日投資成本與股權淨值之差額，比照財務會計準則公報第 25 號「企業合併-購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理。本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各被投資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。

本公司非按持股比例認購被投資公司發行之新股，致投資比例發生變動，而使本公司所投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積。若此項調整係沖減資本公積，但由長期股權投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額則沖銷保留盈餘。對僅具重大影響力而未具控制能力之長期股權投資，以個別長期股權投資帳面價值為基礎，於期末評估是否有減損跡象，若有客觀證據顯示業已減損，依財務會計準則公報第 35 號「資產減損之會計處理準則」之規定，比較個別投資之可回收金額與帳面價值，計算該投資之減損損失。對被投資公司具控制能力之長期股權投資，減損之會計處理依財務會計準則公報第 35 號「資產減損之會計處理準則」之規定處理。

取得被投資公司以盈餘或資本公積轉增資配發之股票均不列為收益處理，僅註記所增加之股數，並按取得股票後之總股數重新計算每股帳面價值。

出售長期股權投資時，以售價與該投資帳面價值之差額，作為長期股權投資處分損益，如有因長期股權投資所產生之資本公積或其他股東權益調整項目餘額時，按出售比例轉列為當期損益。但因被投資公司處分固定資產之利益淨額產生之資本公積，應按出售比例轉入保留盈餘。

本公司依財務會計準則公報第 23 號「期中財務報表之表達及揭露」之規定，對於綜合持股超過 50% 之被投資公司，已採權益法按持股比例認列其截至當季止之投資損益。

本公司對具有控制能力之被投資公司，除採權益法評價外，並編製合併財務報表。

固定資產及其折舊

固定資產以取得成本為評價基礎。為購建資產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；修理及維護費用則列為發生當期費用。

折舊係按直線法以成本依估計耐用年數計提。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：房屋建築，50 年；辦公設備，3-5 年；其他設備，5 年。

供出租用之固定資產及待售房地，轉列出租資產項下，以取得成本為列帳基礎；折舊依政府規定之耐用年數，以平均法計提，因出租資產所產生收益列營業收入，其相關成本列營業成本，處分固定資產損益列為營業外收支。

依財團法人中華民國會計研究發展基金會(83)基秘字第 095 號函釋，原擬出售之房屋因環境之影響(如市場不景氣等)，經董事會決議暫轉出租，俟管理當局覓得適合之買主後再予出售者，應於出租時以其建屋成本與市價之較低者，自待售房地科目轉列固定資產項下以出租資產列示，並提列折舊。俟其出售時，先將出租資產之帳面價值轉回待售房地科目，再予轉銷作出售之處理。

閒置資產

未供營業使用之土地、建築物及機器設備列為閒置資產並轉列其他資產，以帳面價值及淨變現價值孰低為評價基礎。

應付公司債

本公司發行嵌入具轉換權、賣回權及買回權之應付公司債，於原始認列時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或股東權益(資本公積—認股權)，其處理如下：

- 1.應付公司債之溢價與折價為應付公司債之評價科目，列為應付公司債之加項或減項，於債券流通期間採利息法攤銷，作為利息費用之調整項目。
- 2.嵌入本公司發行應付公司債之賣回權與買回權，淨額帳列「公平價值變動列入損益之金融資產或負債」；續後於資產負債表日，按當時之公平價值評價，差額認列「金融資產或負債之評價損益」。於約定賣回期間屆滿日，若可換得普通股之市價高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值一次轉列資本公積；若可換得普通股之市價不高於約定賣回價格，則將賣回權之公平價值轉認列為當期利益。
- 3.嵌入本公司發行應付公司債之轉換權，符合權益定義者，帳列「資本公積—認股權」。當持有人要求轉換時，就帳列負債組成要素(包括公司債及分別認列之嵌入式衍生性商品)於轉換當時依當日之帳面價值予以評價認列當期損益，再以前述依負債組成要素帳面價值加計認股權之帳面價值作為換出普通股之發行成本。
- 4.發行可轉換公司債之發行成本，按原始認列金額比例分攤至各負債及權益組成要素。
- 5.當公司債持有人得於未來一年內執行賣回權，則該應付公司債應轉列流動負債；若賣回權行使期間結束後，未被行使賣回權部份之應付公司債，則予以轉回非流動負債。

退休金

屬確定給付退休辦法之退休金，係按精算結果認列；屬確定提撥退休辦法之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

所得稅

所得稅係作跨期間及同期間分攤，將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。

遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產負債者，依預期回轉期間之長短期劃分為流動或非流動項目。

所得稅抵減之會計處理依財務會計準則公報第 12 號「所得稅抵減之會計處理準則」之規定處理，因購置設備或技術、研究發展及人才培訓等所產生之所得稅抵減採當期認列法處理。

以前年度所得稅之調整，包含於當年度所得稅。未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為當期費用。

承諾及或有事項

承諾及或有事項，若其發生損失之可能性極大，且損失金額可合理估計者，於帳上認列其損失金額。若其損失有可能發生或無法合理估計損失金額時，則於財務報表揭露其性質。

重分類

100年度財務報表若干項目經予重新分類，俾配合101年度財務報表之表達。

三、會計變動之理由及其影響

無。

四、重要會計科目之說明

1. 現金及約當現金

	101.12.31	100.12.31
零用金	\$ 105	\$ 100
活期存款	33,320	7,784
支票存款	10	10
合 計	<u>\$ 33,435</u>	<u>\$ 7,894</u>

