

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)

民國一〇九年及一〇八年第三季

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 ~ 9
四、重大會計政策之彙總說明	10 ~ 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 ~ 42
七、關係人交易	42 ~ 44
八、質押之資產	44
九、重大或有負債及未認列合約承諾	44 ~ 45
十、重大之災害損失	45
十一、重大之期後事項	45
十二、其他	45 ~ 51
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	51 ~ 52 / 53 ~ 55
(二)大陸投資資訊	52
(三)主要股東資訊	52 / 56
十四、部門資訊	52

皇普建設股份有限公司

個別財務報告附註

民國109年及108年1月1日至9月30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109年11月5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109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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日 (註)

註：金管會允許提前於民國109年1月1日適用。

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。

(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：

下表彙列金管會認可之民國110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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日

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。

(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
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111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
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約-履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日

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. 本個別財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係按歷史成本編製。
2. 編製符合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)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。

按攤銷後成本衡量之金融資產

(1) 係指同時符合下列條件者：

- A. 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- B. 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

(2) 本公司持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

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(屬複合金融工具)

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，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
- 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「合約負債」。於完成過戶或實際交屋年度，「待售房地」與「合約負債」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

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) 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：

建築物 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。

(十二)無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

1. 電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限5年攤銷。

2. 其他無形資產

無形資產主係公司網站，採直線法攤銷，攤銷年限為5年。

(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，本公司始對迄今已完成履約之款項具可執行權利，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取得合約之增額成本)至相關勞務執行完成時轉列費用。

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。

(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的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. 遞延所得稅資產之可實現性

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109年9月30日止，有關本公司認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六(二十四)。

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(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
零用金	\$100	\$100	\$100
銀行存款	434,302	560,572	771,280
定期存款	-	450,000	475,000
合計	\$434,402	\$1,010,672	\$1,246,380

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)。
3. 本公司將存款期間超過三個月以上之定期存款轉列「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，請參閱附註六(二)。

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流動：			
三個月以上到期之定期存款	\$-	\$150,000	\$150,000

相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊，請詳附註十二(二)之說明。

(三)應收款項

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收票據	\$3,725	\$2,090	\$400
備抵損失-應收票據	-	-	-
合計	\$3,725	\$2,090	\$400

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)

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收帳款	\$4,390	\$700	\$993
備抵損失-應收帳款	-	-	-
合計	\$4,390	\$700	\$993

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109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日信用風險最大之暴險金額分別為3,725仟元、2,090仟元及400仟元；最能代表本公司應收帳款於民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日信用風險最大之暴險金額分為4,390仟元、700仟元及993仟元，相關信用風險資訊請詳附註十二(二)。

2. 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	
109年9月30日	\$8,115	\$-	\$-	\$-	\$8,115
108年12月31日	\$2,790	\$-	\$-	\$-	\$2,790
108年9月30日	\$1,393	\$-	\$-	\$-	\$1,393

3. 本公司之應收款項無質押擔保之情形。

(四)存貨

1. 本公司之存貨明細如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
待售房地	\$9,852	\$9,852	\$9,852
在建房地	9,904,764	7,000,749	6,357,517
容積移轉用地/公共設施用地	-	146,394	140,549
預付土地款	179,300	60,384	146,393
小計	10,093,916	7,217,379	6,654,311
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(9,852)	(9,852)
合計	\$10,084,064	\$7,207,527	\$6,644,459

(1)待售房地

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
金鑽廣場	\$9,852	\$9,852	\$9,852

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)在建房地

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
興安172	\$188,287	\$188,287	\$188,287
桃園樂捷段	1,781,907	1,497,874	1,376,399
桃園草湳坡段	1,123,641	917,805	654,447
台南府連段	621,296	561,374	492,298
台中錦村段	2,567,718	2,224,746	2,118,125
竹北興崙段	981,637	771,351	751,689
高雄五塊厝段	904,141	839,312	776,272
中壢青平段109及110地號	1,736,107	-	-
鶯歌國慶段	30	-	-
合計	\$9,904,764	\$7,000,749	\$6,357,517

上開在建房地簽訂信託契約情形，請詳附註附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

(3)容積移轉用地/公共設施用地

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
台中錦村段	\$-	\$146,394	\$92,454
竹北興崙段	-	-	48,095
合計	\$-	\$146,394	\$140,549

(4)預付土地款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
台中錦村段(含容積權利)	\$-	\$-	\$146,393
中壢青平段109及110地號	-	60,384	-
鶯歌國慶段	100,000	-	-
中壢青平段146地號	79,300	-	-
合計	\$179,300	\$60,384	\$146,393

