

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 106 年度及 105 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 106 年度及 105 年度個體財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 7
四、	個體資產負債表	8 ~ 9
五、	個體綜合損益表	10
六、	個體權益變動表	11
七、	個體現金流量表	12
八、	個體財務報表附註	13 ~ 40
	(一) 公司沿革	13
	(二) 通過財報之日期及程序	13
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13 ~ 15
	(四) 重大會計政策之彙總說明	16 ~ 21
	(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	22 ~ 35
	(七) 關係人交易	35 ~ 36
	(八) 質押之資產	36
	(九) 重大承諾事項及或有事項	36 ~ 37

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	37	
(十一)	重大之期後事項	37	
(十二)	其他	37 ~ 39	
(十三)	附註揭露事項	40	
	1. 重大交易事項相關資訊	40	
	2. 轉投資事業相關資訊	40	
	3. 大陸投資資訊	40	
(十四)	營運部門資訊	40	
九、	重要會計項目明細表	41 ~ 48	

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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 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「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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 106 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 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入之截止

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(十七)，會計項目之說明請詳附註六(十五)。

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。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常需涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性，因此本會計師將房地銷售收入之截止列為查核最重要事項之一。

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：

- 與管理當局訪談以瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並於財務報表比較期間一致的採用。
- 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易截止控制之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀所載之過戶日期暨客戶簽署之交屋同意書日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

其他事項-採用其他會計師

華固建設股份有限公司民國 106 年及 105 年度部分採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 106 年及 105 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 39,319 仟元及 40,067 仟元，各占資產總額之 0.116%及 0.118%，民國 106 年及 105 年度認列之綜合損益分別為新台幣 2,451 仟元及 1,221 仟元，各占本期綜合損益總額之 0.113%及 0.052%。

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，惟依照中華民國一般公認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錯誤或舞弊。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 106 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



會計師

王方瑜



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

金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 1 4 日


 華固建設服務股份有限公司
 個體資產負債表
 民國106年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日		
			金	額 %	金	額 %	
流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	746,777	2	\$ 1,116,896	3
1150	應收票據淨額			170,041	1	24,205	-
1170	應收帳款淨額	六(二)		136,581	-	-	-
1200	其他應收款			28,867	-	151,181	-
130X	存貨	六(三)及八		24,949,554	74	28,076,865	83
1410	預付款項			498,878	1	506,244	2
1478	工程存出保證金			542,475	2	549,611	2
1479	其他流動資產—其他	六(四)及八		1,718,125	5	1,662,257	5
11XX	流動資產合計			<u>28,791,298</u>	<u>85</u>	<u>32,087,259</u>	<u>95</u>
非流動資產							
1550	採用權益法之投資	六(五)		1,666,577	5	1,697,011	5
1600	不動產、廠房及設備			178,870	1	9,078	-
1760	投資性不動產淨額	六(六)		266,499	1	-	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十)		38,582	-	13,151	-
1920	存出保證金			31,824	-	116,030	-
1930	長期應收票據及款項	六(二)		2,840,572	8	-	-
1990	其他非流動資產—其他			12,666	-	13,531	-
15XX	非流動資產合計			<u>5,035,590</u>	<u>15</u>	<u>1,848,801</u>	<u>5</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>33,826,888</u>	<u>100</u>	\$ <u>33,936,060</u>	<u>100</u>

(續次頁)

