股票代號：2528

皇普建設股份有限公司
CROWELL DEVELOPMENT CORP.

公開說明書

(發行國內第二次有擔保轉換公司債)

一、公司名稱：皇普建設股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：發行國內第二次有擔保轉換公司債。

三、本次發行轉換公司債概要：

(一) 發行種類：有擔保轉換公司債。

(二) 發行金額：發行總面額為新臺幣柒億元整，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，依債券面額 104%發行，發行總金額為新臺幣柒億貳仟捌佰萬元整。

(三) 債券利率：票面利率 0%

(四) 發行條件：發行期間五年，自發行之日起滿三個月之翌日起至到期日，可轉換為本公司之普通股。

(五) 公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開銷售，公開銷售比例 100%。

(六) 承銷及配售方式：採餘額包銷方式，並以詢價圈購方式對外公開銷售。

(七) 發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件一。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 63 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一) 承銷費用：新臺幣伍佰萬元整。

(二) 其他費用(包括會計師、律師等其他費用)：約新臺幣柒萬元整。

六、股票面額：每股新臺幣壹拾元整。

七、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

八、本公司 106 及 107 年度屬稅後損，故本公司有最近二年度之營業利益或稅前純益連續虧損之情事，其財務狀況及經營結果檢討分析，請參閱本公開說明書第 100 頁

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

十、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 3~6 頁。

十一、 查詢本公開說明書之網址：

(一) 公開資訊觀測站：http://mops.twse.com.tw

(二) 公司揭露之網址：http://crowell.com.tw

皇普建設股份有限公司　　編製

中華民國一〇八年 九 月 十七 日　刊印

一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣仟元

資金來源	金額	占實收資本額比率(%)
設立資本	30,000	1.27
現金增資	1,630,000	69.25
私募(含 985,674 仟元已補辦公發)	5,332,850	226.57
私募已減資	(3,814,326)	(162.05)
盈餘轉增資	633,082	26.90
資本公積轉增資	614,825	26.12
減資	(2,443,581)	(103.82)
公司債轉換	370,854	15.76
合計	2,353,704	100.00

二、公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送相關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。

(三)索取方法：請親赴陳列處所或透過網路至公開資訊觀測站查詢下載（http://mops.twse.com.tw）。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫證券股份有限公司　網址：http://www.tcfhc-sec.com.tw
地址：臺北市松山區長安東路二段 225 號 C 棟 6 樓　電話：(02) 2752-8000
名稱：統一綜合證券股份有限公司　網址：http://www.pscnet.com.tw
地址：台北市松山區東興路 8 號 2 樓　電話：(02) 2747-8266
名稱：德信綜合證券股份有限公司　網址：http://www.rsc.com.tw
地址：台北市新生南路一段 50 號 3 樓　電話：(02) 2393-9988
名稱：福邦證券股份有限公司　網址：http://www.gfortune.com.tw
地址：台北市中正區忠孝西路一段 6 號 7 樓　電話：(02) 2383-6888
名稱：華南永昌綜合證券股份有限公司　網址：www.entrust.com.tw
地址：台北市民生東路四段 54 號 4 樓　電話：(02) 2545-6888
名稱：臺灣土地銀行股份有限公司　網址：https://www.landbank.com.tw
地址：台北市中正區延平南路 81 號　電話：(02) 2348-3919
名稱：群益金鼎證券股份有限公司　網址：http://www.capital.com.tw
地址：台北市松山區民生東路三段 156 號 11 樓　電話：(02) 8789-8888
名稱：康和綜合證券股份有限公司　網址：https://www.concords.com.tw
地址：台北市基隆路一段 176 號 B1-B2　電話：(02) 8787-1888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大商業銀行股份有限公司 營業部　網址：https://www.yuantabank.com.tw/
地址：臺北市松山區敦化南路 1 段 66 號 1~2 樓　電話：(02) 2173-6680

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司　網址：https://www.landbank.com.tw/
地址：臺北市中正區館前路 46 號　電話：(02) 2348-3936

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：採無實體發行，故不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：福邦證券股份有限公司股務代理部　地址：臺北市忠孝西路一段 6 號 6 樓
網址：www.gfortune.com.tw　電話：(02)2371-1658

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：王慕凡、鄧欣珊會計師

事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所　地址：臺中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓
網址：www.bdo.com.tw　電話：（04）2329-1290

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

複核律師姓名：邱雅文律師
事務所名稱：遠東聯合法律事務所　地址：臺北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓
網址：www.felo.com.tw　電話：(02)2392-8811

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：許連晉　代理發言人姓名：唐如鈺
職稱：財務部經理　職稱：業務部襄理
電話：(03) 217-1111　電話：(03) 217-1111
電子郵件信：jason@crowell.com.tw　電子郵件信箱：faith0604@crowell.com.tw

十三、公司網址：http://crowell.com.tw

皇普建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：2,353,704,090 元	公司地址：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓	電話：(03) 217-1111
設立日期：74 年 1 月 17 日	網址：http://crowell.com.tw	
上市日期：84 年 3 月 10 日	上櫃日期：不適用	公開發行日期：81 年 10 月 06 日 / 管理股票日期：不適用
負責人：董事長：蘇永平 總經理：蘇永平	發言人：許連晉　職稱：財務部經理 代理發言人：唐如鈺　職稱：業務部襄理	
股票過戶機構： 福邦證券股份有限公司股務代理部	電話：(02)2383-6888 網址：www.gfortune.com.tw 地址：臺北市忠孝西路一段 6 號 6 樓	
股票承銷機構： 合作金庫證券股份有限公司	電話：(02)2752-8000 網址：www.tcfhc-sec.com.tw 地址：臺北市松山區長安東路 2 段 225 號 C 棟 6 樓	
最近年度簽證會計師： 王慕凡、鄧欣珊會計師 立本台灣聯合會計師事務所	電話：(04)2329-1290 網址：www.bdo.com.tw 地址：臺中市南屯區文心路一段 306 號 6 樓	
複核律師： 邱雅文律師 遠東聯合法律事務所	電話：(02)2392-8811 網址：http://www.felo.com.tw 地址：臺北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓	
信用評等機構：不適用		
評等標的：發行公司：不適用	無■；有□，評等日期：不適用　評等等級：不適用	
評等標的：本次發行公司債：不適用	無■；有□，評等日期：不適用　評等等級：不適用	
董事選任日期：106 年 10 月 25 日，任期：3 年	監察人選任日期：106 年 10 月 25 日，任期：3 年	
全體董事持股比例：52.13%(108 年 5 月 10 日)	監察人持股比率：2.91%(108 年 5 月 10 日)	

董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：55.04%(108 年 5 月 10 日)

職　稱	姓　名	持股比例	職　稱	姓　名	持股比例
董事長	遠安投資股份有限公司 代表人：蘇永平	7.78%	獨立董事	陳棟偉	—
董事	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	39.10%	獨立董事	陳朝城	—
董事	能鋐投資控股股份有限公司 代表人：鄭秀雲	5.25%	監察人	葉清宗	2.91%
			監察人	陳正林	—

工廠地址：無		電話：無
主要產品：委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售。	市場結構：內銷 100 % 外銷 0 %	參閱本文之頁次 第 51 頁
風險事項	請參閱本公開說明書壹、公司概況/二、風險事項	參閱本文之頁次 第 3~6 頁
去(107)年度	營業收入：218,448 仟元 稅前淨損：(66,645)仟元　稅後每股盈餘：(0.40)元	參閱本文之頁次 第 94 頁

本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面
發行條件	請參閱本公開說明書封面
募集資金用途及預計產生效益概述	請參閱本公開說明書第 63 頁
本次公開說明書刊印日期：108 年 7 月 17 日	刊印目的：發行國內第二次有擔保轉換公司債
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱公開說明書目錄	

皇普建設開發股份有限公司
公開說明書目錄

頁 次

壹、公司概況 1
一、公司簡介 1
二、風險事項 3
三、公司組織 7
四、資本及股份 17
五、公司債(含海外公司債)辦理情形 26
六、特別股辦理情形 26
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形 26
八、員工認股權憑證辦理情形 26
九、限制員工權利新股辦理情形 26
十、併購辦理情形 26
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形 26

貳、營運概況 27
一、公司之經營 27
二、不動產、廠房及設備及其他不動產應記載事項 56
三、轉投資事業應記載事項 57
四、重要契約 58

參、發行計畫及執行情形 60
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析 60
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫 63
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。 92
四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。 92

肆、財務概況 93
一、最近五年度簡明財務資料應記載事項 93
二、財務報告應記載事項 99
三、財務概況其他重要事項應記載事項 99
四、財務狀況及經營結果之檢討分析應記載事項 100

伍、特別記載事項 103
一、內部控制制度執行狀況 103
二、委託經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告 103
三、證券承銷商評估總結意見 103
四、律師法律意見書 103
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 103
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委會通知應自行改進事項之改進情形 103
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項 103
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。 111
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同

意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容 112
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形 112
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書 112
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。 112
十三、其他必要補充說明事項 112
十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見 114
十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項。 114

陸、重要決議 143
一、與本次發行有關之決議文 143
二、公司章程新舊條文對照表 143
三、盈餘分配表 143

附件：
附件一、國內第二次有擔保轉換公司發行及轉換辦法
附件二、國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書
附件三、106 年度個體財務報告暨會計師查核報告
附件四、107 年度個體財務報告暨會計師查核報告
附件五、108 年第一季個體財務報告暨會計師核閱報告
附件六、內部控制聲明書
附件七、證券承銷商評估總結意見
附件八、律師法律意見書
附件九、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
附件十、證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書
附件十一、承銷商出具對不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書
附件十二、重要決議應記載與本次發行有關之決議文
附件十三、章程新舊條文對照表
附件十四、盈餘分配表

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期

中華民國 74 年 1 月 17 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總　公　司：桃園市桃園區文中路 747 號 6 樓

電　　話：(03) 217-1111

(三)公司沿革

年度	沿革
民國 74 年	核准設立，資本額 30,000 仟元。 推出高雄．「濱湖天廈」、「皇普新廈」案。
民國 76 年	推出高雄．「新遠東公園名廈」案。
民國 78 年	推出高雄．「濱湖大第」案，榮獲七十八年全國建築金獅獎及七十九年全國建築美屋獎。 推出北市．「皇普京都」案。 合併尚普建設，增資30,000仟元，增資後資本額為60,000仟元。 現金增資100,000仟元，增資後資本額為160,000仟元。
民國 79 年	推出高雄．「皇普新都」案，榮獲八十年全國建築金獅獎。 推出高雄．「康乃馨花園廣場」案。
民國 80 年	推出高雄．「皇普尊爵」案，榮獲全國首屆金石獎。 推出高雄．「小橋流水人家」、「皇普天廈」案。
民國 81 年	推出高雄．「帝國明珠」、「皇普爵士」案。 推出嘉義．「花開富貴」、「皇普民生特區」案。 成立嘉義辦事處。 證管會核准公開發行及現金增資250,000仟元，增資後資本額為410,000仟元。 轉投資裕原營造工程公司10,260仟元。
民國 82 年	推出高雄．「薄海歡騰」案。 推出嘉義．「彩虹大道」案。 成立臺北分公司。 職工福利委員會榮獲行政院勞委會頒贈「優等」獎狀及獎金。 盈餘暨資本公積轉增資 82,000 仟元，增資後資本額為 492,000 仟元。
民國 83 年	職工福利委員會再次榮獲行政院勞委會頒贈「優等」獎狀及獎金。 推出嘉義．「荷蘭市」案，榮獲全國第二屆金石獎。 推出北市．「波綠露」案。
民國 84 年	北市信義區．「三普大樓」完工。 盈餘暨資本公積轉增資 123,000 仟元，增資後資本額為 615,000 仟元。 於 84 年 3 月 10 日股票掛牌上市。 現金增資 200,000 仟元，盈餘暨資本公積轉增資 123,000 仟元，增資後資本額為 938,000 仟元。
民國 85 年	推出新北市．「皇普大道東」案。

年度	沿革
	推出北市．「皇普河畔」案。 盈餘暨資本公積轉增資 187,600 仟元，增資後資本額為 1,125,600 仟元。
民國 86 年	現金增資600,000仟元，盈餘暨資本公積轉增資225,120仟元，增資後資本額為1,950,720仟元。
民國 87 年	推出北市．「皇普中正一百」案。 盈餘暨資本公積轉增資390,144仟元，增資後資本額為2,340,864仟元。
民國 88 年	推出新北市．「伊吉邦」案。 推出高雄．「澄湖真跡」、「博愛一百」案。 資本公積轉增資117,043仟元，增資後資本額為2,457,907仟元。 出售子公司裕原營造工程股份有限公司。
民國 89 年	推出新北市．「皇普市民樂」案。 總公司遷移臺北市信義區基隆路二段109號11樓。
民國 91 年	北市．「台哥大基隆路大樓」完工。
民國 94 年	私募現金增資542,093仟元，增資後資本額為3,000,000仟元。 減少資本2,257,907仟元，減資後資本額為742,093仟元。
民國 95 年	私募現金增資857,907仟元，增資後資本額為1,600,000仟元。
民國 96 年	出售子公司幽雅超級市場股份有限公司。
民國 97 年	公司遷址至臺北市信義區基隆路二段109號12樓。
民國 98 年	私募現金增資3,400,000仟元，增資後資本額為5,000,000仟元。
民國 99 年	公司遷址至臺北市中山區民生東路三段51號13樓。 減少資本4,000,000仟元，減資後資本額為1,000,000仟元。
民國 101 年	發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣407,000仟元，發行日101年4月24日，到期日106年4月24日。
民國 102 年	推出基隆．「我泉山莊」案。 可轉債轉換普通股800仟元，實收資本額為1,000,800仟元。 可轉債轉換普通股142,400仟元，實收資本額為1,143,200仟元。 可轉債轉換普通股35,700仟元，實收資本額為1,178,900仟元。
民國 103 年	可轉債轉換普通股7,400仟元，實收資本額為1,186,300仟元。 可轉債轉換普通股18,100仟元，實收資本額為1,204,400仟元。 可轉債轉換普通股5,000仟元，實收資本額為1,209,400仟元。
民國 104 年	可轉債轉換普通股619仟元，實收資本額為1,210,019仟元。 可轉債轉換普通股309仟元，實收資本額為1,210,328仟元。 可轉債轉換普通股526仟元，實收資本額為1,210,854仟元。
民國 106 年	可轉債轉換普通股16,000仟元，實收資本額為1,370,854仟元。 106年8月由和築投資有限公司等人透過公開收購方式取得本公司股票，並於同年10月召開股東臨時會全面改選董事及監察人。 同年11月公司遷址至桃園市桃園區文中路747號6樓。
民國 107 年	金管會核准公開發行及現金增資新台幣450,000仟元，增資後資本額為新台幣1,820,854仟元。 私募現金增資新台幣532,850仟元，增資後資本額為新台幣2,353,704仟元。 推出台南．「皇普文苑」案。 推出桃園龜山．「皇普MVP」案。
民國 108 年	推出桃園楊梅．「皇普鉑苑」案。

二、風險事項

(一)風險因素

1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

單位：新台幣仟元

項目年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截至第一季
利息支出(A)	7,480	11,651	36,158	18,142
營業收入淨額(B)	127,699	65,082	218,448	2,727
營業損失(C)	(14,630)	(31,779)	(46,874)	(16,057)
利息支出/營業收入(A)/(B)	5.86%	17.90%	16.55%	665.27%
利息支出/營業損失(A)/(C)	(51.13%)	(36.66%)	(77.14%)	(112.98%)

本公司 105~107 年度及 108 年度截至第一季之利息支出分別為 7,480 仟元、11,651 仟元、36,158 仟元及 18,142 仟元，利息支出占營業收入比率分別為 5.86%、17.90%、16.55%及 665.27%。105、106 年度因受我國政府打房政策影響，房市價量表現向下修正，且本公司未推出新案銷售之影響，使營業收入不如預期。而本公司仍持續開發及規劃新建案，以融資取得新開發案之土地及支應營運所需，致利息支出上升，利息支出占營業收入比率相對提高，故利率變動對本公司營運有一定影響，然 107 年度本公司推出台南皇普文苑、桃園龜山皇普 MVP 兩檔建案預售，108 年度第二季推出桃園楊梅「皇普鉑苑」，108 年下半年度亦將推出「竹北興崙段」、「台中錦村段」及「高雄五塊厝段」等建案預售，對未來營業收入有正向挹注。本公司透過土地及建案之融資取得營建資金，並建立良好之銀行網絡，於融資時向各行庫爭取最優惠之利率條件；財務資訊透明完整，以公開資訊觀測站及公司官網向社會大眾定期揭露公司財務運作狀況。

(2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司為建設業，主要提供在地之內需市場，且本公司未持有外幣資產與進行外幣交易，故匯率變動對本公司損益並無重大影響。

(3)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

近年來國內通貨膨脹維持溫和穩定，隨著全球經濟復甦，國際原物料需求回暖，價格持續上漲，通膨壓力逐漸升高。惟房地產向來被視為保值之資產且市場銷售已趨回穩，故通貨膨脹情形對本公司損益並無重大影響。

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

(1)高風險、高槓桿投資

本公司並無從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易之情事。

(2)資金貸與他人

本公司從事資金貸與他人之相關作業，係依照本公司經董事會及股東會通過之「資金貸與他人作業程序」辦理。最近年度及截至年報刊印日止，本公司並無資金貸與他人之情形。

(3)背書保證

本公司最近年度及截至年報刊印日止，基於共同投資開發案所需為伸豐達公司背書保證，相關作業程序均依本公司經董事會及股東會通過之「背書保證施行辦法」規定辦理，且金額未超過規定限額，亦未有因背書保證造成本公司虧損之情事，故對本公司之財務狀況尚無重大影響。

(4)衍生性商品交易

本公司並無從事衍生性商品交易之情事，且本公司業已訂定經董事會及股東會通過之「取得或處分資產處理程序」，作為相關衍生性商品交易之依據。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司主要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，並不從事營造工程，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

房市在經過數年盤整後，於 107 年突破困境，並在第四季重返近年來的交易高點，107 年受到中美貿易大戰、全球經濟、股匯市走下坡等因素的影響，央行未如預期調漲利率，反而連續凍漲，利率維持低利，相對對於貸款購屋民眾產生吸引力。

另外為使民眾獲得更即時、透明、正確的不動產交易資訊，107 年政府提出推動「實價登錄 2.0」，於登記同時申報、門牌完整揭露、自售預售屋全面納入登記，雖然法案尚未通過，但預期未來購屋資訊更加公開透明會是房市明確的方向，市場也得亦趨健全。

綜觀整體房市環境，公司主要以首購、首換產品為訴求，符合市場之自住需求，且均於購地後積極展開規劃，確實掌握開發時程，維持公司整體競爭力。截至目前國內外重要政策及法律變動對於本公司之財務應無重大不利之影響。

5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司主要從事委託興建住宅及辦公大樓之出租出售業務，科技之改變對於房地產較無明顯關聯。為因應科技及產業變化，本公司開發設計部具備專業市場敏銳度，經由多方獲取產業資訊，掌握發展之脈動，積極找尋具開發潛力之土地投資開發，故截至公開說明書刊印日止科技改變及產業變化對本公司財務業務應無重大不利之影響。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司持續以誠信、負責、守法之理念，落實公司治理及社會責任。截至公開說明書刊印日止，並未發生因形象改變而對企業管理產生危機之情事。

7.進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：

本公司截至目前並無併購計畫，故不適用。

8.擴充廠房之預期效益及可能風險因應措施：

本公司無擴充廠房需求，故不適用。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險因應措施

(1)進貨

本公司進貨主係土地購買及營建發包。在土地取得方面，由本公司開發部專業開發人員隨時注意市場資訊、蒐集並參與國有財產局土地標購等，積極尋找具有市場開發價值之合適地區。由於土地取得對象眾多且分散，故無所謂進貨集中或供貨短缺或中斷之情形。營建發包方面，本公司之營建工程皆委由營造廠商外包，且以建案發展為考量，選擇合適之營建廠商，另為有效控制工程品質及工程進度，工程合約中訂定相關規範，並與營造廠商間維持良好合作關係，故營造廠商之來源應無匱乏之虞，故無進貨集中之風險。

(2)銷貨

本公司近年來並無推出新建案，其中 106 年度及 107 年度第一大銷售客戶分別為欣偉傑公司及齊陽建設，主係出售營建用地產生之銷貨收入所致，另 108 年第一季因主要營業收入僅來自於與威力國際、國揚實業、祖晟國際、藏善建設、福格銘及漢神資產等合資開發共四期之台南「翡翠森林」建案，認列合資比例 10%之營建收入，使 108 年第一季銷貨集中於威力國際。

<u>因應措施：</u>

本公司已陸續籌備自地委建案，藉以分散銷售比率過於集中之風險。

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

本公司 106 年 10 月進行董監全面改選後，新經營團隊展開全台大推案，遍及桃園、新竹、台中、台南、高雄，積極開發具有效益之標的，同時活化舊有資產，使資源更有效配置，對本公司營運具有正面效益。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司 106 年 10 月全面改選董事及監察人，而使經營權產生改變。新經營團隊於接手後積極全台各地投資開發，截至 108 年 4 月，已有台南東區「皇普文苑」、桃園 A7 重劃區「皇普 MVP」及桃園楊梅「皇普鉑苑」3 個建案銷售中。此外，規劃 108 年底、109 年初陸續推出「竹北興崙段」、「台中錦村段」及「高雄五塊厝段」等 3 個建案，新經營團隊目標在業績基礎扎根後，朝品牌建商轉型邁進。

12.其他重要風險及因應措施

本公司於 107 年 3 月 6 日之董事會通過自 107 年第一季起更換簽證會計師。

本公司簽證會計師事務所變動主係因應本公司之營運發展及經營需求，對於本公司之財務業務應不致產生重大影響，故上述異動對本公司股東權益或證券價格均無重大影響。

(二)訴訟或非訟事件

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

無此情事。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情事。

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

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

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構

皇普建設組織架構圖

2.各主要部門所營業務

部門名稱	工作職掌
總經理室	有關經營管理之分析研究及轉投資評估等事宜 綜理制度規劃、預算制度等業務
稽核室	公司各項業務之稽核、制度規劃之配合等事宜
開發設計部	負責購地、土地開發、重劃、合建等事宜及大環境資訊之蒐集
財務部	綜理資金調度、帳務作業等事宜 有關股務作業等事宜
行政服務部	負責人力需求規劃、人員招募、敘薪、福利及教育訓練等業務 負責總務、庶務及財產管理等相關業務
業務部	負責房屋銷售廣告預算、文宣之審核及產權移轉等相關業務 新社區召開住戶大會成立委員會、與委員會往來聯繫及客訴案件之處理
營建部	綜理建築設計、工程查核、執照申請、工地工程預算編製、工程管理、完工驗收、編製工作決算等事宜 負責工程發包、建材、公司資產等之採購事宜 有關房屋修繕、售後服務工作等事宜

(二)關係企業圖

1.關係企業架構：無。

2.公司與關係企業間相互持股比率、股份及實際投資金額：無。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108 年 5 月 10 日；單位：股

職 稱	姓 名	性別	國籍	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證之情形
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	蘇永平	男	中華民國	106.11.02	-	-	-	-	-	-	中央大學 EMBA 興展建設有限公司董事	興展建設有限公司董事 遠安投資(股)公司董事 永平資產管理有限公司董事 寶國建築經理(股)公司董事	無	無	無	無
財務部經理	許連晉	男	中華民國	106.10.01	100,000	0.04	-	-	-	-	台灣大學會計系 安永聯合會計師事務所資深經理	無	無	無	無	無

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人姓名、經(學)歷、持有股份及性質

108 年 5 月 10 日；單位：股

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註三)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長	遠安投資股份有限公司	男	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	13,708,540	10.00	18,312,004	7.78	-	-	-	-	-	無	無	無	無
	代表人：蘇永平			106.8.25			-	-	-	-	-	-	-	-	中央大學 EMBA 興展建設有限公司董事	皇普建設(股)公司總經理 興展建設有限公司董事 遠安投資(股)公司董事 永平資產管理有限公司董事 寶國建築經理(股)公司董事	無	無	無
董事	和築投資有限公司	男	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	55,082,918	40.18	92,032,918	39.10	-	-	-	-	-	寶國建築經理(股)公司董事 鑒機管理顧問(股)公司董事	無	無	無
	代表人：蘇孟光			106.10.25			-	-	-	-	-	-	-	-	政治作戰學校 興聚建設(股)公司董事長	皇普建設(股)公司副總經理 興聚建設(股)公司董事長 遠安投資(股)公司董事	無	無	無
董事	能鋐投資控股股份有限公司	女	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	6,854,271	5.00	12,349,271	5.25	-	-	-	-	-	錦鋐企業(股)公司董事 鋐昌(股)公司董事 寶鋐(股)公司董事 昱鋐(股)公司董事	無	無	無
	代表人：鄭秀雲			106.10.25			-	-	-	-	-	-	-	-	台南家政專科學校 錦鋐企業(股)公司財務	錦鋐企業(股)公司財務 順揚建設(股)公司董事	無	無	無

職稱	姓名	性別	國籍或註冊地	初次選任日期	選任日期	任期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註三)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
獨立董事	陳棟偉	男	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	-	-	-	-	80,000	0.03	-	-	南亞工專土木科 和峻建設(股)公司副總	和峻建設(股)公司董事 和峻建設(股)公司副總 和發建設(股)公司顧問	無	無	無
獨立董事	陳朝城	男	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	-	-	-	-	-	-	-	-	新竹市大庄國小 晉偉工程(股)公司董事	財團法人新北市私立融獻社會福利慈善事業基金會董事 晉偉工程(股)公司董事 御富順開發有限公司董事 宏瑋開發(股)公司董事 新北市營建剩餘土石方資源處理商業同業公會常務理事	無	無	無
監察人	葉清宗	男	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	6,854,271	5.00	6,854,271	2.91	-	-	1,908,000	0.81	淡江工商管理學院 財政稅務管理系 新理想廣告(股)公司副總經理	新理想廣告(股)公司副總經理	無	無	無
監察人	陳正林	男	中華民國	106.10.25	106.10.25	3	-	-	-	-	-	-	5,963,000	2.53	萬能工商專科 寶國建築經理(股)公司董事長	寶國建築經理(股)公司董事長 國票金融控股公司董事	無	無	無

2.法人股東之主要股東

108 年 6 月 30 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
遠安投資股份有限公司	永平資產管理有限公司(66.67%)、蘇永平(33.33%)
和築投資有限公司	林家宏(100%)
能鋐投資控股股份有限公司	吳宥德(80%)、李莉榛(20%)

3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東

108 年 6 月 30 日

法人名稱	法人之主要股東
永平資產管理有限公司	蘇永平(80%)、蘇玉賢(6.67%)、蘇玉安(6.67%)、蘇若寧(6.67%)

4.董事及監察人資料

條件 姓名		是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註 1）										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
		商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事	遠安投資(股)公司 代表人：蘇永平		✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		0
董事	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
董事	能鋐投資控股(股)公司代表人：鄭秀雲			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		0
獨立董事	陳棟偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事	陳朝城			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人	葉清宗			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人	陳正林			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註 1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地法令設置之獨立董事者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或

機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

(8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(9)未有公司法第 30 條各款情事之一。

(10)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人：不適用。

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事(含獨立董事)之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

107 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、 C及D等四項總額占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司(註9)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	遠安投資股份有限公司法人代表人:蘇永平	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	2,472	2,472	-	-	-	-	-	-	(3.53%)	(3.53%)	無
董事	和築投資有限公司法人代表人：蘇孟光	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	1,100	1,100	-	-	-	-	-	-	(1.57%)	(1.57%)	無
董事	能鋐投資控股股份有限公司法人代表人:鄭秀雲	-	-	-	-	-	-	36	36	(0.05%)	(0.05%)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.05%)	(0.05%)	無
獨立董事	陳棟偉	-	-	-	-	-	-	36	36	(0.05%)	(0.05%)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.05%)	(0.05%)	無
獨立董事	陳朝城	-	-	-	-	-	-	30	30	(0.04%)	(0.04%)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.04%)	(0.04%)	無

2.監察人之酬金

107 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	葉清宗	-	-	-	-	15	15	(0.02%)	(0.02%)	無
監察人	陳正林	-	-	-	-	27	27	(0.04%)	(0.04%)	無

3.總經理及副總經理之酬金

107 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例（%）		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	蘇永平	2,114	2,114	-	-	358	358	-	-	-	-	(3.53%)	(3.53%)	無
副總經理	蘇孟光(註一)	941	941	-	-	159	159	-	-	-	-	(1.57%)	(1.57%)	無

註一：於 107 年 7 月 6 日起留職停薪，108 年 2 月 28 日辭任副總經理。

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：無。

單位：新台幣仟元

	職稱	姓　名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	蘇永平	0	0	0	0
	副總經理(註 1)	蘇孟光				
	財務部經理	許連晉				

註 1：於 108 年 2 月 28 日辭任副總經理。

5.本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

(1)本公司於及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後損益比例分析

單位：新台幣仟元

項目	106 年度				107 年度			
	酬金總額		酬金總額占稅後純益比例(%)		酬金總額		酬金總額占稅後純益比例(%)	
	本公司	合併報告所有公司	本公司	合併報告所有公司	本公司	合併報告所有公司	本公司	合併報告所有公司
董事	693	693	(0.44%)	(0.44%)	102	102	(0.15%)	(0.15%)
監察人	206	206	(0.13%)	(0.13%)	42	42	(0.06%)	(0.06%)
總經理及副總經理	2,680	2,680	(1.71%)	(1.71%)	3,572	3,572	(5.10%)	(5.10%)
合計	3,579	3,579	(2.28%)	(2.28%)	3,716	3,716	(5.30%)	(5.30%)

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

A.董監酬勞分派政策

本公司董事及監察人之酬金依公司章程第 30 條之規定，本公司年度如有獲利應提撥董監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。前項董監事酬勞僅得以現金為之。另考量公司營運成果及參酌對公司績效度，給予合理報酬。訂定酬金之程序，以本公司之「董事會績效評估辦法」作為評核之依循，除參考公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，亦參考個人的績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理報酬，相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

B.經理人酬勞分派政策

本公司總經理及副總經理給付酬勞之政策，係參酌同業市場中的薪資水平、於公司內職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度議定之，經由薪資報酬委員會審議通過後提交董事會決議。同時，依據公司章程規定，就當年度獲利提撥不低於百分之一作為員工酬勞。

四、資本及股份

(一)股份種類

108 年 4 月 22 日；單位：股

股份種類	核定股本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普 通 股	235,370,409	264,629,591	500,000,000	上市公司股票

(二)股本形成經過

1.股本形成經過

單位：仟股/新台幣仟元

年 月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
74 年 1 月	10	3,000	30,000	3,000	30,000	創立	無	
78 年 8 月	10	6,000	60,000	6,000	60,000	合併尚普建設(股)公司 30,000 仟元	無	
78 年 11 月	10	16,000	160,000	16,000	160,000	現金增資 100,000 仟元	無	
81 年 10 月	10	80,000	800,000	41,000	410,000	現金增資 250,000 仟元	無	註1
82 年 9 月	10	80,000	800,000	49,000	492,000	盈餘轉增資 41,000 仟元 資本公積轉增資 41,000 仟元	無	註2
84 年 1 月	10	80,000	800,000	61,500	615,000	盈餘轉增資 98,400 仟元 資本公積轉增資 24,600 仟元	無	註3
84 年 9 月	10	135,000	1,350,000	93,800	938,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘轉增資 92,250 仟元 資本公積轉增資 30,750 仟元	無	註4
85 年 8 月	10	135,000	1,350,000	112,560	1,125,600	盈餘轉增資 93,800 仟元 資本公積轉增資 93,800 仟元。	無	註5
86 年 5 月	10	300,000	3,000,000	195,072	1,950,720	現金增資 600,000 仟元 盈餘轉增資 112,560 仟元 資本公積轉增資 112,560 仟元。	無	註6
87 年 9 月	10	300,000	3,000,000	234,086	2,340,864	盈餘轉增資 195,072 仟元 資本公積轉增資 195,072 仟元。	無	註7
88 年 7 月	10	300,000	3,000,000	245,791	2,457,907	資本公積轉增資 117,043.2 仟元	無	註8
94 年 7 月	10	300,000	3,000,000	300,000	3,000,000	私募現金增資 542,092,800 元	無	自行申報
94 年 11 月	10	300,000	3,000,000	74,209	742,093	減少資本 2,257,907,200 元	無	註9
95 年 4 月	10	300,000	3,000,000	160,000	1,600,000	私募現金增資 857,907,200 元	無	自行申報
97 年 10 月	10	300,000	3,000,000	160,000	1,600,000	私募補辦公發 134,092,075 元	無	註10
98 年 8 月	10	500,000	5,000,000	500,000	5,000,000	私募現金增資 3,400,000 仟元	無	自行申報
99 年 6 月	10	500,000	5,000,000	100,000	1,000,000	減少資本 4,000,000 仟元	無	註11
102 年 2 月	10	500,000	5,000,000	100,080	1,000,800	公司債轉換 800 仟元	無	註12
102 年 6 月	10	500,000	5,000,000	114,320	1,143,200	公司債轉換 142,400 仟元	無	註12
102 年 11 月	10	500,000	5,000,000	117,890	1,178,900	公司債轉換 35,700 仟元	無	註12
103 年 2 月	10	500,000	5,000,000	118,630	1,186,300	公司債轉換 7,400 仟元	無	註12
103 年 5 月	10	500,000	5,000,000	120,440	1,204,400	公司債轉換 18,100 仟元	無	註12
103 年 5 月	10	500,000	5,000,000	120,440	1,204,400	私募補辦公發 851,581,440 元	無	註13

103年11月	10	500,000	5,000,000	120,940	1,209,400	公司債轉換 5,000 仟元	無	註12
104年2月	10	500,000	5,000,000	121,002	1,210,019	公司債轉換 619 仟元	無	註12
104年5月	10	500,000	5,000,000	121,033	1,210,328	公司債轉換 309 仟元	無	註12
104年12月	10	500,000	5,000,000	121,085	1,210,854	公司債轉換 526 仟元	無	註12
106年5月	10	500,000	5,000,000	137,085	1,370,854	公司債轉換 160,000 仟元	無	註12
107年07月	10	500,000	5,000,000	182,085	1,820,854	現金增資新台幣 450,000 仟元	無	註14
107年09月	10	500,000	5,000,000	235,370	2,353,704	私募現金增資新台幣 532,850 仟元	無	自行申報

註1：核准公開發行：81年10月06日(81)台財證(一)第02592號。
註2：核准增資文號：82年06月28日(82)台財證(一)第01573號。
註3：核准增資文號：83年12月15日(83)台財證(一)第47441號。
註4：核准增資文號：84年06月17日(84)台財證(一)第32852號。
註5；核准增資文號：85年06月28日(85)台財證(一)第40320號。
註6；核准增資文號：86年04月14日(86)台財證(一)第27265號。
註7；核准增資文號：87年07月09日(87)台財證(一)第59002號。
註8；核准增資文號：88年06月02日(88)台財證(一)第51258號。
註9：核准減資文號：94年11月04日(94)金管證一字第 0940140260號。
註10：第一次私募補辦公發為97年10月16日經金管會申報生效。
註11：申報減資文號：99年6月25日(99)金管證發字第0990031408號。
註12：核准增資文號：101年3月26日金管證發字第1010007370號。
註13：第二次私募補辦公發金管會核准增資文號：103年5月5日金管證發字第1030015332號。
註14：核准增資文號：107年04月18日金管證發字第1070308052號。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止，私募普通股之執行情形：

項目	107年第 1 次私募第1期 發行日期：107年10月15日
股東會通過日期與數額	107年09月05日股東會通過發行額度不超過95,000,000股
價格訂定之依據及合理性	私募之每股價格：新台幣 12.18 元；尚無低於參考價之八成，其參考價之計算如下： (1)定價日前一、三或五個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，分別為新台幣 14.4 元、新台幣 14.4 元、新台幣 14.4 元，擇前五個營業日之收盤均價新台幣 14.4 元為基準。 (2)定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價新台幣 14.61 元為基準。 綜上，故以前三十個營業日收盤均價新台幣 14.61 元為本次私募之參考價格，考量對股東權益之影響，以新台幣 12.18 元為本次實際私募發行價格，為參考價格之 83.37%，不低於股東會決議參考價格之八成，故本次私募實際發行價格其訂定方式及條件符合法令規定，並參考本公司經營績效、未來展望及最近期市場股價，應屬合理。
特定人選擇之方式	(1)依證券交易法第 43 條之 6 規定擇定特定人並授權由董事會處理。 (2)應募人/與公司間關係 和築投資有限公司/本公司董事 能鋐投資控股(股)公司/本公司董事 寶陞國際投資有限公司/負責人為本公司監察人 吳六合/無 紀榮鎗/無 梁偉勤/無 羅志輝/無

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">黃宗元/無
黃造蓉/無
黃鈴茹/無</td></tr>
<tr><td>辦理私募之必要理由</td><td colspan="5">本公司評估資金市場狀況及考量籌集資金之時效性、便利性、發行成本及股權穩定等因素，故擬採私募方式發行普通股。</td></tr>
<tr><td>價款繳納完成日期</td><td colspan="5">107年9月19日</td></tr>
<tr><td rowspan="11">應募人資料</td><td>私募對象</td><td>資格條件</td><td>認購數量</td><td>與公司關係</td><td>參與公司經營情形</td></tr>
<tr><td>和築投資有限公司</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款</td><td>36,950,000</td><td>本公司董事</td><td>本公司董事</td></tr>
<tr><td>能鋐投資控股(股)公司</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款</td><td>3,695,000</td><td>本公司董事</td><td>本公司董事</td></tr>
<tr><td>寶陞國際投資有限公司</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款</td><td>1,375,000</td><td>負責人為本公司監察人</td><td>負責人為本公司監察人</td></tr>
<tr><td>吳六合</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>3,000,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>紀榮鎗</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>1,645,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>梁偉勤</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>820,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>黃宗元</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>2,500,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>黃造蓉</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>1,250,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>黃鈴茹</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>1,250,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>羅志輝</td><td>符合證券交易法第四十三條之六第一項第二款</td><td>800,000</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>實際認購(或轉換)價格</td><td colspan="5">新台幣12.18元</td></tr>
<tr><td>實際認購(或轉換)價格與參考價格差異</td><td colspan="5">本次私募普通股實際認購價格：新台幣 12.18 元、參考價格：新台幣 14.61 元。本次實際私募發行價格，為參考價格之 83.37%，不低於股東會決議參考價格之八成。</td></tr>
<tr><td>辦理私募對股東權益影響</td><td colspan="5">引進資金將可改善財務結構，提升本公司營運能力。</td></tr>
<tr><td>私募資金運用情形及計畫執行進度
(單位：新台幣元)</td><td>預定支用金額(107 年第 3 季)</td><td>實際支用金額(107 年第 3 季)</td><td>累計實際支用金額及其百分比(%)</td><td>未支用資金餘額及用途說明</td><td>超前或落後原因及改進計劃</td></tr>
</table>

	新台幣 649,011,300	新台幣 649,011,300	100%	無	無
私募效益顯現情形	落實本公司全台灣北、中、南不限開發之經營策略，於台中市興建房屋出售，並充實營運及工程所需資金，有助於公司業務成長及營運發展需要，預計將對本公司未來營運有所助益。				

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

108 年 4 月 22 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	0	0	38	5,352	10	5,400
持有股數	0	0	162,494,992	72,789,809	85,608	235,370,409
持股比例	0	0	69.04	30.92	0.04	100

2.股權分散情形

108 年 4 月 22 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例%
1 至 999	3,504	598,333	0.25
1,000 至 5,000	1,133	2,281,566	0.97
5,001 至 10,000	227	1,800,505	0.76
10,001 至 15,000	97	1,225,036	0.52
15,001 至 20,000	80	1,495,422	0.64
20,001 至 30,000	68	1,700,811	0.72
30,001 至 50,000	84	3,340,643	1.42
50,001 至 100,000	79	5,723,494	2.43
100,001 至 200,000	50	7,315,377	3.11
200,001 至 400,000	35	10,275,668	4.37
400,001 至 600,000	12	6,086,335	2.59
600,001 至 800,000	8	5,446,261	2.31
800,001 至 1,000,000	3	2,695,000	1.15
1,000,001 以上	20	185,385,958	78.76
合 計	5,400	235,370,409	100.00

說明:本公司未發行特別股。

3.主要股東名單(持有股數達總額百分之五以上或股權比例占前十名之股東)

108 年 4 月 22 日；單位：股

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例(%)
和築投資有限公司	92,032,918	39.10
遠安投資股份有限公司	18,312,004	7.78
能鋐投資控股股份有限公司	12,349,271	5.25
亨瑞開發實業股份有限公司	10,040,121	4.27
學詠股份有限公司	9,000,160	3.82
千磐投資股份有限公司	7,000,175	2.97
葉清宗	6,854,271	2.91
寶陞國際投資有限公司	5,963,000	2.53
黃宗元	4,236,000	1.80
吳六合	3,000,000	1.27

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

(1)董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形

職稱	姓名	106年度		107年度		當年度	
		可認股數	實認股數	可認股數	實認股數	可認股數	實認股數
董事	遠安投資(股)公司(代表人：蘇永平)	—	—	3,602,547	4,603,464	—	—
董事	和築投資有限公司(代表人：蘇孟光)	—	—	14,465,325	—	—	—
董事	能鋐投資控股(股)公司(代表人：鄭秀雲)	—	—	1,800,000	1,800,000	—	—
獨立董事	陳棟偉	—	—	—	—	—	—
獨立董事	陳朝城	—	—	—	—	—	—
監察人	葉清宗	—	—	1,800,000	—	—	—
監察人	陳正林	—	—	—	—	—	—

(2)放棄之現金增資認股洽關係人認購之情形：

日期	認購人姓名	與公司、董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係	認購股數	價格
107年度	寶陞國際投資有限公司	負責人為本公司監察人	4,588,000	14元
	元翔國際開發有限公司	負責人為本公司監察人	1,908,000	14元
	遠安投資（股）公司	本公司董事	1,000,917	14元

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

(1)董事、監察人、經理人及大股東股權變動及股權質押情形

單位：股

職稱	姓名	106 年度		107 年度		108 年度截至 6 月 30 日止	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增(減)數	質押股數增（減）數
董事長/大股東	千磐投資股份有限公司 代表人：賴建明	(7,000,000)	-	-	-	註 1	註 1
董事/大股東	千磐投資股份有限公司 代表人：邱福枝	-	-	-	-	註 1	註 1
董事/大股東	千磐投資股份有限公司 代表人：游杉棋	-	-	-	-	註 1	註 1
董事/大股東	千磐投資股份有限公司 代表人：黃錫濤	-	-	-	-	註 1	註 1
董事/大股東	亨瑞開發實業股份有限公司 代表人：陳南宏	-	-	-	-	註 1	註 1
獨立董事	林添裕	-	-	-	-	註 1	註 1
獨立董事	高榮華	-	-	-	-	註 1	註 1
監察人/大股東	學詠有限公司 代表人：林有藤	(9,000,000)	-	-	-	註 1	註 1
監察人/大股東	學詠有限公司 代表人：侯淳淯	-	-	-	-	註 1	註 1
總經理	劉先雯	-	-	-	-	註 1	註 1
大股東	聯眾國際資產管理(股)公司	(20,166,000)	(13,137,000)	-	-	註 1	註 1
董事/大股東	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	55,082,918	-	36,950,000	-	-	-
業務部協理	陳南宏	-	-	-	-	註 1	註 1
工務部經理	郭秋松	-	-	-	-	註 1	註 1
財務部經理	林杏雪	-	-	-	-	註 1	註 1
董事長	遠安投資股份有限公司 代表人：蘇永平	13,708,540	-	4,603,464	-	-	11,200,000
董事	能鋐投資控股股份有限公司 代表人：鄭秀雲	6,854,271	-	5,495,000	-	-	8,600,000
獨立董事	陳朝城	-	-	-	-	-	-
獨立董事	陳棟偉	-	-	-	-	-	-
監察人	葉清宗	6,854,271	-	-	6,854,271	-	(1,054,271)
監察人	陳正林	-	-	-	-	-	-
財務部經理	許連晉	-	-	100,000	-	-	-

註 1：於 106 年解任，其股數於解任後不予揭露。

(2)股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(3)股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

108 年 4 月 22 日；單位：股

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
和築投資有限公司	92,032,918	39.10	-	-	-	-	-	-	
代表人：蘇孟光	-	-	-	-	-	-	-	-	
遠安投資股份有限公司	18,312,004	7.78	-	-	-	-	-	-	
代表人：蘇永平	-	-	-	-	-	-	-	-	
能鋐投資控股股份有限公司	12,349,271	5.25	-	-	-	-	-	-	
代表人：鄭秀雲	-	-	-	-	-	-	-	-	
亨瑞開發實業(股)公司	10,040,121	4.27	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	
學詠股份有限公司	9,000,160	3.82	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	
千磐投資(股)公司 公司負責人：李富雄	7,000,175	2.97	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	
葉清宗	6,854,271	2.91	-	-	1,908,000	0.81	-	-	
寶陞國際投資有限公司	5,963,000	2.53	-	-	-	-	-	-	
黃宗元	4,236,000	1.80	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	
吳六合	3,000,000	1.27	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	註 4	

註 1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。
註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。
註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。
註 4：該股東非為本公司申報之內部人，故其配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份之相關資料無法取得。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；股

項目＼年度			106 年	107 年	當年度截至 108 年 6 月 30 日
每股市價	最高		26.95	20.4	17.00
	最低		6.11	12.3	13.05
	平均		17.55	15.94	15.21
每股淨值	分配前		9.30	10.58	10.33
	分配後		9.30	10.58	10.33
每股盈餘	加權平均股數		133,098,677	174,336,447	235,370,409
	每股盈餘		(1.18)	(0.40)	(0.24)
每股股利	現金股利		-	-	不適用
	無償配股	盈餘配股(仟元)	-	-	
		資本公積配股	-	-	
	累積未付股利		-	-	
投資報酬分析	本益比(註 1)		-	-	
	本利比(註 2)		-	-	
	現金股利殖利率(註 3)		-	-	

註 1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。每股盈餘負數不予揭露。
註 2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。未發現金股利不予揭露。
註 3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。未發現金股利不予揭露。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.本公司股利政策

本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交監察人查核後，提董事會決議之。每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董監酬勞後，再提 10%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，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提 10%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，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之

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新台幣 0.1 元，得改發股票股利。

2.本年度(擬)已議股利分配之情形：107 年度並無股利分配之情形。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

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監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。前項董監事酬勞僅得以現金為之。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：無。

3.董事會通過分派酬勞情形：107 年無分派酬勞之情事。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：107 年度並無盈餘分配之情事。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

本公司 107 年度因虧損故未分派員工酬勞及分派董事監察人酬勞。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形

(一)尚未償還及辦理中之公司債

1.尚未償還之公司債：無。

2.辦理中之公司債：無。

(二)一年內到期之公司債：無。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債：無。

(四)已發行交換公司債：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無。

(六)已發行附認股權公司債：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)公司所營業務主要內容

A.委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。
B.投資興闢都市計劃範圍內之停車場。
C.兒童樂園、遊樂園、綜合體育運動場、超級市場及倉儲業之經營。
D.接受委託辦理土地重劃業務。
E.受政府工業主管單位委託辦理工業區開發。(營造業除外)
F.有關建築材料之製造買賣。
G.前各項有關產品之進出口貿易。
H.有關裝潢建材之買賣及進出口貿易業務。
I.廣告美術設計業務。(特許業務除外)
J.餐廳、咖啡廳、旅館業務之經營。
K.百貨買賣業務。
L.土地及其定著物估價業務。
M.房屋租售之介紹業務。
N.電子零組件製造業。
O.資料儲存及處理設備製造業。
P.農作物栽培業。
Q.菌種業。
R.花卉栽培業。
S.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)所營業務之營業比重：本公司主要業務為「委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售」，市場以內銷為主，佔公司營業額之 100%。

(3)公司目前之商品(服務)項目：住宅大樓、商業大樓、停車場及透天別墅。

(4)計畫開發之新商品(服務) ：兼具休閒與品味之住宅大樓及透天別墅。

2.產業概況

皇普建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「皇普建設」)從事不動產建設業，主要委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務，商品包含住宅大樓、商業大樓、停車場及透天別墅，以下茲就不動產建設產業之現況與發展分述如下：

(1)產業現況及發展

不動產產業涵蓋範圍甚廣，相關聯產業有鋼筋、水泥、仲介、裝潢、金融及代銷等，建設業從中扮演協調整合之角色，新建案的投入開發將帶動整個產業鏈的發展，故被視為「火車頭產業」。而近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約在 6~11%間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、建全與經濟成長息息相關。而景氣的蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於不動產發展亦有提升效果。

除總體經濟外，影響不動產產業景氣的因素尚包含政策面、經濟面、市場面與政治面，如稅制改革、信用管制、住宅政策、貨幣供給額、國民所得、物價變動、家庭戶數、兩岸局勢等。另外房地產異質性高，本身條件的異同亦會造成市場供給及需求的變動。故以下茲就國內外經濟景氣概況、政府政策、建物買賣移轉棟數及不動產市場價量指數分述如下：

A.經濟景氣概況

(A)國際經濟情勢

根據 IHS Markit 1 月最新發布經濟預測，預測 108 年全球經濟成長 2.9%(較 107 年 11 月預測下修 0.2 個百分點)，低於 107 年 3.2%，其中先進及新興經濟體分別成長 1.9%(下修 0.2 個百分點)及 4.6%(持平)。其中美國雖就業市場強勁，加以「減稅及就業法案(Tax Cuts and Jobs Act)」及政府擴張支出等刺激政策效果，有助於經濟持續擴張，惟金融市場震盪劇烈，將抑低部分成長動能，預測 108 年經濟溫和成長 2.5%(下修 0.2 個百分點)。

歐盟受全球貿易成長放緩衝擊外貿表現，加上 107 年 9 月起實施新的汽車測試規範，影響汽車生產及銷售，與英國脫歐協議未來發展不確定性等因素影響，整體經濟降溫，惟德、法、義等國將採行財政刺激政策，或有短期提振效果，預測歐盟 108 年經濟成長 1.5%(下修 0.1 個百分點)，其中德國成長 1.4%(持平)、法國成長 1.2%(下修 0.1 個百分點)、英國成長 1.1%(持平)。

而美中貿易爭端在新一輪關稅提高措施暫緩實施 90 天之後，未來發展取決於兩國談判結果；惟中國大陸近期推出多項振興經濟政策，將有助維繫經濟成長動能，預測 108 年經濟成長 6.3%(上修 0.2 個百分點)。另南韓成長 2.3%(下修 0.3 個百分點)、香港成長 2.4%(下修 0.2 個百分點)、新加坡成長 2.4%(持平)、日本成長 0.8%(下修 0.1 個百分點)。

