

股票代號：2528

# 皇普建設股份有限公司

## 個別財務報告

(內含會計師核閱報告)

民國一〇八年及一〇七年第一季

公司名稱：皇普建設股份有限公司

公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

公司電話：(03)217-1111

## 個別財務報告目錄

項 目	頁 次
壹、封面	1
貳、目錄	2
參、會計師核閱報告	3
肆、個別資產負債表	4
伍、個別綜合損益表	5
陸、個別權益變動表	6
柒、個別現金流量表	7
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	8
二、通過財務報告之日期及程序	8
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	8 ~ 10
四、重大會計政策之彙總說明	11 ~ 22
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22 ~ 23
六、重要會計項目之說明	23 ~ 40
七、關係人交易	40 ~ 41
八、質押之資產	41
九、重大或有負債及未認列合約承諾	41 ~ 42
十、重大之災害損失	42
十一、重大之期後事項	42
十二、其他	42 ~ 47
十三、附註揭露事項	
(一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊/附表	47 / 49 ~ 50
(二)大陸投資資訊	47
十四、部門資訊	48

皇普建設股份有限公司

個別財務報告附註

民國108年及107年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

皇普建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國74年1月17日依中華民國公司法成立，主要營業項目為從事委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。本公司股票於民國84年3月10日起於台灣證券交易所上市掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務報告已於民國108年5月10日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國108年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108年1月1日
2015-2017週期之年度改善	民國108年1月1日

除下段所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

1. 國際財務報導準則第9號之修正「具負補償之提前還款特性」

此修正對具提前還款選擇權之金融資產於判斷是否符合合約現金流量完全為支付本金及利息時，提出有限範圍的修正：當提前還款金額包含提前終止合約之合理補償(即使為負補償)，亦可符合合約現金流量完全為支付本金及利息之條件。另於結論基礎釐清：金融負債應與金融資產一致，於合約條件修改未導致金融負債除列時，應將合約修改前後之現金流量按原始有效利率折現後之差額應認列於損益。

2. 國際財務報導準則第16號「租賃」

(1) 國際財務報導準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於12個月或低價值標的資產之租賃外)；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

(2) 於適用金管會認可之民國108年金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)版本時，本公司對於國際財務報導準則第16號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，於民國108年1月1日調增使用權資產8,980仟元，並調增租賃負債8,980仟元。

(3) 本公司於初次適用國際財務報導準則第16號，採用之實務權宜作法如下：

- A. 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第17號及國際財務報導解釋第4號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第16號之規定處理。
- B. 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
- C. 對租賃期間將於民國108年12月31日前結束之租賃，採取短期租賃之方式處理，該些合約於民國108年第一季認列之租金費用為39仟元。
- D. 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。
- E. 於評估租賃延長選擇權之行使及租賃終止選擇權之不行使對租賃期間之判斷時採用後見之明。

(4) 本公司於計算租賃負債之現值時，係採用本公司增額借款利率，其加權平均利率為2.02%。

(5) 本公司按國際會計準則第17號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國108年1月1日認列之租賃負債的調節如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外,金額以新台幣仟元為單位)

107年12月31日採國際會計準則第17號揭露之營業租賃承諾	\$9,547
減:屬低價值資產之豁免	(240)
108年1月1日採國際財務報導準則第16號應認列租賃負債之租賃合約總額	9,307
本公司初次適用日之增額借款利率	2.20%
108年1月1日採國際財務報導準則第16號認列之租賃負債	<u>\$8,980</u>

3. 國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」

此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時,企業應依據此解釋決定課稅所得(課稅損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率,依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。

4. 2015-2017週期之年度改善

(1) 國際財務報導準則第11號「聯合協議」

該修正釐清當企業對屬聯合營運之業務取得聯合控制時,不應再衡量先前已持有之聯合營運權益。

(2) 國際會計準則第23號「借款成本」

該修正釐清當符合要件之資產已達到預定使用或出售之狀態後,企業為取得該資產而特地舉借且尚流通在外之借款將成為一般借款的一部分。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響:無。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋:

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況及財務績效並無重大影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

編製本個別財務報告所採用之主要重大會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

##### (一)遵循聲明

本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

##### (二)編製基礎

1. 本個別財務報告係按歷史成本編製。
2. 編製符合IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個別財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

##### (三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

1. 有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：
  - (1) 預期於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
  - (2) 主要為交易目的而持有該資產。
  - (3) 預期於報導期間後十二個月內實現該資產。
  - (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。
2. 有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：
  - (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
  - (2) 主要為交易目的而持有該負債。
  - (3) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
  - (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。
3. 因建屋出售其營業週期通常長於一年，故與營建相關之資產與負債，係按營業週期(通常約為2年)作為劃分流動與非流動之基礎。

#### (四) 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、銀行存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資，係用於滿足短期現金承諾。

#### (五) 金融工具

##### 1. 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

##### 應收帳款及票據

係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

##### 2. 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按12個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

##### 3. 金融資產之除列

(1)當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(2)本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

- A. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
- B. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
- C. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

#### 4. 金融負債及權益工具

##### (1) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項及其他長、短期借款。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

##### (2) 應付帳款及票據

係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

##### (3) 應付可轉換公司債

本公司發行之應付可轉換公司債，嵌入有轉換權(即持有人可選擇轉換為本公司普通股之權利，且為固定金額轉換固定數量之股份)、賣回權及買回權，於初始發行時將發行價格依發行條件區分為金融資產、金融負債或權益，其處理如下：

- A. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之賣回權與買回權，於原始認列時以其公允價值之淨額帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」；後續於資產負債表日，按當時之公允價值評價，差額認列「透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益或損失」。
- B. 應付可轉換公司債之主契約於原始認列時按公允價值衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。