2. 待售房地

工程別	101.12.31		
	待售土地	待售房屋	合計
金鑽廣場	\$ 6,000	\$ 3,852	\$ 9,852
皇普河畔	18,792	70,487	89,279
八斗子	15,496	22,612	38,108
合 計	<u>\$ 40,288</u>	<u>\$ 96,951</u>	137,239
減：備抵存貨跌價損失			81,200
淨 額			<u>\$ 56,039</u>

工程別	100.12.31		
	待售土地	待售房屋	合計
金鑽廣場	\$ 6,000	\$ 3,852	\$ 9,852
皇普河畔	18,792	70,487	89,279
八斗子	15,496	22,380	37,876
帝國明珠	20,262	23,371	43,633
合 計	<u>\$ 60,550</u>	<u>\$ 120,090</u>	180,640
減：備抵存貨跌價損失			81,200
淨 額			<u>\$ 99,440</u>

(1)101年底及100年底待售房地投保之保額分別為0元及30,000千元。

(2)101年底及100年底待售房地提供融資之擔保，請參閱附註六。

3. 在建房地

101.12.31	土地成本	工程成本	合計	投資興 建方式	預計完 工年度
八斗子	\$ 793,731	\$ 388,091	\$ 1,181,822	自地自建	未定
我泉山莊(八斗子二期)	133,098	463,504	596,602	自地自建	102
合 計	<u>\$ 926,829</u>	<u>\$ 851,595</u>	1,778,424		
減：備抵存貨跌價損失			-		
淨 額			<u>\$ 1,778,424</u>		

100.12.31	土地成本	工程成本	合計	投資興 建方式	預計完 工年度
汐止案	\$ -	\$ 38,433	\$ 38,433	合建分屋	未定
八斗子	793,731	374,410	1,168,141	自地自建	未定
我泉山莊(八斗子二期)	133,098	96,108	229,206	自地自建	102
合 計	<u>\$ 926,829</u>	<u>\$ 508,951</u>	1,435,780		
減：備抵存貨跌價損失			38,433		
淨 額			<u>\$ 1,397,347</u>		

- (1)101年底及100年底上列在建房地均未投保。
- (2)101年度及100年度本公司之利息費用總額分別為30,062千元及17,134千元，在建房地利息資本化金額分別為12,253千元及669千元。
- (3)101年底本公司我泉山莊之在建房地已信託登記予板信商業銀行(股)公司，以確保抵押權人之所有債權，信託期間自100年11月18日起至該專案新建建物完工辦妥所有權第一次登記止。
- (4)本公司於95年12月與欣偉傑建設(股)公司(以下簡稱欣偉傑公司)簽訂八斗子建案之不動產合建分售契約書，約定由本公司提供土地與該公司共同合作興建房屋暨其週邊設施，全案分四期開發，開發完工取得使用執照以不超過60個月為限，有關本案之建築費用均由該公司負責。該公司向金融機構申請建築融資貸款，如因承貸金融機構要求需本公司擔任該建築融資之連帶保證人或提供土地設定抵押權時，本公司應依公司之背書保證辦法規定辦理。本合建案本公司依約可取得銷售總額之28%為土地款，惟於最後一期總結算時，若實際銷售金額超出(含)68億元時，就超出部分，本公司則分配取得14%。由於合建期限將屆，欣偉傑公司尚未進行第二期建造，經雙方合意先將建造執照起造人變更為本公司，並由本公司信託予受託人，本公司於100年6月30日經董事會決議，擬終止合建關係，由本公司自行投資興建。本公司於同年10月17日與欣偉傑公司簽訂終止合建契約協議書終止合建關係，本公司並支付220,000千元作為取得欣偉傑公司已完成全區總公共設施(包含觀海樓、水箱、污水處理廠、管線、植栽及環山步道等)之所有權及使用權之對價。100年底本公司已收取保證票據為220,000千元。
- (5)本公司在建房地汐止案未能完成合建地主之整合，而於101年1月2日與國揚實業(股)公司簽訂協議書，本公司同意與合建地主終止合建關係，該公司則同意支付本公司補償金30,000千元(含稅)，帳列什項收入28,571千元。本公司於101年1月19日已與部分地主簽訂終止暨解除合作興建房屋協議書，本公司已付合建保證金無條件由地主沒收。
- (6)101年底及100年底在建房地提供融資之擔保，請參閱附註六。

4. 預付土地款

	101.12.31	100.12.31
預付土地款	\$ -	\$ 39,000

本公司於98年11月5日與欣偉傑公司簽訂土地預定買賣契約書，購買其位於台北市文山區公訓段三小段361地號等3筆地號土地，面積為850m²，合約總價160,000千元，100年底本公司已預付土地款39,000千元。後因辦理都市更新及其他因素致無法完成土地所有權移轉登記，故雙方於101年4月9日另訂土地權利購買契約書，由欣偉傑公司以225,000千元買回前述土地及其相關都市更新權利。此項交易業於101年度完成，本公司因而認列什項收入61,905千元。

