

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 109 年度及 108 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 109 年度及 108 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 ~ 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 ~ 43
	（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 ~ 14
	（四） 重大會計政策之彙總說明	14 ~ 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	21 ~ 37
	（七） 關係人交易	37 ~ 38
	（八） 質押之資產	38
	（九） 重大承諾事項及或有事項	39

項	目	頁次
(十)	重大之災害損失	39
(十一)	重大之期後事項	39
(十二)	其他	39 ~ 43
(十三)	附註揭露事項	43
	1. 重大交易事項相關資訊	43
	2. 轉投資事業相關資訊	43
	3. 大陸投資資訊	43
	4. 主要股東資訊	43
(十四)	營運部門資訊	43
九、	重要會計項目明細表	44 ~ 52

會計師查核報告

(110)財審報字第 20003445 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入歸屬期間之適當性

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(二十一)，會計項目之說明請詳附註六(十六)。

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歸屬期間之適當性，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-提及其他會計師之查核

華固建設股份有限公司民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 41,057 仟元及 38,703 仟元，各占資產總額之 0.114%及 0.107%，民國 109 年及 108 年度認列之綜合損益分別為新台幣 5,603 仟元及 4,466 仟元，各占本期綜合損益總額之 0.201%及 0.143%。

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 109 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

王方瑜



會計師

林瑟凱



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

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 0960072936 號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 1 0 日



華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

			109 年 12 月 31 日			108 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)	\$	375,894	1	\$	1,111,065	3
1150	應收票據淨額	六(二)及七		70,704	-		22,105	-
1170	應收帳款淨額	六(二)及八		178,432	1		217,380	1
1200	其他應收款	八		66,390	-		27,146	-
130X	存貨	六(三)及八		28,409,266	79		27,303,956	76
1410	預付款項			37,792	-		71,480	-
1478	工程存出保證金			278,883	1		432,215	1
1479	其他流動資產－其他	六(四)及八		1,728,419	5		1,740,656	5
11XX	流動資產合計			31,145,780	87		30,926,003	86
非流動資產								
1550	採用權益法之投資	六(五)		911,280	2		917,104	3
1600	不動產、廠房及設備			194,457	1		173,743	-
1755	使用權資產			10,243	-		17,523	-
1760	投資性不動產淨額	六(六)及八		254,278	1		258,351	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十二)		19,922	-		16,299	-
1920	存出保證金			76,746	-		76,249	-
1930	長期應收票據及款項	六(二)及八		3,275,805	9		3,700,900	10
1990	其他非流動資產－其他			8,546	-		9,458	-
15XX	非流動資產合計			4,751,277	13		5,169,627	14
1XXX	資產總計		\$	35,897,057	100	\$	36,095,630	100

(續次頁)

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益			109 年 12 月 31 日			108 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(七)	\$	2,667,000	7	\$	3,607,290	10
2110	應付短期票券	六(八)		3,231,800	9		3,021,634	8
2130	合約負債－流動	六(十六)		3,468,155	10		3,224,759	9
2150	應付票據	七		25,954	-		652,738	2
2170	應付帳款			220,156	1		276,568	1
2180	應付帳款－關係人	七		974,243	3		873,436	2
2200	其他應付款			419,469	1		412,735	1
2230	本期所得稅負債			142,535	-		526,356	2
2280	租賃負債－流動			7,354	-		7,261	-
2399	其他流動負債－其他	六(九)(十)		2,331,681	7		1,951,309	5
21XX	流動負債合計			13,488,347	38		14,554,086	40
非流動負債								
2540	長期借款	六(九)(十)		4,897,478	14		4,696,580	13
2570	遞延所得稅負債	六(二十二)		3,180	-		596	-
2580	租賃負債－非流動			3,020	-		10,374	-
2640	淨確定福利負債－非流動	六(十一)		37,694	-		35,202	-
2645	存入保證金			15,063	-		21,563	-
2670	其他非流動負債－其他	六(三)		58,952	-		94,047	1
25XX	非流動負債合計			5,015,387	14		4,858,362	14
2XXX	負債總計			18,503,734	52		19,412,448	54
權益								
股本			六(十二)					
3110	普通股股本			2,768,127	8		2,768,127	8
資本公積			六(十三)					
3200	資本公積			75,875	-		74,567	-
保留盈餘			六(十四)					
3310	法定盈餘公積			3,431,492	9		3,117,405	8
3350	未分配盈餘			11,109,357	31		10,721,549	30
其他權益			六(十五)					
3400	其他權益			9,322	-		2,384	-
3500	庫藏股票	六(十二)	(	850)	-	(	850)	-
3XXX	權益總計			17,393,323	48		16,683,182	46
重大承諾及或有事項			九					
重大之期後事項			六(十四)及十一					
3X2X	負債及權益總計		\$	35,897,057	100	\$	36,095,630	100

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
個體綜合損益表
民國109年及108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	109 年 度		108 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十六)及七	\$ 11,295,781	100	\$ 19,800,557	100
5000 營業成本	六(十七)(十八)及七	(7,551,403)	(67)	(15,205,934)	(77)
5950 營業毛利淨額		3,744,378	33	4,594,623	23
營業費用	六(十七)(十八)及七				
6100 推銷費用		(172,512)	(1)	(397,649)	(2)
6200 管理費用		(420,858)	(4)	(536,304)	(3)
6000 營業費用合計		(593,370)	(5)	(933,953)	(5)
6900 營業利益		3,151,008	28	3,660,670	18
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十九)	71,904	1	91,946	1
7010 其他收入	六(二十)及七	45,842	1	79,193	-
7020 其他利益及損失		1,261	-	10,299	-
7050 財務成本	六(二十一)	(104,307)	(1)	(125,265)	(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(五)	33,162	-	112,687	1
7000 營業外收入及支出合計		47,862	1	168,860	1
7900 稅前淨利		3,198,870	29	3,829,530	19
7950 所得稅費用	六(二十二)	(418,805)	(4)	(688,655)	(3)
8200 本期淨利		\$ 2,780,065	25	\$ 3,140,875	16
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	六(十一)	(\$ 1,916)	-	\$ 2,144	-
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		(542)	-	132	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	383	-	(429)	-
8310 不重分類至損益之項目總額		(2,075)	-	1,847	-
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(十五)	8,673	-	(19,743)	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十五)(二十二)	(1,735)	-	3,948	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		6,938	-	(15,795)	-
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 4,863	-	(\$ 13,948)	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 2,784,928	25	\$ 3,126,927	16
基本每股盈餘					
9750 基本每股盈餘合計	六(二十三)	\$ 10.05		\$ 11.35	
稀釋每股盈餘					
9850 稀釋每股盈餘合計	六(二十三)	\$ 10.00		\$ 11.30	