- C. 嵌入本公司發行應付可轉換公司債之轉換權係符合權益之定義，於原始認列時，就發行金額扣除上述「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」及「應付公司債淨額」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
- D. 發行應付可轉換公司債之任何直接歸屬之交易成本，按原始帳面金額比例分配至負債和權益之組成部分。
- E. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分（包括「應付公司債」及「透過損益按公允價值衡量之金融資產或負債」）按其分類之後續衡量方法處理，再以前述依負債組成部分之帳面價值加計「資本公積－認股權」之帳面價值作為換出普通股之發行成本。

#### 5. 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

本公司對於現有金融負債之條款的現金流量有重新協商或修改，不具重大差異時(達10%)，將重新按協商或修改後之現金流量以原始有效利率折現計算金融負債總帳面價值，與除列之原認列金融負債的差額，認列修改利益或損失於損益。

#### 6. 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

### (六)存 貨

1. 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「在建工程」，俟工程完工始轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「預收房地款」按出售部分結轉為當期損益。
2. 在建工程、土地存貨及待售房地依成本為入帳基礎。購建在建工程期間有關之利息費用，依國際會計準則第23號「借款成本」規定應資本化者，將有關利息予以

資本化。待售房屋係依建坪比例法或房屋售價比例法分攤房屋待售及已售成本，待售土地則依持分比例法或土地售價比例法分攤土地待售及已售成本，同一工程其分攤方法一經擇定後，前後年度均應採同一方法處理，不得任意變更。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

#### (七) 聯合營運及採用權益法之投資-合資

聯合協議之投資依其合約權利及義務分類為聯合營運及合資。

##### 1. 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

##### 2. 採用權益法之投資-合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。本公司與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

#### (八) 待出售非流動資產

非流動資產帳面金額於預期主要係透過出售交易而非繼續使用回收時，分類為待出售。符合此分類之非流動資產必須於目前狀態下可供立即出售，且其出售必須為高度很有可能。當適當層級之管理階層承諾出售該資產計畫，且此出售交易預期自分類日起一年內完成時，將符合出售為高度很有可能。

某些事項或情況可能使完成出售之期間展延至一年以上。若延遲係因超出企業所能控制之事項或情況所造成，且有充分證據顯示企業仍維持對出售該資產計畫之承諾，則完成出售所需期間之展延並不阻礙將資產分類為待出售。

分類為待出售之非流動資產係以帳面價值與公允價值減出售成本孰低者衡量，且對此類資產停止提列折舊。

### (九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

電腦通訊設備	3年
辦公設備	3~5年
其他設備	3~5年
租賃改良	5年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一資產負債表日評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

### (十) 租賃交易(民國108年度適用)

#### 本公司為承租人

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；
  - (3) 殘值保證下本公司預期支付之金額；及
  - (4) 購買選擇權之行使價格，若承租人可合理確定將行使該選擇權。
  - (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
- (3) 發生之任何原始直接成本；及
- (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

#### 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

#### (十一)租賃交易(民國107年度適用)

##### 本公司為承租人

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

##### 本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。

#### (十二)投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售(或包括於分類為待出售之處分群組中)之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

房屋及建築	5~32年
-------	-------

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

### (十三) 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值減處分成本或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

### (十四) 負債準備

負債準備之認列條件係因過去事件所產生之現時義務(法定義務或推定義務)，於清償義務時，很有可能需要流出具經濟效益之資源，且該義務金額能可靠估計。當本公司預期某些或所有負債準備可被歸墊時，只有當歸墊幾乎完全確定時認列為單獨資產。若貨幣時間價值影響重大時，負債準備以可適當反映負債特定風險之現時稅前利率折現。負債折現時，因時間經過而增加之負債金額，認列為借款成本。

負債準備為保固準備，負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

## (十五) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

### 2. 退休金

#### 確定提撥計畫

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

### 3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後12個月全部清償之福利應予以折現。

### 4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，係以財務報告年度之次年度董事會決議日前一日的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

## (十六) 股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列為普通股。

## (十七) 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

## 1. 土地開發及轉售

- (1) 本公司經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2) 收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本公司與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間均不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

## 2. 取得客戶合約成本

工程未完工前因銷售房地產產生之銷售費用，係本公司與代銷公司簽訂之銷售契約所產生之廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬於廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列流動資產項下之其他預付費用—佣金)至相關勞務執行完成時轉列費用。本公司於民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第15號，上述預付佣金帳列其他流動資產-取得合約之增額成本。

後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

## 3. 租金收入

出租資產之收入按時間之經過而認列營業收入，並將可歸屬出租資產之折舊費用及直接費用列為營業成本。

## 4. 利息收入

以攤銷後成本衡量之金融資產(包括放款及應收款)，其利息收入係以有效利率法估列，並將利息收入認列於損益。

## (十八) 員工股份基礎給付

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

本公司辦理現金增資保留股份給員工認購時，其給與日為本公司確認員工認購股數之日。

#### (十九)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 當期所得稅根據本公司營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵10%之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列10%之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。
7. 期中期間發生稅率變動時，本公司於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。



## (二十) 普通股每股盈餘

1. 本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之；但以盈餘或資本公積轉增資而新增之股數，則採追溯調整計算。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。
2. 估列之員工酬勞若得選擇以股票形式發放，則屬潛在普通股，潛在普通股如具有稀釋作用，除揭露簡單每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘，稀釋每股盈餘係假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數，均須調整所具稀釋作用潛在普通股之影響。

## (二十一) 營運部門報導

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之主要營運決策者為董事會。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個別財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面價值金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

### (一) 會計政策採用之重要判斷

#### 投資性不動產

本公司某些不動產持有之目的有一部分係為賺取租金或資本增值，其他部分係供自用。各部分若可單獨出售，則分別以投資性不動產及不動產、廠房及設備處理。

## (二)重要會計估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

### 1. 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因本公司個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國108年3月31日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十三)。