5. 採權益法之長期股權投資

	100.12.31			
	股數	原始成本	帳列成本	持股%
理瑞實業(股)公司	8,270,000	\$ 90,700	\$ -	68.41

- (1)理瑞實業(股)公司於99年12月9日經股東臨時會決議自該日起結束營業並辦理解散，本公司依財團法人中華民國會計研究發展基金會88年12月29日(88)基秘字第233號函釋，採權益法認列其投資損益至解散日止，自解散之次日起，停止採用權益法。
- (2)本公司於100年7月21日取得理瑞實業(股)公司之清算完結賸餘財產分配款6,069千元，並認列投資收益17千元。
- (3)理瑞實業(股)公司業已清算完結，並於101年2月16日經股東臨時會承認清算報表及簿冊。

6. 固定資產

(1) 101年底及100年底固定資產投保之保額分別為52,110千元及0元。

(2) 101年底及100年底固定資產提供融資之擔保，請參閱附註六。

7. 短期借款

101.12.31	到期區間	金額
抵押借款	103.05	\$ 259,919
信用借款	102.06~103.07	49,000
合計		\$ 308,919

100.12.31	到期區間	金額
抵押借款	101.05~103.05	\$ 339,000
信用借款	101.06~103.07	55,000
合計		\$ 394,000

短期借款101年底及100年底之利率區間均為3.25~6%。

101年底本公司尚有未動用之銀行借款融資額度計240,081千元。

本公司已於98年7月27日與上海商業儲蓄銀行簽訂債務分期清償協議書，約定於98年7月31日前償還部分債務本金及至91年9月21日止之積欠息計17,160千元，其餘本金30,000千元則自98年8月31日起，分60期按月於月底日償還500千元，該行同意於本公司依約償還後，免除本公司自91年9月21日起依年利率4.5%計算之應付利息及自91年10月22日起之應計違約金，惟如有任一期末遵期償還，則喪失此利益。

8. 應付短期票券

	101.12.31	100.12.31
應付商業本票	\$ -	\$ 50,100
減：未攤銷折價	-	-
	\$ -	\$ 50,100

短期票券之發行期間均在180天以內，100年底之利率為1%。

9. 應付公司債

	101.12.31	100.12.31
應付公司債	\$ 407,000	\$ -
減：應付公司債折價	40,619	-
	\$ 366,381	\$ -

(1) 國內第一次有擔保轉換公司債之發行條件如下：

- ① 本公司經主管機關核准募集及發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總額計407,000千元，票面利率0%，發行期間5年，流通期間自101年4月24日至106年4月24日。本轉換公司債於101年4月24日於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易。
- ② 本轉換公司債之轉換價格為每股10元。另依發行及轉換辦法規定，遇有本公司已發行或私募之普通股股份增加時，本公司應按規定公式調整本轉換公司債之轉換價格(向下調整，若向上則不予調整)。
- ③ 依發行及轉換辦法規定，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同；另所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行。

- ④債券持有人得於本轉換公司債發行滿3年當日(104年4月24日)，要求本公司以債券面額加計利息補償金(債券面額之103.03%)將其所持有之本轉換公司債賣回給本公司。另自發行滿1個月之翌日起至發行期間屆滿前40日止，若符合特定條件時，本公司得提前贖回本轉換公司債。
- ⑤本轉換公司債之有效利率為2.4712%。
- (2)本公司於發行轉換公司債時，依據財務會計準則公報第36號規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積－認股權」計34,740千元。
- (3)本公司發行轉換公司債所嵌入之賣回權與買回權依據財務會計準則公報第34號之規定，因其與主契約債務商品之經濟特性及風險非緊密關聯，故予以分離處理，並以其淨額帳列「公平價值變動列入損益之金融負債」，其變動情形如下：

	101.12.31	100.12.31
嵌入公司債之衍生性商品	\$ 6,146	\$ -
減：金融負債評價調整	1,750	-
	\$ 4,396	\$ -

- ①本公司於101年4月發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行時嵌入該公司債之賣回權與買回權所產生之衍生性金融負債為6,146千元。
- ②本公司於101年度因前揭金融負債期末評價產生之利益為1,750千元。
- (4)101年度應付公司債折價攤銷之金額為6,146千元。

10. 長期借款

	101.12.31	100.12.31
銀行擔保借款	\$ 47,900	\$ -
減：一年內到期	3,600	-
	\$ 44,300	\$ -

銀行擔保借款，自101年5月4日起至103年5月4日到期，每月償還本金300千元，餘額屆期清償，利息則按月繳付，101年底年利率為3.3%。

101年底本公司業已提供固定資產作為上述借款擔保品。

11. 普通股股本

本公司股本形成經過如下：

股款收足年月	額定股本	實收股本	說 明
74年1月	30,000	30,000	創立
78年8月	60,000	60,000	合併尚普建設(股)公司 30,000千元
78年11月	160,000	160,000	現金增資 100,000千元
81年10月	800,000	410,000	現金增資 250,000千元
82年9月	800,000	492,000	盈餘增資 41,000千元 資本公積轉增資 41,000千元
84年1月	800,000	615,000	盈餘轉增資 98,400千元 資本公積轉增資 24,600千元
84年9月	1,350,000	938,000	現金增資 200,000千元 資本公積轉增資 30,750千元 盈餘轉增資 92,250千元
85年8月	1,350,000	1,125,600	盈餘轉增資 93,800千元 資本公積轉增資 93,800千元
86年5月	3,000,000	1,950,720	現金增資 600,000千元 資本公積轉增資 112,560千元 盈餘轉增資 112,560千元