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國106年及105年12月31日



單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	106年12月31日	105年12月31日
			金額	金額
			%	%
流動負債				
2100	短期借款	六(七)	\$ 5,206,050	16
2110	應付短期票券		299,782	1
2150	應付票據	七	344,284	1
2170	應付帳款		893,982	3
2180	應付帳款－關係人	七	712,533	2
2200	其他應付款		450,232	1
2230	本期所得稅負債	六(二十)	341,508	1
2399	其他流動負債－其他	六(八)(九)	5,869,937	17
21XX	流動負債合計		<u>14,118,308</u>	<u>42</u>
非流動負債				
2540	長期借款	六(九)	3,964,572	12
2570	遞延所得稅負債	六(二十)	12,040	-
2640	淨確定福利負債－非流動	六(十)	63,292	-
2645	存入保證金		19,823	-
2670	其他非流動負債－其他	六(三)	144,879	-
25XX	非流動負債合計		<u>4,204,606</u>	<u>12</u>
2XXX	負債總計		<u>18,322,914</u>	<u>54</u>
權益				
股本				
3110	普通股股本	六(十一)	2,768,127	8
資本公積				
3200	資本公積	六(十二)	72,789	-
保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	六(十三)	2,813,221	9
3350	未分配盈餘		9,835,206	29
其他權益				
3400	其他權益	六(十四)	15,481	-
3500	庫藏股票		(850)	-
3XXX	權益總計		<u>15,503,974</u>	<u>46</u>
重大承諾及或有事項				
九				
重大之期後事項				
六(二十)及十一				
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 33,826,888</u>	<u>100</u>
			<u>\$ 33,936,060</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
民國106年及105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	106 金 額	年 度 %	105 金 額	年 度 %
4000 營業收入	六(十五)及七	\$ 9,704,543	100	\$ 11,255,890	100
5000 營業成本	六(十六)(十七)及七	(6,617,471)	(68)	(7,928,599)	(70)
5950 營業毛利淨額		3,087,072	32	3,327,291	30
營業費用	六(十六)(十七)及七				
6100 推銷費用		(385,499)	(4)	(329,382)	(3)
6200 管理費用		(429,814)	(5)	(401,121)	(4)
6000 營業費用合計		(815,313)	(9)	(730,503)	(7)
6900 營業利益		2,271,759	23	2,596,788	23
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十八)及七	417,618	4	141,710	1
7020 其他利益及損失		(25,934)	-	(42,357)	-
7050 財務成本	六(十九)	(62,002)	-	(44,996)	-
7070 採用權益法認列之子公司、 關聯企業及合資損益之份額		28,524	-	175,871	1
7000 營業外收入及支出合計		358,206	4	230,228	2
7900 稅前淨利		2,629,965	27	2,827,016	25
7950 所得稅費用		(451,671)	(5)	(412,163)	(3)
8200 本期淨利		\$ 2,178,294	22	\$ 2,414,853	22
其他綜合損益(淨額)					
不重分類至損益之項目					
8311 確定福利計畫之再衡量數		(\$ 7,238)	-	\$ 636	-
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		(2,018)	-	(60)	-
8349 與不重分類之項目相關之所 得稅		1,230	-	(108)	-
8310 不重分類至損益之項目總 額		(8,026)	-	468	-
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		(12,716)	-	(90,039)	(1)
8399 與可能重分類之項目相關之 所得稅		2,161	-	15,306	-
8360 後續可能重分類至損益之 項目總額		(10,555)	-	(74,733)	(1)
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 18,581)	-	(\$ 74,265)	(1)
8500 本期綜合損益總額		\$ 2,159,713	22	\$ 2,340,588	21
基本每股盈餘	六(二十一)				
9750 基本每股盈餘合計		\$ 7.87		\$ 8.73	
稀釋每股盈餘	六(二十一)				
9850 稀釋每股盈餘合計		\$ 7.83		\$ 8.68	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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 南 師 範 大 學 附 屬 公 司
 個 體 財 務 報 告
 民 國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	普通股本	資本公積			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	庫藏股票	權益總額	
		資本公積—發行溢價	資本公積—庫藏股票	資本公積—其他						
105 年 度										
	105 年 1 月 1 日 餘額	\$ 2,768,127	\$ 350,594	\$ 23,702	\$ 1,051	\$ 2,306,572	\$ 8,524,394	\$ 100,769	(\$ 850)	\$ 14,074,359
	盈餘指撥及分派									
	法定盈餘公積	-	-	-	-	265,164	(265,164)	-	-	-
	現金股利	-	-	-	-	-	(1,384,064)	-	-	(1,384,064)
	資本公積發放現金	-	(138,407)	-	-	-	-	-	-	(138,407)
	子公司獲配本公司現金股利	-	-	959	-	-	-	-	-	959
	本期淨利	-	-	-	-	-	2,414,853	-	-	2,414,853
	本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	468	(74,733)	-	(74,265)
	105 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 2,768,127</u>	<u>\$ 212,187</u>	<u>\$ 24,661</u>	<u>\$ 1,051</u>	<u>\$ 2,571,736</u>	<u>\$ 9,290,487</u>	<u>\$ 26,036</u>	<u>(\$ 850)</u>	<u>\$ 14,893,435</u>
106 年 度										
	106 年 1 月 1 日 餘額	\$ 2,768,127	\$ 212,187	\$ 24,661	\$ 1,051	\$ 2,571,736	\$ 9,290,487	\$ 26,036	(\$ 850)	\$ 14,893,435
	盈餘指撥及分派									
	法定盈餘公積	-	-	-	-	241,485	(241,485)	-	-	-
	現金股利	-	-	-	-	-	(1,384,064)	-	-	(1,384,064)
	資本公積發放現金	-	(166,087)	-	-	-	-	-	-	(166,087)
	子公司獲配本公司現金股利	-	-	977	-	-	-	-	-	977
	本期淨利	-	-	-	-	-	2,178,294	-	-	2,178,294
	本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(8,026)	(10,555)	-	(18,581)
	106 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 2,768,127</u>	<u>\$ 46,100</u>	<u>\$ 25,638</u>	<u>\$ 1,051</u>	<u>\$ 2,813,221</u>	<u>\$ 9,835,206</u>	<u>\$ 15,481</u>	<u>(\$ 850)</u>	<u>\$ 15,503,974</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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106年及105年十月十一日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	106 年 度	105 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 2,629,965	\$ 2,827,016
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之份額		(28,524)	(175,871)
各項攤提	六(十六)	1,812	1,702
折舊費用	六(十六)	5,215	6,172
利息費用	六(十九)	62,002	44,996
利息收入		(2,545)	(10,050)
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			
應收票據淨額		(145,836)	16,795
其他應收款		(16,196)	90,353
存貨		3,005,416	1,969,004
預付款項		7,366	(3,957)
受限制存款		(308,357)	1,530,950
其他流動資產-其他		266,761	207,472
長期應收分期帳款		(2,977,153)	-
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(161,000)	(223,689)
應付帳款		350,588	225,405
應付帳款-關係人		(347,901)	330,868
其他應付款		132,354	40,041
預收款項		210,797	(1,348,353)
應計退休金負債		(5,612)	(4,785)
其他流動負債-其他		32,751	91,066
其他非流動負債-其他		8,377	-
未實現收入本期實現數		(22,066)	(36,185)
營運產生之現金流入		2,698,214	5,578,950
收取之現金股利		45,200	143,566
收取之利息		2,545	10,050
支付之利息	六(十九)	(207,964)	(300,641)
支付之所得稅		(383,713)	(165,879)
營業活動之淨現金流入		2,154,282	5,266,046
投資活動之現金流量			
子公司減資退回股款		138,510	295,786
購置不動產、廠房及設備價款		(173,649)	(598)
工程保證金(增加)減少		(7,136)	28,295
存出保證金減少(增加)		84,206	(93,967)
其他非流動資產減少		(947)	(400)
投資活動之淨現金流入		40,984	229,116
籌資活動之現金流量			
短期借款(減少)增加		(4,241,150)	(2,392,000)
應付短期票券增加(減少)		99,870	(799,589)
舉借長期借款		4,734,054	1,520,000
償還長期借款		(1,614,901)	(1,493,600)
存入保證金增加		6,893	6,797
發放現金股利	六(十三)	(1,384,064)	(1,384,064)
資本公積配發現金	六(十三)	(166,087)	(138,407)
籌資活動之淨現金流出		(2,565,385)	(4,680,863)
本期現金及約當現金(減少)增加數		(370,119)	814,299
期初現金及約當現金餘額		1,116,896	302,597
期末現金及約當現金餘額		\$ 746,777	\$ 1,116,896

