

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114年及113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114年及113年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

項	目	頁 次
一、 封面		1
二、 目錄		2
三、 會計師核閱報告書		3 ~ 4
四、 合併資產負債表		5 ~ 6
五、 合併綜合損益表		7 ~ 8
六、 合併權益變動表		9
七、 合併現金流量表		10
八、 合併財務報表附註		11 ~ 43
(一) 公司沿革		11
(二) 通過財務報告之日期及程序		11
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用		11 ~ 12
(四) 重大會計政策之彙總說明		12 ~ 13
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		13
(六) 重要會計項目之說明		14 ~ 34
(七) 關係人交易		35
(八) 質押之資產		36
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾		36
(十) 重大之災害損失		36
(十一) 重大之期後事項		36
(十二) 其他		37 ~ 42
(十三) 附註揭露事項		42
1. 重大交易事項相關資訊		42
2. 轉投資事業相關資訊		42
3. 大陸投資資訊		42
(十四) 營運部門資訊		42 ~ 43

會計師核閱報告

(114)財審報字第25001982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(以下簡稱「華固集團」)民國114年及113年9月30日之合併資產負債表，民國114年及113年7月1日至9月30日、民國114年及113年1月1日至9月30日之合併綜合損益表，暨民國114年及113年1月1日至9月30日之合併權益變動表、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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34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，本會計師係依照中華民國核閱準則2410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(七)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114年及113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122,365仟元

及138,786仟元，分別占合併資產總額之0.22%及0.27%；負債總額分別為新台幣15,138仟元及17,290仟元，分別占合併負債總額之0.04%及0.05%；民國114年及113年7月1日至9月30日、民國114年及113年1月1日至9月30日之綜合損益總額分別為新台幣4,761仟元、新台幣3,967仟元、新台幣10,606仟元及新台幣6,738仟元，分別占合併綜合損益總額之1.35%、0.30%、1.83%及0.43%。

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，並未發現上開合併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經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達華固集團民國114年及113年9月30日之合併財務狀況，民國114年及113年7月1日至9月30日、民國114年及113年1月1日至9月30日之合併財務績效，暨民國114年及113年1月1日至9月30日之合併現金流量之情事。

資誠聯合會計事務所

王方瑜

王方瑜



會計師

林佳鴻

林佳鴻



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第1030027246號

金管證審字第1080323093號

中華民國 114 年 11 月 5 日

華固建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國114年9月30日及民國113年12月31日、9月30日

單位：新台幣仟元

資產	附註	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
流動資產							
1100 現金及約當現金	六(一)	\$ 2,300,713	4	\$ 3,754,611	7	\$ 6,561,403	13
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	6,953	—	13,385	—	12,212	—
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產—流動		—	—	2,000,000	4	—	—
1150 應收票據淨額	六(三)	213,335	—	109,193	—	131,706	—
1170 應收帳款淨額	六(三)(十三)及八	142,260	—	111,253	—	112,945	—
1200 其他應收款	六(十三)及八	42,768	—	12,566	—	64,376	—
130X 存貨	六(四)(五)及八	46,948,743	85	43,989,380	78	40,035,608	77
1410 預付款項		173,772	—	204,350	—	255,191	—
1470 其他流動資產	六(六)及八	3,339,111	6	3,673,409	7	2,517,492	5
11XX 流動資產合計		<u>53,167,655</u>	<u>95</u>	<u>53,868,147</u>	<u>96</u>	<u>49,690,933</u>	<u>95</u>
非流動資產							
1550 採用權益法之投資	六(七)	72,958	—	68,472	—	66,388	—
1600 不動產、廠房及設備		344,924	1	281,540	—	275,422	1
1755 使用權資產		15,399	—	39,875	—	43,518	—
1760 投資性不動產淨額	六(八)及八	242,305	1	245,501	—	246,559	—
1840 遲延所得稅資產		22,271	—	24,449	—	21,478	—
1900 其他非流動資產	六(三)(十三)及八	1,866,265	3	1,974,706	4	2,023,898	4
15XX 非流動資產合計		<u>2,564,122</u>	<u>5</u>	<u>2,634,543</u>	<u>4</u>	<u>2,677,263</u>	<u>5</u>
1XXX 資產總計		<u><u>\$ 55,731,777</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>\$ 56,502,690</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>\$ 52,368,196</u></u>	<u><u>100</u></u>