87年9月	3,000,000	2,340,864	盈餘轉增資 195,072 千元 資本公積轉增資 195,072 千元
88年7月	3,000,000	2,457,907	資本公積轉增資 117,043 千元
94年7月	3,000,000	3,000,000	現金增資 542,093 千元
94年11月	3,000,000	742,093	減資彌補虧損 2,257,907 千元
95年4月	3,000,000	1,600,000	現金增資 857,907 千元
98年8月	5,000,000	5,000,000	現金增資 3,400,000 千元
99年6月	5,000,000	1,000,000	減資彌補虧損 4,000,000 千元

為支應營運資金、改善財務結構及籌措新建案之開發費用，本公司於100年6月9日經股東常會決議，授權董事會視公司資金實際需求，得自股東會決議起一年內，分次洽特定人以私募方式，辦理現金增資，募集股數200,000千股，每股面額10元。截至101年底，由於已逾一年時限，現金增資並未募集。

為償還借款、充實營運資金改善財務結構及籌措新建案之開發費用，本公司於101年5月25日經股東常會決議，授權董事會視公司營運實際需求，得自股東會決議起一年內，分次洽特定人以私募方式，辦理現金增資，募集股數100,000千股，每股面額10元。

12. 盈餘分配

- (1) 本公司每年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積10%後，次依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會依下列方式：(一)董事、監察人酬勞不高於3%。(二)員工紅利不低於1%。(三)其餘為股東紅利。擬具分派議案，提請股東會決議分派之。惟每年發放之現金股利不低於當年度股東紅利總額10%。
- (2) 上述盈餘分配案應於翌年召開股東常會時予以決議承認，並於該年度入帳。本公司股東常會於101年5月25日決議通過100年度虧損撥補議案，100年底由於累積虧損，致無股利、員工紅利及董監酬勞可供發放。有關本公司董事會通過及股東會決議之股利、員工紅利及董監事酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。
- (3) 本公司未分配盈餘（待彌補虧損）資訊如下：

	101.12.31	100.12.31
屬 87 年度以後	(\$ 78,686)	(\$ 112,026)

13. 用人、折舊及攤銷費用

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	101 年度			100 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		\$ 638	\$ 15,481	\$ 16,119	\$ 179	\$ 12,620	\$ 12,799
勞健保費用		-	962	962	-	770	770
退休金費用		-	636	636	-	527	527
其他用人費用		22	352	374	6	313	319
折舊費用		142	533	675	98	514	612
折耗費用		-	-	-	-	-	-
攤銷費用		-	76	76	-	-	-

14. 員工退休金

自94年7月1日起，本公司員工全數選擇依勞工退休金條例之規定，由本公司按月提繳6%勞工退休金。就有舊制年資之勞工，本公司已於96年2月設立勞工退休準備金監督委員會，並於96年3月起按員工薪資總額3%提撥退休準備金，交由該委員會管理，並以該委員會名義存入臺灣銀行信託部。101年底及100年底提繳之退休準備金餘額分別為999千元及822千元。

101年底及100年底估列之應計退休金負債分別為1,507千元及1,675千元。

101年度及100年度依照勞工退休金條例(新制)提繳之退休金費用分別為636千元及527千元。

15. 所得稅

(1) 本公司適用之營利事業所得稅率為 17%，所得稅費用(利益)組成如下：

	101 年度	100 年度
當期所得稅費用(利益)	\$ -	\$ -
遞延所得稅費用(利益)	-	-
未分配盈餘加徵 10%所得稅費用	-	-
列記非常利益前所得稅費用(利益)	-	-
非常利益之所得稅費用	-	-
合 計	\$ -	\$ -

(2) 本公司損益表所列稅前淨利(損)依法定稅率計算之所得稅費用(利益)與所得稅費用(利益)間之差異列示如下：

	101 年度	100 年度
稅前淨利(損)計算之所得稅費用(利益)	\$ 5,668	(\$ 8,198)
應付未實現損失轉列收入	-	(415)
減損迴轉利益	-	(825)
採權益法認列之投資收益	-	(3)
投資損失因被投資公司清算完結實現	(14,387)	-
在建房地跌價損失因工程終止實現	(6,534)	-
遞延利息之財稅差異	417	(993)
免稅所得之所得稅影響數	-	7,717
其 他	619	(285)
備抵評價	14,217	3,002
所得稅費用(利益)	\$ -	\$ -

(3) 本公司遞延所得稅資產(負債)如下：

	101.12.31	100.12.31
流 動		
遞延所得稅資產	\$ 3,894	\$ 10,393
備抵評價－遞延所得稅資產	(3,894)	(10,393)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
流動遞延所得稅淨額	\$ -	\$ -
非流動		
遞延所得稅資產	\$ 52,994	\$ 38,777
備抵評價－遞延所得稅資產	(52,994)	(38,777)
淨遞延所得稅資產	-	-
遞延所得稅負債	-	-
非流動遞延所得稅淨額	\$ -	\$ -

