

華固建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國113年度及112年度
(股票代碼2548)

公司地址：台北市信義區信義路四段456號7樓
電 話：(02)2758-2828

華固建設股份有限公司

民國113年度及112年度個體財務報告暨會計師查核報告

目 錄

項	目	頁	次
一、	封面	1	
二、	目錄	2	
三、	會計師查核報告書	3 ~ 6	
四、	個體資產負債表	7 ~ 8	
五、	個體綜合損益表	9	
六、	個體權益變動表	10	
七、	個體現金流量表	11	
八、	個體財務報表附註	12 ~ 47	
	(一) 公司沿革	12	
	(二) 通過財報之日期及程序	12	
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13	
	(四) 重大會計政策之彙總說明	13 ~ 20	
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	21	
	(六) 重要會計項目之說明	21 ~ 40	
	(七) 關係人交易	41 ~ 42	
	(八) 質押之資產	42	
	(九) 重大承諾事項及或有事項	42	
	(十) 重大之災害損失	43	
	(十一) 重大之期後事項	43	
	(十二) 其他	43 ~ 46	
	(十三) 附註揭露事項	46 ~ 47	
	1. 重大交易事項相關資訊	46	
	2. 轉投資事業相關資訊	46	
	3. 大陸投資資訊	46 ~ 47	
	4. 主要股東資訊	47	
	(十四) 營運部門資訊	47	
九、	重要會計項目明細表	48 ~ 55	

會計師查核報告

(114)財審報字第24003940號

華固建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

華固建設股份有限公司民國113年及112年12月31日之個體資產負債表，暨民國113年及112年1月1日至12月31日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，上開個體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編製，足以允當表達華固建設股份有限公司民國113年及112年12月31日之個體財務狀況，暨民國113年及112年1月1日至12月31日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國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個體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中華民國會計師職業道德規範，與華固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，對華固建設股份有限公司民國113年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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。

華固建設股份有限公司民國113年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之發生

事項說明

有關建設業營業收入之會計政策請詳個體財務報表附註四(二十六)，會計項目之說明請詳附註六(十八)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。收入認列是否符合收入認列條件對當年度財務報表整體係屬重大，因此本會計師將房地銷售收入之發生列為查核最重要事項。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

- 瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並確認於財務報表比較期間一致的採用。
- 針對年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選樣核對其相對應之不動產所有權過戶及實際交屋相關依據，以確認帳列不動產銷貨收入之適當性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華固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華固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。

華固建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體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，惟其目的非對華固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，以及使華固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體財務報表使用者注意個體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華固建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於華固建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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中華民國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，決定對華固建設股份有限公司民國113年度個體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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春鴛

蕭春鴛



會計師

林瑟凱

林瑟凱



前行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准簽證文號：金管證六字第0960042326號
金管證六字第0960072936號

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 2 6 日

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國113年及112年12月31日



單位：新台幣仟元

			113年12月31日		112年12月31日			
資	產	附註	金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	3,361,727	6	\$	1,397,399	3
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－ 流動			2,000,000	4		—	—
1150	應收票據淨額	六(二)		109,193	—		55,850	—
1170	應收帳款淨額	六(二)(十二)、七 及八		111,253	—		117,718	—
1200	其他應收款	六(十二)及八		12,467	—		10,968	—
130X	存貨	六(三)(四)及八		43,528,506	77		36,239,549	83
1410	預付款項			41,033	—		23,716	—
1478	工程存出保證金			339,870	1		326,279	1
1479	其他流動資產－其他	六(五)及八		3,309,338	6		1,952,779	5
11XX	流動資產合計			52,813,387	94		40,124,258	92
非流動資產								
1550	採用權益法之投資	六(六)		842,642	1		588,078	1
1600	不動產、廠房及設備			276,761	1		198,654	1
1755	使用權資產			37,334	—		23,602	—
1760	投資性不動產淨額	六(七)及八		239,517	1		243,617	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)		19,737	—		19,045	—
1920	存出保證金			68,047	—		172,917	—
1930	長期應收票據及款項	六(二)(十二)及八		1,898,065	3		2,151,309	5
1990	其他非流動資產－其他			6,699	—		5,517	—
15XX	非流動資產合計			3,388,802	6		3,402,739	8
1XXX	資產總計		\$	56,202,189	100	\$	43,526,997	100

(續次頁)

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國113年及112年12月31日



單位：新台幣仟元

		113年12月31日			112年12月31日		
負 債 及 權 益		附註	金 額	%	金 額	%	
流動負債							
2100	短期借款	六(八)	\$ 16,778,327	30	\$ 12,112,470	28	
2110	應付短期票券	六(九)	349,706	1	—	—	
2130	合約負債—流動	六(十八)	6,011,865	10	3,725,080	8	
2150	應付票據		5,399	—	13,955	—	
2170	應付帳款		326,614	1	583,247	1	
2180	應付帳款—關係人	七	1,345,509	2	1,166,349	3	
2200	其他應付款		326,775	1	482,992	1	
2230	本期所得稅負債		345,883	1	311,095	1	
2280	租賃負債—流動		16,952	—	7,265	—	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十二)	1,318,265	2	1,292,600	3	
2399	其他流動負債—其他	六(十)	97,934	—	135,305	—	
21XX	流動負債合計		26,923,229	48	19,830,358	45	
非流動負債							
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債		60,600	—	—	—	
2530	應付公司債	六(十一)	5,386,521	10	—	—	
2540	長期借款	六(十二)	2,898,065	5	2,838,936	7	
2570	遞延所得稅負債	六(二十五)	9,420	—	3,512	—	
2580	租賃負債—非流動		24,050	—	16,590	—	
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十三)	45,551	—	33,226	—	
2645	存入保證金		11,181	—	27,626	—	
25XX	非流動負債合計		8,435,388	15	2,919,890	7	
2XXX	負債總計		35,358,617	63	22,750,248	52	
權益							
股本							
3110	普通股股本	六(十四)	3,044,940	6	2,768,127	7	
資本公積							
3200	資本公積	六(十一)(十五)	818,985	1	80,727	—	
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(十六)	4,655,875	8	4,297,756	10	
3350	未分配盈餘		12,288,638	22	13,619,049	31	
其他權益							
3400	其他權益	六(十七)	35,984	—	11,940	—	
3500	庫藏股票	六(十四)	(850)	—	(850)	—	
3XXX	權益總計		20,843,572	37	20,776,749	48	
重大承諾及或有事項							
3X2X	負債及權益總計	九	\$ 56,202,189	100	\$ 43,526,997	100	

後附個體財務報表附註為本個體財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



經理人：洪嘉昇



會計主管：劉若梅



華固建設股份有限公司
個體綜合損益表
民國113年及112年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項	目	附註	113年度		112年度	
			金	%	金	%
4000	營業收入	六(十八)及七	\$ 7,208,801	100	\$ 15,661,476	100
5000	營業成本	六(十九)(二十)及七	(4,678,135)	(65)	(10,585,925)	(67)
5950	營業毛利		2,530,666	35	5,075,551	33
	營業費用	六(十九)(二十)及七				
6100	推銷費用		(202,158)	(3)	(256,583)	(2)
6200	管理費用		(376,437)	(5)	(501,607)	(3)
6000	營業費用合計		(578,595)	(8)	(758,190)	(5)
6900	營業利益		1,952,071	27	4,317,361	28
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(二十一)	92,815	1	82,959	1
7010	其他收入	六(二十二)及七	14,820	—	17,732	—
7020	其他利益及損失	六(二十三)	(48,205)	(1)	(9,495)	—
7050	財務成本	六(二十四)	(148,193)	(2)	(138,626)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(六)	(37,795)	(1)	39,889	—
7000	營業外收入及支出合計		(126,558)	(3)	(7,541)	—
7900	稅前淨利		1,825,513	24	4,309,820	28
7950	所得稅費用	六(二十五)	(433,242)	(6)	(728,037)	(5)
8200	本期淨利		\$ 1,392,271	18	\$ 3,581,783	23
	其他綜合損益(淨額)					
	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計劃之再衡量數	六(十三)	\$ (11,810)	—	\$ (630)	—
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目		(2,206)	—	(88)	—
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十五)	2,362	—	126	—
8310	不重分類至損益之項目總額		(11,654)	—	(592)	—
	後續可能重分類至損益之項目					
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	六(十七)	30,055	—	338	—
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十七)(二十五)	(6,011)	—	(68)	—
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		24,044	—	270	—
8300	其他綜合損益(淨額)		\$ 12,390	—	\$ (322)	—
8500	本期綜合損益總額		\$ 1,404,661	18	\$ 3,581,461	23
	基本每股盈餘	六(二十六)				
9750	基本每股盈餘合計		\$ 4.58		\$ 11.77	
	稀釋每股盈餘	六(二十六)				
9850	稀釋每股盈餘合計		\$ 4.56		\$ 11.71	

後附個體財務報表附註為本個體財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



經理人：洪嘉昇



會計主管：劉若梅



華固建設股份有限公司
個體權益變動表
民國113年及112年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