主要國家經濟成長率

單位：%

年別	台灣	美國	日本	歐盟	德國	法國	英國	中國	香港	南韓	新加坡
101 年	**2.06**	**2.2**	**1.5**	**-0.4**	**0.5**	**0.3**	**1.4**	**7.9**	**1.7**	**2.3**	**4.1**
102 年	**2.20**	**1.8**	**2.0**	**0.3**	**0.5**	**0.6**	**2.0**	**7.8**	**3.1**	**2.9**	**5.1**
103 年	**4.02**	**2.5**	**0.4**	**1.8**	**2.2**	**1.0**	**2.9**	**7.3**	**2.8**	**3.3**	**3.9**
104 年	**0.81**	**2.9**	**1.2**	**2.3**	**1.7**	**1.1**	**2.3**	**6.9**	**2.4**	**2.8**	**2.2**
105 年	**1.51**	**1.6**	**0.6**	**2.0**	**2.2**	**1.2**	**1.8**	**6.7**	**2.2**	**2.9**	**2.4**
第 1 季	-0.14	1.6	0.4	2.1	2.4	1.3	2.1	6.7	1.1	3.0	2.1
第 2 季	1.22	1.3	0.3	2.0	2.2	1.1	1.7	6.7	1.8	3.5	2.0
第 3 季	2.08	1.5	0.5	1.9	2.1	0.9	1.7	6.7	2.2	2.7	1.7
第 4 季	2.79	1.9	1.2	2.1	1.9	1.2	1.7	6.8	3.4	2.6	3.7
106 年	**3.08**	**2.2**	**1.9**	**2.4**	**2.2**	**2.3**	**1.8**	**6.8**	**3.8**	**3.1**	**3.6**
第 1 季	2.94	1.9	1.4	2.2	2.1	1.4	1.8	6.8	4.4	2.9	2.5
第 2 季	2.50	2.1	1.8	2.5	2.2	2.3	1.9	6.8	3.9	2.8	2.8
第 3 季	3.36	2.3	2.1	2.8	2.7	2.7	2.0	6.7	3.6	3.8	5.5
第 4 季	3.48	2.5	2.4	2.6	2.8	2.8	1.6	6.7	3.4	2.8	3.6
107 年	**2.63**	**…**	**…**	**…**	**…**	**1.5**	**1.4**	**6.6**	**…**	**2.7**	**3.3**
第 1 季	3.15	2.6	1.2	2.3	2.0	2.2	1.3	6.8	4.6	2.8	4.5
第 2 季	3.29	2.9	1.4	2.2	1.9	1.7	1.4	6.7	3.5	2.8	4.1
第 3 季	2.38	3.0	0.0	1.8	1.2	1.3	1.6	6.5	2.9	2.0	2.3
第 4 季	1.78	**…**	**…**	1.5	**…**	0.9	1.3	6.4	**…**	3.1	2.2

資料來源：內政部主計處

(B)國內景氣概況

依據中經院近期公布的景氣預測報告，2019 年全年經濟成長率約 2.15%，維持於 2%以上，較 2018 年之 2.63%差距 0.48 個百分點。成長模式側重內需支撐，由於就業市場情勢改善，政府力推有益民間消費相關方案(包括綜合所得稅改革等)，預估 2019 年民間消費年增率 2.10%，仍是經濟成長之有力支撐。2019 年國內投資可望和緩復甦，粗估 2019 年國內資本形成毛額年增率達 5.65%，全年投資規模約 3.93 兆新臺幣，其中民間投資年增 4.46%，政府投資成長 11.96%、公營事業投資增加 8.63%。雖然商品進出口成長趨緩，惟因進口、出口物價指數走跌，尤其出口物價指數跌幅更甚於進口物價指數，以致實質商品與服務輸出/輸入年增率仍然維持正向成長，2019 年實質成長率分別為 3.02%、2.55%。相互扣減後淨輸出規模 1.38 兆元，年增 7.35%。

中經院臺灣經濟預測
Taiwan's Macroeconomic Forecasts

	2019年季預測 Year 2019 Quarterly				2018年	2019年 Annually	2020年
	第1季 Q1	第2季 Q2	第3季 Q3	第4季 Q4	實際值 2018	預測值 2019	預測值 2020
GDP,GNP及其組成,新臺幣十億元(2006年基期),GDP,GNP and Major Components, Billions of 2006 NT Dollars							
實質GDP, Real GDP	4,093.97	4,205.38	4,372.51	4,501.49	16,811.63	17,173.35	17,588.47
年變動率,yoy(%)	1.75	1.90	2.31	2.61	2.63	2.15	2.42
每人平均GNI, per capita GNI[1]	6,383.49	6,295.13	6,489.22	6,706.88	25,617.89	25,874.73	26,863.11
民間消費, Private Consumption	2,347.93	2,330.34	2,374.19	2,382.39	9,240.81	9,434.84	9,613.96
年變動率,yoy(%)	1.80	1.98	2.07	2.54	2.05	2.10	1.90
固定資本形成, Total Fixed Investment	916.72	953.47	1,034.65	1,021.38	3,716.17	3,926.22	4,099.27
年變動率,yoy(%)	3.95	6.69	4.48	7.48	2.10	5.65	4.41
民間投資, Private Fixed Investment	789.26	773.93	845.93	732.03	3,007.13	3,141.15	3,285.23
年變動率,yoy(%)	3.39	5.27	3.26	6.20	1.46	4.46	4.59
財貨與服務之輸出, Exports, gds+serv[2]	3,111.2	3,200.2	3,460.4	3,581.6	12,962.0	13,353.4	13,696.5
年變動率,yoy(%)	2.38	2.68	3.51	3.41	3.66	3.02	2.57
財貨與服務之輸入, Imports, gds+serv[2]	2,844.9	2,868.0	3,106.3	3,157.9	11,679.8	11,977.1	12,277.8
年變動率,yoy(%)	2.24	2.63	2.47	2.82	4.90	2.55	2.51
消費者物價指數, Consumer Price Index	101.88	102.33	103.70	103.40	101.98	102.83	103.89
年變動率,yoy(%)	0.36	0.44	1.19	1.32	1.35	0.83	1.04
臺幣兌美元匯率,Exchange Rate(NT$/US$)	30.83	30.64	30.71	30.80	30.16	30.75	30.72
失業率(%), Unemployment Rate(%)	3.67	3.65	3.80	3.68	3.71	3.70	3.69

說明：[1]有關每人平均GNI在此以美元表示。
[2]表示2019年第1季資料為官方統計之粗估值，非預測值；在此以億美元計。

資料來源：中華經濟研究院(2019 年 4 月 17 日發佈)

另針對營建業方面，分析台經院公布景氣動向調查結果，營建業廠商對於景氣判斷截至2018年5月已連續十一個月持續處於此「信心回升」階段，顯示當前房市雖然已經脫離「看法悲觀」最谷底的區域而逐步向上，但 2018 年 6 月~2019 年 2 月廠商看法卻又再度回到「看法悲觀」，且持續九個月，顯然短期內房市景氣仍需時間進行調整，而距離進入「看法樂觀」階段，尚有一段距離。

營業氣候測驗點(2019年3月)

資料來源：台灣經濟研究院

整體而言，短期內國內營建業營業氣候測驗點呈現震盪盤整的走勢，其中反映不動產業仍是出現買氣起伏不定的局面；未來半年方面，有鑑於買賣雙方對於價格認知的差距拉大、供給賣壓仍未減，加上 2020 年總統大選相關話題已有提前引爆的現象，選舉新聞話題加溫，恐使房地產議題遭到稀釋，故不動產業者對未來半年景氣看法再度趨於謹慎。依台經院對營建業景氣看法調查結果，營建業 2019 年 3 月營業氣候測驗點為 91.18 點，較 2 月之 94.13 點下滑 2.95 點。

B.政府政策

面對高房價攀升及保障人民居住權益，「居住正義」始終是政府首要課題。99 年央行祭出「選擇性信用管制」，加強銀行的風險控管並提高購買第二戶的房貸門檻，100 年財政部推動俗稱「奢侈稅」的「特種貨物及勞務稅條例」，對 2 年內移轉之非自用房地課徵 10%~15%的銷售稅，實施後抑制短期房屋交易，使投資客暫時退場。當年度買賣移轉戶數明顯萎縮，較前一年度減少 11%，但房價卻未相對修正，呈現價縮量平的狀態。故政府、央行接續推動打房政策，包含實價登錄、擴大信用管制、對金融機構的利率調整、調高公告現值與房屋稅率等，市場資金才逐漸從房市中轉移，而房價終於在 103 年達到高峰反轉而下。在 104 年，財政部宣布「房地合一」的稅改方案，將出售房屋及土地合併計算，按實際獲利金額課徵所得稅，正式落實實價課稅的目標。同時，將出售不到一年內之房屋稅率提昇至 45%，以杜絕短期炒房。除了交易稅外，各地方政府將房屋構造標準單價、路段率及土地公告現值等持有稅稅基調高，造成不動產持有成本驟增，更確立房市下跌趨勢。

105 年房地合一稅正式上路，房地產延續上年度跌勢，因此，央行理監事會議決議連續四季降息半碼，並全面鬆綁信用管制，金管會也解除對銀行不動產貸款的列管措施，加上各銀行延長「青年安心成家購屋貸款」時間與調高額度，為房地市場釋出大量資金。106 年政府積極推動都市更新，透過老舊房屋拆除重建，以維護市容及居住安全，同時刺激營建業發展和增加房地產價值。另部分地方政府著手重新審視土地持有稅政策，調降房屋稅、囤房稅，皆有助於房市盡早脫離谷底。107 年雨遮、屋簷不登記不記價之政策開始正式實施，目的為杜絕虛坪灌水實坪的行為，將使未來交易資訊更加透明，促進房市健康發展。

C.建物買賣移轉棟數

依據內政部統計資料，自 102 年以來建物買賣移轉棟數逐年滑落，並在 105 年全台買賣移轉棟數滑落至 24.5 萬件，交易量急遽萎縮，寫下 80 年後新低紀錄。而 106 年因賣方積極出清未賣出餘屋，建商與屋主開始紛紛讓利，市場議價空間變大，帶動自住客買氣，成交量逐漸回溫，全年度買賣移轉棟數也止跌翻揚，重回 26.6 萬棟。此外，其他項移轉數量不論買賣、拍賣、繼承或贈與皆較 105 年有所增加。其中，拍賣登記雖然年增 6%，但

仍未超過 5,000 棟，顯示市場利率仍在低檔，尚未有大量周轉不靈而產生的斷頭物件。交易量雖從低點回升，但買方觀望氣氛仍為濃厚且賣方尚有不少存貨與將投入市場的新成屋。107 年國內建物買賣移轉件數年增率為 4.5%，顯然是受惠於部分建案促銷活動增加及特定區域讓利案，相對提升買方看屋意願，同時下半年的選舉效益更促使不動產開發商將 107 年的推案重點提前於 329 檔期開打，也加重 520 檔期的布局，以及台北市價格鬆動、新北重劃區中古屋價格走向修正讓利推動買氣所致。

107 年全年住宅房市景氣雖進一步脫離谷底，但尚難言房市已進入全面復甦階段，地段、價格、規劃相對突出的個案才可望有亮麗的銷售業績；即便 107 年台北市九大旗艦豪宅個案於 520 檔期陸續推出，總計超過新台幣 2,000 億元，堪稱市史上最大的超級豪宅推案潮，但也因豪宅與一般住宅具有顯著產品區隔，鎖定客群亦不同，故豪宅個案成交、銷售狀況不見得會與整體房市同步，若期待新豪宅釋出而帶動房市回升，現階段機率甚低。而以整體不動產市場而論，在住宅市場呈現量小增與價微跌、土地交易市場成長、商用不動產買賣市場尚未如預期之下，107 年國內不動產市場景氣跌幅再度較 106 年縮減。

年別 Year	所有權第一次登記 First Registration		移轉登記 Registration of Ownership Transfer											
			合計 Total		買賣 Transaction		拍賣 Auction		繼承 Inheritance		贈與 Gift		其他 Others	
	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)
一〇二年	111,093	31,816,890	503,628	61,435,445	371,892	42,554,197	8,093	1,483,598	44,143	5,500,893	51,683	5,860,261	27,817	6,036,496
一〇三年	115,865	33,530,364	457,911	57,899,079	320,598	37,385,942	5,922	982,035	47,619	6,237,586	55,317	6,086,637	28,455	7,206,879
一〇四年	126,742	35,471,420	438,047	59,188,522	292,550	35,482,762	4,669	744,617	49,950	6,488,640	55,531	6,239,814	35,347	10,232,688
一〇五年	122,307	32,642,592	378,661	47,306,906	245,396	27,709,046	4,630	928,111	51,864	6,861,346	41,716	4,886,747	35,055	6,921,656
一〇六年	110,419	30,290,486	405,806	49,398,821	266,086	29,102,064	4,899	1,035,893	53,521	7,400,541	42,994	5,049,066	38,306	6,811,258
一〇七年	116,589	31,343,878	418,546	51,023,249	277,967	30,415,630	5,234	692,851	56,315	7,724,919	43,025	4,970,974	36,005	7,218,875

資料來源：內政部

D.不動產價量指數

國內房地產市場歷年來經歷多次興衰起伏，依照國泰房地產指數來看，最近一次大循環係從民國 91 年開始，在此之前國內房市受到網路泡沫化、亞洲金融危機影響，經歷長達十年房市寒冬。在土地增值稅減半徵收的誘因下，成交量與可能成交指數逐漸回升，一路價量齊揚。直至 96 年美國次級房貸危機爆發後才出現價量背離之情況。隔年次貸危機衍生為全球性的金融海嘯，台灣房地產市場也無法倖免，成交價量指數在短時間內震盪下跌。而後在振興經濟方案、大幅調降遺贈稅與美國 QE 推動下，市場熱錢湧入房地產市場，房市於 97 年略微修正後出現強勢的反彈，漲勢更較先前凌厲，直至 104 年打房政策與「房地合一」的稅改後，房價指數才趨緩反轉向下。

105 年後，價量延續修正趨勢，市場僅剩剛性的自住型買盤支撐，多數

潛在買方仍在觀望，另一方面建商購地與推案意願保守，雙方對於價格認知存在相當差距，導致整體行情持續量縮價跌。而 106 年第四季的價量結構已出現回溫跡象，處於量微增、價平穩的盤整階段。主要係建商為減輕存貨壓力，開始讓利以去化餘屋。整體而言，108 年第 1 季全國推案量持續回溫，但北部地區成交量仍在 102~103 年波段高點之 3~4 成左右，反觀中、南部地區成交量已漸回穩且回到上波高點，預期第二季全國推案量增加情況下，成交量是否能向上跟進，為後續房市能否持續復甦的主要關鍵。

資料來源：國泰房地產指數 108 年 Q1

(2)產業上、中、下游之關聯性

不動產產業涵蓋範圍甚廣，不論建造或成交皆能帶動一連串行業的需求，故被視為「火車頭產業」。產業的上游主要為原料的取得，包含地主、仲介、建材供應商、建築師與不動產鑑價業；中游則為建造、銷售相關及輔助配合之行業。例如營造廠、代銷公司、土地代書與金融機構等；而最終下游則為購屋之消費者為主，另外購屋後尚衍生出裝潢、物業管理等相關行業。

資料來源：皇普建設年報

建設業於產業鏈中扮演協調整合之角色，與上、中、下游產業皆維持緊密關係。在建設開發過程中，建設公司與土地所有者或仲介聯繫，以取得可供開發之土地，並向金融機構取得資金，與建築師合作設計規劃建案及發包營造業者建造工程，最後委由代銷公司銷售房屋。

(3)產品之各種發展趨勢及競爭情形

A.產品之各種發展趨勢

(a)土地開發多元化

土地開發所需投入之資金龐大且回收時間長，使土地所有人與投資者對於開發抱持謹慎態度。為降低土地取得難度及所遭遇阻力，土地開發朝多元發展。除了常見的土地買斷、地主合作興建及與同異業結盟的聯合開發模式，尚有參與政府部門公共建設 BOT 模式、國有非公用土地的設定地上權、都市更新計畫等。而在資金籌措方面，土地信託、不動產證券化也成為新的選項。越趨多元的土地開發模式，影響建設業者參與程度、效益及限制。

(b)節能綠建築成為主流

近年來全球氣候變遷加劇，「節能減碳」與「永續發展」成為極受關注的議題。根據聯合國環境署研究指出，建築物所消耗之能源占總體的 40%，碳排放量的占比亦在 33%以上，故以「生態、節能、減廢、健康」為目標的綠建築逐漸成為趨勢。政府各部會在 88 年後將綠建築納入政策白皮書中，將其視為國家發展之執行重點。同時建立綠建築標章制度，針對符合綠化、節省能源、二氧化碳與廢棄物減量等標準之建築給予認證。為推廣綠建築觀念，除公部門造價五千萬元以上的公共工程皆須符合綠建築標準外，私有新建物亦給予容積獎勵之誘因，故截至 106 年底已累積核發超過 6,800 件標章。另外，民眾健康觀念提升，追求舒適安全居住環境，對於房屋建築和裝修材料的使用，開始選擇低毒性、低危害風險之綠建材。在環保與健康意識逐漸抬頭下，綠建築已成為主流。

(C)智慧住宅興起

隨著生活水平的進步，人們對於住宅的需求從基本的遮風避雨，提升至舒適、便利、安全的生活感受。智慧住宅成為發展趨勢，透過科技融入建築物，提供居住者健康照護、安全監控、智慧家電及家庭娛樂等服務，同時伴隨著物聯網的發展，建築能自動偵測外界環境變化，並分析內容預測需求，採取適當反應，達到便利舒適的生活。目前智慧住宅尚未廣泛普及，多用於豪宅及高級住宅的客製需求，然隨著未來人口老年化加速，對於智慧住宅需求將持續成長，越來越多建設業者投入研發興建的行列。

B.競爭情形

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同次市場，各建商依照自身評估規劃與優勢，選擇適合之市場。因房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

3.技術及研發概況

本公司為建設公司，主要從事不動產投資開發之業務，因建築法規規定，建築物之承造須由依法登記開業之營造廠商為限，故本公司營建生產活動皆委由外部之合格營造廠承攬，本身並不從事營造工程。因此，本公司僅設有土地開發部門，負責預測房市景氣、評估分析土地、設計規畫等業務，並未成立專門對生產技術及產品功能進行研發之部門，亦無重要專利等事項。綜合上述，由於本公司所屬行業特性等因素，有關技術研發及專利權部分將不致對本公司營運產生重大風險。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計畫：

本公司開發興建中之建案包括有「皇普 MVP」、「皇普文苑」及「皇普鉑苑」，分別位於桃園及台南等處，「皇普 MVP」、「皇普文苑」及「皇普鉑苑」均於 107 年開工，並採預售方式銷售。「皇普文苑」建案預計於 109 年第二季興建完工並交屋。「皇普鉑苑」建案預計於 109 年第三季興建完工並交屋。「皇普 MVP」建案預計於 110 年第二季興建完工並交屋。目前已取得「皇普雲鼎」建案、「皇普莊園」建案及「高雄五塊厝段」尚在規劃中，其中「皇普雲鼎」之建案預計在 108 年第三季開工，並採預售方式銷售。後續仍將持續覓地，只要能符合成本效益，均在開發考量計劃內。

(2)長期業務發展計畫：

本公司將持續針對市場需求及景氣趨勢，開發具有市場性及競爭力之土地，並與委託營造廠商建立良好配合關係，做好成本及品質管制，同時，採取多元且具有彈性之行銷策略，提升預售屋及成屋銷售買氣，希冀建立完善且優質之服務建立顧客滿意度。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司所推出個案並未設限特定區域，推案中的建案包含桃園之「龜山樂捷段」、「桃園楊梅段」及台南之「台南府連段」等建案以預售模式銷售，公司佔比 10%之投資個案台南「翡翠森林」第四期及一、二期餘屋併同銷售，因此難以就地區挑選競爭對手。皇普建設具有優良土地開發及規劃能力，且歷年

來建案獲獎無數，以「安全、品質、服務」聞名，深受消費者信賴，在產業中維持穩定競爭力。

(2)市場占有率

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同次市場，各建商依自身評估規劃與優勢，選擇適合市場。因房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

A.供給面

土地開發的生命週期可分為四個階段：投資、生產、交易及使用，建設業者評估分析市場動向，選擇開發地點，並投入資金購買土地原料，而後進行規劃設計。然而，依照本國建築法規定，新建、增建、改建及修建建築物，應申請建造執照後始能投入生產；核發建築證照 6~9 個月內須申報開工，且最後建造完成後之使用或變更使用，尚須領取使用執照，整體興建過程約莫 2~3 年，故從土地市場的交易量到建造執照核發數可視為未來房地產景氣發展領先指標，搭配開工數更能反映建商對於未來的看法。而在交易階段，建商推案狀況反映當下的房屋市場供給，故以下就土地交易量、建造執照核發數及全國推案量分析市場供給面變化情形與成長性：

(A)土地交易量

土地係房地產開發必要生產資源，沒有土地就沒有後續建案。儘管市場瀰漫著低迷的氛圍，仍有建設公司看好未來房市需求，趁地價下跌與政府釋出大量土地標售時，購買低成本土地。台灣經濟研究院產經資料庫依據商仲戴德梁行公布的統計資料分析表示，107 年國內土地交易量連續第二年突破千億元的關卡，暴增 44%來到 1,780 億元的水準，同時創下六年來的新高，主要受惠於六都政府大量釋出公有土地，107 年標脫金額將近 800 億元，更何況整體溢價率並不高，反映不動產開發商逢低承接的態勢顯著，且意涵業者對於未來房市推案的信心與企圖心。

(B)建造執照核發數

根據內政部統計，107 年度全國核發住宅建造執照數共 121,689 件，面積 18,676,925 平方公尺，分別較去年同期增加 32.30%及 22.46%；住宅開工數計 102,222 件，總樓地板面積達 15,625,572 平方公尺，亦較去年同期增加 34.38%及 23.76%；而使用執照核發相較於 106 年度呈現量縮狀態，107 年度核發 98,953 件，樓地板面積 16,451,813 平方公尺，相較去年同期增加 11.64%及 6.40%。分析統計資料，建造執照及開工數係自 102 年度連續四年衰退後，首度呈反轉向上之現象，顯示建商的信心

已有所提升，逐漸投入興建工程。

年別	建造執照宅數(戶)	建造執照總樓地板面積(m²)	使用執照宅數(宅)	使用執照樓地板面積(m²)	開工宅數(宅)	開工樓地板面積(m²)
102	133,072	25,416,782	86,438	16,887,729	95,592	18,314,570
103	124,127	22,230,818	91,883	18,109,432	105,365	19,093,409
104	106,752	18,232,801	99,421	18,981,866	84,032	14,547,923
105	79,490	13,264,290	97,620	17,646,434	68,996	11,713,048
106	91,981	15,251,789	88,636	15,462,618	76,070	12,625,635
107	121,689	18,676,925	98,953	16,451,813	102,222	15,625,572

資料來源：內政部統計資料

(C)全國推案量

建商推案部分，分析「國泰房地產指數季報」，108 年度第 1 季相較去年同期與前一季新推案戶數與推案金額皆增加，顯示在過往餘屋消化達一定程度，建商逐步推出新案。然目前市場尚缺具指標性的建案，部分建商仍在觀望中，推案量難以短期反彈增漲。進一步觀察各地區表現，除台北市及台中市外各地區推案規模呈現穩定擴大，台北市今年第一季推案量及推案金額分別較去年同期減少 37.8%及 30.6%，年減幅逾 3 成，是北台灣第一季案量減幅最大的縣市，顯示建商第一季推案積極度不如預期，也避開房市瞬間爆出「海量」的壓力，有助房市復甦。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	200	16	48	25	16	35	23
	(-8.3%)	(-38.5%)	(4.3%)	(-7.4%)	(-23.8%)	(-2.8%)	(-11.5%)
	《17.6%》	《-20.0%》	《100.0%》	《150.0%》	《-15.8%》	《0.0%》	《-23.3%》
推案戶數	17,319	658	3,825	3,036	1,218	4,024	1,511
	(9.2%)	(-36.3%)	(-3.1%)	(36.1%)	(1.1%)	(14.1%)	(-0.2%)
	《31.7%》	《-37.8%》	《56.5%》	《160.2%》	《-16.5%》	《23.5%》	《32.5%》
推案金額(億元)	2,232	311	659	312	120	355	126
	(1.6%)	(-18.7%)	(3.4%)	(40.6%)	(-29.6%)	(-2.9%)	(5.4%)
	《30.5%》	《-30.6%》	《93.1%》	《169.7%》	《-9.3%》	《8.0%》	《22.8%》

註：(　)內為較上季變動率；《　》內為較去年同季變動率。

資料來源：國泰房地產指數季報 108Q1

整體而言，供給面的土地投入、建築執照與推案量都呈現緩增的格局，而價格也進入盤整階段，對於低迷的房市已有逐漸明朗之局勢。長期而言，供給量的回溫有助於市場的健康與平衡。

B.需求面

房地產需求長期受人口數量、家庭結構與房地產偏好影響，短期則與經濟景氣、貨幣政策與貸款金融條件改變息息相關。房地產主要目的為居住使用，家戶即為住宅的基本單位，故家戶的變化反映未來需求的增減。而房地產因成交金額大，大部分資金多仰賴金融機構資金借貸，房貸利率的變動牽引購屋者的負擔能力，進而影響需求意願。另購屋者心理面亦是重要因素，購屋決策往往取決於對房市發展的預測，若看好未來房市，將促使消費者提前釋放需求；反之，若看壞市場，即延後消費，降低購屋需求。故以下就家戶數、購屋負擔及住宅需求意願探討市場需求面之變化：

(A)家戶數

少子化是當前全球已開發國家共同面臨的問題，台灣也遭受嚴峻挑戰，國發會推估我國人口最快於 108 年達到高峰，而後轉為負成長趨勢。根據內政部統計資料，我國人口增加率逐年下降，101 年至 107 年第四季人口數僅增加 27 萬人，而普通家庭戶數卻增加 52 萬戶，達 817 萬戶，維持穩定成長。另外，戶量由 2.87 下降至 2.70 人。主要原因係社會型態改變，小家庭、單身、頂客族等小規模形式的家庭組成呈趨勢，每戶人口數減少，家庭戶數相對增加，同時意味著房屋潛在需求不減反增。

資料來源：內政部統計季報表；合庫證券整理

(B)購屋負擔

房價自 103 年高峰反轉向下，除短暫因實施房地合一稅前出現大量出清行情外，房屋交易量皆呈現量縮局勢，相對承作房屋貸款金額也減少。因此，105 年央行連續 4 季降息，維持寬鬆的貨幣政策，並逐步放寬房屋貸款成數、解除信用管制，欲使房市緩慢落底。為減輕年輕首購族的負擔，政府 106 年時再度延長 2 年青年安心成家方案，並將房屋貸款額度從 500 萬元提高至 800 萬元，給予最低 1.44%的利率與 30 年的還

款年限，多重優惠增加不少購屋需求。由央行統計數據來看，107 年五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承作房屋貸款放款金額達 4,941 億元，較 106 年增加 7%，反映出民眾的購屋意願程度已開始回升。未來在建商讓利與政策搭配下，採觀望姿態的自住客將重新進入市場，推動市場動能。

資料來源：中央銀行；合庫證券整理

(C)住宅需求意願

根據內政部營建署出版「106 年上半年住宅需求動向調查」，民眾購屋需求以首購自住為主，其次為換屋自住，分別占 44%及 39%，投資需求僅佔 16%，主要係因實價課稅、豪宅稅及調升持有稅等議題，投資置產型買盤逐漸退場，轉以自住的剛性需求為支撐。而就購屋類型偏好，全國超過半數以上偏愛電梯大樓，且有近 40%的民眾期望購買面積 25~35 坪之房屋，可負擔金額主要落在 300~600 萬，其次為 600~900 萬之間，比例有 29%及 27%。以區域劃分，中南部對於透天厝及別墅的需求較大，期望購買面積也較大，相對北台灣則以低總價、中小坪數的電梯大樓為主。

指標類型	指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
購屋動機	首購自住(%)	44.3	43.8	50.8	42.9	43.7	39.3	46.6
	換屋自住(%)	38.7	43.5	37.2	36.7	37.0	40.2	37.9
	投資(%)	16.4	11.9	11.4	20.2	18.7	19.8	15.5
	其他(%)	0.5	0.9	0.5	0.2	0.6	0.7	0.0
期望住宅類型	透天厝/別墅(%)	29.4	4.4	4.0	38.9	45.5	49.6	30.6
	公寓(%)	12.7	23.4	18.0	9.0	8.2	9.6	8.6
	電梯大樓(%)	57.2	71.6	77.4	51.0	45.7	39.5	60.9
	其他(%)	0.7	0.6	0.5	1.0	0.6	1.2	0.0

指標類型	指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
欲購置住宅面積	未滿 15 坪(%)	1.3	1.2	2.7	0.8	0.9	1.2	1.0
	15 坪～未滿 25 坪(%)	16	25.4	24.7	10.8	11.4	11.4	13.3
	25 坪～未滿 35 坪(%)	39.5	42.8	44.9	39.3	34.2	36.8	39.0
	35 坪～未滿 45 坪(%)	23.4	18.9	19.7	24.4	25.1	26.9	25.0
	45 坪～未滿 55 坪(%)	8	5.7	2.9	8.3	10.5	9.2	11.7
	55 坪～未滿 65 坪(%)	6.9	3.6	3.2	7.8	10.2	9.4	6.5
	65 坪以上(%)	4.9	2.4	1.9	8.6	7.6	5.1	3.6
欲購置住宅(可負擔)價格	未滿 300 萬元(%)	10.3	8.1	8.8	9.1	12.0	13.7	9.8
	300 萬-未滿 600 萬元(%)	28.6	8.4	9.9	37.1	29.9	41.6	43.8
	600 萬-未滿 900 萬元(%)	26.7	13.3	30.1	34.3	27.0	26.5	27.5
	900 萬-未滿 1200 萬元(%)	17.1	18.6	29.3	12.1	18.6	12.7	11.1
	1200 萬元以上(%)	17.3	51.7	21.9	7.4	12.5	5.5	7.8

註 1：104HY1 開始從季報改為半年報。
資料來源：內政部營建署

另由信義房屋所做「108 年第 2 季購屋意向大調查」，本季看跌比率約 48%、持平比率約 42%，看漲比率約 10%，其中看跌比率為 104 年第 1 季至今長達 18 季以來最低，進一步觀察看跌比率走勢，自 107 年第 3 季後，連續 4 季收斂。另外，從購屋信心調查來看，現在可以說是房市修正以來最不悲觀的時間點，即便目前距離樂觀還有段差距，但明顯看跌收斂認為持平者增加，對於未來房價的看法漸趨中性後，也見到遞延觀望的買盤持續回籠，近期房市熱度也跟著回溫。

(4)競爭利基

A.優越的土地開發能力

本公司土地開發人員熟稔土地專業法規，對市場變化極富敏銳度，積極追蹤政策聚落發展規劃與交通建設資訊，針對未開發之土地進行審慎評估調查，分析投資效益，尋找具有發展潛力的優質土地。並以良好溝通能力與土地法規專業知識，協調地主共同合作開發或釋出土地，創造市場利益。

B.掌握工程品質、進度及成本

本公司透過建案推案前審慎評估，分析預測資金需求，與銀行保持良好信用往來，以控制合理成本。同時，選擇優秀良好信譽之營造商合作，嚴格掌握工程進度及品質，滿足消費者對工期與品質的要求與信賴感。

C.專業團隊重視產品規劃

相對於其他商品而言，房地產具有昂貴性，價格動輒上百萬，故不論購屋、換屋都是人生重要決定。本公司與業界經歷豐富的建築師、代銷公司合作組成專業團隊，共同設計規劃符合消費者需求之建案，並圍繞著以「人」為出發點的理念，在嚴謹品質管理下提供合適之產品，滿足購屋者對家的想像與渴望。同時，本公司熟悉區域市場，適時因應地區、年齡族

群與喜好型態等因素而調整產品方向與定位，以符合市場需求。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

(A)利率仍維持低檔

過去當利率非常低時，每年的房產開發量和市場成交量都在不斷增加，成交價格也處於穩步上升中；反之當利率處於升息循環時，不動產開發商的開發借貸成本和購房者的購房貸款成本都在增加，從而會影響房屋開發量和市場成交量，進而影響房屋價格。105 年以來房貸利率持續探底，賣方養房成本降低，進一步削弱降價意願，而即便 105 年以來房貸利率有所調降，買方仍認為不如房價調降的效果直接，拉長此波房市調整時間。

而根據中央銀行統計資料可知，由於先前各銀行陸續推出低利率、五年寬限期、40 年房貸等措施大舉搶食房貸商機，因此 108 年 4 月五大銀行新承做購屋貸款利率跌至 1.622%的水準，而資本支出貸款也僅有 1.622%。雖 108 年美國將持續升息與縮表，不過短期內國內總體經濟情勢走弱與溫和通膨利率恐難有明顯升息動作，值得留意此牽動房市賣方的心態。

(B) 政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案

繼 106 年 8 月政府通過危老條例之後，包括 107 年 5 月底立法院初審通過都更條例修正案，且財政部主導由八大公股行庫與台灣金聯已成立「台灣金融聯合都更服務公司」，國家住都中心更於 107 年 8 月掛牌，此皆期望對淘汰老舊房屋帶來激勵效果，內政部營建署預計 107~111 年每年都市更新建物戶數期望可達 2,000 戶，而 107~111 年每年重建危老戶數希望可達 2,310 戶。

(C) 不動產依舊為民眾的重要投資工具

根據 107 年第三季永慶房屋的統計資料可知，雖然國內以房地產作為投資工具的比重仍未回到高峰時期的水準，不過至第二季仍與黃金、股票或期貨並列為國人前三大重要的投資工具，高於基金及債券、外國貨幣、海外不動產、投資型保單、新台幣定存等，顯示國內民眾仍將不動產視為重要的投資工具。

(D) 部分捷運線的通車題材將對區域行情產生支撐效果

繼 107 年 9 月高雄捷運紅線高雄車站(永久站)，以及 107 年 12 月台北捷運的環狀線新北產業園區至大坪林、107 年 12 月淡海輕軌綠山線紅樹林至崁頂即將通車之後，108 年國內預定通車的捷運系統尚有高雄捷運環狀輕軌哈瑪星至籬仔內，可望對區域行情帶來利多題材，如富邦人

壽也標得「凹仔底站」旁萬坪土地，其除了捷運紅線加持外，108 年還有環狀輕軌建設連接美術館地區，預期帶來觀光人潮，也將為周邊房產行情帶來開發動能。

B.不利因素及因應對策

(A)精華土地不易取得且建築成本提高，不利房地產發展

建築所需投入成本主要為土地與建材兩大生產要素，然台灣地狹人稠且高度都市化，精華地區之土地開發已趨近飽和，若有政府或地主釋出土地時，往往造成建商瘋狂搶標收購。在競爭激烈的情況下，土地取得成本不斷推升，甚至一地難求。而隨著石油價格回穩、消費性產品及新興市場的需求，國際原物料價格揚升。其中有關建築所需建材如水泥、砂石、油漆及鋼筋等價格持續走高，加上國內勞動薪資提高，面臨專業技術勞工缺工問題，因而墊高成本。總體來看，土地取得不易與成本的提高將損及建商獲利，成為房地產發展之不利因素。

因應對策

本公司土地開發部門具備專業市場敏銳度，密切追蹤政府政策與發展動向，評估分析區域生活機能、基礎建設與交通便捷性，積極找尋具開發潛力之土地，並持續與地主洽談，尋求合適成交條件。而在建築成本方面，本公司採購透過多方詢價、議價及比價，並選擇品質優良與值得信賴之營造廠合作，全面控管作業流程及工程進度，以降低成本上漲之風險。

(B)政府興建社會住宅

為落實居住正義及保障青年及弱勢家庭之居住權，政府近年來積極興建合宜住宅及社會住宅，提供平價或只租不買的居住空間。中央與台北市政府也相繼推出「8 年 20 萬戶」、「4 年完成 2 萬戶」的政策目標，位置散布林口、桃園、台中等處，屆時將有大量低價房屋釋出，進而影響周遭價格。

因應對策

目前政府興建社會住宅進度緩慢，數量尚屬稀少，短期間未有大量低價物件打亂市場行情之虞。本公司雖於林口亦有建案，惟透過開發前區域分析，審慎評估推案地點之人口發展結構、所得族群，藉此界定出不同次市場，鎖定目標消費者提供符合需求之產品，與社會住宅做出產品區隔。此外，政府推動社會住宅，亦同時規劃周遭基礎建設，如創業聚落、幼兒園、公園綠地等，屆時大量居民入住時，更能吸引商家進駐，完善生活機能，促進區域發展，對當地房市並非不利影響。

(C)餘屋過多，市場尚待去化

房市熱絡時，建商看好未來景氣，大舉投入取得土地及建築執照，盡力推案賺取獲利。但房市轉弱時，銷售速度不若以往，尚未銷售或興建至一半的房屋反倒成存貨壓力。一般而言，建案從興建到推案工期時間落在 1~3 年間，而從營建署建築與使用執照統計資料可知，市場尚有近十萬戶的餘屋待消化，餘屋出清快慢將成為壓抑市場的因素。

因應對策

本公司目前並無餘屋壓力，且從 106 年起已積極陸續取得多筆土地持續開發，台南市東區府連段及桃園區草湳坡段現行已至地上層結構階段，桃園市龜山區樂捷段亦已於 107 年度第四季開工，台中市北區錦村段、新竹縣竹北市興崙段及高雄市苓雅區五塊厝段則預計於 108 後半年陸續開工，與他人共同投資開發之「翡翠森林」建案一、二期成屋銷售中，第四期採以預售模式銷售。而目前規劃進展中的建案，以自住客喜愛之中小坪數、平價的住宅為規劃方向，屬市場熱門商品，有利加速縮短銷售時間。另外，台南市東區府連段及桃園區草湳坡段建案預計完工交屋時間點將落在 109 年度，桃園市龜山區樂捷段預計完工時間點將落在 110 年度完工交屋，屆時市場應已將餘屋消化完畢，故對本公司衝擊不大。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品之重要用途

主要產品	用　　途
大樓	住家、套房、辦公、店鋪、商業空間、綜合商業大樓、提供停車場用途。
住宅大樓	住家、店鋪、停車場。
透天別墅	住家、店鋪。

(2)主要產品之產製過程：

資料來源：皇普建設股東會年報。

3.主要原料之供應狀況

(1)在建土地：

本公司進貨主係土地購買及營建發包，以自有土地或與現有地主採合建分

屋方式進行規畫發展，並由專業開發人員隨時注意市場資訊，蒐集及參與國有財產局土地標購，取得土地之來源尚屬穩定。

(2)營建工程：

本公司之營建工程皆委由適合之營造廠商，並於工程合約中訂定相關規範，以有效控制工程品質及工程進度，同時維持營造廠商間良好合作關係，供貨來源應無匱乏之虞。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明：

(1)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響

單位：新台幣仟元

項目＼年度	105年度	106年度	107年度	107年度第一季	108年度第一季
營業收入	127,699	65,082	218,448	211,792	2,727
營業毛利	24,187	9,001	4,763	2,286	1,122
毛利率(%)	18.94%	13.83%	2.18%	1.08%	41.14%
營收變動率(%)	-	(49.03%)	235.65%	-	(98.71%)
毛利率變動率(%)	-	(26.98%)	(84.24%)	-	3,709.26%

資料來源：本公司 105~107 年度及 108 年第一季經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告

如上表所示，本公司 105~107 年度及 108 年第一季之營業收入或毛利率變動有達 20%以上之情事，惟本公司行業特性係屬營建業，營建業自地自建、自地委建、合資開發等營業模式所推出之建案規模因地區別、建案特色、建造坪數、土地取得成本及建造成本而有不同，其建案每戶銷售價格亦因當時房市政策、經濟景氣、各地區房市買氣及各自建案營建成本而有差異，致各推出建案之營業收入及毛利率皆有差異，難就同一基礎下進行價量分析，並分析各建案之營業收入及毛利率差異原因，故營建業不適用價量分析。

(2)建設公司或有營建部門者，申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形

A.興建營建個案分析表

108 年 06 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)(註)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
皇普文苑	府連段357、358、359、361地號	614.52	包工包料	自地委建	107.03	109.04	53%	地下3層地上15層	60	3,921.66	665,236	864,096	198,860 23.01%	控制權移轉時認列收入	108	46戶 (76.67%)	-	-	-	-	-	-
皇普鉑苑	草湳坡段埔心小段42地號等23筆地號	1628.06	包工包料	自地委建	107.09	109.08	49%	地下3層地上15層	257	9,538.09	1,133,019	1,455,831	322,812 22.17%	控制權移轉時認列收入	108	81戶 (31.52%)	-	-	-	-	-	-

皇普MVP	樂捷段181、187、195地號	1390.39	包工包料	自地委建	107.12	110.05	14%	地下4層地上15層	321	12,277.87	2,157,857	2,967,537	809,680 27.28%	控制權移轉時認列收入	108	94戶 (29.28%)	-	-	-	-	-	-

註：截至本公開說明書刊印日之預售戶數統計。

因本公司屬營建業，其行業特性為自地自建、自地委建、合資開發等營業模式所推出之建案規模皆因地區別、建案特色、建造坪數、土地取得成本及建造成本而有不同，其建案每戶銷售價格亦因當時房市政策、經濟景氣、各地區房市買氣及各自建案營建成本而有差異，致各推出建案之營業收入及毛利率皆有差異。

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

108 年 06 月 30 日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值(元；平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)						
竹北興崙	興崙段854地號	1,083.66	包工包料	自地委建	108.10	111.09	地下5層 地上 24 層	274	11,954.02	1,866,779	2,581,136	714,356 27.68%	控制權移轉時認列收入	56,157	規劃中
台中錦村	錦村段240-5號等 4 筆地號	3,414.02	包工包料	自地委建	108.11	112.04	地下4層 地上 24 層	936	36,882.46	5,903,342	8,574,662	2,671,319 31.15%	控制權移轉時認列收入	51,000	規劃中
高雄五塊厝	五塊厝段四小段2752、2753地號	769.86	包工包料	自地委建	108.11	112.01	地下5層 地上 24 層	376	10,023.00	1,761,052	2,454,833	693,781 28.26%	控制權移轉時認列收入	64,711	規劃中

5.主要進銷貨客戶名單：

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新台幣仟元；%

項目	106 年度				107 年度				108 年度第一季			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率%	與發行人之關係
1	楊君	149,020	24.03	無	林家宏	2,071,946	45.43	關係人	興富利公司	228,649	56.35	無
2	楊君	127,130	20.50	無	黃君	520,164	11.40	無	安興營造	56,127	13.83	無
3	欣偉傑建設	65,633	10.58	無					匯中開發	43,940	10.83	無
	其他	278,453	44.89	-	其他	1,968,636	43.17	-	其他	77,017	18.99	-
	進貨淨額	620,236	100.00	-	進貨淨額	4,560,746	100.00	-	進貨淨額	405,733	100.00	-

增減變動原因：

A.楊君係不特定之二自然人，本公司因龜山樂捷案之需求，向其購買龜山區樂捷段之土地，使其成為 106 年度之前二大進貨對象。

B.欣偉傑公司主要業務為國內房地產之投資興建，105 年底本公司因與欣偉傑公司協議終止台北市大同區雙連案之共同投資開發，並簽訂土地買賣契約書，約定本公司向欣偉傑公司購買所有本案之土地，並於 106 年 3 月底付清土地買賣價款之尾款，故使欣偉傑公司成為本公司 106 年度第三大進貨對象。

C.本公司因規劃台中錦村段案之需求，向本公司法人董事之負責人林家宏取得台中市北區錦村段土地、建築物及未辦保存登記之地上物，使林君成為本公司 107 年度第一大進貨對象。

D.本司因規劃竹北興崙段案之需求，向非關係人之黃君取得新竹縣竹北市興崙段土地，取得總金額為 520,164 仟元，使黃君成為本公司 107 年度第二大進貨對象。

E.本公司向興富利公司購買高雄市苓雅區五塊厝段土地以及建物，合約總價款為 762,164 仟元，108 年第一季支付第一及第二期款共 228,649 仟元，使得興富利公司成為本公司 108 年截至第一季止之第一大進貨對象。

F.本公司「龜山樂捷段」建案之營建工程，主係委託安興營造有限公司承作，合約總價款為 1,006,780 仟元，而本公司截至 108 年第一季依工程進度支付與安興營造之工程款共計 56,127 千元，使安興營造成為本公司 108 年截至第一季止第二大進貨對象。

G.本公司委託匯中開發取得台中市都市計畫公共設施用地，並將該等地作為容積轉移之用，截至 108 年第一季本公司已依合約支付第一期款 43,940 仟元，使匯中開發成為本公司 108 年截至第一季止第三大進貨對象

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新台幣仟元；%

項目	106 年度				107 年度				108 年度第一季			
	公司名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	公司名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	公司名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	欣偉傑公司	46,800	71.91	無	齊陽建設	199,881	91.50	無	威力國際	2,305	84.53	無
2	威力國際	18,012	27.68	無	威力國際	18,201	8.33	無	力揚停車場	359	13.16	-
	其他	270	0.41	-	其他	366	0.17	-	其他	63	2.31	-
	銷貨淨額	65,082	100.00	-	銷貨淨額	218,448	100.00	-	銷貨淨額	2,727	100.00	-

增減變動原因：

A.威力國際主要業務為國內房地產之投資興建，與本公司及國揚建設等合資共同開發「翡翠森林」四期之建案，106~107 年度及 108 年第一季因銷售「翡翠森林」第一期及第二期建案，故依投資比率認列銷售金額。使得威力國際成為本公司前十大銷貨客戶。

B.欣偉傑公司主要業務為國內房地產之投資興建，本公司於 106 年度對其出售土地而認列銷貨收入。本公司於 103 年 3 月 13 日與欣偉傑公司簽訂合建契約書，由本公司提供位於基隆市暖暖區東勢坑小段之營建用地與欣偉傑公司合建。105 年度本公司考量當地房地市場後，評估開發效益不如預期，遂於 12 月 30 日終止合建協議，另考量提升不動產使用效益及營運資金運

用效率，同時與欣偉傑公司簽訂土地買賣契約書，將暖暖段之營建用地出售予欣偉傑公司，並於 106 年度辦理過戶完成，故致 106 年度銷售金額增加。

C.本公司坐落於台北市大同區雙連段一小段 597 地號等 4 筆土地因該地段尚無開發計畫，經評估後將該營建用地及經台北市政府都市發展局所核發之建造執照以 199,881 仟元出售予齊陽建設公司，使其成為 107 年度主要銷售客戶。

D.本公司將台中北區進化路 515 號、北區錦村段 240-5、243、244 及 244-3 地號之部分土地出租予力揚停車場做為經營收費停車場之用，截至 108 年第一季止，本公司對力揚停車場之租金收入計 359 千元，並列為當期本公司第二大銷貨客戶

6.最近二年度生產量值表：本公司非屬製造業，故不適用。

7.最近二年度銷售量值表

單位:新台幣仟元

年度	106 年度				107 年度			
銷售量值	內銷		外銷		內銷		外銷	
主要商品	量	值	量	值	量	值	量	值
租賃	-	270	-	-	-	366	-	-
土地	1	46,800	-	-	1	197,500	-	-
台糖安南專案	-	18,012	-	-	-	18,201	-	-
其他營業收入		-	-	-	-	2,381	-	-
合計	-	65,082	-	-	-	218,448	-	-

變動原因：

107 年度銷售值較 106 年度增加，主係本公司與齊陽建設股份有限公司於 106 年 12 月 7 日簽訂「土地、建造執照買賣合約書」，出售坐落於台北市大同區雙連段一小段 597 地號等 4 筆土地及建造執照，買賣總價款為 200,000 仟元。

(一) 最近二年度從業員工人數

年度		106 年度	107 年度	當年度截至 108 年 06 月 30 日
員工人數	直接人員	0	8	9
	間接人員	14	21	23
	合計	14	26	32
平均年歲		40.35	39.07	37.76
平均服務年資		0.22	0.74	0.92
學歷分布比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	0%	0%	0%
	大專	92.86%	93.10%	90.62%
	高中	7.14%	6.90%	9.38%
	高中以下	0%	0%	0%

(四)環保支出資訊

1.依法令規定，應申領汙染設施設置許可證或汙染排放許可證或應繳納汙染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：

本公司所營業務尚無汙染環境問題，故無因汙染環境而遭受損失，預計未來亦無重大環保資本支出，故無環保支出資訊揭露之適用。

2.列示公司有關對防治環境汙染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無此情

事。

3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境汙染之經過；其有汙染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情事。

4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因汙染環境所受損失（包括賠償），處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：無此情事。

5.說明目前汙染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無此情事。

(五)勞資關係

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

(1)員工福利措施及其實施情形：

本公司相當注重和諧的勞資關係，定期召開勞資會議，對員工照顧上除了合理薪資及年終獎金、職災保險及各項在職教育訓練外，另成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，項目包括結婚、生育、子女教育、生日、節慶禮品、住院慰問、急難救助、國內外旅遊、團體保險、退休、聚餐等均有補助。107 年度本公司「職工福利委員會」支出員工福利經費合計為新台幣 270 仟元。

(2)進修、訓練與其實施情形

以提昇及強化本公司各階層的人力素質為目的，分成新進人員教育訓練及在職人員教育訓練。

A.新進人員：

讓新進同仁對本公司的企業文化、經營理念、規章制度具備基本的概念，以適應環境。

B.在職人員：

以提供各級在職人員具備職務上之管理知能及技能，建立有效率之經營管理模式及團隊經營共識。107 年度訓練費用為新台幣 146 仟元。

(3)退休制度與其實施情形

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。107 年度依照勞工退休金條例(新制)提繳之退休金費用為新台幣 569 仟元。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司在維護員工權益上，除了有完善的員工福利措施外，於員工之恤養有資遣費、撫恤金等，其辦法均明訂記載於本公司「從業人員工作規則」內，以安定及照顧員工生活。

(5)員工行為或倫理守則

規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司「從業人員工作規則」明訂一般守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。一般守則中亦明訂獎懲措施，獎勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。據此，管理階層與員工之溝通有其共識基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有助益。

(6)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司係租用知名純辦公大樓作為辦公場所，日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

本公司之工作環境與員工人身安全保護措施執行如下：

A　門禁安全

a. 本公司有嚴密門禁保全系統，員工需使用識別證方可進入辦公室，以確保員工辦公安全。
b. 本公司與保全公司簽約，派駐保全人員，日間協助相關人員進出管理，夜間定時執行辦公大廈巡視，以維護安全。

B　各項設備之維護及檢查

a. 依據建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，定期由管理部委託外部專業公司進行公共安全檢查。
b. 依據消防法規定，每年舉辦消防安全教育訓練課程並委外合格消防廠商進行消防設備(施)檢查及維修。
c. 依據本公司勞工安全衛生工作守則，營建現場所需各項機械、設備、器具等，皆定期檢查及維護，確保施工作業上安全無憂。