(4)產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異、虧損扣抵及所得稅影響數如下：

	101.12.31			100.12.31		
	所得稅影響數			所得稅影響數		
	金額	流動	非流動	金額	流動	非流動
呆帳損失超限	\$ 4,940	\$ 840	\$ -	\$ 4,734	\$ 805	\$ -
未實現訴訟損失	170	29	-	170	29	-
存貨跌價損失	15,397	2,617	-	53,830	9,151	-
存出保證金提列備抵損失	2,400	408	-	2,400	408	-
以前年度虧損扣抵	311,729	-	52,994	228,099	-	38,777
合計		3,894	52,994		10,393	38,777
減：備抵評價		3,894	52,994		10,393	38,777
淨額		\$ -	\$ -		\$ -	\$ -

(5)本公司截至 99 年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(6)兩稅合一相關資訊：

	101.12.31	100.12.31
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 49,307	\$ 49,307
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	(預計) 0%	(實際) 0%

(7)101年底本公司尚未扣抵之虧損及扣抵期限如下：

虧損年度	得扣抵之最後年度	金額
96年度虧損數	106年	\$ 185,986
97年度虧損數	107年	9,967
99年度虧損數	109年	14,611
100年度虧損數	110年	14,879
101年度虧損數	111年	86,286
		\$ 311,729

16.每股盈餘

101 年度	金額(分子)		股數(分母) (千股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
本期淨利	\$ 33,340	\$ 33,340	100,000	\$ 0.33	\$ 0.33
具稀釋作用潛在普通股之影響：					
國內第一次轉換公司債	4,396	4,396	28,023		
稀釋每股盈餘					
本期淨利	\$ 37,736	\$ 37,736	128,023	\$ 0.29	\$ 0.29
100 年度	金額(分子)		股數(分母) (千股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
基本每股盈餘					
本期淨損	(\$ 48,224)	(\$ 48,224)	100,000	(\$ 0.48)	(\$ 0.48)

17. 金融商品相關資訊

(1) 公平價值之資訊

	101.12.31		
	帳面價值	公平價值	
		公開報價 決定之金額	評價方法 估計之金額
<u>非衍生性金融商品</u>			
<u>資產</u>			
現金及約當現金	\$ 33,435	\$ -	\$ 33,435
應收票據及款項	618	-	618
受限制資產－流動	40,065	-	40,065
受限制資產－非流動	40,409	-	40,409
<u>負債</u>			
短期借款	308,919	-	308,919
應付票據及款項	73,452	-	73,452
其他應付款-關係人	233,000	-	233,000
應付公司債	366,381	-	366,381
長期借款	47,900	-	47,900
存入保證金	34,211	-	34,211
<u>衍生性金融商品：</u>			
<u>負債</u>			
公平價值變動列入損益之金融負債－流動	\$ 4,396	\$ -	\$ 4,396

	100.12.31		
	帳面價值	公平價值	
		公開報價 決定之金額	評價方法 估計之金額
<u>非衍生性金融商品</u>			
<u>資產</u>			
現金及約當現金	\$ 7,894	\$ -	\$ 7,894
受限制資產－非流動	320	-	320
<u>負債</u>			
短期借款及應付短期票券	444,100	-	444,100
應付票據及款項	187,474	-	187,474
其他應付款-關係人	90,500	-	90,500
<u>衍生性金融商品：無</u>			

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、應收票據及款項、受限制資產、短期借款及應付短期票券、應付票據及款項、其他應付款－關係人等。
- ② 應付公司債以其預期現金流量之折現值估計其公平價值，折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之借款利率為準。
- ③ 長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之長期借款利率為準。
- ④ 存入保證金之未來付現金額與帳面金額相近，故以帳面價值為公平價值。
- ⑤ 公平價值變動列入損益之金融負債，因無市場價格可供參考，是以採用評價方法估計。

(2)本公司 101 年底具利率變動之現金流量風險之金融資產及金融負債分別為 113,794 千元及 956,200 千元。

(3)本公司 101 年度非以公平價值變動認列損益之金融資產及金融負債，其利息收入總額為 293 千元及利息費用總額(利息資本化前)為 30,062 千元。

(4)風險政策及避險策略

本公司採用全面風險管理與控制系統，以辨認本公司所有風險(包含市場風險、信用風險、流動性風險及利率變動之現金流量風險)，使本公司之管理階層能有效從事控制並衡量市場風險、信用風險、流動性風險及利率變動之現金流量風險。本公司風險管理目標，係適當考慮經濟環境、競爭狀況及市場價格風險之影響，達到最佳化之風險部位、維持適當流動性部位及集中管理所有市場風險。為了達到風險管理之目標，本公司之避險活動著重於市場價格風險及現金流量風險。

(5)重大財務風險資訊

① 市場風險

本公司應收款項多為 1 年內到期，因此經評估無重大之市場風險；本公司借入之短期借款及應付短期票券係為浮動利率之負債，因利率波動不大，故預期不致發生重大之市場風險。

② 信用風險

本公司應收款項債務人之信用良好，且房屋於過戶時，因銀行貸款須經適當之徵信方予以撥款，因此經評估無重大之信用風險；本公司經與各債權人協商，並陸續達成協議，預期不致發生重大之信用風險。