資本公積

保留盈餘

國外營運機構
財務報表換算
之兌換差額

附註	普通股股本	轉換公司債 溢價	認股權	庫藏股票交易	其他	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	庫藏股票	權益總額
112年度										
1月1日餘額	\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ —	\$ 31,252	\$ 1,634	\$ 4,001,673	\$ 12,410,036	\$ 11,670	\$ (850)	\$ 19,269,642
本期淨利	—	—	—	—	—	—	3,581,783	—	—	3,581,783
本期其他綜合損益	六(十七)	—	—	—	—	—	(592)	270	—	(322)
本期綜合損益總額	—	—	—	—	—	—	3,581,191	270	—	3,581,461
盈餘指撥及分派	六(十六)									
法定盈餘公積	—	—	—	—	—	296,083	(296,083)	—	—	—
現金股利	—	—	—	—	—	—	(2,076,095)	—	—	(2,076,095)
子公司獲配本公司現金股利	—	—	—	1,307	—	—	—	—	—	1,307
被投資公司資本公積變動本公司 依持股比例調整數	—	—	—	—	434	—	—	—	—	434
12月31日餘額	\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ —	\$ 32,559	\$ 2,068	\$ 4,297,756	\$ 13,619,049	\$ 11,940	\$ (850)	\$ 20,776,749
113年度										
1月1日餘額	\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ —	\$ 32,559	\$ 2,068	\$ 4,297,756	\$ 13,619,049	\$ 11,940	\$ (850)	\$ 20,776,749
本期淨利	—	—	—	—	—	—	1,392,271	—	—	1,392,271
本期其他綜合損益	六(十七)	—	—	—	—	—	(11,654)	24,044	—	12,390
本期綜合損益總額	—	—	—	—	—	—	1,380,617	24,044	—	1,404,661
盈餘指撥及分派	六(十六)									
法定盈餘公積	—	—	—	—	—	358,119	(358,119)	—	—	—
現金股利	—	—	—	—	—	—	(2,076,096)	—	—	(2,076,096)
股票股利	276,813	—	—	—	—	—	(276,813)	—	—	—
子公司獲配本公司現金股利	—	—	—	1,308	—	—	—	—	—	1,308
因發行可轉換公司債認列權益組 成項目-認股權而產生者	六(十一)	—	737,089	—	—	—	—	—	—	737,089
認列對子公司所有權變動數	—	—	—	—	(139)	—	—	—	—	(139)
12月31日餘額	\$ 3,044,940	\$ 46,100	\$ 737,089	\$ 33,867	\$ 1,929	\$ 4,655,875	\$ 12,288,638	\$ 35,984	\$ (850)	\$ 20,843,572

後附個體財務報表附註為本個體財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



經理人：洪嘉昇



會計主管：劉若梅



華固建設股份有限公司
個體現金流量表
民國110年及112年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	113年度	112年度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 1,825,513	\$ 4,309,820
調整項目			
收益費損項目			
採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額		37,795	(39,889)
各項攤提	六(十九)	2,109	2,254
折舊費用	六(十九)	22,622	19,760
利息費用	六(二十四)	148,193	138,626
利息收入	六(二十一)	(92,815)	(82,959)
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	六(二十三)	20,200	—
處分投資損失	六(二十三)	27,736	—
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			
應收票據及帳款淨額		(53,953)	(21,397)
其他應收款		(1,499)	248,993
存貨		(6,979,299)	(2,611,782)
預付款項		(17,317)	(15,573)
受限制存款		(962,064)	(460,681)
其他流動資產-其他		(396,593)	115,580
長期應收分期帳款		260,319	358,308
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(8,556)	12,923
應付帳款		(256,633)	342,016
應付帳款-關係人		179,160	355,197
其他應付款		(156,218)	29,905
預收款項		15,097	11,339
應計退休金負債		516	580
其他流動負債-其他		(52,468)	(79,175)
合約負債		2,286,785	(921,960)
未實現收入本期實現數		—	(4,596)
營運產生之現金流入		(4,151,370)	1,707,289
收取之現金股利		39,946	66,158
收取之利息	六(二十一)	92,815	82,959
支付之利息		(425,857)	(328,777)
支付之所得稅		(391,308)	(831,152)
營運活動之淨現金(流出)流入		(4,835,774)	696,477
投資活動之現金流量			
取得按攤銷後成本衡量之金融資產		(2,000,000)	—
分配員工酬勞予子公司		(4,500)	(24,985)
取得採用權益法之投資價款		(350,000)	—
處分投資價款		17,888	—
購置不動產、廠房及設備價款		(85,951)	(1,163)
工程保證金增加		(13,590)	(98,542)
存出保證金增加		104,870	(1,538)
其他非流動資產減少		(1,183)	990
投資活動之淨現金流出		(2,332,466)	(125,238)
籌資活動之現金流量			
舉借短期借款	六(二十七)	18,685,857	14,092,580
償還短期借款	六(二十七)	(14,020,000)	(10,732,000)
應付短期票券增加	六(二十七)	1,250,000	1,850,000
應付短期票券減少	六(二十七)	(900,000)	(2,150,000)
發行公司債	六(二十七)	6,131,722	—
舉借長期借款	六(二十七)	1,538,402	1,107,063
償還長期借款	六(二十七)	(1,453,608)	(2,827,739)
存入保證金增加	六(二十七)	16,315	42,615
存入保證金減少	六(二十七)	(32,760)	(45,644)
租賃本金償還	六(二十七)	(7,265)	(7,226)
發放現金股利	六(十六)(二十七)	(2,076,095)	(2,076,095)
籌資活動之淨現金流入(流出)		9,132,568	(746,446)
本期現金及約當現金增加(減少)數		1,964,328	(175,207)
期初現金及約當現金餘額		1,397,399	1,572,606
期末現金及約當現金餘額		\$ 3,361,727	\$ 1,397,399

後附個體財務報表附註為本個體財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌

經理人：洪嘉昇

會計主管：劉若梅





華固建設股份有限公司
個體財務報表附註
民國113年及112年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

華固建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)成立於民國78年4月，主要業務為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務，暨興建一般工業用之廠房、倉庫出租出售業務。本公司股票自民國91年8月26日起於台灣證券交易所掛牌買賣。

二、通過財報之日期及程序

本個體財務報告已於民國114年2月26日經董事會通過後發布。

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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

1. 下表彙列金管會認可並發布生效之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

2. 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。

(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會計準則之影響

1. 下表彙列金管會認可之民國114年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、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21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

2. 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。

(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會計準則之影響

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會計準則之新發布、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號及國際財務報導準則第7號之修正 「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正 「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115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18號「財務報表之表達與揭露」

國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。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

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- (2) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計值，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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司個體財務報告所列之項目，均係以本公司營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目，屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
- (4) 所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

- (1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之本公司、子公司及關聯企業，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：
 - A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；
 - B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
 - C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。
- (2) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本公司即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(四) 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租出售業務，其營業週期通常長於一年，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；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (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十二個月內實現者。
- (4) 現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (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十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。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。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五)約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六)按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(七)應收帳款及票據

1. 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。

2. 本公司於原始認列時按其公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，將其利益或損失認列於損益。

(八)金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成部分之應收帳款或放款承諾及財務保證合約，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。

(九)金融資產之除列

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。

(十)出租人之租賃交易—營業租賃

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)存貨

1. 包括待建房地、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。待建房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. 本公司於取得特定土地地上權及其於該土地上興建住宅大樓之使用權，因其為建案開發本業而租賃持有之土地，符合IAS2第6段及第8段之定義，而將所取得之土地使用權認列為存貨成本。

3. 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。

(十二)採用權益法之投資

子公司

1. 子公司指受本公司控制之個體，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益。對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。

關聯企業

1. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（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，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
5. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
6. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。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。

(十三)聯合營運

對於聯合營運之權益，本集團認列對聯合營運資產、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。

(十四)不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提列折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。各項資產除不動產耐用年限為30年，其餘資產之耐用年限為3~5年。

(十五)承租人之租賃交易—使用權資產/租賃負債

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；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。

(十六) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。按經濟耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為66年。

(十七) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十八) 應付帳款及票據

1. 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。
2. 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。

(十九) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

1. 原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。本集團於金融負債符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：
 - (1) 係混合(結合)合約；或
 - (2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
 - (3) 係依書面之風險管理政策，以公允價值基礎管理並評估其績效之工具。
2. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

(二十) 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負債或權益，其處理如下：

1. 嵌入之賣回權與買回權：於原始認列時按合約之條款判斷嵌入式衍生工具與主契約之經濟特性及風險是否緊密關聯，以決定是否分離處理。當屬緊密關聯時，整體複合工具依其性質按適當之準則處理。當非屬緊密關聯時，衍生工具與主契約分離，按衍生工具處理，主契約依其性質按適當之準則處理。
2. 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；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