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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106年度及105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107年3月14日經董事會通過發布。

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

1. 下表彙列金管會認可之民國106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10號、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」	民國105年1月1日
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」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：生產性植物」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	民國103年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	民國105年1月1日
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」	民國103年1月1日
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」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012週期之年度改善	民國103年7月1日
2011-2013週期之年度改善	民國103年7月1日
2012-2014週期之年度改善	民國105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之影響

1. 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：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第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「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	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
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「未實現損失之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「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(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

2. 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：

(1) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

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) 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」

此修正釐清如何辨認合約中的履約義務（即承諾移轉商品或勞務予客戶）；如何決定企業為主理人（提供商品或勞務）或代理人（負責安排商品或勞務之提供）；以及決定由授權取得之收入應於某一時點或於一段期間內認列。除上述之釐清外，此修正尚包含兩項新增的簡化規定，以降低企業首次適用新準則時之成本及複雜度。

3. 於適用金管會認可之民國 107 年 IFRSs 版本時，本公司對於國際財務報導準則第 9 號（以下簡稱「IFRS 9」）及國際財務報導準則第 15 號（以下簡稱「IFRS 15」）係採用簡易追溯調整，對民國 107 年 1 月 1 日之重大影響彙總如下：

長期預收貨款之會計處理

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，本公司判斷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，原收入準則並無此規定。因此項差異，民國 107 年 1 月 1 日調減保留盈餘 \$34,634 並調增合約負債 \$34,634。

(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

1. 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：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 9 號之修正「具負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 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 16 號「租賃」	民國 108 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

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。

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及負債。

(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之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產。本公司對於符合交易慣例之持有供交易之金融資產係採用交易日會計。
2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(六) 放款及應收款

應收帳款係屬原始產生之應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。

(七) 金融資產減損

1. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項，且該事項對某一或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。

2. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

- (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
- (3) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。

3. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產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，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係直接自資產之帳面金額調整。

(八) 存貨

1. 包括待建土地、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。待建土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。

(九) 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。

(十) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

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。

4. 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。
5. 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。
6. 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」。
7. 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。
8. 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。
9. 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。

(十一) 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、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限為 3~5 年。

(十二) 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。

(十三) 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。

(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

(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收盤價。

(十五) 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

10%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），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。

(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普通股。

(十七) 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，如附註四(十)之說明，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。

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。

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。本公司並無會計政策採用之重要判斷及重要會計估計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

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 40	\$ 90
支票存款及活期存款	746,737	1,116,806
	<u>\$ 746,777</u>	<u>\$ 1,116,896</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已轉列「其他流動資產」項下，請詳附註八。

(二)應收帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應收分期帳款	<u>\$ 136,581</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司將按分期付款銷貨出售「華固新天地」所產生之應收分期帳款與兆豐國際商業銀行簽訂有追索權之應收帳款讓售合約，因此本公司並未除列讓售之應收帳款，並將預支之價金視為擔保借款，請詳附註六(九)說明。截至民國 106 年 12 月 31 日應收帳款擔保借款資訊如下：

對象	106年12月31日	
	應收帳款擔保金額	擔保借款金額
兆豐國際商業銀行	<u>\$ 2,977,153</u>	<u>\$ 2,977,153</u>

2. 本公司應收分期帳款預期收回之情形如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 136,581	\$ -
1年以上	2,840,572	-
	<u>\$ 2,977,153</u>	<u>\$ -</u>

3. 本公司之應收帳款均未逾期且未減損，並符合本公司所定之授信標準。
4. 本公司之應收帳款於民國 106 年 12 月 31 日最大信用風險之暴險金額為每期應收帳款之帳面金額。

(三) 存 貨

	106年12月31日	105年12月31日
<u>待售房地</u>		
華固天鑄	\$ 5,949,226	\$ 7,415,244
華固新天地(含「財訓所興建及整建部分」)	3,309,996	-
華固華城	759,789	1,084,685
華固新綠洲	-	303,379
華固奇研映月	-	27,886
	<u>10,019,011</u>	<u>8,831,194</u>
<u>在建房地</u>		
華固亞太置地(原金泰案)	2,806,304	2,785,813
華固名鑄	2,763,904	2,064,222
華固新代田	2,198,391	1,961,421
華固樂慕	2,023,048	1,592,340
高雄三多	1,744,818	1,744,818
華固敦品(原敦南3號案)	1,147,793	-
碧湖天	31,218	-
華固新天地(含「財訓所興建及整建部分」)	-	5,583,897
	<u>12,715,476</u>	<u>15,732,511</u>
<u>待建房地</u>		
江子翠C區案	1,191,777	1,191,770
華固敦品(原敦南3號案)	-	1,109,670
敦南案	191,666	191,115
其 他	785,049	433,943
	<u>2,168,492</u>	<u>2,926,498</u>
<u>其 他</u>		
容積及道路用地	62,852	813,443
減：備抵存貨評價	(16,277)	(226,781)
	<u>46,575</u>	<u>586,662</u>
	<u>\$ 24,949,554</u>	<u>\$ 28,076,865</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(華固新天地)於民國 103 年已取得建築執照並開始投入建造。另依上述合作開發契約，本公司須為財政部財政人員訓練所整建及興建辦公大樓及學員宿舍(簡稱「財訓所興建及整建部分」)。

(2) 本案已於民國 106 年間興建完成，其中部份單位依本公司政策以出租為目的，故於完工登記後轉列「投資性不動產」科目項下。

2. 截至民國 106 年 12 月 31 日本公司所取得之容積計 \$2,970 因配合專案開發所需信託予本公司之子公司華茂開發股份有限公司名下。

3. 本公司於民國 99 年 6 月 4 日簽約出售台北市三玉段(華固天鑄案)土地之部分持分子非關係人蔡君，上述出售土地交易業已收足價款及完成過戶程序，惟因本公司出售上述土地後，又隨即與買方簽訂買賣標的土地之合建契約，應將出售土地與合建契約視為同一筆交易處理，因此將處分利益視為未實現予以遞延，本期因該建案完工並出售，故依出售比例將未實現利益轉列收入。截至民國 106 年及 105 年 12 月 31 日止，未實現之金額計 \$136,503 及 \$158,569，表列「其他非流動負債」科目項下。
4. 民國 106 年及 105 年度存貨利息資本化金額分別為 \$145,962 及 \$255,645，資本化利息之利率區間分別為 1.36%~2.26% 及 1.69%~2.6%。
5. 本公司將存貨質押之情形請詳附註八。