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



華國建設股份有限公司
個體損益變動表
民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	普通股本	溢價	轉換公司債	資本公積— 庫藏股票交易	資本公積—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
108 年 度											
108年1月1日餘額		\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 26,544	\$ 1,051	\$ 3,031,051	\$ 9,049,245	\$ 18,179	(\$ 850)		\$14,939,447
本期淨利		-	-	-	-	-	3,140,875	-	-	-	3,140,875
本期其他綜合損益	六(十五)	-	-	-	-	-	1,847	(15,795)	-	-	(13,948)
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	3,142,722	(15,795)	-	-	3,126,927
盈餘指撥及分派	六(十四)										
法定盈餘公積		-	-	-	-	86,354	(86,354)	-	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(1,384,064)	-	-	-	(1,384,064)
子公司獲配本公司現金股利		-	-	872	-	-	-	-	-	-	872
108年12月31日餘額		\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 27,416	\$ 1,051	\$ 3,117,405	\$10,721,549	\$ 2,384	(\$ 850)		\$16,683,182
109 年 度											
109年1月1日餘額		\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 27,416	\$ 1,051	\$ 3,117,405	\$10,721,549	\$ 2,384	(\$ 850)		\$16,683,182
本期淨利		-	-	-	-	-	2,780,065	-	-	-	2,780,065
本期其他綜合損益	六(十五)	-	-	-	-	-	(2,075)	6,938	-	-	4,863
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,777,990	6,938	-	-	2,784,928
盈餘指撥及分派	六(十四)										
法定盈餘公積		-	-	-	-	314,087	(314,087)	-	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(2,076,095)	-	-	-	(2,076,095)
子公司獲配本公司現金股利		-	-	1,308	-	-	-	-	-	-	1,308
109年12月31日餘額		\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ 28,724	\$ 1,051	\$ 3,431,492	\$11,109,357	\$ 9,322	(\$ 850)		\$17,393,323

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109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	1 0 9 年 度	1 0 8 年 度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 3,198,870	\$ 3,829,530
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	六(五) (33,162)	(112,687)
各項攤提	六(十七) 1,923	1,948
折舊費用	六(十七) 15,421	14,806
利息費用	六(二十一) 104,307	125,265
利息收入	六(十九) (71,904)	(91,946)
處分不動產、廠房及設備損失	-	6
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	(48,599)	102,432
其他應收款	(39,244)	25,582
存貨	(1,049,408)	3,652,762
預付款項	33,688	433,104
受限制存款	170,498	(118,265)
其他流動資產-其他	(159,273)	494,120
長期應收分期帳款	464,043	(370,888)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	(626,784)	242,197
應付帳款	(56,412)	(176,445)
應付帳款-關係人	100,807	334,407
其他應付款	6,734	192,399
預收款項	(248)	(119,433)
應計退休金負債	576	(8,158)
其他流動負債-其他	(144,245)	121,010
合約負債	243,396	(2,111,283)
未實現收入本期實現數	(35,095)	(18,754)
營運產生之現金流入	2,075,889	6,441,709
收取之現金股利	48,749	99,377
收取之利息	六(十九) 71,904	91,946
支付之利息	六(二十一) (181,680)	(269,808)
支付之所得稅	(805,017)	(236,109)
營業活動之淨現金流入	1,209,845	6,127,115
投資活動之現金流量		
子公司減資退回股款	-	387,165
子公司清算退回股款	六(五) 20,000	233
分配員工酬勞予子公司	(20,324)	-
購置不動產、廠房及設備價款	(3,311)	(573)
工程保證金	153,333	(174,369)
存出保證金	(497)	(45,064)
其他非流動資產	-	(650)
投資活動之淨現金流入	149,201	166,742
籌資活動之現金流量		
短期借款減少	六(二十四) (940,290)	(5,347,880)
應付短期票券增加	六(二十四) 210,166	122,815
舉借長期借款	六(二十四) 2,620,107	2,364,979
償還長期借款	六(二十四) (1,894,344)	(2,210,900)
租賃本金償還	(7,261)	(7,167)
存入保證金(減少)增加	六(二十四) (6,500)	5,903
發放現金股利	六(十四) (2,076,095)	(1,384,064)
籌資活動之淨現金流出	(2,094,217)	(6,456,314)
本期現金及約當現金減少數	(735,171)	(162,457)
期初現金及約當現金餘額	1,111,065	1,273,522
期末現金及約當現金餘額	\$ 375,894	\$ 1,111,065

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109年度及108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110年3月10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109年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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

註：金管會允許提前於民國109年1月1日適用

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110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日

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
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

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，相關影響數待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個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) 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) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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，本公司係以原始發票金額衡量。

(十七) 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。

(十八) 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日收盤價。

(十九) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 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），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) 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。

(二十一) 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

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 40	\$ 60
支票存款及活期存款	375,854	1,111,005
	<u>\$ 375,894</u>	<u>\$ 1,111,065</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(四)及八。