3. 嵌入之轉換權(符合權益之定義)：於原始認列時，就發行金額扣除「應付公司債」後之剩餘價值帳列「資本公積－認股權」，後續不再重新衡量。
4. 發行之任何直接歸屬之交易成本，按上述各項組成之原始帳面金額比例分配至各負債及權益之組成部分。
5. 當持有人轉換時，帳列負債組成部分(「應付公司債」)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金額加計「資本公積－認股權」之帳面金額作為換出普通股之發行成本。

(二十一)金融負債之除列

當本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二)負債準備

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。

(二十三)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

A. 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算之貨幣及期間一致之政府公債(於資產負債表日)之市場殖利率。

B. 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。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 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，則按會計估計值變動處理。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。

(二十四)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. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。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）亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。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。

（二十五）股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司董事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。

（二十六）收入認列

不動產銷售

1. 本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出租出售業務，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或使用權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可自由執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。
2. 本公司之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本公司依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
3. 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據IFRS 15之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另IFRS 15說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，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值及假設。所作出之重大會計估計值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。本公司並無會計政策採用之重要判斷及重要會計估計值及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113年12月31日	112年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 30	\$ 30
支票存款及活期存款	1,661,697	1,397,369
約當現金		
— 定期存款	1,700,000	—
	<u>\$ 3,361,727</u>	<u>\$ 1,397,399</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司因預售專案信託款等用途受限部分係表列「其他流動資產－其他」項下，請詳附註六(五)及八。

(二)應收票據及帳款

	113年12月31日	應收款項 擔保金額	擔保借款金額
應收票據			
不超過1年	\$ 109,193	\$ —	\$ —
應收帳款			
不超過1年	111,253	109,717	109,717
1年以上(註)	1,898,065	1,898,065	1,898,065
	<u>\$ 2,118,511</u>	<u>\$ 2,007,782</u>	<u>\$ 2,007,782</u>
		應收款項 擔保金額	擔保借款金額
應收票據			
不超過1年	\$ 55,850	\$ —	\$ —
應收帳款			
不超過1年	117,718	107,895	107,895
1年以上(註)	2,151,309	2,139,536	2,139,536
	<u>\$ 2,324,877</u>	<u>\$ 2,247,431</u>	<u>\$ 2,247,431</u>

註：本公司一年以上之長期應收分期帳款表列「長期應收票據及款項」科目項下。

1. 本公司將部分按分期付款銷貨出售「華固新天地」所產生之應收分期帳款作為擔保與兆豐國際商業銀行簽訂授信合約，請詳附註六(十二)及八說明。本公司應收帳款擔保借款資訊如上。
2. 民國113年12月31日、112年12月31日日及112年1月1日，本公司與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$1,980,571、\$2,191,697及\$2,659,063。
3. 本公司於民國113年及112年度認列於損益之利息收入分別為\$59,140及\$64,123。
4. 上述應收票據及帳款屬未逾期且未減損之票據及帳款。
5. 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及帳款於民國113年及112年12月31日最大信用風險之暴險金額為每期應收票據及帳款及長期應收分期帳款之帳面金額。
6. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(三)存貨

	113年12月31日	112年12月31日
<u>待售房地</u>		
華固國家置地	\$ 638,201	\$ 743,978
華固中原置地	420,901	—
	<u>1,059,102</u>	<u>743,978</u>
<u>在建房地</u>		
華固中央置地	6,356,505	5,223,100
華固頂滙	4,196,122	3,768,312
華固時代置地	3,673,707	3,232,026
華固上文林	3,450,546	2,749,263
華固得月	2,192,024	1,839,426
華固大安學府	1,723,265	1,177,534
華固一莊	1,714,556	1,443,852
華固慕川(原仁義街57號案)	1,518,883	—
華固豐滙(原台中豐樂路案)	1,392,641	—
吾雙(原信義光復都更案)	1,130,897	—
華固織幸(原仁義街89號案)	993,020	—
華固中原置地	—	2,497,755
華固文臨	—	1,676,118
	<u>28,342,166</u>	<u>23,607,386</u>

	113年12月31日	112年12月31日
<u>待建房地</u>		
正大北投案	\$ 4,080,738	\$ 2,987,690
新竹光埔二期案	2,098,282	2,094,173
文林北路三案	1,863,571	—
台中經貿五路案	1,672,184	1,336,469
台中崇德十路案	1,353,223	—
正大新店案	693,283	664,822
復興南路都更案	241,061	241,061
敦南案	198,834	198,834
華固豐滙(原台中豐樂路案)	—	1,055,967
吾雙(原信義光復都更案)	—	913,238
其他	483,782	301,899
	<u>12,684,958</u>	<u>9,794,153</u>
<u>預付土地款及其他</u>		
台中豐樂路二案	1,426,248	—
華固慕川(原仁義街57號案)	—	1,253,682
華固織幸(原仁義街89號案)	—	820,086
容積及道路用地	32,741	33,571
	<u>1,458,989</u>	<u>2,107,339</u>
減：備抵評價損失	<u>(16,709)</u>	<u>(13,307)</u>
	<u>1,442,280</u>	<u>2,094,032</u>
	<u>\$ 43,528,506</u>	<u>\$ 36,239,549</u>

1. 華固新天地

(1) 本公司於民國102年間與財政部國有財產署簽定「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發契約」取得地上權並支付權利金13.88億，租用年限為70年。本案已於民國106年至110年間陸續移轉土地及房屋使用權予客戶時認列收入。

(2) 本案部份戶別依本公司政策以出租為目的，故於完工登記後併同土地使用權轉列「投資性不動產」科目項下。

(3) 本案之不動產提供作為擔保之情形請詳六(十二)說明。

2. 本公司民國113年及112年度認列為費損之存貨成本分別為\$4,748,487及\$10,600,436，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本分別為\$3,402及(\$21,292)。民國112年度係因出售及轉列部分淨變現價值低於成本之存貨，故使存貨淨變現價值回升。

3. 民國113年及112年度存貨利息資本化金額分別為\$309,658及\$190,351，資本化利息之利率區間分別為1.1%~2.65%及1.1%~2.26%。

4. 本公司所開發興建之「華固國家置地」及「華固中原置地」，與新北市政府經濟發展局簽訂協議書，約定本案部分樓層於取得使用執照起滿五年後辦理產權轉讓事宜。
5. 本公司將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(四)聯合營運

1. 本公司部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本公司認列對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權益(及其份額)，並已包括於個體財務報告之適用項目中。
2. 本公司所持有之聯合營運開發案資訊如下：

專案名稱	持有比例	地主或共同興建者	座落地點
吾雙	50%	璞真建設股份有限公司	台北市大安區

3. 本公司所持有之聯合營運開發建案份額之彙總資訊如下：

	113年12月31日	112年12月31日
<u>資產負債表</u>		
流動資產		
應收帳款	\$ 712	\$ 402
存貨	1,130,897	913,238
其他流動資產	159,449	127,402
	<u>1,291,058</u>	<u>1,041,042</u>
非流動資產	<u>1,089</u>	<u>—</u>
資產總計	<u>\$ 1,292,147</u>	<u>\$ 1,041,042</u>
流動負債		
應付帳款及票據	26,105	6,073
合約負債	167,154	—
其他流動負債	12,969	18,334
負債總計	<u>\$ 206,228</u>	<u>\$ 24,407</u>
<u>綜合損益表</u>		
收入	<u>\$ 1,702</u>	<u>\$ 291</u>
成本	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
費用	<u>\$ 16,200</u>	<u>\$ 789</u>

(五)其他流動資產

	113年12月31日	112年12月31日
受限制銀行存款	\$ 2,674,396	\$ 1,712,332
取得合約之增額成本	525,701	231,436
其他流動資產	109,241	9,011
	<u>\$ 3,309,338</u>	<u>\$ 1,952,779</u>

受限制銀行存款係本公司預售專案信託款，請詳附註八及九。

(六)採用權益法之投資

	113年12月31日	持股比例	112年12月31日	持股比例
子公司：				
品興營造股份有限公司	\$ 771,037	100	\$ 476,707	100
成都萬誠多寶置業有限公司	34,843	80	48,632	100
成都華固置業有限公司	—	—	25,321	80
關聯企業：				
台灣數位工程股份有限公司	31,611	40	32,018	40
合資：				
華璞建設股份有限公司	5,151	50	5,400	50
	<u>\$ 842,642</u>		<u>\$ 588,078</u>	

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國113年度合併財務報表附註四(三)。
2. 本公司個別不重大之關聯企業及合資民國113年及112年12月31日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	113年度	112年度
繼續營業單位本期淨利	\$ 6,005	\$ 13,150
其他綜合損益	—	—
本期綜合損益總額	<u>\$ 6,005</u>	<u>\$ 13,150</u>

3. 本公司民國113年及112年度因逆流銷貨交易產生之未實現毛利分別為\$154,930及\$81,225，業已銷除作為「採用權益法之投資」之減項。
4. 本公司對持有有表決權股份比例達50%以上或具有控制力之被投資公司，均已列入合併財務報表之編製個體。