(四) 其他流動資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
受限制銀行存款	\$ 1,514,165	\$ 1,205,808
預售專案遞延代銷佣金	174,053	281,390
其他流動資產	29,907	175,059
	<u>\$ 1,718,125</u>	<u>\$ 1,662,257</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。

(五) 採用權益法之投資

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>持股比例</u>
子 公 司：			
成都萬誠多寶置業有限公司	\$ 654,452	\$ 659,286	80.00%
成都華固置業有限公司	672,287	582,161	80.00%
品興營造股份有限公司	293,881	409,762	100.00%
華茂開發股份有限公司	20,231	20,216	100.00%
關 聯 企 業：			
台灣數位工程股份有限公司	20,025	20,735	40.00%
華璞建設股份有限公司	5,701	4,851	50.00%
	<u>\$ 1,666,577</u>	<u>\$ 1,697,011</u>	

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 106 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民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
繼續經營單位本期淨利：	<u>\$ 5,058</u>	<u>\$ 2,346</u>

3. 本公司民國 106 年及 105 年度因逆流銷貨交易產生之未實現毛利分別為 \$50,412 及 \$11,101，業已銷除作為「採用權益法之投資」之減項。

4. 子公司一成都萬誠多寶置業有限公司於民國 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 115,000 仟元(本公司依持股比例應放部份為人民幣 92,000 仟元)。本公司於民國 104 年間經董事會決議暫不匯回該減資股款，而係將部份款項資金貸與子公司一成都華固置業有限公司。前揭本公司應收減資款已於民國 105 年度間收回人民幣 62,000 仟元及民國 106 年度收回人民幣 30,000 仟元。
5. 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。

(六) 投資性不動產

	106年度	105年度
<u>房屋及建築</u>		
1月1日	\$ -	\$ -
重分類	267,857	-
處分	-	-
折舊費用	(1,358)	-
12月31日	\$ 266,499	\$ -

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 118 年，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	106年度	105年度
投資性不動產之租金收入	\$ 688	\$ -
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	\$ 1,358	\$ -

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 106 年 12 月 31 日之公允價值為 \$427,839，係參酌各投資性不動產所在區域具比較性之相似標的近期成交價格。
3. 本公司因不可取消合約之未來應收最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
一年內	\$ 5,087	\$ -
二年至五年	20,347	-
五年以上	21,767	-
	\$ 47,201	\$ -

(七) 短期借款

借款性質	106年12月31日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 4,006,050	1.3%~1.9%	存貨-建物及土地
信用借款	1,200,000	1.27%~1.3%	
	\$ 5,206,050		

借款性質	105年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 7,797,200	1.7%~2.26%	存貨-建物及土地
信用借款	1,650,000	1.4%~1.78%	
	<u>\$ 9,447,200</u>		

(八) 其他流動負債

	106年12月31日	105年12月31日
預收土地款	\$ 2,650,811	\$ 901,603
預收房屋款	1,208,760	2,815,486
一年內或一營業週期到期之長期負債	1,778,581	1,408,000
其他	231,785	130,719
	<u>\$ 5,869,937</u>	<u>\$ 5,255,808</u>

(九) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	106年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自105年8月至107年8月，並按月付息。	1.3%~1.54%	無	\$ 1,216,000
	自106年8月至108年8月，並按月付息。			1,550,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至126年6月，並按月付息。	2.16%	詳說明	<u>2,977,153</u>
				5,743,153
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,778,581)
				<u>\$ 3,964,572</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	105年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自105年8月至107年7月，並按月付息。	1.54%~1.56%	無	\$ 1,520,000
	自104年8月至106年8月，並按月付息。			1,104,000
				2,624,000
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,408,000)
				<u>\$ 1,216,000</u>

本公司民國106年及105年12月31日未動用之借款額度分別為\$6,837,343及\$3,789,757。

應收帳款擔保借款

本公司與兆豐國際商業銀行簽定應收帳款讓售合約，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，借款期間為 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。
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. 於應收帳款讓售合約存續期間，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：不高於 230%。
 - (3) 本金利息保障倍數：110%(含)以上。
4. 本公司於民國 106 年 8 月經兆豐銀行核准將上述借款額度修改為新台幣 60 億，刪除上述第 3 點(3)本金利息保障倍數：110%(含)以上之財務比率承諾。

(十) 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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
確定福利義務現值	(\$ 83,545)	(\$ 74,170)
計畫資產公允價值	<u>20,253</u>	<u>12,504</u>
淨確定福利負債	<u>(\$ 63,292)</u>	<u>(\$ 61,666)</u>

(2)淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
106年度			
1月1日餘額	(\$ 74,170)	\$ 12,504	(\$ 61,666)
當期服務成本	(1,230)	-	(1,230)
利息(費用)收入	(833)	81	(752)
	(76,233)	12,585	(63,648)
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)	-	74	74
人口統計假設變動影響數	-	-	-
財務假設變動影響數	(8,138)	-	(8,138)
經驗調整	826	-	826
	(7,312)	74	(7,238)
提撥退休基金	-	7,594	7,594
12月31日餘額	(\$ 83,545)	\$ 20,253	(\$ 63,292)
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
105年度			
1月1日餘額	(\$ 72,733)	\$ 5,646	(\$ 67,087)
當期服務成本	(1,215)	-	(1,215)
利息(費用)收入	(819)	38	(781)
	(74,767)	5,684	(69,083)
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)	-	39	39
人口統計假設變動影響數	(14)	-	(14)
財務假設變動影響數	-	-	-
經驗調整	611	-	611
	597	39	636
提撥退休基金	-	6,781	6,781
12月31日餘額	(\$ 74,170)	\$ 12,504	(\$ 61,666)