③ 流動性風險

本公司之資本及出售房地產後收款產生之營運資金足以支應本公司履行合約及償還借款之資金需求，預期不致發生重大之流動性風險。

④ 利率變動之現金流量風險

本公司之借入款項，係屬浮動利率之金融商品，故市場利率變動將使債務類金融商品之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。依 101 年底之短期借款、其他應付款—關係人、應付公司債及長期借款餘額計算，市場利率增加 1%，將使本公司每年現金流出增加 9,562 千元。

五、關係人交易

1. 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
千磐投資(股)公司	採權益法評價之投資公司

2. 與關係人間之重大交易事項

除已於本財務報表附註四所列示者外，本公司與關係人間之債權債務情形如下：

應付關係人款項

其他應付款—關係人	101 年度			
	年底餘額	年度最高餘額	利率%	利息費用
千磐投資(股)公司	\$ 233,000	\$ 252,000	6	\$ 12,250

其他應付款—關係人	100 年度			
	年底餘額	年度最高餘額	利率%	利息費用
千磐投資(股)公司	\$ 90,500	\$ 90,500	6	\$ 2,338

3. 給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額相關資訊

本公司 101 年度及 100 年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額(包括薪資、獎金、特支費、業務執行費用及紅利總額等)分別為 8,576 千元及 6,591 千元，相關詳細資訊請參閱股東會年報內容。

六、質抵押資產

本公司提供擔保之資產如下：

資產名稱	101.12.31	100.12.31	擔保用途
待售房地淨額	\$ 32,995	\$ 43,633	抵押借款及應付商業本票
在建房地淨額	1,223,327	396,284	公司債發行保證及抵押借款
固定資產淨額	43,491	-	銀行擔保借款
受限制資產－非流動	40,409	320	公司債發行保證及為承購戶銀貸擔保
合計	<u>\$ 1,340,222</u>	<u>\$ 440,237</u>	

七、重大承諾事項及或有事項

1. 本公司101年底因預售房地而與客戶簽訂之合約總價為284,188千元，已收取價款為63,620千元。
2. 本公司101年底為「屏東親家」案承購戶提供定存單做為銀貸擔保品金額為320千元。
3. 本公司為變更八斗子在建土地坐落之「基隆市中山安樂及八斗子(新豐街附近地區)細部計畫」，於99年8月與基隆市政府簽訂協議書，同意將變更後之計畫道路全部土地(包括基隆市中正區調和段1382-10等5筆地號，面積共5,811.7m²)無償捐贈予基隆市政府，並於最後一期建築使用執照核發前完成土地所有權移轉登記及繳交道路養護費用4,359千元，另本公司承諾無償提供1382-42等3筆地號土地為區內其他土地所有權人永久進出通路，如未能於社區最後一期建築使用執照核發前完成本協議事項，基隆市政府將不予核發使用執照，本公司不得有任何異議。
4. 本公司101年底已簽約尚未計價之工程款金額約318,000千元。

八、重大之災害損失

無。

九、重大之期後事項

無。

十、其他

本公司與營建業務有關之資產負債之流動性分析如下：

資產	101.12.31		合計
	預期十二個月內收回或償付	預期超過十二個月後收回或償付	
應收票據	\$ 618	\$ -	\$ 618
受限制資產－流動	40,065	-	40,065
受限制資產－非流動	-	40,409	40,409
合計	<u>\$ 40,683</u>	<u>\$ 40,409</u>	<u>\$ 81,092</u>
負債			
短期借款	\$ 45,500	\$ 263,419	\$ 308,919
應付帳款	55,316	-	55,316
應付費用	18,136	-	18,136
預收款項	63,629	-	63,629
應付公司債	-	366,381	366,381
存入保證金	33,671	540	34,211
合計	<u>\$ 216,252</u>	<u>\$ 630,340</u>	<u>\$ 846,592</u>

	100.12.31		
	預期十二個月 內收回或償付	預期超過十二個 月後收回或償付	合 計
資 產			
受限制資產－非流動	\$ -	\$ 320	\$ 320
負 債			
短期借款	\$ 273,500	\$ 120,500	\$ 394,000
應付短期票券	50,100	-	50,100
應付帳款	166,955	-	166,955
應付費用	20,519	-	20,519
預收款項	18	-	18
合 計	\$ 511,092	\$ 120,500	\$ 631,592

十一、附註揭露事項

1. 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：無。
- (3) 期末持有有價證券情形：無。
- (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：無。
- (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：無。
- (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：請參閱附註四.9。

2. 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：無。
- (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：無。
- (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：無。
- (10) 從事衍生性商品交易：無。

3. 大陸投資資訊：無。

十二、部門別財務資訊：

1. 提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。依財務會計準則公報第41號「營運部門資訊之揭露」之規定，本公司僅為銷售房屋及土地單一部門。
2. 本公司主要營運地區為台灣，故無地區別資訊之揭露。
3. 主要客戶資訊：本公司並無占營業收入10%以上之單一客戶。