2. 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」。
3. 民國109年及108年7月1日至9月30日、109年及108年1月1日至9月30日利息資本化列入在建房地金額分別為23,861仟元、20,662仟元、66,944仟元及57,404仟元，利息資本化利率分別為1.67~1.90%、2.00~2.15%、1.67~1.90%及2.00~2.15%。
4. 本公司民國109年及108年7月1日至9月30日、109年及108年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本(存貨淨變現跌價損失(回升利益))皆為0仟元。

5. 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。本公司與伸豐達公司及暉陞股份有限公司(以下簡稱暉陞公司)於民國109年7月10日簽訂共同投資開發協議書增補協議書，敘明伸豐達公司將土地所有權轉讓予暉陞公司，由暉陞公司承受原協議書伸豐達公司之權利義務。截至民國109年9月30日止，本公司已取得本案土地其中3筆之部分持分(面積為414.95m²)。本公司與伸豐達公司基於共同投資關係，各別向金融機構申請土融貸款時，互為連帶保證人。

(五)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。本公司於民國108年7月15日與威力公司、國揚實業股份有限公司、祖晟國際股份有限公司、漢霖開發實業股份有限公司、福格銘有限公司及漢神資產管理股份有限公司簽定「共同開發補充協議書(第五次)」，因考量資金規劃及運用而退出以威力公司為主辦營運開發中之台南翡翠森林案，並返還本公司之出資額200,000仟元且認列處分損失4,798仟元，帳列民國108年度營業外收入及支出-其他利益及損失項目。

(六)待出售非流動資產

1. 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，該項交易已於民國108年7月過戶完成。本公司因上述交易，認列處分損失86,926仟元和資產減損迴轉利益150,320仟元，帳列民國108年度營業外收入及支出-其他利益及損失項目。

2. 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，該項交易已於民國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(二十一)。

(七) 其他金融資產-流動

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
其他受限制資產	\$758,264	\$178,052	\$236,222

上開受限制資產係本公司依內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，將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不動產開發信託及價金返還保證，請詳附註八「質押之資產」之說明。上述信託契約簽訂情形請詳附註九「重大或有負債及未認列之合約承諾」。

(八) 其他流動資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
暫付款	\$-	\$-	\$1
代付款	20	193	200
員工(船員)借支	1,887	647	679
工程存出保證金	-	-	4,376
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	339,115	122,549	71,945
合計	\$341,022	\$123,389	\$77,201

1. 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。
2. 上述銷售契約中有部分係與關係人簽訂，相關交易請詳附註七「關係人交易」之說明。

(九) 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：					
109年1月1日	\$1,147	\$1,070	\$218	\$3,647	\$6,082
增添	194	-	440	-	634
處分	(26)	(30)	(4)	-	(60)
109年9月30日	\$1,315	\$1,040	\$654	\$3,647	\$6,656

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)

	電腦通訊設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
108年1月1日	\$683	\$1,070	\$104	\$3,571	\$5,428
增添	464	-	80	-	544
處分	-	-	-	-	-
108年9月30日	<u>\$1,147</u>	<u>\$1,070</u>	<u>\$184</u>	<u>\$3,571</u>	<u>\$5,972</u>
累計折舊及減損：					
109年1月1日	\$336	\$920	\$44	\$1,226	\$2,526
折舊	242	48	63	456	809
處分	(9)	(18)	(2)	-	(29)
109年9月30日	<u>\$569</u>	<u>\$950</u>	<u>\$105</u>	<u>\$1,682</u>	<u>\$3,306</u>
108年1月1日	\$104	\$850	\$18	\$629	\$1,601
折舊	160	53	15	446	674
處分	-	-	-	-	-
108年9月30日	<u>\$264</u>	<u>\$903</u>	<u>\$33</u>	<u>\$1,075</u>	<u>\$2,275</u>
淨帳面金額：					
109年9月30日	<u>\$746</u>	<u>\$90</u>	<u>\$549</u>	<u>\$1,965</u>	<u>\$3,350</u>
108年12月31日	<u>\$811</u>	<u>\$150</u>	<u>\$174</u>	<u>\$2,421</u>	<u>\$3,556</u>
108年9月30日	<u>\$883</u>	<u>\$167</u>	<u>\$151</u>	<u>\$2,496</u>	<u>\$3,697</u>

本公司民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。

(十)租賃交易－承租人

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. 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。
3. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
使用權資產帳面金額			
房屋及建築	\$3,437	\$3,891	\$4,202
運輸設備	1,198	2,335	2,712
合計	<u>\$4,635</u>	<u>\$6,226</u>	<u>\$6,914</u>
	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添	\$-	\$-	\$793
使用權資產之折舊費用			
房屋及建築	\$423	\$310	\$1,248
運輸設備	378	379	1,135
合計	<u>\$801</u>	<u>\$689</u>	<u>\$2,383</u>