- (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 段規定揭露計劃資產公允價值之分類。民國 106 年及 105 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：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
折現率	<u>1.00%</u>	<u>1.25%</u>
未來薪資增加率	<u>3.00%</u>	<u>2.00%</u>

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：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
106年12月31日				
對確定福利義務現值之影響 (\$ 1,742)	<u>\$ 1,800</u>	<u>\$ 1,760</u>	<u>\$ 1,760</u>	<u>(\$ 1,713)</u>
105年12月31日				
對確定福利義務現值之影響 (\$ 1,512)	<u>\$ 1,565</u>	<u>\$ 1,550</u>	<u>\$ 1,550</u>	<u>(\$ 1,504)</u>

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 107 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$149。

(6) 截至 106 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 8 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$ 2,503
1-2年	2,776
2-5年	26,836
5年以上	<u>55,852</u>
	<u>\$ 87,967</u>

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 106 年及 105 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$2,833 及 \$1,387。

(十一) 股本

1. 民國 106 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為 \$3,000,000，實收資本額為 \$2,768,127，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均為 276,812,726 股。

2. 庫藏股

(1) 本公司民國 106 年及 105 年度均無庫藏股票交易。

(2) 截至民國 106 年及 105 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：

	<u>106年12月31日</u>
股數(仟股)	<u>174</u>
帳面價值	<u>\$ 850</u>

(十二) 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。

(十三) 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% 後，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，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派。
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 106 年 6 月 7 日及 105 年 6 月 8 日經股東會決議通過之民國 105 年及 104 年度盈餘分派案如下：

	<u>105</u>	<u>年</u>	<u>度</u>	<u>104</u>	<u>年</u>	<u>度</u>
	<u>金 額</u>	<u>每 股</u>	<u>股利(元)</u>	<u>金 額</u>	<u>每 股</u>	<u>股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 241,485			\$ 265,164		
現金股利	1,384,064	\$	5	1,384,064	\$	5

另，本公司於民國 106 年 6 月 7 日及 105 年 6 月 8 日經股東會決議通過亦以資本公積發放現金股利 \$166,087 及 \$138,407。

5. 本公司於民國 107 年 3 月 14 日經董事會提議通過但尚未經股東會決議之民國 106 年度之盈餘分派案如下：

	<u>106 年 度</u>	
	<u>金 額</u>	<u>每 股 股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 217,829	
現金股利	1,439,426	\$ 5

6. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(十七)。

(十四) 其他權益項目

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
國外營運機構財務報表之兌換差額		
1月1日	\$ 26,036	\$ 100,769
- 本公司	(12,716)	(90,039)
- 本公司之稅額	2,161	15,306
12月31日	<u>\$ 15,481</u>	<u>\$ 26,036</u>

(十五) 營業收入

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
營建收入	\$ 9,687,656	\$ 11,232,726
其 他	16,887	23,164
	<u>\$ 9,704,543</u>	<u>\$ 11,255,890</u>

(十六) 費用性質之額外資訊

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
本期營建成本	\$ 6,617,471	\$ 7,928,599
員工福利費用	260,705	264,052
折舊、攤銷及減損費用	7,027	7,874
廣告費用	386,985	330,050
稅捐	85,239	41,662
租賃費用	9,180	11,385
其他成本及費用	66,177	75,480
營業成本及營業費用	<u>\$ 7,432,784</u>	<u>\$ 8,659,102</u>

(十七) 員工福利費用

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
薪資費用	\$ 239,650	\$ 243,121
勞健保費用	8,874	8,090
退休金費用	4,816	4,815
其他用人費用	7,365	8,026
	<u>\$ 260,705</u>	<u>\$ 264,052</u>

1. 本公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日員工人數分別為 75 人及 74 人。
2. 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%，董事及監察人酬勞不高於 2%。
3. 本公司民國 106 年及 105 年度員工酬勞估列金額分別為 \$82,358 及 \$88,529；董監酬勞估列金額分別為 \$32,943 及 \$35,411，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 106 年係依截至當期止之獲利情況，分別以 3% 及 1.2% 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 105 年度員工紅利及董監酬勞與民國 105 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監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八) 其他收入

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
應付款項轉列收入數	\$ 18,464	\$ 17,236
利息收入	24,651	10,050
承購戶違約收入	328,593	103,130
其他收入	45,910	11,294
	<u>\$ 417,618</u>	<u>\$ 141,710</u>

(十九) 財務成本

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息費用-銀行借款	\$ 205,281	\$ 289,274
財務費用	2,683	11,367
	207,964	300,641
減：符合要件之資產資本化金額	(145,962)	(255,645)
	<u>\$ 62,002</u>	<u>\$ 44,996</u>

(二十) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	106年度	105年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 262,292	\$ 162,056
土地增值稅計入當期所得稅	52,578	139,864
未分配盈餘加徵	78,977	100,241
預付所得稅	84,710	15,359
以前年度所得稅(高)低估數	(11,554)	3,862
當期所得稅總額	467,003	421,382
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(15,332)	(9,219)
所得稅費用	\$ 451,671	\$ 412,163

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅(費用)利益金額：

	106年度	105年度
國外營運機構換算差額	\$ 2,161	\$ 15,306
確定福利義務之再衡量數	1,230	(108)
	\$ 3,391	\$ 15,198

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	106年度	105年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 447,096	\$ 477,874
按法令規定不得認列項目影響數	21,581	24,956
免稅所得影響數	(121,675)	(325,415)
暫時性差異之原始產生及迴轉	(15,332)	(9,219)
未分配盈餘加徵	78,977	100,241
以前年度所得稅(高)低估數	(11,554)	3,862
土增稅計入當期所得稅等	52,578	139,864
所得稅費用	\$ 451,671	\$ 412,163