C　災害防範措施與應變

a. 本公司已訂有「環安衛事故異常通報及調查辦法」、「勞工安全衛生工作守則」等，擬定災害防止、搶救注意事項及事故職災通報程序，明確規範本公司各級人員事前及事後因應重大事件如天災、重大傷害等重大突發狀況之應負責任及任務內容。
b. 為維護員工安全與衛生，推廣安全衛生業務，本公司編制有甲種勞工安全衛生業務主管及安全衛生管理人員各一人。

D　重視火警安全

a. 依據建築物公共安全檢查簽證及申報辦法規定，定期委託外部專業公司進行公共安全檢查。

b. 依據消防法規定，每年委外進行消防檢查。

c. 辦公區內提供消防設備分布及逃生路線圖，並且沿路有清楚的指示牌，指示離開大廈的路線。

d. 依規定設置滅火系統，以確保工作場所的火警安全。

E　生理及心理衛生

為照顧員工生活品質，紓解員工職場與家庭壓力，每週定期舉辦員工運動日，且不定期舉辦員工旅遊、團體活動，供同仁適時調整心理健康。

F　保險及醫療慰問

依法投保勞保(含職災保險)、健保，另洽保險公司提供員工及其眷屬以優惠費率投保意外險、意外醫療險等機制。

G　教育訓練

a. 對新進人員或在職員工於變更工作前，應使其接受各必要之教育訓練。訓練課程包括作業與勞工安全衛生、標準作業程序、緊急事故應變處理、消防及急救常識演練等重要工作知識；另營建現場人員需增列與營造施工作業相關課程，訓練課程包括安全衛生管理與執行、自動檢查、改善工作方法、安全作業標準及緊急急救等相關重要工作知識，使相關使其作業之執行順暢、確保工作環境之安全。

b. 營建現場直接管理指揮監督有關人員亦接受有關安全衛生之教育訓練，而從事勞工安全衛生工作人員，外派接受與職務相當之教育訓練，並依職業安全衛生教育訓練規則，從事危險性機械設備及特殊作業之人員，皆接受外部合格之訓練機構進行作業主管人員安全衛生教育訓練，並取得合格證照。

H　工作環境

a. 辦公室及營建區規定全面禁止喝酒及嚼食檳榔，並每半年進行環境清潔及消毒，以確保工作環境整潔衛生。

b. 於工地作業環境中，針對作業場所作好安全之防護措施，如防止墜落滾落、跌倒、物體飛落、物體倒塌崩塌、被撞、被切割擦傷、感電等，需依據本公司訂定之勞工安全衛生工作守則，執行安全防範措施，以確保員工工作環境與人身安全。

I　承攬商管理

a. 依「職業安全衛生法」，針對承攬商於進入工地前實施危害告知，執行全程之巡查作業。

b. 設置協議組織，負責承攬商間之安全衛生事項管制、協調。

(7)企業責任及道德行為

本公司秉持「得到消費者最深的信賴與支持，是皇普永續經營最恆久的財富」的經營理念，為經濟發展做出貢獻，並且改善員工及其家庭、當地整體社區、社會的生活品質。對股東創造最大投資收益，以專業的營建素養，滿足客戶全方位需求。並以回饋社會創造企業永續價值為目標。

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

本公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無勞資糾紛之情事。本公司勞資關係向來融洽和諧，並無發生任何因勞資糾紛所遭受之損失，目前及未來應無勞資糾紛之情事，故應無因勞資糾紛所遭受之損失金融之估計。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產應記載事項：

(一)自有資產：

1.取得成本達實收資本額百分之二十或三億以上之不動產、廠房及設備：

日期：108 年 3 月 31 日；單位：仟元

不動產、廠房、設備名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況			保險情形	設定擔保及權利受限制之其他情事
							本公司使用部門	出租	閒置		
桃園市龜山區樂捷段 187 等地號土地 3 筆	坪	1,390.39	107/01	896,419	無	896,419	V			無	擔保借款
台南市東區府連段 357 等 4 筆地號土地	坪	614.52	107/03	325,243	無	325,243	V			無	擔保借款
桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段 30-54 等 24 筆地號土地及楊梅段 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	坪	1,638.65	107/07	464,790	無	464,790	V			無	擔保借款
新竹縣竹北市興崙段 854-859 地號等 6 筆土地	坪	1,083.66	107/09	540,354	無	540,354	V			無	擔保借款
台中市北區錦村段 240-5 等四筆土地及 16472 建號建築物及未辦保存登記之地上物	坪	3,414.02	107/09	2,071,946	無	2,071,946	V			無	擔保借款

高雄市苓雅區五塊厝段四小段 2752、2753 地號等兩筆土地及 18755~18757(含公共部分建號:18754)等三筆建號	坪	769.86	108/05	762,164	無	762,164	V			無	擔保借款

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：

日期：108 年 5 月 31 日；單位：仟元

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值、評定價值或公允價值	未來處分或開發計畫
通化段土地	坪	43.56	台北市大安區	100.11	18,518	-	18,518	20,583	進行開發效益評估中
碧湖四小段土地	坪	70.69	台北市內湖區	100.11	29,591	-	29,591	31,949	進行開發效益評估中
皇普河畔房屋	坪	42.3	台北市中山區	100.11	10,039	-	7,391	4,263	套房出租，車位積極銷售中
皇普河畔土地	坪	4.65	台北市中山區	100.11	3,758	-	3,758	11,806	套房出租，車位積極銷售中
大道東土地	坪	9.74	新北市中和區	94.03	9,840	-	-	-	已全數提列減損損失，待適當時機進行處分
花開富貴土地	坪	42.05	嘉義	100.11	11,773	-	-	-	已全數提列減損損失，待適當時機進行處分

(二)租賃資產：

1.融資租賃(取得成本達實收資本額百分之二十或三億以上需揭露)：無。

2.營業租賃(每年租金達五百萬以上之營業租賃資產)：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：

本公司非屬製造業，故不適用。

三、轉投資事業應記載事項

(一)轉投資事業概況

本公司目前並無轉投資事業，故不適用。

(二)綜合持股比例

本公司目前並無轉投資事業，故不適用。

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者：無此情形。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
授信合約	國際票券金融股份有限公司	107.08.10~108.08.09	土地融資	無
授信合約	台灣土地銀行南桃園分行	107.09.28~112.09.28	土地、建築及容移融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	107.01.12～112.01.12	土地融資	無
授信合約	臺灣土地銀行南桃園分行	107.12.14~112.12.14	建築及容移融資	無
授信合約	台灣土地銀行東台南分行	107.03.15~112.03.15	土地及建築融資	無
授信合約	台灣土地銀行新工分行	107.09.21~112.09.21	土地融資	無
授信合約	台灣土地銀行台中分行	107.09.21~112.09.21	土地融資	無
授信合約	台灣土地銀行建國分行	108.05.08~113.05.08	土地融資	無
工程承攬合約	安興營造有限公司	107.04.13~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約	安興營造有限公司	107.07.10~完工結案	工程承攬	無
工程承攬合約	安興營造有限公司	107.10.11~完工結案	工程承攬	無
共同投資興建	威力國際開發股份有限公司等 6 家	104.06.09～完工結案	合資建造	無
共同投資開發	伸豐達股份有限公司	103.5.12～結算並完成分配止	合資開發	無
土地建物買賣契約	佐晟國際開發股份有限公司	107.03.01～完成產權移轉登記及買賣價款結清	土地及建物買賣	無

土地買賣契約	匯中開發有限公司	108.01.25~完成產權移轉登記及買賣價款結清	土地買賣	無
土地買賣契約	興富利股份有限公司	108.01.30~完成產權移轉登記及買賣價款結清	土地買賣	無

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析

本公司前各次募集與發行有價證券計畫實際完成日距本次申報時未逾三年者有 107 年度現金增資發行新股案及私募發行普通股案，茲就有價證券發行計畫相關內容及執行情形說明如後。

(一)107 年度現金增資發行新股(且於 107 年 10 月 9 日變更計畫）

1.計畫內容

(1) 主管機關核准日期及文號：行政院金融監督管理委員會 107 年 4 月 18 日金管證發字第 1070308052 號函核准。

(2) 本計畫所需資金總額：2,386,301 千元。

(3) 資金來源：現金增資發行普通股 45,000 千股，每股發行價格為新台幣 14 元，募集總金額為新台幣 630,000 千元,其餘不足資金將以 107 年辦理現金增資發行新股所募資金、銀行借款及自有資金支應。

(4) 計畫項目及預定資金運用進度

單位：新台幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度				
			107 年度		108 年度		
			第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
龜山樂捷案之營建工程款	108 年第三季	180,000	—	19,605	94,809	35,521	30,065
竹北興崙案之土地款	107 年第三季	450,000	450,000	—	—	—	—
合計		630,000	450,000	19,605	94,809	35,521	30,065

(5) 預計效益

A. 龜山樂捷案效益：

本公司 107 年度現金增資發行普通股募集資金總金額為新台幣 630,000 千元，預計於 107 年度第三季募集完成，其中 180,000 千元擬於同年第四季投入龜山樂捷案之營建工程款，該建案依規劃進度將於 107 年 10 月取得建造執照後隨即投入購料及前期準備之工程，並規劃於同年 12 月動工興建，預計於 110 年第二季完工交屋，係於控制權移轉時認列收入。

本公司規劃於 107 年第四季取得建造執照後，委託代銷公司進行預售，並估計至 110 年第四季銷售完竣止，共可為本公司分別貢獻營業收入 2,686,658 千元及營業淨利 348,988 千元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

B. 竹北興崙案效益：

本公司預計以 107 年度現金增資發行普通股募集之款項 450,000 千元，於 107 年度第三季投入竹北興崙案之土地款，該建案依規劃進度將於 108 年 5 月取得建造執照後隨即投入購料及前期準備之工程，並規劃於同年 7 月動工興建，預計於 111 年第三季完工交屋，係於控制權移轉時認列收入。

本公司規劃於 108 年第三季取得建造執照後，委託代銷公司進行預售，並估計至 112 年第二季銷售完竣止，共可為本公司分別貢獻營業收入 2,108,971 千元及營業淨利 396,537 千元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

2.執行情形

本公司 107 年度現金增資發行新股於 107 年 7 月 6 日收足股款，募集總金額為 630,000 千元，依 107 年 10 月 9 日變更後之計畫，截至 108 年第二季止資金執行進度如下：

單位：新台幣千元

計畫項目	執行情形		108年第二季	累積至108年第二季止	進度超前或落後原因及改進計畫
龜山樂捷案之營建工程款	支用金額	預定	35,521	149,935	本公司截至 108 年第二季投入龜山樂捷案之營建工程款 130,963 千元，實際累積執行進度為 72.76%。實際執行進度與預計落後，主係因龜山樂捷案原 3 月份預計進行地下室挖土工程，然因相鄰建案提早進行地下室開挖，考量工地距離相近，因安全考量及避免土壤坍塌，故龜山樂捷案於 2 月 25 日停工，後已於 4 月 7 日繼續進行工程施工，並持續趕工。
		實際	56,127	130,963	
	執行進度(%)	預定	19.73%	83.30%	
		實際	31.18%	72.76%	
竹北興崙案之土地款	支用金額	預定	—	450,000	本公司截至 108 年第二季投入竹北興崙案土地款之支用金額為 450,000 千元，實際執行進度為 100.00%，執行進度與計畫相符，尚無重大異常之情事。
		實際	—	450,000	
	執行進度(%)	預定	—	100%	
		實際	—	100%	
合計	支用金額	預定	35,521	599,935	
		實際	56,127	580,963	
	執行進度(%)	預定	5.64%	95.23%	
		實際	8.91%	92.22%	

本公司本次現金增資預定支用金額為新台幣 630,000 千元，截至 108 年 6 月 30 日止，現金增資款實際支用 580,963 千元，未支用資金 49,037 千元係存放於銀行存款帳戶，尚無重大異常情形。

3.效益分析

本公司 107 年現金增資發行新股案之預計效益，主要為營建工程「龜山樂捷案」及「竹北興崙案」於完工後認列之營建收入；截至公開說明書刊印日止，由於前述各建案仍按進度執行中，預計分別於 110 年第二季及 111 年第三季完工交屋，並於控制權移轉時認列收入，故目前仍尚無實際達成情形及效益可供評估。

(二)107 年度私募發行普通股案

1.計畫內容

(1) 主管機關核准日期及文號：本公司 107 年度辦理之私募普通股乃採報備制，故無須取得主管機關核准。

(2) 董事會通過日期：107 年 7 月 18 日。

(3) 股東臨時會通過日期：107 年 9 月 5 日。

(4) 本次計畫所需資金總額：新台幣 2,136,686 千元

(5) 資金來源：

私募方式辦理發行普通股以不超過 95,000 千股為限，募集資金總額上限為 1,157,100 千元並分兩次辦理，本公司於 107 年 10 月 15 日私募發行普通股第一期，共計 53,285 千股，每股發行價格為新台幣 12.18 元(參考價 14.61 元)，募集資金總額為 649,011 千元，資金不足部份將以自有資金或金融機構借款因應。

(6) 計畫項目及預計資金運用進度：

單位：新台幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			107 年度第三季
購置土地	107 年第三季	2,136,686	2,136,686

(7) 預計效益

本公司發行 107 年度第一次第一期私募普通股所募資金主要用途為購買台中市北區錦村段 240-5 地號等 4 筆營建用土地。經取得本公司編制台中錦村案投資報酬分析表，本公司評估台中錦村案共需資金 5,942,945 千元，其中，土地取得價款為新台幣 2,071,946 千元、容積移轉成本 64,740 千元，土地成本共計 2,136,686 千元，營建成本 3,034,105 千元，及建案產生相關費用 772,154 千元；而銷售房地收入估計約有 7,721,540 千元，故該案預計帶來營業利益 1,778,595 千元，評估該基地之開發案預計能為公司創造經營目標之利潤，對公司未來營運及獲利成長應有相當程度之貢獻，挹注整體獲利及提升營運績效以提升市場競爭力。

2.執行情形

單位：新台幣千元

計畫項目	資金運用	執行情形			進度超前或落後情形原因及改進計畫
購置土地	截至 107 年第三季	支用金額	預定	649,011	本公司截至 108 年第三季投入購買台中地區土地支用金額為 649,011 千元，實際執行進度為 100.00%，執行進度與計畫相符，尚無重大異常之情事。
			實際	649,011	
		執行進度	預定	100.00%	
			實際	100.00%	

3.效益分析

本公司 107 年私募普通股所募集金額共計 649,011 千元，全數用以購買台中市北區錦村段 240-5 地號等 4 筆土地，並作為新建案之基地，該案預計帶來營業淨利 1,712,335 千元，惟本公司對該等土地計畫尚處於規劃階段，故截至本公開說明書刊印日止尚無法評估其效益達成情形。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫

(一)資金來源

1.本次計畫所需資金總額：新台幣 4,751,296 千元。

2.資金來源

發行國內第二次有擔保轉換公司債 7,000 張，每張面額新台幣 100 千元整，發行期間為五年，票面利率為 0%，發行價格依票面金額 104%發行，發行總金額為新台幣 728,000 千元，其餘本計畫所需資金 4,023,296 千元將以銀行借款及自有資金支應

3.計畫項目、預計進度

(1)本次計畫之總資金運用計劃

單位：新台幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度																		
			107 年度(含)以前	108 年度				109 年度				110 年度				111 年度				112 年度	
				第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季
龜山樂捷案之土地款	107 年第一季	1,101,469	1,101,469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
龜山樂捷案之營建工程款	111 年第二季	1,006,780	18,709	56,127	56,127	60,804	115,061	95,884	76,707	153,414	91,090	119,855	86,295	67,119	-	-	9,588 (註)	-	-	-	-
龜山樂捷案之營建費用	110 年第二季	16,463	3,883	5,595	711	701	-	2,120	-	-	1,590	-	1,863	-	-	-	-	-	-	-	-
龜山樂捷案之銷售費用	110 年第二季	166,387	-	4,932	9,205	19,990	19,989	19,990	19,990	19,990	19,990	6,220	26,091	-	-	-	-	-	-	-	-
龜山樂捷案之管理費用及利息支出	110 年第四季	111,087	18,329	5,817	4,357	4,357	5,592	4,356	4,356	5,298	9,926	15,427	16,056	8,608	8,608	-	-	-	-	-	-
竹北興崙案之土地款	108 年第一季	732,360	721,741	10,613	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
竹北興崙案之營建工程款	112 年第二季	1,075,862	-	-	-	-	61,478	40,985	107,586	107,586	81,970	122,956	122,956	122,956	71,724	61,478	61,478	61,478	40,985	-	10,246 (註)
竹北興崙案之營建費用	111 年第三季	25,357	-	-	8,768	1,393	1,850	-	-	-	-	-	-	-	4,515	-	-	8,831	-	-	-
竹北興崙案之銷售費用	112 年第一季	144,719	-	-	-	720	3,601	3,457	3,457	3,457	3,457	7,922	7,922	7,923	7,923	3,169	3,169	46,643	28,049	13,850	-
竹北興崙案之管理費用及利息支出	112 年第一季	110,812	1,102	2,504	2,464	6,041	3,778	2,913	2,913	2,912	3,290	9,078	9,720	10,362	11,004	11,645	12,287	12,287	3,255	3,257	-
台南府連案之土地融資貸款	109 年第二季	260,000	-	-	-	-	-	-	260,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計		4,751,296	1,865,233	85,588	81,638	94,006	211,349	169,705	475,009	292,657	211,313	281,458	270,903	216,968	103,774	76,292	86,522	129,239	72,289	17,107	10,246

註：本公司與營造廠商簽訂之工程承攬合約中，約定以每期計價工程款之 5%作為保留款，於全部工程完工並經本公司初驗達交屋標準後支付保留款之 80%，剩餘之 20%係於使用執照取得一年後支付。

(2)本次現金增資資金運用計畫

單位：新台幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度		
			108 年	109 年	
			第四季	第一季	第二季
「龜山樂捷案」之營建工程款	109 年第二季	283,567	115,061	95,884	72,622
「竹北興崙案」之營建工程款	109 年第二季	184,433	61,478	40,985	81,970
償還銀行借款	109 年第二季	260,000	-	-	260,000
合　計		728,000	176,539	136,869	414,592

1. 預計可能產生之效益

(1) 龜山樂捷案之營建工程款

本次預計募集資金總額為新台幣 728,000 千元，預計於 108 年度第三季募集完成後，其中 283,567 千元將於同年第四季起陸續投入「龜山樂捷段」之營建工程款，該建案業已於 107 年 10 月取得建造執照後隨即投入購料及前期準備之工程，並於同年 12 月動工興建，預計於 110 年第二季完工交屋，於控制權移轉時認列營建收入。

另該建案於 107 年 10 月取得建造執照後，已委託代銷公司進行預售，並估計至 110 年第四季銷售完竣止，共可為本公司分別貢獻營業收入 2,967,537 千元及營業利益 621,216 千元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

(2) 竹北興崙案之營建工程款

本公司本次募集資金之 184,433 千元，預計於 108 年度第三季募集完成後，於同年第四季起陸續投入「竹北興崙段」之營建工程款，該建案預計於 108 年 7 月下旬取得建造執照後隨即投入購料並動工興建，預計於 111 年第三季取得使用執照開始交屋，該案係控制權移轉時認列營建收入。

本公司規劃於 108 年 7 月下旬取得該建案之建造執照後，委託代銷公司進行預售，並估計至 112 年第二季銷售完竣止，共可為本公司分別貢獻營業收入 2,581,136 千元及營業利益 550,149 千元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

1.本次募集與發行有價證券資金計畫之可行性評估

(1)於法定程序上之可行性

本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債計畫，業經本公司 108 年 6 月 26 日董事會決議通過在案，經評估其內容及決議程序與公司法、證券交易法、發行人募集與發行有價證券處理準則及其他相關法令規定並無不符，且律師對本次募資計畫業已出具適法性之法律意見書，顯示該計畫內容已符合相關法令規定，故本次募資計畫應已具備法定程序上之可行性。

(2)資金募集完成之可行性

本公司本次預計發行國內第二次有擔保轉換公司債 7,000 張，每張面額為新台幣 100 千元，票面利率 0%，擬依票面金額之 104%發行，預計募集資金總額為新台幣 728,000 千元。本公司本次發行轉換公司債之發行及轉換辦法係經參酌本公司未來成長潛力、所屬產業發展前景及資本市場接受度而訂定。發行國內有擔保轉換公司債，不僅具備債券價值之保障，亦提供債券持有人未來轉換為普通股以實現資本利得的機會，應可吸引投資人之投資意

願，故本次資金募集之過程應可順利完成。另本次轉換公司債採承銷團全數包銷並依詢價圈購方式對外銷售，應可確保完成本次資金之募集，故本公司本次資金之募集應具可行性。

(3)資金運用計畫之可行性

本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債共募集資金 728,000 元，其中 468,000 千元將用於支應「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」之營建工程款。本公司營建個案「龜山樂捷段」係分別於 106 年 10 月及 11 月份與非關係人地主陳君等 16 人簽訂不動產買賣契約書，購買桃園市龜山區樂捷段 187 等 3 筆地號土地，並委託安興營造有限公司承攬工程作業，該建案工程款總計 1,006,780 千元，於 107 年第四季起以部分 107 年度現金增資發行新股所募集資金、銀行借款及自有資金支付工程款，在本次募集完成前係以自有資金先行支應相關工程款，該建案預計 110 年第二季完工，且預計於 110 年第二季取得使用執照並交屋；而該案於 108 年 9 月下旬募集完成前預估剩餘工程所需資金約 815,013 千元，經檢視其營造工程合約，其興建工程期長達二年以上，雖然「龜山樂捷段」案係採預售方式行銷，惟目前消費者購屋準備之自備款一般僅占房屋總價之 1~2 成，本公司之預收房地款尚不足以能完全支應營建工程期間相關營建費用，仍須以自有資金或金融機構借款支應營造工程款，故本次募集資金用於支應「龜山樂捷段」之營建工程款應尚屬可行。

在「竹北興崙段」案方面，本公司係於 107 年 8 月 9 日與非關係人地主黃君等 4 人購買新竹縣竹北市興崙段 854~859 地號等 6 筆土地，目前該案已委託洪能文建築師事務所規畫設計並申請建造執照，預計於 108 年 7 月下旬取得建造執照後隨即投入購料並動工興建，預估營建工程款總計 1,075,862 千元，經檢視本公司 108 年第一季財務報告，該建案屬實，另依照本公司以往建案規劃情形，本次募集資金用於支應「竹北興崙段」案之營建工程款應尚屬可行。

另本公司本次計畫所募資金之 260,000 千元係用於償還銀行借款，以減輕本公司利息費用之負擔，並強化償債能力、改善財務結構及增加資金調度彈性。而本次擬償還之銀行借款係供營運週轉金，經檢視本次預計償還之借款合約及授信動撥情形，其債務確屬存在，且合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定，因此俟本次募集資金案經金融監督管理委員會核准後，預定於 108 年 9 月底前完成資金募集，即可依預定資金運用計畫償還銀行借款，故本次計畫之資金運用項目應屬可行。

綜上，本公司本次申報發行國內第二次有擔保轉換公司債計畫，就其法定程序、資金募集完成及資金運用項目等各方面評估均具可行性，故整體而言，本公司本次募資計畫應屬可行。

2.本次募集與發行有價證券資金計畫之必要性評估

本公司本次募集資金計畫，預計於 108 年第三季募集完成，所募資金總額為新台幣 728,000 千元，其中 468,000 千元擬用於支應「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」之營建工程款，另 260,000 千元擬用於償還銀行借款。茲就本次各資金運用計畫項目之必要性說明如下：

(1)支應「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」之營建工程款

A.因應建設業之產業特性

本公司為建設業，主係從事委託營造廠商興建商業大樓與住宅之出租或出售，經營模式由購地、投入營建工程至完工交屋，每一階段皆須投入大筆資金支應，係屬資本密集產業。而營建個案從土地取得、規劃設計、興建工程、銷售至過戶交屋，期間通常需要 3~4 年，建案完工前，各階段均需先行投入大筆資金，而消費者購置房產之自備款僅佔總價款之 10~20%不等，餘款待完工交屋並經銀行核貸後始能進行撥付，明顯不足以支應整體工程所需資金。因本公司所屬產業有建案資金投入回收時間長及資本密集之特性，故常需仰賴金融機構之土地及建築融資借款始能因應營運資金所需，惟過度依賴金融機構借款，將使公司長期發展受到限制，並且提高營運及財務風險，故為使公司業務發展具穩定性及資金來源具多元性，本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債以支應營建工程款，應實有其必要。

B.降低銀行融資使用額度，節省利息支出

因建設業之產業特性，本公司常需透過申請土地融資或建築融資來籌措資金，對銀行融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使長期資金取得之財務風險及不確定性高，為維持公司長期資金來源穩定性及降低對銀行融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金實有其必要性。本次預計發行可轉換公司債所募集資金中之新台幣 468,000 千元，擬用以支應營建個案工程款，將可減少本公司向銀行融資之依存度，另以本公司 108 年第一季經會計師核閱之財務報告中長、短期借款平均借款利率 2.16%估算，預計 108 年度可節省利息支出約 2,527 千元，未來每年可減少利息支出 10,109 千元，故本公司本次辦理可轉換公司債以支應營建工程款，實有其必要性。

C.因應營建個案持續開發及長期經營

本公司於 106 年 7 月透過公開收購方式引進於建設業深耕多年且具多項實績之投資人，同年 10 月新經營團隊入主經營，由於新經營團隊擅長建築土開業務，目前已著手進行「龜山樂捷段」、「竹北興崙段」、「台南府連段」及「楊梅草湳坡段」建案，並有其他規劃中建案如「台中錦村段」及「高雄五塊厝段」建案等，業已評估取得營建用地及規劃建案中，以增加往後年度之營收來源。目前本公司其他建案及土地開發規劃案仍陸續進行中，在積極拓展業務下資金需求越趨殷切，本次發行國內第二次有

擔保轉換公司債除有利於桃園「龜山樂捷段」、「竹北興崙段」建案之順利推展外，對於公司營運亦有正面助益，以有效提升股東權益，故本次資金募集計畫實屬必要。

D.因應建案進度支付營建工程款所需資金

本公司「龜山樂捷段」建案已於 107 年 10 月取得建造執照，並於 107 年 12 月開工，預計於 110 年第二季興建完工並辦理過戶交屋；另「竹北興崙段」建案目前已委託洪能文建築師事務所規劃設計並申請建造執照，預計於 108 年 7 月取得建造執照，並將依建案之工程進度適時投入營建工程款。「龜山樂捷段」建案及「竹北興崙段」建案預估總資金需求 4,491,296 千元，其資金來源規劃以自有資金 950,856 千元、金融機構融資 2,442,440 千元、107 年度現金增資計畫募集資金 630,000 千元及本次發行可轉換公司債所募資金其中之 468,000 千元等方式籌措。

截至 108 年第二季止，「龜山樂捷段」建案土地款、營建費用、銷售費用、管理費用、利息費用及「竹北興崙段」建案之土地款、管理費用合計分別為 1,285,261 千元及 747,198 千元，已依自有資金、銀行融資款及 107 年度現金增資發行新股所募資金支應。108 年第三季起至 112 年度第二季「龜山樂捷段」建案及「竹北興崙段」建案皆完工止，尚需投入營建工程款 1,951,679 千元，另 108 年第三季起至 112 年度第一季該等建案銷售完竣止，尚有建築師費、土地規費、銷售管理費用及利息支出等相關資金需求共 507,158 千元。分析「龜山樂捷段」、「竹北興崙段」建案 108 年第三季至 112 年第二季之資金來源，資金來源包括銀行融資款 1,248,140 千元、107 年度現金增資計畫募集資金 49,037 千元、預估自有資金 693,661 千元，故整體計畫資金尚不足 468,000 千元，因此本公司本次募集與發行轉換公司債實屬必要。

(2)償還銀行借款

本公司本次募資計畫預計可募集資金中之新台幣 260,000 千元，擬用於償還銀行借款，其籌資計畫之必要性評估如下：

A.降低利息支出對獲利之侵蝕，並提升營運競爭力

單位：新台幣千元

項目＼年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年第一季
短期借款	267,337	449,085	158,560	154,247
應付短期票券	-	-	39,970	149,921
長期借款	-	-	3,137,190	3,537,040
金融機構借款總額	267,337	449,085	3,335,720	3,841,208
資產總額	1,826,508	1,785,321	6,271,033	6,747,424
金融機構借款占資產總額比例(%)	14.64%	25.15%	53.19%	56.93%

項目＼年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年第一季
利息費用(註)	7,480	11,651	36,158	18,142
營業利益	(14,630)	(31,779)	(46,874)	(16,057)
利息費用/營業利益(%)	(51.13%)	(36.66%)	(77.14%)	(112.98%)

資料來源：本公司105~107年度及108年第一季經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告

註：含利息資本化金額。

本公司基於長期永續經營與發展，積極投入營建用地之取得及新案之開發，以增加本公司往後年度之營收來源。本公司目前主要投入之建案計有「龜山樂捷段(皇普 MVP)」、「竹北興崙段(皇普雲鼎)」、「台南府連段(皇普文苑)」、「楊梅草湳坡段(皇普鉑苑)」及目前主要規劃中之「台中錦村段(皇普莊園)」、「高雄五塊厝段」等建案。

本公司因持續推案，在自有資金無法完全支應下，遂向金融機構融資借款作為支應，最近三年度及最近期金融機構借款餘額分別為 267,337 千元、449,085 千元、3,335,720 千元及 3,841,208 千元；其利息支出(含資本化金額)則分別為 7,480 千元、11,651 千元、36,158 千元及 18,142 千元，佔營業淨利比率分別為(51.13%)、(36.66%)、(77.14%)及(112.98%)，對獲利能力具一定程度之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於確保或提升本公司市場競爭力。本公司本次所募資金之 260,000 千元擬全數用於償還金融機構借款，以本公司預計償還金融機構借款利率計算，預計 109 年第二季償還後及往後每年度可節省之實際利息支出為3,064千元及5,252千元，有效降低利息對獲利的侵蝕，提高營運競爭力。故本公司本次辦理轉換公司債償還金融機構借款確有其必要性。

B.強化財務結構、提升償債能力

由於建設公司之營業特性，其資金週轉率不及一般產業快速之情況下，使得本公司因營運週轉所衍生之資金多仰賴金融機構取得，致須持續向銀行融資以支應其所需，本公司最近三年度及 108 年第一季之負債比率分別為 29.88%、28.57%、60.30%及 63.36%，近二年度略顯偏高。最近三年度及 108 年第一季之銀行借款佔總資產比重分別為 14.64%、25.15%、53.19%及 56.93%，其中 107 年度負債比率較 106 年度增幅達 111.49%，主係因新經營團隊於 106 年 10 月正式入主，且新經營團隊於建設業中皆已深耕多年，憑藉其數十年實務及專業資歷，在未來 3~5 年將陸續推出新建案，並於 106 年底開始布局規劃購地，致本公司有大量資金需求，顯示本公司對金融機構借款仰賴程度較高，為求健全財務結構以使公司長期穩定經營發展，實有必要規劃其他更長期且穩定的資金以因應未來營運規模持續擴大。

因此本公司計劃募集與發行國內轉換公司債，預計於 108 年第三季募得資金後，於 109 年第二季償還金融機構借款，將可減少利率提升可能產生之影響且可改善流動比率、速動比率，故本公司本次募資計畫將有效改

善財務結構上之流動性風險，確有其必要性。

C.降低金融機構借款依存度，增加資金靈活運用空間

本公司所屬產業為建築業，由於建築業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 10%~20%之自備款，其餘款項則須待完工交屋後金融機構核貸完成始能進行撥付，故建設業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部分資金，在資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴金融機構之土地及建築融資籌措資金，惟目前受限於金融機構對房市之借款額度限制及金融政策變化，對於長期資金之取得造成不利影響，不僅提高本公司之財務風險且對本公司長期發展亦造成某種程度上之限制，故為降低對金融機構借款之依存度，且可預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化時，金融機構緊縮銀根而增加本公司之財務風險，故本公司藉由本次辦理轉換公司債募集資金用以償還借款，提升償債能力，以有效降低營運風險及改善財務結構，實有其必要性。

3.本次資金運用、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1)本次資金運用計畫與預計進度之合理性

單位：新台幣千元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度		
			108 年	109 年	
			第四季	第一季	第二季
龜山樂捷案之營建工程款	109 年第二季	283,567	115,061	95,884	72,622
竹北興崙案之營建工程款	109 年第二季	184,433	61,478	40,985	81,970
償還銀行借款	109 年第二季	260,000	-	-	260,000
合　計		728,000	176,539	136,869	414,592

本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債所募資金總額 728,000 千元，其中 468,000 將用於支應「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」之營建工程款，經考量本次向主管機關申報、審查時間、公開承銷時程及繳款作業等因素，本公司預計於 108 年 9 月下旬資金募足後，於第四季投入支應營建工程款，其中「龜山樂捷段」之營建工程款及「竹北興崙段」之土地款已陸續以 107 年度現金增資發行新股所募資金支應，後續將先以自有資金支應之，待款項募集完成後，再以本次發行轉換公司債所募資金支應其尚未支付之工程款。另「竹北興崙段」目前已委託洪能文建築師事務所規劃設計並申請建造執照階段，預計 108 年第三季開工，故待資金到位後，即可支應「竹北興崙段」相關工程款。綜上，「龜山樂捷段」各季資金運用計畫進度係依據目前

工程進度及預計支付時程編制，而「竹北興崙段」則係依據公司推估之工程進度及預計付款時程編制，故本次計畫之資金運用計畫及預定進度應尚屬合理。

另本公司本次所募資金之 260,000 千元擬用於償還銀行借款，經檢視本次擬償還銀行借款相關資料，其債務確屬存在且無不得提前清償或其他特殊限制條款之約定，考量本案審查進度與資金募足之時點，預計本次資金於 108 年 9 月底前完成募集後，即可依計畫於 109 年第二季償還相關借款，故本公司本次募集資金之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.「龜山樂捷段」案

「龜山樂捷段」之建案規劃為地下 4 層、地上 15 層之大樓(含店面)及地下停車場。該地段位於龜山區上，基地鄰近機場捷運 A7 體育大學站，此外，車行約 10~15 分可接軌林口交流道，交通十分便利。近幾年隨著雙北市地區房地價格大幅上漲，居住型消費者看屋逐漸轉向新北市郊區及桃園、新竹地區置產，該建案係位於機場捷運線 A7 站體育大學站，鄰近捷運站，捷運通勤使上班族來往桃園和雙北更加方便，估計能有效吸引青年族群購買；且基地鄰近周邊近年已完售許多合宜住宅建案，如皇翔歡喜城、名軒快樂家等，使 A7 站附近已有穩定客群居住，生活機能逐步發展中；另目前政府已著手規劃產業園區入駐，屆時將帶來就業機會及降低人口流動率；且該地區鄰近 A8 站長庚醫院，該地區因已開發多年，食衣住行育樂各方面皆已發展成熟，「龜山樂捷段」建案之基本資料如下：

建案名稱		龜山樂捷案
營建執照取得時間		107 年 10 月
基地位置		桃園市龜山區樂捷段 181、187、195 地號
基地面積(坪)		1,390.39
總銷售面積(坪)		10,745.49
總樓地板面積(坪)		12,277.87
推案年度		107 年 10 月
推案方式		預售
開工日		107 年 12 月
預計完工日		110 年第二季
興建樓層數	樓層數	B4-15F
	戶數	308 戶
	店面數	13 間
	車位數	321 個
興建方式		大樓(自地委建)
預估平均銷售單價(千元)	房屋/坪	243.4 千元/坪(註)
	店面/坪	380 千元/坪(註)
	車位/個	機械 700 千元/個；平面 1,100 千元/個(註)

註：基於穩健保守原則預估，實際售價以現場銷售為準。

本公司本次可轉換公司債所募集資金之 283,567 千元，擬用於支應龜山樂捷段之營建工程所需資金，龜山樂捷段之建案預計於 110 年度第二季完工開始銷售後，預計將可挹注本公司營業收入為 2,967,537 千元，營業毛利 809,680 千元，營業利益 621,216 千元。本公司已於 107 年 10 月取得建照，於同年 12 月正式開工，並規劃於開工時採預售方式銷售，預計 110 年第二季完工交屋。茲就「龜山樂捷段」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：新台幣千元

建　　案	龜山樂捷案	占營業收入比率%
營業收入	2,967,537	100.00
營業成本	2,157,857	72.72
營業毛利	809,680	27.28
管理費用	30,000	1.01
銷售費用	158,464	5.34
營業費用合計	188,464	6.35
營業利益	621,216	20.93

a. 預估收入合理性

本公司規劃龜山樂捷段建案係屬集合住宅，坐落於機場捷運 A7 站體育大學旁，全案可銷售面積 10,745.49 坪，合計銷售總額為 2,967,537 千元，預計於 110 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，故 110 年第二季至第三季方能認列營建收入。

單位：新台幣千元

項目	戶數/車位	總坪數	坪數/戶	千元/坪	銷售總價(含稅)	銷售總價(未稅)(註)
住宅	308	10,199.32	33.11	243.4	2,482,514	2,435,228
店面	13	546.17	42.01	380	207,545	203,592
車位(機械)	45	－	－	700	31,500	30,900
車位(平面)	276	－	－	1,100	303,600	297,817
合計	－	－	－	－	3,025,159	2,967,537

註：預計建案銷售之 60%為土地，40%為建物。其中土地免稅，建物需課徵 5%之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。根據住展房屋網資料顯示，鄰近區域與龜山樂捷段建案性質相仿及規模相似之新推建案有竹城宇治、遠雄新未來及合康幸福漾，經比較其銷售價格，住宅單價每坪 280 千元起至 380 千元不等，車位單價為 1,350 千元起。另依據內政部地政司最新一期「不動產成交案件實際資訊動態分析」報告指出，桃園地區大樓 107 年第四季之平均銷售價較去年同季微幅上漲 0.78%，且平均成交量穩定成長。故本公司住宅以每坪平均單價 243.4 千元、店面以每坪平均單價 380 千元及機械及平面車位之平均單價 900 千元推估，尚屬保守合理。

桃園市龜山區推案情形

單位：新台幣千元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	建坪	住宅單價	車位單價
竹城宇治	竹城建設	住宅大樓	桃園市龜山區文青路 379 號對面	25~38	300	平面 1,450 起
遠雄新未來	遠雄建設	住宅大樓	桃園市龜山區樂善一路 10 號	28~32	330~380	平面 1,350 起
合康幸福漾	合康建設 寶佳機構	住宅大樓	桃園市龜山區文德二路 11 巷	20~38	280~320	平面 1,350 起

資料來源：住展房屋網

綜上所述，本公司龜山樂捷段已於 107 年 12 月正式開工，並已於 107 年 11 月開始採預售方式銷售，待 110 年第二季完工及房屋過戶給購買者後，建案即可認列營建收入，故預計龜山樂捷段之銷售收入為 2,967,537 千元應屬合理。

b. 預計成本及毛利合理性

本公司龜山樂捷段建案預估全案可認列銷售總金額為 2,967,537 千元，營業成本為 2,157,857 千元，營業毛利率為 27.28%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、容積移轉成本、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新台幣千元

營業成本項目	估列金額	說明
營造工程款	958,838	樓地板面積：12,277.87 坪。
購地成本	905,975	龜山區樂捷段 181、187、195 地號。
容積移轉成本	195,494	係購買土地捐贈政府以取得額外建築容積。
建築師費	12,733	由拓樸聯合建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等。
其他費用	84,817	含土地及建築融資利息之財務費等。
合計	2,157,857	—

c. 預計費用及利益合理性

本公司龜山樂捷段建案預估之營業費用包括管理費用及銷售費用等，其金額分別為 30,000 千元及 158,464 千元，合計營業費用為 188,464 千元，占營業收入 6.35%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，本公司以歷史經驗估計 0.5%~1%；而銷售費用主係支付代銷公司銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 3~6%，本公司以 5.34%估列。整體而言，本公司預估龜山樂捷段建案之營業淨利為 621,216 千元應屬合理。

B.「竹北興崙段」案

「竹北興崙段」之建案規劃為地下 5 層、地上 24 層之大樓(含店面)及地下停車場。該地段位於新竹縣竹北市，基地鄰近博愛國小、博愛國中及竹北高中，此外，交通以竹北火車站、台一省道、68 快速道路及國

道一號為主，交通機能十分完備。依據內政部地政司最新一期「不動產成交案件實際資訊動態分析」報告指出，新竹縣竹北市買賣實價案件計1,359 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 1.65%，其中住宅區房地買賣實價案件計 614 件，均價 22.4 萬元/坪，較 107 年第三季小幅上漲，由於近 10 年竹科蓬勃發展帶動新竹縣之社會經濟結構改變，穩定的就業機會也帶動購屋需求增溫。

另根據新竹縣政府統計，新竹縣市人口總數迅速成長由 84 年 408,577 人增加至 108 年 5 月底的 559,317 人，平均每年約增加 6,280 多人，且越來越多的外來客在竹北落地生根，而隨著新竹縣政府積極辦理興崙自辦市地重劃等重劃區的興起，早年竹科園區之住戶也到了換屋的年齡，然而竹北的新成屋數量不多，使得竹北地區之房屋需求日趨熱絡，故本公司評估後積極布局，於 107 年 8 月取得竹北興崙之土地，該地緊鄰公園及豆子溪口，規劃以公園景觀宅為主題，瞄準首購或首換族為主要客群，將於 108 年 7 月份取得建造執照後開土動工，「竹北興崙段」建案之基本資料如下：

建案名稱		竹北興崙案
營建執照取得時間		108 年 7 月
基地位置		新竹縣竹北市興崙段 854 地號
基地面積(坪)		1,083.66
總銷售面積(坪)		9,616.64
總樓地板面積(坪)		11,954.02
推案年度		108 年 8 月
推案方式		預售
開工日		108 年 10 月
預計完工日		111 年第三季
預計興建	樓層數	B5-24F
	戶數	264
	店面數	10
	車位數	291
興建方式		大樓(自地委建)
預估平均銷售單價(千元)	房屋/坪	230 千/坪(註)
	店面/坪	500 千/坪(註)
	車位/個	1,100 千元/個(註)

註：基於穩健保守原則預估，實際售價以現場銷售為準。

本公司本次可轉換公司債所募集資金之 184,433 千元，擬用於支應「竹北興崙段」之營建工程所需資金，「竹北興崙段」之建案預計於 111 年第三季完工開始交屋後，預計 111 年第四季至 112 年第二季將可挹注本公司營業收入為 2,581,136 千元，營業毛利 714,357 千元，營業利益 550,149 千元。本公司預計於 108 年 7 月取得建照，於 108 年 10 月正式開工，並規劃於開工時採預售方式銷售，預計 111 年第三季完工，取得使用執照後交屋。茲就「竹北興崙段」之建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位：新台幣千元

建　　案	竹北興崙案	占營業收入比率%
營業收入	2,581,136	100.00
營業成本	1,866,779	72.32
營業毛利	714,357	27.68
管理費用	26,380	1.02
銷售費用	137,828	5.34
營業費用合計	164,208	6.36
營業利益	550,149	21.32

a. 預估收入合理性

本公司規劃「竹北興崙段」建案係屬集合住宅，全案可銷售面積9,616.64 坪，合計銷售總額為 2,581,136 千元，預計於 111 年第三季完工，於控制權移轉時認列收入，故 111 年第四季至 112 年第二季方能認列營建收入。

單位：新台幣千元

項目	戶數/車位	總坪數	坪數/戶	千元/坪	銷售總價(含稅)	銷售總價(未稅)(註)
住宅	264	9,248.76	35.03	230	2,127,215	2,086,697
店面	10	367.88	36.79	500	183,940	180,436
車位(平面)	291	-	-	1,100	320,100	314,003
合計	-	-	-	-	2,631,255	2,581,136

註：預計建案銷售之 60%為土地，40%為建物。其中土地免稅，建物需課徵 5%之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位、市場行情及銷售經驗，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。根據住展房屋網資料顯示，鄰近區域與「竹北興崙段」建案性質相仿及規模相似之新推建案有滿甜星、岱嵐 iBliss、中華 DC 及春福上河，經比較其銷售價格，住宅單價每坪 200 千元起至 250 千元不等，車位單價為 1,100 千元起。另依據內政部地政司最新一期「不動產成交案件實際資訊動態分析」報告指出，新竹縣竹北市住宅區房地買賣均價 22.4 萬元/坪，且平均成交量穩定成長。故本公司住宅以每坪平均單價 230 千元、店面以每坪平均單價 500 千元及車位平均單價 1,100 千元推估，尚屬保守合理。

竹北興崙推案情形

單位：新台幣千元

建案名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	建坪	住宅單價	車位單價
滿甜星	澤緣建設	住宅大樓	環北路五段	29~46	200	1,100~1,200
岱嵐 iBliss	岱嵐建設	住宅大樓	華興街、社崙街口	52~73	250	1,100~1,650
中華 DC	協和建設	住宅大樓	中華路 212 號	28~38	200	1,200~1,500
春福上河	春福建社	住宅大樓	社崙二街	47~57	220	1,150~1,350

資料來源：住展房屋網

本公司「竹北興崙段」預計於 108 年 7 月取得建造執照後正式開工，規劃於 108 年第三季開始採預售方式銷售，待 111 年第三季完工及房屋

過戶給購買者後，建案即可認列營建收入，故預計「竹北興崙段」之銷售收入為 2,581,136 千元應屬合理。

b. 預計成本及毛利合理性

本公司「竹北興崙段」建案預估全案可認列銷售總金額為 2,581,136 千元，營業成本為 1,866,779 千元，營業毛利率為 27.68%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、容積移轉成本、建築師設計費及其他費用等，茲就其成本預估說明如下：

單位：新台幣千元

營業成本項目	估列金額	說明
營造工程款	1,024,630	樓地板面積：11,954.02 坪。
購地成本	673,927	新竹縣竹北市興崙段 854 地號。
容積移轉成本	58,433	係購買土地捐贈政府以取得額外建築容積。
建築師費	22,077	由洪能文建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等。
其他費用	87,712	含土地、建築融資利息之財務費用。
合計	1,866,779	-

c. 預計費用及利益合理性

本公司「竹北興崙段」建案預估之營業費用包括管理費用及銷售費用等，其金額分別為 26,380 千元及 137,828 千元，合計營業費用為 164,208 千元，占營業收入 6.36%左右。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，本公司以歷史經驗估計 0.5%~1%；而推銷費用主係支付代銷公司之銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 3~6%，本公司以 5.34%估列。整體而言，本公司預估「竹北興崙段」建案之營業淨利為 550,149 千元應屬合理。

C.償還銀行借款

a. 減輕利息及財務負擔

本公司本次募集金額之 260,000 千元用以償還銀行借款，預計於 108 年 9 月下旬資金募集完成後，109 年第二季即可依預定時程執行，以減少利息費用並改善財務結構，經以本公司欲償還之借款利率設算，預計 109 年度可節省利息支出約 3,064 千元，往後年度每年可節省利息支出約 5,252 千元，其預計效益應屬合理。

單位：新台幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
						109 年度	往後年度
土銀東台南	2.02%	107.03.15~112.03.15	土地融資(註 1)	260,000	260,000	3,064	5,252
合計				260,000	260,000	3,064	5,252

註 1：係用於台南府連段建案融資款，預計於 109 年第二季償還。

b. 強化財務結構及償債能力

籌資前後財務結構及償債能力之財務比率

項目		108 年第一季籌資前	籌資後(註)	
			未轉換	全數轉換
財務結構(%)	負債比率	63.36	65.74	56.04
償債能力(%)	流動比率	905.27	968.90	968.90
	速動比率	78.26	96.03	96.03

資料來源：本公司 108 年第一季經會計師核閱之個別財務報告

本公司籌資前之財務結構及償債能力，以 108 年第一季財務報表計算，負債比率、流動比率及速動比率分別為 63.36%、905.27%及 78.26%，本次募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債計畫，其中 468,000 千元用以支應營建工程款使流動資產增加，另 260,000 千元用於償還長期借款後流動負債維持不變，致籌資後之流動比率及速動比率由籌資前的 905.27%及 32.40%分別提升至 968.90%及 96.03%，籌資後之負債比率則因資產總額及負債總額同步增加 468,000 千元而略微提升至 65.74%；另因轉換公司債附有轉換權利，若全數轉換成普通股後，負債比率將可由 65.74%降至 56.04%，其自有資本比率亦將隨之提升。

整體而言，本公司在發行轉換公司債後，在財務結構上可增加資金運用之靈活度，不致因短期的償還需求而受限，並且可以支應較長期的營運週期，不受景氣波動而影響財務之健全，對未來營運及獲利能力之提升甚有助益。故本次籌資用以支應營建工程款及償還銀行借款所產生財務結構改善及償債能力提升之效益，應屬合理。

綜上，本公司藉由本次辦理轉換公司債所募集之資金用於「龜山樂捷段」、「竹北興崙段」案之營建工程款及償還銀行借款，不僅可降低對金融機構借款之依存度，資金更能有效運用，提升公司市場競爭力，亦能提升資金運用調度之彈性，故其運用計畫、預計進度及預計可能產生效益應屬合理可行。

4.分析比較各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

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

項目		有利因素	不利因素
股權	現金增資 發行新股	1. 可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。 2. 資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3. 員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。 4. 發行價格趨近於時價，可募集較多資金。	1. 因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。 2. 因對外公開銷售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。
	海外存託憑證 (GDR)	1. 藉由赴國外募資，可提高國際知名度。 2. 發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。 3. 籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。	1. 公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。 2. 固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。 3. 因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。
債權	轉換公司債	1. 因票面利率較低，現金流出較少。 2. 轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。 3. 轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。	1. 因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。 2. 轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3. 轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。
	普通公司債	1. 每股盈餘未有致稀釋之虞。 2. 公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。 3. 可取得中長期穩定之資金。 4. 債息可產生節稅效果。	1. 利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。 2. 債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1. 資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2. 資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。 3. 若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。 4. 程序簡便，資金額度運用彈性大。	1. 利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。 2. 融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行短期借款支應。

項目		有利因素	不利因素
	海外可轉換公司債(ECB)	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低,故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格,一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價,發行公司相當於較高價格溢價發行股票。 3.未轉換前，對經營控制權影響較小。 4.轉換債經債權人請求轉換後,即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外,亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5.藉由海外可轉換公司債之發行,可提升國際化形象及知名度。	1.可轉換公司債轉換與否之決定權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2.仍為債權工具，財務結構無法改善。 3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4.須幫海外投資人繳納中華民國利息所得稅(20%)，將增加資金成本。 5.海外募集資金之固定發行成本高，故其籌資額度之經濟規模需達 3,000 萬美元以上。