(二) 應收票據及帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>應收帳款擔保金額</u>	<u>擔保借款金額</u>
應收票據			
不超過1年	\$ 70,704	\$ -	\$ -
應收分期帳款			
不超過1年	178,432	140,043	140,043
1年以上(註)	3,275,805	3,131,354	3,131,354
	<u>\$ 3,524,941</u>	<u>\$ 3,271,397</u>	<u>\$ 3,271,397</u>
	<u>108年12月31日</u>	<u>應收帳款擔保金額</u>	<u>擔保借款金額</u>
應收票據			
不超過1年	\$ 22,105	\$ -	\$ -
應收分期帳款			
不超過1年	217,380	180,185	180,185
1年以上(註)	3,700,900	3,561,325	3,561,325
	<u>\$ 3,940,385</u>	<u>\$ 3,741,510</u>	<u>\$ 3,741,510</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)及附註八說明。本公司應收帳款擔保借款資訊如上。
2. 民國 109 年 12 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 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\$3,519,046、\$3,937,010 及 \$3,660,464。
3. 本公司於民國 109 年及 108 年度認列於損益之利息收入為\$70,904 及 \$79,717。
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 109 年及 108 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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>待售房地</u>		
華固天鑄	\$ 2,603,958	\$ 4,156,591
華固新天地	58,345	200,212
華固新代田	49,394	987,550
華固名鑄	—	192,779
	<u>2,711,697</u>	<u>5,537,132</u>
減：備抵評價損失	(<u>28,679</u>)	(<u>39,569</u>)
	<u>2,683,018</u>	<u>5,497,563</u>
<u>在建房地</u>		
華固馥儷	3,163,927	2,762,721
華固翡儷	2,500,316	2,233,247
華固敦品	2,437,122	1,767,561
華固國家置地(原新莊廠辦案)	2,334,658	—
華固創富中心	2,136,056	1,179,484
華固智富中心	1,932,562	1,617,643
華固月河	1,599,986	—
碧湖天	908,802	529,235
國票金控大樓	—	4,394,621
	<u>17,013,429</u>	<u>14,484,512</u>
<u>待建房地</u>		
創富二期	1,500,812	1,397,048
中和住宅案	1,495,756	—
中和廠辦案	1,447,664	1,153,162
文林北路案	1,155,742	—
泰山莊田路案	1,101,244	—
新竹光埔二期案	624,641	—
敦南案	198,834	198,834
華固國家置地(原新莊廠辦案)	—	2,246,767
華固月河	—	1,364,825
其 他	<u>1,166,503</u>	<u>917,333</u>
	<u>8,691,196</u>	<u>7,277,969</u>
<u>其 他</u>		
容積及道路用地	36,846	59,135
減：備抵評價損失	(<u>15,223</u>)	(<u>15,223</u>)
	<u>21,623</u>	<u>43,912</u>
	<u>\$ 28,409,266</u>	<u>\$ 27,303,956</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)於轉移土地及房屋使用權予客戶時認列收入。

(2)部份戶別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，本公司依出售比例將未實現利益轉列收入。截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，未實現之金額計\$58,952 及\$94,047，表列「其他非流動負債-其他」科目項下。

3. 民國 109 年及 108 年度存貨利息資本化金額分別為\$77,373 及\$144,543，資本化利息之利率區間分別為 0.53%~1.39%及 0.70%~1.93%。

4. 本公司將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(四)其他流動資產

	109年12月31日	108年12月31日
受限制銀行存款	\$ 1,378,769	\$ 1,549,267
取得合約之增額成本	315,864	174,281
其他流動資產	33,786	17,108
	<u>\$ 1,728,419</u>	<u>\$ 1,740,656</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

	109年12月31日	108年12月31日	持股比例
子 公 司：			
成都萬誠多寶置業有限公司	\$ 128,284	\$ 156,074	80.00%
成都華固置業有限公司	408,572	401,295	80.00%
品興營造股份有限公司	347,213	314,352	100.00%
華茂開發股份有限公司(註)	-	20,000	-
關聯企業：			
台灣數位工程股份有限公司	22,073	20,254	40.00%
華璞建設股份有限公司	5,138	5,129	50.00%
	<u>\$ 911,280</u>	<u>\$ 917,104</u>	

註：本公司之子公司華茂開發股份有限公司於民國 108 年 5 月 2 日經董事會決議清算，於民國 109 年 4 月 14 日經法院清算完結並退回股款\$20,000。

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 109 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	109年度	108年度
繼續營業單位本期淨利	\$ 5,077	\$ 112,687
其他綜合損益	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 5,077</u>	<u>\$ 112,687</u>

3. 本公司民國 109 年及 108 年度因逆流銷貨交易產生之未實現毛利分別為 \$93,529 及 \$72,144，業已銷除作為「採用權益法之投資」之減項。
4. 子公司－成都萬誠多寶置業有限公司及成都華固置業有限公司於民國 107 年 4 月 20 日經成都市投資促進委員會同意分別辦理減資人民幣 110,000 仟元及 35,000 仟元（本公司依持股比例應收部份為人民幣 88,000 仟元及 28,000 仟元）。前揭本公司應收減資款已於民國 107 年度分別收回人民幣 35,600 仟元及 10,000 仟元，及民國 108 年度分別回收人民幣 52,400 仟元及 18,000 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

	109年	108年
<u>房屋及建築</u>		
1月1日	\$ 258,351	\$ 262,425
折舊費用	(4,073)	(4,074)
12月31日	<u>\$ 254,278</u>	<u>\$ 258,351</u>

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 119 年，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	109年度	108年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 9,350</u>	<u>\$ 7,314</u>
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	<u>\$ 6,006</u>	<u>\$ 7,304</u>

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$557,543 及 \$560,828，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. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	109年12月31日	108年12月31日
一年內	\$ 9,418	\$ 7,434
二年至五年	38,505	30,537
五年以上	30,960	33,191
	<u>\$ 78,883</u>	<u>\$ 71,162</u>

(七) 短期借款

借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 2,417,000	1.15%~1.37%	存貨-建物及土地
信用借款	250,000	1.10%	無
	<u>\$ 2,667,000</u>		

