

華固建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 107 年及 106 年第三季
(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 及 子 公 司
民 國 107 年 及 106 年 第 三 季 合 併 財 務 報 告 暨 會 計 師 核 閱 報 告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8 ~ 9
六、	合併權益變動表	10
七、	合併現金流量表	11
八、	合併財務報表附註	12 ~ 45
	（一） 公司沿革	12
	（二） 通過財務報告之日期及程序	12
	（三） 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 15
	（四） 重大會計政策及彙總聲明	15 ~ 17
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	17
	（六） 重要會計項目之說明	18 ~ 34
	（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

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 ~ 44
(十三)	附註揭露事項	44 ~ 45
	1. 重大交易事項相關資訊	44
	2. 轉投資事業相關資訊	45
	3. 大陸投資資訊	45
(十四)	營運部門資訊	45

會計師核閱報告

(107)財審報字第 18001580 號

華固建設股份有限公司 公鑒：

前言

華固建設股份有限公司及子公司民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)及六(六)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司及採用權益法之投資之同期間財務報表未經會計師核閱。其民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之資產總額(含「採用權益法之投資」)分別為新台幣 1,573,864 仟元及 2,121,880 仟元，分別占合併資產總額之 4.06%及 6.11%；負債總額分別為新台幣 248,200 仟元及 250,304 仟元，分別占合併負債總額之 1.04%及 1.32%；民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為新台幣

7,107 仟元、新台幣 34,298 仟元、新台幣 20,577 仟元及 146,440 仟元，分別占合併綜合損益總額之 18.33%、1.95%、3.41%及 7.09%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採用權益法之投資之財務報表倘經會計師核閱，對財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達華固建設股份有限公司及子公司民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

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 1 1 月 7 日



華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國107年9月30日及民國106年12月31日、9月30日

(民國107年及106年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			107 年 9 月 30 日		106 年 12 月 31 日		106 年 9 月 30 日				
資	產	附註	金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動資產											
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	936,791	2	\$	885,331	3	\$	1,354,065	4
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)									
	金融資產－流動			788,543	2		1,044,472	3		1,155,772	3
1150	應收票據淨額	六(三)		83,170	-		174,472	-		133,875	1
1170	應收帳款淨額	六(三)及									
		八		167,019	-		136,581	-		136,347	-
1200	其他應收款			7,742	-		13,261	-		144	-
130X	存貨	六(四)及									
		八		29,540,165	76		25,501,523	74		25,477,244	73
1410	預付款項			611,822	2		575,179	2		573,249	2
1470	其他流動資產	六(五)及									
		八		2,898,939	8		2,309,061	7		2,204,628	6
11XX	流動資產合計			35,034,191	90		30,639,880	89		31,035,324	89
非流動資產											
1550	採用權益法之投資	六(六)		38,252	-		39,319	-		39,055	-
1600	不動產、廠房及設備			178,618	1		180,146	1		180,721	1
1760	投資性不動產淨額	六(七)		499,195	1		517,080	2		584,061	2
1840	遞延所得稅資產	六(二十									
		一)		24,675	-		46,237	-		19,088	-
1900	其他非流動資產	六(三)及									
		八		3,037,026	8		2,886,711	8		2,863,380	8
15XX	非流動資產合計			3,777,766	10		3,669,493	11		3,686,305	11
1XXX	資產總計		\$	38,811,957	100	\$	34,309,373	100	\$	34,721,629	100

(續次頁)



華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國107年9月30日及民國106年12月31日、9月30日

(民國107年及106年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	107 年 9 月 30 日		106 年 12 月 31 日		106 年 9 月 30 日	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(八)	\$ 7,709,670	20	\$ 5,206,050	15	\$ 5,899,370	17
2110	應付短期票券		2,848,889	7	299,782	1	299,984	1
2130	合約負債—流動	六(十六)	5,043,345	13	-	-	-	-
2150	應付票據		304,288	1	76,240	1	225,391	1
2170	應付帳款	七	935,301	2	1,761,944	5	1,583,518	4
2200	其他應付款		410,246	1	600,556	2	612,673	2
2230	本期所得稅負債	六(二十一)	126,212	-	410,947	1	393,628	1
2300	其他流動負債	六(九)	2,121,008	6	5,899,575	17	5,515,630	16
21XX	流動負債合計		19,498,959	50	14,255,094	42	14,530,194	42
非流動負債								
2540	長期借款	六(十)	4,275,364	11	3,964,572	11	4,224,924	12
2570	遞延所得稅負債	六(二十一)	3,482	-	12,040	-	11,443	-
2600	其他非流動負債		201,899	1	242,008	1	235,982	1
25XX	非流動負債合計		4,480,745	12	4,218,620	12	4,472,349	13
2XXX	負債總計		23,979,704	62	18,473,714	54	19,002,543	55
歸屬於母公司業主之權益								
股本		六(十二)						
3110	普通股股本		2,768,127	7	2,768,127	8	2,768,127	8
資本公積		六(十三)						
3200	資本公積		73,695	-	72,789	-	72,789	-
保留盈餘		六(十四)						
3310	法定盈餘公積		3,031,051	8	2,813,221	8	2,813,221	8
3350	未分配盈餘		8,779,846	23	9,835,206	29	9,718,079	28
其他權益		六(十五)						
3400	其他權益		13,930	-	15,481	-	12,566	-
3500	庫藏股票	六(十二)	(850)	-	(850)	-	(850)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		14,665,799	38	15,503,974	45	15,383,932	44
36XX	非控制權益		166,454	-	331,685	1	335,154	1
3XXX	權益總計		14,832,253	38	15,835,659	46	15,719,086	45
重大承諾及或有事項		九						
3X2X	負債及權益總計		\$ 38,811,957	100	\$ 34,309,373	100	\$ 34,721,629	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及子公司
合併綜合損益表
民國107年及106年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)