(2)各種資金調度來源對申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

上市櫃公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行普通公司債及發行轉換公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，不符合經濟效益，故暫不予考慮。另銀行借款與發行普通公司債之效果相同，因此以下僅就銀行借款、現金增資發行新股及發行轉換公司債等三種方式進行比較。

1. 對每股盈餘稀釋之影響

就各種資金調度來源對每股盈餘稀釋影響進行分析，若採銀行借款方式籌措資金，由於股本並未變動，不致對每股盈餘造成稀釋效果，惟資金成本較高且負債隨之增加，除侵蝕獲利水準外亦提高財務風險；若採現金增資方式，雖無資金成本且不增加負債，惟每股盈餘將因股本膨脹而立即稀釋，致每股獲利能力顯著降低；若採轉換公司債方式募集資金，其資金成本較銀行借款為低，雖尚未轉換為普通股前仍為負債性質，然待轉換公司債轉換為普通股後，可減少公司於債券到期時償還資金的壓力，降低財務負擔以及風險，且由於債權人請求轉換時點不一，因此可延緩對每股盈餘稀釋之速度，應為較適當的資金來源。

2. 對發行人財務負擔之影響

就財務負擔觀點論之，銀行借款、現金增資發行新股及發行轉換公司債等三種可資運用之籌資工具中，除現金增資外餘均為負債性質，負債性質之工具均有到期時償還之資金壓力，其中轉換公司債因持有人具有轉換成普通股之權利，到期前債券持有人如將債券轉換成普通股，則到期時償還之資金壓力將相對減少；此外，一般而言負債性質之籌資工具可能會產生資金成本將增加公司之財務負擔。

就本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債發行條件來看，發行期間五年，票面利率為 0%，若債券持有人未執行轉換，到期時將債券持有人所持有

之本轉換公司債以現金一次償還，故其資金成本與本公司目前短、長期銀行借款平均利率 2.16%相較為低，對公司利息支出成本相對較少，且若未來年度全數轉換，即由負債性質轉為資本，則實質上公司無需支付利息費用，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力；因此，發行轉換公司債募資較有利於公司之中長期發展，為公司較佳之資金籌措方式。

3. 對股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債 7,000 張，每張面額新台幣 100 千元，由於轉換公司債屬負債性質，在債權人未要求轉換前對公司股權並無稀釋之情形，且債權人於轉換期間會選擇對其較為有利的時點進行轉換，因此，對股權稀釋具有遞延效果，不致對公司經營權及每股盈餘立即產生衝擊。

另對股東權益而言，雖轉換公司債在轉換前仍屬負債性質，但隨著轉換公司債逐步轉換為普通股時，除可降低負債外，亦將增加股東權益，進而提高每股淨值。

假設國內第二次有擔保轉換公司債之債券持有人於日後依轉換價格 23.52 元申請轉換為本公司普通股，其最大之稀釋比例為：

$$= \frac{\text{本次擬發行轉換公司債可轉換股數}}{\text{目前之流通在外股數＋本次擬發行轉換公司債可轉換股數}}$$

$$= \frac{\text{（700,000 千元÷23.52 元）}}{\text{235,370 千股＋（700,000 千元÷23.52 元）}}$$

$$= \frac{\text{29,761 千股}}{\text{235,370 千股＋29,761 千股}} = 11.23\%$$

綜上分析，假設本次所發行之國內第二次有擔保轉換公司債 7,000 張，依轉換價格 23.52 元申請轉換為普通股，則對本公司股權最大稀釋比率為 11.23%，稀釋效果不大，因此，長期而言對現有股東權益影響不大。

整體而言，本公司以發行轉換公司債募集資金，其對每股盈餘稀釋影響與每股淨值之提升較現金增資發行新股為佳；相較於銀行借款，其雖對現有股東持股將產生稀釋狀況，惟稀釋比率並不重大，且其利息支出將相對較低，而隨著轉換成普通股，未來將可降低負債比率、增加財務結構穩定度，將有助於長期營運之競爭力，故本公司發行轉換公司債募集資金，對公司而言為較佳之資金調度來源。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

詳本次現金增資發行新股承銷價格計算書「附件一」之說明。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.如為收購他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成

後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.如為轉投資其他公司，應記載事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

A.公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱本公開說明書壹、五及所編製之 108 年度及 109 年度現金收支預測表。

B.目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

單位：新台幣千元

項　　目	108 年 7 月~109 年 7 月 (預估數)
期初現金餘額(1)	167,032
非融資性收入(2)	2,223,272
非融資性支出(3)	3,240,684
要求最低現金餘額(4)	100,000
融資前可供支用資金(短絀)餘額 (5)=(1)+(2)-(3)-(4)	(950,380)
預計本次償還銀行借款(6)	260,000
現金餘額(短絀) (7) = (5)-(6)	(1,210,380)
因應方式	1. 發行轉換公司債 728,000 千元 2. 私募發行新股 500,000 千元

由本公司所編製之現金收支預測表可看出，本公司非融資性收入流入之來源係依據本公司預計個案之工程進度、預售屋的銷售情形、交屋時點，按月彙總其個案之房地款收入，以及購屋者自備款及金融機構核貸撥付之房地產收入為最大宗；在非融資性支出方面，包括應付土地款及應付工程款及管銷費用等，其中 108 年 7 月至 109 年 7 月應付帳款及票據付現數共計 1,632,568 千元，主要性質為工程相關費用及建築師規劃費用等。

若以 108 年 7 至 109 年 7 月現金收支預測表觀之，如本次未辦理募資，109 年 7 底將因營建工程款銷管費用等非融資性支出共 3,240,684 千元，以及非融資性收入總額僅 2,223,272 千元，不足以支應其需求下，並考量要求最低現金餘額 100,000 千元，致融資前現金將開始出現資金短絀 1,210,380 千元，由於本公司建案持續推出及進行，資金需求持續增加，加上房地款收入現金流入及工程款現金流出時點無法配合之情況下，將產生資金短絀情形，

因而本公司勢必將持續仰賴金融機構借款及發行短期票券支應。

故本次如未辦理募資償還金融機構借款，將對公司產生資金上之負擔，其過度仰賴金融機構借款將使其營運暴露於較高風險，故本公司考量發行轉換公司債除到期未轉換、執行贖回權或賣回權須以現金支付外，係以本公司新發行之普通股作為轉換標的，且所募得之資金用以償還原金融機構借款，可降低償還資金籌措壓力，並預留未來財務調度空間，故本公司為強化資金調度能力及有效節省利息支出並改善財務結構，於本次辦理轉換公司債用以支付工程款及償還金融機構借款，確有其必要性及合理性。

C.本公司申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表請詳以下：

108 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

108 年度	一月份	二月份	三月份	四月份	五月份	六月份	七月份	八月份	九月份	十月份	十一月份	十二月份	合計
期初現金餘額 1	193,570	184,700	246,799	228,245	231,421	162,708	167,032	343,722	764,068	1,357,267	1,229,822	1,057,116	193,570
加：非融資性收入 2													
預售房地收現	16,772	19,164	15,522	60,022	28,387	19,325	52,209	36,389	41,191	52,426	118,132	129,222	588,761
土地出售收現	-	-	-	20,175	-	-	265,303	-	-	-	-	-	285,478
租金收入	142	140	142	160	426	167	142	142	142	22	22	22	1,669
購地存出保證金回存	-	7,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,600
受限制存款	46,413				30,682								77,095
非融資性收入合計	63,327	26,904	15,664	80,357	59,495	19,492	317,654	36,531	41,333	52,448	118,154	129,244	960,603
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現(工程、土地款)	312,709	81,803	56,563	2,341	644,703	17,026	166,258	78,340	110,536	87,328	155,790	210,248	1,923,645
利息支出	5,293	5,304	6,316	5,971	6,127	7,016	7,144	7,314	7,314	7,314	7,314	7,387	79,814
銷售費用	4,591	8,600	6,898	6,653	7,647	9,999	12,673	10,429	11,149	15,081	37,636	41,569	172,925
管理費用及其他	7,804	2,543	2,645	2,584	3,246	3,196	3,680	3,713	5,944	17,744	12,878	3,069	69,046
土地增值稅	-	-	-	-	-	22,904	-	-	-	-	-	-	22,904
購地存出保證金	7,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,600
受限制存款		46,555	15,846	59,632		19,312	52,209	36,389	41,191	52,426	118,132	129,222	570,914
非融資性支出合計	337,997	144,805	88,268	77,181	661,723	79,453	241,964	136,185	176,134	179,893	331,750	391,495	2,846,848
要求最低現金餘額 4	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額 5=3+4	437,997	244,805	188,268	177,181	761,723	179,453	341,964	236,185	276,134	279,893	431,750	491,495	2,946,848
融資前可供支用現金餘額（短絀）6=1+2-5	(181,100)	(33,201)	74,195	131,421	(470,807)	2,747	142,722	144,068	529,267	1,129,822	916,226	694,865	(1,792,675)
融資淨額 7													
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	728,000	-	-	-	728,000
私　　募	-	-	-	-	-	-	-	520,000	-	-	-	-	520,000
借　　款	265,800	180,000	54,050	-	533,515	64,285	101,000	-	-	-	40,890	200,810	1,440,350
還　　款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融資淨額合計(7)	265,800	180,000	54,050	-	533,515	64,285	101,000	520,000	728,000	-	40,890	200,810	2,688,350
期末現金餘額 8=1+2-3+7	184,700	246,799	228,245	231,421	162,708	167,032	343,722	764,068	1,357,267	1,229,822	1,057,116	995,675	995,675

109 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

109 年度	一月份	二月份	三月份	四月份	五月份	六月份	七月份	八月份	九月份	十月份	十一月份	十二月份	合計
期初現金餘額 1	995,675	850,112	669,105	551,373	432,839	207,457	680,360	666,181	653,436	868,296	1,060,394	1,303,511	995,675
加：非融資性收入 2													
預售房地收現	110,062	106,739	114,626	103,651	98,298	894,421	99,957	153,615	444,347	436,995	437,059	154,446	3,154,216
土地出售收現	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租金收入	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	264
購地存出保證金回存	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
受限制存款									15,092	24,844	24,844		64,780
非融資性收入合計	110,084	106,761	114,648	103,673	98,320	894,443	99,979	153,637	459,461	461,861	461,925	154,468	3,219,260
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現(工程、土地款)	101,041	134,875	72,593	76,200	178,972	98,278	162,109	124,697	247,364	92,806	168,934	313,390	1,771,259
利息支出	7,748	7,748	7,748	7,748	7,748	7,310	7,310	7,643	7,919	8,006	6,705	7,773	91,406
銷售費用	33,804	32,333	34,808	31,562	30,140	42,921	28,071	31,429	30,818	30,375	31,441	25,851	383,553
管理費用及其他	2,992	6,073	2,605	3,046	6,271	6,246	2,572	2,813	2,555	2,555	10,241	2,735	50,704
土地增值稅	-	-	-	-	2,273	-	-	-	780	780	780	166	4,779
購地存出保證金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
受限制存款	110,062	106,739	114,626	103,651	98,298	6,785	99,957	153,616				54,039	847,773
非融資性支出合計	255,647	287,768	232,380	222,207	323,702	161,540	300,019	320,198	289,436	134,522	218,101	403,954	3,149,474
要求最低現金餘額 4	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額 5=3+4	355,647	387,768	332,380	322,207	423,702	261,540	400,019	420,198	389,436	234,522	318,101	503,954	3,249,474
融資前可供支用現金餘額（短絀）6=1+2-5	750,112	569,105	451,373	332,839	107,457	840,360	380,320	399,620	723,461	1,095,635	1,204,218	954,025	965,461
融資淨額 7													
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
私　　募	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借　　款	-	-	-	-	-	-	185,861	153,816	198,679	38,454	38,454	-	615,264
還　　款	-	-	-	-	-	260,000	-	-	153,844	173,695	39,161	-	626,700
融資淨額合計(7)	-	-	-	-	-	(260,000)	185,861	153,816	44,835	(135,241)	(707)	-	(11,436)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	850,112	669,105	551,373	432,839	207,457	680,360	666,181	653,436	868,296	1,060,394	1,303,511	1,054,025	1,054,025

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

A.應收帳款收款及應付帳款付款政策

本公司為建築業，除成屋銷售外，爲紓解客戶資金壓力大多採預售制，即客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金(收取比例約為8%~10%之間)，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款(收取比例為10%~12%之間)，迄個案完工產權完成時，客戶付清80%尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司始收回全部房地款，所以個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響金融機構撥入款項之時點及金額高低。一般來說，訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，而開工款及工程款，客戶多以現金匯款或開立期票的方式支付。綜上所述，本公司所編製108年度及109年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策係依據個案完工時點及預估金融機構核貸時間編製而成，其編製基礎應尚屬合理。

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、金融機構本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，本公司所編製108年度及109年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編製基礎，其編製基礎應尚屬合理。

B.資本支出

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，而108~109年度並未有重大資本支出及長期投資計畫，故其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿度及負債比率

財務槓桿指數係為衡量公司舉債經營之財務風險，用以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該項指標數值愈高表示公司所承擔之財務風險愈大，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，數值越大財務風險越高，而本指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利。透過本次發行轉換公司債，自資本市場取得長期資金，將可適度減輕財務負擔，進而強化財務結構，加上所募資金用以償還銀行借款，可節省相關利息支出及降低銀行借款依存度，故對本公司之財務槓桿度應有正面之影響。

另就負債比率而言，雖本次發行轉換公司債對負債比率不會產生立即影響，惟未來隨著轉換公司債之債券持有人陸續轉換為普通股，負債比率將隨之下降，故就長期而言亦有正面之助益。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

A.原借款用途之必要性及合理性

本公司本次籌資計畫所募資金之部分款項，預計用於償還銀行借款新台幣 260,000 千元，預計償還借款明細如下表所列：

單位：新台幣千元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出	
						109 年度	往後年度
土銀東台南	2.02%	107.03.15~112.03.15	土地融資(註 1)	260,000	260,000	3,064	5,252
合計				260,000	260,000	3,064	5,252

註 1：係用於台南府連段建案融資款，預計於 109 年第二季償還。

本公司本次籌資所募資金之部分款項係用於償還短期借款共計 260,000 千元，經瞭解本次償還之銀行借款，其資金係用以購買台南府連段建案土地需求支出。

B.原借款用途產生之效益

本公司考量近日科技大廠於台南設廠，將帶動台南之工作機會，估計 109 年可為台南創造出 4,000 多個就業機會。另包含南科原有 7 萬左右就業人口，涵蓋各式產業，加上原有成功大學之文教單位及奇美、成大醫院等醫療體系，且台南市政府不斷推出公共建設，包含鐵路地下化及環狀捷運系統等，將促進台南城市發展及人口成長，可進一步帶動台南之房市需求，故本公司 106 年 12 月向非關係人桃展建設股份有限公司取得東區府連段 357 號等 4 筆土地，該建案距離南科僅需車程 30 分鐘，且同業小坪數建案銷售情形尚屬良好，本公司評估其獲利情形如下表：

單位：新台幣千元

建　　案	台南府連段案	占營業收入比率%
營業收入	864,096	100.00
營業成本	665,236	76.99
營業毛利	198,860	23.01
管理費用	11,460	1.32
銷售費用	50,287	5.82
營業費用合計	61,747	7.14
營業利益	137,113	15.87

本公司規劃台南府連段建案係屬小規模集合住宅。基地位於台南

市東區，屬早期開發之文教區，附近有火車站、成功大學、運動公園等，生活機能十分完善。該建案目前規劃戶數為住宅 57 戶、店面 3 戶及 94 個車位，目前台南府連案已於 107 年 3 月開工並委由安興營造有限公司承作相關營建工程合約規劃，並規劃 108 年第二季開始採預售方式銷售，合計銷售總額為 864,096 千元，預計於 109 年第二季完工，於控制權移轉時認列收入，故 109 年第二季方能認列營建收入。另依據內政部地政司最新一期「不動產成交案件實際資訊動態分析」報告指出，台南市東區 107 年第四季住宅區房地買賣實價案件計 443 件，均價 14.6 萬元/坪，較上季上漲，主係台南市東區鄰近成功大學學區，附近亦有各大百貨公司如南紡夢時代、大遠百及新光三越等百貨林立，台南東區生活圈已然成形，使該地段成為近年來台南熱門房地之一，且本公司台南府連段建案附近之類似相同建案如遠雄建設之「遠雄新源邸」，106 年 6 月公開至 107 年 2 月已熱銷 8 成，顯見該地段實屬熱門地段。整體而言，其未來年度獲利成長應屬可期。

綜上所述，本公司為因應營運獲利之成長，以長期借款方式籌措台南府連段案土地資金需求，對提升業績及挹注獲利確有其實質之效益，其原借款之效益應屬合理。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

參閱 108 及 109 年度之現金收支預測表中，本公司 108 年 7 月份至 109 年度之現金收支預測表中，主要支出項目為營建工程款及各項營業費用等，並無重大資本支出及長期投資之規劃，故不適用此項評估。

4.如為購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：

本公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債預計募集金額為 728,000 千元，其中 468,000 千元係用以支應「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」建案之營建工程款，故以下就「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」建案預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，評估預計可能產生效益之合理性如下：

(1)自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度之合理性

資金需求總額及各階段投入金額表

單位：新台幣千元

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度				109 年度				110 年度				111 年度				112 年度		合計
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	
資金需求	土地款	1,823,210	10,613	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,833,829
	營建工程款	18,709	56,127	56,127	60,804	176,539	136,869	184,293	261,000	173,060	242,811	209,251	190,075	71,724	61,478	71,066	61,478	40,985	-	10,246 (註)	2,082,642
	營建費用	3,883	5,595	9,479	2,094	1,850	2,120	-	-	1,590	-	1,863	-	4,515	-	-	8,831	-	-	-	41,820
	管銷費用及利息支出	19,431	13,253	16,026	31,108	32,960	30,716	30,716	31,657	36,663	38,647	59,789	26,893	27,535	14,814	15,456	58,930	31,304	17,107	-	533,005
	資金需求小計	1,865,233	85,588	81,638	94,006	211,349	169,705	215,009	292,657	211,313	281,458	270,903	216,968	103,774	76,292	86,522	129,239	72,289	17,107	10,246	4,491,296
單季工程進度(%)		1%	1%	3%	3%	3%	8%	7%	8%	13%	11%	12%	10%	9%	4%	4%	4%	-	-	-	-
累計工程進度(%)		-	-	4%	7%	10%	18%	25%	33%	46%	57%	69%	79%	88%	92%	96%	100%	-	-		-
資金缺口來源	本次募資款	-	-	-	-	176,539	136,869	154,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	468,000
	前次募資款	468,709	56,127	56,127	49,037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000
	自有資金	247,224	4,461	5,511	5,969	4,810	5,146	10,417	5,097	6,403	72,918	87,353	112,428	64,324	42,482	47,432	129,239	72,289	17,107	10,246	950,856
	銀行融資	1,149,300	25,000	20,000	39,000	30,000	27,690	50,000	287,560	204,910	208,540	183,550	104,540	39,450	33,810	39,090	-	-	-	-	2,442,440
	資金來源小計	1,865,233	85,588	81,638	94,006	211,349	169,705	215,009	292,657	211,313	281,458	270,903	216,968	103,774	76,292	86,522	129,239	72,289	17,107	10,246	4,491,296

註：本公司與營造廠商簽訂之工程承攬合約中，約定以每期計價工程款之 5%作為保留款，於全部工程完工並經本公司初驗達交屋標準後支付保留款之 80%，剩餘之 20%係於使用執照取得一年後支付。

A.所需資金總額及不足資金來源評估

本次募集資金部份將運用於「龜山樂捷段」及「竹北興崙案」建案，該等建案自購置土地至建案銷售完竣止預估所需資金總額為 4,491,296 千元，主要包含購地款 1,833,829 千元、營建工程款 2,082,642 千元、建築師設計費用 41,820 千元、利息與管理費用 221,899 千元及推銷費用 311,106 千元。上述該等款項係以截至 108 年 6 月底已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得。土地款分別於 106 年度及 107 年度簽約且於 108 年 6 月底前全數支付完畢，而營建工程款係參考同業興建相關規模建案時所產生之營造費用推估而得，另營建費用及管銷費用係依本公司參閱同業慣例及參考過去經驗估列而得。經檢視本公司之相關土地買賣合約及建築委託設計合約，其預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」建案之主要資金來源為自有資金、本次發行可轉換公司債籌資款、107 年度現金增資籌資款及銀行融資。截至 108 年第二季止，本公司已動用自有資金 257,196 千元、107 年度現金增募資款 580,963 千元及增加銀行融資 1,194,300 千元，用於支付土地及工程相關費用。另預估 108 年第三季至 112 年第二季建案銷售完竣止，尚有營建工程款、營建費用、銷管費用及利息費用等共計 2,458,837 千元之資金需求。本公司預計以自有資金 693,660 千元、銀行融資 1,248,140 千元及 107 年度現增募資款 49,037 千元支應「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」建案案之資金需求總額，故資金需求仍不足 468,000 千元。「龜山樂捷段」建案已於 107 年 12 月開工，「竹北興崙段」預計於 108 年 7 月取得建造執照後動土開工，而募資完成時間為 108 年第三季，故本次公司債募資款全數投入營建工程款，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

綜上所述，本公司「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」建案之資金需求總額係包括土地款、營建工程款、營建費用及管銷費用等，其編列應屬合理；資金來源方面，因考量本公司營業週轉金及其他建案所需資金限制，以自有資金尚不足以支應營建工程所需支出，故其餘資金則由銀行融資及本次公司債籌資款支應，尚屬合理。

B.就其各階段資金投入及工程進度評估

各階段資金投入係由本公司工務部門依據同業慣例與建案規模，並考量營建工程進度所編制，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金。目前「龜山樂捷段」已於 107 年 10 月開工，另「竹北興崙段」建案已先行取得土地，預計於 108 年 7 月取得建造執照後於 108 年 10 月開始正式動工。由於 108 年第三季起陸續有大額營建工程款支出，故本次公司債募資款預計於 108 年第三季募集完成後，隨即投入本計畫之資金運用；而各期營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

(2)依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

A.「龜山樂捷段」案

單位：新台幣千元

項目＼年度	107 年	108 年	109 年	110 年	合計	占營收比率
營業收入	-	-	-	2,967,537	2,967,537	100.00%
營業成本	-	-	-	2,157,857	2,157,857	72.72%
營業毛利	-	-	-	809,680	809,680	27.28%
銷售費用	3,783	26,471	39,493	88,717	158,464	5.34%
管理費用	1,121	11,551	11,552	5,776	30,000	1.01%
營業利益	(4,904)	(38,022)	(51,045)	715,187	621,216	20.93%
稅前淨利	(4,904)	(38,022)	(51,045)	715,187	621,216	20.93%
預估累計銷售百分比	6%	42%	79%	100.00%	-	-
預估累計工程進度百分比	1.95%	32.00%	75.50%	100.00%	-	-
預估認列損益比率	-	-	-	100.00%	-	-

本公司「龜山樂捷段」建案已於 107 年 10 月取得建照後隨即推案預售，本公司係委由代銷公司銷售，向客戶收取預收款，並於同年 12 月動工興建，待 110 年第二季完工後交屋。經考量該建案鄰近地區新推案相關資訊，及新經營團隊過去市場口碑、銷售經驗等，預計截至 108 年底可銷售 42%，保守估計銷售率呈現平穩，預計於 110 年第四季銷售完畢。

本公司營建收入認列上係於控制權移轉時認列收入，考量銷售及完工期間，於 110 年第二季完工後依各房屋過戶時點認列營收及獲利，配合其土地、營建成本、代銷費用及其他管銷費用之合理估列，預計 110 年度「龜山樂捷段」建案全數銷售完畢後之營業收入、營業成本及營業毛利分別為 2,967,537 千元、2,157,857 千元及 809,680 千元，而其可能產生效益之合理性請詳前述「參、二、(八)、3.」之說明。整體而言，該案損益認列之時點、金額及所產生之效益應屬合理。

B.「竹北興崙段」案

單位：新台幣千元

項目＼年度	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	合計	占營收比率
營業收入	-	-	-	2,064,909	516,227	2,581,136	100.00%
營業成本	-	-	-	1,493,423	373,356	1,866,779	72.32%
營業毛利	-	-	-	571,486	142,871	714,357	27.68%
銷售費用	7,049	5,948	5,948	5,948	1,487	26,380	5.34%
管理費用	12,576	20,121	30,181	59,960	14,990	137,828	1.02%
營業利益	(19,625)	(26,069)	(36,129)	505,578	126,394	550,149	21.32%
稅前淨利	(19,625)	(26,069)	(36,129)	505,578	126,394	550,149	21.32%
預估累計銷售百分比	-	18%	47%	76%	100%	-	-
預估累計工程進度百分比	6.00%	39.00%	82.00%	100.00%	100.00%	-	-
預估認列損益比率	-	-	-	80%	20%	-	-

本公司「竹北興崙段」建案預計於 108 年 7 月取得建照後隨即推案預售，

本公司擬由代銷公司銷售，向客戶收取預收款，並於 108 年 10 月動工興建，待 111 年第三季完工取得使用執照後交屋。經考量該建案鄰近地區新推案相關資訊，及新經營團隊過去市場口碑、銷售經驗等，因此預計截至 108 年底可銷售 5.71%，保守估計銷售率呈現平穩，預計 109~110 年底銷售率分別達 40.95%及 83.81%，預估將於 112 年第二季銷售完畢。

本公司營建收入認列上係於控制權移轉時認列收入，考量銷售及完工期間，於 111 年第三季完工後依各房屋過戶時點認列營收及獲利，配合其土地、營建成本、代銷費用及其他管銷費用之合理估列，預計 111~112 年之營業收入分別為 2,064,909 千元、516,227 千元，營業成本分別為 1,493,423 千元、373,356 千元，營業毛利分別為 571,486 千元、142,871 千元。「竹北興崙段」建案之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 2,581,136 千元、1,866,779 千元及 550,149 千元，而其可能產生效益之合理性請詳前述「參、二、(八)、3.」之說明。整體而言，該案損益認列之時點、金額及所產生之效益應屬合理。

綜上所述，「龜山樂捷段」及「竹北興崙段」建案預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度及其認列損益之時點與金額，其預計可能產生之效益尚屬合理。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料應記載事項

(一)簡明資產負債表及簡明綜合損益表－國際財務報導準則

1.簡明資產負債表－國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註）					當年度截至108年3月31日（註）
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		1,261,127	974,327	1,098,883	1,453,211	6,189,492	6,657,971
不動產、廠房及設備		1,172	496	141	3,287	3,827	3,633
無形資產		233	136	39	266	1,119	1,050
其他資產		269,889	825,971	727,445	328,557	76,595	84,770
資產總額		1,532,421	1,800,930	1,826,508	1,785,321	6,271,033	6,747,424
流動負債	分配前	22,213	309,655	544,633	509,803	644,076	735,467
	分配後	46,419	309,655	544,633	509,803	644,076	735,467
非流動負債		187,383	191,080	1,170	180	3,137,324	3,540,010
負債總額	分配前	209,596	500,735	545,803	509,983	3,781,400	4,275,477
	分配後	233,802	500,735	545,803	509,983	3,781,400	4,275,477
歸屬於母公司業主之權益		1,322,825	1,300,195	1,280,705	1,275,338	2,489,633	2,471,947
股本		1,210,019	1,210,854	1,210,854	1,370,854	2,353,704	2,353,704
資本公積		17,602	17,528	17,528	9,306	310,776	310,776
保留盈餘	分配前	95,204	71,813	52,323	(104,822)	(174,847)	(192,533)
	分配後	70,998	71,813	52,323	(104,822)	(174,847)	(192,533)
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏權益		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,322,825	1,300,195	1,280,705	1,275,338	2,489,633	2,471,947
	分配後	1,298,619	1,300,195	1,280,705	1,275,338	2,489,633	2,471,947

註：上列各年度財務資料業經會計師查核簽證或核閱。

2.簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：除每股盈餘(虧損)為新台幣元之外，餘係新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註)					當年度截至 108 年 3 月 31 日財務資料(註)
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
營業收入	348,912	135,552	127,699	65,082	218,448	2,727
營業毛利	113,935	35,024	24,187	9,001	4,763	1,122
營業損益	51,743	(16,897)	(14,630)	(31,779)	(46,874)	(16,057)
營業外收入及支出	13,545	22,032	(4,428)	(125,246)	(19,771)	(1,536)
稅前淨利	65,288	5,135	(19,058)	(157,025)	(66,645)	(17,593)
繼續營業單位本期淨利	56,126	815	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	56,126	815	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	56,126	815	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
淨利歸屬於母公司業主	56,126	815	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	56,126	815	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.47	0.01	(0.16)	(1.18)	(0.4)	(0.08)

註：上列各年度財務資料業經會計師查核簽證或核閱。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項：無。

(三)最近五年度會計師姓名及其查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	查核意見
103 年	建鴻聯合會計師事務所	鍾瑞五、鍾肇峰	無保留意見
104 年	建鴻聯合會計師事務所	辜錦章、鍾肇峰	無保留意見
105 年	建鴻聯合會計師事務所	辜錦章、鍾肇峰	無保留意見
106 年	建鴻聯合會計師事務所	辜錦章、黃文琪	無保留意見
107 年	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留意見加其他事項段落
108 年第一季	立本台灣聯合會計師事務所	王慕凡、鄧欣珊	無保留結論加其他事項段落

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：

(1)104 年度簽證會計師變動係因會計師事務所內部職務調整所致。

(2)本公司因應公司營運發展及經營需求，已於 107 年 3 月 6 日之董事會通過自 107 年第一季起更換建鴻聯合會計師事務所辜錦章、黃文琪會計師為立本台灣聯合會計師事務所王慕凡及鄧欣珊會計師。

(四)財務分析

1. 財務分析－採用國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析					當年度截至108年3月31日
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構(%)	負債占資產比率	0	27.80	29.88	28.57	60.30	63.36
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	128,849.60	300,660.28	909,131.21	38,804.93	147,033.11	165,481.89
償債能力(%)	流動比率	5,677.48	314.65	201.77	285.05	960.99	905.27
	速動比率	2,272.41	58.19	61.20	24.78	79.82	78.26
	利息保障倍數	14.93	2.09	(1.55)	(12.48)	(10.29)	(14.78)
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.89	16.58	15.52	664.10	51.26	1.21
	平均收現日數	126	23	24	1	7.12	301.65
	存貨週轉率(次)	0.32	0.13	0.14	0.05	0.06	0.001
	應付款項週轉率(次)	15.21	2.64	1.46	1.19	3.46	0.09
	平均銷貨日數	1,129	2,808	2,608	7,300	6,083.33	365,000
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	229.54	162.53	400.94	37.97	61.41	2.92
	總資產週轉率(次)	0.22	0.08	0.07	0.04	0.05	0.002
獲利能力	資產報酬率(%)	3.83	0.33	(0.66)	(8.06)	(1.62)	(0.26)
	權益報酬率(%)	4.31	0.06	(1.51)	(12.30)	(3.72)	(0.71)
	稅前純益占實收資本比率(%)	5.40	0.42	(1.57)	(11.45)	(2.83)	(0.75)
	純益率(%)	16.09	0.60	(15.26)	(241.46)	(32.06)	(648.55)
	每股盈餘(元)	0.47	0.01	(0.16)	(1.18)	(0.40)	(0.08)
現金流量	現金流量比率(%)	580.92	註1	註1	註1	註1	註1
	現金流量允當比率(%)	註1	註1	111.82	註1	註1	註1
	現金再投資比率(%)	8.85	註1	註1	註1	註1	註1
槓桿度	營運槓桿度	1.82	註2	註2	註2	註2	註2
	財務槓桿度	1.10	註2	註2	註2	註2	註2

最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 負債佔資產比率：主係本公司推新案向銀行舉借土地融資貸款所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係107年度辦理現金增資、私募及規畫新建案向銀行借款所致。
3. 流動比率：主係本公司規劃全台北中南共五個新建案，購入土地及投入營建工程所致。
4. 速動比率：主係107年度出售待售房地-八斗子、我泉山莊及投資性不動產-基隆調和、深美段，將相關資產轉列為待出售非流動資產所致。
5. 應收款項週轉率及平均收現日數：主係107年度因出售雙連段房地，營業收入較106年度增加，惟因台糖安南案聯合營運107年度所認列之平均應收帳款較106年度大幅增加，致107年度應收帳款週轉率較106年度下降。
6. 存貨週轉率及平均銷貨日數：主係本公司自106年第4季起為新建案開始大量購地，並陸續開工，致107年度平均存貨較106年度增加，惟因107年度及106年度均未有銷售房屋，主要營業成本分別為雙連案房地及基隆暖暖段土地之成本，又雙連案之房地營業成本遠高於暖暖段土地營業成本，致107年度存貨週轉率高於106年度。
7. 應付款項週轉率：主係公司107年度出售雙連段房地營業成本提高所致。
8. 不動產、廠房及設備週轉率(次)：主係107年度出售雙連案房地，營業收入較106年度增加所致。
9. 總資產週轉率：主係107年度出售雙連案房地，營業收入較106年度增加所致。
10. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率： 主係106年度針對基隆八斗子案、雙連案提列減損損失及存貨跌價損失，而107年度無此情形所致。
11. 純益率：主係107年度出售雙連案房地，營業收入較106年度增加，另106年度針對基隆八斗子案、雙連案提列減損損失及存貨跌價損失，而107年度無此情形所致。
12. 每股盈餘：主係106年度針對基隆八斗子案、雙連案提列減損損失及存貨跌價損失，而107年度無此情形所致。

註1：因營業活動現金流量為負值，不具比較意義，故不予列示相關比率。
註2：因營業利益為負數，故不予計算。
註3：資料來源為經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／ 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均

應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用) ／ 營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，詳予分析其變動原因如下表：

單位：新台幣仟元

年度 會計項目	106 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	% (註 1)	金額	% (註 1)	金額	% (註 2)	
現金及約當現金	116,320	6.52	193,570	3.09	77,250	66.41	主係 107 年度辦理現金增資及私募發行新股所致。
存貨	1,312,004	73.49	5,645,581	90.03	4,333,577	330.30	主係 107 年度購入台中、新竹等 5 個建案土地並陸續開工，致存貨增加。
待出售非流動資產淨額	-	-	251,973	4.02	251,973	100.00	主係基隆八斗子案（併同投資性不動產-基隆調和、深美段)及「皇普河畔」建案分別於 107 年 3 月及 107 年 12 月簽約出售，使投資性不動產及存貨轉列待出售非流動資產所致。
投資性不動產淨額	324,195	18.16	65,092	1.04	(259,103)	(79.92)	主係基隆八斗子案（併同投資性不動產-基隆調和、深美段)及「皇普河畔」建案簽約出售，轉列待出售非流動資產所致。
短期借款	449,085	25.15	158,560	2.53	(290,525)	(64.69)	主係 107 年度償還雙連案及興安段土地融資款所致。

年度 會計項目	106 年度		107 年度		增減變動		說明
	金額	% (註 1)	金額	% (註 1)	金額	% (註 2)	
合約負債－流動	-	-	301,774	4.81	301,774	100.00	主係 107 年度出售基隆八斗子案預收第一、二期款，及預售「皇普文苑」建案和「皇普 MVP」建案之預收款項所致。
應付帳款	19,226	1.08	92,273	1.47	73,047	379.94	主係台南、楊梅、龜山建案陸續開工，使工程款增加所致。
長期借款	-	-	3,137,190	50.03	3,137,190	100.00	主係 107 年度推新案向銀行舉借土地融資貸款所致。
普通股股本	1,370,854	76.78	2,353,704	37.53	982,850	71.70	主係 107 年度辦理現金增資及私募發行新股所致。
資本公積	9,306	0.52	310,776	4.96	301,470	3,239.52	主係 107 年度辦理現金增資及私募發行溢價所致。
未分配盈餘（或待彌補虧損）	(118,037)	(6.61)	(188,062)	(3.00)	(70,025)	(59.32)	主係 107 年產生淨損所致。
營業收入	65,082	100.00	218,448	100.00	153,366	235.65	主係 107 年度主要營業收入分別為出售雙連案房地及台南翡翠森林案，而 106 年度僅出售暖暖案土地及台南翡翠森林案並無其他建案銷售所致。
營業成本	56,081	(86.17)	213,685	(97.82)	157,604	281.03	
其他利益及損失淨額	(124,519)	(191.32)	(15,280)	(6.99)	109,239	87.73	主係 106 年度針對基隆八斗子案、雙連案提列減損損失及存貨跌價損失，而 107 年度無此情形所致。
稅前淨利（淨損）	(157,025)	(241.27)	(66,645)	(30.51)	90,380	57.56	
本期淨利（淨損）	(157,145)	(157.15)	(70,025)	(32.06)	87,120	55.44	

註 1：指該項目於各相關報表之同型比率。
註 2：指以前一年為 100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

1.106 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件三。

2.107 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件四。

3.108 年第一季個體財務報告及會計師核閱報告：請參閱附件五。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告：

1.106 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件三。

2.107 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件四。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：

108 年第一季個體財務報告及會計師核閱報告：請參閱附件五。

三、財務概況其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之資訊：無此情事。

(三)期後事項：無此情事。

(四)其它：無此情事。

四、財務狀況及經營結果之檢討分析應記載事項

(一)財務狀況：最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

單位：新台幣仟元

年度 項目	107 年底	106 年底	差異	
			金額	%
流動資產	6,189,492	1,453,211	4,736,281	325.92
非流動資產	81,541	332,110	(250,569)	(75.44)
資產總額	6,271,033	1,785,321	4,485,712	251.26
流動負債	644,076	509,803	134,273	26.34
非流動負債	3,137,324	180	3,137,144	1,742,857.78
負債總額	3,781,400	509,983	3,271,417	641.48
股本	2,353,704	1,370,854	982,850	71.70
資本公積	310,776	9,306	301,470	3,239.52
保留盈餘	(174,847)	(104,822)	(70,025)	(66.80)
權益總額	2,489,633	1,275,338	1,214,295	95.21

變動原因及影響：(前後期變動達 20%以上且變動金額達 10,000 仟元者之重大變動項目說明)

1. 流動資產較上期增加：主係公司規劃全台北、中、南共五個新建案，購入土地及投入營建工程所致。
2. 非流動資產較上期減少：主係107年度出售皇普河畔停車位以及出售基隆八斗子房地所致。
3. 流動負債較上期增加：107年度償還雙連案及興安段案使短期借款減少，但出售八斗子案及龜山樂捷案房地，使合約負債大幅增加，加上投入營建工程款致應付款項增加，整體而言流動負債增加所致。
4. 非流動負債較上期增加：主係107年度規劃全台北、中、南共五個新建案，向銀行借款導致長期借款金額增加所致。
5. 股本較上期增加：主係107年度辦理現金增資及私募發行新股所致。
6. 資本公積較上期增加：主係107年度辦理現金增資及私募發行新股所致。
7. 保留盈餘較上期增加：主係107年度淨損所致。

(二)財務績效

1.財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因：

單位：新台幣仟元

項目＼年度	107 年度	106 年度	差異	
			金額	%
營業收入淨額	218,448	65,082	153,366	236.65
營業成本	(213,685)	(56,081)	(157,604)	281.03
營業毛利(損)	4,763	9,001	(4,238)	(47.08)
營業費用	(51,637)	(40,780)	(10,857)	26.62
營業淨利(損)	(46,874)	(31,779)	(15,095)	(47.50)
營業外收入及支出	(19,771)	(125,246)	105,475	84.21
稅前淨利(損)	(66,645)	(157,025)	90,380	57.56
減：所得稅費用(利益)	3,380	120	3,260	2,716.67
本期淨利(損)	(70,025)	(157,145)	87,120	55.44

增減變動比例達20%以上分析說明如下：

1.營業收入及營業成本較上期增加，營業毛利及營業淨利較上期減少：主係107年度及106年度主要營業收入分別為出售雙連段房地及出售暖暖段土地，而出售雙連段房地之毛利率低於出售暖暖段房地之毛利率所致。

2.營業費用較上期增加：主係107年度推樂捷案及府連案，廣告費用增加所致。

3.營業淨損較上期增加：主係營業毛利下降及營業費用上升所致。

4.營業外收入及支出較上期減少：主係106年度針對基隆八斗子案、雙連案提列減損損失，而107年度無此情形所致。

5.稅前淨損及本期淨損較上期減少：主係營業外收入及支出較上期減少所致。

2.預期銷售數量與其依據對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

主要業務未來將視國內整體不動產景氣以及市場胃納量從事國內不動產開發。

(三)現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

1.最近年度(107 年)現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

期初現金餘額①	全年來自營業活動淨現金流量②	全年因投資及融資活動現金流(出)量③	現金剩餘數額①+②+③	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
116,320	(4,094,468)	4,171,718	193,570	-	辦理私募及現金增資

分析說明：107 年度本公司來自營業活動之淨現金流量為淨流出 4,094,468 仟元，主係因當年度各建案購買土地及工程款投入所致，另因支應公司營業活動需求，增加對銀行之借款、辦理現金增資及私募發行新股，而產生 4,171,718 仟元之現金淨流入，加上期初現金餘額為 116,320 仟元，本期期末尚餘現金餘額 193,570 仟元。

2.流動性不足之改善計畫

本公司資金需求將以自有資金、銀行借款或辦理現金增資發行普通股籌措資金，且目前規劃之建案陸續銷售亦可對本公司帶來現金流入，故本公司未來尚無流動性不足之疑慮。

3.未來一年(108 年度)現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額①	預計全年來自營業活動淨現金流量②	全年因投資及融資活動現金流(出)量③	預計現金剩餘(不足)數額①+②+③	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
193,570	(1,971,724)	2,773,829	995,675	-	辦理私募現金增資及可轉換公司債

(1)未來一年(108 年度)現金流動性變動情形分析

A.營業活動：

主係因各建案之工程款及高雄五塊厝案土地款投入所致。

B.投資及融資活動：

主係增加對銀行之借款所致。

(2)預計現金不足額之補救措施及流動性分析：辦理私募現金增資及可轉換公司債。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(1)重大資本支出之運用情形及資金來源：本公司為營建業，營造工程係發包予合格之營造公司承攬，本公司並不從事營造業務，所營相關建設投資並無涉及重大資本支出。

(2)預計可能產生效益：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

本公司最近年度並無轉投資事業，未來一年亦無轉投資其他事業之計畫，未來一年投資則以開發新建案為主，未有最近年度轉投資而致有獲利或虧損之情事。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議：無。

(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無重大缺失。

(三)內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件六。

(四)委託會計師專案審查內部控制制度者，應列其原因、會計師審查報告，公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件七。

四、律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件八。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：

本公司依照金管會金管證發字第 1080324262 號函辦理，就下列事項之補充說明及證券承銷商之評估意見，揭露於公開說明書：

(一)龜山樂捷段、竹北興崙段、台南府連段及桃園楊梅段等建案總資金需求(土地款、營建工程款及管銷費用等)之資金來源、以及台中錦村段建案之土地款資金來源及目前進行狀態。

公司說明

(1)「龜山樂捷段(皇普 MVP)」建案

「龜山樂捷段(皇普 MVP)」建案規劃為地下 4 層、地上 15 層之大樓(含店面)及地下停車場。該地段位於桃園市龜山區，基地鄰近機場捷運 A7 體育大學站，此外，車行約 10~15 分可接軌林口交流道，交通十分便利。該建案規劃戶數為住宅 308 戶、店面 13 戶及 321 個車位，於 107 年 10 月取得建造執照後隨即推案預售，並於 107 年 12 月開工，預計於 110 年第二季完工交屋。有關「龜山樂捷段(皇普 MVP)」建案之資金需求總額及各階段投入金額如下：

單位：新臺幣仟元

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	合計
資金需求	土地款	1,101,469	-	-	-	-	-	1,101,469
	營建工程款	18,709	288,119	417,095	273,269	9,588(註)	-	1,006,780
	營建費用	3,883	7,007	3,710	1,863	-	-	16,463
	銷售費用	-	54,117	79,960	32,311	-	-	166,388
	管銷費用及利息支出	18,329	20,123	23,936	48,699	-	-	111,087
	資金需求小計	1,142,390	369,366	524,701	356,142	9,588	-	2,402,187

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	合計
資金缺口來源	本次募資款	-	115,061	168,506	-	-	-	283,567
	107 年度現金增資募資款	18,709	161,291	-	-	-	-	180,000
	自有資金	244,381	14,014	56,195	206,142	9,588	-	530,320
	銀行融資	879,300	79,000	300,000	150,000	-	-	1,408,300
單年工程進度(%)		1.95%	30.50%	43.50%	24.05%	-	-	100.00%
累計工程進度(%)		1.95%	32.45%	75.95%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註：本公司與營造廠商簽訂之工程承攬合約中，約定以每期計價工程款之 5%作為保留款，於全部工程完工並經本公司初驗達交屋標準後支付保留款之 80%，剩餘之 20%係於使用執照取得一年後支付。

(2)「竹北興崙段(皇普雲鼎)」建案

「竹北興崙段(皇普雲鼎)」建案規劃為地下 5 層、地上 24 層之大樓(含店面)及地下停車場。該地段位於新竹縣竹北市，以公園景觀宅為主題，瞄準首購或首換族為主要客群，基地鄰近博愛國小、博愛國中及竹北高中，此外，交通以竹北火車站、台一省道、68 快速道路及國道一號為主，交通機能十分完備。該建案規劃戶數為住宅 264 戶、店面 10 戶及 291 個車位，於 108 年 7 月取得建造執照後，隨即於同年 8 月推案預售，規劃於 108 年 10 月開工，並預計 111 年第三季完工交屋。有關「竹北興崙段(皇普雲鼎)」建案之資金需求總額及各階段投入金額如下：

單位：新臺幣仟元

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	合計
資金需求	土地款	721,741	10,619	-	-	-	-	732,360
	營建工程款	-	61,478	338,127	440,592	225,419	10,246(註)	1,075,862
	營建費用	-	12,011	-	4,515	8,831	-	25,357
	銷售費用	-	4,321	13,828	31,690	81,030	13,850	144,719
	管銷費用及利息支出	1,102	14,787	12,028	40,164	39,474	3,257	110,812
	資金需求小計	722,843	103,216	363,983	516,961	354,754	27,353	2,089,110
資金缺口來源	本次募資款	-	61,477	122,956	-	-	-	184,433
	107 年度現金增資募資款	450,000	-	-	-	-	-	450,000
	自有資金	2,843	40,939	145,567	350,661	349,484	27,353	916,847
	銀行融資	270,000	800	95,460	166,300	5,270	-	537,830
單年工程進度(%)		0.00%	6.00%	33.00%	43.00%	18.00%	-	100.00%
累計工程進度(%)		0.00%	6.00%	36.00%	82.00%	100.00%	100.00%	-

註：本公司與營造廠商簽訂之工程承攬合約中，約定以每期計價工程款之 5%作為保留款，於全部工程完工並經本公司初驗達交屋標準後支付保留款之 80%，剩餘之 20%係於使用執照取得一年後支付。

(3)「台南府連段(皇普文苑)」建案

「台南府連段(皇普文苑)」建案規畫為地下 3 層樓，地上 15 層樓(含店面)及地下停車場，係屬小規模集合住宅。基地位於台南市東區，屬早期開發之文

教區，附近有火車站、成功大學、運動公園等，生活機能十分完善。該建案規劃戶數為住宅 57 戶、店面 3 戶及 94 個車位，已於 107 年 2 月取得建造執照，隨即於同年 3 月開工，並於 107 年 10 月推案預售，規劃於 109 年第二季完工交屋。有關「台南府連段(皇普文苑)」建案之資金需求總額及各階段投入金額如下：

單位：新臺幣仟元

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	合計
資金需求	土地款	328,405	-	-	-	-	-	328,405
	營建工程款	105,516	137,171	70,846	3,015(註)	-	-	316,548
	營建費用	14,676	918	781	-	-	-	16,375
	銷售費用	-	42,476	10,325	-	-	-	52,801
	管銷費用及利息支出	8,564	9,435	12,340	-	-	-	30,339
	資金需求小計	457,161	190,000	94,292	3,015	-	-	744,468
資金缺口來源	本次募資款	-	-	-	-	-	-	-
	107 年度現金增資募資款	-	-	-	-	-	-	-
	自有資金	197,161	190,000	94,292	3,015	-	-	484,468
	銀行融資	260,000 (註 2)	-	-	-	-	-	260,000
單年工程進度(%)		35.00%	45.50%	19.50%	-	-	-	100.00%
累計工程進度(%)		35.00%	80.50%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-

註 1：本公司與營造廠商簽訂之工程承攬合約中，約定以每期計價工程款之 5%作為保留款，於全部工程完工並經本公司初驗達交屋標準後支付保留款之 80%，剩餘之 20%係於使用執照取得一年後支付。

註 2：本公司於 107 年 3 月 15 日向台灣土地銀行東台南分行簽訂土地融資契約，融資總額為 260,000 千元，係用以購買台南府連段土地，本公司預計以本次發行轉換公司債所募資金於 109 年第二季償還該借款。

(4)「楊梅草湳坡段(皇普鉑苑)」建案

本公司規劃「楊梅草湳坡段(皇普鉑苑)」建案規畫為地下 3 層樓，地上 15 層樓之大樓(含店面)及地下停車場。基地周邊有埔心火車站、埔心公園與四維國小及其商圈，且靠近國道一號楊梅交流道，交通尚稱便利。該建案規劃戶數為住宅 249 戶、店面 8 戶及 258 個車位，已於 107 年 2 月取得建造執照，並於同年 9 月開工，預計於 109 年第三季完工交屋。有關「楊梅草湳坡段(皇普鉑苑)」建案之資金需求總額及各階段投入金額如下：

單位：新臺幣仟元

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	合計
資金需求	土地款	469,051	-	-	-	-	-	469,051
	營建工程款	13,626	277,967	350,819	6,177(註)	-	-	648,589
	營建費用	13,306	3,484	1,590	-	-	-	18,380
	銷售費用	-	12,689	68,936	-	-	-	81,625

資金狀況		107 年(含以前)	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	合計
	管銷費用及利息支出	9,371	20,320	17,906	-	-	-	47,597
	資金需求小計	505,354	314,460	439,251	6,177	-	-	1,265,242
資金缺口來源	本次募資款	-	-	-	-	-	-	-
	107 年度現金增資募資款	-	-	-	-	-	-	-
	自有資金	291,704	124,460	439,251	6,177	-	-	861,592
	銀行融資	213,650	190,000	-	-	-	-	403,650
單年工程進度(%)		2.21%	45.00%	52.79%	-	-	-	100.00%
累計工程進度(%)		2.21%	47.21%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-

註：本公司與營造廠商簽訂之工程承攬合約中，約定以每期計價工程款之 5%作為保留款，於全部工程完工並經本公司初驗達交屋標準後支付保留款之 80%，剩餘之 20%係於使用執照取得一年後支付。