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)

4. 租賃負債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動(二年為一營業週期)	\$4,213	\$4,835	\$5,197
非流動	499	1,454	1,769
合計	\$4,712	\$6,289	\$6,966

5. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
租賃負債之利息費用	\$27	\$38	\$91	\$123
屬低價值資產租賃之費用	\$50	\$16	\$195	\$114

6. 本公司於民國109年及108年7月1日至9月30日、109年及108年1月1日至9月30日租賃現金流出總額分別為827仟元、675仟元、2,460仟元及2,014仟元。

(十一) 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
109年1月1日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
增添－源自購買	-	-	-
增添－源自後續支出	-	-	-
在建土地重分類至投資性不動產	13,555	-	13,555
109年9月30日	\$87,035	\$10,039	\$97,074
108年1月1日	\$79,227	\$10,039	\$89,266
處分	(5,747)	-	(5,747)
108年9月30日	\$73,480	\$10,039	\$83,519
累計折舊及減損：			
109年1月1日	\$21,613	\$2,905	\$24,518
當期折舊	-	258	258
在建土地重分類至投資性不動產	-	-	-
109年9月30日	\$21,613	\$3,163	\$24,776
108年1月1日	\$21,613	\$2,561	\$24,174
當期折舊	-	258	258
108年9月30日	\$21,613	\$2,819	\$24,432
淨帳面金額：			
109年9月30日	\$65,422	\$6,876	\$72,298
108年12月31日	\$51,867	\$7,134	\$59,001
108年9月30日	\$51,867	\$7,220	\$59,087

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)

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	\$63	\$63	\$189	\$189
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)	(86)	(258)	(258)
合計	<u>\$ (23)</u>	<u>\$ (23)</u>	<u>\$ (69)</u>	<u>\$ (69)</u>

1. 本公司民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日之投資性不動產累計減損損失皆為23,018仟元，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109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日之公允價值分別為81,714仟元、68,159仟元及67,994仟元，係獨立外部鑑價專家之評估結果及依據投資性不動產所在地附近類似之房地產最新成交價格所進行之評價；外部鑑價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(六)。
4. 本公司已於民國107年12月簽約，將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(六)。
5. 本公司於民國108年6月將投資性不動產中碧湖段土地出售予非關係人，出售價款為21,278仟元，出售利益為15,531仟元，帳列民國108年度營業外收入及支出-其他利益及損失項目。

(十二)短期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
抵押借款	<u>\$180,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$-</u>
期末餘額利率區間	<u>1.09%</u>	<u>-%</u>	<u>-%</u>

上述短期抵押借款由關係人提供有價證券作為擔保品，請另參閱附註七「關係人交易」之說明。

(十三)應付短期票券

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
商業本票	\$125,000	\$-	\$-
商業本票折價	(322)	-	-
合計	\$124,678	\$-	\$-
期末餘額利率區間	0.83%	-%	-%

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。

(十四)應付公司債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
國內第二次有擔保可轉換公司債	\$700,000	\$700,000	\$700,000
應付公司債溢價尚未攤銷餘額	6,980	8,301	8,742
累積已轉換金額	-	-	-
小計	706,980	708,301	708,742
減：一年內到期部分	-	-	-
期末應付公司債餘額	\$706,980	\$708,301	\$708,742

本公司於民國108年9月25日發行國內第二次有擔保轉換公司債。

1. 主要發行條款說明如下：

- (1)發行期間：發行期間為5年，自民國108年9月25日(以下簡稱「發行日」)起至民國113年9月25日(以下簡稱「到期日」)到期。
- (2)發行總額：發行總面額為700,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額104%發行，發行總金額為728,000仟元。
- (3)債券票面利率：票面年利率0%。
- (4)還本付息日期及方式：票面利率為0%，故無付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法轉換為本公司普通股、本公司依轉換辦法提前贖回或由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為每年0.25%)以現金一次償還。
- (5)擔保情形：本轉換公司債委由元大商業銀行股份有限公司為保證銀行，保證範圍包括本轉換公司債發行本金餘額及債權人應計付之利息補償金等從屬於主債務之負擔。