(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114年9月30日及民國113年12月31日、9月30日



單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
流動負債							
2100 短期借款	六(九)	\$ 16,357,657	29	\$ 16,778,327	30	\$ 15,980,720	31
2110 應付短期票券	六(十)	349,867	1	349,706	1	299,852	1
2130 合約負債—流動	六(十九)	6,673,994	12	6,011,865	11	5,051,839	10
2150 應付票據		11,755	—	17,019	—	20,985	—
2170 應付帳款	七	1,668,630	3	1,851,572	3	1,221,548	2
2200 其他應付款		252,930	1	385,317	1	404,732	1
2230 本期所得稅負債		107,695	—	364,132	1	372,863	1
2280 租賃負債—流動		10,842	—	19,532	—	18,228	—
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十三)	1,634,184	3	1,318,265	1	1,230,448	2
2399 其他流動負債—其他	六(十一)	153,683	—	112,714	—	4,236,557	7
21XX 流動負債合計		<u>27,221,237</u>	<u>49</u>	<u>27,208,449</u>	<u>48</u>	<u>28,837,772</u>	<u>55</u>
非流動負債							
2500 透過損益按公允價值衡量之金融負債		60,000	—	60,600	—	—	—
2530 應付公司債	六(十二)	5,483,386	10	5,386,521	10	—	—
2540 長期借款	六(十三)	3,128,997	6	2,898,065	5	3,184,235	6
2570 遲延所得稅負債		9,059	—	9,420	—	3,964	—
2580 租賃負債—非流動		7,460	—	24,050	—	27,633	—
2600 其他非流動負債		64,276	—	63,302	—	53,371	—
25XX 非流動負債合計		<u>8,753,178</u>	<u>16</u>	<u>8,441,958</u>	<u>15</u>	<u>3,269,203</u>	<u>6</u>
2XXX 負債總計		<u>35,974,415</u>	<u>65</u>	<u>35,650,407</u>	<u>63</u>	<u>32,106,975</u>	<u>61</u>
歸屬於母公司業主之權益							
股本							
3110 普通股股本	六(十五)	3,197,187	6	3,044,940	5	3,044,940	6
資本公積	六(十二)(十六)						
3200 資本公積		820,040	1	818,985	2	81,896	—
保留盈餘	六(十七)						
3310 法定盈餘公積		4,793,936	9	4,655,875	8	4,655,875	9
3350 未分配盈餘		10,905,623	19	12,288,638	22	12,431,965	24
其他權益	六(十八)						
3400 其他權益		34,572	—	35,984	—	36,373	—
3500 庫藏股票	六(十五)	(850)	—	(850)	—	(850)	—
31XX 歸屬於母公司業主之權益合計		<u>19,750,508</u>	<u>35</u>	<u>20,843,572</u>	<u>37</u>	<u>20,250,199</u>	<u>39</u>
36XX 非控制權益		6,854	—	8,711	—	11,022	—
3XXX 權益總計		<u>19,757,362</u>	<u>35</u>	<u>20,852,283</u>	<u>37</u>	<u>20,261,221</u>	<u>39</u>
重大承諾或有事項	九						
重大之期後事項	十一						
3X2X 負債及權益總計		<u>\$ 55,731,777</u>	<u>100</u>	<u>\$ 56,502,690</u>	<u>100</u>	<u>\$ 52,368,196</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