### 2. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動請詳附註六(三)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
零用金	\$100	\$100	\$168
銀行存款	103,145	68,470	222,268
定期存款	125,000	125,000	125,000
合計	<u>\$228,245</u>	<u>\$193,570</u>	<u>\$347,436</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註十二(二)。

(二) 應收款項

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
應收票據	\$100	\$-	\$-
備抵損失-應收票據	-	-	-
合計	\$100	\$-	\$-
	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
應收帳款	\$9,554	\$8,438	\$7,137
備抵損失-應收帳款	-	-	-
合計	\$9,554	\$8,438	\$7,137

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日信用風險最大之暴險金額分別為100仟元、0仟元及0仟元；最能代表本公司應收帳款於民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日信用風險最大之暴險金額分為9,554仟元、8,438仟元及7,137仟元，相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。
2. 本公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定評估減損，民國108年及107年1月1日至3月31日備抵損失相關資訊請詳附註十二(二)。
3. 應收款項之帳齡分析如下：

	未逾期 且未減損	已逾期但尚未減損之應收款項			合計
		180天內	180-360天	360天以上	
108年3月31日	\$9,654	\$-	\$-	\$-	\$9,654
107年12月31日	\$8,438	\$-	\$-	\$-	\$8,438
107年3月31日	\$7,137	\$-	\$-	\$-	\$7,137

4. 本公司之應收款項無質押擔保之情形。

(三) 存 貨

1. 本公司之存貨明細如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
待售房地	\$267,203	\$268,720	\$272,350
在建房地	5,307,186	4,898,438	1,484,863
容積移轉用地	101,867	271,744	195,494
預付土地款	383,393	216,531	110,804
小計	6,059,649	5,655,433	2,063,511
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)	(9,852)
合計	\$6,049,797	\$5,645,581	\$2,053,659

(1)待售房地

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852	\$9,852
台南翡翠森林	257,351	258,868	262,498
合計	\$267,203	\$268,720	\$272,350

(2)在建房地

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
興安172	\$188,287	\$149,684	\$149,632
桃園樂捷段	1,209,914	946,896	901,033
桃園草湳坡段	580,143	548,465	81,359
台南府連段	457,925	455,356	339,080
台南翡翠森林	47,844	36,533	13,759
台中錦村段	2,096,487	2,087,681	-
竹北興崙段	726,547	673,823	-
高雄五塊厝段	39	-	-
合計	\$5,307,186	\$4,898,438	\$1,484,863

(3)容積移轉用地

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
桃園樂捷段	\$-	\$195,494	\$195,494
桃園草湳坡段(含容積權利)	-	27,230	-
竹北興崙段	9,413	49,020	-
台中錦村段	92,454	-	-
合計	\$101,867	\$271,744	\$195,494

(4)預付土地款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
台南翡翠森林(含預付房屋款)	\$110,804	\$110,804	\$110,804
竹北興崙段	-	9,413	-
台中錦村段(含容積權利)	43,940	92,454	-
興安172	-	3,860	-
高雄五塊厝段	228,649	-	-
合計	\$383,393	\$216,531	\$110,804

2. 本公司已於民國107年3月簽約，將上開待售房地-八斗子併同投資性不動產-基隆調和、深美段出售並轉列待出售非流動資產，請詳附註六(五)。
3. 上列部分存貨業已提供為銀行借款之擔保品，請詳附註八「質押之資產」。
4. 民國108年及107年1月1日至3月31日利息資本化列入在建房地金額分別為17,239仟元及4,042仟元，利息資本化利率分別為1.97%~2.15%及1.97%~2.66%。
5. 民國108年及107年1月1日至3月31日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))分別為0仟元及(13,086)仟元。民國107年1月1日至3月31日另有待售房地-八斗子及我泉山莊之備抵存貨跌價損失7,320仟元轉列待出售非流動資產。
6. 本公司及伸豐達股份有限公司(以下簡稱伸豐達公司)於民國103年5月6日協議按50:50之比例合作購買座落於台北市文山區興安段一小段172地號等5筆土地，買賣總價319,370仟元，雙方並於民國103年5月12日簽訂共同投資開發協議書，約定按50:50之投資比例共同投資開發前述土地及相鄰之同地段311地號等4筆土地，並以本公司為主辦營業人。截至108年3月31日本公司已取得本案土地其中3筆之部分持分(面積為414.95m<sup>2</sup>)。雙方基於共同投資關係，各別向金融機構申請土融貸款時，互為連帶保證人。

#### (四)聯合營運

本公司於民國104年6月9日與威力國際開發股份有限公司(以下簡稱威力公司)、國揚實業股份有限公司、祖晟國際有限公司、藏善建設股份有限公司、福格銘有限公司及漢神資產管理股份有限公司簽訂「共同開發補充協議書」，參與以威力公司為主辦營業開發中之台南翡翠森林案，本公司之出資和結算分配比例為10%，出資金額為200,000仟元。該案係威力公司和台灣糖業股份有限公司於民國101年6月簽訂「公開招標徵求投資開發商合作興建房屋契約書」，以台灣糖業股份有限公司擁有的台南市安南區和館段24地號土地，與威力公司合建分屋，並約定以2,518,000仟元買回台灣糖業股份有限公司於該案中所分得之房地。本公司在該案中依出資比例擁有對資產之所有經濟效益享有權利，亦對該案所產生之負債提供資金清償義務。故判斷為聯合營運。該案之財務報表獨立列示，本公司於民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日依據其他會計師查核(核閱)簽證之該案財務報表，依出資比例分別認列應分配之資產、負債及損益如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
資產	\$445,235	\$433,668	\$413,412
負債	\$241,257	\$228,870	\$205,354
權益	203,978	204,798	208,058
合計	\$445,235	\$433,668	\$413,412

  

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
當期營業收入	\$2,305	\$11,848
當期稅後淨利(損)	\$(820)	\$24