- (6)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以新發行之普通股交付之。
- (7)轉換期間：債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日(民國108年12月26日)起，至到期日(民國113年9月25日)止，除(一)依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票。
- (8)轉換價格及其調整：本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國108年9月17日為轉換價格訂定基準日，以基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再乘以120%為計算轉換價格(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後，實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之，依上述方式，發行時轉換價格為每股23.52元。本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股者外，遇有(一)本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時；(二)配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時；(三)以低於每股時價之轉換或認股價格再發行(私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時；(四)非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整並函請櫃買中心公告。
- (9)轉換後之權利義務：本轉換公司債持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。
- (10)本公司對本轉換公司債之贖回權：(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本公司普通股在證交所集中交易市場之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。(二)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(民國108年12月26日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月16日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號

寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」予債券持有人，且函知櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，並於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

2. 上述轉換公司債包括轉換權之權益及賣回權之資產組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積-認股權表達，資產組成要素則分別列為嵌入衍生性金融商品及非屬衍生性金融商品之資產。本轉換公司債嵌入衍生性金融商品於民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日以公平價值評估金額分別為509仟元、145仟元及145仟元。其可轉換公司債相關權益、負債及損益金額明細如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
嵌入式衍生工具-賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動)	\$509	\$145	\$145
權益組成部分-認股權(帳列資本公積)	\$14,093	\$14,093	\$14,093

	109年7月1日至9月30日	108年7月1日至9月30日	109年1月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
利息費用(收入)	\$(440)	\$(25)	\$(1,321)	\$(25)

3. 上列應付公司債由關係人提供有價證券作為擔保品，請詳附註七「關係人交易」之說明。

(十五)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	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.01-112.01	\$853,900	\$853,900	\$853,900
抵押借款	土地銀行東台南分行	107.03-112.03	260,000	260,000	260,000
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.09-112.09	366,700	366,700	366,700
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	432,200	432,200	432,200
抵押借款	土地銀行台中分行(註)	107.09-114.09	1,624,240	1,624,240	1,624,240
抵押借款	土地銀行建國分行	108.05-113.05	597,800	597,800	597,800
抵押借款	土地銀行新工分行	108.07-113.12	141,900	101,000	101,000
抵押借款	彰化銀行北中壢分行	109.03-112.03	1,336,000	-	-
一年或一營業週期內到期長期借款			(1,480,600)	-	-
合計			\$4,132,140	\$4,235,840	\$4,235,840
期末餘額利率區間			1.67%-1.90%	2.00%-2.15%	2.00%-2.15%

(註)土地銀行台中分行之借款期間於民國109年3月23日和銀行辦理展延改為民國107年9月至114年9月。

2. 上列長期借款之償還方式係按月支付利息，借款到期時一次清償本金或法定所有權移轉予客戶時按比例償還本金。

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109年9月30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
109.10.1-110.9.30	\$1,480,600
110.10.1-111.9.30	-
111.10.1-112.9.30	4,132,140
合計	\$5,612,740

(十六) 員工退休金相關資訊

確定提撥計畫

- 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。
- 民國109年及108年7月1日至9月30日、109年及108年1月1日至9月30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401仟元、238仟元、1,105仟元及621仟元。

(十七) 股本及增資案

- 民國109年9月30日、108年12月31及108年9月30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，實收股本總額均為2,770,854仟元，均為普通股277,085仟股。
- 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分次辦理現金增資，私募發行額度不超過95,000仟股。上述分次辦理私募中之第二次私募基準日為108年8月21日，現金增資用途為充實營運資金及配合未來發展新業務，私募股數為41,715仟股，每股認購價格為13.02元，此增資案已募得543,129仟元，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
108年8月21日	41,715	13.02	\$543,129	\$125,979

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。

3. 本公司歷年私募增資情形如下：

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
108年8月21日	41,715	13.02	543,129	125,979
合計	95,000		\$1,192,140	\$242,140

4. 本公司亦於民國109年6月18日股東會決議通過辦理私募現金增資發行普通股，私募發行額度不超過100,000仟股。並於民國109年9月24日董事會決議私募股數52,920仟股，私募基準日為民國109年10月6日，現金增資用途為充實營運資金及配合未來發展新業務，每股認購價格為18.9元，截至民國109年9月30日止，此增資案已募得77,282仟元(帳列預收股本)；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。

(十八) 資本公積

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
普通股發行溢價(附註六(十七))	\$427,449	\$427,449	\$427,449
可轉換公司債轉換溢價	5,533	5,533	5,533
可轉換公司債認股權(附註六(十四))	14,093	14,093	14,093
其他	3,773	3,773	3,773
合計	\$450,848	\$450,848	\$450,848

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。

(十九) 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108年6月20日召開之股東常會決議通過修正公司章程，訂明盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，應連同營業報告及財務報表交核閱或查核後，提董事會決議辦理。依本公司修正後章程規定，分派半年度及年度盈餘時，應預估並保留應稅額、彌補累積虧損、員工酬勞及董事酬勞後，再提百分之十為法定盈餘公積，(但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時，得不再提列)，其餘再依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，其餘額加計上半會計年度累計未分配盈餘為股東紅利，由董事會擬具分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