單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日		106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日		107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	
		金	%	金	%	金	%	金	%
4000 營業收入	六(十六)及十								
	二(五)	\$ 717,511	100	\$ 7,560,326	100	\$ 2,897,835	100	\$ 9,431,080	100
5000 營業成本	六(十七)(十								
	八)	(537,143)	(75)	(5,232,611)	(69)	(1,987,988)	(69)	(6,421,481)	(68)
5900 營業毛利		<u>180,368</u>	<u>25</u>	<u>2,327,715</u>	<u>31</u>	<u>909,847</u>	<u>31</u>	<u>3,009,599</u>	<u>32</u>
營業費用	六(十七)(十								
	八)及七								
6100 推銷費用		(45,016)	(6)	(234,287)	(3)	(167,112)	(6)	(324,309)	(3)
6200 管理費用		(68,611)	(10)	(200,730)	(3)	(277,073)	(9)	(436,621)	(5)
6000 營業費用合計		<u>(113,627)</u>	<u>(16)</u>	<u>(435,017)</u>	<u>(6)</u>	<u>(444,185)</u>	<u>(15)</u>	<u>(760,930)</u>	<u>(8)</u>
6900 營業利益		<u>66,741</u>	<u>9</u>	<u>1,892,698</u>	<u>25</u>	<u>465,662</u>	<u>16</u>	<u>2,248,669</u>	<u>24</u>
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(十九)	50,203	7	184,076	2	366,700	13	370,202	4
7020 其他利益及損失		(10,740)	(1)	684	-	(11,540)	-	(20,402)	-
7050 財務成本	六(二十)	(29,289)	(4)	(15,968)	-	(82,507)	(3)	(34,686)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業 及合資損益之份額	六(六)	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>457</u>	<u>-</u>	<u>2,765</u>	<u>-</u>	<u>2,188</u>	<u>-</u>
7000 營業外收入及支出合計		<u>10,178</u>	<u>2</u>	<u>169,249</u>	<u>2</u>	<u>275,418</u>	<u>10</u>	<u>317,302</u>	<u>3</u>
7900 稅前淨利		76,919	11	2,061,947	27	741,080	26	2,565,971	27
7950 所得稅費用	六(二十一)	(13,502)	(2)	(321,830)	(4)	(137,372)	(5)	(483,981)	(5)
8200 本期淨利		<u>\$ 63,417</u>	<u>9</u>	<u>\$ 1,740,117</u>	<u>23</u>	<u>\$ 603,708</u>	<u>21</u>	<u>\$ 2,081,990</u>	<u>22</u>

(續次頁)

華固建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國107年及106年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	107年7月1日至9月30日 金額	%	106年7月1日至9月30日 金額	%	107年1月1日至9月30日 金額	%	106年1月1日至9月30日 金額	%
其他綜合損益(淨額)									
不重分類至損益之項目									
8349 與不重分類之項目相關之所	六(二十一)								
得稅		\$ -	-	\$ -	-	\$ 1,749	-	\$ -	-
8310 不重分類至損益之項目總額		-	-	-	-	1,749	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目									
目									
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(29,350)	(4)	23,359	-	(1,550)	-	(20,286)	-
8399 與可能重分類之項目相關之	六(二十一)								
所得稅		4,696	-	(3,177)	-	(311)	-	2,759	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(24,654)	(4)	20,182	-	(1,861)	-	(17,527)	-
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 24,654)	(4)	\$ 20,182	-	(\$ 112)	-	(\$ 17,527)	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 38,763	5	\$ 1,760,299	23	\$ 603,596	21	\$ 2,064,463	22
淨利歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 61,996	9	\$ 1,733,349	23	\$ 600,147	21	\$ 2,053,141	22
8620 非控制權益		1,421	-	6,768	-	3,561	-	28,849	-
		\$ 63,417	9	\$ 1,740,117	23	\$ 603,708	21	\$ 2,081,990	22
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 43,212	6	\$ 1,748,859	23	\$ 600,345	21	\$ 2,039,671	22
8720 非控制權益		(4,449)	(1)	11,440	-	3,251	-	24,792	-
		\$ 38,763	5	\$ 1,760,299	23	\$ 603,596	21	\$ 2,064,463	22
基本每股盈餘									
9750 基本每股盈餘合計	六(二十二)	\$ 0.22		\$ 6.27		\$ 2.17		\$ 7.42	
稀釋每股盈餘									
9850 稀釋每股盈餘合計	六(二十二)	\$ 0.22		\$ 6.24		\$ 2.16		\$ 7.38	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及其子公司
合併權益變動表
民國107年度及106年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	歸	屬	於	母	公	司	業	主	之	權	益		
	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	庫 藏 股 票	總 計		非 控 制 權 益
附 註	普 通 股 股 本	溢 價	庫 藏 股 票 交 易	其 他	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	之 兌 換 差 額	庫 藏 股 票	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額		
六(十五)	\$ 2,768,127	\$ 212,187	\$ 24,661	\$ 1,051	\$ 2,571,736	\$ 9,290,487	\$ 26,036	(\$ 850)	\$ 14,893,435	\$ 310,362	\$ 15,203,797		
	-	-	-	-	-	2,053,141	-	-	2,053,141	28,849	2,081,990		
	-	-	-	-	-	-	(13,470)	-	(13,470)	(4,057)	(17,527)		
	-	-	-	-	-	2,053,141	(13,470)	-	2,039,671	24,792	2,064,463		
	-	-	-	-	241,485	(241,485)	-	-	-	-	-		
	-	-	-	-	-	(1,384,064)	-	-	(1,384,064)	-	(1,384,064)		
	-	(166,087)	-	-	-	-	-	-	(166,087)	-	(166,087)		
-	-	977	-	-	-	-	-	-	977	-	977		
	\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 25,638	\$ 1,051	\$ 2,813,221	\$ 9,718,079	\$ 12,566	(\$ 850)	\$ 15,383,932	\$ 335,154	\$ 15,719,086		
六(十五)	\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 25,638	\$ 1,051	\$ 2,813,221	\$ 9,835,206	\$ 15,481	(\$ 850)	\$ 15,503,974	\$ 331,685	\$ 15,835,659		
	-	-	-	-	-	600,147	-	-	600,147	3,561	603,708		
	-	-	-	-	-	1,749	(1,551)	-	198	(310)	(112)		
	-	-	-	-	-	601,896	(1,551)	-	600,345	3,251	603,596		
	-	-	-	-	217,830	(217,830)	-	-	-	-	-		
	-	-	-	-	-	(1,439,426)	-	-	(1,439,426)	-	(1,439,426)		
	-	-	906	-	-	-	-	-	906	-	906		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(168,482)	(168,482)			
	\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 26,544	\$ 1,051	\$ 3,031,051	\$ 8,779,846	\$ 13,930	(\$ 850)	\$ 14,665,799	\$ 166,454	\$ 14,832,253		