(五)待出售非流動資產

1. 待出售處分群組之資產：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
存貨-待售房地	\$18,193	\$18,193	\$18,193
投資性不動產	232,933	233,780	232,933
合計	\$251,126	\$251,973	\$251,126

2. 本公司於民國107年3月1日簽約出售待售房地-八斗子、我泉山莊金額為18,193仟元及投資性不動產-基隆調和、深美段金額為232,933仟元予非關係人，並將相關之資產轉列為待出售非流動資產，該項交易預期於民國108年第二季前完成。
3. 本公司依上述不動產買賣合約書內容(合約總價款397,671仟元)衡量其公允價值減出售成本，和待出售非流動資產比較後，並未有減損損失。
4. 本公司於民國107年12月27日簽約出售投資性不動產-皇普河畔金額為847仟元予非關係人，並將相關之資產轉列為待出售非流動資產，該項交易已民國108年1月過戶完成。本公司因上述交易，認列處分損失1,600仟元和資產減損迴轉利益1,028仟元，詳附註六(二十)。

(六)其他金融資產-流動

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
其他受限制資產	\$62,401	\$46,413	\$-
其他金融資產-流動(一年內)	177	177	176
合計	\$62,578	\$46,590	\$176

1. 上開受限制資產係本公司自民國100年度起依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，於民國108年3月31日及107年12月31日將建案「皇普MVP」及「皇普文苑」之預收房地款專款存放於本公司在金融機構開立之專戶中，並由該等金融機構提供預售屋買賣價金信託及價金返還保證。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

2. 本公司於107年11月與金融機構另簽定動用履保專戶款項之契約，動用建案為「皇普文苑」，截至民國108年03月31日止，本公司針對「皇普文苑」向該提供預售屋買賣價金信託之金融機構申請動用30,970仟元以支付本公司建案「皇普文苑」之工程款，動用後專戶款餘額為28,055仟元。

(七)其他流動資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	\$23,095	\$12,808	\$-
暫付款	68	2	-
代付款	125	29	-
員工(船員)借支	287	318	-
合計	\$23,575	\$13,157	\$-

本公司與代銷公司簽訂之銷售契約係為統包性質，即含廣告費用及銷售勞務佣金。其中屬廣告費部分，應於發生時認列費用，其餘則應遞延(帳列其他流動資產項下之取得合約之增額成本-流動)至相關勞務執行完成時轉列費用。

(八)不動產、廠房及設備

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
成本：					
108年1月1日	\$683	\$1,070	\$104	\$3,571	\$5,428
增添	21	-	-	-	21
處分	-	-	-	-	-
108年3月31日	\$704	\$1,070	\$104	\$3,571	\$5,449
107年1月1日	\$51	\$1,042	\$81	\$2,999	\$4,173
增添	268	-	-	-	268
處分	-	-	-	-	-
107年3月31日	\$319	\$1,042	\$81	\$2,999	\$4,441
累計折舊及減損：					
108年1月1日	\$104	\$850	\$18	\$629	\$1,601
折舊	44	18	5	148	215
處分	-	-	-	-	-
108年3月31日	\$148	\$868	\$23	\$777	\$1,816
107年1月1日	\$-	\$781	\$-	\$105	\$886
折舊	18	12	6	125	161
處分	-	-	-	-	-
107年3月31日	\$18	\$793	\$6	\$230	\$1,047
淨帳面金額：					
108年3月31日	\$556	\$202	\$81	\$2,794	\$3,633
107年12月31日	\$579	\$220	\$86	\$2,942	\$3,827
107年3月31日	\$301	\$249	\$75	\$2,769	\$3,394

本公司民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。

(九)租賃交易－承租人

民國108年度適用

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室及運輸設備等，租賃合約之期間通常介於2到5年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，且未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	108年3月31日
使用權資產帳面金額	
房屋及建築	\$4,823
運輸設備	3,469
	<u>\$8,292</u>
	108年1月1日至3月31日
使用權資產之增添	<u>\$-</u>
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築	\$310
運輸設備	378
合計	<u>\$688</u>

3. 本公司於民國108年1月1日至3月31日以營業租賃承租辦公室及運輸設備。

4. 租賃負債

	108年3月31日		
	未來最低租金給付	利 息	最低租金給付現值
一年內	\$2,848	\$143	\$2,705
二年至三年	2,849	88	2,761
四年至五年	1,747	38	1,709
五年以上	1,150	13	1,137
合計	<u>\$8,594</u>	<u>\$282</u>	<u>\$8,312</u>
流動(二年為一營業週期)	<u>\$5,697</u>	<u>\$231</u>	<u>\$5,466</u>
非流動	<u>\$2,897</u>	<u>\$51</u>	<u>\$2,846</u>

(1) 本公司於民國108年1月1日至3月31日間均未發行、再買回或償還租賃負債。



皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(2)與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

項目	108年1月1日至3月31日
租賃負債之利息費用	\$44
屬低價值資產租賃之費用	\$39

(3)本公司於民國108年1月1日至3月31日租賃現金流出總額為712仟元。

(4)本公司承租影印機之租賃期間為2至3年間，該等租賃為低價值標的租賃，本公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
108年1月1日	\$79,227	\$10,039	\$89,266
增添－源自購買	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-
重分類至待出售非流動資產	-	-	-
108年3月31日	\$79,227	\$10,039	\$89,266
107年1月1日	\$468,841	\$67,299	\$536,140
增添－源自購買	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-
重分類至待出售非流動資產	(375,933)	-	(375,933)
107年3月31日	\$92,908	\$67,299	\$160,207
累計折舊及減損：			
108年1月1日	\$21,613	\$2,561	\$24,174
當期折舊	-	86	86
重分類至待出售非流動資產	-	-	-
108年3月31日	\$21,613	\$2,647	\$24,260
107年1月1日	\$164,613	\$47,332	\$211,945
當期折舊	-	520	520
重分類至待出售非流動資產	(143,000)	-	(143,000)
107年3月31日	\$21,613	\$47,852	\$69,465
淨帳面金額：			
108年3月31日	\$57,614	\$7,392	\$65,006
107年12月31日	\$57,614	\$7,478	\$65,092
107年3月31日	\$71,295	\$19,447	\$90,742
		108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
投資性不動產之租金收入		\$422	\$64
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用		(86)	(520)
合計		\$336	\$(456)