(5)「台中錦村段(皇普莊園)」建案

本公司「台中錦村段」之建案仍在規劃階段，目前係規劃為地下 4 層、地上 24 層之大樓(含店面)及地下停車場。本公司預計於 108 年 10 月取得建照，於同年 11 月正式開工，並規劃於開工時採預售方式銷售，並於 112 年第二季完工交屋。茲就「台中錦村段」土地款資金來源說明如下：

單位：新台幣千元

資金狀況		金額
資金需求	台中市錦村段土地款	2,071,946
資金來源	107 年第一期私募普通股股款	450,000
	銀行融資	1,621,946
	資金來源小計	2,071,946

本公司「台中錦村段」(皇普莊園)建案之土地係於 107 年 7 月 18 日董事會決議通過向關係人林家宏先生購買台中市北區錦村段 240-5 地號等 4 筆土地及該案建地之地上物，總價為 2,071,946 仟元，其資金來源主要係本公司於 107 年 9 月 5 日召開之股東臨時會決議辦理私募現金增資發行普通股，第一期所募資金共 450,000 千元以及本公司於 107 年 9 月 7 日與臺灣土地銀行-台中分行簽訂之土地融資契約，借款金額共 1,621,946 千元，故合計資金來源總金額 2,071,946 千元以購買台中市錦村段土地。

綜上，本公司各興建中之建案，其各階段資金需求總額及各階段投入金額如各表所列，本公司係依據同業慣例與建案規模，並考量營建工程進度所編製，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金。

本公司各期營建費用及管銷費用則係依預計規劃設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需資金投入，因此，本公司所預計之各階段資金投入及工程進度應屬合理。

券商說明：

該公司於 106 年 7 月透過公開收購方式引進於建設業深耕多年且具多項實績之投資人，同年 10 月新經營團隊入主經營，由於新經營團隊擅長建築土開業務，目前已著手進行興建之建案有「龜山樂捷段(皇普 MVP)」、「竹北興崙段(皇普雲鼎)」、「台南府連段(皇普文苑)」及「楊梅草湳坡段(皇普鉑苑)」建案，並有其他規劃中建案如「台中錦村段(皇普莊園)」及「高雄五塊厝段」建案等，業已評估取得營建用地及規劃建案中，以增加往後年度之營收來源。

經檢視該公司各建案資金投入金額表，該公司係依據同業慣例與建案規模，並考量營建工程進度所編製，而營建工程進度係參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構、施工方法等，估算各項工程所需之工期、作業時間及過去建案經驗而得，再依各期工程進度估算所需投入資金所編製，另檢視該公司資金缺口來源，該公司 107 年現金增資發行新股所募資金及本次發行轉換公司債所募資金主係用於「龜山樂捷段」建案及「竹北興崙段建案」，並依據資金運用計畫做為資金投入之依據；107 年度私募發行新股亦係依募資計畫，於 107 年第三季用以購買「台中錦村段」土地；自有資金係以各建案完工交屋時點做為依據以評估各期資金投入時點；另檢視該公司銀行借款合約，該公司銀行借款主係依據各建案資金需求如土地融資及營建款投入時點，向銀行機構申請動撥以彌補資金缺口。另檢視該公司銷售統計報表，「龜山樂捷段(皇普 MVP)」、「竹北興崙段(皇普雲鼎)」、「台南府連段(皇普文苑)」及「楊梅草湳坡段(皇普鉑苑)」四個建案預計銷售金額分別為 2,967,537 仟元、2,581,136 仟元、864,096 仟元及 1,455,831 仟元；截至 108 年 6 月底各建案預售期間之銷售比率分別為 31.46%、0%、78.33%及 33.46%，其中「竹北興崙段(皇普雲鼎)」建案尚未開工，故截至 108 年 6 月底尚未銷售，另檢視每月之住展租售報導專刊，該公司與鄰近個案銷售相較，該公司建案銷售情形尚屬良好，另該公司擬開發未興建之建案皆已有初步規劃並將在近年內取得建造執照後開工，故前述建案自購置營業用地、承攬工程完竣至銷售期間，所需之資金總額，以及認列損益之時點及金額，尚無重大異常之情事。整體而言，該公司因投入前述建案所產生之金融機構借款之效益達成情形，尚屬合理。

(二)台南府連段建案預估效益之依據基礎及其合理性。

公司說明：

本公司考量近日科技大廠於台南設廠，將帶動台南之工作機會，估計 109 年可為台南創造出 4,000 多個就業機會。另包含南科原有 7 萬左右就業人口，涵蓋各式產業，加上原有成功大學之文教單位及奇美、成大醫院等醫療體系，且台南市政府不斷推出公共建設，包含鐵路地下化及環狀捷運系統等，將促進台南城市發展及人口成長，可進一步帶動台南之房市需求，故本公司 106 年 12 月向非關係人桃展建設股份有限公司取得東區府連段 357 號等 4 筆土地，該建案距離南科僅需車程 30 分鐘，且同業小坪數建案銷售情形尚屬良好，本公司評估其獲利情形及建案相關資訊如下：

建案名稱		台南府連案
營建執照取得時間		107 年 3 月
基地位置		府連段 357、358、359、361 地號。
基地面積(坪)		614.52
總銷售面積(坪)		3,117.47
總樓地板面積(坪)		3,921.66
推案年度		107 年 10 年
推案方式		預售
開工日		107 年 3 月
預計完工日		109 年第二季
興建樓層數	樓層數	B3-15F
	戶數	57 戶
	店面數	3 戶
	車位數	94 個
興建方式		大樓(自地委建)
預估平均銷售單價(千元)	房屋/坪	227.5 千元/坪
	店面/坪	500 千元/坪
	車位/個	1,100 千元/個

「台南府連段」全案可銷售面積 3,177.47 坪，預估合計銷售總額為 864,096 千元。該案已於 107 年 3 月份開工，預計於 109 年第二季完工，並於 109 年 5 月過戶，故預估其 109 年度之損益及效益如下：

單位：新台幣千元

建案	台南府連案	占營業收入比率%
營業收入	864,096	100.00
營業成本	665,236	76.99
營業毛利	198,860	23.01
管理費用	11,460	1.32
銷售費用	50,287	5.82
營業費用合計	61,747	7.14
營業利益	137,113	15.87

1.預估收入合理性

「台南府連段」建案估計可為本公司 109 年度帶來之營業收入挹注為 864,096 千元，該建案預估之收入來源如下：

單位：新台幣千元

項目	戶數/車位	總坪數	坪數/戶	千元/坪	銷售總價(含稅)	銷售總價(未稅)(註)
住宅	57	2,936.37	51.52	227.5	668,024	655,935
店面	3	217.19	72.40	500	108,598	106,632
車位	94	-	-	1,100	103,400	101,529

項目	戶數/車位	總坪數	坪數/戶	千元/坪	銷售總價(含稅)	銷售總價(未稅)(註)
合計	-	-	-	-	880,022	864,096

註：預計建案銷售之 62%為土地，38%為建物。其中土地免稅，建物需課徵 5%之營業稅。

預估收入總額方面，本公司銷售總價主係根據公司產品定位及周邊建案市場行情，按住宅、店面及車位之預計銷售單價而訂定。根據住展房屋網及 591 房屋網資料顯示，因基地處於舊市區，鄰近區域新推建案少，僅有誠美璞真(新建案)、富立耘非凡(屋齡 2 年)及府都 All in One(屋齡 7 年)，經比較其銷售價格，住宅單價每坪 230 千元起至 280 千元不等。本公司住宅以每坪平均單價 228 千元、店面以每坪平均單價 500 千元及車位平均單價 1,100 千元推估，尚屬保守合理。

台南市推案情形

建案名稱	建商名稱	推案地點	建坪	住宅單價(千元)	車位單價(千元)
誠美璞真	住宅大樓	台南市中西區大同路一段、五妃街口	28~63	230~260	1,100
富立耘非凡	住宅大樓	台南市東區林森路一段 366 號	98~196	260~280	1,000~1,250
府都 All in One	住宅大樓	台南市東區長榮路一段 83 號	89~226	240~260	1,000~1,100

資料來源：住展房屋網、591 房屋網

本公司之「台南府連段」案已於 107 年 3 月正式開工，於 107 年 10 月開始採預售方式銷售，待 109 年第二季完工，109 年第二季房屋過戶建案始可認列營建收入，故預計「台南府連段」案之銷售收入為 864,096 千元應屬合理。

2.預計成本及毛利合理性

本公司預估「台南府連段」建案可認列銷售總金額為 864,096 千元，營業成本為 665,236 千元，營業毛利率為 23.01%，其中營業成本包含營建工程款、購地款、建築師設計費及其他費用等，茲就成本預估說明如下：

單位：新台幣千元

營業成本項目	估列金額	說明
購地成本	325,250	府連段 357、358、359、361 地號。
營造工程款	301,482	樓地板面積：3,921.66 坪。
建築師費	15,395	由林峰生建築師事務所設計，包括環評、工程顧問費、規費審查費、監造費等。
其他費用	23,109	含土地及建築融資利息之財務費等。
合計	665,236	

上述所列之各項營建成本及費用，除購地成本、營造工程款及建築師設計費係依據已簽訂之土地買賣合約、工程承攬合約及建築設計監造委任合約外，其餘營建費用係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項費用。因此本公司預估「台南府連段」之建案成本 665,236 千元，可認列之營業毛利為 198,860 千

元，其營業成本及營業毛利預估應屬合理。

3.預計費用及利益合理性

本公司「台南府連段」建案預估之營業費用包括管理費用及銷售費用等，其金額分別為 11,460 千元及 50,287 千元，合計營業費用為 61,747 千元，占營業收入 7.14%。其中管理費用包含建案相關人員薪資及雜項費用，本公司係以歷史經驗所估計而得；而銷售費用主係用以支付代銷公司之銷售人員及行銷廣告之支出，根據同業慣例預估銷售費用占總營業收入之 3~6%，本公司以 5.82%估列。整體而言，本公司預估「台南府連段」建案之營業利益為 137,113 千元應屬合理。

券商說明：

經檢視該公司「台南府連段」建案之建案資訊及預計獲利情形，該建案可售戶數共計 60 戶，截至目前該建案已銷售戶數為 48 戶，銷售率達 80%，另檢視每月之住展租售報導專刊，該公司與鄰近個案銷售相較，該公司建案銷售情形尚屬良好，另「台南府連段」案已於 107 年 3 月正式開工，107 年 10 月開始採預售方式銷售，待 109 年第二季完工，109 年第二季房屋過戶建案始可認列營建收入，經評估建案認列損益之時點、金額，尚無重大異常之情事。整體而言，該公司「台南府連段」建案之預估效益尚屬合理。

(三)龜山樂捷段建案於 107 年現金增資案及本次募資案之預估效益差異情形、差異原因及合理性。

公司說明：

單位：新台幣千元

項目	107 年度 現金增資案	108 年度 發行轉換公司債
住宅：		
戶數	303	308
住宅銷售坪數	10,158.92	10,199.32
每坪售價	230	243.4
住宅總銷售金額	2,286,481	2,435,228
店面：		
店面戶數	11	13
店面銷售坪數	374.85	546.17
每坪售價	400	380
店面總銷售金額	146,727	203,592
車位：		
車位數量	259	321
車位售價(機械及平面)	1,000	900
車位總銷售金額	253,450	297,817
銷售總價(未稅)	2,686,658	2,967,537

本公司於 106 年 10 月簽約購買龜山樂捷段 181、187 及 195 等 3 筆地號土地，並於 106 年 12 月完成過戶，為加速推案進行，於 106 年 12 月委託拓樸聯合建築師事務所向桃園市政府提交「建造執照申請書」。另本公司於 107 年 1 月簽約購買龜山樂捷段案之容移土地，並辦理容移土地過戶及捐贈等程序，故本公司於 107 年度辦理現金增資所提供截至 107 年 3 月 5 日龜山樂捷段案資料，係以當時與拓樸聯合建築師事務所討論之規劃面積、戶數、車位數為基礎編製。

桃園市政府於 107 年 5 月 31 日核准前述申請之龜山樂捷段案容移土地，使龜山樂捷段案之面積較原規劃面積增加 211.72 坪，總坪數、戶數及車位數亦重新調整規劃並向桃園市政府申請變更，故 107 年 10 月 1 日桃園市政府所核發之建造執照係依變更後之規劃設計核定，本次發行公司債之預估損益係依實際核發之建造執照為基礎編製。

另本公司於 107 年度辦理現金增資所提供截至 107 年 3 月 5 日龜山樂捷段案銷售單價資料，係以當時市場行情作為評估依據。本公司於 107 年 7 月 2 日與超悅廣告事業股份有限公司簽訂龜山樂捷段案之「不動產委託銷售合約書」，合約之售價係依據建商品牌、產品精緻化、立面造型、公共設施、客層及週邊銷售行情等因素所訂定，故本次發行公司債之預估損益係以與代銷公司實際簽約協議之金額為基礎編製，與本公司於 107 年度辦理現金增資所提供截至 107 年 3 月 5 日龜山樂捷段案資料有所差異。

券商說明：

經檢視該公司 107 年度現金增資案及本次發行國內第二次轉換公司債針對「龜山樂捷段」建案之效益評估之差異原因，主係因桃園市政府於 107 年 5 月 31 日核准申請之龜山樂捷段案容積轉移土地之時間差異所致，使得龜山樂捷段案之面積較原規劃面積增加，以及該案每坪售價係以超悅廣告事業股份有限公司簽訂龜山樂捷段案之「不動產委託銷售合約書」定價作為依據，使得該公司「龜山樂捷段」銷售總額亦較原估計數提高；另查詢內政部地政司最新一期「不動產成交案件實際資訊動態分析」報告指出，桃園龜山地區住宅房地買賣 108 年第一季之平均銷售價每坪為 215 千元較 107 年第四季之每坪售價 193 千元上漲 11.40%，且查詢住展房屋網資料顯示，鄰近區域與龜山樂捷段建案性質相仿及規模相似之新推建案有竹城宇治、遠雄新未來及合康幸福漾，經比較其銷售價格，住宅單價每坪 280 千元起至 380 千元不等，故該公司「龜山樂捷段」建案每坪銷售金額成長 5.83%尚屬合理。該公司依照核准後之總坪數、戶數及車位數重新調整規劃已向桃園市政府申請變更申請建造執照變更，並於 107 年 10 月 1 日取得核准變更後之建造執照，經檢視該公司向桃園市政府申請容積轉移核准函及變更後建造執照，該公司皆已依規定辦理完成，經評估該公司「龜山樂捷段」建案預計效益前後差異尚屬合理。

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

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

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件九。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：請參閱本公開說明書附件十。

十三、其他必要補充說明事項：

(一)承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱本公開說明書附件十一。

(二)前次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：

本公司 107 年度辦理之現金增資發行新股案申報生效時並無金管會通知應自行改進事項，另本公司於 107 年度辦理現金增資發行普通股案，依金融監督管理委員會 107 年 4 月 18 日金管證發字第 1070308052 號申報生效核准函要求揭露有關健全營業計畫書之執行情形，茲具體評估說明如下：

本公司係從事住宅及商業大樓等之委託興建及經營租售業務，其所屬產業係屬建設業。由於建設業係提供資金及土地委託營造廠興建，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，故從購入營建用地、委託建築師進行產品設計規劃及申請、請領建照、委託營造廠進行整地、建造、完工至出售之營業週期通常為三至五年，且於購置營建用地、進行建造、銷售至交屋前，均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 20~30%之自備款，其餘款項則須待產權過戶後，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，方收回全部房地款。本公司最近三年度之銷售建案僅有「皇普河畔」與「我泉山莊」的餘屋去化，及與他公司共同出資開發之「翡翠森林」建案，因其他新建案尚處於預售階段，致使本公司尚無法認列營收，加上背負資金成本壓力，以及銷售進度不如預期等因素，致本公司 106 及 107 年度營運產生虧損。

本公司已依前揭金管會核准函之規定，將健全營運計畫執行情形按季提報董事會控管，並提報 108 年股東會報告，其歷次董事會健全營業計畫之執行情形報告，係依據本公司截至董事會召開前一季營運實績及業務發展情形等予以評估控管，茲 107 年度辦理現金增資發行新股案之健全營業計畫預估數與實際數比較評估其執行成效如下：

單位：新台幣仟元；%

科目	107 年度			108 年第一季		
	預估數	實際數	差異	預估數	實際數	差異
營業收入						
－出售翡翠森林收入	21,000	18,201	(2,799)	-	2,305	2,305

科目	107 年度			108 年第一季		
	預估數	實際數	差異	預估數	實際數	差異
一出租皇普河畔收入	286	124	(162)	71	63	(8)
一出售雙連段收入	199,881	199,881	-	-	-	-
一出售八斗子案收入	21,738	-	(21,738)	-	-	-
一其他營業收入	-	242	242	-	359	359
營業收入合計	242,905	218,448	(24,457)	71	2,727	2,656
營業毛利(毛損)	8,837	4,763	(4,074)	71	1,122	1,051
營業淨利(淨損)	(26,734)	(46,874)	(20,140)	(18,108)	(16,057)	2,051
營業外收入及支出	140,450	(19,771)	(160,221)	(450)	(1,536)	(1,086)
稅前淨利(淨損)	113,716	(66,645)	(180,361)	(18,558)	(17,593)	965
稅後淨利(損)	(33,172)	(70,025)	(36,853)	(18,558)	(17,686)	872

由上表可看出，本公司 107 年度實際營業收入、營業毛利、營業淨利及稅前淨利分別為 218,448 仟元、4,763 仟元、(46,874)仟元及(66,645)仟元，相較於 107 年度預估數之差異金額分別為(24,457)仟元、(4,074)仟元、(20,140)仟元及(180,361)仟元；108 年第一季實際營業收入、營業毛利、營業淨利及稅前淨利分別為 2,727 仟元、1,122 仟元、(16,057)仟元及(17,593)仟元，相較於 108 年第一季預估數之差異金額分別為 2,656 仟元、1,051 仟元、2,051 仟元及 965 仟元。

107 年度實際營業收入較預估數減少(24,457)仟元，主係因「翡翠森林」建案銷售不如預期，致使該建案於 107 年度認列之銷貨收入較原預估數減少 2,799 仟元，另外八斗子之土地銷售案已於 107 年 3 月 1 日出售完成，原預計於 107 年底辦理過戶並點交後轉列銷貨收入，惟因相關作業處理程序延宕，致 107 年底尚無法認列八斗子案預估之銷貨收入 21,738 仟元。另本公司 108 年第一季實際營業收入 2,727 仟元較預估數增加 2,656 仟元，達成率為 3,840.85%，主係因「翡翠森林」第一期於 108 年第一季銷售 1 戶，而本公司依合資比例認列收益 2,305 仟元所致。

在營業費用及營業淨利方面，本公司 107 年度營業淨利較預估數減少 20,140 仟元，主係因 107 年度實際營業毛利累計較預估減少 4,074 仟元，加上本公司辦理現金增資保留員工認購，實際認列員工酬勞成本較預估增加 5,309 仟元，以及本公司 107 年度推出「皇普文苑」及「皇普 MVP」預售案，相關銷售費用較預估數增加 10,127 仟元所致；108 年第一季實際營業淨利數較預估數增加 2,051 仟元，主係因 108 年第一季實際營業毛利較預估增加 1,051 仟元，且因有效控制開銷，使得管理費用較預估減少 1,095 仟元所致。

在營業外收支淨額及稅前淨利方面，本公司為活化資產，於 107 年第二季出售其民國 85 年所推出「皇普河畔」建案之閒置車位計 38 個，共產生淨損失 14,080 仟元，以及受到八斗子土地銷售案相關作業程序延宕影響，使得本公司尚無法認列該案相關之減損損失迴轉利益 143,000 仟元，致 107 年度實際營業外收入及支出較預估減少 160,221 仟元、稅前淨利則較預估數減少 180,361 仟元。另 108 年第一季雖營運獲利且有效控制開銷使管理費用減少，惟因出售「皇普河畔」建案剩餘之閒置車位

產生淨損失 572 仟元，致本公司 108 年第一季實際營業外收入及支出淨額較預估數減少 1,086 仟元、稅前淨利僅較預估數增加 965 仟元。

綜上，本公司 107 年度因受到八斗子土地銷售案相關作業程序延宕影響，使得 107 年度實際之營業收入、營業淨利(淨損)、稅前淨利(淨損)皆未達原 107 年辦理現金增資發行普通股案所提健全營運計畫書之預期成長，惟在積極推銷「翡翠森林」建案之餘屋銷售下，其 108 年第一季實際整體營業收入金額較原預估數為高；本公司除加速八斗子土地銷售處理作業並預期於 108 年 7 月底前完成外，亦持續積極開拓營收獲利來源如下：

不動產名稱	座落地點	未來處分或 開發計畫	預計效益暨預計工程進度
台南「翡翠森林」	台南 安南區	「翡翠森林」建案第一、二期已於 104~105 年完工，積極餘屋銷售。	108 年第一季及第二季銷售 2 戶，貢獻營收 5,248 千元。本公司預計 108 年第三季退出台南「翡翠森林」投資案，並退回原始投資金額。
龜山樂捷段 (皇普 MVP)	桃園市 龜山區	已於 107 年度動工興建，並以「預售」模式銷售，預估於 110 年度完工交屋。	已於 107 年 12 月開工，預計於 110 年 5 月完工，110 年第二季交屋。 全案將貢獻營收 2,967,537 千元及營業利益 621,216 千元。
楊梅草湳坡段 (皇普鉑苑)	桃園市 楊梅區	已於 107 年度動工興建，並以「預售」模式銷售，預估於 109 年度完工交屋。	已於 107 年 9 月開工，預計於 109 年 8 月完工，109 年第三季交屋。 全案將貢獻營收 1,445,831 千元及營業利益 226,403 千元。
台南府連段 (皇普文苑)	台南市 東區	已於 107 年度動工興建，並以「預售」模式銷售，預估於 109 年度完工交屋。	已於 107 年 3 月份開工，預計於 109 年 4 月完工，109 年第二季交屋。 全案將貢獻營收 864,096 千元及營業利益 137,113 千元。
竹北興崙段 (皇普雲鼎)	新竹縣竹北市	新竹縣竹北市興崙段 854 地號土地，預計於 108 年度第三季取得建照後動工，採「預售」模式銷售。	規劃 108 年 10 月開工，預計於 111 年第三季完工交屋。 全案將貢獻營收 2,581,136 仟元及營業利益 550,149 仟元。

整體而言，本公司自 74 年起即專注於房地產市場，對土地地段之發展潛力具敏感度，且現任專業團隊對各地區優質地段能充分掌握土地來源，有效創造其附加價值，並積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。本公司目前銷售策略以中小型建案產品為主，縮短「建案開發」及「產品去化」之時間，亦可有效提升資金運轉速率。而本公司除了原持有之龜山樂捷案、竹北興崙案及台中市北區錦村段土地營建案仍在積極整合中，目前亦已聚焦幾處具開發效益之土地，透過本公司專業經營團隊之開發，設計出符合購屋者所需求之產品，增加營收業績，未來營運將可逐步朝向正向發展。

十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項。

(一)董事會運作情形

最近年度(107 年度)董事會開會 10 次及當年度(108 年度)截至公開說明書刊印日止為 3 次，董事會開會共 13 次【A】董事出列席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出(列)席次數【B】	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註 2)	備註
董事長	遠安投資股份有限公司 代表人：蘇永平	13	0	100	新任：106/10/25 就任
董　事	和築投資有限公司 代表人：蘇孟光	12	1	92	新任：106/10/25 就任
董　事	能鋐投資控股股份有限公司 代表人：鄭秀雲	10	3	77	新任：106/10/25 就任
獨立董事	陳棟偉	12	1	92	新任：106/10/25 就任
獨立董事	陳朝城	13	0	100	新任：106/10/25 就任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：決議事項內容如第 109 至 111 頁。

(2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)董事姓名：蘇永平先生。

議案內容：本公司向興展建設有限公司購買台南市東區府連段建造執照案。

應迴避原因：興展建設有限公司負責人與本公司負責人為同一人，本次建造執照購買案屬關係人交易，依本公司「取得或處分資產處理程序」第 9 條及第 13 條辦理。

參與表決情形：蘇永平董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決。其餘全體出席董事無異議照案通過。

(二)董事姓名：蘇孟光先生。

議案內容：本公司向興聚建設股份有限公司購買桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段建造執照案。

應迴避原因：興聚公司負責人為本公司之董事，本次建造執照購買案屬關係人交易，依本公司「取得或處分資產處理程序」第 9 條及第 13 條辦理。

參與表決情形：蘇孟光董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決。其餘全體出席董事無異議照案通過。

(三)董事姓名：蘇永平先生。

議案內容：本公司購買桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段 33-113 地號等 6 筆土地及該案建地之容積移轉成本案。

應迴避原因：桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段 33-113 地號等 6 筆土地所有權人及容積移轉成本之土地持有人均為本公司董事長蘇永平先生，本次購買案屬關係人

交易，依本公司「取得或處分資產處理程序」第 9 條及第 13 條辦理。

參與表決情形：蘇永平董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決。其餘全體出席董事無異議照案通過。

(四) 董事姓名：蘇孟光先生。

議案內容：本公司購買台中市北區錦村段 240-5 地號等 4 筆土地及該案建地之地上物案。

應迴避原因：台中市北區錦村段 240-5 地號等 4 筆土地及其地上物，所有權人為本公司董事「和築投資有限公司」之負責人林家宏先生，本次購買案屬關係人交易，依本公司「取得或處分資產處理程序」第 9 條及第 13 條辦理。

參與表決情形：蘇孟光董事因有自身利害關係，依法利益迴避而未參與討論及表決。其餘全體出席董事無異議照案通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

(一)本公司將依證券交易法第一百八十一條之二規定時程辦理，設立審計委員會。

(二)為落實公司治理、提升董事會功能及建立績效目標以加強董事會運作效率，於 107 年 11 月 7 日訂定「董事會績效評估辦法」，相關評估辦法及程序可於公司網站查詢。

(三)為使公司處理董事索取資訊或請求之協助有一致性作法，避免影響董事執行職務而損及投資人權，於 108 年 3 月 20 日董事會訂定「處理董事所提要求之標準作業程序」，並揭露於公司官網。

(四)董事會運作均遵循公司「董事會議事規則」，執行情形良好。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

董事會 開會日期 (期別)	議案內容及後續處理	證券交易法第 14 條之 3 所列事項	獨立董事反對或保留意見
107.02.08 (107 年第 1 次)	本公司向興聚建設有限公司購買建造執照。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：經本案利害關係人進行迴避後，全體出席董事無異議照案通過。		
107.03.06 (107 年第 2 次)	1.本公司107年第一季起更換財務報表查核簽證會計師。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司辦理107年度現金增資發行新股	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
107.06.14 (107 年第 5 次)	本公司購買桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段 33-113 地號等 6 筆土地及該案建地之容積移轉成本。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：經本案利害關係人進行迴避後，全體出席董事無異議照案通過。		
107.07.18 (107 年第 6 次)	1.本公司辦理「私募普通股」案。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地及該案建地之地上物。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。		

	公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：經本案利害關係人進行迴避後，全體出席董事無異議照案通過。		
107.08.09 (107 年第 7 次)	為伸豐達股份有限公司背書保證案。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
107.10.09 (107 年第 9 次)	本公司 107 年現金增資之募集資金用途計畫變更追認案。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
107.11.07 (107 年第 10 次)	1.增訂「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」及「董事會績效評估辦法」。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.訂定「審計委員會組織規程」及修訂「取得或處分資產處理程序」、「背書保證施行辦法」、「資金貸與他人作業程序」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「道德行為準則」、「內部控制制度處理準則」、「董事會議事規則」。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
108.03.20 (108 年第 1 次)	1.修訂本公司「公司章程」、「取得或處分資產處理程序」、「資金貸與他人作業程序」及「背書保證施行辦法」部分條文。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
	2.本公司增訂「處理董事所提要求之標準作業程序」。	V	無此情事

	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		
108.06.26 (108 年第 3 次)	1.本公司擬發行國內第二次有擔保轉換公司債籌資案，提請 討論。	V	無此情事
	獨立董事意見：無。 公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。		

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：本公司未設有審計委員會，故不適用。

2.監察人參與董事會運作情形：

最近年度（107 年度）董事會開會 10 次及當年度（108 年度）截至公開說明書刊印日止為 3 次，董事會開會 13 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%)(B/A)(註)	備註
監察人	葉清宗	11	85	新任：106/10/25 就任
監察人	陳正林	12	92	新任：106/10/25 就任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：

監察人藉由參加股東會與股東溝通，並可透過各種報告、管道(如電話、公司網頁、電子郵件等)，與公司員工進行溝通。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：

(1)公司內部稽核報告依法呈送全部監察人核閱，以了解公司營運狀況及稽核作業執行情形，並不定期與稽核主管溝通、建議。

(2)稽核主管定期列席董事會報告稽核業務，監察人無反對意見。

(3)監察人定期核閱財務報告，與簽證會計師溝通狀況良好。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(三)公司治理運作情形及其與上市、上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司於104年經董事會通過「公司治理實務守則」，107年及105年董事會通過修訂本公司「誠信經營守則作業程序及行為指南」及「企業社會責任實務守則」部份條文案。	尚無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)依本公司「公司治理實務守則」第13條規定，本公司設有發言人，並於官網揭露投資人連絡窗口，同時設立發言人信箱，提供股東意見表達管道，並由專責人員妥善處理股東建議、疑義及糾紛事項。	尚無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司每月依證交法第25條規定徵詢公司董事、經理人、持股10%以上之大股東名單及持股變動情形，主要股東之最終控制名單均隨時在掌控之列。	尚無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司與關係企業間財務業務皆各自獨立。本公司依照相關法令規範建立健全之財務、業務及會計之管理目標與制度，與關係企業就主要往來銀行、客戶及供應商妥適執行綜合之風險評估，實施必要之控管機制，降低信用風險，以建立適當之防火牆機制，與關係企業間有業務往來者，於公平合理之原則，就彼此之財務業務相關作業訂定書面規範。對於簽約事項明確訂定價格條件與支付方式，並杜絕非常規交易情事。	尚無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」規定於內部控制制度中建立「防範內線交易之管理作業程序」及「內部重大資訊處理作業程序」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司已於104年訂定「公司治理實務守則」，並於第三章「強化董事會職能」擬有董事會成員多元化方針。 本公司設有5席董事(含2席獨立董事)及2席監察人，任期3年。 董事遴選以專業、多元為基本原則，背景橫跨經營管理、營運事業發展、財務金融及會計、產業知識等領域，並具備危機處理及領導決策等能力，其中並有女性出任董事。 董事成員具員工身分佔比為20%；董事年齡60歲以上1位，50歲以上3位，40歲以上1位，以促進董事會之多元性。	(一)尚無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二)目前本公司並無設置其他功能性委員會。	(二)未來將視公司規模設置。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	V		(三)本公司為落實公司治理並提升董事會運作效率功能，已於107年由董事會通過「董事會績效評估辦法」，依該辦法於108年2月底前完成107年度整體董事會(功能性委員會)及個別董事成員之績效評估。 於108年3月20日經薪資報酬委員會彙總分析審議後向董事會報告。 1.董事會評估面向之衡量項目：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制等五大面向，共 32 個項目。	(三)尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			2.董事成員績效評估之衡量項目：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等面向等六大面向，共 19 個項目。 評鑑結果依該辦法評核後實屬超越標準。	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司依據「公司治理實務守則」第29條，每年定期評估聘任會計師之獨立性及適任性；本公司已於108年2月完成簽證會計師獨立性及適任性評估，且取得會計師所出具之「超然獨立性暨查核工作聲明書」，並於108年3月20日董事會報告。	(四)尚無重大差異。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		依本公司「董事會議事規則」第四條規定，本公司指定之議事單位為財務部；擬定董事會議內容，並提供足夠之會議資料，辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已建立與利害關係人溝通之管道，並於公司網站設置利害關係人專區，對股東、投資人、客戶、員工、供應商、營造商、代銷商、社區居民、鄰房及媒體等利害關係人均提供順暢溝通管道，適時回應所關切之議題。	尚無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委任專業股務代理機構【福邦證券股份有限公司】，代辦各項股務事宜。	尚無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	 V V		 (一)本公司設立有公司官網，網址：http://crowell.com.tw/有關本公司財務、業務及公司治理資訊均定期更新，另依規定於公開資訊觀測站揭露相關資訊。 (二)本公司設有專責人員負責公司資訊蒐集與揭露，並設置發言人及提供相關資訊，除揭露於公司官網外，同時依規定將公司資訊揭露於公開資訊觀測站。	 (一)尚無重大差異。 (二)尚無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害	V		說明如下：	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？				

(一)員工權益、僱員關懷情形：

本公司以誠信原則對待員工，並依法令及內部相關管理辦法，提供員工安全、健康的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆有一定的依循原則，提供公平的機會及行為規範。

本公司已設立職工福利委員會，以保障員工的權益，並定期舉辦勞資會議，作為勞方與公司間溝通的橋樑，對於員工各項權益的維護及福利制度，皆以法令規範為依據。

(二)投資者關係：

本公司依法令規定誠實公開公司資訊，以保障投資人之權益，善盡企業對股東之責任。

(三)供應商關係：

本公司藉由長期累積之經驗與合作，挑選信譽優良之專業協力廠商與材料供應商，讓本公司保有良好的經濟效益。

(四)利害關係人之權利：

本公司設有完善之發言人制度，並於公司官網設置利害關係人專區及提供意見資訊交流之管道，利害關係人得隨時提供意見與公司溝通，以維護應有之合法權益。

(五)董事及監察人之進修情形：

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數
法人董事代表人	蘇永平	107.01.26	社團法人中華公司治理協會	年報關鍵訊息與責任解析：董監事觀點	3
		107.02.02	社團法人中華公司治理協會	即時通訊之法律問題探討	3
		107.04.26	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務危機預警與類型分析	3

評估項目			運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
			是	否	摘要說明	
		107.05.04	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		107年度防範內線交易宣導會	3
		107.06.01	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		企業財務危機預警與類型分析	3
		107.08.03	社團法人中華公司治理協會		科技快速改變環境中，董事引領企業因應之道	3
		108.05.14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		非財會背景董監事如何審查財務報告	3
		108.07.03	金管會證期局		我國新版公司治理藍圖及企業併購相關公司治理措施介紹	3
法人董事代表人	蘇孟光	107.01.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		企業財務資訊之解析及決策運用	3
		107.01.26	社團法人中華公司治理協會		年報關鍵訊息與責任解析：董監事觀點	3
		107.03.06	社團法人中華公司治理協會		股東會與股權管理	3
		107.03.16	社團法人中華公司治理協會		董事會應瞭解的關鍵查核事項與因應對策	3
		107.04.20	社團法人中華公司治理協會		洗錢集資恐防治之發展趨勢與重要規範	3
		107.05.25	社團法人中華公司治理協會		全球趨勢分析-風險與機會	3
		108.07.03	金管會證期局		我國新版公司治理藍圖及企業併購相關公司治理措施介紹	3
		108.07.11	福邦證券金融集團		中美貿易戰下，談台灣企業整併契機及策略	3
法人董事代表人	鄭秀雲	107.01.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		企業財務資訊之解析及決策運用	3
		107.01.26	社團法人中華公司治理協會		年報關鍵訊息與責任解析：董監事觀點	3
		107.09.25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		初任董事與監察人(含獨立)12hr實務研習班	12

評估項目			運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
			是	否	摘要說明	
獨立董事	陳朝城	107.01.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		企業財務資訊之解析及決策運用	3
		107.01.26	社團法人中華公司治理協會		年報關鍵訊息與責任解析：董監事觀點	3
		107.02.02	社團法人中華公司治理協會		即時通訊之法律問題探討	3
		107.08.30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		最新公司法修法重要議題解析	3
		107.10.04	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		董監事背信與特殊背信罪之成立實務案例解析	3
		107.11.29	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		董監如何督導公司做好風險管理及危機處理，強化公司治理	3
獨立董事	陳棟偉	107.01.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		企業財務資訊之解析及決策運用	3
		107 02.02	社團法人中華公司治理協會		即時通訊之法律問題探討	3
		107.04.13	社團法人中華公司治理協會		董監事忠實義務與法律責任：以資產掏空與關係人交易中心	3
		107.04.20	社團法人中華公司治理協會		洗錢集資恐防治之發展趨勢與重要規範	3
		107.06.21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		企業財務危機預警與類型分析	3
		107.08.21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		獨立董事與功能性委員會運作實務	3
		108.04.24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		董事、監察人解讀財務資訊之技巧	3
		108.04.24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會		公司治理與董事會運作	3

評估項目		運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
		是	否	摘要說明	

監察人	葉清宗	107.01.1	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	洗錢防制與法令遵循討探討	3
		107.01.23	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業公司治理實務：「公司法」最新修正內容與企業因應實務	3
		107.03.02	社團法人中華公司治理協會	科技快速改變環境中，董事引領企業因應之道	3
		107.04.26	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務危機預警與類型分析	3
		107.05.04	社團法人中華公司治理協會	審計委員會運作實務	3
		107.08.03	社團法人中華公司 理協會	科技快速改變環境中，董事引領企業因應之道	3
		108.05.29	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事、監察人解讀財務資訊之技巧	3
監察人	陳正林	106.06.27 106.06.28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事及監察人實務研習班	12
		106.08.01	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司及未上市(櫃)公開發行公司內部人股權交易法律 循宣導	3
		106.09.07	財團法人台灣金融研訓院	公司治理研習班	3
		107.05.23	財團法人台灣金融研訓院	納稅者權利保護&稅務爭議解決	3
		107.10.25	財團法人台灣金融研訓院	公司治理-利害關係人專題(含最新實務~包含永豐金控之相關案例)	3

(六)經理人參與公司治理有關之進修情形：

職稱	姓名	進修日	主辦單位	課程名稱	進修時數
會計主管	許連晉	107.07.26	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	開源節流的年度預算編制與注意事項	6
		107.07.31	財團法人中華民國會計研究	新IFRS16租賃會計下之內稽內控實務	6

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	

			發展基金會		
		107.08.14	財團法人中華民國會計研究發展基金會	新IFRS15收入會計處理下之內稽內控實務	6
		107.08.17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	經濟犯罪中共同正犯、教唆犯及幫助犯等之法律責任與案例解析	3
		107.08.17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業社會責任報導之相關法規、實務與最新趨勢解析	3
		107.09.06	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
		107.12.11	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	財報不實VS財會主管的法律責任	3
		107.12.21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	我國移轉訂價最新規範及國際課稅趨勢對企業之影響	3

(七)財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：會計主管許連晉—高等考試會計師考試及格證書。

(八)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：

1.風險管理政策：本公司訂定有完整之內部稽核準則及制度，並分別訂有各項相關管理辦法，除有效控制管理內部流程外，同時透過內部稽核得以檢討缺失並控管風險。

2.風險管理之組織架構：本公司依公司規模、業務情況、管理需要及其他有關法令之規定，設置有內部稽核單位，並配置稽核主管一名。

3.內部重大資訊處理作業程序：本公司已於107.02.08經董事會通過「內部重大資訊處理作業程序」。

(九)客戶政策之執行情形：本公司對於客戶售後服務設有專責人員，並於公司官網提供意見交流之管道。

(十)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已評估多家保險公司「董事及監察人責任保險」各項條件，已於108年6月26日完成投保。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。 (一)已改善情形： 1.公司之董事、監察人依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。 2.公司董事成員中，具本公司、母、子或兄弟公司員工身分之人數，低於（含）董事席次三分之一。 3.公司之獨立董事依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規範之時數完成進修。 4.本公司於107年11月7日董事會通過訂定「董事會績效評估辦法」，並將評估結果揭露於公司網站。 5.參考國際人權公約，制定並於公司網站揭露保障人權政策。 6.公司網站揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道及回應方式。 7.本公司於107年11月7日董事會通過增訂「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」。 8.獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形揭露於公司網站。 (二)優先加強事項與措施： 1.公司董事會定期評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序。 2.公司年報揭露給付簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之非審計公費的金額及性質。 3.訂定董事會成員多元化政策，並將多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站。				

(四)薪資報酬委員會運作情形資訊

薪酬委員會旨在協助董事會執行與評估公司整體薪酬與福利政策，及經理人之報酬。

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別（註1）	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關料系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	陳棟偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
獨立董事	陳朝城(註3)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
其他	彭雅僩		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

（1） 非為公司或其關係企業之受僱人。

（2） 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。

（3） 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

（4） 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

（5） 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

（6） 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

（7） 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

（8） 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：本公司於107年11月07日聘任陳朝城獨立董事擔任第4屆薪資報酬委員會成員，任期自董事會通過後至109年10月24日止，同本屆董事會任期截止日。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本公司本屆委員任期自 106 年 11 月 2 日至 109 年 10 月 24 日，最近年度薪資報酬委員會開會為 3 次及截至公開說明書刊印日止為 1 次，薪資報酬委員會開會 4 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	陳棟偉	4	0	100	
委員	彭雅僩	4	0	100	
委員	楊珊珊(註 3)	3	0	100	107/11/07 卸任
委員	陳朝城(註 4)	1	0	100	107/11/07 新任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對成員意見之處理：

薪酬委員會開會日期(期別)	議案內容	決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
107.05.09(107 年第 1 次)	本公司董事、監察人之報酬。	全體出席委員無異議照案通過。	提董事會報告。
107.05.22(107 年第 2 次)	本公司 107 年度現金增資經理人參與員工可認股數之分配案。	全體出席委員無異議照案通過。	提董事會討論:全體出席董事無異議照案通過。
107.11.07(107 年第 3 次)	修訂本公司章程部分條文案。	全體出席委員無異議照案通過。	提董事會討論:全體出席董事無異議照案通過。

	108.02.01 (108 年第 1 次)	1.檢討107年度及評估108年度董事及監察人薪酬。 2.檢討107年度及評估108年度經理人薪酬。 3.107年度經理人年終獎金分配案。	1.全體出席委員無異議照案通過。 2.全體出席委員無異議照案通過。 3.全體出席委員無異議照案通過。	1.提董事會報告。 2.提董事會報告。 3.提董事會報告。	

註 1：年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 3：本公司原薪資報酬委員會楊珊珊委員因生涯規劃，於 107 年 10 月 30 日請辭薪資報酬委員會委員一職，並於 107 年 11 月 07 日解任。

註 4：本公司於 107 年 11 月 07 日聘任陳朝城獨立董事擔任第 4 屆薪資報酬委員會成員，任期自董事會通過後至 109 年 10 月 24 日止，同本屆董事會任期截止日。

(五)履行社會責任情形

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實公司治理				
(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	V		(一)本公司已於105年經董事會通過修訂「企業社會責任實務守則」，且揭露於公司官網，並每年檢討實施情形。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	V		(二)依本公司「企業社會責任實務守則」第七條，本公司現已規劃定期舉辦相關教育訓練。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V		(三)依本公司「企業社會責任實務守則」第八條，本公司由行政服務部擔任推動企業社會責任之專責單位，主要職掌為協助董事會完成本公司董事候選人提名作業、發展及建議董事會之組織運作及管理事宜、監督企業社會責任及永續經營之落實，並評估執行情形。專責單位應於每年提出當年度執行計畫及成果，並提報董事會。	(三)尚無重大差異。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V		(四)依本公司「企業社會責任實務守則」第八條，本公司訂定合理之薪資報酬政策，以確保薪酬規劃能符合組織策略目標及利害關係人利益，並於「從業人員工作規則」中明確訂立獎懲制度，及設置完善之考核管理辦法。公司章程第30條亦明定「公司年度如有獲利，應提撥不低於0.5%為員工酬勞」。	(四)尚無重大差異。
二、發展永續環境				
(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之	V		(一)依本公司「企業社會責任實務守則」第十一條，本公司規劃於建材選擇時，使用符合環保概念之素材，並促進及宣導永續消費之概念，為降低公司營運對自然環境及人類之衝擊，	(一)尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
再生物料？			制定規範以減少產品與服務之資源及能源消耗，減少污染物、有毒物及廢棄物之排放，且應妥善處理廢棄物；並規劃產品設計之可回收再利用，使之能永續利用，如雨水回收系統，雨水再利用。	
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(二)依本公司「企業社會責任實務守則」第十三條，本公司指定營建部為環境管理之專責單位，並依第十二條以擬訂、推動及維護相關環境管理制度及具體行動方案，並定期舉辦對管理階層及員工之環境教育課程。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		(三)依本公司「企業社會責任實務守則」第十六條，本公司依營運狀況與溫室氣體盤查結果，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略，並將碳權之取得納入公司減碳策略規劃中，且據以推動，以降低公司營運活動對氣候變遷之衝擊。	(三)尚無重大差異。
三、維護社會公益				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)依本公司「企業社會責任實務守則」第十七條，遵循「聯合國世界人權宣言」等國際公約規範，並依據該等規範之精神與原則，推展人權維護工作，包括禁止任何形式的性騷擾、歧視、暴力威脅；確保僱用政策無差別待遇、禁用童工，協助弱勢就業、聘雇身心障礙同仁；落實公平合理的薪酬制度；提供安全、健康的工作環境，落實人權保障，恪守公司所在地之勞動相關法規。並將本公司人權政策與具體方案揭露於公司官網。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處	V		(二)依本公司「企業社會責任實務守則」第十七條，本公司提供員工有效及適當之申訴機制，並確保申訴過程之平等、透明，	(二)尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
理？			且提供之申訴管道簡明、便捷與暢通，受理專責人員對員工之申訴應予以妥適及即時之回應。	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)依本公司「企業社會責任實務守則」第十九條，公司提供員工安全與健康之工作環境，致力於降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業傷害，並提供必要之健康與急救設施，且本公司規劃定期實施員工之安全與健康教育訓練，其實施情形請參閱第53~54頁。	(三)尚無重大差異。
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)依本公司「企業社會責任實務守則」第二十一條規定，公司除建立員工定期溝通對話之管道，讓員工對於公司之經營管理活動和決策，有獲得資訊及表達意見之權利，對於對員工可能造成重大影響之營運變動則透過公告方式告知予員工。	(四)尚無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)依本公司「企業社會責任實務守則」第20條規定，已建立且規劃定期之員工職涯能力發展培訓，並將企業經營績效或成果，適當反映在員工薪酬政策中，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。	(五)尚無重大差異。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)依本公司「企業社會責任實務守則」第22及24條規定，以確保產品及服務資訊之透明性及安全性，制定消費者權益政策，並落實於營運活動，以防止損害消費者權益、健康與安全。 本公司設有售後服務專責部門，並與客戶長期維持良好關係，且提供透明及有效之消費者申訴程序，以即時處理消費	(六)尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			者之申訴，並應遵守個人資料保護法等相關法規，保護消費者提供之個人資料。	
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)依本公司「企業社會責任實務守則」第23條規定，已制定應遵循相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任，以保護消費者權益。	(七)尚無重大差異。
(八)公司與供應商來往前,是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)依本公司「企業社會責任實務守則」第25條規定，於商業往來之前，宜評估其供應商是否有影響環境與社會之紀錄，避免與企業之社會責任政策牴觸者進行交易。	(八)尚無重大差異。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)依本公司「企業社會責任實務守則」第25條規定，與供應商簽訂契約時，其內容包含遵守雙方之企業社會責任政策，及供應商如涉及違反政策，且對供應來源社區之環境與社會造成顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。	(九)尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		本公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」強化資訊揭露，建立公開資訊之網路申報作業系統及發言人制度並設有發言人。本公司依規定公告申報以提升資訊透明度。同時公司網站建置有公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司於105年董事會決議訂定並落實「企業社會責任實務守則」，善盡公司之社會責任，與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」並無重大差異。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (1)本公司所有工地之環評及勞安，一切皆按相關法令辦理。 (2)本公司要求供應商在安全衛生、鄰房及公共設施等議題遵循相關規範要點如下： ◎安全衛生： 供應商應遵照勞工安全衛生法及其施行細則辦理及實施勞工安全衛生工作，費用已含合約總價內。施工期間供應商應遵照工地所在地之各級政府機關規定辦理，對於工地四周人畜及公私財產之安全，必須預為防範，如因施工所需實施交通管制時，須有適當臨時交通安全設備。 一、供應商應遵照勞工安全衛生法及勞工安全衛生設備標準及頒佈之安全衛生管理規定、水污染防治法、空氣污染防治法、噪音管制標準及其他有關法令，辦理各項工地安全措施並負勞工安全衛生之責。 二、施工期間供應商應在工作地點依照法令設置必要之一切安全措施與管理組織負責安全及衛生之執行，倘防範不周致損害工地及附近之人身財物時，概由供應商負賠償全責。 三、合約金額中已包含各項安全衛生防護措施、教育、管理、訓練、保險費用及災害補償金在內，供應商應依相關法令、施工法則及施工慣例辦理。倘因供應商設置、管理不當或施工不良而造成任何生命財產損失，其所有衍生工作及賠償概由供應商負責。 四、完工後剩餘之廢料等，供應商應隨時清除，工地周圍排水溝、人行道鋪面及管線等工程，在施工中發生損壞或無法正常使用，供應商應隨時修復及清理，如有違反環境清潔規定而受罰者，均由供應商自行負責。 ◎鄰房及公共設施： 一、為避免施工期間造成本工程基地毗臨之鄰房龜裂損壞賠償等事，供應商於開工前委託政府認可之公正鑑定單位鑑定鄰房現況，並應隨時注意施工安全，施工中倘有損壞賠償或需作損鄰鑑定及其他費用，供應商仍應負責修復賠償至取得和解書為止，供應商如不賠償，必要時本公司得以工程款或工程保留款或工程保固金代為支付，供應商不得異議，亦不得向本公司請求返還該等支出。 二、本工程施工期間，供應商應隨時注意避免因本工程之施工而損及工地附近交通、電力、通訊、給水、瓦斯或其他公共事業設施之安全與營運。如須事先獲得主管機關之許可時，或須事先予以遷移者，由供應商負責申請與聯繫。如因供應商之疏忽或過失而發生鄰房或公共設施損害時，由供應商負責修復或賠償，並負擔一切費用。施工期間因使用工地附近道路及其他公設致損壞時，供應商應於報請本公司驗收前整修完畢，其費用由供應商負擔。				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、如發生損壞鄰房時，供應商應依建管機關規定交付或提存相當之保證金以確保工程如期進行，如供應商未能依規定辦理，必要時本公司得以供應商工程款或工程保留款或工程保固金代為支付，供應商不得異議，亦不得向本公司請求返還該等支出。 四、供應商違反本條任一款約定或損壞鄰房係因可歸責供應商事由所致者，供應商不得要求本公司延長工期。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本公司已訂定「誠信經營守則」。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		(二)本公司訂有「誠信經營守則作業程序及行為指南」，並落實違規之懲戒及申訴制度執行。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條	V		(三)「誠信經營守則」中禁止本公司之董事、經理人、受僱人、受任人或具有實質控制能力者，於從事商業行為之過程中，	(三)尚無重大差異。