(2)本公司於民國107年度為累積虧損，故分別經民國108年3月20日董事會及民國108年6月20日股東會決議不分配盈餘。

(3)本公司民國108年第四季及108年第二季皆為累積虧損，經董事會決議不分配盈餘，其虧損撥補案業經董事會決議通過如下：

	108年第四季	108年第二季
董事會決議日期	109年2月26日	108年8月8日
法定盈餘公積	\$-	\$-
現金股利	\$-	\$-

本公司民國108年度虧損撥補案經民國109年2月26日董事會決議不分配盈餘，並於民國109年6月18日經股東會承認。

(4)本公司民國109年第二季為累積虧損，經董事會決議不分配盈餘，其虧損撥補案業經董事會決議通過如下：

	109年第二季
董事會決議日期	109年8月6日
法定盈餘公積	\$-
現金股利	\$-

(5)有關員工酬勞及董事酬勞資訊，請詳附註六(二十三)。

(6)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。

(二十)營業收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
營建收入	\$-	\$(5,248)	\$-	\$-
租賃收入	63	385	189	1,298
減：營建收入退回及折讓	-	-	-	-
合計	\$63	\$(4,863)	\$189	\$1,298

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：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
營建收入-台南翡翠森林	\$-	\$(5,248)	\$-	\$-
租賃收入	63	385	189	1,298
合計	\$63	\$(4,863)	\$189	\$1,298
收入認列時點：				
於某一時點認列收入	\$-	\$(5,248)	\$-	\$-
隨時間逐步認列收入	63	385	189	1,298
合計	\$63	\$(4,863)	\$189	\$1,298

2. 合約負債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
合約負債-流動：			
預收款項	\$1,441,199	\$457,393	\$320,143
合計	\$1,441,199	\$457,393	\$320,143

(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109年及108年7月1日至9月30日暨1月1日至9月30日合約負債期初餘額本期認列收入皆為0仟元。

(二十一)營業外收入及支出

1. 利息收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款利息	\$21	\$492	\$350	\$963
其他利息收入	3	1	27	23
合計	<u>\$24</u>	<u>\$493</u>	<u>\$377</u>	<u>\$986</u>

2. 其他收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
其他收入—其他	<u>\$861</u>	<u>\$(22)</u>	<u>\$1,576</u>	<u>\$1</u>

3. 其他利益及損失

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
處分投資性不動產利益(損失)	\$-	\$-	\$-	\$15,531
透過損益按公允價值衡量 之金融資產(負債)利益	291	-	364	-
其他支出	-	(4,362)	(204)	(4,797)
處分不動產、廠房及設備損失	-	-	(31)	-
處分待出售非流動資產利益 (損失)	-	(86,926)	-	(88,526)
非金融資產減損迴轉利益	-	150,320	-	151,348
合計	<u>\$291</u>	<u>\$59,032</u>	<u>\$129</u>	<u>\$73,556</u>

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)

4. 財務成本

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息費用：				
租賃負債之利息	\$27	\$38	\$91	\$123
銀行借款之利息	24,122	19,435	67,586	57,744
公司債攤銷之利息	(440)	(25)	(1,321)	(25)
其他	360	290	915	822
小計	24,069	19,738	67,271	58,664
減：符合要件之資產資本化 金額	(23,861)	(20,662)	(66,944)	(57,404)
利息費用	208	(924)	327	1,260
手續費	1,331	-	3,973	-
財務成本合計	\$1,539	\$(924)	\$4,300	\$1,260

(二十二)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30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	\$-	\$-	\$-	\$-
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	\$50	\$57	\$195	\$154

(二十三)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	109年7月1日至9月30日			108年7月1日至9月30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	\$4,328	4,422	\$8,750	\$3,651	\$4,568	\$8,219
勞健保費用	423	335	758	208	292	500
退休金費用	229	172	401	102	136	238
其他員工福利費用	175	161	336	100	166	266
折舊費用	198	968	1,166	86	932	1,018
攤銷費用	-	100	100	-	78	78

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)

性質別 \ 功能別	109年1月1日至9月30日			108年1月1日至9月30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	\$11,604	\$14,102	\$25,706	\$6,336	\$11,133	\$17,469
勞健保費用	1,157	974	2,131	463	837	1,300
退休金費用	621	484	1,105	227	394	621
其他員工福利費用	488	484	972	220	454	674
折舊費用	575	2,875	3,450	258	2,740	2,998
攤銷費用	-	287	287	-	217	217