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

1. 本公司民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日之投資性不動產累計減損損失分別為23,018仟元、23,018仟元及63,921仟元，減損評估係依據獨立外部鑑價專家之評估報告。
2. 本公司持有之投資性不動產之公允價值並非按公允價值衡量，而僅揭露其公允價值之資訊，其公允價值層級屬第三等級。本公司持有之投資性不動產於民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日之公允價值分別為74,200仟元、74,200仟元及104,445仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果；該評估係採用收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。
3. 本公司已於民國107年3月簽約，將上開投資性不動產中基隆調和及深美段併同待售房地-八斗子及我泉山莊出售並轉列待出售非流動資產，相關交易請詳附註六(五)。
4. 本公司已於民國107年12月簽約，將上開投資性不動產中皇普河畔出售並轉列待出售非流動資產，相關交易請詳附註六(五)。

(十一)短期借款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
抵押借款	\$154,247	\$158,560	\$253,292
期末餘額利率區間	1.97%-2.50%	1.97%-2.50%	1.97%-2.66%

1. 部分抵押借款係本公司聯合營運(台南翡翠森林案)產生，由主辦營業人威力公司提供其待售房地-台南翡翠森林及聯眾國際資產管理股份有限公司提供漢神資產管理股份有限公司股票10,500仟股作為擔保品，民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日本公司依出資比例認列應分配之未償還本金分別為154,247仟元、158,560仟元及173,692仟元。

2. 上述短期抵押借款提供之擔保品，請另參閱附註八「質押之資產」之說明。

(十二)應付短期票券

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
商業本票	\$150,000	\$40,000	\$-
商業本票折價	(79)	(30)	-
合計	\$149,921	\$39,970	\$-
期末餘額利率區間	0.57%-0.70%	0.077%-0.168%	-%

1. 應付短期票券包含本公司聯合營運(台南翡翠森林案)產生，由主辦營業人威力公司提供其待售房地-台南翡翠森林，民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日本公司依出資比例認列應分配之未償還本金分別為50,000仟元、40,000仟元及0仟元。
2. 上述應付短期票券提供之擔保品，請另參閱附註八「質押之資產」之說明。

### (十三)長期借款

1. 長期借款明細如下：

借款性質	貸款機構	契約期間	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
抵押借款	土地銀行南桃園分行	106.12-111.12	\$-	\$-	\$55,000
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.01-112.01	853,900	\$717,100	717,100
抵押借款	土地銀行東台南分行	107.03-112.03	260,000	260,000	197,000
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.09-112.09	366,700	213,650	-
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	432,200	432,200	-
抵押借款	土地銀行台中分行	107.09-112.09	1,624,240	1,514,240	-
合計			\$3,537,040	\$3,137,190	\$969,100
期末餘額利率區間			2.02%-2.15%	2.02%	2.02%

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期一次清償本金。
3. 上列長期抵押借款提供之擔保品，請詳附註八「質押之資產」之說明。
4. 民國108年3月31日止，上述借款於未來期間應償還借款金額列示如下：

年度	金額
108.4.1-109.3.31	\$-
109.4.1-110.3.31	-
110.4.1-111.3.31	-
111.4.1-112.3.31	1,113,900
112.4.1-113.3.31	2,423,140
合計	\$3,537,040

### (十四)員工退休金相關資訊

1. 確定福利計畫

本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內

(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額3%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。本公司於民國106年1月已與適用舊制退休金之員工結清退休金，亦經申請核准註銷退休金帳戶並退回該退休準備金。

## 2. 確定提撥計畫

(1)自民國94年7月1日起，本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之員工個人退休金帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(2)108年及107年1月1日至3月31日，本公司依上開退休金辦法認列之退休金費用金額分別為189仟元及115仟元。

## (十五)股本及增資案

1. 民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日，本公司額定股本總額皆為5,000,000仟元，每股面額10元，額定股數皆為500,000仟股，實收股本總額分別為2,353,704仟元、2,353,704仟元及1,370,854仟元，分別為普通股235,370仟股、235,370仟股及137,085仟股。
2. 本公司於民國107年3月6日經董事會決議辦理現金增資發行新股45,000仟股，每股面額10元，每股發行價格為每股14元，預計募集資金630,000仟元。其溢價金額180,000仟元轉列資本公積-發行股票溢價。此資金係用於竹北興崙段之土地款450,000仟元及桃園樂捷段建案之營建工程款180,000仟元，相關增資情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
107年7月6日	現金增資	\$450,000	45,000	金管證發字第1070308052號

本公司因前述現金增資案依法以本次發行股數10%為員工認股權，依給與日評估公允價值，於民國107年9月保留員工認股產生之酬勞成本為5,309仟元，原帳列資本公積-員工認股權，並於員工參與現金增資完成後轉列資本公積-發行股本溢價5,309仟元。

3. 本公司於民國107年9月5日股東會決議通過擬以私募方式辦理現金增資，私募基準日為107年9月19日，現金增資用途為取得台中市營建用土地、募集營建工程款及營運所需資金，私募股數以55,000仟股為上限，預計每股認購價格為12.18元，此增資案已募得649,011仟元，並辦理變更登記完竣；本次私募普通股之權利義務除證交法規定有流通轉讓之限制且須於交付日滿三年並辦補辦公開發行後才能申請上市掛牌交易外，餘與其他之已發行普通股同。相關私募增資情形如下：