(七)投資性不動產

	113年	112年
房屋及土地使用權		
1月1日	\$ 243,617	\$ 247,717
折舊費用	(4,100)	(4,100)
12月31日	\$ 239,517	\$ 243,617

1. 投資性不動產係供出租予他人使用。已出租之租賃合約之租期至民國121年，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	113年度	112年度
投資性不動產之租金收入	\$ 10,316	\$ 9,988
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	\$ 6,446	\$ 6,340

2. 本公司持有之投資性不動產於民國113年及112年12月31日之公允價值分別為\$597,050及\$596,247，係參考獨立評價專家之評價結果，屬第二等級公允價值。

3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	113年12月31日	112年12月31日
一年內	\$ 10,728	\$ 10,724
二年至五年	31,301	37,326
五年以上	4,627	10,276
	\$ 46,656	\$ 58,326

4. 本公司將投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(八)短期借款

借款性質	113年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 15,402,327	1.96%~2.85%	存貨—建物及土地
信用借款	1,376,000	1.87%~2.19%	無
	\$ 16,778,327		

借款性質	112年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 10,362,470	1.70%~2.63%	存貨—建物及土地
信用借款	1,750,000	1.75%~1.93%	無
	\$ 12,112,470		

(九)應付短期票券

借款性質	113年12月31日	112年12月31日
應付短期票券	\$ 350,000	\$ —
減：應付短期票券折價	(294)	—
淨額	\$ 349,706	\$ —
利率區間	2.22%~2.36%	—%

(十)其他流動負債-其他

	113年12月31日	112年12月31日
保固負債準備等	\$ 55,943	\$ 75,574
代收款項	8,461	13,547
其他	33,530	46,184
	\$ 97,934	\$ 135,305

(十一)應付公司債

借款性質	113年12月31日	112年12月31日
應付公司債	\$ 6,000,000	\$ —
減：應付公司債折價	(613,479)	—
淨額	\$ 5,386,521	\$ —

1. 國內第三次無擔保轉換公司債

(1)本公司於民國113年10月2日發行國內第三次無擔保轉換公司債之發行條件如下：

- 發行總面額計新台幣40億元整，依票面金額之101%發行，票面利率0%，發行期間5年，流通期間自民國113年10月2日至118年10月2日。
- 本轉換公司債持有人自本債券發行屆滿三個月之翌日(114年1月3日)起至到期日(118年10月2日)止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求轉換為本公司普通股股票，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。
- 本轉換公司債轉換價格之訂定，以113年9月24日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)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為基準價格，再以基準價格乘以103.24%之轉換溢價率為計算依據，即為本轉換公司債之轉換價格。訂價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；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，將依轉換辦法規定之轉換價格調整公式予以調整。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格為每股新臺幣138元。
- 本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(114年1月3日)起至發行期間屆滿前四十日(118年8月23日)止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，抑或本轉換公司債流通在外餘額低於原發

行總面額之百分之十時，本公司得執行提前贖回權，按債券面額以現金贖回全部流通在外之本轉換公司債。

E. 本公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之日(116年10月2日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得行駛賣回權，要求本公司以債券面額將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

(2)本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號「金融工具：表達」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\$442,035。另嵌入之買回權與賣回權，依據國際財務報導準則第9號「金融工具」規定，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負債」計\$41,200。

2. 國內第四次無擔保轉換公司債

(1)本公司於民國113年10月18日發行國內第四次無擔保轉換公司債之發行條件如下：

A. 發行總面額計新台幣20億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行價格依票面金額之104.83%發行，實際發行金額為\$2,096,689，票面利率0%，發行期間5年，流通期間自民國113年10月18日至118年10月18日。

B. 本轉換公司債持有人自本債券發行屆滿三個月之翌日(114年1月19日)起至到期日(118年10月2日)止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求轉換為本公司普通股股票，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。

C. 本轉換公司債轉換價格之訂定，以113年9月24日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)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為基準價格，再以基準價格乘以102%之轉換溢價率為計算依據，即為本轉換公司債之轉換價格。訂價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；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，將依轉換辦法規定之轉換價格調整公式予以調整。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格為每股新臺幣136.3元。

D. 本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(114年1月19日)起至發行期間屆滿前四十日(118年8月23日)止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，抑或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得執行提前贖回權，按債券面額以現金贖回全部流通在外之本轉換公司債。

E. 本公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之日(116年10月18日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得行駛賣回權，要求本公司以債券面額將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

(2)本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號「金融工具：表達」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\$295,054。另嵌入之買回權與賣回權，依據國際財務報導準則第9號「金融工具」規定，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負債」計\$19,400。

(十二)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	113年12月31日
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自112年6月至114年6月，並按月付息	1.93%~2.10%	無	\$ 699,400
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	1,000,000
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	500,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	2.69%~2.82%	詳說明	2,016,930
				4,216,330
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,318,265)
				<u>\$ 2,898,065</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	112年12月31日
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自112年6月至114年6月，並按月付息	1.55%~1.93%	無	\$ 1,076,000
"	自111年7月至113年7月，並按月付息	"	"	800,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	2.69%	詳說明	2,255,536
				4,131,536
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,292,600)
				<u>\$ 2,838,936</u>

本公司於民國113年及112年12月31日未動用之借款額度分別為\$6,825,570及\$10,785,130。

應收帳款/其他應收款擔保借款

本公司與兆豐國際商業銀行簽定應收帳款擔保授信合約，以本公司出售華固新天地建案所取得之應收分期帳款、該建案之基地地上權持分、及建物暨其附屬設施為擔保，原取得新台幣60億之借款額度，於民國111年5月9日額度調整為40億，另又於民國113年7月11日再將額度調整為35億，借款期間皆為20年，請詳附註六(二)說明。主要條款如下：

1. 各筆應收帳款借款期間自該動用日起算，最長不得逾20年，惟不得超逾民國128年9月20日。

2. 上述額度自首次動用日起算屆滿5年之日止，得循環動用，屆時未動用之額度自動取消。

3. 於應收帳款擔保借款存續期間，本公司應以經會計師查核簽證之年度合併財務報表為基礎維持所有下列財務比率，每年檢核一次：

(1) 流動比率：不低於100%。

(2) 負債比率(負債總額/有形淨值)：不高於230%。

(十三) 退休金

1. 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2%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。

(1) 資產負債表認列之金額如下：

	113年12月31日	112年12月31日
確定福利義務現值	\$ (85,894)	\$ (69,597)
計畫資產公允價值	40,343	36,371
淨確定福利負債	<u>\$ (45,551)</u>	<u>\$ (33,226)</u>

(2) 淨確定福利負債之變動如下：

	113年		
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
1月1日	\$ (69,597)	\$ 36,371	\$ (33,226)
當期服務成本	(133)	—	(133)
利息(費用)收入	(783)	401	(382)
	<u>(70,513)</u>	<u>36,772</u>	<u>(33,741)</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於 利息收入或費用之金額)	—	3,571	3,571
財務假設變動影響數	1,754	—	1,754
經驗調整	(17,135)	—	(17,135)
	<u>(15,381)</u>	<u>3,571</u>	<u>(11,810)</u>
提撥退休基金	—	—	—
支付退休金	—	—	—
12月31日	<u>\$ (85,894)</u>	<u>\$ 40,343</u>	<u>\$ (45,551)</u>

	112年		
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
1月1日	\$ (74,509)	\$ 42,494	\$ (32,015)
當期服務成本	(197)	—	(197)
利息(費用)收入	(833)	449	(384)
	<u>(75,539)</u>	<u>42,943</u>	<u>(32,596)</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於 利息收入或費用之金額)	—	412	412
財務假設變動影響數	(194)	—	(194)
經驗調整	(848)	—	(848)
	<u>(1,042)</u>	<u>412</u>	<u>(630)</u>
提撥退休基金	—	—	—
支付退休金	6,984	(6,984)	—
12月31日	<u>\$ (69,597)</u>	<u>\$ 36,371</u>	<u>\$ (33,226)</u>

(3) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國113年及112年12月31日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(4) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	113年度	112年度
折現率	1.55%	1.15%
未來薪資增加率	2.00%	2.00%

對於未來死亡率之假設係按照各國已公布的統計數字及經驗估計。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
113年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	\$ (1,067)	\$ 1,090	\$ 1,092	\$ (1,075)
112年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	\$ (962)	\$ 984	\$ 982	\$ (966)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(5) 本公司於民國114年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$0。

(6) 截至民國113年12月31日，該退休計畫之加權平均存續期間為5年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$	3,910
1-2年		3,871
2-5年		50,359
5年以上		34,823
	\$	92,963

2. 自民國94年7月1日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。民國113年及112年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$3,891及\$3,364。