十三、事先揭露採用 IFRSs 之相關事項：

本公司依金融監督管理委員會(簡稱金管會)99年2月2日金管證審字第 0990004943 號函規定，事先揭露資訊如下：

1. 金管會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自102年起依證券發行人財務報告編製準則及財團法人中華民國會計研究發展基金會(簡稱會計基金會)翻譯並由金管會發布之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(簡稱IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用IFRSs之計畫，該計畫係由財務部林杏雪副理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行 情形
①評估階段：(99年1月1日至100年12月31日)		
◎訂定採用IFRS計畫及成立專案小組	財務部	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	行政服務部	已完成
◎比較分析現行會計政策與IFRSs之差異	財務部	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	財務部	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	財務部	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	財務部及稽核室	已完成
②準備階段：(100年1月1日至101年12月31日)		
◎決定如何依IFRSs調整現行會計政策	財務部	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	財務部	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	財務部及稽核室	已完成
◎進行第二階段之員工內部訓練	行政服務部	已完成
③實施階段：(101年1月1日至102年12月31日)		
◎測試相關資訊系統之運作情形	財務部	已完成
◎蒐集資料準備依IFRSs編製開帳日資產負債表及比較財務報表	財務部	積極進行中
◎依IFRSs編製財務報表	財務部	積極進行中

2. 謹就本公司初步評估目前會計政策與依IFRSs編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

(1)101年1月1日財務狀況調節表：

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
閒置資產①	\$ 53,874	(\$ 53,874)	\$ -
投資性不動產①	-	53,874	53,874
其他資產	1,558,977	-	1,558,977
總資產	1,612,851	-	1,612,851
其他負債	724,877	-	724,877
總負債	724,877	-	724,877
股本	1,000,000	-	1,000,000
累積虧損	(112,026)	-	(112,026)
股東權益	887,974	-	887,974

①關於閒置資產之分類，轉換為IFRSs後原帳列其他資產項下之閒置資產依其性質重分類為投資性不動產。

②其他說明如下：

a.關於遞延所得稅之分類，我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至IFRSs後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

(2)101年12月31日財務狀況調節表：

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
其他流動資產①	\$ 40,746	(\$ 16,462)	\$ 24,284
遞延費用①	-	9,226	9,226
固定資產②	45,220	(43,491)	1,729
閒置資產③	53,856	(53,856)	-
投資性不動產②③	-	97,347	97,347
其他資產	1,950,771	-	1,950,771
總資產	2,090,593	(7,236)	2,083,357
其他負債	1,134,539	-	1,134,539
總負債	1,134,539	-	1,134,539
股本	1,000,000	-	1,000,000
資本公積	34,740	-	34,740
累積虧損①	(78,686)	(7,236)	(85,922)
股東權益	956,054	(7,236)	948,818

①關於遞延銷售費用之分類，因預售而發生之專案銷售費用包括廣告費、佣金支出、專案人員薪資等依我國會計準則予以遞延，惟IFRSs規範則僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出應列為遞延費用予以遞延。本公司其他流動資產所含之遞延銷售費用計16,462千元，依前述IFRSs規範處理將使遞延銷售費用減少16,462千元，遞延費用增加9,226千元，營業費用因而增加7,236千元，致使累積虧損亦增加7,236千元。

②關於供出租使用不動產之分類，轉換為IFRSs後原帳列固定資產項下之出租資產43,491千元依其性質重分類為投資性不動產

③關於閒置資產之分類，轉換為IFRSs後原帳列其他資產項下之閒置資產依其性質重分類為投資性不動產。

④其他說明如下：

a.關於遞延所得稅之分類，我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至IFRSs後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

(3)101年度損益調節表：

	我國會計準則	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 447	\$ -	\$ 447
營業成本	142	-	142
營業毛利	305	-	305
營業費用 ^①	(35,745)	(7,236)	(42,981)
營業淨損	(35,440)	(7,236)	(42,676)
營業外收益及費損	68,780	-	68,780
稅前淨利	33,340	(7,236)	26,104
所得稅費用	-	-	-
稅後淨利	33,340	(7,236)	26,104

①關於遞延銷售費用之分類，因預售而發生之專案銷售費用包括廣告費、佣金支出、專案人員薪資等依我國會計準則予以遞延，惟IFRSs規範則僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出應列為遞延費用予以遞延。本公司其他流動資產所含之遞延銷售費用計16,462千元，依前述IFRSs規範處理將使遞延銷售費用減少16,462千元，遞延費用增加9,226千元，營業費用因而增加7,236千元。

- 3.依IFRS第1號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免（optional exemptions）及強制性例外（mandatory exceptions）規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司並無應依規定辦理之部分。
- 4.本公司係以會計基金會已翻譯並由金管會發布之2010年IFRSs版本以及金管會100年12月22日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據，惟本公司目前之評估結果，可能受未來金管會認可之國際會計準則、解釋之新發布或修訂及證券發行人財務報告編製準則修訂之影響，而與未來採用IFRSs之會計政策實際差異有所不同。

皇普建設股份有限公司
待售房地明細表
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項 目	待 售 土 地	待 售 房 屋	合 計	提供擔保或 質押情形
金鑽廣場	\$ 6,000	\$ 3,852	\$ 9,852	\$ -
皇普河畔	18,792	70,487	89,279	-
八斗子	15,496	22,612	38,108	38,108
合 計	<u>\$ 40,288</u>	<u>\$ 96,951</u>	137,239	38,108
減：備抵存貨跌價損失			81,200	5,113
淨 額			<u>\$ 56,039</u>	<u>\$ 32,995</u>