借款性質	108年12月31日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	<u>\$ 3,607,290</u>	1.40%~1.77%	存貨-建物及土地

(八) 應付短期票券

借款性質	109年12月31日	108年12月31日
應付短期票券	\$ 3,232,000	\$ 3,022,000
減：應付短期票券折價	(200)	(366)
淨額	<u>\$ 3,231,800</u>	<u>\$ 3,021,634</u>
利率區間	0.91%~1.37%	1.26%~1.48%

(九) 其他流動負債

	109年12月31日	108年12月31日
一年內或一營業週期到期之長期借款	\$ 2,127,103	\$ 1,602,238
其他	204,578	349,071
	<u>\$ 2,331,681</u>	<u>\$ 1,951,309</u>

(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	109年12月31日
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自108年7月至110年7月，並按月付息。		無	\$ 1,107,200
	自109年6月至111年6月，並按月付息。	0.92%~1.10%	無	2,076,000
	自109年6月至111年7月，並按月付息。		無	500,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，並按月付息。	1.89%	詳說明	<u>3,341,381</u>
				7,024,581
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,127,103)
				<u>\$ 4,897,478</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	108年12月31日
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自107年7月至109年7月，並按月付息。	1.17%~1.20%	無	\$ 1,144,000
	自108年7月至110年7月，並按月付息。		無	1,384,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，並按月付息。	2.16%	詳說明	<u>3,770,818</u>
				6,298,818
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(<u>1,602,238</u>)
				<u>\$ 4,696,580</u>

本公司於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日未動用之借款額度分別為 \$12,290,056 及 \$9,527,980。

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，取得新台幣 60 億之借款額度，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%。

(十一)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：

	109年12月31日	108年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 77,509)	(\$ 73,295)
計畫資產公允價值	39,815	38,093
淨確定福利負債	(\$ 37,694)	(\$ 35,202)

(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
109年			
1月1日餘額	(\$ 73,295)	\$ 38,093	(\$ 35,202)
當期服務成本	(347)	-	(347)
利息(費用)收入	(468)	239	(229)
	(74,110)	38,332	(35,778)
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)	-	1,483	1,483
人口統計假設變動影響數	-	-	-
財務假設變動影響數	(2,046)	-	(2,046)
經驗調整	(1,353)	-	(1,353)
	(3,399)	1,483	(1,916)
提撥退休基金	-	-	-
支付退休金	-	-	-
12月31日餘額	(\$ 77,509)	\$ 39,815	(\$ 37,694)
	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
108年			
1月1日餘額	(\$ 73,282)	\$ 27,778	(\$ 45,504)
當期服務成本	(516)	-	(516)
利息(費用)收入	(540)	200	(340)
	(74,338)	27,978	(46,360)
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)	-	1,101	1,101
人口統計假設變動影響數	-	-	-
財務假設變動影響數	(529)	-	(529)
經驗調整	1,572	-	1,572
	1,043	1,101	2,144
提撥退休基金	-	9,014	9,014
支付退休金	-	-	-
12月31日餘額	(\$ 73,295)	\$ 38,093	(\$ 35,202)

(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 109 年及 108 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：

	109年度	108年度		
折現率	0.25%	0.65%		
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%

109年12月31日

對確定福利義務現值之影響 (\$ 1,290) \$ 1,326 \$ 1,303 (\$ 1,274)

108年12月31日

對確定福利義務現值之影響 (\$ 1,310) \$ 1,349 \$ 1,332 (\$ 1,301)

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 110 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$0。

(6) 截至民國 109 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 6 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	\$ 4,175
1-2年	9,624
2-5年	19,223
5年以上	45,366
	<u>\$ 78,388</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 109 年及 108 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$2,945及\$2,838。

(十二)股本

1. 民國 109 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為\$5,000,000，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 109 年及 108 年度均無庫藏股票交易。

(2) 截至民國 109 年及 108 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：

	109年12月31日	108年12月31日
股數(仟股)	174	174
帳面價值	\$ 850	\$ 850

(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 109 年 3 月 11 日經董事會決議通過及 108 年 5 月 28 日經股東會決議通過之民國 108 年及 107 年度盈餘分派案如下：

	108 年 度	107 年 度
	金 額	金 額
法定盈餘公積	\$ 314,087	\$ 86,354
現金股利	2,076,095	\$ 5
	每 股 股利(元)	每 股 股利(元)

5. 本公司於民國 110 年 3 月 10 日經董事會決議通過但尚未提報股東會之民國 109 年度之盈餘分派案如下：

	109 年 度	每 股
	金 額	股利(元)
法定盈餘公積	\$ 277,799	
現金股利	1,937,689	\$ 7

(十五) 其他權益項目

	109年	108年
國外營運機構財務報表之兌換差額		
1月1日	\$ 2,384	\$ 18,179
- 本公司	8,673	(19,743)
- 本公司之稅額	(1,735)	3,948
12月31日	\$ 9,322	\$ 2,384

(十六) 營業收入

	109年度	108年度
客戶合約之收入	\$ 11,275,410	\$ 19,785,144
其他	20,371	15,413
	\$ 11,295,781	\$ 19,800,557

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；或隨時間逐步移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要產品線：

	台灣地區		
109年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 11,275,410	\$ -	\$ 11,275,410
—隨時間逐步移轉之收入	-	20,371	20,371
	\$ 11,275,410	\$ 20,371	\$ 11,295,781
108年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 19,785,144	\$ -	\$ 19,785,144
—隨時間逐步移轉之收入	-	15,413	15,413
	\$ 19,785,144	\$ 15,413	\$ 19,800,557

2. 本公司截至民國 109 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：

<u>預計認列收入年度</u>	<u>已簽約合約金額</u>
110~112年	\$ 18,929,947

3. 合約負債

本公司認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年1月1日</u>
合約負債-流動：			
合約負債-預收土地款	\$ 2,530,096	\$ 2,266,249	\$ 3,236,639
合約負債-預收房屋款	938,059	958,510	2,099,403
	<u>\$ 3,468,155</u>	<u>\$ 3,224,759</u>	<u>\$ 5,336,042</u>