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及其子公司
合併現金流量表
民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 741,080	\$ 2,565,971
調整項目		
收益費損項目		
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(六) (2,765)	(2,188)
各項攤提	六(十七) 1,750	1,420
折舊費用	六(十七) 11,588	8,973
利息費用	六(二十) 82,507	34,686
利息收入	六(十九) (77,375)	(26,434)
處分投資性不動產利益	(9,884)	-
處分不動產、廠房及設備損失	35	(29)
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		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	255,929	(521,858)
應收票據淨額	91,302	(114,818)
其他應收款	5,519	42,503
存貨	(3,950,483)	3,558,139
預付款項	(36,643)	(20,344)
受限制存款	(324,717)	(298,506)
其他流動資產	(188,381)	271,358
長期應收分期帳款	六(三) (183,489)	(2,966,271)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	228,048	109,913
應付帳款	(826,643)	(148,956)
其他應付款	(190,312)	116,344
合約負債	1,183,774	-
預收款項	72,041	(246,239)
其他流動負債	5,079	109,127
其他非流動負債	(5,458)	(21,382)
未實現收入本期實現數	(20,994)	-
營運產生之現金(流出)流入	(3,138,492)	2,451,409
收取之股利	3,831	3,200
收取之利息	77,375	26,434
支付之利息	(170,666)	(157,615)
支付之所得稅	(407,353)	(415,460)
營業活動之淨現金(流出)流入	(3,635,305)	1,907,968
投資活動之現金流量		
購置不動產、廠房及設備價款	(1,857)	(173,360)
處分不動產、廠房及設備價款	-	102
處分投資性不動產價款	21,251	-
其他非流動資產減少	2,435	(731)
工程保證金	(78,529)	62,409
存出保證金	302	98,154
投資性不動產減少	-	26,780
投資活動之淨現金(流出)流入	(56,398)	13,354
籌資活動之現金流量		
短期借款	2,503,620	(3,547,830)
應付短期票券	2,549,107	100,072
舉借長期借款	1,891,240	4,630,997
償還長期借款	(1,576,563)	(1,370,728)
存入保證金	(5,663)	10,113
非控制權益變動	(168,792)	-
發放現金股利-母公司	(1,439,426)	(1,384,064)
資本公積發放現金	-	(166,087)
籌資活動之淨現金流入(流出)	3,753,523	(1,727,527)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(10,360)	(13,916)
本期現金及約當現金增加數	51,460	179,879
期初現金及約當現金餘額	885,331	1,174,186
期末現金及約當現金餘額	\$ 936,791	\$ 1,354,065

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及子公司

合併財務報表附註

民國 107 年及 106 年第三季

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 107 年 11 月 7 日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「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

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
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，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響：

(1) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

本集團對於國際財務報導準則第9號(以下簡稱「IFRS 9」)係採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」)，對民國107年1月1日並無重大影響，請詳附註十二、(四)2.及3.說明。

(2) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

A. 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。

B. 本集團於初次適用國際財務報導準則第15號(以下簡稱「IFRS 15」)時，選擇不重編前期財務報表，將初次適用之累積影響數認列於民國107年1月1日之保留盈餘(以下簡稱「修正式追溯」)，本集團採用IFRS 15過渡規定之權宜作法，選擇僅對民國107年1月1日尚未完成之合約追溯適用IFRS 15，關於採修正式追溯過渡作法對民國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

本集團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，本集團如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。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。

本集團經評估個別預售屋合約中未存在重大財務組成部分，故對本集團並未有重大影響。

合約資產及合約負債之表達

依據 IFRS 15 之規定，認列與銷售預售屋之合約相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為其他流動負債，於民國 107 年 1 月 1 日餘額為 \$3,860,618。

有關初次適用 IFRS 15 之其他揭露請詳附註十二、(五)說明。

(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 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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

2. 本集團經評估上述準則及解釋對本集團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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第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110年1月1日

2. 本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策及彙總聲明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國106年度合併財務報告附註四相同。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

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國106年度合併財務報告閱讀。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併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，在應用本集團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，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。
3. 本集團於民國107年1月1日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國107年1月1日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國106年度第三季之財務報表及附註。民國106年度第三季係依據國際會計準則第39號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第18號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策及重要會計項目之說明，請詳附註十二、(四)及(五)說明。合併基礎

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則
本合併財務報告之編製原則與民國106年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			107年9月 30日	106年12 月31日	106年9月 30日	
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	土木建築及水利工程之承攬	100	100	100	
華固建設股份有限公司	華茂開發股份有限公司	不動產買賣租賃	100	100	100	
華固建設股份有限公司	成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	80	80	80	
華固建設股份有限公司	成都華固置業有限公司	不動產開發	80	80	80	

註：上述子公司除品興營造股份有限公司之財務報表業經會計師核閱外，餘子公司未符合重要子公司之定義，故其民國 107 及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之財務報表未經會計師核閱。

3. 未列入本合併財務報告之子公司：無。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無。
6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 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。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(五) 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. 本集團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。

3. 本集團預期讓售之應收帳款的經營模式係以出售為目的，後續按公允價值衡量，變動認列為當期損益。

(六) 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，本集團係以原始發票金額衡量。

(七) 所得稅

1. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。
2. 期中期間發生稅率變動時，本集團於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

(八) 收入認列

不動產銷售

1. 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，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，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
2. 本集團之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本集團依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
3. 本集團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，本集團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

本集團編製本合併財務報告時，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。本集團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

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 179	\$ 209	\$ 275
支票存款及活期存款	422,511	550,429	1,104,804
約當現金			
-定期存款	314,045	244,845	248,986
-附買回債券	200,056	89,848	-
	<u>\$ 936,791</u>	<u>\$ 885,331</u>	<u>\$ 1,354,065</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團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. 本集團三個月以上之定期存款及因預售建案信託款等用途受限部分已轉列「其他流動資產」項下，請詳附註六(五)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
強制透過損益按公允價值 衡量之金融資產			
－理財商品	<u>\$ 788,543</u>	<u>\$ 1,044,472</u>	<u>\$ 1,155,772</u>

1. 本集團持有透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之金額分別為\$6,955、\$3,895、\$23,824 及\$18,075。

2. 相關透過損益按公允價值衡量之金融資產信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(三)應收票據及帳款

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
應收票據	\$ 83,170	\$ 174,472	\$ 133,875
應收分期帳款	167,019	136,581	136,347
	<u>\$ 250,189</u>	<u>\$ 311,053</u>	<u>\$ 270,222</u>

1. 本集團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，因此本集團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(十)及附註八說明。本集團應收帳款擔保借款資訊如下：

107年9月30日		
對象	應收帳款擔保金額	擔保借款金額
兆豐國際商業銀行	\$ 3,155,382	\$ 3,155,330
106年12月31日		
對象	應收帳款擔保金額	擔保借款金額
兆豐國際商業銀行	\$ 2,977,153	\$ 2,977,153
106年9月30日		
對象	應收帳款擔保金額	擔保借款金額
兆豐國際商業銀行	\$ 2,966,271	\$ 2,966,271