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：

	106年度			
	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	\$ 2,210	(\$ 340)	\$ -	\$ 1,870
未實現費用		25,832		25,832
退休金財稅差異	3,515	(1,292)	-	2,223
確定福利計劃之再衡量數	7,427	-	1,230	8,657
	<u>13,152</u>	<u>24,200</u>	<u>1,230</u>	<u>38,582</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
國外營運機構兌換差額	(5,333)	-	2,161	(3,172)
海外投資收益	-	(8,868)	-	(8,868)
	<u>(5,333)</u>	<u>(8,868)</u>	<u>2,161</u>	<u>(12,040)</u>
合計	<u>\$ 7,818</u>	<u>\$ 15,332</u>	<u>\$ 3,391</u>	<u>\$ 26,542</u>

	105年度			12月31日
	1月1日	認列於 損益	認列於其他 綜合淨利	
<u>遞延所得稅資產</u>				
工程保固準備	\$ 1,533	\$ 677	\$ -	\$ 2,210
退休金財稅差異	6,951	(3,437)	-	3,514
確定福利計劃之再衡量數	4,816	-	2,611	7,427
	<u>13,300</u>	<u>(2,760)</u>	<u>2,611</u>	<u>13,151</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
國外營運機構兌換差額	(20,639)	-	15,306	(5,333)
海外投資收益	(11,979)	11,979	-	-
	<u>(32,618)</u>	<u>11,979</u>	<u>15,306</u>	<u>(5,333)</u>
合計	<u>(\$19,318)</u>	<u>\$ 9,219</u>	<u>\$ 17,917</u>	<u>\$ 7,818</u>

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 103 年度。
6. 因民國 107 年 2 月公布生效之台灣所得稅法修正內容業已廢除兩稅合一制度相關規定，故不予揭露民國 106 年 12 月 31 日之未分配盈餘、股東可扣抵帳戶餘額及預計民國 106 年度盈餘分配之股東可扣抵稅額相關資訊。

民國 105 年 12 月 31 日之未分配盈餘相關資訊如下：

	105年12月31日
86年度以前	\$ 12,641
87年度以後	9,277,846
	<u>\$ 9,290,487</u>

7. 民國 105 年 12 月 31 日，本公司實際股東可扣抵稅額帳戶餘額為 \$317,175，民國 105 年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率為 6.22%。台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月公布生效，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。

(二十一) 每股盈餘

	106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>\$ 2,178,294</u>	276,638	<u>\$ 7.87</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	-	1,421	
屬於普通股股東之本期淨利加潛 在普通股之影響	<u>\$ 2,178,294</u>	<u>278,059</u>	<u>\$ 7.83</u>

	105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	\$ 2,414,853	276,638	\$ 8.73
<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	-	1,463	
屬於普通股股東之本期淨利加潛 在普通股之影響	\$ 2,414,853	278,101	\$ 8.68

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司關係
品興營造股份有限公司	子公司
台灣數位工程股份有限公司	關聯企業
富鋼工程股份有限公司	關聯企業
財團法人華固教育基金會	其他關係人
怡軒投資股份有限公司	其他關係人
鍾山投資股份有限公司	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

- (1) 本公司於民國 105 年 5 月 4 日經董事會決議通過出售華固天圓房屋及車位予關係人，含稅交易總金額為\$13,900。
- (2) 本公司於民國 104 年 5 月 6 日及 103 年 9 月 10 日分別經董事會決議通過出售新天地房地使用權予關係人-怡軒投資股份有限公司及鍾山投資股份有限公司，本期該建案完工認列收入金額分別為\$20,678 及 \$11,469。

2. 進貨及承諾

	106年度	105年度
子公司	\$ 1,663,677	\$ 2,701,604
關聯企業	1,165	46,655
	\$ 1,664,842	\$ 2,748,259

- (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 106 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\$2,734,590，尚未估列之工程款計 \$1,399,728。

3. 應付票據及帳款

	106年12月31日	105年12月31日
子公司	\$ 1,044,373	\$ 1,525,577
關聯企業	4,327	21,842
其他關係人	-	2,663
	<u>\$ 1,048,700</u>	<u>\$ 1,550,082</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. 捐贈支出

	106年度	105年度
其他關係人	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 2,000</u>

5. 管理費收入(表列「其他收入」)

	106年度	105年度
子公司	<u>\$ 1,714</u>	<u>\$ 1,714</u>

6. 資金貸與關係人

	106年12月31日	105年12月31日
子公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 37,859</u>

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	106年度	105年度
薪資及獎金	\$ 58,969	\$ 28,402
業務執行費用	80	96
董監酬勞及員工紅利	32,405	34,747
	<u>\$ 91,454</u>	<u>\$ 63,245</u>

八、質押之資產

本公司提供擔保之資產明細如下：

資 產 明 細	帳 面 價 值		質 押 性 質
	106年12月31日	105年12月31日	
應收帳款	\$ 2,977,153	\$ -	應收帳款擔保借款
其他流動資產			
一受限制銀行存款	1,514,165	1,205,808	預售建案信託款
存貨	20,585,047	9,025,111	短期借款及應付商業本票
	<u>\$ 25,076,365</u>	<u>\$ 10,230,919</u>	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國 106 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\$622,883，尚未估列之金額計\$556,294。

(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 106 年 12 月 31 日止相關案名及信託銀行如下：

<u>案 名</u>	<u>信 託 銀 行</u>
華固名铸	兆豐國際商業銀行股份有限公司
華固新代田	玉山商業銀行股份有限公司
華固敦品(原敦南3號案)	玉山商業銀行股份有限公司
華固樂慕	中國信託商業銀行股份有限公司

上述建案已辦理價金及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

詳附註六、(二十)。

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. 金融工具公允價值資訊

本公司非以公允價值衡量之金融工具(包括現金、應收票據、其他應收款、短期借款、應付商業本票、應付票據、應付帳款及其他應付款、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，另以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請詳附註十二、(三)。

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遵循董事會之意見執行。本公司財務部透過與公司營運單位密切合作，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