(1) 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

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	<u>\$ 1,735,176</u>	<u>\$ 4,498,848</u>

(十七) 費用性質之額外資訊

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
本期營建成本	\$ 7,551,403	\$ 15,205,934
員工福利費用	268,720	334,538
折舊及攤銷	17,344	16,754
廣告費用	172,526	398,102
稅捐	66,834	82,990
租賃費用	650	500
其他成本及費用	67,296	101,069
營業成本及營業費用	<u>\$ 8,144,773</u>	<u>\$ 16,139,887</u>

(十八) 員工福利費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
薪資費用	\$ 209,342	\$ 259,800
勞健保費用	1,555	7,630
退休金費用	3,521	3,694
董事酬金	43,328	51,131
其他用人費用	10,974	12,283
	<u>\$ 268,720</u>	<u>\$ 334,538</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 109 年及 108 年度員工酬勞估列金額分別為\$100,180 及 \$119,930；董事酬勞估列金額分別為\$40,070 及\$47,970，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 109 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 108 年度員工紅利及董事酬勞與民國 108 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。

(十九) 利息收入

	109年度	108年度
銀行存款	\$ 1,000	\$ 12,229
應收分期帳款	70,904	79,717
	<u>\$ 71,904</u>	<u>\$ 91,946</u>

(二十) 其他收入

	109年度	108年度
應付款項轉列收入數	\$ -	\$ 80,519
承購戶違約收入	-	(27,525)
廣告服務收入	42,436	1,454
其他收入	3,406	24,745
	<u>\$ 45,842</u>	<u>\$ 79,193</u>

(二十一) 財務成本

	109年度	108年度
利息費用-銀行借款		
-銀行借款	\$ 72,911	\$ 150,933
-應收分期帳款	70,776	79,831
-租賃負債	132	224
財務費用	<u>37,861</u>	<u>38,820</u>
	181,680	269,808
減：符合要件之資產資本化金額	(77,373)	(144,543)
	<u>\$ 104,307</u>	<u>\$ 125,265</u>

(二十二) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	109年度	108年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 247,424	\$ 575,555
土地增值稅計入當期所得稅	153,674	111,299
未分配盈餘加徵	37,627	-
以前年度所得稅(高)低估數	(17,529)	242
當期所得稅總額	421,196	687,096
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(2,391)	1,559
所得稅費用	<u>\$ 418,805</u>	<u>\$ 688,655</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅(費用)利益金額：

	109年度	108年度
國外營運機構換算差額	(\$ 1,735)	\$ 3,948
確定福利義務之再衡量數	383	(429)
	<u>(\$ 1,352)</u>	<u>\$ 3,519</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 639,775	\$ 765,906
按法令規定不得認列項目影響數	(12,568)	(19,868)
免稅所得影響數	(379,783)	(170,483)
暫時性差異之原始產生及迴轉	(2,391)	1,559
未分配盈餘加徵	37,627	-
以前年度所得稅(高)低估數	(17,529)	242
土增稅計入當期所得稅	153,674	111,299
所得稅費用	<u>\$ 418,805</u>	<u>\$ 688,655</u>

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：

109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	\$ 4,000	(\$ 1,400)	\$ -	\$ 2,600
未實現費用	4,499	3,676	-	8,175
退休金財稅差異	(964)	964	-	-
確定福利計劃之再衡量數	8,764	-	383	9,147
	<u>16,299</u>	<u>3,240</u>	<u>383</u>	<u>19,922</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
國外營運機構兌換差額	(596)	-	(1,735)	(2,331)
退休金財稅差異	-	(849)	-	(849)
	<u>(596)</u>	<u>(849)</u>	<u>(1,735)</u>	<u>(3,180)</u>
合計	<u>\$15,703</u>	<u>\$ 2,391</u>	<u>(\$ 1,352)</u>	<u>\$16,742</u>
108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	\$ 1,829	\$ 2,171	\$ -	\$ 4,000
未實現費用	6,598	(2,099)	-	4,499
退休金財稅差異	667	(1,631)	-	(964)
確定福利計劃之再衡量數	9,193	-	(429)	8,764
	<u>18,287</u>	<u>(1,559)</u>	<u>(429)</u>	<u>16,299</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
國外營運機構兌換差額	(4,544)	-	3,948	(596)
	<u>(4,544)</u>	<u>-</u>	<u>3,948</u>	<u>(596)</u>
合計	<u>\$13,743</u>	<u>(\$ 1,559)</u>	<u>\$ 3,519</u>	<u>\$15,703</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 107 年度。

(二十三) 每股盈餘

	109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>\$ 2,780,065</u>	276,638	<u>\$ 10.05</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>	<u>1,404</u>	
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 2,780,065</u>	<u>278,042</u>	<u>\$ 10.00</u>
108年度			
	稅後金額	加權平均 流通在外 股數(仟股)	每股盈餘 (元)
	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>\$ 3,140,875</u>	276,638	<u>\$ 11.35</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>	<u>1,364</u>	
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 3,140,875</u>	<u>278,002</u>	<u>\$ 11.30</u>

(二十四) 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	租賃負債	應付股利	來自籌資活動 之負債總額
109年1月1日	\$ 3,607,290	\$ 6,298,818	\$ 3,021,634	\$ 21,563	\$ 17,635	\$ -	\$ 12,966,940
籌資現金流量 之變動	(940,290)	725,763	210,166	(6,500)	(7,261)	(2,076,095)	(2,094,217)
利息費用 支付數(註)	-	-	-	-	(132)	-	(132)
其他非現金 之變動	-	-	-	-	132	2,076,095	2,076,227
109年12月31日	<u>\$ 2,667,000</u>	<u>\$ 7,024,581</u>	<u>\$ 3,231,800</u>	<u>\$ 15,063</u>	<u>\$ 10,374</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,948,818</u>