經理人：洪嘉昇



會計主管：劉若梅





華固建設股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國114年及113年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	114年7月1日 至9月30日		113年7月1日 至9月30日		114年1月1日 至9月30日		113年1月1日 至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 营業收入	六(十九)及七	\$ 2,835,266	100	\$ 5,423,461	100	\$ 4,863,270	100	\$ 7,166,529	100
5000 营業成本	六(二十)(二十一)及七	(2,126,888)	(75)	(3,472,583)	(64)	(3,489,525)	(72)	(4,646,898)	(65)
5900 营業毛利		708,378	25	1,950,878	36	1,373,745	28	2,519,631	35
營業費用	六(二十)(二十一)及七								
6100 推銷費用		(112,021)	(4)	(102,987)	(2)	(224,945)	(4)	(133,822)	(2)
6200 管理費用		(140,482)	(5)	(191,629)	(3)	(383,687)	(8)	(371,968)	(5)
6000 营業費用合計		(252,503)	(9)	(294,616)	(5)	(608,632)	(12)	(505,790)	(7)
6900 营業利益		455,875	16	1,656,262	31	765,113	16	2,013,841	28
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(二十二)	16,702	1	14,921	—	77,651	2	53,835	—
7010 其他收入	六(二十三)	3,934	—	833	—	23,231	—	17,463	—
7020 其他利益及損失	六(二十四)	281	—	61	—	600	—	(31,389)	—
7050 財務成本	六(二十五)	(26,986)	(1)	(29,459)	(1)	(113,588)	(2)	(93,517)	(1)
採用權益法認列之關聯企業及合資損益 之份額	六(七)	4,435	—	3,728	—	12,344	—	9,265	—
7060 营業外收入及支出合計		(1,634)	—	(9,916)	(1)	238	—	(44,343)	(1)
7900 稅前淨利		454,241	16	1,646,346	30	765,351	16	1,969,498	27
7950 所得稅費用	六(二十六)	(103,954)	(4)	(331,580)	(6)	(183,689)	(4)	(446,060)	(6)
8200 本期淨利		\$ 350,287	12	\$ 1,314,766	24	\$ 581,662	12	\$ 1,523,438	21

(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114年及113年1月1日至9月30日



單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	114年7月1日 至9月30日		113年7月1日 至9月30日		114年1月1日 至9月30日		113年1月1日 至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
其他綜合損益(淨額)									
其他綜合損益									
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		1,397	—	947	—	(2,206)	—	38,177	1
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十八)(二十六)	(224)	—	(152)	—	353	—	(6,109)	—
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		1,173	—	795	—	(1,853)	—	32,068	1
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 1,173	—	\$ 795	—	\$ (1,853)	—	\$ 32,068	1
8500 本期綜合損益總額		\$ 351,460	12	\$ 1,315,561	24	\$ 579,809	12	\$ 1,555,506	22
淨利歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 350,223	12	\$ 1,314,718	24	\$ 582,011	12	\$ 1,523,943	21
8620 非控制權益		64	—	48	—	(349)	—	(505)	—
		\$ 350,287	12	\$ 1,314,766	24	\$ 581,662	12	\$ 1,523,438	21
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 351,117	12	\$ 1,315,324	24	\$ 580,599	12	\$ 1,548,376	22
8720 非控制權益		343	—	237	—	(790)	—	7,130	—
		\$ 351,460	12	\$ 1,315,561	24	\$ 579,809	12	\$ 1,555,506	22
基本每股盈餘	六(二十七)								
9750 基本每股盈餘		\$ 1.10		\$ 4.11		\$ 1.82		\$ 4.77	
稀釋每股盈餘	六(二十七)								
9850 稀釋每股盈餘		\$ 1.08		\$ 4.11		\$ 1.58		\$ 4.76	