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？			不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。	
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一)本公司與他人建立商業關係前，會先行評估代理商、供應商、客戶或其他商業往來對象之合法性、誠信經營政策，以及是否曾涉有不誠信行為之紀錄，以確保其商業經營方式公平、透明且不會要求、提供或收受賄賂。如涉及不誠信行為，本公司發現後將終止或解除合作契約。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V		(二)本公司指定行政服務部為專責單位，負責誠信政策宣導訓練之推動及協調等相關作業，並每年向董事會報告其執行情形。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本公司「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。	(三)尚無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經	V		(四)本公司訂定有效之會計制度及內控制度，內部稽核人員並定	(四)尚無重大差異。

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？			期查核前項制度遵循情形，以確保誠信經營之落實。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)依本公司「誠信經營守則」，公司規劃舉辦相關教育訓練並邀請與公司從事商業行為之相對人參與。	(五)尚無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		本公司已制定【檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法】，並指派專責人員負責；若有疑似違反「道德行為準則」或「誠信經營守則」之情事，同仁均有義務向管理階層或相關單位舉報，對於檢舉違法情事或參與調查過程之同仁與相關人員，本公司將予以保護以避免因此遭受不公平之報復與對待，檢舉事項經調查後若其內容屬實且可減少公司損害，呈報董事會並建議酌發獎金。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V			(二)尚無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V			(三)尚無重大差異。
四、加強資訊揭露				

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		在公司網站及公開資訊觀測站，揭露誠信經營守則內容，以利股東及利害關係人等參考。	尚無重大差異。

五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司為建立誠信之企業文化，以健全經營，依據「上市上櫃公司誠信經營守則」制訂並落實「誠信經營守則」，並遵守該守則運作，並無差異。

六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：

1. 本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、政治獻金法、貪污治罪條例、政府採購法、公職人員利益衝突迴避法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本前提。
2. 本公司「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避規定，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害於公司利益之虞，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。
3. 本公司訂有「防範內線交易之管理作業程序」及「內部重大資訊處理作業程序」，並公告予董監、經理人包括公司的每位員工周知並遵守，相關守則、作業程序及行為指南可於公司網站查詢。

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1.公司治理守則及相關規章：本公司已訂定【公司治理實務守則】【道德行為準則】【誠信經營守則】【誠信經營作業程序及行為指南】【企業社會責任實務守則】【董事會議事規則】【股東會議事規則】【防範內線交易之管理作業程序】【內部重大資訊處理作業程序】【檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法】。

2. 查詢方式：於本公司網站(http://crowell.com.tw)或公開資訊觀測站(http://mops.twse.com.tw)「公司治理」項下之「訂定公司治理之相關規則」查詢。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：本公司最近一年度及截至公開說明書刊印日止，重要人員異動原因如下：無。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：請參閱公開資訊觀測站 http://newmops.twse.com.tw。

陸、重要決議、公司章程與相關法規

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十二。

二、公司章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十三。

三、盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十四。

皇普建設股份有限公司

董 事 長：蘇永平

附件一

國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

皇普建設股份有限公司

國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

(以下簡稱「本辦法」)

一、債券名稱：

皇普建設股份有限公司（以下簡稱「本公司」）國內第二次有擔保轉換公司債（以下簡稱「本轉換公司債」）。

二、發行日期：

民國108年 9 月 25 日。(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額：

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數柒仟張，發行總面額為新臺幣柒億元整，依債券面額 104%發行，發行總金額為新臺幣柒億貳仟捌佰萬元整。

四、發行期間：

發行期間五年，自民國 108 年 9 月 25 日開始發行，至民國 113 年 9 月 25 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、票面利率：

本轉換公司債之票面年利率為0%。

六、還本付息日期及方式：

依本辦法第五條規定，本轉換公司債之票面年利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時以債券面額之 101.2562% (實質收益率為 0.25%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。

七、擔保情形：

(一) 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(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息完全清償之日止，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。

(二) 本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

(三) 在保證期間，本公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受

託契約，或違反與保證銀行簽訂之「委任保證契約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

(四) 本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由本公司債債權人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行轉換公司債之保證責任。

八、轉換標的：

債券持有人得依本辦法之規定，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。

九、轉換期間：

(一) 債券持有人於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，除普通股依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司之普通股，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條及第十五條規定辦理。

(二) 自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，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止，停止轉換。

十、請求轉換程序：

(一) 債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」（註明轉換），由交易券商向臺灣集中保管結算所股份有限公司（以下簡稱「集保結算所」）提出申請，集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。

(二) 華僑及外國人持有本轉換公司債轉換為股票時，統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整：

(一) 本轉換公司債轉換價格基準日為民國108年9月17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，再以基準價格乘以120%為計算依據（計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入）。基準日前如遇有除權或除息者，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，轉換價格為每股23.52元。

(二) 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無須適用以下約定外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加（包含但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等），本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格（計算至新臺幣分為止，毫以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心（以下簡稱「櫃買中心」）公告，於新股發行除權基準日（註1）調整之(有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之)。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×【已發行股數(註2)+(每股繳款額(註3)×新股發行或私募股數)/每股時價(註4)】/(已發行股數+新股發行或私募股數)

註1：如為股票分割則為分割基準日，如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整，如係以私募辦理現金增資，或增加之股份係私募有價證券，則於私募有價證券交付日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓基準日前受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

(三) 本轉換公司債發行後，應按所佔每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格，並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格（計算至新臺幣分為止，毫分以下四捨五入）。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日（不含）前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格＝調降前轉換價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價(註5)之比率)

註 5：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、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準。

(四) 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價（註6）之轉換或認股

價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格（計算至新臺幣分為止，毫分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×【已發行股數(註7)＋（新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格×新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數）／每股時價】(註6)／（已發行股數＋新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數）

註6：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註7：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括已私募股數)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

(五)本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。

減資彌補虧損時：

調整後轉換價格＝調整前轉換價格×〔減資前已發行普通股股數(註8)／減資後已發行普通股股數〕。

現金減資時：

調整後之轉換價格＝（調整前轉換價格－每股退還現金金額）×（減資前已發行普通股股數(註8)／減資後已發行普通股股數）。

註8：已發行普通股股數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，並由本公司洽櫃買中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

十三、轉換後新股之上市：

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於台灣證券交易所上市買賣，並由本公司洽台灣證券交易所同意後公告之。

十四、本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、無法換發壹股之餘額處理：

轉換成普通股時，若有不足壹股之畸零股，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之（計算至新臺幣元，角以下四捨五入）。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

1. 債券持有人於每半會計年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股得享有董事會決議發放之前半會計年度現金股利。

2. 每半會計年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

3. 債券持有人於每半會計年度現金股息除息基準日翌日起至每半會計年度終了 (含)請求轉換者,不得享有前次董事會決議發放之前半會計年度現金股利，但得享有下次董事會決議發放之半會計年度現金股利。

(二)股票股利

1. 債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

2. 當年度本公司無償配股除權停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止本轉換公司債轉換。

3. 債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得享有次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

轉換後之新股，其權利義務與本公司普通股股份相同。

十八、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)者，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」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券

收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司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額之百分之十時，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」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），且函請櫃買中心公告本公司贖回權之行使，本公司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。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)者，本公司即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。

十九、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，不得再行賣出或發行。

二十、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理，另稅賦事宜依當時稅法之規定辦理。

二十一、本轉換公司債由臺灣土地銀行股份有限公司信託部為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十二、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十三、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十四、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

附件二

國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

皇普建設股份有限公司

國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

一、說明

皇普建設股份有限公司(以下簡稱「皇普公司」或「該公司」)本次發行國內第二次有擔保轉換公司債業經該公司 108 年 6 月 26 日之董事會決議通過，發行總張數 7,000 張，每張面額新臺幣 100,000 元整，發行總面額新臺幣 700,000,000 元整，依債券面額 104% 發行，發行總金額新臺幣 728,000,000 元整。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一) 最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新臺幣元

項目 年度	每股稅後純益(註)	股利分派			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘配股	資本公積	
105 年度 (106 年分配)	(0.16)	-	-	-	-
106 年度 (107 年分配)	(1.18)	-	-	-	-
107 年度 (108 年分配)	(0.40)	-	-	-	-

資料來源：該公司經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站

註：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算。

(二) 該公司截至 108 年 3 月 31 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益：

說　　明	金　　額
108 年 3 月 31 日帳面股東權益	2,471,947 仟元
108 年 3 月 31 日流通在外股數	235,370 仟股
108 年 3 月 31 日每股淨值	10.50(元/股)

資料來源：該公司經會計師核閱之財務報告

(三) 最近三年度及最近期財務資料

1.最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之簡明資產負債表

單位：新臺幣仟元

年度 項目		最近三年度財務資料（註）			當年度截至108年3月31日（註）
		105年	106年	107年	
流動資產		1,098,883	1,453,211	6,189,492	6,657,971
不動產、廠房及設備		141	3,287	3,827	3,633
無形資產		39	266	1,119	1,050
其他資產		727,445	328,557	76,595	84,770
資產總額		1,826,508	1,785,321	6,271,033	6,747,424
流動負債	分配前	544,633	509,803	644,076	735,467
	分配後	544,633	509,803	644,076	735,467
非流動負債		1,170	180	3,137,324	3,540,010
負債總額	分配前	545,803	509,983	3,781,400	4,275,477
	分配後	545,803	509,983	3,781,400	4,275,477
歸屬於母公司業主之權益		1,280,705	1,275,338	2,489,633	2,471,947
股本		1,210,854	1,370,854	2,353,704	2,353,704
資本公積		17,528	9,306	310,776	310,776
保留盈餘	分配前	52,323	(104,822)	(174,847)	(192,533)
	分配後	52,323	(104,822)	(174,847)	(192,533)
其他權益		-	-	-	-
庫藏權益		-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-
權益總額	分配前	1,280,705	1,275,338	2,489,633	2,471,947
	分配後	1,280,705	1,275,338	2,489,633	2,471,947

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

2.最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之簡明損益表

單位：除每股盈餘(虧損)為新台幣元之外，新臺幣仟元

年度 項目	最近三年度財務資料(註)			當年度截至 108 年 3 月 31 日 財務資料(註)
	105 年	106 年	107 年	
營業收入	127,699	65,082	218,448	2,727
營業毛利	24,187	9,001	4,763	1,122
營業損益	(14,630)	(31,779)	(46,874)	(16,057)
營業外收入及支出	(4,428)	(125,246)	(19,771)	(1,536)
稅前淨利	(19,058)	(157,025)	(66,645)	(17,593)
繼續營業單位本期淨利	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
停業單位損失	-	-	-	-
本期淨利（損）	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
淨利歸屬於母公司業主	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-
每股盈餘	(0.16)	(1.18)	(0.4)	(0.08)

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之財務報告

三、發行價格之訂定方式及合理性說明

該公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總張數 7,000 張，每張面額新臺幣 100,000 元整，發行總面額新臺幣 700,000,000 元整，依債券面額 104%發行，發行總金額為新臺幣 728,000,000 元整，發行期間為五年，票面利率為 0%。發行時轉換價格之訂定，係配合國內轉換公司債發行之相關法令，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運之發展等因素訂定，其計算方法及訂立原則說明如下

(一)轉換價格之訂定原則、方式與合理性

1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條規定：發行公司發行國內轉換公司債，其暫定轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格= ＞ (MA^1,MA^3,MA^5)，其中，

MA^1 為基準日前1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3 為基準日前3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5 為基準日前5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

以上述基準價格乘以轉換溢價比率為本轉換公司債發行之轉換價格。

2.轉換價格之訂定方式及其合理性

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

①國際經濟情勢

依據行政院主計總處於108年5月24日公布之「107年第4季國民所得統計修正、108年第1季初步統計，以及108年預測等案」中指出：

A.根據IHS Markit(以下簡稱IHS)5月最新資料，預測108年全球經濟成長2.8％(較108年1月預測下修0.1個百分點)，為近3年來最低，其中先進及新興經濟體分別成長1.8％(下修0.1個百分點)及4.5％(下修0.1個百分點)。

B.美國第1季經濟成長優於預期，就業市場維持強勁表現，薪資普遍成長，且物價漲幅平穩，經濟呈穩健擴張態勢，預測108年經濟成長2.7％(上修0.2個百分點)。

C.歐盟第1季經濟成長持穩，惟德國經濟仍顯平疲，加以全球貿易局勢緊張及英國脫歐不確定性猶存，預測歐盟108年經濟成長1.3％(下修0.2個百分點)，

其中德國成長0.8%(下修0.6個百分點)、法國成長1.1%(下修0.1個百分點)、英國成長1.2%(上修0.1個百分點)。

D.中國大陸108年第1季在降稅減費措施及各項基礎建設帶動下，工業生產及出口穩定增長，經濟成長率為6.4%；惟未來輸美商品關稅稅率調升將不利其整體經濟，預測108年經濟成長6.2%(下修0.1個百分點)。另香港成長1.9%(下修0.5個百分點)、南韓成長1.7%(下修0.6個百分點)、新加坡成長1.4%(下修1.0個百分點)、日本成長0.6%(下修0.2個百分點)。

②國內經濟情勢

今(108)年第 1 季初步統計實質 GDP 較去年同期(yoy)成長 1.71%，較 4 月概估數 1.72%略減 0.01 個百分點，較 2 月預測數 1.82%減少 0.11 個百分點，經季節調整後對上季成長(saqr)0.58%，折算年率(saar)為 2.33%。

A.外需方面

(A)今年第1季因全球景氣成長趨緩，加重產業淡季效應，加以比較基期偏高，我國出口按美元計價年增率減4.24%(以新臺幣計價增0.44%)，終止連續10季增長，各主要貨品除資通視聽產品及電機產品分別增18.45%及2.15%外，餘均呈跌勢，其中占比最高之電子零組件減7.25%，基本金屬與化學品減幅則逾1成；併計服務輸出並剔除物價因素後，商品及服務輸出實質成長0.97%(較2月預測數0.40%增加0.57個百分點)。

(B)輸入方面，雖資本設備進口因半導體設備增加而大增15.57%，惟農工原料及消費品進口均呈縮減，致第1季美元計價商品進口微減0.81%(按新臺幣計價增4.01%)，併計服務輸入並剔除物價因素後，商品及服務輸入實質成長1.13%(較2月預測數0.37%增加0.76個百分點)。

(C)輸出與輸入相抵，國外淨需求對經濟成長負貢獻0.01個百分點。

B.內需方面

(A)第1季在綜合商品及無店面零售銷售額續增，與汽機車、資通訊設備銷售不佳等交互影響下，整體零售業營業額略減；主要服務消費中，餐飲業營業額增加5.83%，出國人次亦增6.06%，惟股票成交值續減23.76%，併計其他各項並剔除物價因素後，民間消費成長1.32%(較2月預測數1.79%減少0.47個百分點)，對經濟成長貢獻0.78個百分點。政府消費方面，負成長3.31%(較2月預測數-2.55%減少0.76個百分點)，對經濟成長負貢獻0.48個百分點。

(B)民間投資方面，雖營業用小客車及飛機等增購減少，惟國內半導體廠商資本支出增加，第1季新臺幣計價資本設備進口增21.18%，營建工程投資亦持續成長，綜計整體民間固定投資實質成長6.45%，加計政府投資實質成長6.59%、公營事業投資實質成長4.43%，以及存貨變動後，資本形成實質成長6.90%(較2月預測數5.35%增加1.55個百分點)，對經濟成長貢獻1.41個百分點。

(C)併計前述各項結果，第1季國內需求成長1.87%，對經濟成長貢獻1.72個百分點。

C. 不動產建設之產業發展及現況

(A)不動產產業涵蓋範圍甚廣，相關聯產業有鋼筋、水泥、仲介、裝潢、金融及代銷等，建設業從中扮演協調整合之角色，新建案的投入開發將帶動整個產業鏈的發展，故被視為「火車頭產業」。而近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約在6~11%間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、建全與經濟成長息息相關。而景氣的蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於不動產發展亦有提升效果。

另針對營建業方面，分析台經院公布景氣動向調查結果，營建業廠商對於景氣判斷截至2018年5月已連續十一個月持續處於此「信心回升」階段，顯示當前房市雖然已經脫離「看法悲觀」最谷底的區域而逐步向上，但2018年6月~2019年2月廠商看法卻又再度回到「看法悲觀」，且持續九個月，顯然短期內房市景氣仍需時間進行調整，而距離進入「看法樂觀」階段，尚有一段距離。

整體而言，短期內國內營建業營業氣候測驗點呈現震盪盤整的走勢，其中反映不動產業仍是出現買氣起伏不定的局面；未來半年方面，有鑑於買賣雙方對於價格認知的差距拉大、供給賣壓仍未減，加上2020年總統大選相關話題已有提前引爆的現象，選舉新聞話題加溫，恐使房地產議題遭到稀釋，故不動產業者對未來半年景氣看法再度趨於謹慎。依台經院對營建業景氣看法調查結果，營建業2019年3月營業氣候測驗點為91.18點，較2月之94.13點下滑2.95點。

(B)未來發展趨勢

a. 土地開發多元化

土地開發所需投入之資金龐大且回收時間長，使土地所有人與投資者對於開發抱持謹慎態度。為降低土地取得難度及所遭遇阻力，土地開發朝多元發展。除了常見的土地買斷、地主合作興建及與同異業結盟的聯合開發模式，尚有參與政府部門公共建設BOT模式、國有非公用土地的設定地上權、都市更新計畫等。而在資金籌措方面，土地信託、不動產證

券化也成為新的選項。越趨多元的土地開發模式，影響建設業者參與程度、效益及限制。

b. 節能綠建築成為主流

近年來全球氣候變遷加劇，「節能減碳」與「永續發展」成為極受關注的議題。根據聯合國環境署研究指出，建築物所消耗之能源占總體的40%，碳排放量的占比亦在33%以上，故以「生態、節能、減廢、健康」為目標的綠建築逐漸成為趨勢。政府各部會在88年後將綠建築納入政策白皮書中，將其視為國家發展之執行重點。同時建立綠建築標章制度，針對符合綠化、節省能源、二氧化碳與廢棄物減量等標準之建築給予認證。為推廣綠建築觀念，除公部門造價五千萬元以上的公共工程皆須符合綠建築標準外，私有新建物亦給予容積獎勵之誘因，故截至106年底已累積核發超過6,800件標章。另外，民眾健康觀念提升，追求舒適安全居住環境，對於房屋建築和裝修材料的使用，開始選擇低毒性、低危害風險之綠建材。在環保與健康意識逐漸抬頭下，綠建築已成為主流。

c. 智慧住宅興起

隨著生活水平的進步，人們對於住宅的需求從基本的遮風避雨，提升至舒適、便利、安全的生活感受。智慧住宅成為發展趨勢，透過科技融入建築物，提供居住者健康照護、安全監控、智慧家電及家庭娛樂等服務，同時伴隨著物聯網的發展，建築能自動偵測外界環境變化，並分析內容預測需求，採取適當反應，達到便利舒適的生活。目前智慧住宅尚未廣泛普及，多用於豪宅及高級住宅的客製需求，然隨著未來人口老年化加速，對於智慧住宅需求將持續成長，越來越多建設業者投入研發興建的行列。

(2)公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

項目	105 年度	106 年度	107 年度	108 年第一季
權益占資產比率	70.12%	71.43%	39.70%	36.64%
負債占資產比率	29.88%	28.57%	60.30%	63.36%
長期資金占不動產、廠房及設備	908,301.42%	38,799.45%	147,029.61%	165,478.48%

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告；合庫證券整理

A. 權益、負債佔資產比率

該公司105~107年底及108年第一季之權益占資產比率分別為70.12%、71.43%、39.70%及36.64%；負債占資產比率分別為29.88%、28.57%、60.30%及63.36%。106年底負債占資產比率較105年底略微減少，主係因該公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債於106年上半年度到期後使負債減少，惟

為支應新建案開發所需購地之土地款及營運所需而增加短期借款，致負債增減相抵後106年底負債占資產比率較105年底略微減少；107年底及108年第一季負債占資產比率均大幅提升，主係因該公司以土地向銀行融資借款用以支應新建案之工程款項，使長期借款大幅增加所致。

107年度因該公司溢價辦理現金增資及以私募辦理現金增資，所募集資金用於購置土地、支應營建工程款及營運所需資金，使107年底股東權益較106年底大幅增加，另隨著公司資金到位後新建案土地陸續開工，在建房地等存貨使該公司資產總額亦較106年度大幅增加，由於資產總額增加幅度遠大於權益總額增加幅度，致107年底及108年第一季權益佔資產比率較106年底大幅減少。

B. 長期資金占不動產、廠房及設備比率

該公司105~107年底及108年第一季之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為908,301.42%、38,799.45%、147,029.61%及165,478.48%。106年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較105年度減少，主係因該公司106年度變更營業處所，於桃園市辦公大樓購置辦公設備及裝潢，使該公司106年底不動產、廠房及設備金額較105年底增加，致長期資金占不動產、廠房及設備比率較105年底減少；107年度因該公司溢價辦理現金增資、以私募辦理現金增資及以土地擔保向銀行融資借款，其現金增資之普通股股本及資本公積使107年底股東權益較106年底大幅增加，另長期借款亦較106年底大幅增加，致107年底長期資金占不動產、廠房及設備比率較106年底大幅增加；108年度第一季該公司為購置土地及支應新建案之工程款項，以土地向銀行融資之長期借款增加，致資金占不動產、廠房及設備比率較107年底增加。

整體而言，該公司之財務結構尚稱穩健，其變化趨勢尚屬合理。

②經營績效

單位：新臺幣仟元

項目	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截至 3 月 31 日
營業收入	127,699	65,082	218,448	2,727
營業毛利	24,187	9,001	4,763	1,122
營業損益	(14,630)	(31,779)	(46,874)	(16,057)
營業外收入及支出	(4,428)	(125,246)	(19,771)	(1,536)
稅前淨利	(19,058)	(157,025)	(66,645)	(17,593)
本期淨利	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
本期綜合損益總額	(19,490)	(157,145)	(70,025)	(17,686)
每股盈餘	(0.16)	(1.18)	(0.4)	(0.08)

資料來源：該公司經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

該公司 105~107 年度及 108 年第一季之營業收入淨額分別為 127,699 千元、65,082 千元、218,448 千元及 2,727 千元，106 年度較 105 年度營業收入

衰退幅度達 49.03%，主係因該公司已推出之銷售建案市場定位及消費族群設定與當地住戶需求及消費習慣有所差異，使 106 年度「翡翠森林」第一期及第二期建案成屋銷售情形較 105 年度轉淡，雖 106 年度政府積極推動都市更新，老舊房屋拆除重建，同時刺激營建業發展和增加房地產價值，部分地方政府著手重新審視土地持有稅政策，調降房屋稅、囤房稅，仍未帶動該建案買氣，致使 106 年度營業收入較 105 年度下滑；107 年度營業收入淨額較 106 年度增加，主要係該公司於 105 年底終止與欣偉傑建設共同投資開發台北市大同區雙連案，並簽訂土地買賣契約書，約定該公司將欣偉傑公司所有之台北市大同區雙連段一小段 597 地號等 4 筆土地買回，惟上述地段該公司尚無開發計畫，故經評估後上開台北市雙連段營建用地及經台北市政府都市發展局所核發之建造執照以 199,881 千元出售予齊陽建設公司所產生之土地銷售收入，以及「翡翠森林」第一期及第二期建案銷售並依合資比例認列之收入所致；108 年度截至第一季之銷貨收入淨額較去年同期衰退幅度達 98.71%，主要係因「翡翠森林」第一期及第二期之銷售狀況不如預期，108 年度截至第一季僅有「翡翠森林」第一期銷售 1 戶，且該公司其他新建案尚處於預售階段，尚無法認列營收所致。

在營業毛利方面，該公司 105~107 年度及 108 年第一季營業毛利分別為 24,187 千元、9,001 千元、4,763 千元及 1,122 千元，營業毛利率分別為 18.94%、13.83%、2.18%及 41.14%。該公司 106 年度營業毛利率較 105 年度減少，主係因該公司評估部分待售房地及在建房地之未來市場利益較低，不具開發價值，故提列備抵存貨跌價損失 15,281 千元，致營業成本上升所致；107 年度營業毛利率較 106 年度明顯下降，主係該公司 107 年度出售雙連段房地收入占當年度營業收入 91.50%，惟出售該雙連段房地之毛利僅有 0.61%，致該公司 107 年度營業毛利率較其他年度大幅下降；108 年第一季毛利率達 41.14%，其銷貨收入主係由「翡翠森林」第一期建案銷售以及相關租賃收入所組成，致該公司 108 年第一季營業毛利率較去年同期上升。

該公司 105~107 年度及 108 年第一季之營業損失分別為(14,630)千元、(31,779)千元、(46,874)千元及(16,057)千元，營業利益率分別為(11.46%)、(48.83%)、(21.46%)及(588.82%)。106 年度營業損失較 105 年度增加 17,149 千元，主係 106 年度該公司無新建案推出，而既有建案銷量下降，部分存貨因無開發價值而提列備抵存貨跌價損失，且該公司於 106 年度變更營業處所及調整組織作業管理，管理費用較 105 年度略為增加所致。107 年度營業損失較 106 年度增加 15,095 千元，主係因該公司於 107 年度推出「台南府連段（皇普文苑）」及「龜山樂捷案（皇普 MVP）」預售案，使該年度銷售費用增加 10,127 千元所致；另 108 年度截至第一季亦係因「台南府連段」及「龜山樂捷案」之預售案，使得該期營業費用增加 9,514 千元，致 108 年第一季營業損失較 107 年同期增加 11,979 千元。整體而言，該公司 105~107 年度及 108 年第一

季之營業利益及營業利益率變化，主係受土地取得成本、建案銷售情形、存貨評價及管銷費用影響，經評估尚無重大異常情事。

(3)擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

A.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(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依該公司本次發行可轉換公司債之轉換辦法(以下簡稱轉換辦法)所定應付本息完全清償之日止，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。

B.本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款，應於保證期間內向受託人提出請求，受託人接獲請求後應通知保證銀行請求之全部金額，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人。

C.在保證期間，該公司若發生未能按期還本付息，或違反與受託人簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之「委任保證契約」，或違反主管機關核定事項，足以影響本轉換公司債持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

D.本轉換公司債持有人請求保證銀行給付本轉換公司債之保證款項時，應由該公司債債權人簽署切結書，切結其對經保證銀行保證之本轉換公司債債權已全數自保證銀行受償，並不得再對保證銀行請求履行轉換公司債之保證責任。

②其他發行條件

A.票面利率

該公司本次發行之國內第二次有擔保轉換公司債，其票面利率為 0%，一方面可減少該公司每年實際之現金支出，一方面則鼓勵投資人著重未來轉換之價值；除債券持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司依轉換辦法第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期時以債券面額之 101.2562%(實質收益率為 0.25%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，故對著眼於利息收入之投資人而言，本次轉換公司債亦提供其取得利息補償金之機會，故應具合理性。

B.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三至五年期最多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，本次發行之國內第二次有擔保轉換公司債發行期間訂為五年，應屬合理。

C.轉換期間

持有本次發行之國內第二次有擔保轉換公司債之投資人，於轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日起至到期日止，除依轉換辦法第九條限制轉換期間外，隨時皆得按當時之轉換價格請求將其持有之轉換公司債轉換為該公司普通股股份。其所設計之轉換期間符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十二條之規定，同時已涵蓋發行年限之絕大部分，投資人執行轉換權利甚為便利，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

D.轉換價格調整

該公司本次發行國內第二次有擔保轉換公司債之轉換價格調整機制，除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條款。該反稀釋調整主要係為避免該公司因普通股股份之變動或因公司配發現金股利而損害債券投資人權益。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十八條及第二十四條規定，故其應屬合理。

E.賣回權

該公司依國內第二次有擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，並無設置賣回權。

F.公司贖回權

該公司對本轉換公司債之贖回權機制，係轉換公司債發行滿三個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若該公司普通股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)者，該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」（前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），且函請櫃買中心公告該公司贖回權之行使，該公司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。

另本轉換公司債發行滿三個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，該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」（前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），且函請櫃買中心公告該公司贖回權之行使，該公司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。

若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)者，該

公司即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。

G、折現因子之各內含因素

(A)流動性貼水

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第二十條第一項第四款規定，流動性貼水以一年期定期存款利率為依據，故本次發行之國內第二次有擔保轉換公司債採用臺灣銀行一年期定存利率為 1.035%作為流動性貼水，應屬合理。

(B)無風險利率

無風險利率取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 108/9/12，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 108 央債甲 7(剩餘年限約為 4.846 年)及 108 央債甲 6(剩餘年限約為 9.788 年)之 0.5900%及 0.6890%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 0.5931%，為無風險利率數值。

(C)風險折現率

本次發行國內第二次有擔保轉換公司債之風險折現率係以擔保銀行之信用評等為依據，取與擔保銀行同等級之公司債參考利率為折現率參考值。擔保銀行的中華信評之信用評等為 twAA，故取證券櫃檯買賣中心於 108/9/12 之 twAA 公司債參考利率表，交易商對 5 年期公司債報價之平均利率 0.8672%，為風險折現率之參數值。

H、股價年報酬率之標準差

係以 108 年 9 月 17 日止前一年之股價日報酬率計算標準差，再利用統計原理求算股價之年報酬率標準差，並考慮國內轉換公司債市場流動性不足等因素進行調整，其推算方式應屬合理。

I、計算轉換價值所參考之股價

本次發行國內第二次有擔保轉換公司債用以計算轉換權利所參考之股價，係以 108 年 9 月 17 日為基準日之前一、三、五個營業日該公司普通股股價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，乘以溢價率 120%計算。由於愈近時之股價越能反映市場投資人所掌握之相關資訊及對該公司普通股之評價，其作法應屬合理。

J、其他決定發行價格之因素

無。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

(1)發行期間：發行期間五年。

(2)債券票面利率：票面年利率0%。

(3)還本日期及方式：依轉換辦法第五條規定，本轉換公司債之票面年利率為0%，故無需訂定付息日期及方式除債券持有人依轉換辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期時依債券面額之101.2562%(實質收益率為0.25%)將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。

(4)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(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債債款收足之日起至本轉換公司債依本辦法所定應付本息完全清償之日止，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。

(5)轉換標的：債券持有人得依轉換辦法之規定，向該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，轉換為皇普建設股份有限公司普通股股票，該公司將以新發行之普通股交付之。

(6)轉換期間：債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之次日起，至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二) 自該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；(三) 辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止外，得向該公司請求依「國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」規定將持有之本轉換公司債轉換為該公司之普通股股票，並依本次「國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」辦法第十條、第十一條、第十三條及第十五條規定辦理。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

(1)純債券價值

(2)轉換權價值

(3)賣回權價值

(4)買回權價值

(5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

a.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)

b.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。

c.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。

d.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之爲完全市場(Perfect Market)。

e.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。

f.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

△代表所應購買或放空的履約股股數；

B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

(u-1)代表履約股價上升的百分比(u>1)，q 代表股價上升的機率；

(d-1)代表履約股價下降的百分比(d>1)，(1-q)代表股價下降的機率。

A.單一期的評價

由 t=0 至 t=1，履約股價可能上升(u-1)百分比或下降(d-1)百分比。在 t=1 時，股價可由下圖代表：

$$C \rightarrow \begin{cases} C_u = \max(uS - E, 0) \\ C_d = \max(dS - E, 0) \end{cases}$$

此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 t=1 時，當股價上升(u-1)百分比的買權價格；

C_d 代表，在 t=1 時，當股價下降(d-1)百分比的買權價格；

uS 代表，在 t=1 時，當股價上升(u-1)時的價格；

dS 代表，在 t=1 時，當股價上升(d-1)時的價格。

目的是要評價在 t=1 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 t=1 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 t=1 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(△)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出△及 B。

在 t=0 至 t=1 時，因股價上升(u-1)或下降(d-1)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：

$$\begin{array}{ccc} \underline{t=0} & & \underline{t=1} \\ & & \triangle(uS)+rB \\ \triangle S+B & \rightarrow & \\ & & \triangle(dS)+rB \end{array}$$

此處，r=(1+i), i=無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 t=1 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 t=1 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \triangle uS + rB \qquad \text{(a)}$$

$$C_d = \triangle dS + rB \qquad \text{(b)}$$

解答上面二項方程式得到：

$$\triangle = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \qquad \text{(c)}$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \qquad \text{(d)}$$

公式(c)及(d)代表在 t=0 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 t=1 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值(t=0)也應相同。也就是，

$$C = \triangle S + B \qquad \text{(e)}$$

將公式(c)及(d)的△及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 t=0 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r}\left[\frac{(r-d)}{u-d}\cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d}\cdot C_d\right] \qquad \text{(f)}$$

$$= \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \qquad \text{(f}^1\text{)}$$

此處，p=(r-d)/(u-d), 1-p=(u-r)/(u-d)

公式(f)或(f^1)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 t=0 時，買權價格是其期望價值 [$pC_u + (1-p)C_d$]的現值。

因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B.兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重復應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。爲推演兩個時期的評價模型，假設股價由 t=1 至 t=2 的變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：

因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 t=2 的價格可由下圖表示：

下一步驟，我們將 t=1 至 t=2 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 t=1 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 t=1 至 t=2，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 t=1 時的價格應爲：

$$C_u=\frac{1}{r}\left[pC_{uu}+(1-p)C_{ud}\right] \qquad \text{(g)}$$

類似的，有 t=1 至 t=2，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d2S 的情況下，買權在 t=1 時的價格爲：

$$C_d=\frac{1}{r}\left[pC_{du}+(1-p)C_{dd}\right] \qquad \text{(h)}$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 t=1 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu}=\triangle(uuS)+rB$$
$$C_{ud}=\triangle(udS)+rB$$

解出上面兩公式的△及 B 而得，

$$\triangle=\frac{C_{uu}-C_{ud}}{(u-d)S},B=\frac{uC_{ud}-dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 t=2 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 t=1 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 t=1 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 t=0 的價格，如下。

因在 t=0 時買權的現值是其在 t=1 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 t=0 的現值應爲：

$$c=\frac{1}{r}\left[pC_u+(1-p)C_d\right] \qquad \text{(i)}$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c=\frac{1}{r^2}\left[p^2C_u u+2p(1-p)C_{du}+(1-p)^2C_{dd}\right] \qquad \text{(j)}$$

$$=\frac{1}{r^2}[p^2\max(u^2S-X,0)+2p(1-p)\max(udS-X,0)$$

$$+(1-p)^2\max(d^2S-X,0)] \qquad (\text{j}^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j^1)如下：

$$c=\frac{1}{r^2}[\binom{2}{2}p^2\max(u^2d^uS-X,0$$

$$+\binom{2}{1}p(1-p)\max(u^1d^{2-1}S-X\ ,0$$

$$+\binom{2}{0}(1-P)^2\max(d^2uS-X,0)] \qquad \text{(k)}$$

此處，$\binom{n}{j}=\frac{n!}{j!(n-j)!},\binom{2}{0}=1,\binom{2}{1}=2,\binom{2}{2}=1$。

再以簡化(k)，買權的現值可表示爲

$$c=\frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\binom{2}{j}p^j(1-p)^{2-j}\bullet\max(u^jd^{2-j}S-X,0)\right] \qquad \text{(l)}$$

或者，

$$c=\frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\frac{2!}{j!(2-j)!}p^j(1-p)^{2-j}\bullet\max(u^jd^{2-j}S-X,0)\right] \qquad (\text{l}^1)$$

5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l^1)代表若買權的到期限爲兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≧2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l^1)內的 2 改爲 n)

$$c=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=0}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet\max(u^jd^{n-j}S-X,0)\right] \qquad \text{(m)}$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / Sd^n)}{\ln(u/d)} \qquad \text{(n)}$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成爲：

$$c = \frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X)\right]$$

$$= \frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S\right] - \left[\sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X\right]$$

$$= S\sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n}\sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \qquad \text{(o)}$$

此處， $p' = \frac{pu}{r}, 1 - p' = \frac{(1-p)d}{r}$ (p)

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n,k,p') - \frac{X}{r^n} B(n,k,p) \qquad \text{(q)}$$

此處，

$$B(n,k,p') = \sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \qquad \text{(r)}$$

$$B(n,k,p) = \sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p')^{n-j} \qquad \text{(s)}$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)轉換公司債理論價值之計算

1.計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	108/9/16	
基準價格	19.6 元	按發行轉換辦法，以民國 108/9/17 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日本公司普通股收盤價為基準價格 19.6 元
轉換價格	23.52 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 120%為計算依據(計算至新台幣分為止，毫以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 23.52 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	21.87%	樣本期間-(107/9/17-108/9/16)，樣本數-242 1.採 108/9/16 起前一年為樣本期間。 2.以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3.以日報酬率標準差，乘上根號 243，可得股價波動度。
無風險利率	0.5931%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 108/9/12，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 108 央債甲 7(剩餘年限約為 4.846 年)及 108 央債甲 6(剩餘年限約為 9.788 年)之 0.5900%及 0.6890%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 0.5931%，為無風險利率數值。
風險折現率	0.8672%	可轉債為元大商業銀行擔保，故以擔保銀行之債信風險為風險折現率的評估依據。擔保銀行的中華信評之信用評等為 twAA，故取證券櫃檯買賣中心於 108/9/12 之 twAA 公司債參考利率表，交易商對 5 年期公司債報價之平均利率 0.8672%，為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	27.41BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	-	本轉換公司債並無賣回條款之設計。
到期收益率	0.25%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0.25%之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 5 年後本金及利息補償金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以擔保銀行之債信風險為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 0.8672% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：101,256.2/(1+0.8672%)^5=96,980。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 98,910 元，將其扣除純債券價值 96,980 元，得轉換權價值 1,930 元。

(3)賣回權

本轉換公司債並無賣回條款之設計，故無賣回權價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(20)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	96,980	98.07%
轉換權價值	1,930	1.95%
賣回權價值	0	0.00%
買回權價值	(20)	(0.02%)
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	98,890	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 98,890 元，以 108 年 9 月 16 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.035%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 97,877 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 104,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 97,877×0.9=88,089 元)，符合金管會之規定，其發行價格應屬合理。

主辦承銷商：合作金庫證券股份有限公司

代　表　人：董事長　胡 富 雄

（限皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債轉換價格計算書使用）

中　華　民　國　一〇八　年　九　月　十七　日

發行公司：皇普建設股份有限公司

代 表 人：董事長　蘇永平

（限皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債轉換價格計算書使用）

中　華　民　國　一〇八　年　九　月　廿七　日

附件三

106 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：2528

皇普建設股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告

民國一〇六年度及一〇五年度

地址：桃園市桃園區文中路747號6樓

電話：（03）217-1111

§目　　錄§

項　　目	頁　　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師查核報告	3~5
四、資產負債表	6
五、綜合損益表	7
六、權益變動表	8
七、現金流量表	9
八、財務報表附註	
(一) 公司沿革	10
(二) 通過財務報告之日期及程序	10
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~17
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17~18
(六) 重要會計項目之說明	18~24
(七) 關係人交易	25
(八) 質抵押之資產	25
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	25
(十) 重大之災害損失	25
(十一) 重大之期後事項	25
(十二) 其　　他	25~27
(十三) 附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	28~29
2.轉投資事業相關資訊	29
3.大陸投資資訊	29
(十四) 部門資訊	29
九、重要會計項目明細表	30~37

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：

查核意見

皇普建設股份有限公司(以下簡稱皇普公司)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇普公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇普公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普公司民國一〇六年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應在查核報告中溝通之關鍵查核事項如下:

一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報表附註四存貨，會計估計及假設之不確定性請詳財務報表附註五，重要會計項目之說明請詳財務報表附註六.2。

皇普公司106年底存貨帳面金額計1,312,004千元，其金額占整體資產總額74%；存貨評價係依國際會計準則公報第2號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達，因此存貨評價之測試為本會計師執行皇普公司財務報告查核重要的評估事項之一。

本會計師執行之因應程序包括取得非關係人之不動產估價師之估價報告、已簽訂之買賣合約書或參考內政部公告之不動產實價登錄鄰近地區成交行情，作為存貨評價之測試基礎。查明估價報告之估價方式、估價方法及各項參數之設定是否符合規定。查明金額計算之合理性與妥適性。

二、投資性不動產之減損

有關投資性不動產減損之會計政策請詳財務報表附註四非金融資產減損，會計估計及假設之不確定性請詳財務報表附註五；重要會計項目之說明請詳財務報表附註六.4。

皇普公司106年底投資性不動產帳面金額計324,195千元，其金額占整體資產總額18%，並以公允價值減出售成本衡量其可回收金額，作為評估投資性不動產是否減損之依據，因公允價值之決定易有主觀判斷並具高度不確定性，導致對可回收金額衡量結果之影響重大，進而影響投資性不動產減損金額之估計，因此投資性不動產減損之測試為本會計師執行皇普公司財務報表查核重要的評估事項之一。

本會計師執行之因應程序包括取得非關係人之不動產估價師之估價報告，作為評估投資性不動產是否減損之基礎。查明其估價方式、估價方法及各項參數之設定是否符合規定。查明金額計算之合理性與妥適性。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估皇普公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇普公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇普公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1.辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇普公司內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇普公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇普公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇普公司民國一〇六年度財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

建鴻聯合會計師事務所

會計師 韋錦章

會計師 黃文琪

台北市會計師公會會員證第 1738 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 3075 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

中華民國一〇七年三月六日

皇普建設股份有限公司

資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

	資產	106.12.31 金額	%	105.12.31 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四、六.1及十二)	$ 116,320	7	$ 221,284	12
1170	應收帳款淨額(附註四及十二)	85	-	111	-
1200	其他應收款(附註四、十二及十三)	-	-	78,707	4
1220	本期所得稅資產	655	-	1,037	-
1320	存貨 (附註四、五、六.2.5、八及九)	1,312,004	74	752,451	41
1410	預付款項	14,890	1	13,116	1
1470	其他流動資產(附註十二)	9,257	-	32,177	2
	流動資產合計	1,453,211	82	1,098,883	60
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產-非流動				
	(附註四、六.3.6、八及十二)	-	-	140,837	8
1600	不動產、廠房及設備(附註四)	3,287	-	141	-
1760	投資性不動產淨額(附註四、五及六.4)	324,195	18	469,274	26
1780	無形資產(附註四)	266	-	39	-
1900	其他非流動資產(附註六.6、八及十二)	4,362	-	117,334	6
	非流動資產合計	332,110	18	727,625	40
	資產總計	$ 1,785,321	100	$ 1,826,508	100

	負債及權益	106.12.31 金額	%	105.12.31 金額	%
	流動負債				
2100	短期借款(附註四、六.5、八及十二)	$ 449,085	26	$ 267,337	15
2110	應付票據(附註十二)	5,822	-	4,865	-
2150	應付帳款(附註十二)	19,226	1	64,468	4
2170	其他應付款(附註十二)	6,286	-	7,154	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣				
	回權公司債(附註四、六.6、八及十二)	-	-	194,735	11
2399	其他流動負債(附註九)	29,384	2	6,074	-
	流動負債合計	509,803	29	544,633	30
	非流動負債				
2600	其他非流動負債(附註六.11)	180	-	1,170	-
	負債總計	509,983	29	545,803	30
	權益				
	股本(附註六.7)				
3110	普通股股本	1,370,854	77	1,210,854	66
3200	資本公積(附註六.6.8)	9,306	-	17,528	1
	保留盈餘 (附註六.9)				
3310	法定盈餘公積	13,215	1	13,215	1
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	(118,037)	(7)	39,108	2
	權益總計	1,275,338	71	1,280,705	70
	負債及權益總計	$ 1,785,321	100	$ 1,826,508	100

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元
(惟每股盈餘為新台幣元)

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四)				
4510	營建收入	$ 64,812	100	$ 127,436	100
4800	其他營業收入	270	-	263	-
		65,082	100	127,699	100
5000	營業成本(附註四及六.10)				
5510	營建成本	56,081	86	103,512	81
5900	營業毛利	9,001	14	24,187	19
6000	營業費用(附註四、六.10.11 及七)				
6100	推銷費用	4,357	7	6,229	5
6200	管理費用	36,423	56	32,588	25
		40,780	63	38,817	30
6900	營業利益(損失)	(31,779)	(49)	(14,630)	(11)
7000	營業外收入及支出(附註六.12)				
7010	其他收入	10,924	17	8,134	6
7020	其他利益及損失	(124,519)	(191)	(5,082)	(4)
7050	財務成本	(11,651)	(18)	(7,480)	(6)
		(125,246)	(192)	(4,428)	(4)
7900	稅前淨利(損)	(157,025)	(241)	(19,058)	(15)
7950	所得稅費用(附註四及六.13)	120	-	432	-
8200	本期淨利(損)	(157,145)	(241)	(19,490)	(15)
8300	其他綜合損益	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	($ 157,145)	(241)	($ 19,490)	(15)
	每股盈餘(虧損)(附註四及六.14)				
9750	基本每股盈餘(虧損)	($ 1.18)		($ 0.16)	

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

	股本	資本公積			保留盈餘		
	普通股股本	轉換公司債轉換溢價	認股權	其他	法定盈餘公積	未分配盈餘(待彌補虧損)	合計
105年1月1日餘額	$ 1,210,854	$ 781	$ 16,747	$ -	$ 13,134	$ 58,679	$ 1,300,195
盈餘指撥及分配							
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	81	(81)	-
105年度淨損	-	-	-	-	-	(19,490)	(19,490)
105年12月31日餘額	1,210,854	781	16,747	-	13,215	39,108	1,280,705
106年度淨損	-	-	-	-	-	(157,145)	(157,145)
可轉換公司債轉換	160,000	4,752	(16,747)	3,773	-	-	151,778
106年12月31日餘額	$ 1,370,854	$ 5,533	$ -	$ 3,773	$ 13,215	($ 118,037)	$ 1,275,338

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利(損)	($ 157,025)	($ 19,058)
調整項目		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	2,337	2,434
攤銷費用	34	97
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損(益)	-	20
利息費用	11,651	7,480
利息收入	(4,415)	(4,422)
股利收入	-	(3,108)
處分不動產、廠房及設備利益	(48)	-
處分投資損失	(19,512)	176
投資性不動產減損損失	143,000	-
營業成本-存貨跌價損失	15,281	-
與營業活動相關之資產/負債變動數		
應收票據	-	16,019
應收帳款	26	219
存貨	(574,004)	9,330
預付款項	(1,774)	19,235
其他流動資產	22,920	(4,866)
應付票據	957	(12,314)
應付帳款	(45,242)	9,448
其他應付款	(1,317)	(14,572)
其他流動負債	23,310	(32,465)
其他非流動負債	(1,004)	-
營運產生之現金流入(出)	(584,825)	(26,347)
收取之利息	4,415	4,364
支付之利息	(9,959)	(2,818)
退還(支付)之所得稅	(568)	(3,456)
營業活動之淨現金流入(出)	(590,937)	(28,257)
投資活動之現金流量		
取得備供出售金融資產	-	(62,261)
處分備供出售金融資產	-	61,872
備供出售金融資產減資退回股款	-	213
其他應收款(增加)減少	78,707	(78,707)
處分以成本衡量之金融資產	160,349	-
取得不動產、廠房及設備	(3,404)	-
處分不動產、廠房及設備	48	-
取得無形資產	(261)	-
其他非流動資產減少	112,972	94,784
收取之股利	-	3,108
被投資公司以資本公積發給現金	-	1,663
投資活動之淨現金流入(出)	348,411	20,672
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	181,748	158,176
應付短期票券減少	-	(66,000)
償還公司債	(44,200)	-
其他非流動負債增加	14	120
籌資活動之淨現金流入(出)	137,562	92,296
本期現金及約當現金增加(減少)數	(104,964)	84,711
期初現金及約當現金餘額	221,284	136,573
期末現金及約當現金餘額	$ 116,320	$ 221,284

後附之附註係本財務報表之一部分。

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司
財務報表附註
民國106年及105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

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，設址於桃園市桃園區文中路747號6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。本公司股票自84年3月10日起於台灣證券交易所掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於107年3月6日經董事會通過。

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)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自 106 年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於 105 年 1 月 1 日前發布，並於 106 年 1 月 1 日生效之國際財務報導準則編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	105.1.1
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	105.1.1
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	105.1.1
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	105.1.1
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	105.1.1
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	105.1.1
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	103.7.1
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	105.1.1
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	103.1.1
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	103.1.1
國際財務報導解釋第21號「公課」	103.1.1
西元2010~2012週期之年度改善	103.7.1
西元2011~2013週期之年度改善	103.7.1
西元2012~2014週期之年度改善	105.1.1

適用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。

(二)尚未採用金管會認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經金管會認可並於107年1月1日生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	107.1.1
國際財務報導準則第4 號之修正「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9 號『金融工具』之方法」	107.1.1
國際財務報導準則第9號「金融工具」	107.1.1
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	107.1.1
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	107.1.1
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	106.1.1
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	106.1.1
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	107.1.1
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	107.1.1
西元2014~2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正「對其他個體之權益之揭露」	106.1.1
國際財務報導準則第1號之修正「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	107.1.1

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂，惟截至本財務報告通過發布日止尚未經金管會認可及公布生效日之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「具有負補償之提前還款特性」	108.1.1
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」	未定
國際財務報導準則第16號「租賃」	108.1.1
國際財務報導準則第17號「保險合約」	110.1.1
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	108.1.1

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱編製準則)及金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱金管會認可之國際財務報導準則)編製。

編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；

(2)依公允價值衡量之備供出售金融資產；

(3)確定福利資產係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於1年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘項目劃分流動與非流動之標準如下：

1.符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後12個月內實現者。

(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少12個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

2.符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後12個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月者。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清償者，不影響其分類。

現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期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。

金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

②金融資產係以公允價值基礎評估績效。

③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收帳款、其他應收款、存出保證金及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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

(2)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

②金融負債係以公允價值基礎評估績效。

③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(3)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付公司債、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本項目。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

3.衍生金融工具及避險會計

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具則視為單獨衍生工具。

存　　貨

1.包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建用地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

2.期末存貨依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，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

本公司採直線法提列折舊，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延認列方式處理。各項資產之估計耐用年限為3～5年。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用。

除土地外，採直線法提列折舊，估計耐用年限為5~32 年。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

無形資產

無形資產係取得電腦軟體之成本，自達可供使用狀態起，依估計耐用年限5年採直線法攤銷，攤銷數認列於損益。

租　　賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

依租賃條件，當本公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後則依該資產相關之會計政策處理。

不符合融資租賃要件之其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

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

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

本公司對初始取得或後續已使用一段期間後之租賃改良，所估計之拆除、遷移及回復原狀之義務，認列為該資產成本及負債。

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普通股及股本溢價。

收入及成本

1.出售房地損益

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第18號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但於期後期間實際完成所有權移轉(或實際交屋)者亦得認列。

2.其　　他

收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

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

(1)確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2)確定福利計畫

①確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債或政府公債(於資產負債表日) 之市場殖利率。

②確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

③前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3.員工分紅及董監事酬勞

員工酬勞及董監事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，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

所得稅

所得稅費用係以報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。

每股盈餘

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。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。

營運部門

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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響，實際結果可能與估計存有差異。