皇普建設股份有限公司
在建房地變動明細表
民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

工 程 名 稱	期 初 餘 額	本期增加				本期減少	本 期 重 分 類	期 末 餘 額	提供擔保或 質 押 情 形
		土地成本	工程成本	資本化利息	工程利益				
汐止案	\$ 38,433	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 38,433	\$ -	\$ -	\$ -
八斗子	1,168,141	-	13,681	-	-	-	-	1,181,822	626,725
我象山莊(八斗子二期)	229,206	-	355,143	12,253	-	-	-	596,602	596,602
合 計	1,435,780	\$	\$ 368,824	\$ 12,253	\$ -	\$ 38,433	\$ -	1,778,424	1,223,327
減：備抵存貨跌價損失	38,433	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 38,433	\$ -	-	-
淨 額	\$ 1,397,347							\$ 1,778,424	\$ 1,223,327

註 1：本期減少係因汐止案未能完成合建地主之整合，而將帳列相關科目沖銷。

皇普建設股份有限公司
 固定資產變動明細表
 民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項 目	期 初 餘 額	本 期 變 動			期 末 餘 額	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
		增 加	減 少	重 分 類		
成 本						
辦公設備	\$ 661	\$ 10	\$ -	\$ -	\$ 671	\$ -
出租資產—土地	-	-	-	20,262	20,262	20,262
出租資產—房屋	-	-	-	23,371	23,371	23,371
其他設備	2,431	-	-	-	2,431	-
合 計	3,092	\$ 10	\$ -	\$ 43,633	46,735	43,633
累 計 折 舊						
辦公設備	164	\$ 128	\$ -	\$ -	292	-
出租資產—房屋	-	142	-	-	142	142
其他設備	676	405	-	-	1,081	-
合 計	840	\$ 675	\$ -	\$ -	1,515	142
累 計 減 損	-	\$ -	\$ -	\$ -	-	-
固定資產淨額	\$ 2,252				\$ 45,220	\$ 43,491

註 1：本期累計折舊增加係提列折舊 675 千元(帳列營業成本 142 千元及營業費用 533 千元)。

註 2：本期重分類係待售房地轉列出租資產。

皇普建設股份有限公司
短期借款明細表
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

借 款 人	性 質	期 末 餘 額	契 約 期 間	利 率	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保
板信商銀—民生分行	抵押借款	\$ 259,919	100.11.18~103.5.18	3.25% 及 3.50%	\$ 500,000	待售房地及 在建房地
上海商銀—仁愛分行	信用借款	9,500	91.08.08~103.07.31	4.50%	9,500	-
金協興營造有限公司	信用借款	39,500	100.06.30~102.06.30	6.00%	39,500	-
合 計		<u>\$ 308,919</u>			<u>\$ 549,000</u>	

皇普建設股份有限公司
 預收款項明細表
 民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額	備	註
預收租金				\$	9		
預收房地款		我泉山莊(八斗子二期)			63,620		
合	計			\$	63,629		

皇普建設股份有限公司
應付公司債明細表
民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行期間	付息日期	利率	金		額		償還辦法	擔保情形	備註	
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價				帳面金額
國內第一次有擔保轉換公司債	華泰商銀信託部	101.4.24~106.4.24	-	0%	\$ 407,000	\$ -	\$ 407,000	(\$ 40,619)	\$ 366,381	除本轉換公司債之債券持有人依本發行及轉換辦法(下稱本辦法)第 10 條轉換為本公司普通股或依本辦法第 19 條行使賣回權，及本公司依本辦法第 18 條提前贖回者及本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還。	在建房地及受限制資產 - 非流動	

皇普建設股份有限公司

長期借款明細表

民國 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

<u>債 權 人</u>	<u>摘 要</u>	<u>借 款 金 額</u>	<u>契 約 期 限</u>	<u>利 率</u>	<u>抵 押 或 擔 保</u>	<u>備 註</u>
京城銀行松山分行	擔保借款	\$ 47,900	101.5.4~103.5.4	3.3%	固定資產	每月償還本金 300 千元，餘額屆期清償
減：一年內到期		3,600				
		<u>\$ 44,300</u>				

皇普建設股份有限公司
營業收入明細表
民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
其他營業收入				\$	447		

皇普建設股份有限公司
營業成本明細表
民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額	備	註
其他營業成本				\$	142		

皇普建設股份有限公司
營業費用明細表
民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項	目	推 銷 費 用	管 理 及 總 務 費 用	合 計
薪資支出	\$	-	\$ 16,117	\$ 16,117
租金支出		-	3,930	3,930
文具用品		-	58	58
旅費		-	335	335
郵電費		-	146	146
修繕費		-	667	667
廣告費		-	6	6
水電瓦斯費		-	571	571
保險費		-	1,012	1,012
交際費		-	1,087	1,087
稅捐		-	3,289	3,289
折舊費用		-	533	533
攤銷費用		-	76	76
伙食費		-	352	352
職工福利		-	75	75
訓練費		-	33	33
勞務費		-	2,289	2,289
其他費用		-	5,169	5,169
合 計	\$	-	\$ 35,745	\$ 35,745

皇普建設股份有限公司
營業外收入及利益明細表
民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
利息收入				\$	293
金融負債評價利益					1,750
什項收入					90,515
				\$	<u>92,558</u>

皇普建設股份有限公司
營業外費用及損失明細表
民國 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
利息費用				\$	17,809
財務費用					5,969
合	計			\$	23,778