(十四)股本

1. 本公司於民國113年5月29日經股東會決議通過，以未分配盈餘\$276,813辦理轉增資，增資基準日為民國113年6月29日，並向經濟部辦理變更登記完竣。

2. 民國113年12月31日止，本公司額定資本額為\$5,000,000，實收資本額為\$3,044,940，每股面額10元。本公司已發行股份之股款均已收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下：

	113年度	112年度
1月1日	276,812,726	276,812,726
盈餘轉增資	27,681,272	—
12月31日	304,493,998	276,812,726

3. 庫藏股

(1) 本公司民國113年及112年度均無庫藏股票交易。

(2) 截至民國113年及112年12月31日止，本公司之子公司一品興營造股份有限公司以投資獲利為目的持有本公司股票，明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
股數(仟股)	192	174
帳面價值	\$ 850	\$ 850

(十五)資本公積

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，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十為限。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。

(十六)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，應依法提列法定盈餘公積10%，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限。再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。前述可分配盈餘，由董事會決議分派股利後，提報股東會。
2. 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。
3. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
4. 本公司於民國113年5月29日及112年5月24日經股東常會決議通過之112年及111年度盈餘分派案如下：

	112年度		111年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 358,119		\$ 296,083	
現金股利	2,076,095	\$ 7.5	2,076,095	\$ 7.5
股票股利	276,813	1	—	\$ —

5. 本公司民國113年度之盈餘分派案，截至查核報告日止，尚未提報股東會。上述有關董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，可至公開資訊觀測站查詢。

(十七)其他權益項目

	113年度	112年度
國外營運機構財務報表之兌換差額		
1月1日	\$ 11,940	\$ 11,670
- 本公司	30,055	338
- 本公司之稅額	(6,011)	(68)
12月31日	<u>\$ 35,984</u>	<u>\$ 11,940</u>

(十八)營業收入

	113年度	112年度
客戶合約之收入	\$ 7,178,797	\$ 15,640,450
租賃收入	30,004	21,026
	<u>\$ 7,208,801</u>	<u>\$ 15,661,476</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供於某一時點移轉，收入可細分如下：

	建案銷售 台灣地區	
	113年度	112年度
收入認列時點		
一於某一時點認列之收入	<u>\$ 7,178,797</u>	<u>\$ 15,640,450</u>

2. 本公司截至民國113年12月31日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
113~118年	<u>\$ 35,068,120</u>

3. 合約負債

(1) 本公司認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	113年12月31日	112年12月31日	112年1月1日
合約負債－流動：			
一預收土地款	\$ 4,096,463	\$ 2,637,770	\$ 2,932,836
一預收房屋款	1,915,402	1,087,310	1,714,204
	<u>\$ 6,011,865</u>	<u>\$ 3,725,080</u>	<u>\$ 4,647,040</u>

本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據IFRS 15之規定認列與預售屋之合約相關之合約負債。

(2) 期初合約負債本期認列收入數

	113年度	112年度
合約負債期初餘額本期 認列收入		
一建案預售合約	<u>\$ 904,115</u>	<u>\$ 2,943,764</u>

(十九)費用性質之額外資訊

	113年度	112年度
本期營建成本	\$ 4,674,035	\$ 10,581,825
員工福利費用	236,752	370,358
折舊及攤銷	24,731	22,014
廣告費用	202,962	257,775
稅捐	54,921	47,551
租賃費用	541	526
其他成本及費用	62,788	64,066
營業成本及營業費用	<u>\$ 5,256,730</u>	<u>\$ 11,344,115</u>

(二十)員工福利費用

	113年度	112年度
薪資費用	\$ 179,665	\$ 278,986
董事酬勞	29,184	62,523
勞健保費用	13,069	10,976
退休金費用	4,406	3,945
其他用人費用	10,428	13,928
	<u>\$ 236,752</u>	<u>\$ 370,358</u>

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞3-5%，董事酬勞不高於2%。

2. 本公司民國113年及112年度員工酬勞估列金額分別為\$57,230及\$135,110；董事酬勞估列金額分別為\$24,800及\$58,550，前述金額帳列薪資費用科目。

民國113年度係依截至當期止之獲利情況，分別以3%及1.3%估列，估列金額與董事會決議金額一致。上述員工酬勞將採現金之方式發放。

經董事會決議之民國112年度員工紅利及董事酬勞與民國112年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)利息收入

	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 28,475	\$ 18,836
按攤銷後成本衡量之金融資產 利息收入	64,340	64,123
	<u>\$ 92,815</u>	<u>\$ 82,959</u>

(二十二)其他收入

	113年度	112年度
承購戶違約收入	\$ 3,272	\$ —
廣告服務收入	6,679	13,628
其他收入	4,869	4,104
	<u>\$ 14,820</u>	<u>\$ 17,732</u>

(二十三)其他利益及損失

	113年度	112年度
外幣兌換利益(損失)	\$ 54	\$ (8,847)
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	(20,200)	—
處分投資損失	(27,736)	—
什項支出	(323)	(648)
	<u>\$ (48,205)</u>	<u>\$ (9,495)</u>

(二十四)財務成本

	113年度	112年度
利息費用		
—銀行借款	\$ 363,640	\$ 261,612
—應收分期帳款	59,156	64,178
—可轉換公司債折價攤銷	32,288	—
—租賃負債	303	341
財務費用	<u>2,464</u>	<u>2,846</u>
	457,851	328,977
減：符合要件之資產資本化金額	<u>(309,658)</u>	<u>(190,351)</u>
	<u>\$ 148,193</u>	<u>\$ 138,626</u>

(二十五)所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	113年度	112年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 373,948	\$ 626,206
土地增值稅計入當期所得稅	19,495	72,670
未分配盈餘加徵	39,345	29,377
以前年度所得稅高估數	(6,692)	(402)
當期所得稅總額	426,096	727,851
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	1,567	186
當期處分海外子公司之換算差額影響數	5,579	—
所得稅費用	\$ 433,242	\$ 728,037

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅利益(費用)金額：

	113年度	112年度
國外營運機構換算差額	\$ (6,011)	\$ (68)
確定福利義務之再衡量數	2,362	126
	\$ (3,649)	\$ 58

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

	113年度	112年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 365,103	\$ 861,963
按法令規定不得認列項目影響數	19,945	(11,285)
免稅所得影響數	(11,100)	(224,472)
暫時性差異之原始產生及迴轉	1,567	186
當期處分海外子公司之換算差額影響數	5,579	—
未分配盈餘加徵	39,345	29,377
以前年度所得稅高估數	(6,692)	(402)
土增稅計入當期所得稅	19,495	72,670
所得稅費用	\$ 433,242	\$ 728,037

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

113年				
	1月1日	認列於 損 益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
<u>遞延所得稅資產</u>				
工程保固準備	\$ 3,400	\$ (1,600)	\$ —	\$ 1,800
未實現費用	7,705	(70)	—	7,635
確定福利計畫之再 衡量數	7,940	—	2,362	10,302
	19,045	(1,670)	2,362	19,737
<u>遞延所得稅負債</u>				
國外營運機構兌換 差額	(2,986)	—	(6,011)	(8,997)
退休金財稅差異	(526)	103	—	(423)
	(3,512)	103	(6,011)	(9,420)
合計	\$ 15,533	\$ (1,567)	\$ (3,649)	\$ 10,317

112年				
	1月1日	認列於 損 益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
<u>遞延所得稅資產</u>				
工程保固準備	\$ 3,200	\$ 200	\$ —	\$ 3,400
未實現費用	8,207	(502)	—	7,705
確定福利計畫之再 衡量數	7,814	—	126	7,940
	19,221	(302)	126	19,045
<u>遞延所得稅負債</u>				
國外營運機構兌換 差額	(2,918)	—	(68)	(2,986)
退休金財稅差異	(642)	116	—	(526)
	(3,560)	116	(68)	(3,512)
合計	\$ 15,661	\$ (186)	\$ 58	\$ 15,533

4. 本公司財務所得與課稅所得差異，主要係土地交易免稅所得等所產生。

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國111年度。

(二十六)每股盈餘

	113年度		
	稅後金額	加權平均 流通在外 股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	<u>\$ 1,392,271</u>	304,302	<u>\$ 4.58</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在普通股之影 響員工酬勞	<u>—</u>	690	
屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	<u>\$ 1,392,271</u>	<u>304,992</u>	<u>\$ 4.56</u>
	112年度		
	稅後金額	加權平均 流通在外 股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	<u>\$ 3,581,783</u>	304,302	<u>\$ 11.77</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在普通股之影 響員工酬勞	<u>—</u>	1,578	
屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	<u>\$ 3,581,783</u>	<u>305,880</u>	<u>\$ 11.71</u>