2. 本集團應收票據及帳款預期收回之情形如下：

應收票據及帳款	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
不超過1年	\$ 250,189	\$ 311,053	\$ 270,222
1年以上	2,993,623	2,840,572	2,829,924
	\$ 3,243,812	\$ 3,151,625	\$ 3,100,146

本集團一年以上之長期應收分期帳款表列「其他非流動資產」科目項下。

3. 本集團於民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列於損益之利息收入為\$16,427、\$6,867、\$48,118 及\$6,867。
4. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據及帳款於民國 107 年 9 月 30 日及 106 年 12 月 31 日及 106 年 9 月 30 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。
5. 相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(以下空白)

(四) 存貨

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>待售房地</u>			
華固天鑄	\$ 4,981,064	\$ 5,860,596	\$ 6,171,088
華固新天地	2,666,872	3,313,056	3,480,414
華固華城	430,653	742,801	905,428
華固一品	314,596	334,816	298,212
沙 河 灣	231,897	282,548	284,990
小計	8,625,082	10,533,817	11,140,132
減：備抵評價損失	(52,526)	(57,549)	-
	<u>8,572,556</u>	<u>10,476,268</u>	<u>11,140,132</u>
<u>在建房地</u>			
華固名鑄	3,521,969	2,760,327	2,492,999
華固亞太置地(原金泰案)	3,117,151	2,893,756	2,816,813
華固新代田	2,593,366	2,141,518	2,040,173
華固樂慕	2,493,361	2,065,407	1,845,801
高雄三多	1,744,818	1,744,818	1,744,818
華固敦品(原敦南三號案)	1,427,461	1,147,793	-
碧 湖 天	110,742	32,376	-
	<u>15,008,868</u>	<u>12,785,995</u>	<u>10,940,604</u>
<u>待建房地</u>			
潭美住宅案	2,161,419	-	-
江子翠C區案	1,352,218	1,191,777	1,191,774
潭美辦公案	1,321,060	-	-
敦 南 案	191,820	191,666	191,159
西安街案	50,000	-	-
華固敦品(原敦南三號案)	-	-	1,136,396
其 他	840,524	809,242	837,462
	<u>5,917,041</u>	<u>2,192,685</u>	<u>3,356,791</u>
<u>其 他</u>			
容積及道路用地	57,977	62,852	55,994
減：備抵評價損失	(16,277)	(16,277)	(16,277)
	<u>41,700</u>	<u>46,575</u>	<u>39,717</u>
	<u>\$ 29,540,165</u>	<u>\$ 25,501,523</u>	<u>\$ 25,477,244</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(相關成本已包含於「華固新天地」建案成本)。

(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. 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)土地之部分持分予非關係人蔡君，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。該建案已完工並出售，故依出售比例將未實現利益轉列收入。截至民國 107 年 9 月 30 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 9 月 30 日止，未實現之金額計 \$115,509、\$136,503 及 \$144,605，表列「其他非流動負債」科目項下。

3. 民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日存貨利息資本化金額分別為 \$37,230、\$31,936、\$88,159 及 \$122,929，資本化利息之淨利率區間如下：

	<u>107年1月1日至9月30日</u>	<u>106年1月1日至9月30日</u>
本公司	1.30%~1.93%	1.40%~2.26%

4. 本集團將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(五) 其他流動資產

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
受限制銀行存款	\$ 1,838,883	\$ 1,514,165	\$ 1,504,314
工程存出保證金	621,004	542,475	487,202
取得合約之增額成本	205,993	174,053	159,973
其他流動資產	<u>233,059</u>	<u>78,368</u>	<u>53,139</u>
	<u>\$ 2,898,939</u>	<u>\$ 2,309,061</u>	<u>\$ 2,204,628</u>

受限制銀行存款係本集團預售建案信託款，請詳附註八及九。

(六) 採用權益法之投資

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>持股比例</u>
台灣數位工程股份有限公司	\$ 19,758	\$ 20,025	\$ 19,704	40.00%
富鋼工程股份有限公司	13,420	13,593	13,603	33.03%
華璞建設股份有限公司	<u>5,074</u>	<u>5,701</u>	<u>5,748</u>	50.00%
	<u>\$ 38,252</u>	<u>\$ 39,319</u>	<u>\$ 39,055</u>	

1. 本集團關聯企業之基本資訊請詳附註十三(二)。

2. 本集團個別不重大之關聯企業民國 107 年 9 月 30 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 9 月 30 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
繼續營業單位本期淨(損)利	\$ 4	\$ 457
	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
繼續營業單位本期淨利	\$ 2,765	\$ 2,188

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 暨 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日採用權益法認列之關聯企業損益之份額，均係依各該被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表評價而得。

(七) 投資性不動產

	土地	房屋及建築	合計
<u>107年</u>			
1月1日	\$ 4,360	\$ 512,720	\$ 517,080
重分類	-	8,506	8,506
處分	- (	11,367) (	11,367)
折舊費用	- (	8,245) (	8,245)
淨兌換差額	- (	6,779) (	6,779)
9月30日	\$ 4,360	\$ 494,835	\$ 499,195
<u>106年</u>			
1月1日	\$ 4,360	\$ 246,623	\$ 250,983
重分類	-	368,996	368,996
處分	- (	26,780) (	26,780)
折舊費用	- (	5,544) (	5,544)
淨兌換差額	- (	3,594) (	3,594)
9月30日	\$ 4,360	\$ 579,701	\$ 584,061

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 118 年，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
投資性不動產之租金收入	\$ 422	\$ 2,056
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	\$ 2,744	\$ 3,001

	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
投資性不動產之租金收入	\$ 5,687	\$ 6,203
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	\$ 8,245	\$ 5,544

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 107 年 9 月 30 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$676,789、\$634,364 及\$779,755，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. 本集團因不可取消合約之未來應收最低租賃給付總額如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
一年內	\$ 25,433	\$ 12,130	\$ 15,659
二年至五年	61,337	40,864	49,348
五年以上	57,904	45,951	54,708
	<u>\$ 144,674</u>	<u>\$ 98,945</u>	<u>\$ 119,715</u>

(八) 短期借款

借款性質	107年9月30日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 5,609,670	1.30%~1.90%	存貨-建物及土地
信用借款	<u>2,100,000</u>	1.24%~1.28%	
	<u>\$ 7,709,670</u>		
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	1.30%~2.05%	存貨-建物及土地
信用借款	<u>1,200,000</u>	1.27%~1.30%	
	<u>\$ 5,206,050</u>		
借款性質	106年9月30日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 4,299,370	1.30%~2.05%	存貨-建物及土地
信用借款	<u>1,600,000</u>	1.27%~1.30%	
	<u>\$ 5,899,370</u>		