後附合併財務報表附註為本合併財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



經理人：洪嘉昇



會計主管：劉若梅



華固建設股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國114年及113年1月1日至9月30日



單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公公司業主之權益										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	權益總額
		資	本	公	積	保	留	盈	餘									
<u>113年1月1日至9月30日</u>																		
1月1日餘額		\$ 2,768,127	\$ 46,100	\$ —	\$ 32,559	\$ 2,068	\$ 4,297,756	\$ 13,619,049	\$ 11,940	\$ (850)	\$ 20,776,749	\$ 18,488	\$ 20,795,237					
本期合併總損益		—	—	—	—	—	—	—	1,523,943	—	—	1,523,943	(505)	1,523,438				
本期其他綜合損益	六(十八)	—	—	—	—	—	—	—	—	24,433	—	24,433	7,635	32,068				
本期綜合損益總額		—	—	—	—	—	—	—	1,523,943	24,433	—	1,548,376	7,130	1,555,506				
盈餘指撥及分派	六(十七)	—	—	—	—	—	—	—	358,119	(358,119)	—	—	—	—				
法定盈餘公積		—	—	—	—	—	—	—	(2,076,095)	—	—	(2,076,095)	—	(2,076,095)				
現金股利		—	—	—	—	—	—	—	(276,813)	—	—	—	—	—				
股票股利		276,813	—	—	—	—	—	—	(276,813)	—	—	—	—	—				
子公司獲配母公司現金股利		—	—	—	1,308	—	—	—	—	—	—	1,308	—	1,308				
認列對子公司所有權變動數		—	—	—	—	(139)	—	—	—	—	—	(139)	—	(139)				
非控制權益變動		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,596)	(14,596)				
9月30日餘額		\$ 3,044,940	\$ 46,100	\$ —	\$ 33,867	\$ 1,929	\$ 4,655,875	\$ 12,431,965	\$ 36,373	\$ (850)	\$ 20,250,199	\$ 11,022	\$ 20,261,221					
<u>114年1月1日至9月30日</u>																		
1月1日餘額		\$ 3,044,940	\$ 46,100	\$ 737,089	\$ 33,867	\$ 1,929	\$ 4,655,875	\$ 12,288,638	\$ 35,984	\$ (850)	\$ 20,843,572	\$ 8,711	\$ 20,852,283					
本期合併總損益		—	—	—	—	—	—	582,011	—	—	582,011	(349)	581,662					
本期其他綜合損益	六(十八)	—	—	—	—	—	—	—	(1,412)	—	(1,412)	(441)	(1,853)					
本期綜合損益總額		—	—	—	—	—	—	582,011	(1,412)	—	580,599	(790)	579,809					
盈餘指撥及分派	六(十七)	—	—	—	—	—	—	138,061	(138,061)	—	—	—	—	—				
法定盈餘公積		—	—	—	—	—	—	(1,674,718)	—	—	(1,674,718)	—	(1,674,718)					
現金股利		—	—	—	—	—	—	(152,247)	—	—	—	—	—					
股票股利		152,247	—	—	—	—	—	(1,055)	—	—	—	1,055	—	1,055				
子公司獲配母公司現金股利		—	—	—	1,055	—	—	—	—	—	—	(1,067)	(1,067)	(1,067)				
非控制權益變動		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,067)	(1,067)				
9月30日餘額		\$ 3,197,187	\$ 46,100	\$ 737,089	\$ 34,922	\$ 1,929	\$ 4,793,936	\$ 10,905,623	\$ 34,572	\$ (850)	\$ 19,750,508	\$ 6,854	\$ 19,757,362					