增資基準日	私募股數(仟股)	每股募集價格	募集金額	折(溢)價金額
107年9月19日	53,285	12.18	\$649,011	\$116,161

上列折價金額先沖減本公司股票溢價發行產生之資本公積，不足則沖抵保留盈餘。

#### (十六) 資本公積

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
普通股發行溢價(附註六(十五))	\$301,470	\$301,470	\$-
可轉換公司債轉換溢價	5,533	5,533	5,533
其他	3,773	3,773	3,773
合計	\$310,776	\$310,776	\$9,306

資本公積依公司法規定僅限於彌補公司虧損或增加及撥充資本外，不得使用。惟依民國101年1月修正之公司法規定，資本公積須優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

#### (十七) 保留盈餘

##### 1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

## 2. 未分配盈餘

本公司年度決算後如有獲利，除依法完納稅捐外，應先彌補累積虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘，其餘加計以前年度累積未分配盈餘數為可分配盈餘數，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議後分派之。

## 3. 股利政策

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求狀況，並兼顧股東利益等因素，故本公司年度盈餘分配時，現金股利至少發放百分之十，惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

## 4. 盈餘分配案

- (1)本公司於民國106年度呈現累積虧損，故經民國107年3月6日董事會及民國107年5月22日股東會決議不分配盈餘。
- (2)本公司董事會於108年3月20日擬議107年度虧損撥補案，尚待預計於108年6月20日召開之股東常會決議。
- (3)有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六(二十二)。
- (4)有關本公司董事會決議之盈餘分配案及股東會決議情形，請自公開資訊觀測站中查詢。

## (十八) 股份基礎給付協議

### 現金增資保留員工認購權利

本公司於民國107年3月6日經董事會決議現金增資發行新股45,000仟股，其中保留4,500仟股作為員工認購。如有員工認購不足或放棄認購之股份，則授權董事長洽特定人認購之。

本公司於民國107年5月22日給與之現金增資保留由員工認購股份係使用Black-Scholes模型評價模式，評價假設資訊如下：

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	107年5月22日
給與日股價(元)	\$19.25
執行價格(元)	14.00
預期波動率	23.97%
存續期間	0.0247
預期股利率	-
無風險利率	0.3429%
本期給與之認股加權平均公允價值(元)	3.95

預期波動率係考量本公司於給與日前之年化歷史股價波動率平均值。

上述以發行現金增資保留由員工認購股份依國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」規定採用給與日之公平價值衡量，本公司於民國107年1月1日至12月31日因現金增資保留員工認購權利所認列之酬勞成本為5,309仟元，已於收足股款後予以轉入資本公積—股票發行溢價項下。

### (十九)營業收入

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
營建收入	\$2,305	\$209,631
租賃收入	422	64
其他營業收入	-	2,381
減：營建收入退回及折讓	-	(284)
合計	<u>\$2,727</u>	<u>\$211,792</u>

#### 1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，依IFRS 15之規定將收入細分如下：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
營建收入-台南翡翠森林	\$2,305	\$11,847
營建收入-雙連段	-	197,500
租賃收入	422	64
其他營業收入	-	2,381
合計	<u>\$2,727</u>	<u>\$211,792</u>
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	\$2,305	\$211,728
隨時間逐步認列收入	422	64
合計	<u>\$2,727</u>	<u>\$211,792</u>

#### 2. 合約負債

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
合約負債-流動：			
預收款項	\$348,545	\$301,774	\$254,246
合計	<u>\$348,545</u>	<u>\$301,774</u>	<u>\$254,246</u>

(1) 合約負債的重大變動

合約負債之變動之主要係源自本公司移轉商品予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動。

(2) 期初合約負債本期認列收入

本公司民國108年及107年1月1日至3月31日合約負債期初餘額本期認列收入分別為2,305仟元及28,177仟元。

(二十) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
利息收入	\$226	\$36
其他收入—其他	13	13
合計	\$239	\$49

2. 其他利益及損失

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
處分待出售非流動資產損失	\$(1,600)	\$-
待出售非流動資產減損迴轉利益	1,028	-
其他支出	(88)	(91)
合計	\$(660)	\$(91)

3. 財務成本

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
利息費用：		
租賃負債之利息	\$44	\$-
銀行借款之利息	18,098	6,261
其他	212	-
小計	18,354	6,261
減：符合要件之資產資本化金額	(17,239)	(4,042)
財務成本合計	\$1,115	\$2,219

(二十一) 綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
包含在推銷費用項下者：		
最低租賃給付認列為營業租賃費用	\$1	\$-
包含在管理費用項下者：		
最低租賃給付認列為營業租賃費用	\$38	\$261



(二十二)費用性質之額外資訊

員工福利、折舊及攤銷費用依功能別彙總表如下：

性質別 \ 功能別	108年1月1日至3月31日			107年1月1日至3月31日		
	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者(帳列在建工程)	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$1,296	\$3,151	\$4,447	\$265	\$3,128	\$3,393
勞健保費用	121	263	384	15	206	221
退休金費用	60	129	189	7	108	115
其他員工福利費用	58	133	191	7	107	114
折舊費用	86	903	989	-	681	681
攤銷費用	-	69	69	-	37	37

1. 本公司公司章程規定，本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之0.5及董監酬勞不高於百分之2。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象得包括符合董事會所訂條件之從屬公司員工。前項董監事酬勞僅得以現金為之。
2. 本公司民國108年及107年1月1日至3月31日處於累積虧損階段，故並未估列員工及董監酬勞。
3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本公司民國108年及107年3月31日之員工人數分別為33人及21人。

(二十三)所得稅

1. 民國108年及107年1月1日至3月31日所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$-	\$-
出售土地之土地增值稅	93	1,287
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(863)	367
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	863	(367)
所得稅費用	\$93	\$1,287