(九) 其他流動負債

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預收土地款	\$ -	\$ 2,650,811	\$ 2,279,714
預收房屋款	-	1,209,807	1,241,486
一年或一營業週期內到期之 長期借款	1,782,466	1,778,581	1,659,347
其 他	338,542	260,376	335,083
	<u>\$ 2,121,008</u>	<u>\$ 5,899,575</u>	<u>\$ 5,515,630</u>

預收土地款及預收房屋款自民國 107 年 1 月 1 日起，依 IFRS 15 認列為合約負債，請詳附註三(一)3 及六(十六)說明。

(十) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	107年9月30日
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自106年8月至108年8月，並按月付息。	1.20%~1.40%	無	\$ 1,472,500
	自107年7月至109年7月，並按月付息。		無	1,430,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至126年6月，按月還本付息	2.16%	詳說明	<u>3,155,330</u>
				6,057,830
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(<u>1,782,466</u>)
				<u>\$ 4,275,364</u>
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
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自105年8月至107年8月，並按月付息。	1.30%~1.54%	無	\$ 1,216,000
	自106年8月至108年8月，並按月付息。		無	1,550,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至126年6月，按月還本付息	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				(<u>1,778,581</u>)
				<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	106年9月30日
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自105年8月至107年8月，並按月付息。	1.3%~1.54%	無	\$ 1,368,000
	自106年8月至108年8月，並按月付息。		無	1,550,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至126年6月，按月還本付息	2.16%	詳說明	2,966,271
				5,884,271
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,659,347)
				<u>\$ 4,224,924</u>

本集團於民國 107 年 9 月 30 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 9 月 30 日未動用之借款額度分別為\$5,142,725、\$7,717,343 及\$7,488,037。

應收帳款擔保借款

本集團與兆豐國際商業銀行簽定應收帳款讓售合約，以本集團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，取得新台幣 60 億之借款額度，借款期間為 20 年，請詳附註六(三)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，本集團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%。

(十一)退休金

1. 本公司及國內子公司依據「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。另本集團於每年年度終了前，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，本集團將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(1)民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$558、\$575、\$1,674 及\$1,720。

(2)本集團於民國 107 度預計支付予退休計畫之提撥金為\$182。

2.自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「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。本公司及國內子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。

(1)本集團之大陸子公司係按中華人民共和國政府規定之養老保險制度每月依當地員工薪資總額之一定比率提撥養老保險金，民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，其提撥比率均為 20%。每位員工之退休金由政府管理統籌安排，本集團除按月提撥外，無進一步義務。

(2)民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$1,285、\$1,244、\$3,803 及\$3,785。

(十二)股本

1.民國 107 年 9 月 30 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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日均無庫藏股票交易。

(2)截至民國 107 年 9 月 30 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 9 月 30 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：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
股數(仟股)	<u>174</u>	<u>174</u>	<u>174</u>
帳面價值	<u>\$ 850</u>	<u>\$ 850</u>	<u>\$ 850</u>

(十三)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。

(十四) 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 107 年 6 月 5 日及 106 年 6 月 7 日經股東常會決議通過之民國 106 年及 105 年盈餘分派案如下：

	106 年 度	105 年 度
	每 股	每 股
	金 額	金 額
法定盈餘公積	\$ 217,830	\$ 241,485
現金股利	1,439,426 \$ 5.2	1,384,064 \$ 5

另，本公司於民國 106 年 6 月 7 日經股東常會決議以資本公積發放現金股利 \$166,087。

5. 有關員工酬勞及董監酬勞資訊，請詳附註六、(十八)。

(十五) 其他權益項目

	107 年	106 年
1 月 1 日	\$ 15,481	\$ 26,036
外幣換算差異數：		
- 集團	(1,240)	(16,229)
- 集團之稅額	(311)	2,759
9 月 30 日	\$ 13,930	\$ 12,566

(十六) 營業收入

	107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日	107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
客戶合約之收入	\$ 714,728	\$ 2,884,343
其他	2,783	13,492
	\$ 717,511	\$ 2,897,835

1. 客戶合約收入之細分

本集團之收入源於提供於某一時點移轉；或隨時間逐步移轉之商品及務，收入可細分為下列主要產品線及地理區域：

107年7月1日至9月30日	建案銷售			合計
	台灣地區	中國地區	其他	
部門收入	\$ 699,439	\$ 15,289	\$ 2,783	\$ 717,511
內部部門交易之收入	-	-	-	-
部門收入	699,439	15,289	2,783	717,511
收入認列時點				
—於某一時點認列之收入	\$ 699,439	\$ 15,289	\$ -	\$ 714,728
—隨時間逐步移轉之收入	-	-	2,783	2,783
	<u>\$ 699,439</u>	<u>\$ 15,289</u>	<u>\$ 2,783</u>	<u>\$ 717,511</u>

107年1月1日至9月30日	建案銷售			合計
	台灣地區	中國地區	其他	
部門收入	\$2,842,494	\$ 41,849	\$ 13,492	\$ 2,897,835
內部部門交易之收入	-	-	-	-
部門收入	2,842,494	41,849	13,492	2,897,835
收入認列時點				
—於某一時點認列之收入	\$2,842,494	\$ 41,849	\$ -	\$ 2,884,343
—隨時間逐步移轉之收入	-	-	13,492	13,492
	<u>\$2,842,494</u>	<u>\$ 41,849</u>	<u>\$ 13,492</u>	<u>\$ 2,897,835</u>

2. 本集團截至民國 107 年 9 月 30 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：

建案案名	已簽約合約金額	預計認列收入年度
華固名鑄	\$ 7,187,984	108年
華固樂慕	4,680,511	108年
華固新代田	2,486,152	108年
碧湖天	1,927,530	110年
華固敦品(原敦南三號案)	1,270,770	110年
華固天鑄	520,487	107年
華固華城	372,788	107年
華固新天地	453,676	107年
沙河灣	8,877	107年
合計	<u>\$ 18,908,775</u>	

3. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	107年9月30日	107年1月1日
合約負債-流動：		
合約負債-預收土地款	\$ 3,143,824	\$ 2,650,811
合約負債-預收房屋款	1,899,521	1,209,807
	<u>\$ 5,043,345</u>	<u>\$ 3,860,618</u>

(1) 本集團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，在過去報導期間於資產負債表上表達為其他流動負債，於民國 107 年 1 月 1 日重分類至合約負債。

(2) 期初合約負債本期認列收入數

	107年7月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入	
建案預售合約	<u>\$ -</u>
	107年1月1日至9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入	
建案預售合約	<u>\$ 403,243</u>