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一及董事酬勞不高於百分之三。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。前項董事酬勞僅得以現金為之。
2. 本公司民國109年及108年1月1日至9月30日處於累積虧損階段，故並未估列員工及董事酬勞。
3. 本公司董事會決議通過及股東常會報告之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
4. 本公司民國109年及108年9月30日之員工人數分別為52人及43人。其中未兼任員工之董事人數分別為6人及4人。

(二十四)所得稅

1. 民國109年及108年1月1日至9月30日所得稅費用主要組成如下：

(1)認列於當期損益之所得稅

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30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	-	(22)	-	24,093
以前年度高估	-	-	(2)	-
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)	(17,361)	26,979	(48,736)	14,994
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	17,361	(26,979)	48,736	(14,994)
所得稅費用(利益)	\$-	\$(22)	\$(2)	\$24,093

(2)認列於其他綜合損益之所得稅：無。

2. 現行稅法規範如下：

本公司民國109年及108年1月1日至9月30日適用之營利事業所得稅法定稅率皆為20%，並依中華民國「所得基本稅額條例」計算基本稅額。此外，民國107年度以後之未分配盈餘所適用稅率為5%。

3. 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107年度。

4. 截至民國109年9月30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
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(核定)	1,071	-	1,071	107~116
107(核定)	71,807	-	71,807	108~117
108(申報)	36,245	-	36,245	109~118
109第三季(預估)	30,250	-	30,250	110~119
合計	\$282,314	\$-	\$282,314	

5. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，本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135,323仟元、86,587仟元及74,764仟元。

(二十五)每股盈餘(虧損)

民國109年及108年7月1日至9月30日、109年及108年1月1日至9月30日基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利(淨損)	\$(86,075)	\$22,660	\$(255,908)	\$(34,640)
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	277,085	253,507	277,085	241,482
基本每股盈餘(單位：元)	\$(0.31)	\$0.09	\$(0.92)	\$(0.14)

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)

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
稀釋每股盈餘				
歸屬於普通股股東之本期淨利(淨損)	\$(86,075)	\$22,660	\$(255,908)	\$(34,640)
具稀釋作用之潛在普通股之影響-				
可轉換公司債	-	-	-	-
歸屬於普通股股東之淨利(淨損)	\$(86,075)	\$22,660	\$(255,908)	\$(34,640)
普通股加權平均流通在外股數	277,085	253,507	277,085	241,482
具稀釋作用之潛在普通股之影響				
可轉換公司債轉換之影響	-	-	-	-
普通股加權平均流通在外股數	277,085	253,507	277,085	241,482
稀釋每股盈餘(單位：元)	\$(0.31)	\$0.09	\$(0.92)	\$(0.14)

本公司於民國109年及108年1月1日至9月30日止並未有具稀釋作用之潛在普通股，另本公司於民國108年9月發行可轉換公司債，相關可轉換公司債經計算對每股盈餘具反稀釋作用，故稀釋每股虧損和基本每股虧損相同。

(二十六)現金流量補充資訊

民國109年及108年1月1日至9月30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：

	109年1月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
存貨轉列投資性不動產	\$13,555	\$-

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
林家宏	其他關係人(為本公司法人董事之負責人)
天滙實業股份有限公司	其他關係人(該公司董事為本公司董事)
寶國建築經理股份有限公司	其他關係人(該公司負責人為本公司董事)
和築投資有限公司	其他關係人(為本公司主要股東)
源通投資股份有限公司	關聯企業(為本公司主要股東之關係企業)

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 代銷活動

為配合竹北興崙段及桃園樂捷段建案之銷售，本公司於民國108年7月及108年12月與天滙實業股份有限公司簽訂委託銷售契約，該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。其影響相關會計科目如下：

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)

(1)取得合約之增額成本

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
天滙實業-興崙段	\$63,030	\$40,617	\$14,637
天滙實業-樂捷段	13,574	-	-
合計	\$76,604	\$40,617	\$14,637

(2)應付帳款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
天滙實業股份有限公司	\$-	\$-	\$29,816

(3)其他應付款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
天滙實業股份有限公司	\$82,936	\$75,079	\$-

(4)推銷費用-廣告費

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
天滙實業-興崙段	\$1,394	\$15,179	\$23,243	\$15,179
天滙實業-樂捷段	8,374	-	14,077	-
	\$9,768	\$15,179	\$37,320	\$15,179

2. 在建房地-勞務費用

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
寶國建築經理股份有限公司	\$886	\$267	\$-