本公司係跨國營運，主要之貨幣為新台幣。相關匯率風險來自己認列之資產及負債及對國外營運機構之淨投資。本公司管理階層已訂定政策，管理公司功能性貨幣之匯率風險。公司透過公司財務部就其整體匯率風險進行管理。

價格風險

由於本公司未持有按公允價值衡量之金融資產，因此本公司無暴露於權益工具之價格風險。本公司未有商品價格風險之暴露。

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。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。於民國 106 年及 105 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. 依模擬之執行結果，利率變動 1% 對民國 106 年及 105 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$112,490 及 \$122,711，其中 \$29,772 係因本公司與銀行簽訂有追索權之應收帳款讓售合約，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讓售合約所產生之利息支出，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. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手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。對銀行及金融機構而言，主要以獲獨立信評等級至少為「A」級之機構，才會被接納為交易對象。
- B. 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。
- C. 於民國 106 年及 105 年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由公司內各營運個體執行，並由公司財務部予以彙總。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，請詳附註六(九)，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。
- B. 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。

非衍生金融負債：

106年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$4,300,128	\$1,007,940	\$ 10,162
應付短期票券	299,782	-	-
應付票據	344,284	-	-
應付帳款	1,221,079	375,995	9,441
其他應付款	437,550	12,682	-
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	1,255,651	1,570,925	-
應收帳款擔保借款	199,407	373,562	3,623,971

非衍生金融負債：

105年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$4,857,710	\$3,907,739	\$ 772,638
應付短期票券	199,912	-	-
應付票據	505,284	-	-
應付帳款	817,224	780,088	6,516
其他應付款	305,303	12,575	-
長期借款(包含一年或一 營業週期內到期)	1,144,520	1,543,408	-

(三)公允價值資訊

1. 本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請詳附註十二、(二)1.說明。
2. 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。本公司投資之上市櫃股票投資的公允價值屬之。
 - 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。本公司投資之無活絡市場之權益工具投資屬之。
3. 民國 106 年及 105 年 12 月 31 日本公司未持有以公允價值衡量之金融及非金融工具。
4. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：
 - (1) 本公司持有以市場報價之金融資產，該等工具係屬於第一等級。係以收盤價為公允價值輸入值。
 - (2) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。

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：請詳附表一。
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）：請詳附表二。
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：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。

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 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	市 價(註)	備 註
	成 本		
待售房地	\$10,019,011	\$12,370,807	
在建房地			
華固亞太置業(原金泰案)	\$ 2,806,304	\$ 2,806,304	
華固名铸	2,763,904	2,763,904	
華固新代田	2,198,391	2,198,391	
華固樂慕	2,023,048	2,023,048	
高雄三多	1,744,818	1,744,818	
華固敦品(原敦南3號案)	1,147,793	1,147,793	
碧湖天	31,218	31,218	
	<u>12,715,476</u>	<u>12,715,476</u>	
待建土地			
江子翠C區案	1,191,777	1,191,777	
敦南案	191,666	191,666	
其他	785,049	785,049	
	<u>2,168,492</u>	<u>2,168,492</u>	
容積及道路用地	46,575	46,575	
	<u>\$ 24,949,554</u>	<u>\$ 27,301,350</u>	

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 106 年 1 月 1 日至 106 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	本期出售	完工轉出		
華固亞太置業(原金泰案)	\$ 2,785,813	\$ 14,610	\$ 37,065	\$ -	(\$ 31,184)	\$ -	\$ 2,806,304	已提供作為借款之擔保
華固名铸	2,064,222	686,124	13,558	-	-	-	2,763,904	"
華固新代田	1,961,421	213,004	23,966	-	-	-	2,198,391	"
華固樂慕	1,592,340	412,230	18,478	-	-	-	2,023,048	"
高雄三多	1,744,818	-	-	-	-	-	1,744,818	"
華固敦品(原敦南3號案)	-	23,193	14,930	1,109,670	-	-	1,147,793	"
碧湖天	-	31,161	57	-	-	-	31,218	
華固新天地	5,583,897	2,070,569	34,790	-	(7,689,256)	-	-	
	<u>\$ 15,732,511</u>	<u>\$ 3,450,891</u>	<u>\$ 142,844</u>	<u>\$ 1,109,670</u>	<u>(\$ 7,720,440)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,715,476</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 106 年 1 月 1 日至 106 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	-	\$ 659,286	-	\$ 2,559	-	\$ -	(\$ 7,393)	-	80%	\$ 654,452	\$ -	\$ -	無	
成都華固置業有限公司	-	582,161	-	95,449	-	-	(5,323)	-	80%	672,287	-	-	無	
品興營造股份有限公司	35,000,000	409,762	-	-	-	(72,839)	(43,042)	35,000,000	100%	293,881	-	-	無	註1
台灣數位工程股份有限公司	800,000	20,735	-	2,490	-	-	(3,200)	800,000	40%	20,025	-	-	無	
華茂開發股份有限公司	2,000,000	20,216	-	15	-	-	-	2,000,000	100%	20,231	-	-	無	
華璞建設股份有限公司	500,000	<u>4,851</u>	-	<u>850</u>	-	-	-	500,000	50%	<u>5,701</u>	-	-	無	
		<u>\$ 1,697,011</u>		<u>\$ 101,363</u>		<u>(\$ 72,839)</u>	<u>(\$ 58,958)</u>			<u>\$ 1,666,577</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入資本公積、子公司發放現金股利及認列子公司退休金精算損益。

華固建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	保證或承兌機構(註1)	契 約 期 限	票面利率	金 額		擔 保 品	
				發 行 金 額	未攤銷應付 短期票券折價		
應付商業本票	A金融機構	106/12/12~107/2/9	1.25%	\$ 200,000	(\$ 104)	\$ 199,896	無
	B金融機構	106/12/12~107/2/9	1.25%	100,000	(114)	99,886	//
				<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 218)</u>	<u>\$ 299,782</u>	