(3) 前期已滿足之履約義務本期因交易價格之變動而認列之收入

本集團民國 106 年度及 107 年第一季已履行之部份不動產銷售合約包含價格減讓之變動對價，因該變動對價之調整而於民國 107 年第二季認列為收入之金額為 \$125,258。

3. 民國 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日之營業收入之相關揭露請詳附註十二(五)2。

(十七) 費用性質之額外資訊

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
本期營建成本	\$ 537,143	\$ 5,232,611
廣告費用	45,042	234,576
員工福利費用	43,611	172,506
稅捐	6,926	5,213
折舊、攤銷及減損費用	4,442	4,672
租賃費用	2,803	4,347
其他成本及費用	10,803	13,703
營業成本及營業費用	<u>\$ 650,770</u>	<u>\$ 5,667,628</u>

	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
本期營建成本	\$ 1,987,988	\$ 6,421,481
廣告費用	167,499	326,112
員工福利費用	171,177	270,290
稅捐	35,191	80,516
折舊、攤銷及減損費用	13,338	10,393
租賃費用	7,866	10,402
其他成本及費用	49,114	63,217
營業成本及營業費用	<u>\$ 2,432,173</u>	<u>\$ 7,182,411</u>

(十八) 員工福利費用

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
薪資及獎金	\$ 37,397	\$ 161,440
勞健保費用	3,000	3,246
退休金費用	1,843	1,819
其他用人費用	1,371	6,001
	<u>\$ 43,611</u>	<u>\$ 172,506</u>

	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
薪資及獎金	\$ 149,635	\$ 244,853
勞健保費用	10,282	10,552
退休金費用	5,477	5,505
其他用人費用	5,783	9,380
	<u>\$ 171,177</u>	<u>\$ 270,290</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%，董事及監察人酬勞不高於 2%。
2. 本公司民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工酬勞估列金額分別為\$2,244、\$63,933、\$22,618 及 \$77,784；董監酬勞估列金額分別為\$898、\$25,574、\$9,047 及 \$31,114，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日係依截至當期止之獲利情況，分別以 3%及 1.2%估列。

經董事會決議之民國 106 年度員工紅利及董監酬勞與民國 106 年度財務報告認列之金額一致。上述員工酬勞將採現金之方式發放。

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。

(十九) 其他收入

	<u>107年7月1日至9月30日</u>	<u>106年7月1日至9月30日</u>
承購戶違約收入	\$ -	\$ 139,131
應付款項轉列收入數	17,788	-
利息收入		
-銀行存款	9,814	4,686
-應收分期帳款	16,427	6,867
其他收入	6,174	33,392
	<u>\$ 50,203</u>	<u>\$ 184,076</u>

	<u>107年1月1日至9月30日</u>	<u>106年1月1日至9月30日</u>
承購戶違約收入	\$ 208,907	\$ 281,312
應付款項轉列收入數	49,022	23,271
利息收入		
-銀行存款	29,257	19,567
-應收分期帳款	48,118	6,867
其他收入	31,396	39,185
	<u>\$ 366,700</u>	<u>\$ 370,202</u>

(二十) 財務成本

	<u>107年7月1日至9月30日</u>	<u>106年7月1日至9月30日</u>
利息費用		
-銀行借款	\$ 40,748	\$ 40,717
-應收帳款擔保借款	16,435	6,867
財務費用	9,336	320
減：符合要件之資產 資本化金額	(37,230)	(31,936)
	<u>\$ 29,289</u>	<u>\$ 15,968</u>

	<u>107年1月1日至9月30日</u>	<u>106年1月1日至9月30日</u>
利息費用		
-銀行借款	\$ 107,874	\$ 149,404
-應收帳款擔保借款	48,144	6,867
財務費用	14,648	1,344
減：符合要件之資產 資本化金額	(88,159)	(122,929)
	<u>\$ 82,507</u>	<u>\$ 34,686</u>

(二十一)所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 8,548	\$ 298,927
土地增值稅計入當期所得稅	5,367	22,607
未分配盈餘加徵	-	-
以前年度高低估	-	240
當期所得稅總額	13,915	321,774
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(413)	56
稅率改變之影響	-	-
所得稅費用	<u>\$ 13,502</u>	<u>\$ 321,830</u>
	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 71,448	\$ 363,054
土地增值稅計入當期所得稅	29,262	44,738
未分配盈餘加徵	52,104	78,977
以前年度高低估	(28,575)	(13,091)
當期所得稅總額	124,239	473,678
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	16,849	10,303
稅率改變之影響	(3,716)	-
所得稅費用	<u>\$ 137,372</u>	<u>\$ 483,981</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
國外營運機構換算差額	(\$ 4,696)	(\$ 3,177)
稅率改變之影響	-	-
	<u>(\$ 4,696)</u>	<u>(\$ 3,177)</u>

	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
國外營運機構換算差額 (\$	249)	\$ 2,759
稅率改變之影響	(1,189)	-
	(\$ 1,438)	\$ 2,759

2. 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所產生。
3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 105 年度(其中民國 104 年度尚未核定)。
4. 台灣所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本集團業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十二) 每股盈餘

107年7月1日至9月30日			
		加權平均 流通在外 股數(仟股)	每股盈餘 (元)
	稅後金額		
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 61,996	276,638	<u>\$ 0.22</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	-	362	
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	<u>\$ 61,996</u>	<u>277,000</u>	<u>\$ 0.22</u>
106年7月1日至9月30日			
		加權平均 流通在外 股數(仟股)	每股盈餘 (元)
	稅後金額		
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$1,733,349	276,638	<u>\$ 6.27</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	-	1,294	
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利 加潛在普通股之影響	<u>\$1,733,349</u>	<u>277,932</u>	<u>\$ 6.24</u>

107年1月1日至9月30日			
	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>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 600,147	276,638	<u>\$ 2.17</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	—	666	
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$ 600,147</u>	<u>277,304</u>	<u>\$ 2.16</u>

106年1月1日至9月30日			
	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>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$2,053,141	276,638	<u>\$ 7.42</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	—	1,503	
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利			
加潛在普通股之影響	<u>\$2,053,141</u>	<u>278,141</u>	<u>\$ 7.38</u>

(二十三) 來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	長期借款	應付短期票券	存入保證金	來自籌資活動 之負債總額
107年1月1日	\$ 5,206,050	\$ 5,743,153	\$ 299,782	\$ 19,853	\$ 11,268,838
籌資現金流量之變動	<u>2,503,620</u>	<u>314,677</u>	<u>2,549,107</u>	<u>(5,663)</u>	<u>5,361,741</u>
107年9月30日	<u>\$ 7,709,670</u>	<u>\$ 6,057,830</u>	<u>\$ 2,848,889</u>	<u>\$ 14,190</u>	<u>\$ 16,630,579</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
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)本集團於民國 107 年 9 月 28 日經董事會決議通過出售華固樂慕房屋及車位予其他關係人，並於民國 107 年 10 月 3 日完成簽約，含稅交易總金額為\$63,000。
- (2)本集團於民國 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，民國 106 年度該建案完工認列收入金額分別為\$20,678 及\$11,469。