管理階層將持續檢視估計與基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於財務報導結束日估計不確定性之主要來源：

1.存貨之評價

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

106年底及105年底本公司存貨之帳面金額分別為1,312,004千元及752,451千元。

2.投資性不動產之會計判斷及後續衡量評估

本公司持有不動產之意圖改變為獲取長期資本增值時予以轉換為投資性不動產，後續衡量係以公允價值減出售成本衡量其可回收金額，作為評估投資性不動產是否減損之依據，因公允價值之決定易有主觀判斷並具高度不確定性，導致對可回收金額衡量結果之影響重大，進而影響投資性不動產減損金額之估計。

六、重要會計項目之說明

1.現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
零用金	$ 100	$ 100
活期存款	116,210	221,174
支票存款	10	10
合　　計	$ 116,320	$ 221,284

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，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金之帳面金額。

2.存　　貨

	106.12.31	105.12.31
待售房地		
金鑽廣場	$ 9,852	$ 9,852
八斗子	24,591	24,591
我泉山莊	922	922
台南翡翠森林	272,573	290,358
	307,938	325,723
在建房地		
興安 172	149,465	149,245
雙連段	211,721	136,761
台南翡翠森林	12,817	11,587
	374,003	297,593
營建用地		
暖暖段	-	26,015

(接次頁)

（承上頁）

	106.12.31	105.12.31
預付房地款		
雙連段	-	7,293
台南翡翠森林	110,804	110,804
桃園市龜山區樂捷段	448,180	-
桃園市楊梅區草湳坡段	68,817	-
台南市東區府連段	32,520	-
	660,321	118,097
	1,342,262	767,428
減：備抵存貨跌價損失	30,258	14,977
淨　　額	$ 1,312,004	$ 752,451

(1)106年底及105年底存貨投保之保額均為0千元。

(2)106年度及105年度本公司之利息費用總額分別為11,651千元及9,971千元，在建房地利息資本化金額分別為0千元及2,491千元。

(3)本公司與欣偉傑建設股份有限公司(以下簡稱欣偉傑公司)於103年2月26日簽訂土地合作購買協議書，約定按60：40之比例合作購買坐落於台北市大同區雙連段一小段597地號等4筆土地，買賣總價208,360千元；本公司並於同日與該公司簽訂共同投資開發協議書，約定按60：40之投資比例共同投資開發前述土地，並以本公司為主辦營業人；另本公司於103年7月30日與該公司簽訂共同投資開發補充協議書及土地合作購買補充協議書，雙方約定將前述購買土地出資比例及共同投資比例均調整為65：35。105年10月業將本案土地依前述投資比例為所有權登記，並於105年11月信託登記予兆豐國際商業銀行(股)公司(信託期間自105年10月18日起，至信託目的完成之日止)，且設定抵押權登記予兆豐國際商業銀行(股)公司以作為本公司與欣偉傑公司融資之共同擔保。本公司與欣偉傑公司於105年12月23日協議終止共同投資開發，並簽訂土地買賣契約書，約定本公司以72,926千元購買該公司所有之本案土地，該土地之所有權業於106年2月完成移轉登記，105年底已支付價金為7,293千元(帳列預付房地款)，並於106年中付清。

(4)本公司於103年3月13日與欣偉傑公司簽訂合建契約書，由本公司提供坐落於基隆市暖暖區暖暖段東勢坑小段949地號之土地與該公司合建，該公司則應於房屋第一次登記完竣5日內，以含稅總價46,800千元買回本公司所分得之房屋及車位。本公司與欣偉傑公司於105年12月30日終止合建協議，並簽訂土地買賣契約書，約定該公司以46,800千元向本公司購買前述合建土地，價款已於106年中收訖，該土地之所有權業於106年1月完成移轉登記。

(5)本公司及伸豐達股份有限公司(以下簡稱伸豐達公司)於103年5月6日協議按50：50之比例合作購買坐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319,370千元，雙方並於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。106年底及105年底本公司已取得本案土地其中3筆之部分持分(面積均為342.06m²)。雙方基於共同投資關係，各別向金融機構申請土建融貸款時，互為連帶保證人，本公司已於104年1月將已取得所有權之前述172地號土地信託登記予兆豐國際商業銀行(股)公司，信託期間自104年1月13日起，至信託目的完成之日止，並將該筆土地設定抵押權登記予兆豐國際商業銀行(股)公司。

(6)本公司於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

主辦營業人開發中之台南翡翠森林案，本公司之出資及結算分配比例為10%。本案投資人分別於104年12月10日及105年3月15日協議變更部分投資人之出資及結算分配比例，惟本公司之比率仍為10%。106年底及105年底本公司已出資之款項均為200,000千元。本案係威力公司於101年6月28日與台糖公司簽訂「公開招標徵求投資開發商合作興建房屋契約書」，由台糖公司提供坐落於台南市安南區和館段24地號土地(面積77,479.53 m^2)，與威力公司合建分屋，並約定以2,518,000千元買回台糖公司所分得之房地。另本案係委由威力公司對外代表辦理本投資案之相關事宜，並將其帳務獨立列示，本公司則依出資比例認列應分配本案之資產、負債及損益。

(7)本公司分別於106年10月30日及106年11月9日與陳君等人簽訂土地買賣契約書，購買坐落於桃園市龜山區樂捷段187地號等3筆土地，面積4,596.34m^2(約1,390.40坪)，買賣總價896,419千元，計劃作為營建用地興建房屋出售，106年底已支付價款為448,180千元(帳列預付房地款)。

(8)本公司於106年11月8日標得坐落於桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段33-431地號等6筆國有土地，面積520m^2(約157.30坪)，得標總價68,817千元，計劃整合鄰地，作為營建用地興建房屋出售，106年底已支付價款為68,817千元(帳列預付房地款)。

(9)本公司於106年12月28日與桃展建設股份有限公司簽訂土地買賣契約書，購買坐落於台南市東區府連段357地號等4筆土地，面積2,031.46m^2(約614.52坪)，買賣總價325,243千元，計劃作為營建用地興建房屋出售，106年底已支付價款為32,520千元(帳列預付房地款)。

(10)存貨提供融資之擔保，請參閱附註八。

3.以成本衡量之金融資產-非流動

	105.12.31			
興櫃股票	股　數	原始成本	帳面金額	持股%
漢來美食股份有限公司	997,500	$ 140,837	$ 140,837	2.97
減：累計減損			-	
淨　　額			$ 140,837	

4.投資性不動產

	106.12.31	105.12.31
土　　地	$ 468,841	$ 468,841
房屋建築	67,299	67,299
小　　計	536,140	536,140
減：累計折舊	5,024	2,945
減：累計減損	206,921	63,921
淨　　額	$ 324,195	$ 469,274

(1)106年底及105年底投資性不動產之保額均為1,320千元。

(2)本公司投資性不動產發生之變動情形如下：

①106年度及105年度認列折舊費用均為2,079千元。

②106年度及105年度本公司經評估衡量後認列之減損損失分別為143,000千元及0千元。

(3)106年底及105年底投資性不動產之公允價值分別為507,050千元及770,539千元，該公允價值係以非關係人之不動產估價師於106年底及105年底進行之評價為基礎，該評估係以收益法或土地開發分析法及比較法為估價方法。

5.短期借款

106.12.31	到期區間	金　額
擔保借款	107.4~111.12	$ 430,633
其他短期借款	107.8	18,452
		$ 449,085

105.12.31	到期區間	金　額
擔保借款	106.4~109.11	$ 260,837
其他短期借款	106.7	6,500
		$ 267,337

(1)短期借款之利率區間，106年底及105年底分別為1.9662~2.95%及2.125~6%。

(2)台南翡翠森林案，106年底及105年底均由主辦營業人威力公司提供待售房地-台南翡翠森林及聯眾國際資產管理(股)公司提供漢神資產管理(股)公司股票10,500千股作為短期借款之擔保品。106年底及105年底本公司依出資比例認列應分配之未償還本金分別為179,485千元及179,587千元。

(3)雙連段案，106年底及105年底均由本公司提供本案在建土地作為短期借款之擔保品，106年底及105年底未償還本金分別為135,000千元及87,750千元。

(4)興安172案，106年底由本公司提供本案在建土地作為短期借款之擔保品，106年底未償還本金為79,600千元。

(5)桃園市楊梅區草湳坡段案，106年底由本公司提供本案土地(帳列預付房地款)作為短期借款之擔保品，106年底未償還本金為55,000千元。

6.應付公司債

	106.12.31	105.12.31
應付公司債	$ -	$ 196,200
減：應付公司債折價	-	1,465
	-	194,735
減：一年內到期應付公司債	-	194,735
	$ -	$ -

(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本轉換公司債發行時之轉換價格為每股10元，依發行及轉換辦法規定，遇有該辦法第11條所列情形時，本公司應按規定公式調整本轉換公司債之轉換價格。本公司因配發現金股利除息，依前述辦法規定，轉換價格自103年10月12日起，由每股10元調整為每股9.7元；另自104年7月6日起，由每股9.7元調整為每股9.5元。

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，惟該日並無要求依前述辦法賣回本公司者。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%。

⑥擔保情形：由板信商業銀行擔任擔保銀行，本公司則提供定期存款(帳列其他非流動資產)及漢來美食(股)公司股票(帳列以成本衡量之金融資產-非流動)作為該行擔保，擔保情形請參閱附註八。

(2)本公司於發行轉換公司債時，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「透過損益按公允價值衡量之金融負債(資產)-流動」，其變動情形如下：

	106.12.31	105.12.31
嵌入公司債之衍生性商品	$ -	$ 2,963
減：金融負債評價調整	-	(2,963)
	$ -	$ -

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。

②106年度及105年度因前揭金融負債期末評價產生之損失分別為0千元及20千元。

(4)106年度及105年度應付公司債折價攤銷之金額分別為1,243千元及4,705千元。

(5)106年度計有面額152,000千元之轉換公司債，應債券持有人請求轉換為本公司普通股16,000千股。

(6)本公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債業於106年4月24日到期，並於到期日之次一營業日(106年04月25日)終止上櫃買賣，到期清償之公司債面額為44,200千元，另轉換權因債券持有人未請求轉換而失效，故將原認列之「資本公積－認股權」餘額3,773千元轉列「資本公積－其他」。

7.股　　本

普通股股本	106.12.31	105.12.31
額定股數(千股)	500,000	500,000
額定股本	$ 5,000,000	$ 5,000,000
已發行且收足股款之股數(千股)	137,085	121,085
已發行股本	$ 1,370,854	$ 1,210,854

本公司已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

8.資本公積

	106.12.31	105.12.31
轉換公司債轉換溢價	$ 5,533	$ 781
認股權(附註六.6)	-	16,747
其他(附註六.6)	3,773	-
	$ 9,306	$ 17,528

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，得按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之10為限。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。

9.盈餘分配

(1)本公司股東常會於105年6月6日決議通過修改公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之1為員工酬勞及不高於百分之3為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述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。另

本公司股利政策，係每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之30分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之30時，得不予分配；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額百分之10。

(2)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105年6月6日決議通過104年度盈餘分配案，因考量未來年度之業務發展及資金需求，故不予分配。另本公司股東常會於106年6月19日決議通過105年度盈虧撥補案，因考量未來年度之業務發展及資金需求，故不予分配。

(3)本公司股東臨時會於106年10月25日決議通過修改公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之0.5為員工酬勞及不高於百分之2為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述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。另本公司股利政策，係每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之10分配股東現金股利；惟每股現金股利低於0.1元，得改發股票股利。

(4)有關本公司董事會通過及股東會決議之股利、員工酬勞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。

(5)本公司未分配盈餘(待彌補虧損)資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
屬87年度以後	($ 118,037)	$ 39,108

10.員工福利、折舊、折耗及攤銷費用

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

性質別＼功能別	106 年度			105 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	$ -	$ 17,785	$ 17,785	$ -	$ 15,939	$ 15,939
勞健保費用	-	1,142	1,142	-	1,056	1,056
退休金費用	-	617	617	-	599	599
其他員工福利費用	-	349	349	-	321	321
折舊費用	-	2,337	2,337	-	2,434	2,434
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	34	34	-	97	97

本公司106年底及105年底員工人數均為16人。

11.員工退休金

(1)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。105年底提繳之退休準備金餘額為1,590千元。106年1月因前述舊制年資均已結清，故向臺灣銀行信託部申請結清並退回該退休準備金。

(2)106年底及105年底估列之應計退休金負債分別為0千元及1,004千元(帳列其他非流動負債)。

(3)106年度及105年度依照勞工退休金條例(新制)提繳之退休金費用分別為617千元及599千元。

12.營業外收入及支出

(1)其他收入

	106 年度	105 年度
利息收入	$ 4,415	$ 4,422
股利收入	-	3,108
其他收入-其他	6,509	604
	$ 10,924	$ 8,134

(2)其他利益及損失

	106 年度	105 年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ 48	$ -
處分投資利益(損失)	19,512	(176)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益(損失)(附註六6)	-	(20)
什項支出	(283)	(638)
手續費支出	(796)	(4,248)
投資性不動產減損損失(附註六.4)	(143,000)	-
	($ 124,519)	($ 5,082)

(3)財務成本

	106 年度	105 年度
利息費用	($ 11,651)	($ 7,480)

13.所得稅

(1)所得稅費用之組成項目如下：

	106 年度	105 年度
本期應負擔所得稅費用	$ -	$ -
土地增值稅計入本期所得稅	120	432
合　　計	$ 120	$ 432

(2)與其他綜合損益相關之所得稅金額：無。

(3)本公司截至104年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

(4)106年底及105年底，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額均為39,277千元，106年度及105年度盈餘分配適用之預計及實際稅額扣抵比率分別為0%及33.87%。

14.每股盈餘(虧損)

106 年度	稅後金額	加權平均流通在外股數(千股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘(虧損)			
本期淨損	($ 157,145)	133,099	($ 1.18)

105 年度	稅後金額	加權平均流通在外股數(千股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘(虧損)			
本期淨損(註)	($ 19,490)	121,085	($ 0.16)

(註)本公司發行轉換公司債計入具稀釋作用之潛在普通股後，將造成反稀釋作用，故不予計算稀釋每股盈餘(虧損)。

七、關係人交易

1.主要管理人員薪酬資訊

本公司對主要管理人員之薪酬總額如下：

	106 年度	105 年度
短期員工福利	$ 8,018	$ 9,906
退職後福利	2,031	265
合　　計	$ 10,049	$ 10,171

八、質抵押之資產

本公司提供擔保之資產如下：

資產名稱	106.12.31	105.12.31	擔保用途
存　　貨	$ -	$ 134,203	共同投資興建案之融資擔保
存　　貨	148,514	148,514	融資擔保及共同投資人間互為連帶保證
存　　貨	345,002	277,321	融資擔保
以成本衡量之金融資產-非流動	-	134,131	公司債發行保證
其他非流動資產-其他金融資產	-	106,200	公司債發行保證
合　　計	$ 493,516	$ 800,369	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1.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6筆地號，面積共5,815.08m^2)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。

2.本公司與伸豐達公司共同投資開發建案，為伸豐達公司向銀行融資提供連帶保證之金額為361,200千元，106年底該借款本金餘額為49,300千元。

3.本公司與齊陽建設(股)公司籌備處(以下簡稱齊陽公司)於106年12月7日簽訂「土地、建造執照買賣合約書」，出售坐落於台北市大同區雙連段一小段597地號等4筆土地及建造執照，買賣總價款為200,000千元，106年底已預收款項20,000千元(帳列其他流動負債-預收土地款)。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

十二、其　　他

1.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借款金額。

2.金融工具

(1)金融工具公允價值資訊

	106.12.31	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	$ 116,320	$ 116,320
應收票據及款項	85	85
其他流動資產-其他金融資產	176	176
金融負債：		
短期借款	449,085	449,085
應付票據及款項	31,334	31,334

	105.12.31	
	帳面金額	公允價值
金融資產：		
現金及約當現金	$ 221,284	$ 221,284
應收票據及款項	78,818	78,818
其他流動資產-其他金融資產	28,984	28,984
以成本衡量之金融資產-非流動	140,837	140,837
其他非流動資產-其他金融資產	106,200	106,200
金融負債：		
短期借款	267,337	267,337
應付票據及款項	76,487	76,487
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	194,735	194,735

(2)財務風險管理政策

①本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括匯率風險、利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。

②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。財務部透過與營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。

(3)重大財務風險之性質及程度

①市場風險

匯率風險

本公司並未有跨國營運之情形，且主要貨幣為新台幣，故預期不致發生重大之匯率風險。

價格風險

本公司並未持有相關投資，故預期不致發生重大之價格風險。

利率風險

本公司之利率風險來自短期借款、應付短期票券及應付公司債，按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷；按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。106 年度及 105 年度本公司按浮動利率計算之借款均係以新台幣計價。

本公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。

106 年底依模擬之執行結果，利率變動 1 %對年度淨利之最大影響為增加或減少 4,491 千元。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

②信用風險

信用風險係因交易相對人無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款及已承諾之交易。對銀行及金融機構而言，本公司採行之政策係與信用品質良好之對象進行交易，且與多家金融機構往來以分散信用風險。

本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

106 年度及 105 年度本公司管理階層不預期會受交易相對人之不履約而產生任何重大損失。

③流動性風險

現金流量預測係由本公司財務部予以彙總。財務部監控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，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	106.12.31		
非衍生金融負債：	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	$ 105,485	$ 288,600	$ 55,000
應付票據及款項	31,334	-	-

	105.12.31		
非衍生金融負債：	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
短期借款	$ 33,100	$ 146,487	$ 87,750
應付票據及款項	76,487	-	-
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	194,735	-	-

3.公允價值資訊

(1)本公司為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術，依公允價值衡量之可觀察程度，區分為三個等級，各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

(2)本公司以公允價值衡量之金融工具，106年度及105年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

十三、附註揭露事項

依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.重大交易事項相關資訊：

(1)資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號(註1)	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註3)
0	皇普建設(股)公司	欣偉傑建設(股)公司	其他應收款	否	$ 98,707	$ -	$ -	6 %	有短期融通資金必要	$ -	共同投資開發，因合資人資金需求	-	無	-	$ 127,534	$ 510,135

註1：發行人填0；被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：對個別對象資金貸與限額，係以不超過本公司淨值的10%為限，故按最近期報表106年12月31日之淨值1,275,338千元計算為限。

註3：資金貸與總限額，係以不超過本公司淨值的40%為限，故按最近期報表106年12月31日之淨值1,275,338千元之40%計算。

註4：貸與對象於借款同時開立同額之擔保本票。

(2)為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號(註1)	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	被背書保證對象 關係	對單一企業背書保證限額(註3)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註4)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	皇普建設(股)公司	欣偉傑建設(股)公司	(1)	$ 510,135	$ 47,250	$ -	$ -	$ -	-	$ 637,669	否	否	否
0	皇普建設(股)公司	伸豐達(股)公司	(1)	$ 510,135	$ 361,200	$ 361,200	$ 49,300	$ 148,514	28.32%	$ 637,669	否	否	否

註1：發行人填0；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六種：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：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40%為限，故按最近期報表106年12月31日之淨值1,275,338千元之40%計算。

註4：為他人背書保證最高餘額，係以不超過本公司淨值的50%為限，故按最近期報表106年12月31日之淨值1,275,338千元之50%計算。

(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三億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三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(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。

(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。

(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。

(9)從事衍生性商品交易：請參閱附註六.6。

(10)母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。

2.轉投資事業相關資訊：無。

3.大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊：

1.本公司主要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。營運部門損益、資產及負債之衡量基礎與財務報表編製基礎相同，請參閱前述之財務報表。

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。

皇普建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項目	摘要	金額
零用金		$ 100
活期存款		116,210
支票存款		10
		$ 116,320

皇普建設股份有限公司
存貨明細表
民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項目	摘要	金額 成本	金額 淨變現價值	備註
待售房地				
金鑽廣場		$ 9,852	$ -	
八斗子		24,591	17,591	
我泉山莊		922	602	
台南翡翠森林		272,573	272,573	
		307,938	290,766	
在建房地				
興安 172		149,465	149,465	
雙連段		211,721	198,635	
台南翡翠森林		12,817	12,817	
		374,003	360,917	
營建用地				
暖暖段		-	-	
預付土地款				
台南翡翠森林		110,804	110,804	
桃園市龜山區樂捷段		448,180	448,180	
桃園市楊梅區草湳坡段		68,817	68,817	
台南市東區府連段		32,520	32,520	
		660,321	660,321	
		1,342,262	$ 1,312,004	
減：備抵存貨跌價損失		30,258		
淨額		$ 1,312,004		

皇普建設股份有限公司

以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元/股

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			提供擔保或質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額		
漢來美食股份有限公司	997,500	$140,837	-	$ -	997,500	$140,837	-	-	$ -		

皇普建設股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項目	期初餘額		本期增加額		本期減少額		期末餘額		備註
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	
成本									
大道東土地	$ 9,840		$ -		$ -		$ 9,840		
通化段土地	18,518		-		-		18,518		除土地外，採直線法提列折舊，估計耐用年限為 5~32 年
碧湖段土地	35,338		-		-		35,338		
花開富貴土地	11,773		-		-		11,773		
八斗子土地	375,933		-		-		375,933		
皇普河畔房地	84,738		-		-		84,738		
	536,140		$ -		$ -		536,140		
累計折舊									
皇普河畔房地	2,945		2,079		-		5,024		
	2,945		$ 2,079		$ -		5,024		
累計減損									
大道東土地	9,840		$ -		$ -		9,840		
花開富貴土地	11,773		-		-		11,773		
八斗子土地	-		143,000		-		143,000		
皇普河畔房地	42,308		-		-		42,308		
	63,921		$ 143,000		$ -		206,921		
	$ 469,274						$ 324,195		

皇普建設股份有限公司
短期借款明細表
民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
抵押借款	台灣人壽	$ 37,971	106.10.31~108.10.31	2.2%	$ 37,971	待售房地	
抵押借款	台灣人壽	2,029	106.11.15~108.10.31	2.2%	2,029	待售房地	
抵押借款	板信商銀-安東分行	6,033	105.4.6~107.4.6	2.84%	10,000	待售房地	
抵押借款	全國農業金庫-營業部	34,000	106.12.28~108.12.28	2.5%	34,000	待售房地	
抵押借款	日盛商銀-信義分行	17,600	106.10.31~107.10.31	2.95%	17,600	待售房地	
抵押借款	王道銀行-營業部	63,400	105.8.10~107.8.9	2.1247%	70,000	待售房地	
抵押借款	兆豐商銀-金控總部分行	135,000	105.11.21~109.11.21	2.60042%	180,000	在建房地	
抵押借款	兆豐商銀-金控總部分行	79,600	106.2.2~108.2.2	2.65856%	361,200	在建房地	
抵押借款	土地銀行-南桃園分行	55,000	106.12.28~111.12.28	2.17%	55,000	預付土地款	
信用借款	王道銀行-營業部	18,452	動撥日~107.8.23	1.9662%	30,000	無	
	合計	$ 449,085			$ 797,800		

皇普建設股份有限公司
營業收入明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項目	數量	金額	備註
營建收入			
台南翡翠森林		$ 18,012	
暖暖段		46,800	
其他營業收入		270	
		$ 65,082	

皇普建設股份有限公司
營業成本明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項目	數量	金額	備註
營建成本			
台南翡翠森林		$ 14,786	
暖暖段		26,014	
		40,800	
存貨跌價損失		15,281	
		$ 56,081	

皇普建設股份有限公司
營業費用明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

項目	摘要	推銷費用	管理費用	備註
薪資支出		$ -	$ 18,402	
租金支出		55	3,589	
文具用品		-	106	
旅費		2	236	
郵電費		-	135	
修繕費		-	186	
廣告費		977	-	
水電瓦斯費		64	220	
保險費		30	1,158	
交際費		2	332	
稅捐		413	2,586	
折舊費用		-	2,337	
攤銷費用		-	34	
伙食費		18	331	
職工福利		-	65	
佣金支出		464	-	
訓練費		-	22	
保全費		-	369	
其他費用		2,332	6,315	
合計		$ 4,357	$ 36,423	

台北市會計師公會會員印鑑證明書　北市財證字第 1070940 號

會員姓名：(1)辜　錦　章
(2)黃　文　琪

事務所名稱：建鴻聯合會計師事務所

事務所地址：台北市大安區羅斯福路2段75之1號11樓

事務所電話：(02) 83691111　　事務所統一編號：77123851

會員證書字號：(1)北市會證字第1738號
(2)北市會證字第3075號

委託人統一編號：81271967

印鑑證明書用途：辦理　皇普建設股份有限公司

106年度　（自民國 106 年 1 月 1 日至
106 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證

簽名式（一）	辜錦章	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	黃文琪	存會印鑑（二）	

理事長：　　核對人：

中　華　民　國　107　年　1　月　22　日

裝　訂　線

附件四

107 年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代號：2528

皇普建設股份有限公司

個 別 財 務 報 告

（內含會計師查核報告）

民國一〇七年及一〇六年度

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、會計師查核報告	3 ~ 6
肆、個別資產負債表	7
伍、個別綜合損益表	8
陸、個別權益變動表	9
柒、個別現金流量表	10
捌、個別財務報告附註	
一、公司沿革	11
二、通過財務報告之日期及程序	11
三、新發布及修訂準則及解釋之適用	11 ~ 14
四、重大會計政策之彙總說明	15 ~ 25
五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25 ~ 26
六、重要會計項目之說明	27 ~ 46
七、關係人交易	46 ~ 47
八、質押之資產	47
九、重大或有負債及未認列合約承諾	47 ~ 48
十、重大之災害損失	48
十一、重大之期後事項	48
十二、其他	48 ~ 58
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	58 ~ 59 / 60 ~ 64
(二)大陸投資資訊	59
十四、部門資訊	59
玖、重要會計項目明細表	65 ~ 87

會計師查核報告

皇普建設股份有限公司　公鑒：

查核意見

皇普建設股份有限公司民國一〇七年十二月三十一日之個別資產負債表，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告書(請參閱其他事項段)，上開 個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達皇普建設股份有限公司民國一〇七年十二月三十一日之個別財務狀況，暨民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之個別財務績效與個別現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與皇普建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對皇普建設股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

<u>收入認列</u>

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十六)收入認列；收入明細請詳個別財務報告附註六(二十)營業收入。

皇普建設股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認

列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間；
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，以評估皇普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

存貨(在建工程)取得與續後評價

有關存貨取得與評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨之明細請詳個別財務報告附註六(三)。

皇普建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之90.03%。存貨(在建土地)取得價格及取得程序是否符合相關法令，將會影響財務報表之股東權益；另存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨取得及續後評價之測試為本會計師執行皇普建設股份有限公司個別財務報告查核重要評估事項之一，故將其列入關鍵查核事項。

本會計師之主要查核程序包括：

- 檢查在建土地取得過程及其取得價格評估程序是否符合「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定辦理；
- 檢查在建用地買賣契約，確認購地支付款項和期程是否與契約內容一致；
- 取得皇普建設股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異，並同時以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

其他事項－前期財務告由其他會計師查核

皇普建設股份有限公司民國一〇六年十二月三十一日之個別財務報告係由其他會計師查核，並於民國一〇七年三月六日出具無保留意見之查核報告。

其他事項－提及其他會計師之查核

詳附註六(四)，列入上開個別財務報告中，有關台南翡翠森林案之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開個別財務報告之查核結論，有關台

南翡翠森林案之財務報告所列之金額係依據其他會計師之查核報告。台南翡翠森林案於民國一〇七年十二月三十一日之資產總額為新台幣(以下同)433,668仟元，占個別資產總額之6.92%；於民國一〇七年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額為18,201仟元，占個別營業收入淨額之8.33%。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

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

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估皇普建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算皇普建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

皇普建設股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對皇普建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使皇普建設

股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致皇普建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個別財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對皇普建設股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

立本台灣聯合會計師事務所

會 計 師：王 慕 凡

證券主管機關核准簽證文號
(101)金管證審字第 1010057100 號

會 計 師：鄧 欣 珊

證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第 1060043268 號

中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 二十 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	資　　產	附註	107年12月31日 金額	107年12月31日 %	106年12月31日 金額	106年12月31日 %
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六(一)	$193,570	3.09	$116,320	6.52
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	8,438	0.13	85	-
1200	其他應收款		35	-	-	-
1220	本期所得稅資產	四	342	0.01	655	0.04
130x	存貨	四、六(三)、七(二)、八	5,645,581	90.03	1,312,004	73.49
1410	預付款項		29,806	0.47	14,890	0.83
1460	待出售非流動資產淨額	四、六(五)	251,973	4.02	-	-
1476	其他金融資產-流動	四、六(六)、八	46,590	0.74	176	0.01
1479	其他流動資產	六(七)	13,157	0.21	9,081	0.51
11xx	流動資產合計		6,189,492	98.70	1,453,211	81.40
	非流動資產					
1600	不動產、廠房及設備	四、六(八)	3,827	0.06	3,287	0.18
1760	投資性不動產淨額	四、六(九)	65,092	1.04	324,195	18.16
1780	無形資產		1,119	0.02	266	0.01
1920	存出保證金		11,503	0.18	3,851	0.22
1980	其他金融資產-非流動	六(十)	-	-	-	-
1990	其他非流動資產-其他		-	-	511	0.03
15xx	非流動資產合計		81,541	1.30	332,110	18.60
	資產總計		$6,271,033	100.00	$1,785,321	100.00

代碼	負 債 及 權 益	附註	107年12月31日 金額	107年12月31日 %	106年12月31日 金額	106年12月31日 %
	流動負債					
2100	短期借款	四、六(十一)	$158,560	2.53	$449,085	25.15
2110	應付短期票券	四、六(十二)	39,970	0.64	-	-
2130	合約負債-流動	四、六(二十)	301,774	4.81	-	-
2150	應付票據		6,298	0.10	5,822	0.33
2170	應付帳款		92,273	1.47	19,226	1.08
2200	其他應付款		43,854	0.70	6,286	0.35
2230	本期所得稅負債	四、六(二十四)	-	-	-	-
2250	負債準備-流動		137	-	-	-
2399	其他流動負債		1,210	0.02	29,384	1.65
21xx	流動負債合計		644,076	10.27	509,803	28.56
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六(十四)	-	-	-	-
2540	長期借款	四、六(十三)	3,137,190	50.03	-	-
2645	存入保證金		134	-	180	0.01
25xx	非流動負債合計		3,137,324	50.03	180	0.01
2xxx	負債總計		3,781,400	60.30	509,983	28.57
	權益					
3100	股本					
3110	普通股股本	六(十四)(十六)(十九)	2,353,704	37.53	1,370,854	76.78
3200	資本公積	六(十七)	310,776	4.96	9,306	0.52
3300	保留盈餘	六(十八)				
3310	法定盈餘公積		13,215	0.21	13,215	0.74
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)		(188,062)	(3.00)	(118,037)	(6.61)
3xxx	權益總計		2,489,633	39.70	1,275,338	71.43
	負債及權益總計		$6,271,033	100.00	$1,785,321	100.00

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事人:蘇永平　　經理人:蘇永平　　會計主管:許連晉

皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	107年度 金額	107年度 %	106年度 金額	106年度 %
4000	營業收入	四、六(二十)	$218,448	100.00	$65,082	100.00
5000	營業成本	六(三)(十五)(二十三)	(213,685)	(97.82)	(56,081)	(86.17)
5900	營業毛利(毛損)		4,763	2.18	9,001	13.83
5950	營業毛利淨額		4,763	2.18	9,001	13.83
	營業費用	六(十五)(二十二)(二十三)				
6100	推銷費用		(16,734)	(7.66)	(4,357)	(6.69)
6200	管理費用		(34,903)	(15.98)	(36,423)	(55.97)
6000	營業費用合計		(51,637)	(23.64)	(40,780)	(62.66)
6900	營業利益(損失)		(46,874)	(21.46)	(31,779)	(48.83)
	營業外收入及支出	六(二十一)				
7010	其他收入		1,410	0.64	10,924	16.78
7020	其他利益及損失		(15,280)	(6.99)	(124,519)	(191.32)
7050	財務成本		(5,901)	(2.70)	(11,651)	(17.70)
7000	營業外收入及支出合計		(19,771)	(9.05)	(125,246)	(192.44)
7900	稅前淨利(淨損)		(66,645)	(30.51)	(157,025)	(241.27)
7950	所得稅（費用）利益	四、六(二十四)	(3,380)	(1.55)	(120)	(0.18)
8200	本期淨利(淨損)		(70,025)	(32.06)	(157,145)	(241.45)
8500	本期綜合損益總額		$(70,025)	(32.06)	$(157,145)	(241.45)
	每股盈餘(元)	四、六(二十五)				
9750	基本每股盈餘(虧損)		$(0.40)		$(1.18)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)		$(0.40)		$(1.18)	

(請參閱後附個別財務報告附註)

董事人:蘇永平　　經理人:蘇永平　　會計主管:許連晉

皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

	股本		保留盈餘		
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘（或待彌補虧損）	權益總額
民國106年1月1日餘額	$1,210,854	$17,528	$13,215	$39,108	$1,280,705
可轉換公司債轉換	160,000	(8,222)	-	-	151,778
民國106年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	(157,145)	(157,145)
本期綜合損益總額	-	-	-	(157,145)	(157,145)
民國106年12月31日餘額	$1,370,854	$9,306	$13,215	$(118,037)	$1,275,338
民國107年1月1日餘額	$1,370,854	$9,306	$13,215	$(118,037)	$1,275,338
現金增資	982,850	301,470	-	-	1,284,320
民國107年1月1日至12月31日淨損	-	-	-	(70,025)	(70,025)
本期綜合損益總額	-	-	-	(70,025)	(70,025)
民國107年12月31日餘額	$2,353,704	$310,776	$13,215	$(188,062)	$2,489,633

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣仟元

項　　目	107年1月1日至12月31日	106年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利（淨損）	$(66,645)	$(157,025)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產)	1,672	2,337
攤銷費用	228	34
利息費用	5,901	11,651
利息收入	(859)	(4,415)
處分不動產、廠房及設備損失(利益)	-	(48)
處分投資性不動產損失(利益)	53,955	-
非金融資產減損迴轉利益	(39,875)	-
處分以成本衡量之金融資產利益	-	(19,512)
投資性不動產減損損失	-	143,000
營業成本-存貨跌價損失	-	15,281
收益費損項目合計	21,022	148,328
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收帳款(增加)減少	(8,353)	26
其他應收款(增加)減少	(1)	-
存貨(在建工程)(增加)減少	(4,351,770)	(574,004)
預付款項(增加)減少	(14,916)	(1,774)
其他金融資產-流動(增加)減少	(46,414)	-
其他流動資產(增加)減少	(4,076)	22,920
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(4,425,530)	(552,832)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加(減少)	273,596	-
應付票據增加(減少)	476	957
應付帳款增加(減少)	73,047	(45,242)
其他應付款增加(減少)	35,798	(1,317)
負債準備-流動增加(減少)	137	-
其他流動負債增加(減少)	4	23,310
與營業活動相關之負債之淨變動合計	383,058	(22,292)
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(4,042,472)	(575,124)
調整項目合計	(4,021,450)	(426,796)
營運產生之現金	(4,088,095)	(583,821)
收取之利息	825	4,415
支付之利息	(4,131)	(9,959)
退還(支付)之所得稅	(3,067)	(568)
營業活動之淨現金流入(流出)	(4,094,468)	(589,933)
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	-	160,349
取得不動產、廠房及設備	(1,255)	(3,404)
處分不動產、廠房及設備	-	48
其他應收款(增加)減少	-	78,707
取得無形資產	(1,081)	(261)
處分投資性不動產	10,286	-
存出保證金(增加)減少	(7,652)	-
其他非流動資產(增加)減少	511	112,972
投資活動之淨現金流入(流出)	809	348,411
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(290,525)	181,748
舉借長期借款	3,137,190	-
應付短期票券增加(減少)	39,970	-
償還公司債	-	(44,200)
存入保證金增加(減少)	(46)	(1,004)
其他非流動負債增加(減少)	-	14
現金增資	1,284,320	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	4,170,909	136,558
本期現金及約當現金增加(減少)數	77,250	(104,964)
期初現金及約當現金餘額	116,320	221,284
期末現金及約當現金餘額	$193,570	$116,320

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司
個別財務報告附註
民國107年及106年1月1日至12月31日
（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3月20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107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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	民國107年1月1日

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7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收(付)對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107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會計政策並無重大影響：

1.國際財務報導準則第9號「金融工具」

(1)金融資產債務工具按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷,可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產;金融資產權益工具分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產,除非企業作不可撤銷之選擇將非交易目的之權益工具的公允價值認列於其他綜合損益。

(2)金融資產債務工具之減損評估應採預期信用損失模式,於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加,以適用12個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失(於發生減損前之利息收入按資產帳面總額估計);或是否業已發生減損，於發生減損後之利息收入按提列備抵呆帳後之帳面淨額估計。應收帳款(不包含重大財務組成部分)應按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

(3)本公司對於國際財務準則第9號（以下簡稱「IFRS 9」）係採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯調整」)，對於民國107年1月1日之重大影響，請詳附註十二(四)說明。

2.國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

(1)國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第11號「建造合約」、國際會計準則第18號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列,當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：
步驟1：辨認客戶合約。
步驟2：辨認合約中之履約義務。
步驟3：決定交易價格。
步驟4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。
步驟5：於(或隨)企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

(2)本公司已評估適用國際財務報導準則第15號（以下簡稱「IFRS 15」）規定對本公司民國107年1月1日之重大影響彙總如下：

<u>合約資產及合約負債之表達</u>

依據IFRS 15之規定，認列與合約相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項，於民國107年1月1日餘額為28,177仟元。

<u>取得合約之增額成本</u>

依據IFRS 15之規定，房屋行銷佣金費用在過去報導期間於資產負債表上表達為預付款項,於民國107年1月1日轉列取得合約之增額成本(帳列其他流動資產)0仟元。

(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：

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

除下列所述者外，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。

國際財務報導準則第16號「租賃」

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。

本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第16號處理，惟採用修正式追溯調整,其影響將調整於民國108年1月1日可能分別調增使用權資產及租賃負債均增加8,980仟元。

(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

本公司現正評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

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暨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)編製。

(二)編製基礎

1. 本個別財務報告係按歷史成本編製。

2. 編製符合經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告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，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 本公司於民國107年1月1日初次適用IFRS 9及IFRS 15，係採用修正式追溯調整將轉換差額認列於民國107年1月1日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國106年度之財務報表及附註。民國106年度係依據國際會計準則第39號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第11號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第18號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二(四)及(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)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。

(十一)租　　賃

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)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。

(十三)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。

(十四)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之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(十五)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。

(十六)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IFRS 15，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。

(十七)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。

(十八)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。

(十九)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)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107年12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(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
零用金	$100	$100
銀行存款	68,470	116,220
定期存款	125,000	-
合計	$193,570	$116,320

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

	107年12月31日	106年12月31日
應收帳款	$8,433	$85
應收租賃款	5	-
備抵損失-應收帳款	-	-
合計	$8,438	$85

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帳款於民國107年12月31日信用風險最大之暴險金額為8,438仟元，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107年1月1日至12月31日備抵損失相關資訊請詳附註十二(二)。民國 107年1月1日以前採用IAS39規定評估減損，民國106年並未提列應收款項之相關減損。

3. 應收款項之帳齡分析如下：

	未逾期	已逾期但尚未減損之應收款項			
	且未減損	180天內	180-360天	360天以上	合計
107年12月31日	$8,438	$-	$-	$-	$8,438
106年12月31日	$85	$-	$-	$-	$85

4. 本公司之應收帳款無質押擔保之情形。

(三)存　　貨

1.本公司之存貨明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	$268,720	$307,938
在建房地	4,898,438	374,003
容積移轉用地	271,744	-
預付土地款	216,531	660,321
小計	5,655,433	1,342,262
減：備抵存貨跌價損失	(9,852)	(30,258)
合計	$5,645,581	$1,312,004

(1)待售房地

	107年12月31日	106年12月31日
金鑽廣場	$9,852	$9,852
八斗子	-	24,591
我泉山莊	-	922
台南翡翠森林	258,868	272,573
合計	$268,720	$307,938

(2)在建房地

	107年12月31日	106年12月31日
興安172	$149,684	$149,465
雙連段	-	211,721
桃園樂捷段	946,896	-
桃園草湳坡段	548,465	-
台南府連段	455,356	-
台南翡翠森林	36,533	12,817
台中錦村段	2,087,681	-
竹北興崙段	673,823	-
合計	$4,898,438	$374,003

(3)容積移轉用地

	107年12月31日	106年12月31日
桃園樂捷段	$195,494	$-
桃園草湳坡段(含容積權利)	27,230	-
竹北興崙段	49,020	-
合計	$271,744	$-

(4)預付土地款

	107年12月31日	106年12月31日
台南翡翠森林(含預付房屋款)	$110,804	$110,804
桃園樂捷段	-	448,180
桃園草湳坡段(含容積權利)	-	68,817
台南府連段	-	32,520
竹北興崙段	9,413	-
台中錦村段(含容積權利)	92,454	-
興安172	3,860	-
合計	$216,531	$660,321

2. 本公司已於民國107年3月簽約,將上開待售房地-八斗子及我泉山莊併同投資性不動產-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. 107年及106年1月1日至12月31日利息資本化列入在建房地金額分別為30,257仟元及0仟元，利息資本化利率分別為2.02%及0%。

5. 民國107年及106年1月1日至12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 (13,086)仟元及15,281仟元。民國107年1月1日至12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。本公司已取得本案土地其中3筆之部分持分(面積均為342.06㎡)。雙方基於共同投資關係，各別向金融機構申請土、建融貸款時，互為連帶保證人,本公司已於民國104年1月將已取得所有權之前述172地號土地進行信託登記，信託期間自民國104年1月13日起至信託目的完成之日止，並將該筆土地亦設定抵押權。

(四)<u>聯合營運</u>

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107年及106年12月31日依據其他會計師查核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：

	107年12月31日	106年12月31日
資產	$433,668	$422,767
負債	$228,870	$214,734
權益	204,798	208,033
合計	$433,668	$422,767

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
當期營業收入	$18,201	$18,012
當期稅後淨利(損)	$(3,236)	$(4,112)

(五)待出售非流動資產

1.待出售處分群組之資產：

	107年12月31日	106年12月31日
存貨-待售房地	$18,193	$-
投資性不動產	233,780	-
合計	$251,973	$-

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。

(六)其他金融資產-流動

	107年12月31日	106年12月31日
其他受限制資產	$46,413	$91
其他金融資產-流動(一年內)	177	85
合計	$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。

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107年12月31日止，本公司針對「皇普文苑」尚未動用，專戶款為21,663仟元(其中11,870仟元放在其他銀行尚未匯入專戶)。

(七)其他流動資產

	107年12月31日	106年12月31日
取得合約之增額成本(遞延行銷費用)	$12,808	$-
暫付款	2	104
代付款	29	-
員工(船員)借支	318	-
其他	-	8,977
合計	$13,157	$9,081

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	運輸設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
成本：						
107年1月1日	$51	$-	$1,042	$81	$2,999	$4,173
增添	632	-	28	23	572	1,255
處分	-	-	-	-	-	-
107年12月31日	$683	$-	$1,070	$104	$3,571	$5,428
106年1月1日	$-	$670	$770	$-	$2,431	$3,871
增添	51	1	272	81	2,999	3,404
處分	-	(671)	-	-	(2,431)	(3,102)
106年12月31日	$51	$-	$1,042	$81	$2,999	$4,173

	電腦通訊設備	運輸設備	辦公設備	其他設備	租賃改良	合計
累計折舊及減損：						
107年1月1日	$-	$-	$781	$-	$105	$886
折舊	104	-	69	18	524	715
處分	-	-	-	-	-	-
107年12月31日	$104	$-	$850	$18	$629	$1,601
106年1月1日	$-	$559	$740	$-	$2,431	$3,730
折舊	-	112	41	-	105	258
處分	-	(671)	-	-	(2,431)	(3,102)
106年12月31日	$-	$-	$781	$-	$105	$886
淨帳面金額：						
107年12月31日	$579	$-	$220	$86	$2,942	$3,827
106年12月31日	$51	$-	$261	$81	$2,894	$3,287

本公司民國107年及106年12月31日之不動產、廠房及設備累計減損損失皆為0仟元。

(九)投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
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	-	-	-
處分	(13,079)	(55,820)	(68,899)
重分類至待出售非流動資產	(376,535)	(1,440)	(377,975)
107年12月31日	$79,227	$10,039	$89,266
106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	-	-	-
106年12月31日	$468,841	$67,299	$536,140
累計折舊及減損：			
107年1月1日	$164,613	$47,332	$211,945
當期折舊	-	957	957
處分	-	(4,659)	(4,659)
減損損失回轉	-	(39,875)	(39,875)
重分類至待出售非流動資產	(143,000)	(1,194)	(144,194)
107年12月31日	$21,613	$2,561	$24,174
106年1月1日	$21,613	$45,253	$66,866
當期折舊	-	2,079	2,079
減損損失	143,000	-	143,000
106年12月31日	$164,613	$47,332	$211,945
淨帳面金額：			
107年12月31日	$57,614	$7,478	$65,092
106年12月31日	$304,228	$19,967	$324,195

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
投資性不動產之租金收入	$124	$270
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	(957)	(2,079)
合計	$(833)	(1,809)

1. 本公司民國107年及106年12月31日之投資性不動產累計減損損失分別為23,018仟元及206,921仟元，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107年及106年12月31之公允價值分別為74,200仟元及507,050仟元，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)<u>其他金融資產-非流動</u>

	107年12月31日	106年12月31日
受限制資產	$-	$-

受限制資產係本公司於民國101年發行有擔保轉換公司債時，提供定期存款及以成本衡量之金融資產(漢來美食股份有限公司股票，已於民國106年第一季處分)作為擔保。相關有擔保轉換公司債之說明，請詳附註六(十四)。

(十一)<u>短期借款</u>

	107年12月31日	106年12月31日
抵押借款	$158,560	$430,633
其他短期借款	-	18,452
合計	$158,560	$449,085
期末餘額利率區間	1.97%~2.50%	1.97%~2.95%

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107年及106年12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158,560仟元及179,485仟元。

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

	107年12月31日	106年12月31日
商業本票	$40,000	$-
商業本票折價	(30)	-
合計	$39,970	$-
期末餘額利率區間	0.077%~0.168%	-

1.應付短期票券係本公司聯合營運(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,民國107年及106年12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	107年12月31日	106年12月31日
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.01-112.01	$717,100	$-
抵押借款	土地銀行東台南分行	107.03-112.03	260,000	-
抵押借款	土地銀行南桃園分行	107.09-112.09	213,650	-
抵押借款	土地銀行新工分行	107.09-112.09	432,200	-
抵押借款	土地銀行台中分行	107.09-112.09	1,514,240	-
合計			$3,137,190	$-
期末餘額利率區間			2.02%	-
未動用額度			$1,713,150	$-

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107年12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
108.1.1~108.12.31	$-
109.1.1~109.12.31	-
110.1.1-110.12.31	-
111.1.1-111.12.31	-
112.1.1-112.12.31	3,137,190
合　　計	$3,137,190

(十四)應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內第一次有擔保可轉換公司債	$-	$-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	-
累積已轉換金額	-	-
小計	-	-
減：一年內到期部分	-	-
期末應付公司債餘額	$-	$-

本公司於民國101年4月24日發行國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換債」。

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101年4月24日(以下簡稱「發行日」)起至民國106年4月24日(以下簡稱「到期日」)到期。

(2)發行總額：發行總額為407,000仟元，每張面額為100仟元，依票面金額十足發行。

(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%，故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依轉換辦法第十條轉換為本公司普通股或依轉換辦法第19條行使賣回權，及本公司依轉換辦法第18條提前贖回者外，到期時依債券面額以現 金一次償還。

(5)擔保情形：由板信商業銀行擔任擔保銀行，本公司則提供定期存款（帳列其他非流動資產）及以成本衡量之金融資產(漢來美食股份有限公司股票，已於民國106年第一季處分)作為擔保，其擔保情形請詳附註八「質押之資產」之說明。

(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。上開應付公司債轉換成本公司股本情形，請參閱附註六(十六)「股本」說明。

(7)轉換期間：債券持有人自本轉換債發行滿一個月之翌日起，至到期日前十日止，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)辦理減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時向本公司請求依轉換辦法轉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101年4月16日為轉換價格訂定之基準日，依發行辦法第11條所列情形時，本公司應按規定公式調整本轉換公司債之轉換價格。取基準日前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之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乘以轉換溢率101%～105%為計算轉換價格之依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。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。本轉換公司債發行時轉換價格為每股新台幣10元。民國106年3月31日之轉換價格為每股新台幣9.5元。轉換價格可依據轉換辦法規定之情形予以調整。

(9)轉換後之權利義務:本轉換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)本公司對本轉換債之贖回權：債券持有人得於本轉換公司債發行滿三年當日，要求本公司以債券面額加計利息補償金(債券面額之103.3%)將其所持有之本轉換公司債賣回給本公司，惟該日並無要求依前述辦法賣回本公司者。另自發行日起滿一個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若符合特定條件時，本公司得提前贖回本轉換公司債。

2. 本公司於發行本轉換債時，依據國際會計準則第32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34,740仟元。

3. 債券持有人於民國106年度計有面額152,000仟元請求本公司轉換普通股16,000仟股。本公司發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國106年4月24日到期，並於到期日之次一營業日終止上櫃買賣，到期尚未轉換而已償還之公司債面額44,200仟元。故將原認列「資本公積－認股權」餘額3,773仟元轉列「資本公積－其他」。

(十五)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)107年及106年1月1日至12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569仟元及617仟元。

(十六)股本及增資案

1.民國107年及106年12月31，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2,353,704仟元及1,370,854仟元，分別為普通股235,370仟股及137,085仟股。

2.民國106年度本公司辦理增資情形如下：

增資基準日	性質	增資金額	股數(仟股)	主管機關核准文號
106年5月26日	可轉換公司債轉增資	$160,000	16,000	金管證發字第1010007370號

3. 本公司民國106年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股16,000仟股，股本增加160,000仟元，及資本公積－轉換公司債轉換溢價增加4,752仟元，並轉銷資本公積－認股權16,747仟元，業已辦妥法定登記程序。因本公司於民國106年4月24日到期尚未轉換而已全數償還之公司債面額為44,200仟元，故將原認列「資本公積－認股權」餘額3,773仟元轉列「資本公積－其他」。

4. 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。

5. 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。

(十七)資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
普通股發行溢價(附註六(十六))	$301,470	$-
可轉換公司債轉換溢價(附註六(十六))	5,533	5,533
其他	3,773	3,773
合計	$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。

(十八)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

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，併同期初未分配盈餘，並得酌予保留部分盈餘後，由董事會擬具分配議案，提請股東會決議後分派股東紅利。