3. 其他

(1)本公司民國108年發行國內第二次有擔保轉換公司債面額700,000元整，連帶保證人林家宏，於民國108年9月3日將其擔任董事長之和築投資有限公司所持有之「永大機電(股票代碼：1507)」股票7,500張設質予元大商業銀行。

(2)本公司於民國109年9月30日之短期抵押借款180,000仟元係由本公司股東和築投資有限公司提供「中信金(股票代碼：2891)」20,000仟股、「永大機電(股票代碼：1507)」19,000仟股之股票及其關係企業源通投資股份有限公司提供「永豐金(股票代碼：2890)」44,000仟股之股票作為質押貸款之質押擔保物。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$999	\$952	\$2,935	\$2,796
退職後福利	23	16	66	59
合計	\$1,022	\$968	\$3,001	\$2,855

八、質押之資產

截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，本公司提供下列資產予金融機構作為借款及發行商業本票之擔保品或預售屋履約保證：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存貨-在建房地	\$9,904,734	\$6,782,367	\$6,231,035
其他金融資產-流動	758,264	178,052	236,222
合計	\$10,662,998	\$6,960,419	\$6,467,257

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)截至民國109年9月30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7,544,426仟元(未稅)，已計價金額為1,866,989仟元(未稅)。

(二)本公司為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「預售屋履約保證機制」規定，並使在建房地個案能順利興建及交屋，與金融機構簽訂信託/履約保證契約書，截至民國109年9月30日止相關個案及信託類型等資訊彙總如下：

個案	109年9月30日 動用金額	109年9月30日 信託專戶款(動用後)	信託類型	信託銀行
桃園樂捷段	\$100,180	\$97,736	不動產開發信託 價金返還之保證 (可動用)	土地銀行信託部
桃園草湳坡段	281,250	17,700	價金返還之保證 (部分可動用)	土地銀行信託部
台南府連段	111,819	36,553	不動產開發信託	土地銀行信託部
台中錦村段	121,179	376,131	不動產開發信託	土地銀行信託部
竹北興崙段	61,519	98,631	不動產開發信託	土地銀行信託部
高雄五塊厝段	26,942	81,513	不動產開發信託	土地銀行信託部
	\$702,889	\$708,264		

上開在建房地個案中屬不動產開發信託者，其信託專戶款項按工程進度專款專用，除支付工程款及各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。

(三)本公司因購買土地所開立之未收回保證票據如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存出保證票據	\$40,000	\$-	\$-

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

(一)本公司於民國109年10月16日與非關係人簽約購買桃園市蘆竹區大新段234、235、236、238、239、240、204-2地號等7筆土地作為營建用地興建房屋出售，合約總價為2,351,457仟元。

(二)本公司於民國109年10月20日與非關係人簽約購買桃園市中壢區青平段147、147-1地號等2筆土地作為營建用地興建房屋出售，合約總價為375,270仟元。

(三)本公司之私募現金增資案已於民國109年10月6日完成繳納股款，共私募股數52,912仟股，募得1,000,037仟元。

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

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)

金融資產	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
-非流動	\$509	\$145	\$145
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)	\$434,302	\$1,010,572	\$1,246,280
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	-	150,000	150,000
應收票據	3,725	2,090	400
應收帳款	4,390	700	993
其他應收款	-	216	150
其他金融資產-流動	758,264	178,052	236,222
存出保證金	18,843	12,259	7,883
合計	\$1,219,524	\$1,353,889	\$1,641,928
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$180,000	\$-	\$-
應付短期票券	124,678	-	-
應付票據	5	19,314	18,717
應付帳款(含關係人)	459,508	204,480	172,809
其他應付款(含關係人)	443,357	211,231	53,250
應付公司債	706,980	708,301	708,742
長期借款(包括一年或一營業週期 內到期長期負債)	5,612,740	4,235,840	4,235,840
存入保證金	44	44	44
合計	\$7,527,312	\$5,379,210	\$5,189,402
租賃負債(包括流動及非流動)	\$4,712	\$6,289	\$6,966

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109年及108年1月1日至9月30日之稅後淨利將分別減少或增加762仟元及642仟元，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109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日應收款項之預期信用損失分析如下：

109年9月30日	已逾期					合計
	未逾期	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	\$8,115	\$-	\$-	\$-	\$-	\$8,115
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)

108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	\$2,790	\$-	\$-	\$-	\$-	\$2,790
備抵損失	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-

108年9月30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	\$1,393	\$-	\$-	\$-	\$-	\$1,393
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：