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 所得稅費用與會計利潤之關係調節如下：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
繼續營業單位稅前淨利(損)	<u>\$(17,593)</u>	<u>\$(6,339)</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	-	-
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	-	-
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	-	-
土地增值稅	93	1,287
所得稅費用	<u>\$93</u>	<u>\$1,287</u>

3. 現行稅法規範如下：

本公司民國106年1月1日至12月31日適用之中華民國營利事業所得稅法定稅率為17%，並依中華民國「所得稅基本稅額條例」計算基本稅額。我國所得稅法修正案於民國107年2月7日公布生效，營利事業所得稅之稅率自17%調增至20%，此修正自民國107年度開始適用。此外，民國107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

4. 本公司以前年度之營利事業所得稅結算申報案，業經稅捐稽徵機關核定至民國105年度。

5. 截至民國108年3月31日止，本公司尚可使用之虧損扣抵明細如下：

發生年度	可扣除金額	已扣除金額	未扣抵金額	可抵減年度
99(核定)	\$14,611	\$-	\$14,611	100-109
100(核定)	14,878	-	14,878	101-110
101(核定)	83,279	-	83,279	102-111
104(核定)	19,125	-	19,125	105-114
105(核定)	25,659	-	25,659	106-115
106(申報)	1,071	-	1,071	107-116
107(預估)	71,809	-	71,809	108-117
108第一季(預估)	5,462	-	5,462	109-118
合計	<u>\$235,894</u>	<u>\$-</u>	<u>\$235,894</u>	

6. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日止，公司因非很有可能課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為90,621仟元、89,758仟元及161,089仟元。

(二十四) 每股盈餘(虧損)

民國108年及107年1月1日至3月31日基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司之本期淨利(淨損)	\$(17,686)	\$(7,626)
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	235,370	137,085
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$(0.08)	\$(0.06)
稀釋每股盈餘(虧損)		
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	\$(0.08)	\$(0.06)

本公司於民國108年及107年1月1日至3月31日並未有具稀釋作用之潛在普通股，故稀釋每股虧損和基本每股虧損相同。

(二十五) 現金流量補充資訊

民國108年及107年1月1日至3月31日進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

不影響現金流量之投資活動：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
存貨轉列待出售非流動資產	\$-	\$18,193
投資性不動產轉列待出售非流動資產	\$-	\$232,933

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
興展建設有限公司	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
興聚建設股份有限公司	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
蘇永平	本公司之主要管理人員
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 在建工程

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
興展建設有限公司	\$-	\$13,000
興聚建設股份有限公司	-	12,000
合計	\$-	\$25,000

為配合本公司台南府連段及桃園草湳坡段建地之興建計畫，分別向上開關係人購買建造執照，交易價格之決定方式係以關係人實際支付之費用計算其金額，並取得不動產價格合理性意見書。

2. 為配合本公司桃園草湳坡段建地之興建計畫，本公司於民國107年6月及8月向其他關係人-蘇永平購買桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段33-113等6筆住宅用地及楊梅段167-2等7筆道路用地(已辦理容積移轉至草湳坡段埔心小段30-54地號等11筆土地)，交易價格為68,747仟元，款項已全數支付(帳列存貨-在建房地)。另本公司於民國107年6月及8月為配合本公司台中北區錦村段建地之興建作業，與其他關係人-林家宏簽約購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地(含16472建號建築物及未辦保存登記之地上物)作為營建用地，合約總價為2,071,946仟元，款項已全數支付(帳列存貨-在建房地)。

### (三)主要管理階層薪酬資訊

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
短期員工福利	\$920	\$1,273
退職後福利	25	36
合計	\$945	\$1,309

## 八、質押之資產

截至民國108年3月31日、107年12月31日及107年3月31日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款之擔保品或受有限制：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
存貨-待售房地-台南翡翠森林	\$241,262	\$242,778	\$246,408
存貨-在建房地	5,185,658	4,861,905	1,440,272
其他金融資產-流動	62,578	46,590	176
合計	\$5,489,498	\$5,151,273	\$1,686,856

質押或抵押資產係以帳面價值表達。

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)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」，於民國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6筆地號，面積共5,815.08m<sup>2</sup>)無償捐贈予基隆市政府，並於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

4,359仟元，另本公司承諾無償提供調和段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。本公司已於民國107年3月1日簽約擬出售前述土地及相關建物，將於民國108年第二季前完成過戶，屆時由買方承擔上述義務，請詳附註六(五)。

(二)截至民國108年3月31日止，本公司因發包主要結構體工程而簽訂(或預計簽訂)之合約總價為1,854,629仟元(未稅)，已計價金額為268,103仟元(未稅)。

(三)截至民國108年3月31日止，本公司已簽訂之重大土地買賣合約總價為874,822仟元，已計價金額為272,589仟元。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項：無該事項。

十二、其他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金(不含零用金)	\$228,145	\$193,470	\$347,268
應收票據	100	-	-
應收帳款	9,554	8,438	7,137
其他應收款	35	35	136
其他金融資產-流動	62,578	46,590	176
存出保證金	11,472	11,503	3,645
合計	\$311,884	\$260,036	\$358,362

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

金融負債	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$154,247	\$158,560	\$253,292
應付短期票券	149,921	39,970	-
應付票據	10,560	6,298	6,778
應付帳款	35,128	92,273	18,862
其他應付款	30,326	43,854	4,071
租賃負債(包括一年或一營業週 期內到期租賃負債)	8,312	-	-
長期借款(包括一年或一營業週 期內到期長期負債)	3,537,040	3,137,190	969,100
存入保證金	124	134	200
合計	\$3,925,658	\$3,478,279	\$1,252,303

## 2. 風險管理政策

本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。

風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與公司內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，但如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### 現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款，使公司暴露於現金流量利率風險。