2. 進貨

	<u>107年7月1日至9月30日</u>	<u>106年7月1日至9月30日</u>
關聯企業	\$ <u>6,163</u>	\$ <u>8,307</u>
	<u>107年1月1日至9月30日</u>	<u>106年1月1日至9月30日</u>
關聯企業	\$ <u>9,166</u>	\$ <u>16,954</u>

- (1)上列與關聯企業之交易係委託其承包監控工程，價格係依合約計價，付款期間與非關係人同，均為一個月或 45 天內。
- (2)截至民國 107 年 9 月 30 日止，本集團與富鋼工程已簽訂而尚未完工之專案工程合約總價款為\$42,078，無尚未估列之工程款。

3. 應付帳款

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
關聯企業	\$ <u>3,536</u>	\$ <u>4,422</u>	\$ <u>7,901</u>

應付關係人款項主要來自進貨交易。該應付帳款並無附息。

4. 捐贈支出

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
財團法人華固教育基金會	\$ -	\$ -
	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
財團法人華固教育基金會	\$ 500	\$ 1,000

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	107年7月1日至9月30日	106年7月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 11,886	\$ 63,415
	107年1月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 32,571	\$ 80,771

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
應收帳款	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日		應收帳款擔保借款
	\$ 3,155,382	\$ 2,977,153	\$ 2,966,271		
其他流動資產					
一受限制銀行存款	1,838,883	1,514,165	1,504,314		預售建案信託款
存貨	27,922,154	20,548,789	20,345,290		短期借款及應付商業本票
	<u>\$ 32,916,419</u>	<u>\$ 25,040,107</u>	<u>\$ 24,815,875</u>		

九、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國 107 年 9 月 30 日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計\$7,089,366，尚未估列之金額計\$3,459,584。

(二)本集團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 107 年 9 月 30 日止相關案名及信託銀行如下：

案	名	信	託	銀	行
華固名鑄		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		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			
碧湖天		華南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

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，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，本集團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。本集團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

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 788,543	\$ 1,044,472	\$ 1,155,772
按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	936,791	885,331	1,354,065
應收票據	83,170	174,472	133,875
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	3,160,642	2,977,153	2,966,271
其他應收款	7,742	13,261	144
存出保證金	653,180	574,299	507,714
其他金融資產	<u>1,838,883</u>	<u>1,514,165</u>	<u>1,504,314</u>
	<u>\$ 7,468,951</u>	<u>\$ 7,183,153</u>	<u>\$ 7,622,155</u>
	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 7,709,670	\$ 5,206,050	\$ 5,899,370
應付短期票券	2,848,889	299,782	299,984
應付票據	304,288	76,240	225,391
應付帳款	935,301	1,761,944	1,583,518
其他應付帳款	410,246	600,556	612,673
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,057,830	5,743,153	5,884,271
存入保證金	14,190	19,853	24,251
其他金融負債	<u>123,885</u>	<u>144,879</u>	<u>144,605</u>
	<u>\$ 18,404,299</u>	<u>\$ 13,852,457</u>	<u>\$ 14,674,063</u>

2. 風險管理政策

- (1) 本集團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) 風險管理工作由本集團財務部遵循董事會之意見執行。本集團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) 本集團未有承作衍生工具以規避財務風險之情形。

2. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本集團係跨國營運，主要之貨幣為新台幣及人民幣。相關匯率風險來自未來之商業交易及已認列之資產及負債。本集團管理階層已訂定政策，規定集團內各公司管理相對其功能性貨幣之匯率風險。各公司應透過集團財務部就其整體匯率風險進行管理。

價格風險

本集團無暴露於價格風險的權益工具，本集團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. 本集團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集團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集團承受公允價值利率風險。於民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 本集團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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日財務成本之最大影響為增加或減少 \$166,164 及 \$120,836。於民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日其中 \$31,553 係因本集團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集團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，故本集團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. 本集團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集團財務損失之風險，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. 本集團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. 本集團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，以估計應收帳款的備抵損失。本集團於民國 107 年 9 月 30 日經評估未認列減損損失。
- D. 於民國 107 年 9 月 30 日未有已沖銷且仍有追索權之債權。
- E. 民國 106 年度之信用風險資訊請詳附註十二、(四)說明。

(3)流動性風險

- A. 現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財務部予以彙總。集團財務部監控集團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，以使集團不致違反相關之借款限額或條款。
- B. 下表係本集團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：

107年9月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 5,403,641	\$ 1,979,074	\$ 506,241
應付短期票券	1,148,889	1,100,000	600,000
應付票據	304,288	-	-
應付帳款	128,740	774,751	31,810
其他應付款	406,942	1,973	1,331
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,652,500	1,302,444	-
應收帳款擔保借款	233,605	409,312	3,873,244

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	76,240	-	-
應付帳款	1,250,620	475,018	36,306
其他應付款	480,911	13,280	106,365
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：

106年9月30日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 4,218,541	\$ 258,566	\$ 1,566,383
應付短期票券	299,984	-	-
應付票據	255,391	-	-
應付帳款	1,130,343	416,348	36,827
其他應付款	505,669	105,639	1,365
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,564,992	716,333	-
應收帳款擔保借款	201,612	367,174	3,676,778

(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。本集團投資之理財商品屬之。

2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請詳附註六(七)說明。
3. 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。
4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>107年9月30日</u>				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產	\$ -	\$ -	\$ 788,543	\$ 788,543
應收帳款	-	-	3,155,382	3,155,382
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,943,925</u>	<u>\$3,943,925</u>
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>106年12月31日</u>				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產	\$ -	\$ -	\$1,044,472	\$1,044,472
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>106年9月30日</u>				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產	\$ -	\$ -	\$1,155,772	\$1,155,772

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本集團未持有以市場報價之金融資產，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。

5. 本集團民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日第三等級之變動列示如下：

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年9月30日</u>
1月1日	\$ 4,021,625	\$ 633,914
本期取得	3,270,603	2,203,958
本期處分	(3,318,788)	(1,673,039)
國外營運機構換算差額	(29,515)	(9,061)
9月30日	<u>\$ 3,943,925</u>	<u>\$ 1,155,772</u>