註：表列營業活動之現金流量。

							來自籌資活動 之負債總額
	短期借款	長期借款	應付短期票券	存入保證金	租賃負債	應付股利	
108年1月1日	\$ 8,955,170	\$ 6,144,739	\$ 2,898,819	\$ 15,660	\$ -	\$ -	\$ 18,014,388
籌資現金流量 之變動	(5,347,880)	154,079	122,815	5,903	(7,167)	(1,384,064)	(6,456,314)
利息費用 支付數(註)	-	-	-	-	(224)	-	(224)
其他非現金 之變動	-	-	-	-	25,026	1,384,064	1,409,090
108年12月31日	<u>\$ 3,607,290</u>	<u>\$ 6,298,818</u>	<u>\$ 3,021,634</u>	<u>\$ 21,563</u>	<u>\$ 17,635</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,966,940</u>

註：表列營業活動之現金流量。

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	子公司
成都萬誠多寶置業有限公司	子公司
成都華固置業有限公司	子公司
台灣數位工程股份有限公司	關聯企業
華璞建設股份有限公司	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
鍾山投資股份有限公司	其他關係人
何秉新	本公司主要管理階層
楊志偉	本公司主要管理階層
李桃珍	本公司董事長之配偶

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

本公司於民國 109 年及 108 年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\$46,850 及\$594,144。

2. 進貨及承諾

	109年度	108年度
子公司	\$ 2,316,459	\$ 2,828,843
關聯企業	27,482	46,869
	<u>\$ 2,343,941</u>	<u>\$ 2,875,712</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 109 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\$5,979,735，尚未估列之工程款計\$4,034,661。

3. 應收票據及帳款

	109年12月31日	108年12月31日
子公司	\$ 4,569	\$ -

4. 應付票據及帳款

	109年12月31日	108年12月31日
子公司	\$ 970,828	\$ 1,290,842
關聯企業	5,915	7,831
	\$ 976,743	\$ 1,298,673

應付關係人款項主要來自進貨交易。該應付款並無附息。

5. 捐贈支出

	109年度	108年度
其他關係人	\$ 2,000	\$ 1,500

6. 管理費收入(表列「其他收入」)

	109年度	108年度
子公司	\$ 1,714	\$ 1,714

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 101,248	\$ 120,480

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 109年12月31日	帳 面 價 值 108年12月31日	質 押 性 質
應收分期帳款			應收帳款擔保借款
一應收帳款	\$ 140,043	\$ 180,185	
一長期應收票據及款項	3,131,354	3,561,325	
其他分期應收帳款			應收帳款擔保借款
一其他應收款	3,260	1,254	
一長期應收票據及款項	66,724	28,054	
其他流動資產			
一受限制銀行存款	1,378,769	1,549,267	預售建案信託款
存貨	24,231,229	23,849,954	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	254,278	258,351	應收帳款擔保借款
	\$ 29,205,657	\$ 29,428,390	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國 109 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\$899,825，尚未估列之金額計\$727,728。

(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 109 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
華固敦品	玉山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
華固翡儷	華南商業銀行股份有限公司
華固馥儷	中國信託商業銀行股份有限公司
華固月河	玉山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

請詳附註六(十四)。

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

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
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	\$ 375,894	\$ 1,111,065
應收票據	70,704	22,105
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	3,454,237	3,918,280
其他應收款	66,390	27,146
存出保證金	355,629	508,464
其他金融資產	1,378,769	1,549,267
	<u>\$ 5,701,623</u>	<u>\$ 7,136,327</u>

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 2,667,000	\$ 3,607,290
應付短期票券	3,231,800	3,021,634
應付票據	25,954	652,738
應付帳款	1,194,399	1,150,004
其他應付帳款	419,469	412,735
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	7,024,581	6,298,818
存入保證金	15,063	21,563
	<u>\$ 14,578,266</u>	<u>\$ 15,164,782</u>
租賃負債	<u>\$ 10,374</u>	<u>\$ 17,635</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109年及108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109年及108年度兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為(\$6)及\$10,305。

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露。

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109年及108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 109 年及 108 年度財務成本之最大影響為增加或減少 \$129,236 及 \$129,281。於民國 109 年及 108 年度其中 \$33,414 及 \$37,708 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 109 年及 108 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。
- D. 於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

(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：

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 279,752	\$ 2,420,473	\$ 50,510
應付短期票券	200,000	3,022,000	10,000
應付帳款	969,423	-	224,976
其他應付款	359,433	59,773	263
租賃負債	7,392	10,412	-
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	2,012,902	1,706,246	-
應收帳款擔保借款	205,040	379,275	3,909,923

非衍生金融負債：

108年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 597,466	\$ 887,224	\$ 2,313,090
應付短期票券	-	2,100,000	922,000
應付帳款	881,252	10,739	258,013
其他應付款	368,867	43,605	263
租賃負債	7,392	10,412	-
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,450,721	1,120,154	-
應收帳款擔保借款	256,388	478,131	4,418,636