	109年1月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
期初餘額	\$-	\$-
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
109年9月30日					
短期借款	\$180,000	\$-	\$-	\$-	\$180,000
應付短期票券	124,678	-	-	-	124,678
應付款項(包含其他應付款)	902,870	-	-	-	902,870
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,891	1,821	-	-	4,712
應付公司債	-	-	720,248	-	720,248
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,480,600	4,132,140	-	-	5,612,740

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
108年12月31日					
應付款項(包含其他應付款)	\$435,025	\$-	\$-	\$-	\$435,025
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,747	3,256	286	-	6,289
應付公司債	-	-	708,301	-	708,301
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	3,537,040	698,800	4,235,840
108年9月30日					
應付款項(包含其他應付款)	\$244,776	\$-	\$-	\$-	\$244,776
租賃負債(包含一年或一營業週期內到期)	2,732	3,735	499	-	6,966
應付公司債	-	-	708,742	-	708,742
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	-	-	3,537,040	698,800	4,235,840

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(十一)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：

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)

	帳面金額	公允價值		
		第一等級	第二等級	第三等級
109年9月30日				
金融負債：				
應付公司債	\$706,980	\$-	\$706,980	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	5,612,740	-	5,612,740	-
合計	\$6,319,720	\$-	\$6,319,720	\$-
108年12月31日				
金融負債：				
應付公司債	\$708,301	\$-	\$710,492	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,235,840	-	4,235,840	-
合計	\$4,944,141	\$-	\$4,946,332	\$-
108年9月30日				
金融負債：				
應付公司債	\$708,742	\$-	\$708,742	\$-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,235,840	-	4,235,840	-
合計	\$4,944,582	\$-	4,944,582	\$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

- A. 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。
- B. 應付可轉換公司債：按預期支付之現金流量以資產負債表日之市場利率折現的現值衡量。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
109年9月30日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
衍生工具	\$-	\$509	\$-	\$509

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)

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
108年12月31日				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
衍生工具	\$-	\$145	\$-	\$145
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
108年9月30日				
負債				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產				
衍生工具	\$-	\$145	\$-	\$145

5. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1) 本公司採用第二等級公允價值衡量之評價技術及輸入值，依工具之特性分列如下：

金融工具類別	評價技術及輸入值
衍生工具-可轉換公司債之買回及賣回選擇權	以二元樹可轉換公司債評價模型評估，依轉換價格波動度、無風險利率、風險折現率及剩餘年限期數評估而得。

(2) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本公司之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達個別資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

6. 民國109年及108年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

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

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)

編號	項 目	附表
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

(三)主要股東資訊：附表三。

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	仲豐達股份有限公司	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109年9月30日之淨值2,773,987仟元之20%計算，金額為554,797仟元。	\$100,000	\$100,000	\$50,000	\$148,514	3.60%	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109年9月30日之淨值2,773,987仟元之40%計算，金額為1,109,595仟元。	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			
桃園市中壢區青平段109地號土地1筆	109.01.08	\$670,922	依合約規定付款(已全數支付價款)	賴君等5人	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告710,388仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
桃園市中壢區青平段110地號土地1筆	109.02.07	\$1,039,620	依合約規定付款(已全數支付價款)	卓君	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得日升不動產估價師事務所及展茂不動產估價師聯合事務所鑑價報告，分別為1,047,207仟元及1,041,792仟元。	興建住宅擴增營業收入	無
新北市鶯歌區國慶段1315、1321地號及新北市鶯歌區建國段298、310地號等四筆土地	109.09.09	\$300,123	依合約規定付款(截至109年9月30日已付第一期價款100,000仟元)	王君	非關係人	-	-	-	\$-	議價，取得展茂不動產估價師事務所鑑價報告330,381仟元。	興建住宅擴增營業收入	無

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			
自地委建工程合約： 外包工程-台中市錦 村段（前置工程） （帳列存貨-在建工 程）	109.02.18	\$182,789 （未稅）	依合約規定及工 程進度付款	立本營造有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴 增營業收入	無
外包工程-台中市錦 村段（營建工程） （帳列存貨-在建工 程）	109.09.30	\$1,715,405 （未稅）	依合約規定及工 程進度付款	立本營造有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴 增營業收入	無
外包工程-台中市錦 村段（機電裝修工程） （帳列存貨-在建工 程）	109.09.30	\$1,722,435 （未稅）	依合約規定及工 程進度付款	安興營造有限公司	非關係人	-	-	-	\$-	雙方議價	興建住宅擴 增營業收入	無

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)

附表三、主要股東資訊

主要股東名稱	持有股數	持股比例
和築投資有限公司	94,532,918	34.11%
遠安投資股份有限公司	18,312,004	6.60%
能鉉投資控股股份有限公司	14,299,271	5.16%

說明：

1. 本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。
2. 上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。