(二十七)來自籌資活動之負債之變動

113年								
	短期借款	應付短期票券	應付公司債	長期借款 (註2)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動 之負債總額
1月1日	\$12,112,470	\$ —	\$ —	\$ 4,131,536	\$ 27,626	\$ 23,855	\$ —	\$ 16,295,487
本期增加	18,685,857	1,250,000	6,131,722	1,538,402	16,315	—	—	27,622,296
本期減少	(14,020,000)	(900,000)	—	(1,453,608)	(32,760)	(7,265)	(2,076,095)	(18,489,728)
可轉換公司債轉換權	—	—	(737,089)	—	—	—	—	(737,089)
可轉換公司債折價攤銷數	—	—	32,288	—	—	—	—	32,288
利息費用支付數(註1)	—	(1,962)	—	—	—	(302)	—	(2,264)
其他非現金之變動	—	1,668	(40,400)	—	—	24,714	2,076,095	2,062,077
12月31日	<u>\$16,778,327</u>	<u>\$ 349,706</u>	<u>\$ 5,386,521</u>	<u>\$ 4,216,330</u>	<u>\$ 11,181</u>	<u>\$ 41,002</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 26,783,067</u>

112年								
	短期借款	應付短期票券	應付公司債	長期借款 (註3)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動 之負債總額
1月1日	\$ 8,751,890	\$ 299,800	\$ —	\$ 5,852,212	\$ 30,655	\$ 11,626	\$ —	\$ 14,946,183
本期增加	14,092,580	1,850,000	—	1,107,063	42,615	—	—	17,092,258
本期減少	(10,732,000)	(2,150,000)	—	(2,827,739)	(45,644)	(7,226)	(2,076,095)	(17,838,704)
利息費用支付數(註1)	—	(2,213)	—	—	—	(341)	—	(2,554)
其他非現金之變動	—	2,413	—	—	—	19,796	2,076,095	2,098,304
12月31日	<u>\$12,112,470</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 4,131,536</u>	<u>\$ 27,626</u>	<u>\$ 23,855</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 16,295,487</u>

註1：表列營業活動之現金流量。

註2：其中含\$1,318,265屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

註3：其中含\$1,292,600屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
品興營造股份有限公司(品興營造)	子公司
成都萬誠多寶置業有限公司(成都萬誠多寶)	子公司
成都華固置業有限公司(成都華固)	子公司
台灣數位工程股份有限公司(台灣數位)	關聯企業
富鋼工程股份有限公司(富鋼工程)	關聯企業
華璞建設股份有限公司(華璞建設)	關聯企業
廖偉傑	主要管理階層之二等親
鍾宛茜	主要管理階層之二等親
洪聖恩	主要管理階層之二等親

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

本公司於民國113年及112年度間經董事會決議通過出售本公司所開發興建之專案予關係人，含稅交易總金額分別為\$150,910及\$0。

2. 進貨及承諾

	113年度	112年度
子公司—品興營造	\$ 3,616,856	\$ 3,205,627
關聯企業	40,197	47,636
	<u>\$ 3,657,053</u>	<u>\$ 3,253,263</u>

(1) 本公司委託品興營造承包之專案工程均係依合約辦理，付款期間約為120天內；本公司對非關係人之付款期間約為一個月或45天內。

(2) 截至民國113年12月31日止，本公司與品興營造已簽訂而尚未完工之專案工程營造合約總價款計\$13,170,130，尚未估列之工程款計\$8,730,249。

3. 應付帳款

	113年12月31日	112年12月31日
子公司—品興營造	\$ 1,336,052	\$ 1,153,335
關聯企業	9,457	13,014
	<u>\$ 1,345,509</u>	<u>\$ 1,166,349</u>

應付關係人款項主要來自進貨交易。該應付款並無附息。

4. 管理費收入(表列「其他收入」)

	113年度	112年度
子公司—品興營造	<u>\$ 1,714</u>	<u>\$ 1,714</u>

(三)主要管理階層薪酬資訊

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 70,425	\$ 147,158

八、質押之資產

本公司提供擔保之資產明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	113年12月31日	112年12月31日	
應收分期帳款			應收帳款擔保借款
— 應收帳款	\$ 109,717	\$ 107,895	
— 長期應收票據及款項	1,761,699	2,009,036	
其他分期應收帳款			應收帳款擔保借款
— 其他應收款	9,148	8,105	
— 長期應收票據及款項	136,366	130,500	
其他流動資產			預售建案信託款
— 受限制銀行存款	2,674,396	1,712,332	
存貨	40,836,414	31,994,923	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	239,517	243,616	應收帳款擔保借款
	<u>\$ 45,767,257</u>	<u>\$ 36,206,407</u>	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國113年12月31日止，本公司與非關係人已簽訂之工程合約總價款計\$2,056,342，尚未估列之金額計\$1,574,812。

(二)本公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國113年12月31日止相關個案案名及信託銀行如下：

案名	信託銀行
華固大安學府	華南商業銀行股份有限公司
華固得月	玉山商業銀行股份有限公司
華固一莊	台北富邦商業銀行股份有限公司
華固上文林	國泰世華商業銀行股份有限公司
華固頂滙	國泰世華商業銀行股份有限公司
華固豐滙	玉山商業銀行股份有限公司
華固慕川	兆豐國際商業銀行股份有限公司
華固織幸	兆豐國際商業銀行股份有限公司
吾雙	國泰世華商業銀行股份有限公司

上述建案已辦理價金或不動產開發信託移轉登記予承辦信託之金融機構。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

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

	113年12月31日	112年12月31日
金融資產		
攤銷後成本衡量之金融資產/ 放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 3,361,727	\$ 1,397,399
定期存款	2,000,000	—
應收票據	109,193	55,850
應收帳款(含一年以上長期 應收分期帳款)	2,009,318	2,269,027
其他應收款	12,467	10,968
存出保證金	407,917	499,196
其他金融資產	2,674,396	1,712,332
	<u>\$ 10,575,018</u>	<u>\$ 5,944,772</u>
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 16,778,327	\$ 12,112,470
應付短期票券	349,706	—
應付票據	5,399	13,955
應付帳款	1,672,123	1,749,596
其他應付帳款	326,775	482,992
應付公司債	5,386,521	—
長期借款(包含一年或一營 業周期內到期)	4,216,330	4,131,536
存入保證金	11,181	27,626
	<u>\$ 28,746,362</u>	<u>\$ 18,518,175</u>
租賃負債	<u>\$ 41,002</u>	<u>\$ 23,855</u>

2. 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。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部遵循董事會之意見執行。本公司財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。
- (3) 本公司未有承作衍生工具以規避財務風險之情形。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

- A. 本公司係跨國營運，主要之貨幣為新台幣。相關匯率風險來自已認列之資產及負債及國外營運機構之淨投資。本公司管理階層已訂定政策，管理功能性貨幣之匯率風險。本公司透過財務部就其整體匯率風險進行管理。本公司民國113年及112年12月31日帳列無外幣資產或負債。
- B. 本公司貨幣性項目匯率波動具重大影響於民國113年及112年度兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為\$54及\$(8,847)。

價格風險

本公司無暴露於價格風險的權益工具，本公司未有商品價格風險之暴險。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。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。於民國113年及112年度本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 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。
- C. 當其他所有因素維持不變之情況下，利率變動1%對民國113年及112年度財務成本之最大影響為增加或減少\$213,447及\$162,440。於民國113年及112年度其中\$20,169及\$22,555係因本公司與銀行簽訂應收帳款擔保借款合同，因該分期付款銷貨所產生之利息收入將由承購戶直接存入本公司之銀行借款專戶用以償還上述應收帳款擔保借款合同所產生之利息支出，故本公司無需承擔此交易所產生之利率變動風險。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

- A. 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。
- B. 本公司係以集團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至少為「A」級者，始可被接納為交易對象。

C. 本公司主要經營住宅、工業廠房及商辦大樓之出租出售業務、出售房地係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，故因銷售房地所產生之應收帳款金額應屬微小，且無法收回之可能性小。針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。另本公司按客戶類型之特性將對客戶之應收帳款及應收分期款分組，採用簡化作法以準備矩陣為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。本公司於民國113年及112年12月31日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 於民國113年及112年12月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

E. 本公司未有應收帳款讓售之情形。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由財務部執行並予以彙總。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之借款限額或條款。

B. 本公司之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析；衍生金融負債係依據資產負債表日公允價值進行分析。除應付票據，其未折現合約現金流量金額約當於其帳面價值，並於一年內到期外，餘金融負債之未折現合約現金流量金額詳下表所述：

113年12月31日

非衍生金融負債：	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 1,744,404	\$ 10,622,101	\$ 5,343,990
應付短期票券	350,000	—	—
應付帳款	1,510,792	117,869	43,462
其他應付款	287,143	1,800	37,832
租賃負債	17,584	21,366	3,171
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,231,814	1,006,526	—
應收帳款擔保借款	157,127	329,043	2,269,406

112年12月31日

非衍生金融負債：	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 2,027,696	\$ 5,384,676	\$ 5,334,175
應付短期票券	—	—	—
應付帳款	1,589,996	117,695	41,905
其他應付款	192,387	252,243	38,362
租賃負債	7,567	10,738	6,342
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,201,581	704,791	—
應收帳款擔保借款	160,034	338,690	2,604,668