註1：本公司往來之金融機構包括中華票券金融股份有限公司及合作金庫票券股份有限公司。

華固建設股份有限公司
營業收入明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u> <u>目</u>	<u>摘</u> <u>要</u>	<u>金</u> <u>額</u>
出售房地收入		
土地收入		\$ 1,966,127
房屋收入		7,881,517
銷貨折讓		(159,988)
		9,687,656
租賃收入		16,887
		<u>\$ 9,704,543</u>

(以下空白)

華固建設股份有限公司
營業成本明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
		小	計 合
期初存貨			
待售房地		\$ 8,831,194	
在建房地		15,732,511	
待建土地		2,926,498	
預付土地款及容積款		586,662	\$ 28,076,865
加：本期進貨			
本期投入在建費用			3,220,903
租賃成本			391,020
利息資本化			132
利息資本化			145,962
減：期末存貨			
待售房地		(10,019,011)	
在建房地		(12,715,476)	
待建土地		(2,168,492)	
預付土地款及容積款		(46,575)	(24,949,554)
本期轉列投資性不動產			(267,857)
營建成本			\$ 6,617,471

華固建設股份有限公司
營業費用明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
<u>推銷費用</u>		
依全部完工認列之遞延推銷費用轉銷數	\$ 148,617	
廣告費用	187,214	
其他費用	49,668	
	385,499	
<u>管理費用</u>		
薪資費用	244,466	
稅 捐	85,239	
租金支出	9,180	
保 險 費	10,205	
其他費用	80,724	
	429,814	
合 計	\$ 815,313	

華固建設股份有限公司
營業外收入及支出明細表
民國 106 年 1 月 1 日至 106 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	\$ 28,524	
外幣兌換利益及損失	(25,934)	
利息收入	24,651	
應付款項轉列其他收入	18,464	
承購戶違約收入	328,593	
其他收入-其他	45,910	
財務成本	(62,002)	
	<u>\$ 358,206</u>	

(以下空白)

華固建設股份有限公司
資金貸與他人
民國106年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	貸出資金		往來項目	是否 為關 係人	本期		實際動支		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		對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
	之公司	貸與對象			最高金額	期末餘額	金額	金額						名稱	價值			
0	華固建設股份有限 公司	成都華固置業有限 公司	其他應收 款	是	\$ 91,300	\$ -	\$ -	0	有短期融通資 金之必要	\$ -	營業週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 3,100,795	\$ 6,201,590		

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：

華固建設股份有限公司對個別對象資金貸與他人之金額以不超過淨值20%為限，對外資金貸與他人總額以淨值之40%為限。

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106年12月31日

附表二

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 (註1)	與有價證券發行人 之關係 (註2)	帳列科目	期		末		備註
				股數	帳面金額 (註3)	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	174,354	\$ 1,388	0.06	\$ 12,048	註4
					<u>10,660</u>			
					<u>\$ 12,048</u>			

註1：本表所稱有價證券，係指屬國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」範圍內之股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註3：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填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，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註4：已列為庫藏股票。

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106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		帳面金額	交易金額	價款收取情形	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
		發生日	原取得日期									
華固建設股份 有限公司	存貨-在建房地	不適用	係預售房地， 故不適用	不適用	\$ 2,956,600	已依約收取 \$944,900	不適用	A君等6人	無	獲取利益	展茂不動產估價師事 務所鑑價全案金額 21,204,857。	不適用
華固建設股份 有限公司	存貨-待售房地	不適用	係預售房地， 故不適用	不適用	\$ 836,049	已依約收取 \$836,049	不適用	G君等2人	無	獲取利益	展茂不動產估價師事 務所鑑價全案金額 \$11,023,925。	不適用

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106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	估總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	估總應收(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	\$ 1,663,677	46	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	(\$ 1,044,373)	54	
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	(\$ 1,663,677)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	1,044,373	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106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	
					金額	處理方式	後收回金額	提列備抵呆帳金額
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	\$ 1,044,373	註	\$ -	-	\$ 52,734	\$ -

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106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
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	之比率
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	\$ 1,663,677	依合約計價，120天內	16%
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	1,044,373	依合約計價，120天內	3%
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	1,663,677	依合約計價，120天內	16%
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	1,044,373	依合約計價，120天內	3%

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106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		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		投資損益		
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	\$ 264,184	\$ 264,184	35,000,000	100	\$ 293,881	\$ 20,884	(\$ 72,839)	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	8,016	8,016	800,000	40	20,025	6,048	2,490	採權益法評價之被投資公司	
華固建設股份有限公司	華茂開發股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發 租售	20,000	20,000	2,000,000	100	20,231	15	15	子公司	
華固建設股份有限公司	華璞建設股份有限公司	台灣	不動產買賣及租 賃	5,000	5,000	500,000	50	5,701	1,700	850	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	基樁工程之承攬	16,000	16,000	1,043,804	33.03	13,593	(2,690)	(889)	子公司採權益法評價之被投資公司	

華固建設股份有限公司
大陸投資資訊—基本資料
民國106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	本期匯出或收回		本期期末自台	被投資公司本	本公司直接	本期認列投資	期末投資帳面	截至本期止已	
				灣匯出累積投	投資金額		灣匯出累積投						
				資金額	匯出	收回	資金額						
成都華固置業有限公司	不動產開發	\$ 684,750	註1	\$ 566,110	-	-	\$ 566,110	\$ 119,312	80	\$ 95,449	\$ 672,287	-	
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	524,975	註1	511,039	-	\$ 136,530	374,509	3,198	80	2,559	654,452	192,191	註3
	本期期末累計自												
公司名稱	台灣匯出赴大陸	經濟部投審會	依經濟部投審會										
	地區投資金額	核准投資金額	規定赴大陸地區										
華固建設股份有限公司	\$ 940,619	\$ 1,636,800	投資限額										
				\$ 9,302,384									

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而得。

註3：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50%，金額計人民幣9,200萬，並分別於民國105年11月9日、6月14日及106年10月20日合計匯回人民幣9,200萬。

註4：本表相關數字應以新臺幣列示。