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。本公司投資之理財商品屬之。

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(六)說明。

3. 民國109年及108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. 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：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 109 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	\$ 2,683,018	\$ 4,566,941
在建房地		
華固馥儷	\$ 3,163,927	\$ 3,163,927
華固翡儷	2,500,316	2,500,316
華固敦品	2,437,122	2,437,122
華固國家置地(原新莊廠辦案)	2,334,658	2,334,658
華固創富中心	2,136,056	2,136,056
華固智富中心	1,932,562	1,932,562
華固月河	1,599,986	1,599,986
碧湖天	908,802	908,802
	<u>17,013,429</u>	<u>17,013,429</u>
待建土地		
創富二期	1,500,812	1,500,812
中和住宅案	1,495,756	1,495,756
中和廠辦案	1,447,664	1,447,664
文林北路案	1,155,742	1,155,742
泰山莊田路案	1,101,244	1,101,244
新竹光埔二期案	624,641	624,641
敦 南 案	198,834	198,834
其 他	1,166,503	1,166,503
	<u>8,691,196</u>	<u>8,691,196</u>
容積及道路用地	21,623	21,623
	<u>\$ 28,409,266</u>	<u>\$ 30,293,189</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 109 年 1 月 1 日至 109 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		
國票金控大樓	\$ 4,394,621	\$ 381,813	\$ 4,516	\$ -	\$ -	(\$ 4,780,950)	\$ -	
華固馥儷	2,762,721	391,407	9,799	-	-	-	3,163,927	已提供作為借款之擔保
華固翡儷	2,233,247	259,271	7,798	-	-	-	2,500,316	"
華固敦品	1,767,561	663,395	6,166	-	-	-	2,437,122	"
華固智富中心	1,617,643	308,025	6,894	-	-	-	1,932,562	"
華固創富中心	1,179,484	950,111	6,461	-	-	-	2,136,056	"
碧湖天	529,235	377,643	1,924	-	-	-	908,802	"
華固月河	-	229,835	5,326	1,364,825	-	-	1,599,986	"
華固國家置地(原新莊廠辦案)	-	78,457	9,434	2,246,767	-	-	2,334,658	"
	<u>\$ 14,484,512</u>	<u>\$ 3,639,957</u>	<u>\$ 58,318</u>	<u>\$ 3,611,592</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 4,780,950)</u>	<u>\$ 17,013,429</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109年1月1日至109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	-	\$ 156,074	-	\$ -	-	(\$ 29,738)	\$ 1,948	-	80%	\$ 128,284	\$ -	\$ -	無	
成都華固置業有限公司	-	401,295	-	553	-	-	6,724	-	80%	408,572	-	-	無	
品興營造股份有限公司	35,000,000	314,352	-	57,270	-	-	(24,409)	35,000,000	100%	347,213	-	-	無	註1
台灣數位工程股份有限公司	800,000	20,254	-	5,019	-	-	(3,200)	800,000	40%	22,073	-	-	無	
華茂開發股份有限公司	2,000,000	20,000	-	-	(2,000,000)	-	(20,000)	-	-	-	-	-	無	註3
華璞建設股份有限公司	500,000	5,129	-	58	-	-	(49)	500,000	50%	5,138	-	-	無	
		<u>\$ 917,104</u>		<u>\$ 62,900</u>		<u>(\$ 29,738)</u>	<u>(\$ 38,986)</u>			<u>\$ 911,280</u>		<u>\$ -</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、子公司減資退回股款及認列子公司退休金精算損益。

註3：本公司之子公司華茂開發股份有限公司於民國108年5月2日經董事會決議清算，於民國109年4月14日經法院清算完結並退回股款。

華固建設股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	保證或承兌機構(註)	契 約 期 限	票面利率	金 額		帳 面 價 值	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	2020/10/8~2021/3/25	0.20%	\$ 3,032,000	\$ 188	\$ 3,031,812	待建房地擔保
應付商業本票	B金融機構	2020/12/11~2021/1/18	0.27%	200,000	12	199,988	無
				<u>\$ 3,232,000</u>	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 3,231,800</u>	

註：本公司往來之A金融機構及B金融機構分別為中國信託商業銀行股份有限公司及台灣新光商業銀行股份有限公司。

華固建設股份有限公司
營業收入明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 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		\$ 6,536,724
房屋收入		4,788,537
銷貨退回及折讓		(49,851)
		11,275,410
租賃收入		20,371
		<u>\$ 11,295,781</u>

華固建設股份有限公司
營業成本明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	<u>金</u>	<u>額</u>
		小	計 合
期初存貨			
待售房地		\$ 5,497,563	
在建房地		14,484,512	
待建土地		7,277,969	
預付土地款及容積款		<u>43,912</u>	\$ 27,303,956
加：本期進貨			8,341,846
本期投入在建費用			237,369
租賃成本			125
利息資本化			77,373
減：期末存貨			
待售房地		(2,683,018)	
在建房地		(17,013,429)	
待建土地		(8,691,196)	
預付土地款及容積款		(<u>21,623</u>)	(<u>28,409,266</u>)
營業成本			<u>\$ 7,551,403</u>

華固建設股份有限公司
營業費用明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項	目	金	額	備	註
<u>推銷費用</u>					
	廣告費用	\$	158,383		
	其他費用		<u>14,129</u>		
			<u>172,512</u>		
<u>管理費用</u>					
	薪資費用		256,191		
	稅 捐		66,834		
	保固修繕費		3,577		
	保 險 費		10,553		
	其他費用		<u>83,703</u>		
			<u>420,858</u>		
合 計		\$	<u><u>593,370</u></u>		

華固建設股份有限公司
營業外收入及支出明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 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	\$ 33,162	
利息收入	71,904	
財務成本	(104,307)	
其他收入-其他	47,103	
	<u>\$ 47,862</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 109 年及 108 年度

單位：新台幣仟元

	109年度			108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	\$ -	\$ 209,342	\$ 209,342	\$ -	\$ 259,800	\$ 259,800
勞健保費用	-	1,555	1,555	-	7,630	7,630
退休金費用	-	3,521	3,521	-	3,694	3,694
董事酬金	-	43,328	43,328	-	51,131	51,131
其他員工福利費	-	10,974	10,974	-	12,283	12,283
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 268,720</u>	<u>\$ 268,720</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 334,538</u>	<u>\$ 334,538</u>
折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,421</u>	<u>\$ 15,421</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,806</u>	<u>\$ 14,806</u>
折耗費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,923</u>	<u>\$ 1,923</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,948</u>	<u>\$ 1,948</u>