本公司於民國106年10月25日股東臨時會決議通過修改公司章程規定,其中本公司公司章程第三十一條有關盈餘分配之規定如下：

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、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，每年就可供分配盈餘提撥不低於百分之三十分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本百分之三十時，得不予分配；分配股東股息時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額百分之十。

本公司於民國106年10月25日股東臨時會決議通過修改公司章程規定,其中本公司公司章程第三十一條有關股利政策之規定如下：

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)本公司民國105年度盈餘分配案，於民國106年3月28日經董事會決議通過，為考量本公司未來年度之業務發展及資金需求,可供分配盈餘數擬全數保留不予分配；並於民國106年6月19日經股東常會決議照案通過。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(二十三)。

(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。

(十九)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：

	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。

(二十)營業收入

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
營建收入	$215,984	$64,865
租賃收入	366	270
其他營業收入	2,381	-
減：營建收入退回及折讓	(283)	(53)
合計	$218,448	$65,082

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：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
營建收入-暖暖東勢坑	$-	$46,800
營建收入-台南翡翠森林	18,201	18,012
營建收入-雙連段	197,500	-
租賃收入	366	270
其他營業收入	2,381	-
合計	$218,448	$65,082
收入認列時點：		
於某一時點認列收入	$218,082	$64,812
隨時間逐步認列收入	366	270
合計	$218,448	$65,082

2.合約負債

	107年12月31日
合約負債-流動：	
預收款項	$301,774
合計	$301,774

(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107年1月1日至12月31日合約負債期初餘額本期認列收入為28,177仟元。

3.民國106年1月1日至12月31日營業收入之相關揭露請詳附註十二(五)2。

(二十一)營業外收入及支出

1.其他收入

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
利息收入	$859	$4,415
其他收入－其他	551	6,509
合計	$1,410	$10,924

2.其他利益及損失

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
處分不動產、廠房及設備利益	$-	$48
處分以成本衡量之金融資產利益	-	19,512
處分投資性不動產損失	(53,955)	-
投資性不動產減損迴轉利益	39,875	-
其他支出	(1,200)	(1,079)
投資性不動產減損損失	-	(143,000)
合計	$(15,280)	$(124,519)

3.財務成本

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
利息費用：		
銀行借款之利息	$36,158	$11,651
減：符合要件之資產資本化金額	(30,257)	-
財務成本合計	$5,901	$11,651

(二十二)綜合損益表之攤銷及營業租賃費用等

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12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	$-	$-
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	$1,985	$3,644

(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：

功能別 性質別	107年1月1日至12月31日			106年1月1日至12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	$3,927	$16,309	$20,236	$-	$16,886	$16,886
勞健保費用	204	917	1,121	-	1,142	1,142
退休金費用	103	466	569	-	617	617
董監酬金	-	144	144	-	899	899
其他員工福利費用	103	481	584	-	331	331
折舊費用	957	715	1,672	-	2,337	2,337
攤銷費用	-	228	228	-	34	34

1. 本公司於民國106年10月25日股東臨時會決議通過修改公司章程規定,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。

   民國106年10月25日股東臨時會決議修改前之公司章程規定,本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之1及董監酬勞不高於百分之3。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107年及106年1月1日至12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107年及106年12月31日之員工人數分別為29人及16人。其中未兼任員工之董事人數均為3人 。

(二十四)所得稅

1. 民國107年及106年1月1日至12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

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12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	3,380	120
未分配盈餘加徵10%	-	-
遞延所得稅費用(利益)：		
所得稅稅率變動	-	-
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)	-	-
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	16,456	-
遞延所得稅資產之沖減(先前沖減之迴轉)	(16,456)	-
所得稅費用(利益)	$3,380	$120

(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：

	107年度	106年度
繼續營業單位稅前淨利(損)	$(66,645)	$(157,145)
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	3,380	120
所得稅費用	$3,380	$120

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. 本公司民國107年及106年12月31日之應付所得稅金額(本期所得稅負債)皆為0仟元，係當年度營利事業所得稅稅額。

5. 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。

6. 截至民國107年12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
97(核定)	$9,967	$-	$9,967	98~107
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)	71,584	-	71,584	108~117
合　計	$240,174	$-	$240,174	

7. 未認列之遞延所得稅資產

截至民國107年及106年12月31日止，公司因非很有可能有課稅所得而未認列遞延所得稅資產金額分別為89,758仟元及90,282仟元。

(二十五)每股盈餘(虧損)

民國107年及106年1月1日至12月31日基本每股虧損及稀釋每股虧損之計算如下：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司之本期淨利(淨損)	$(70,025)	$(157,145)
普通股加權平均流通在外股數(仟股)	174,336	133,099
基本每股盈餘(虧損)(單位：元)	$(0.40)	$(1.18)
稀釋每股盈餘(虧損)		
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：元)	$(0.40)	$(1.18)

本公司於民國107年及106年1月1日至12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。

(二十六)現金流量補充資訊

民國107年及106年1月1日至12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：

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12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	$233,780	$-

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

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12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.進貨

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
蘇永平	$68,747	$-
林家宏	2,071,946	-
合計	$2,140,693	$-

為配合本公司桃園草湳坡段建地之興建計畫，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)。另並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

	107年1月1日 至12月31日	106年1月1日 至12月31日
短期員工福利	$4,331	$8,018
退職後福利	144	2,031
合計	$4,475	$10,049

八、質押之資產

截至民國107年及106年12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：

	107年12月31	106年12月31日
存貨-待售房地-台南翡翠森林	$242,778	$148,514
存貨-在建房地	4,861,905	345,002
其他金融資產-流動	46,590	176
合計	$5,151,273	$493,692

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5,815.08㎡)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107年12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211,975仟元(未稅)。

十、重大之災害損失：無該事項。

十一、重大之期後事項

本公司於民國108年1月30日與非關係人簽約購買高雄市苓雅區五塊厝段四小段2752、2753地號等2筆土地(含高雄市苓雅區五塊厝段四小段18755、18756、18757等3筆建號建築物)作為營建用地興建房屋出售，合約總價為762,164仟元。

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

金融資產	107年12月31日	106年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產(註2)	$213,411	(註1)
放款及應收款(註3)	(註1)	$120,156
合計	$213,411	$120,156

註1：本公司自民國107年1月1日起採用IFRS 9規定，依照IFRS 9之過渡規定選擇不重編比較期間。

註2：包括現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)、應收票據及帳款淨額及存出保證金。

註3：包括現金及約當現金(不含庫存現金及零用金)、應收票據及帳款淨額及存出保證金。

金融負債	107年12月31日	106年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$158,560	$449,085
應付短期票券	39,970	-
應付票據	6,298	5,822
應付帳款	92,273	19,226
其他應付款	43,854	6,286
長期借款(包括一年或一營業週期內到期長期負債)	3,137,190	-
存入保證金	134	180
合計	$3,478,279	$480,599

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12月31日之稅後淨利將分別減少或增加683仟元及4,490仟元，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帳款,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107年12月31日應收帳款之預期信用損失分析如下：

		已逾期				
107年12月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
預期損失率	-%	-%	-%	-%	-%	-%
帳面價值總額	$8,438	$-	$-	$-	$-	$8,438
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帳款之備抵損失變動表如下：

	107年1月1日至12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
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
106年12月31日					
短期借款	$105,485	$288,600	$55,000	$-	$449,085
應付款項(包含其他應付款)	31,334	-	-	-	31,334

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的公允價值資訊請詳附註六(九)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、應付帳款及其他應付款的帳面金額係公允價值之合理近似值：

		公允價值		
	帳面金額	第一等級	第二等級	第三等級
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	$-
106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)	$-	$-	$-	$-
合計	$-	$-	$-	$-

(2)用以估計公允價值所使用之方法及假設如下：

A.應付公司債: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。

B.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約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。

(四)<u>初次適用國際財務報導準則第9號之影響</u>

1.民國106年度所採用之重大會計政策說明如下：

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

(1)金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
B. 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於以成本衡量之金融資產。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價,且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收帳款、其他應收款、存出保證金及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量,後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量,惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入項目。

金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產,認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產,認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除,惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時,原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項,則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益,惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益,並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時,始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時,其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。

當非除列單一金融資產之整體時,本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎,將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之綜合損益表項目。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失,係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

(2)金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

持有供交易之金融負債係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融負債，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
B. 金融負債係以公允價值基礎評估績效。
C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債於原始認列時係按公允價值衡量,交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付公司債、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量;後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本項目。

金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目。

金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(3)衍生金融工具及避險會計

本公司為規避外幣及利率風險之暴險而持有衍生金融工具。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本則認列為損益；後續評價依公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失直接列入損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失項目，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非透過損益按公允價值衡量時，該衍生工具則視為單獨衍生工具。

2. 金融資產帳面價值自民國106年12月31日依據IAS 39編製轉換至民國107年1月1日依據IFRS 9編製之調節：無。

3. 民國106年12月31日重大會計項目之說明如下：

以成本衡量之金融資產－非流動

被投資公司名稱	106年12月31日 金額	持股比例
興櫃股票：		
漢來美食股份有限公司	$-	-
累計減損	-	
合計	$-	

上開漢來美食股份有限公司股票，已於民國106年第一季全數處分，並認列收益19,512仟元，帳列其他利益及損失。

(五)初次適用國際財務報導準則第15號之影響

1. 民國106年度所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(1)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：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如建造合約之說明,係依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶或實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前,就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

營建收入之對價為應收款項時，其到期日在一營業週期以上者，按設算利率計算其公平價值，並轉列其他資產項下，若到期日為一營業週期以內者，因其公平價值與到期值差距不大且其交易量頻繁，基於成本效益考量，不以公平價值評價。

(2)建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素,或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有限之能力影響該不動產之設計,或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

2.本公司民國106年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年1月1日至12月31日
營建收入	
土地-基隆暖暖段	$46,800
土地-台南翡翠森林	11,279
房屋-台南翡翠森林	6,786
租賃收入	270
減：營建收入銷貨退回及折讓	(53)
合計	$65,082

3.本公司若於民國107年度繼續適用上述會計政策,對本期資產負債表之影響數及說明如下：

	107年12月31日		
資產負債表項目	採用IFRS 15認列之餘額	採用原會計政策認列之餘額	會計政策改變之影響數
合約負債-流動	$301,774	$-	$301,774
預收貨款	$-	$301,774	$(301,774)

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	附表三
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	附表四
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	無此情形
	(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	無此情形
	(3)財產交易金額及其所產生之損益數額	無此情形
	(4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的	無此情形
	(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	無此情形
	(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

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。

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107年12月31日之淨值2,489,633仟元之20%計算，金額為497,927仟元。	$461,200	$461,200	$49,300	$148,514	18.52%	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107年12月31日之淨值2,489,633仟元之40%計算，金額為995,853仟元。	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、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

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			
桃園市龜山區樂捷段187等3筆地號土地	106.10.30 及 106.11.09	$896,419	依合約規定付款(已支付全數價款)	陳君等16人	非關係人	-	-	-	$-	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無
台南市東區府連段357等4筆地號土地	106.12.28	325,243	依合約規定付款(已支付全數價款)	桃展建設股份有限公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無
桃園市楊梅區草湳坡段埔心小段30-54等24筆地號土地及楊梅段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)	106.11.10 107.06.06 107.06.15	464,790	依合約規定付款(已支付全數價款)	財政部國有財產署、國防部政治作戰局、春虹建設股份有限公司、黃君及蘇永平	蘇永平為關係人，其餘為非關係人	邱君等3人	無	103.10.31 103.10.15 103.11.14	64,854	政府公開招標、鑑價報告及雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無
新竹縣竹北市興崙段854~859地號等6筆土地	107.08.09	540,354	依合約規定付款(已支付全數價款)	黃君等4人	非關係人	-	-	-	-	雙方議價	興建住宅擴增營業收入	無

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(續)：

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			
台中市北區錦村段240-5、243、244及244-3地號4筆土地及台中市北區錦村段16472建號建築物及未辦保存登記之地上物	107.07.18	$2,071,946	依合約規定付款(已支付全數價款)	林家宏	關係人	光華學校財團法人	無	107.06.20	$1,960,000	鑑價報告	興建住宅擴增營業收入	無

附表三、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者：

財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收款情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
基隆市中正區調和段1382-1等37筆土地及建物	107.3.1	99.1～102.11	$251,126	$252,129 (係$397,671減除預估土地增值稅$145,542後之淨額)	依合約規定收取(已收取第一、二期款共$250,000，尚未過戶。)	預計利益$1,003	非關係人	—	活化資產	鑑價報告	—

附表四、與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
皇普建設股份有限公司	林家宏	對本公司重大影響之個體	進貨	$2,071,946	45.43%	依合約逐期付款	$-	-	$-	-%	

皇普建設股份有限公司

重要會計項目明細表目錄

項　　目	頁次/索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	66
應收帳款明細表	67
存貨明細表	68 ~ 73
預付款項明細表	74
其他流動資產明細表	75
不動產、廠房及設備變動明細表	附註六(八)「不動產、廠房及設備」
不動產、廠房及設備累計折舊及累計減損變動明細表	附註六(八)「不動產、廠房及設備」
投資性不動產變動明細表	附註六(九)「投資性不動產」
投資性不動產累計折舊及累計減損變動明細表	附註六(九)「投資性不動產」
短期借款明細表	76
應付短期票券明細表	77
應付票據明細表	78
應付帳款明細表	79
其他應付款明細表	80
合約負債-流動明細表	81
其他流動負債明細表	82
長期借款明細表	83
損益項目明細表	
營業收入明細表	84
營業成本明細表	85
推銷費用明細表	86
管理費用明細表	87
其他收益及費損淨額明細表	附註六(二十一)「營業外收入及支出」
財務成本明細表	附註六(二十一)「營業外收入及支出」
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註六(二十三)「費用性質之額外資訊」

現金及約當現金明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
零用金		$100	
活期存款(台幣)		68,470	
定期存款		125,000	
合　計		$193,570	

應收帳款明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備　　註
應收房地款	台糖安南案	$8,323	
	台中錦村段	110	
小　計		8,433	
應收租賃款		5	
備抵呆帳-應收帳款		-	
合　計		$8,438	

存貨明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金額 成　　本	金額 市　　價	備註
待售房地		$268,720	$-	詳待售房地變動明細表
在建房地		4,898,438	-	詳在建房地變動明細表
預付土地款		216,531	-	詳預付土地款變動明細表
容積移轉用地		271,744	-	詳容積移轉用地變動明細表
小　計		5,655,433	-	
減：備抵存貨跌價損失		(9,852)	-	詳備抵存貨跌價損失變動明細表
合　計		$5,645,581	$-	

存貨－待售房地變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	期初餘額	本期增加（含重分類）	本期出售（含重分類）	期末餘額
待售土地				
金鑽廣場	$6,000	$-	$-	$6,000
八斗子	7,023	-	(7,023)	-
我泉山莊	133	-	(133)	-
台南翡翠森林	131,606	-	(7,112)	124,494
待售房屋				
金鑽廣場	3,852	-	-	3,852
八斗子	17,568	-	(17,568)	-
我泉山莊	789	-	(789)	-
台南翡翠森林	140,967	350	(6,943)	134,374
合　　計	$307,938	$350	$(39,568)	$268,720

存貨－在建房地變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	期初餘額	本期增加		本期減少（重分類）	期末餘額
		工程成本	利息資本化		
興安172	$149,465	$219	$-	-	$149,684
雙連段	211,721	-	-	(211,721)	-
桃園樂捷段	-	932,839	14,057	-	946,896
桃園草湳坡段	-	545,319	3,146	-	548,465
台南府連段	-	451,573	3,783	-	455,356
台南翡翠森林	12,817	23,686	30	-	36,533
台中錦村段	-	2,079,542	8,139	-	2,087,681
竹北興崙段	-	672,721	1,102	-	673,823
合　計	$374,003	$4,705,899	$30,257	$(211,721)	$4,898,438

存貨－預付土地款變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
預付土地款				
興安172	$-	$3,860	$-	$3,860
桃園樂捷段	448,180	643,733	(1,091,913)	-
桃園草湳坡段	68,817	395,973	(464,790)	-
台南府連段	32,520	292,723	(325,243)	-
台南翡翠森林	110,804	-	-	110,804
台中錦村段	-	2,164,400	(2,071,946)	92,454
竹北興崙段	-	725,109	(715,696)	9,413
合　　計	$660,321	$4,225,798	$(4,669,588)	$216,531

存貨－容積移轉用地變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
容積移轉用地				
桃園樂捷段	$-	$195,494	$-	$195,494
桃園草湳坡段	-	27,230	-	27,230
竹北興崙段	-	49,020	-	49,020
合　　計	$-	$271,744	$-	$271,744

存貨－備抵存貨跌價損失變動明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
備抵存貨跌價損失				
金鑽廣場	$(9,852)	$-	$-	$(9,852)
八斗子	(7,000)	7,000	-	-
我泉山莊	(320)	320	-	-
大同雙連	(13,086)	13,086	-	-
合　　計	$(30,258)	$20,406	$-	$(9,852)

預付款項明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
預付租金		$1,143	
預付保險費		40	
其他預付費用	其他	142	
留抵稅額		27,662	
其他預付款		819	
合　計		$29,806	

其他流動資產明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
取得合約之增額成本-流動	佣金	$12,808	遞延行銷費用
暫 付 款	台糖安南案費用分攤	2	
代 付 款	信用卡刷手續費	29	
員工(船員)借支		318	
合　計		$13,157	

短期借款明細表

民國107年12月31日

債 權 人	借款種類	期末餘額	契約期限	利率區間	幣別	融資額度	擔保或質押	備註
台灣人壽	抵押借款	$35,000	106.10.31-108.10.31	2.20%	台幣	$36,952	台糖安南案一期25戶	擔保情形請詳附註八
全國農業金庫	抵押借款	29,000	106.12.28-108.12.28	2.50%	台幣	29,408	台糖安南案二期22戶	擔保情形請詳附註八
新加坡商大華台北	抵押借款	8,300	107.08.16-108.08.16	2.00%	台幣	8,300	台糖安南案一期7戶	擔保情形請詳附註八
王道營業部	抵押借款	86,260	107.11.23-108.01.02	1.97%	台幣	86,260	聯眾公司所持有漢神資產管理(股)股票10,500,000股	擔保情形請詳附註八
合 計		$158,560						

應付短期票券明細表

民國107年12月31日

項　　目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	擔 保 品
發行商業本票	國際票券	107.12.06-108.03.06	0.077%	$20,000	$(6)	$19,994	擔保請形請詳附註八
	國際票券	107.12.06-108.03.06	0.168%	20,000	(24)	19,976	擔保請形請詳附註八
合　計				$40,000	$(30)	$39,970	

應付票據明細表

民國107年12月31日

客戶名稱	摘　　要	金　　額	備　　註
黃協興	辦公室租金	$254	
魏秀英	辦公室租金	357	
興合力建設股份有限公司	辦公室租金	404	
台糖安南案	依投資比例分攤	5,283	
合　計		$6,298	

應付帳款明細表

民國107年12月31日

客戶名稱	摘　　要	金　　額	備　　註
安興營造有限公司	貨款	$74,125	
台糖安南案	依投資比例分攤	18,148	
合　計		$92,273	

其他應付款明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
應付薪資		$3,190	
應付利息		2,339	
應付佣金		18,463	
應付勞務費		337	
應付工程保留款		10,599	
其他應付款		8,926	個別餘額未超過本項目5%
合　計		$43,854	

合約負債-流動明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
預收房屋款	台糖安南案	$2,371	
	皇普河畔	93	
	台南府連段	12,617	
	桃園樂捷段	4,907	
預收土地款	台糖安南案	3,591	
	基隆八斗子	250,000	
	皇普河畔	182	
	台南府連段	20,285	
	桃園樂捷段	7,728	
合　計		$301,774	

其他流動負債明細表

民國107年12月31日

項　　目	摘　　要	金　額	備　註
其他預收款	皇普河畔租金	$3	
暫收款	暫收法院扣款薪資	1,026	
代收款	辦公室租金扣繳稅款	181	
合　　計		$1,210	

長期借款明細表

民國107年12月31日

債權人	摘　　要	借款金額	契約期間	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	土地銀行南桃園分行	$717,100	107.01.12-112.01.12	2.02%	桃園樂捷段在建土地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行東台南分行	260,000	107.03.15-112.03.15	2.02%	台南府連段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行南桃園分行	213,650	107.09.28-112.09.28	2.02%	桃園草湳坡段在建房地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行新工分行	432,200	107.09.21-112.09.21	2.02%	竹北興崙段在建土地	擔保情形請詳附註八
抵押借款	土地銀行台中分行	1,514,240	107.09.21-112.09.21	2.02%	台中錦村段在建土地	擔保情形請詳附註八
合　計		$3,137,190				

營業收入明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	數　　量	金　　額	備　　註
營建收入			
房屋-台糖安南案	-	$7,177	
土地-台糖安南案	-	11,307	
土地-大同雙連	-	197,500	
租賃收入	-	366	
其他營業收入	-	2,381	出售建照收入
減:營建收入銷貨退回及折讓	-	(283)	
合　計		$218,448	

營業成本明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	摘　　要	金　額	備　註
房屋成本	台糖安南案	$6,943	
	大同雙連	2,476	
	工程(高)低估數	38	
土地成本	台糖安南案	7,112	
	大同雙連	209,245	
租賃成本		957	
其他營業成本		(13,086)	
合　　計		$213,685	

推銷費用明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
廣告費		$13,251	
勞務費		1,988	
其他費用		1,495	個別餘額未超過本項目5%
合　計		$16,734	

管理費用明細表

民國107年1月1日至12月31日

項　　目	摘　　要	金　　額	備註
薪資支出		$16,919	
租金支出		1,985	
稅捐		2,115	
勞務費		6,021	
其他費用		7,863	個別餘額未超過本項目5%
合　計		$34,903	

臺中市會計師公會會員印鑑證明書 中市財證字第 10800003 號

會員姓名：(1) 王慕凡
(2) 鄧欣珊

事務所名稱：立本台灣聯合會計師事務所

事務所地址：台中市南屯區
文心路一段306號6樓

事務所電話：04-23291290

委託人名稱：皇普建設股份有限公司

委託人統一編號：81271967

事務所統一編號：76902916

會員證書字號：(1)中市會證字第 552 號
(2)中市會證字第 929 號

印鑑證明書用途：辦理 皇普建設股份有限公司

107 年度（自民國 107 年 01 月 01 日至
107 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	王慕凡	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	鄧欣珊	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中 華 民 國 108 年 1 月 10 日

附件五

108 年第一季個體財務報告暨會計師核閱報告

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

會計師核閱報告

皇普建設股份有限公司公鑒：

前言

皇普建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之個別資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之個別綜合損益表、個別權益變動表、個別現金流量表，以及個別財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則與金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報表作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果及其他會計師之核閱報告(請參閱其他事項段)，並未發現上開個別財務報告在所有重大方面有未依照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三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達皇普建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之個別財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之個別財務績效及個別現金流量之情事。

其他事項

詳附註六(四)，列入上開個別財務報告中，有關台南翡翠森林案之財務報告未經本會計師核閱，而係由其他會計師核閱，因此，本會計師對上開個別財務報告之核閱結論，有關台南翡翠森林案之財務報告所列之金額係依據其他會計師之核閱報告。台南翡翠森林案於民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之資產總額分別為新台幣(以下同)445,235仟元及413,412仟元，分別占個別資產總額之6.60%及14.90%；於民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之營業收入淨額分別為2,305仟元及11,848仟元，分別占個別營業收入淨額之84.53%及5.59%。

立本台灣聯合會計師事務所

會 計 師：王 慕 凡

證券主管機關核准簽證文號
(101)金管證審字第1010057100號

會 計 師：鄧 欣 珊

證券主管機關核准簽證文號
(106)金管證審字第1060043268號

中 華 民 國 一 〇 八 年 五 月 十 日

皇普建設股份有限公司

個別資產負債表

民國一〇八年三月三十一日、民國一〇七年十二月三十一日及一〇七年三月三十一日

（民國一〇七年十二月三十一日業經查核、民國一〇八年及一〇七年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	資　　產	附註	108年3月31日 金額	108年3月31日 %	107年12月31日 金額	107年12月31日 %	107年3月31日 金額	107年3月31日 %
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六(一)	$228,245	3.38	$193,570	3.09	$347,436	12.52
1150	應收票據淨額	四、六(二)	100	-	-	-	-	-
1170	應收帳款淨額	四、六(二)	9,554	0.14	8,438	0.13	7,137	0.26
1200	其他應收款		35	-	35	-	136	-
1220	本期所得稅資產	四	342	0.01	342	0.01	655	0.02
130x	存貨	四、六(三)(四)、七(二)、八	6,049,797	89.66	5,645,581	90.03	2,053,659	74.00
1410	預付款項		32,619	0.48	29,806	0.47	15,931	0.57
1460	待出售非流動資產淨額	四、六(五)	251,126	3.72	251,973	4.02	251,126	9.05
1476	其他金融資產-流動	六(六)、八	62,578	0.93	46,590	0.74	176	0.01
1479	其他流動資產	六(七)	23,575	0.35	13,157	0.21	-	-
11xx	流動資產合計		6,657,971	98.67	6,189,492	98.70	2,676,256	96.43
	非流動資產							
1600	不動產、廠房及設備	四、六(八)	3,633	0.06	3,827	0.06	3,394	0.12
1755	使用權資產	四、六(九)	8,292	0.12	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	四、六(十)	65,006	0.96	65,092	1.04	90,742	3.27
1780	無形資產		1,050	0.02	1,119	0.02	845	0.03
1920	存出保證金		11,472	0.17	11,503	0.18	3,645	0.13
1990	其他非流動資產		-	-	-	-	511	0.02
15xx	非流動資產合計		89,453	1.33	81,541	1.30	99,137	3.57
1xxx	資產總計		$6,747,424	100.00	$6,271,033	100.00	$2,775,393	100.00

代碼	負 債 及 權 益	附註	108年3月31日 金額	108年3月31日 %	107年12月31日 金額	107年12月31日 %	107年3月31日 金額	107年3月31日 %
	流動負債							
2100	短期借款	四、六(十一)	$154,247	2.29	$158,560	2.53	$253,292	9.13
2110	應付短期票券	四、六(十二)	149,921	2.22	39,970	0.64	-	-
2130	合約負債-流動	四、六(十九)	348,545	5.16	301,774	4.81	254,246	9.16
2150	應付票據		10,560	0.16	6,298	0.10	6,778	0.24
2170	應付帳款		35,128	0.52	92,273	1.47	18,862	0.68
2200	其他應付款		30,326	0.45	43,854	0.70	4,071	0.15
2250	負債準備-流動		-	-	137	-	-	-
2280	租賃負債－流動	四、六(九)	5,466	0.08	-	-	-	-
2399	其他流動負債		1,274	0.02	1,210	0.02	1,132	0.04
21xx	流動負債合計		735,467	10.90	644,076	10.27	538,381	19.40
	非流動負債							
2540	長期借款	四、六(十三)	3,537,040	52.42	3,137,190	50.03	969,100	34.91
2580	租賃負債－非流動	四、六(九)	2,846	0.04	-	-	-	-
2645	存入保證金		124	-	134	-	200	0.01
25xx	非流動負債合計		3,540,010	52.46	3,137,324	50.03	969,300	34.92
2xxx	負債總計		4,275,477	63.36	3,781,400	60.30	1,507,681	54.32
	權益							
3100	股本	六(十五)						
3110	普通股股本		2,353,704	34.88	2,353,704	37.53	1,370,854	49.39
3200	資本公積	六(十六)(十八)	310,776	4.61	310,776	4.96	9,306	0.34
3300	保留盈餘	六(十七)						
3310	法定盈餘公積		13,215	0.20	13,215	0.21	13,215	0.48
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)		(205,748)	(3.05)	(188,062)	(3.00)	(125,663)	(4.53)
3xxx	權益總計		2,471,947	36.64	2,489,633	39.70	1,267,712	45.68
	負債及權益總計		$6,747,424	100.00	$6,271,033	100.00	$2,775,393	100.00

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

個別綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

代碼	項目	附註	108年1月1日至3月31日 金額	108年1月1日至3月31日 %	107年1月1日至3月31日 金額	107年1月1日至3月31日 %
4000	營業收入	四、六(十九)	$2,727	100.00	$211,792	100.00
5000	營業成本	六(三)(十四)(二十二)	(1,605)	(58.86)	(209,506)	(98.92)
5900	營業毛利(毛損)		1,122	41.14	2,286	1.08
5950	營業毛利淨額		1,122	41.14	2,286	1.08
	營業費用	六(十四)(十八)(二十一)(二十二)				
6100	推銷費用		(10,065)	(369.09)	(242)	(0.11)
6200	管理費用		(7,114)	(260.87)	(6,122)	(2.89)
6000	營業費用合計		(17,179)	(629.96)	(6,364)	(3.00)
6900	營業利益(損失)		(16,057)	(588.82)	(4,078)	(1.92)
	營業外收入及支出	六(二十)				
7010	其他收入		239	8.77	49	0.02
7020	其他利益及損失		(660)	(24.20)	(91)	(0.04)
7050	財務成本		(1,115)	(40.89)	(2,219)	(1.05)
7000	營業外收入及支出合計		(1,536)	(56.32)	(2,261)	(1.07)
7900	稅前淨利(淨損)		(17,593)	(645.14)	(6,339)	(2.99)
7950	所得稅(費用)利益	四、六(二十三)	(93)	(3.41)	(1,287)	(0.61)
8200	本期淨利(淨損)		(17,686)	(648.55)	(7,626)	(3.60)
8500	本期綜合損益總額		$(17,686)	(648.55)	$(7,626)	(3.60)
	每股盈餘(元)：	四、六(二十四)				
9750	基本每股盈餘		$(0.08)		$(0.06)	
9850	稀釋每股盈餘		$(0.08)		$(0.06)	

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

個別權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	股本		保留盈餘		
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘（或待彌補虧損）	權益總額
民國107年1月1日餘額	$1,370,854	$9,306	$13,215	$(118,037)	$1,275,338
民國107年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	(7,626)	(7,626)
本期綜合損益總額	-	-	-	(7,626)	(7,626)
民國107年3月31日餘額	$1,370,854	$9,306	$13,215	$(125,663)	$1,267,712
民國108年1月1日餘額	$2,353,704	$310,776	$13,215	$(188,062)	$2,489,633
民國108年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	(17,686)	(17,686)
本期綜合損益總額	-	-	-	(17,686)	(17,686)
民國108年3月31日餘額	$2,353,704	$310,776	$13,215	$(205,748)	$2,471,947

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

皇普建設股份有限公司

個別現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

（僅經核閱，未依一般公認審計準則查核）

單位：新台幣仟元

項　　目	108年1月1日至3月31日	107年1月1日至3月31日
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利（淨損）	$(17,593)	$(6,339)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用(含投資性不動產及使用權資產)	989	681
攤銷費用	69	37
利息費用	1,115	2,219
利息收入	(226)	(36)
處分待出售非流動資產損失(利益)	1,600	-
非金融資產減損迴轉利益	(1,028)	-
收益費損項目合計	2,519	2,901
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據(增加)減少	(100)	-
應收帳款(增加)減少	(1,116)	(7,052)
其他應收款(增加)減少	-	(136)
存貨(在建工程)(增加)減少	(404,216)	(759,848)
預付款項(增加)減少	(2,813)	(1,041)
其他金融資產-流動(增加)減少	(15,988)	-
其他流動資產(增加)減少	(10,418)	9,081
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(434,651)	(758,996)
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動增加(減少)	46,771	226,069
應付票據增加(減少)	4,262	956
應付帳款增加(減少)	(57,145)	(364)
其他應付款增加(減少)	(13,809)	(1,685)
負債準備-流動增加(減少)	(137)	-
其他流動負債增加(減少)	64	(75)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(19,994)	224,901
與營業活動相關之資產及負債淨變動合計	(454,645)	(534,095)
調整項目合計	(452,126)	(531,194)
營運產生之現金	(469,719)	(537,533)
收取之利息	226	36
支付之利息	(834)	(2,749)
退還(支付)之所得稅	(93)	(1,287)
營業活動之淨現金流入(流出)	(470,420)	(541,533)
投資活動之現金流量：		
處分待出售非流動資產	275	-
取得不動產、廠房及設備	(21)	(268)
取得無形資產	-	(616)
存出保證金(增加)減少	31	206
投資活動之淨現金流入(流出)	285	(678)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	(4,313)	(195,793)
應付短期票券增加(減少)	109,951	-
舉借長期借款	399,850	969,100
存入保證金增加(減少)	(10)	20
租賃本金償還	(668)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	504,810	773,327
本期現金及約當現金增加(減少)數	34,675	231,116
期初現金及約當現金餘額	193,570	116,320
期末現金及約當現金餘額	$228,245	$347,436

（請參閱後附個別財務報告附註）

董事長：蘇永平　　經理人：蘇永平　　會計主管：許連晉

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：

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：

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	$8,980

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之每股公允價值，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)<u>員工股份基礎給付</u>

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	$228,245	$193,570	$347,436

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	已逾期但尚未減損之應收款項			
	且未減損	180天內	180-360天	360天以上	合計
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：

	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414.95㎡)。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)<u>聯合營運</u>

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：

	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。

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
	$8,292

	108年1月1日至3月31日
使用權資產之增添	$-
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築	$310
運輸設備	378
合計	$688

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	$8,594	$282	$8,312
流動(二年為一營業週期)	$5,697	$231	$5,466
非流動	$2,897	$51	$2,846

(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。

(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)

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)<u>股本及增資案</u>

1.民國108年3月31日、107年12月31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：

	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	$2,727	$211,792

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	$2,727	$211,792
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	$2,727	$211,792

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	$348,545	$301,774	$254,246

(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：

功能別 / 性質別	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)	$(17,593)	$(6,339)
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	$93	$1,287

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	$235,894	$-	$235,894	

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，公司因非很有可能有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5,815.08㎡)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

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：

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

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

		已逾期				
107年3月31日	未逾期	30天以內	31-60天	61-90天	91天以上	合計
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

	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的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：

		公允價值		
	帳面金額	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約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	無此情形
	(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	無此情形
	(3)財產交易金額及其所產生之損益數額	無此情形
	(4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的	無此情形
	(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	無此情形
	(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

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。

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、屬大陸地區背書證者始須填列Y。

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

附件六

內部控制聲明書

皇普建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：中華民國一〇八年三月二十日

本公司民國 107 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

1. 本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
2. 內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
3. 本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
4. 本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
5. 本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇七年十二月三十一日的內部控制制度，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
6. 本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
7. 本聲明書業經本公司民國一〇八年三月二十日董事會通過，出席董事五人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇普建設股份有限公司

董事長：蘇永平 簽章

總經理：蘇永平 簽章

附件七

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

皇普建設股份有限公司本次為辦理公開募集國內第二次有擔保轉換公司債上限7,000張，每張面額新臺幣100,000元，發行總金額上限為新臺幣728,000,000元（依票面金額之100%~104%發行），依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解皇普建設股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，皇普建設股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

合作金庫證券股份有限公司

負　責　人：胡富雄（簽章）

承銷部門主管：曾郁芬（簽章）

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

附件八

律師法律意見書

遠東聯合法律事務所
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.

TEL：(02)2392-8811
FAX：(02)2321-4414
E-mail：charles@felo.com.tw

律師法律意見書

皇普建設股份有限公司本次為募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債，發行總張數上限 7,000 張，每張面額新臺幣 100,000 元整，依票面金額之 100%~104%發行，發行總金額上限為新臺幣 728,000,000 元，依法向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，皇普建設股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

皇普建設股份有限公司

邱雅文律師
遠東聯合法律事務所

中華民國 一〇八 年 七 月 十七 日

附件九

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普建設公司）委託，擔任皇普建設公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普建設公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司

負　責　人：胡富雄

中　華　民　國　　一〇八　　年　　七　　月　　十七　　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

立聲明書人：統一綜合證券股份有限公司

負　責　人：董事長 林寬成

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：德信綜合證券股份有限公司

負　責　人：張　清　榮

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：福邦證券股份有限公司

負　責　人：林火燈

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：華南永昌綜合證券股份有限公司

負　責　人：鄭永春

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

代　表　人：董　事　長　黃伯川

代　理　人：證券部經理　劉慧年

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

代　表　人：王 濬 智

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司受皇普建設股份有限公司（下稱皇普公司）委託，擔任皇普公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、皇普公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：康和綜合證券股份有限公司

負　責　人：鄭大宇

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　十七　日

聲明書

本公司、本公司之董事及監察人、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

發行人：皇普建設股份有限公司

負責人：蘇永平

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本公司遠安投資股份有限公司為皇普建設股份有限公司之法人董事長，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事長：遠安投資股份有限公司

負　責　人：蘇永平

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人蘇永平為皇普建設股份有限公司之法人董事長遠安投資股份有限公司之代表人兼總經理，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事長：遠安投資股份有限公司

代表人兼任總經理：蘇永平

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本公司和築投資有限公司為皇普建設股份有限公司之法人董事，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：和築投資有限公司

負 責 人：林家宏

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人蘇孟光為皇普建設股份有限公司之法人董事和築投資有限公司之代表人兼副總經理，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：和築投資有限公司

代表人兼任副總經理：蘇孟光

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本公司能鋐投資控股股份有限公司為皇普建設股份有限公司之法人董事，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：能鋐投資控股股份有限公司

負 責 人：吳宥德

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人鄭秀雲為皇普建設股份有限公司之法人董事能鋐投資控股股份有限公司之代表人，就皇普建設股份有限公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：能鋐投資控股股份有限公司

代 表 人：鄭秀雲

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人陳棟偉為皇普建設股份有限公司之獨立董事，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：陳棟偉 陳棟偉

中　華　民　國　一〇八　年　6　月　26　日

聲明書

本人陳朝城為皇普建設股份有限公司之獨立董事，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：陳朝城

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人葉清宗為皇普建設股份有限公司之監察人，就皇普建設股份有限公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

監察人：葉清宗

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人陳正林為皇普建設股份有限公司之監察人，就皇普建設股份有限公司申報募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

監察人：陳正林 陳正林

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲明書

本人許連晉為皇普建設股份有限公司之財務主管兼任會計主管，就皇普建設股份有限公司募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予皇普建設股份有限公司及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與募集與發行國內第二次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

財務主管兼任會計主管：許連晉

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

附件十

證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：合作金庫證券股份有限公司

負　責　人：董事長　胡富雄

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：統一綜合證券股份有限公司

負　責　人：董事長 林寬成

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　廿七　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：德信綜合證券股份有限公司

負　責　人：張　清　榮

中　華　民　國　一〇八　年　九　月　廿七　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：福邦證券股份有限公司

負　責　人：林火燈

中　華　民　國　一〇八　年　九　月　十七　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：華南永昌綜合證券股份有限公司

負　責　人：鄭永春

中　華　民　國　一〇八　年　九　月　十七　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：臺灣土地銀行股份有限公司

代　表　人：董　事　長　黃伯川

代　理　人：證券部經理　劉慧年

中　華　民　國　一〇八　年　十　月　十七　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

謹 呈

金融監督管理委員會

立聲明書人：群益金鼎證券股份有限公司

代　表　人：王 濬 智

中　華　民　國　一　〇　八　年　九　月　廿　日

聲　明　書

本公司辦理皇普建設股份有限公司國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：康和綜合證券股份有限公司

負　責　人：鄭大宇

中　華　民　國　一〇八　年　九　月　廿七　日

聲　明　書

本公司辦理國內第二次有擔保轉換公司債之詢價圈購作業，其配售對象不得為下列之人：

一、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

七、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。

十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

十三、就本承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此　　致

金融監督管理委員會

立聲明書人：皇普建設股份有限公司

負責人：董事長　蘇永平

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

附件十一

承銷商出具對不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

聲明人：合作金庫證券股份有限公司

代表人：胡 富 雄

中　華　民　國　一〇八　年　七　月　十七　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

立聲明書人：統一綜合證券股份有限公司

負　責　人：董事長 林寬成

中　華　民　國　一　〇　八　年　　七　月　　廿七　　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

聲明人：德信綜合證券股份有限公司

代表人：張　清　榮

中　華　民　國　一　〇　八　年　　九　月　十七　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

聲明人：福邦證券股份有限公司

代表人：林火燈

中　華　民　國　一　〇　八　年　　九　月　　十七　　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

聲明人：華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：鄭永春

中　華　民　國　一　〇　八　年　　九　月　　十七　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

聲　明　人：臺灣土地銀行股份有限公司

代　表　人：董　事　長　黃伯川

代　理　人：證券部經理　劉慧年

中　華　民　國　一　〇　八　年　　九　月　　十七　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

謹 呈

金融監督管理委員會

聲明人：群益金鼎證券股份有限公司

代表人：王 濬 智

中　華　民　國　一　〇　八　年　　九　月　　廿七　　日

承　　諾　　書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商辦理皇普建設股份有限公司發行國內第二次有擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此承諾

此致

金融監督管理委員會

聲明人：康和綜合證券股份有限公司

代表人：鄭大宇

中　華　民　國　一　〇　八　年　　九　月　　十七　日

附件十二

重要決議應記載與本次發行有關之決議文

皇普建設股份有限公司
一〇八年度第二次董事會議事錄

一、開會日期：中華民國108年6月26日(星期三)上午10時整

二、開會地點：本公司會議室

三、出席人員：蘇永平董事長、蘇孟光董事、鄭秀雲董事、陳朝城獨立董事、陳棟偉獨立董事

四、列席人員：監察人葉清宗、監察人陳正林、財務部許連晉、稽核室黃鈺淇

五、主　　席：蘇永平董事長　　紀錄：王湘君

六、報告事項：

(一)上次會議紀錄及執行情形(詳P.3頁)

(二)重要財務業務報告：本公司為落實「上市上櫃公司治理實務守則」及保障公司及股東的權益，降低並分散公司董監事及重要職員因非故意處理委任事務過失，遭受投資人或第三者求償而蒙受損害之風險，故向臺灣產物保險(股)公司投保1年期之「董監事及重要職員專業責任保險」，保額為美金1,000,000元，保費為美金2,000元，保單內容請參閱附件1。

七、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

案由一：本公司擬發行國內第二次有擔保轉換公司債籌資案，提請　討論。

說　明：

一、本公司為支應營建工程款及償還金融機構借款，擬發行國內有擔保轉換公司債，預計發行總面額以新台幣7億元為上限，相關事宜說明如下：

1. 本公司擬發行國內有擔保轉換公司債總面額上限為新台幣7億元，相關發行及轉換辦法請參閱附件2，實際發行及轉換辦法俟呈奉主管機關核准後，擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之。

2. 本次發行國內轉換公司債所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金預定運用進度及預期可能產生之效益等計畫內容，請參閱附件3。

3. 本次國內有擔保轉換公司債將採詢價圈購方式全數對外公開承銷，並依證券交易法第8條及發行人募集與發行有價證券處理準則第10條規定採帳簿劃撥方式交付，不印製實體債

券，俟呈主管機關申報生效發行後，擬授權董事長另訂發行日，並向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。

4. 因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次國內有擔保轉換公司債籌資計畫有關之發行金額、發行條件、保證銀行、受託機構、轉換辦法與發行價格之訂定，以及計畫資金來源、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應主客觀環境需修正時，擬授權董事長全權處理之。

5. 為配合本次國內有擔保轉換公司債發行作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關發行前揭國內可轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理一切相關發行事宜。

二、本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

決　議：全體出席董事無異議照案通過。

案由二：本公司健全營運計畫書，提請　討論。

說　明：本公司擬辦理發行國內第二次有擔保轉換公司債籌資案，因本公司近二年有虧損之情事，為符合公司法第270條規定，擬編制健全營運計畫書檢送主管機關，請參閱附件4。

決　議：全體出席董事無異議照案通過。

案由三：本公司擬向金融機構辦理台北市文山區興安段土地融資貸款增貸事宜，提請　討論。

說　明：

一、本公司於 107 年 11 月簽約取得台北市文山區興安段一小段 172 地號之持分土地，並向國際票券金融(股)公司辦理額度增貸事宜，增額貸款額度為新台幣 25,000 仟元，加計續貸額度新台幣 100,000 仟元，總貸款額度為新台幣 125,000 仟元。

二、擬授權董事長蘇永平先生全權處理向國際票券金融(股)公司辦理土地融資貸款增貸之相關事宜。

決　議：全體出席董事無異議照案通過。

八、臨時動議：陳朝城獨立董事建議，請公司下次會議報告本公司負債比例及目前推案之銷售數量及比例，讓各董事及監察人瞭解公司經營情形。

九、散　　會：上午 10 點 16 分

附件十三

章程新舊條文對照表

公司章程

修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第七條之一 本公司收買之庫藏股，轉讓之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。 本公司員工認股權憑證發給對象，包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。 本公司發行新股時，承購股份之員工包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。 本公司發行限制員工權利新股之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工。 上述其條件及承購方式授權董事會決定之。	新增條文	配合公司經營管理需要及公司法第 267 條修正，增訂本條文。
第八條 本公司股票為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。 本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄其發行之股份，並依該機構之規定辦理。	第八條 本公司股票為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機關簽證後發行之。 本公司發行之股份得免印製股票，惟應洽證券集中保管事業機構登錄。	配合公司法第 161-2 條及第 162 條修正。
第二十二條 本公司經營方針及其他重要事項，每屆董事會第一次執行職務時，依公司法第二〇三條規定召集，其餘依公司法第二〇三條之一規定召集，董事長請假或因故不能行使職權，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。	第廿二條 本公司經營方針及其他重要事項，董事會除每屆第一次董事會執行職務時，由依公司法第二〇三條規定召集外，其餘由董事長召集並任為主席，董事長請假或因故不能行使職權，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。	配合法令增訂，酌修文字。
第二十三條 董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人。但有緊急情事時，得隨時召集之。前項召集之通知應載明事由得以書面、電子方式或傳真方式為之。	第廿三條 董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人。但有緊急情事時，得隨時召集之。前項召集之通知應載明事由得以書面、電子郵件(E-mail)或傳真方式為之。	酌作文字修正。

修正條文	現行條文	說明
第二十四條 董事會議開會時，董事應親自出席。但是因特殊事故未克出席者，得由其他董事代理。董事會開會時，如以視訊會議為之，該董事以視訊參與會議者，視為親自出席。董事委託其他代理董事出席時，應於每次出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍。前項代理人以受一人之委託為限。	第廿四條 董事會議開會時，董事應親自出席。但是因特殊事故未克出席者，得由其他董事代理。董事會開會時，如以視訊會議為之，該董事以視訊參與會議者，視為親自出席。董事委託其他代理董事出席時，應於每次出具委託書，並列舉召集事由之授權範圍。前項代理人以受一人之委託為限。董事居住國外者，得以書面委託居住國內之其他股東，經常代理出席董事會。	配合公司法第205條刪除第五項
第二十九條 本公司每會計年度終了，董事會應造具下列各項表冊，於股東常會開會三十日前，交監察人查核，提請股東常會承認。 一、營業報告書。 二、財務報表。 三、盈餘分派或虧損撥補之議案。	第廿九條 本公司每會計年度終了，董事會應造具下列各項表冊，於股東常會開會三十日前，交監察人查核，提請股東常會承認。 （一）營業報告書。 （二）財務報表。 （三）盈餘分派或虧損撥補之議案。	酌作文字修正。
第三十條 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監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。前項董監事酬勞僅得以現金為之。	第卅條 本公司年度如有獲利應提撥員工酬勞不低於百分之〇.五及董監事酬勞不高於百分之二。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。	酌修員工酬勞及董事酬勞比例。
第三十一條 本公司盈餘分派或虧損撥補得於每半會計年度終了後為之，盈餘分派或虧損撥補之議案，應連同營業報告書及財務報表交監察人查核後，提董事會決議之。每半會計年度決算如有盈餘，應預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、員工酬勞及董監酬勞後，再提10%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	第卅一條 本公司年度決算後如有盈餘，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。 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新台幣0.1元，得改發股票股利。	配合公司法第228-1條、第240條及第241條修正條文。

修正條文	現行條文	說明
利，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。 本公司年度總決算如有盈餘，依法提繳稅捐，彌補累積虧損後，再提10%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，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。 本公司依公司法第二百四十條規定，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利或公司法第二百四十一條規定之法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。 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新台幣0.1元，得改發股票股利。		
第三十四條 本章程訂立於民國七十四年一月十日，第一次修正於民國七十六年十一月二日。第二次修正於民國七十八年五月二十二日。第三次修正於民國七十八年九月十日。第四次修正於民國七十九年十一月二十一日。第五次修正於民國八十年四月二十五日。第六次修正於民國八十一年三月八日。第七次修正於民國八十二年五月一日。第八次修正於民國八十三年四月二日。第九次修正於民國八十四年三月二十五日。第十次修正於民國八十六年三月二十七日。第十一次修正於民國八十七年五月二日。第十二次修正於民國八十八年三月二十五日。第	第卅四條 本章程訂立於民國七十四年一月十日，第一次修正於民國七十六年十一月二日。第二次修正於民國七十八年五月二十二日。第三次修正於民國七十八年九月十日。第四次修正於民國七十九年十一月二十一日。第五次修正於民國八十年四月二十五日。第六次修正於民國八十一年三月八日。第七次修正於民國八十二年五月一日。第八次修正於民國八十三年四月二日。第九次修正於民國八十四年三月二十五日。第十次修正於民國八十六年三月二十七日。第十一次修正於民國八十七年五月二日。第十二次修正於民國八十八年三月二十五日。第	增列修訂次數及日期。

修正條文	現行條文	說明
十三次修正於民國八十八年九月二十二日。第十四次修正於民國八十九年五月十八日。第十五次修正於民國九十一年六月十一日。第十六次修正於民國九十四年六月六日。第十七次修正於民國九十四年六月六日。第十八次修正於民國九十六年三月卅日。第十九次修正於民國九十八年六月十九日。第二十次修正於民國九十九年六月四日。第二十一次修正於民國一００年六月九日。第二十二次修正於民國一０一年五月二十五日。第二十三次修正於民國一０三年六月三十日。第二十四次修正於民國一０五年六月六日。第二十五次修正於民國一０六年十月二十五日。第二十六次修正於民國一０八年六月二十日。	十三次修正於民國八十八年九月二十二日。第十四次修正於民國八十九年五月十八日。第十五次修正於民國九十一年六月十一日。第十六次修正於民國九十四年六月六日。第十七次修正於民國九十四年六月六日。第十八次修正於民國九十六年三月卅日。第十九次修正於民國九十八年六月十九日。第二十次修正於民國九十九年六月四日。第二十一次修正於民國一００年六月九日。第二十二次修正於民國一０一年五月二十五日。第二十三次修正於民國一０三年六月三十日。第二十四次修正於民國一０五年六月六日。第二十五次修正於民國一０六年十月二十五日。	

附件十四

盈餘分配表

皇普建設股份有限公司

107 年度盈虧撥補表

單位:新台幣元

項目	金額
期初累積虧損	(118,036,336)
本期稅後淨損	(70,025,536)
期末累積虧損	(188,061,872)

董事長:蘇永平　　經理人:蘇永平　　會計主管:許連晉