C. 本公司並未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(七)說明。

3. 民國113年及112年12月31日本公司持有以公允價值衡量之金融及非金融工具金額為\$60,600及\$0，係依獨立評價專家之評價結果，係屬第三等級公允價值。

4. 非以公允價值衡量之金融工具包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、存出保證金、受限制銀行存款、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、長期借款及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：無。

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）：請詳附表一。

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：請詳附表二。

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：請詳附表三。

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：請詳附表四。

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：請詳附表五。

9. 從事衍生工具交易：無。

10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表六。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表八。

2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：
無。

(四)主要股東資訊

上市(櫃)公司持有股份比例達5%(含)以上之股東名單、持股數額及比例：請詳附表九。

十四、營運部門資訊

不適用。

華固建設股份有限公司

存貨明細表

民國113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價(註)	
待售房地	\$ 1,059,102	\$ 1,718,900	
在建房地			
華固中央置地	6,356,505	6,356,505	
華固頂滙	4,196,122	4,196,122	
華固時代置地	3,673,707	3,673,707	
華固上文林	3,450,546	3,450,546	
華固得月	2,192,024	2,192,024	
華固大安學府	1,723,265	1,723,265	
華固一莊	1,714,556	1,714,556	
華固慕川(原仁義街57號案)	1,518,883	1,518,883	
華固豐滙(原台中豐樂路案)	1,392,641	1,392,641	
吾雙(原信義光復都更案)	1,130,897	1,130,897	
華固織幸(原仁義街89號案)	993,020	993,020	
	28,342,166	28,342,166	
待建土地			
正大北投案	4,080,738	4,080,738	
新竹光埔二期案	2,098,282	2,098,282	
文林北路三案	1,863,571	1,863,571	
台中經貿五路案	1,672,184	1,672,184	
台中崇德十路案	1,353,223	1,353,223	
正大新店案	693,283	693,283	
復興南路都更案	241,061	241,061	
敦南案	198,834	198,834	
其 他	483,782	483,782	
	12,684,958	12,684,958	
預付土地款及其他			
台中豐樂路二案	1,426,248	1,426,248	
容積及道路用地	16,032	16,032	
	\$ 43,528,506	\$ 44,188,304	

註：由於建設公司之行業特性，在建房地及待建土地等之市價係以成本及淨變現價值孰低者列示。

華固建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	期初餘額	本 期 增 加 數		本 期 移 轉 數		期末餘額	備 註
		投入成本	資本化利息	自待建 土地轉入	完工轉出		
華固中央置地	\$ 5,223,100	\$ 1,075,051	\$ 58,354	\$ —	\$ —	\$ 6,356,505	已提供作為借款之擔保
華固頂滙	3,768,312	392,274	35,536	—	—	4,196,122	"
華固時代置地	3,232,026	405,591	36,090	—	—	3,673,707	"
華固上文林	2,749,263	680,110	21,173	—	—	3,450,546	"
華固中原置地	2,497,755	560,900	8,808	—	(3,067,463)	—	"
華固得月	1,839,426	339,337	13,261	—	—	2,192,024	"
華固文臨	1,676,118	217,500	3,650	—	(1,897,268)	—	"
華固一莊	1,443,852	259,849	10,855	—	—	1,714,556	"
華固大安學府	1,177,534	541,327	4,404	—	—	1,723,265	"
吾雙(原信義光復都更案)	—	175,764	6,871	948,262	—	1,130,897	"
華固樂富中心	—	41,743	—	9,111	(50,854)	—	"
華固慕川(原仁義街57號案)	—	27,563	13,864	1,477,456	—	1,518,883	"
華固豐滙(原台中豐樂路案)	—	26,489	9,109	1,357,043	—	1,392,641	"
華固織幸(原仁義街89號案)	—	17,197	9,522	966,301	—	993,020	"
	<u>\$23,607,386</u>	<u>\$ 4,760,695</u>	<u>\$ 231,497</u>	<u>\$ 4,758,173</u>	<u>\$ (5,015,585)</u>	<u>\$ 28,342,166</u>	

華固建設股份有限公司
採用權益法投資變動明細表
民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		其他調整 (註2)	期末餘額			股權淨值		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	單價(元)	總價		
成都萬誠多寶置業有限公司	—	\$ 48,632	—	\$ —	—	\$ (8,277)	\$ (5,512)	—	80%	\$ 34,843	\$ —	\$ 34,843	無	
成都華固置業有限公司	—	25,321	—	—	—	(25,771)	450	—	—%	—	—	—	"	
品興營造股份有限公司	35,000,000	476,707	35,000,000	350,000	—	(33,021)	(22,649)	70,000,000	100%	771,037	14.63	1,024,013	"	註1
台灣數位工程股份有限公司	800,000	32,018	—	5,993	—	—	(6,400)	800,000	40%	31,611	39.51	31,611	"	
華璞建設股份有限公司	500,000	5,400	—	11	—	—	(260)	500,000	50%	5,151	10.30	5,151	"	
		<u>\$ 588,078</u>		<u>\$ 356,004</u>		<u>\$ (67,069)</u>	<u>\$ (34,371)</u>			<u>\$ 842,642</u>		<u>\$ 1,095,618</u>		

註1：股權淨值與長期股權投資餘額之差異，主係因沖銷逆流交易所產生之未實現內部利益及調整該公司持有本公司股票交易等所致。

註2：其他調整係包括投資國外營運機構財務報表換算之兌換差額、子公司收取本公司現金股利帳列資本公積、子公司未依持股比例認列現金增資產生之股權淨值差異、子公司發放現金股利、子公司減資退回股款及認列子公司退休金精算損益。

華固建設股份有限公司

營業收入明細表

民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
出售房地收入					
土地收入				\$	4,561,770
房屋收入					2,617,027
銷貨退回及折讓					—
					7,178,797
租賃收入					30,004
				\$	7,208,801

華固建設股份有限公司

營業成本明細表

民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	
	小 計	合 計
期初存貨		
待售房地	\$ 743,978	
在建房地	23,607,386	
待建土地	9,794,153	
預付土地款及容積款	2,107,339	\$ 36,252,856
加：本期進貨		11,223,032
本期投入在建費用		430,213
租賃成本		4,189
利息資本化		309,658
減：期末存貨		
待售房地	(1,059,102)	
在建房地	(28,342,166)	
待建土地	(12,684,958)	
預付土地款及容積款	(1,458,989)	(43,545,215)
加：備抵評價損失		3,402
營業成本		\$ 4,678,135

華固建設股份有限公司

營業費用明細表

民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
<u>推銷費用</u>					
薪資費用		\$	268		
廣告費用			111,945		
佣金支出			84,055		
其他費用			5,890		
			<u>202,158</u>		
<u>管理費用</u>					
薪資費用			212,987		
折舊費用			18,522		
捐贈費用			2,856		
稅 捐			54,921		
保固修繕費			10,690		
保 險 費			15,891		
其他費用			60,570		
			<u>376,437</u>		
合 計		\$	<u>578,595</u>		

華固建設股份有限公司
營業外收入及支出明細表
民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	\$ (37,795)	
利息收入	92,815	
其他收入－其他	14,820	
財務成本	(148,193)	
其他利益及損失	(48,205)	
	<u>\$ (126,558)</u>	

華固建設股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表

民國113年1月1日至113年12月31日

單位：新台幣仟元

	113年度			112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	\$ —	\$ 179,665	\$ 179,665	\$ —	\$ 278,986	\$ 278,986
勞健保費用	—	13,069	13,069	—	10,976	10,976
退休金費用	—	4,406	4,406	—	3,945	3,945
董事酬金	—	29,184	29,184	—	62,523	62,523
其他員工福利費用	—	10,428	10,428	—	13,928	13,928
	<u>\$ —</u>	<u>\$ 236,752</u>	<u>\$ 236,752</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 370,358</u>	<u>\$ 370,358</u>
折舊費用	<u>\$ 4,100</u>	<u>\$ 18,522</u>	<u>\$ 22,622</u>	<u>\$ 4,100</u>	<u>\$ 15,660</u>	<u>\$ 19,760</u>
折耗費用	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ —</u>
攤銷費用	<u>\$ —</u>	<u>\$ 2,109</u>	<u>\$ 2,109</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 2,254</u>	<u>\$ 2,254</u>

1. 本公司民國113年及112年度員工人數分別為91人及83人，其中未兼任員工之董事人數皆為7人。

2. 本公司依上表揭露以下資訊：

(1) 本公司民國113年及112年度平均員工福利費用分別為\$2,471及\$4,050。

(2) 本公司民國113年及112年度平均員工薪資費用分別為\$2,139及\$3,671

(3) 平均員工薪資費用調整變動情形為(42)%。

(4) 本公司民國113年及112年度監察人酬金皆為\$0。(註)