7. 本集團對於公允價值餘額於第三等級之評價流程係由財務部門負責進行金融工具之公允價值驗證，確認資料來源係獨立、可靠及代表可執行價格。

(四)初次適用國際財務報導準則第9號之影響及民國106年度適用國際會計準則39號之資訊

1. 民國106年度及第三季所採用之重大會計政策說明如下：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

A. 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。本集團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。

B. 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。

(2)放款及應收款

應收帳款係屬原始產生之放款及應收款，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。

2. 民國106年12月31日及民國106年度第三季之信用風險資訊說明如下：

(1) 信用風險係本集團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。

(2) 本集團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。

(3) 於民國106年度及106年度第三季，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. 金融資產減損

(1) 本集團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) 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：

A. 發行人或債務人之重大財務困難；

B. 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；

C. 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)本集團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。

經本集團評估上述準則變動對本集團財務狀況及財務績效並無重大影響。

(五)初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則 11 號與國際會計準則 18 號之資訊

1. 民國 106 年度及第三季所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(1)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。本集團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，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

(2)收入及成本

A. 出售房地損益

委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

B. 其他

收入於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。

2. 本集團於民國 106 年度第三季適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年7月1日至9月30日	106年1月1日至9月30日
營建收入	\$ 7,554,716	\$ 9,412,289
其他	5,610	18,791
	<u>\$ 7,560,326</u>	<u>\$ 9,431,080</u>

3. 本集團若於民國 107 年度第三季繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表單行項目之影響數及說明如下，對本期綜合損益表單行項目未有重大影響：

	107年9月30日		
資產負債表項目	採IFRS 15認列 之餘額	採原會計政策認 列之餘額	會計政策改變之 影響數
合約負債	\$ 5,043,345	\$ -	\$ 5,043,345
其他流動負債	2,121,008	7,164,353	(5,043,345)

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。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

本集團僅經營單一產業，且本集團管理階層係以集團整體評估績效及分配資源，經辨認本集團為單一應報導部門。

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	107年1月1日至9月30日			
	台 灣	中 國	調整及銷除	合計
外部收入淨額	\$ 2,854,010	\$ 43,825	\$ -	\$ 2,897,835
內部部門收入	1,579,092	-	(1,579,092)	-
部門收入	<u>\$ 4,433,102</u>	<u>\$ 43,825</u>	<u>(\$ 1,579,092)</u>	<u>\$ 2,897,835</u>
部門損益	<u>\$ 641,265</u>	<u>\$ 17,805</u>	<u>(\$ 55,362)</u>	<u>\$ 603,708</u>
部門資產	<u>\$37,296,585</u>	<u>\$ 1,515,372</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$38,811,957</u>
	106年1月1日至9月30日			
	台 灣	中 國	調整及銷除	合計
外部收入淨額	\$ 8,747,656	\$ 683,424	\$ -	\$ 9,431,080
內部部門收入	1,031,046	-	(1,031,046)	-
部門收入	<u>\$ 9,778,702</u>	<u>\$ 683,424</u>	<u>(\$ 1,031,046)</u>	<u>\$ 9,431,080</u>
部門損益	<u>\$ 2,064,902</u>	<u>\$ 144,244</u>	<u>(\$ 127,156)</u>	<u>\$ 2,081,990</u>
部門資產	<u>\$32,659,028</u>	<u>\$ 2,062,601</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$34,721,629</u>

(三)部門損益、資產之調節資訊

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅後淨利及總資產採用一致之衡量方式，故無須調節。

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）

附表一

(除特別註明者外)

		與有價證券發行人之關係		期		末		
持有之公司	有價證券種類及名稱	(註1)	帳列科目	股數	帳面金額 (註2)	持股比例	公允價值	備註
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	174,354	\$ 1,388	0.06	\$ 11,682	註3
			評價調整		10,294			
					\$ 11,682			

註2：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107年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表二

取得不動產之公司						交易對象為關係人者，其前次移轉資料						取得目的及	其他約定事
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	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	使用情形	項
華固建設股份有限公司	存貨-土地(「潭美辦公案」)	2018.1.26	\$1,250,303	\$ 1,250,303	A君等13人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	展茂不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,250,303。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,336,860。	營建用地	不適用
	存貨-土地(「潭美住宅」)	2018.5.4	2,029,054	2,029,054	B君等27人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	第一太平戴維斯不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,869,087。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,821,510。	營建用地	不適用
	存貨-土地(「西安街案」)	2018.9.28	2,160,000	50,000	C君等人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	連邦不動產估價師事務所鑑價全案金額\$2,164,688。 宏大不動產估價師事務所鑑價全案金額\$2,161,371。	營建用地	不適用

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107年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表三

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 \$1,295,860	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
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107年1月1日至9月30日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

			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		
			佔總進（銷）貨						佔總應收（付）票		
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	進（銷）貨	金額	之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	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	\$ 1,739,002	28	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	(\$ 823,266)	59	
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	(\$ 1,739,002)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	823,266	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107年1月1日至9月30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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	期後收回金額	
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	\$ 823,266	註	\$ -	-	\$ 327,147	\$ -

註：係營造工程業，故本欄不適用。

附表六

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107年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

交易往來情形						
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	佔合併總營收或 總資產之比率
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	\$ 1,739,002	依合約計價，120天內	60%
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	823,266	依合約計價，120天內	2%
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	1,739,002	依合約計價，120天內	60%
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	823,266	依合約計價，120天內	2%

附表七

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107年1月1日至9月30日

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	去年年底	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	\$ 264,184	\$ 264,184	35,000,000	100	\$ 273,536	\$ 41,112	(\$ 252)		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	19,758	7,335	2,934		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	20,238	7	7		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	5,074	8	4		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	13,420	(524)	(173)		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107年1月1日至9月30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
				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	\$ 510,140	註1	\$ 566,110	-	\$ 46,880	\$ 519,230	\$ 1,584	80	\$ 1,267	\$ 477,073	-		註4
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	22,180	註1	374,509	-	\$ 163,511	210,999	16,221	80	12,977	188,742	192,191		註3
公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額		依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額											
	核准投資金額	核准投資金額	投資限額											
華固建設股份有限公司	\$ 730,229	\$ 1,437,478	\$ 8,899,352											

註1：係直接投資大陸公司。

註2：係依該公司同期未經會計師核閱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日及民國106年10月20日合計匯回人民幣9,200萬。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47.82%，金額計人民幣8,800萬，於民國107年7月已匯回人民幣3,560萬，其餘尚未匯回。

註4：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23.33%，金額計人民幣2,800萬，於民國107年6月已匯回人民幣1,000萬，其餘尚未匯回。

註5：本表相關數字應以新臺幣列示。