本公司之借款係採攤銷後成本衡量，依據合約約定每年利率會重新訂價，因此本公司暴露於未來市場利率變動之風險。

當借款利率上升或下跌1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國107年及106年1月1日至3月31日之稅後淨利將分別減少或增加193仟元及65仟元，主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

## (2)信用風險

本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款的合約現金流量。

本公司係以公司角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級良好者，始可被接納為交易對象。依內部明定之授信政策，公司內各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

本公司採用實際收款情形，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據。

本公司按產品類型及客戶評等之特性將對客戶之應收款項，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失。

針對已違約之應收款項，本公司經追索程序後，對無法合理預期可回收金融資產之金額已提列備抵損失，惟本公司仍會持續進行追索之法律程序以保全債權之權利。

針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按產品類型及客戶評等之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國108年3月31日應收款項之預期信用損失分析如下：

108年3月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$9,654	\$-	\$-	\$-	\$-	\$9,654
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

  

107年12月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$8,438	\$-	\$-	\$-	\$-	\$8,438
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

107年3月31日	未逾期	已逾期				合計
		30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	\$7,137	\$-	\$-	\$-	\$-	\$7,137
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

由於本公司屬建設業，出售商品皆採預收房地頭期款項及承購戶皆用銀行貸款支付房地尾款之收款方式，依過去經驗，應收票據及款項無預期信用損失之情形。

本公司採簡化作法之應收款項之備抵損失變動表如下：

	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
期初餘額- IAS 39	\$-	\$-
初次適用 IFRS 9之調整	-	-
期初餘額- IFRS 9	-	-
認列應收帳款之減損損失	-	-
因無法收回而沖銷	-	-
期末餘額	\$-	\$-

### (3) 流動性風險管理

現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由財務部予以彙總。公司財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，並依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
108年3月31日					
短期借款	\$154,247	\$-	\$-	\$-	\$154,247
應付短期票券	149,921	-	-	-	149,921
應付款項(包含其他應付款)	76,014	-	-	-	76,014
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,705	2,761	1,709	1,137	8,312
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	3,537,040	-	3,537,040
107年12月31日					
短期借款	\$158,560	\$-	\$-	\$-	\$158,560
應付短期票券	39,970	-	-	-	39,970
應付款項(包含其他應付款)	142,425	-	-	-	142,425
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	-	3,137,190	3,137,190



皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
107年3月31日					
短期借款	\$253,292	\$-	\$-	\$-	\$253,292
應付款項(包含其他應付款)	29,711	-	-	-	29,711
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	969,100	-	969,100

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### (三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(十)之說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

(1)除下表所列者外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及租賃負債的帳面金額係公允價值之合理近似值：

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
108年3月31日				
金融負債：				
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	\$3,537,040	\$-	\$3,537,040	\$-
合計	\$3,537,040	\$-	\$3,537,040	\$-
107年12月31日				
金融負債：				
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	\$3,137,190	\$-	\$3,137,190	\$-
合計	\$3,137,190	\$-	\$3,137,190	\$-
107年3月31日				
金融負債：				
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	\$969,100	\$-	\$969,100	\$-
合計	\$969,100	\$-	\$969,100	\$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下:

長期借款(含一年或一營業週期內到期長期負債):以其在資產負債表上之帳面金額估計其公平價值,因為本公司之長期借款均係採機動利率,其已照市場情況調整。而且本公司在借款合同上亦無特殊之借款條件,故本公司之借款利率應近似於市場利率。以其預期現金流量之折現值估計其公允價值,約當於其帳面金額。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具:無。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊及轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附表
1	資金貸與他人	無此情形
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)	無此情形
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
5	取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	附表二
6	處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上	無此情形
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	無此情形
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	無此情形
9	從事衍生工具交易	無此情形
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	無此情形

#### (二)大陸投資資訊

編號	項 目	附表
1	大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式...等相關資訊	無此情形
2	與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項: (1)進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比 (2)銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比 (3)財產交易金額及其所產生之損益數額 (4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的 (5)資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額 (6)其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項	無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形 無此情形

#### 十四、部門資訊

本公司主要係從事委託營造廠商興建商業大樓及住宅之出租出售業務，為單一營運部門。本公司之營運決策者，係以公司整體評估績效及分配資源，經辨認本公司僅有單一應報導營建部門，且部門損益、部門資產及部門負債與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表一、為他人背書保證：

編號 (註1)	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 (註3)	本期最高背 書保證餘額 (註4)	期末背書保 證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	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 (註3)	屬母公司 對子公司 背書保證 (註7)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註7)	屬對大陸 地區背書 保證 (註7)
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	伸豐達股份 有限公司	1	對個別對象背書保證 之最高限額，係以不超 過本公司淨值的20%為 限，故按最近期報表 108年3月31日之淨值 2,471,947仟元之20% 計算，金額為494,389 仟元。	\$461,200	\$100,000	\$50,000	\$148,514	4.05%	為他人背書保證最高餘 額，係以不超過本公司淨 值的40%為限，故按最近 期報表108年3月31日之 淨值2,471,947仟元之 40%計算，金額為988,779 仟元。	N	N	N

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列七種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：應填列董事會通過之金額。但董事會依公開發行公司資金貸與及背書保證處理第十二條第八款授權董事長決行者，係指董事長決行之金額。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

皇普建設股份有限公司個別財務報告附註(續)  
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

附表二、取得不動產金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

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	與公司之關係	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	取得目的及使用之情形	其他約定事項
						所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
高雄市苓雅區五塊厝段四小段2752、2753地號等兩筆土地及高雄市苓雅區五塊厝段四小段18755~18757(含公共部分建號：18754建號)等三筆建號。	108.01.30	\$762,164	依合約規定付款(已支付第一、二期款共\$288,649，尚未過戶。)	興富利股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無