(5) 本公司薪資報酬政策如下：

- a. 本公司董事及經理人酬金依照公司章程第廿九條之一規定，年度如有獲利，應提撥3%~5%為員工酬勞，及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。
- b. 本公司董事依公司章程規定及參考物價指數、同業行情、營運成果、財務狀況，並經股東會通過年度盈餘提撥之董事酬勞總額分配之。
- c. 本公司經理人獲派之酬金金額，因職務、貢獻、該年度公司經營績效及考量公司未來風險，經薪酬委員會審議並送交董事會決議。
- d. 本公司員工薪資報酬包含月薪、獎金及員工酬勞。員工薪資標準核定依所擔任職務、學經歷、專業知識及市場價值決定；員工獎金暨酬勞依公司章程分配總額、該年度公司經營績效、職務貢獻及績效考核結果而定。

註：公司係設置審計委員會，故無監察人酬金。

華固建設股份有限公司
 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）
 民國113年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係（註1）	帳列科目	期		末		備註
				股 數	帳面金額（註2）	持股比例	公允價值	
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 評價調整	191,789	\$ 1,388	0.06	<u>\$ 21,864</u>	註3
					20,476			
					<u>\$ 21,864</u>			
成都萬誠多寶置業有限公司	理財商品	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		<u>\$ 13,385</u>		<u>\$ 13,385</u>	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註3：已列為庫藏股票。

華固建設股份有限公司
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
民國113年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「正大北投案」)	111.12.26	\$2,820,000	\$2,820,000 (註)	正大纖維工業股份有限公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$2,830,579。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$2,845,734。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「華固豐匯」)	113.06.12	301,076	301,076	台中市政府	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「文林北路三案」)	113.04.19	1,800,000	1,800,000	佳照投資股份有限公司另A.B君	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,809,331。 宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$1,804,062。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「台中崇德十路案」)	113.04.26	1,060,964	1,060,964	尚慶土地開發有限公司及C君21位	無	不適用	不適用	不適用	不適用	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$1,116,660。 歐亞不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$1,062,188。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「台中豐樂路二案」)	113.08.14	1,371,100	1,371,100	鼎王國際餐飲股份有限公司及D君5人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$1,401,232 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,384,141	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「正大北投案」)	113.11.04	933,960	933,960	台北市政府	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (「台中經貿五路案」)	113.12.09	321,949	321,949	台中市政府	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用

註：本公司於民國111年及112年已依約支付\$705,000、\$1,974,000，餘\$141,000於本期支付完畢。

華固建設股份有限公司
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
民國113年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

處分不動產 之公司	財產名稱	交易日或 事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形 (已依約收取)	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
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	112.08.09	係出售存貨， 故不適用	不適用	\$ 635,000	\$ 190,500 (註1)	不適用	瑞祺電通 股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$665,223。	詳附註六 (三)4.
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.09.28~ 113.03.25	係出售存貨， 故不適用	不適用	575,700	575,700 (註2)	不適用	英橋國際開發 股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$582,211。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.11.17	係出售存貨， 故不適用	不適用	485,000	485,000 (註3)	不適用	A君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$870,680。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.12.05~ 113.06.26	係出售存貨， 故不適用	不適用	848,000	568,020 (註4)	不適用	鑫創電子 股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$4,322,012。	詳附註六 (三)4.
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.12.28~ 113.01.31	係出售存貨， 故不適用	不適用	514,000	514,000 (註5)	不適用	德利威電子 股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$519,523。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	113.01.19	係出售存貨， 故不適用	不適用	504,380	504,380	不適用	凌航科技 股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$509,792。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	113.04.01~ 113.05.31	係出售存貨， 故不適用	不適用	320,660	171,860	不適用	B君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事 務所鑑價房地金額 \$322,582。	詳附註六 (三)4.

註1：本公司於民國112年間已依約收取\$190,500。

註2：本公司於民國112年間已依約收取\$54,200，並於本期收取\$521,500。

註3：本公司於民國112年間已依約收取\$67,400，並於本期收取\$417,600。

註4：本公司於民國112年間已依約收取\$69,190，並於本期收取\$498,830。

註5：本公司於民國112年間已依約收取\$56,090，並於本期收取\$457,910。

華固建設股份有限公司
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
民國113年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	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		
			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	備 註
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	子公司	進貨	\$ 3,616,856	31	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或 45日內	\$ (1,336,052)	79	
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	銷貨	(3,658,111)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	1,336,052	100	

華固建設股份有限公司
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
民國113年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關 係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金 額	處 理 方 式		
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母 公 司	\$ 1,336,052	註	\$ —	—	\$ 893,787	\$ —

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司
母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
民國113年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

				交易往來情形			佔合併總營收或 總資產之比率
編號 (註)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科 目	金 額	交易條件	
0	華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	\$ 3,616,856	依合約計價，120天內	50
0	華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	母公司對子公司	應付帳款	1,336,052	依合約計價，120天內	2
1	品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	子公司對母公司	銷貨	3,658,111	依合約計價，120天內	51
1	品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	子公司對母公司	應收帳款	1,336,052	依合約計價，120天內	2

註：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1) 母公司填0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

華固建設股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國113年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備 註
				本期期末	上期期末	股 數	比 率	帳面金額			
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	台灣	土木建設及水利工程之承攬	\$ 614,184	\$ 264,184	70,000,000	100	\$ 771,037	\$ 80,339	\$ (33,021)	子公司
華固建設股份有限公司	台灣數位工程股份有限公司	台灣	工程監控	8,000	8,000	800,000	40	31,611	15,418	5,993	採權益法評價之被投資公司
華固建設股份有限公司	華璞建設股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發 租售	5,000	5,000	500,000	50	5,151	29	12	採權益法評價之被投資公司
品興營造股份有限公司	富鋼工程股份有限公司	台灣	基礎工程專業營 造業	25,925	25,925	2,245,069	38.05	31,710	13,321	5,344	子公司採權益法之被投資公司

華固建設股份有限公司
大陸投資資訊－基本資料
民國113年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註2)	期末投資帳面金額	截至本期止已匯回投資收益	備註
					匯 出	收 回							
成都華固置業有限公司	不動產開發	\$ 22,390	註1	\$ 46,638	\$ —	\$ —	\$ 46,638	\$ (3,127)	0	\$ (2,502)	\$ —	\$ 73,410	註3
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,239	註1	—	—	—	—	(10,346)	80	(8,277)	34,843	346,784	註4
公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額										
華固建設股份有限公司	\$ 46,638	\$ 917,352	\$ 12,511,370										

註1：係直接投資大陸公司。

註2：係依該公司同期經會計師查核之財務報表評價及揭露。

註3：該公司於民國107年4月20日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣3,500萬，依本公司之持份為人民幣2,800萬，已於民國108年3月全數匯回。

另於民國108年4月23日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國108年8月全數匯回。

另於民國111年4月26日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國111年6月全數匯回。

另於民國112年5月19日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣6,000萬，依本公司之持份為人民幣4,800萬，已於民國112年6月全數匯回。

另於民國112年10月24日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣1,000萬，依本公司之持份為人民幣800萬，已於民國112年11月全數匯回。

本公司於民國113年5月8日經董事會決議處分本公司所持有之該公司所有股權予非關係人，交易價金已於民國113年7月18日全數收回。

註4：該公司於民國103年8月29日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,500萬，依本公司之持份為人民幣9,200萬，已於民國106年10月全數匯回。

另於民國107年4月20日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,000萬，依本公司之持份為人民幣8,800萬，已於民國108年2月全數匯回。

另於民國111年4月29日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣450萬，依本公司之持份為人民幣360萬，已於民國111年5月全數匯回。

華固建設股份有限公司
主要股東資訊
民國113年12月31日

附表九

主要股東名稱	股份(註)	
	持有股數	持股比例
鍾山投資股份有限公司	21,582,000	7.08 %
新聯陽投資股份有限公司	16,160,080	5.30 %

註：上述資料係由臺灣集中保管結算所提供。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1140034 號

會員姓名：
(1) 蕭春鴛
(2) 林瑟凱

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區基隆路一段333號27樓

事務所統一編號：03932533

事務所電話：(02)27296666

委託人統一編號：23358846

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2942 號
(2) 北市會證字第 2967 號

印鑑證明書用途：辦理 華固建設股份有限公司

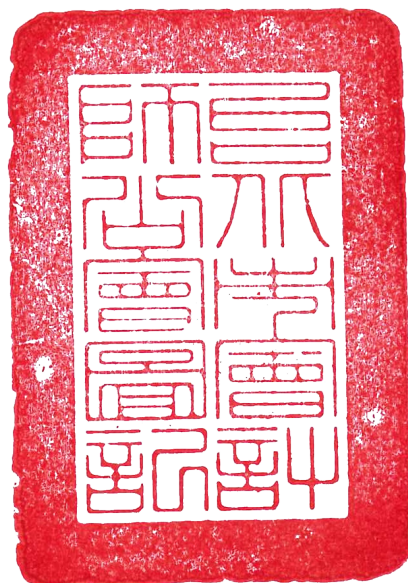
113 年 01 月 01 日 至
113 年度（自民國 113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 01 月 03 日