1. 本公司民國109年及108年度員工人數分別為80人及75人，其中未兼任員工之董事人數分別為7人及7人。

2. 本公司依上表揭露以下資訊：

- (1) 本公司民國109年及108年度平均員工福利費用分別為\$3,088及\$4,168。
- (2) 本公司民國109年及108年度平均員工薪資費用分別為\$2,868及\$3,821。
- (3) 平均員工薪資費用調整變動情形為(25%)。
- (4) 本公司民國109年及108年度監察人酬金皆為\$0。(註)
- (5) 本公司薪資報酬政策依「董事監察人薪酬管理辦法」、內部控制制度之「經理人薪酬管理辦法辦理」及員工「薪資核計與發放作業」辦理。

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109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	股 數	期 末			備註
					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	174,354	\$ 1,388	0.06%	\$ 15,308	註3
					13,920			
					\$ 15,308			
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	-	\$ 92,661	-	\$ 92,661	
成都華固置業有限公司	理財商品	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	29,808	-	29,808	
					\$ 122,469		\$ 122,469	

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109年1月1日至12月31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	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(「新竹 光埔二期案」)	109.10.16	\$ 585,000	\$ 585,000	A君	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\$593,498。	營建用地	不適用
	存貨-土地(「中和 住宅案」)	109.9.23	\$1,470,211	\$ 1,470,211	B君等19人	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\$1,520,908。 第一太平戴維斯不動產估價師 事務所鑑價全案金額 \$1,475,281。	營建用地	不適用
	存貨-土地(「泰山 莊田路案」)	109.9.15	\$ 991,341	\$ 991,341	C君等12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\$995,826。	營建用地	不適用
	存貨-土地(「文林 北路案」)	109.3.9	\$1,014,004	\$ 1,014,004	D君	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\$1,026,839。 戴德梁行不動產估價師事務所 鑑價全案金額\$1,072,767。	營建用地	不適用
	存貨-土地(「華固 創富中心案」)	108.8.2	\$ 1,760,926 (註)	\$ 1,760,926	E君等5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\$1,734,399。 戴德梁行不動產估價師事務所 鑑價全案金額\$1,751,412。	營建用地	不適用

註：本集團於民國108年間已依約支付\$1,108,530，並於本期支付\$652,396，已全數支付完畢。

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109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	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	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	371,275	已依約收取\$92,816	不適用	A君	無	獲取利益	展茂不動產估價師事務所鑑價全案金額\$4,523,987。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	320,804	已依約收取\$320,804(註1)	不適用	B君	無	獲取利益	展茂不動產估價師事務所鑑價全案金額\$8,844,132。	不適用
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	2,564,010	已依約收取\$2,564,010(註2)	不適用	C君	無	獲取利益	連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$2,796,973。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$2,753,663。	不適用
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	1,866,240	已依約收取\$1,866,240(註3)	不適用	D君	無	獲取利益	連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$2,058,013。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$2,026,748。	不適用
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	1,239,750(註5)	已依約收取\$1,239,750(註4)	不適用	E君	無	獲取利益	連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額\$1,356,098。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額\$1,340,847。	不適用

註1：本集團於民國108年間已依約收取\$125,117，並於本期收取\$195,687，已全數收取完畢。
註2：本集團於民國108年間已依約收取\$615,360，並於本期收取\$1,948,650，已全數收取完畢。
註3：本集團於民國108年間已依約收取\$447,880，並於本期收取\$1,418,360，已全數收取完畢。
註4：本集團於民國108年間已依約收取\$297,560，並於本期收取\$942,190，已全數收取完畢。
註5：該交易金額含地主分得價金\$53,800。

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109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		備註	
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率		授信期間	單價	授信期間	餘額		佔總應收（付）票據、帳款之比率
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	\$ 2,316,459		27	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	(\$ 970,828)	80	
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	(2,316,459)		100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	970,828	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109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	\$ 970,828	註	\$ -	-	\$ 253,598	\$ -

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109年1月1日至12月31日

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	\$ 2,316,459	依合約計價，120天內	20%	
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	970,828	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	2,316,459	依合約計價，120天內	20%	
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	970,828	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109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

附表七

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	本期認列之		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	本期損益	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	\$ 347,213	\$ 62,347	\$ 57,270	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	22,073	12,546	5,019	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	5,138	117	58	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	16,000	16,000	1,043,804	33.03	13,846	1,592	526	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	華茂開發股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發 租售	-	20,000	-	-	-	-	-	子公司(註)	

註：本公司之子公司華茂開發股份有限公司於民國108年5月2日經董事會決議清算，於民國109年4月14日經法院清算完結並退回股款。

華固建設股份有限公司

大陸投資資訊－基本資料

民國109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
				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	\$ 415,815	註1	\$ 366,398	-	\$ -	\$ 366,398	\$ 691	80	\$ 553	\$ 408,572	\$ 48,158		註4
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	21,885	註1	-	-	-	-	(37,172)	80	(29,738)	128,284	287,183		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	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	\$ 366,398	\$ 1,341,175	\$ 10,516,522											

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，依本集團之持份為人民幣9,200萬，已於民國106年10月全數匯回。
另於民國107年4月20日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,000萬，依本集團之持份為人民幣8,800萬，已於民國108年2月全數匯回。

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人民幣3,500萬，依本集團之持份為人民幣2,800萬，已於民國108年3月全數匯回。
另於民國108年4月23日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣2,000萬，依本集團之持份為人民幣1,600萬，已於民國108年8月全數匯回。

註5：本表相關數字應以新臺幣列示。

華固建設股份有限公司

主要股東資訊

民國109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	18,660,000	6.74%
新聯陽投資股份有限公司	14,690,982	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

會員姓名：(1)王方瑜
(2)林瑟凱

北市財證字第

1100097

號

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533

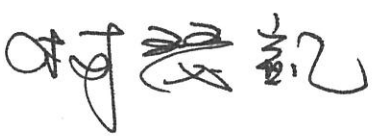
會員證書字號：(1)北市會證字第 3712 號

委託人統一編號：23358846

(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

109 年度（自民國 109 年 1 月 1 日至 109 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

110 年

月

11

日