後附合併財務報表附註為本合併財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



經理人：洪嘉昇



會計主管：劉若梅





單位：新台幣仟元
114年1月1日
至9月30日

113年1月1日
至9月30日

營業活動之現金流量

	\$	114年1月1日 至9月30日	\$	113年1月1日 至9月30日
本期稅前淨利	\$ 765,351		\$ 1,969,498	
調整項目				
收益費損項目				
採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	(12,344)	(9,265)	
各項攤提	六(二十)	2,091	1,519	
折舊費用	六(二十)	47,797	19,394	
利息費用	六(二十五)	113,588	93,517	
利息收入	六(二十二)	(77,651)	(53,835)	
處分不動產、廠房及設備損失	六(二十四)	218	—	
處分投資性不動產損失	六(二十四)	—	3,700	
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	六(二十四)	(600)	—	
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	6,432	20,059		
應收票據及帳款淨額	(138,074)	(73,936)		
其他應收款	(30,202)	(53,379)		
存貨	(2,597,480)	(3,324,683)		
預付款項	30,578	(146,096)		
受限制存款	835,022	(36,637)		
其他流動資產	(140,415)	(170,614)		
遞延所得稅資產	2,178	2,752		
長期應收分期帳款	178,594	210,274		
與營業活動相關之負債之淨變動				
應付票據	(5,264)	(4,932)		
應付帳款	(182,942)	(451,942)		
其他應付款	(132,387)	(112,395)		
合約負債	662,129	1,326,759		
預收款項	11,542	20,837		
其他流動負債	29,424	4,030,351		
其他非流動負債	(4,026)	(1,321)		
遞延所得稅負債變動	(361)	452		
營運產生之現金流入	(636,802)	3,260,077		
收取之股利	5,613	6,661		
收取之利息	77,651	53,835		
支付之利息	(378,444)	(304,591)		
支付之所得稅	(437,954)	(397,837)		
營業活動之淨現金(流出)流入	(1,369,936)	2,618,145		
投資活動之現金流量				
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	2,000,000	—		
購置不動產、廠房及設備價款	(96,370)	(81,935)		
處分投資性不動產價款	—	4,124		
其他非流動資產減少(增加)	1,952	(767)		
存出保證金增加	(442,581)	(83,767)		
存出保證金減少	11,001	176,038		
投資活動之淨現金流入	1,474,002	13,693		
籌資活動之現金流量				
舉借短期借款	六(二十八)	4,188,380	15,538,250	
償還短期借款	六(二十八)	(4,609,050)	(11,670,000)	
應付短期票券增加	六(二十八)	1,400,000	900,000	
應付短期票券減少	六(二十八)	(1,400,000)	(600,000)	
舉借長期借款	六(二十八)	1,687,360	1,520,097	
償還長期借款	六(二十八)	(1,140,509)	(1,236,950)	
租賃本金償還	六(二十八)	(12,775)	(7,352)	
存入保證金增加	六(二十八)	11,400	14,515	
存入保證金減少	六(二十八)	(6,400)	(26,160)	
非控制權益變動	(1,067)	(14,596)		
發放現金股利—母公司	六(十七)(二十八)	(1,674,718)	(2,076,095)	
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,557,379)	2,341,709		
匯率變動對現金及約當現金之影響	(585)	74,350		
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,453,898)	5,047,897		
期初現金及約當現金餘額	3,754,611	1,513,506		
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,300,713	\$ 6,561,403		

後附合併財務報表附註為本合併財務報表之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌



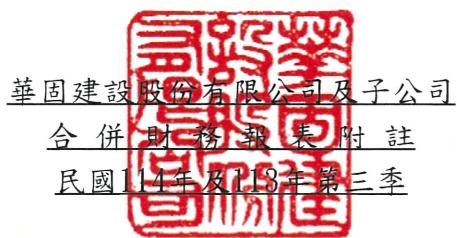
經理人：洪嘉昇

~10~



會計主管：劉若梅





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114年11月5日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可並發布生效之民國114年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

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。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國115年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

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會計準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第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18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日(註)
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日

註：金管會於民國114年9月25日之新聞稿中宣布公開發行公司將於民國117年度起適用國際財務報導準則第18號（以下簡稱IFRS 18）；另企業如有提前適用IFRS 18之需求，亦得於管會認可IFRS 18後，選擇提前適用IFRS 18規定。

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」

此修正解決了現行國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號的不一致。投資者出售(投入)資產與其關聯企業或合資之交易，視出售(投入)資產之性質決定認列全部或部份處分損益：

(1)當出售(投入)之資產符合「業務」時，認列全部處分損益；

(2)當出售(投入)之資產不符合「業務」時，僅能認列與非關係投資者對關聯企業或合資之權益範圍內之部分處分損益。

2. 國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」

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

3. 國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」

此準則允許合格子公司適用減少揭露要求之IFRS會計準則。

四、重大會計政策之彙總說明

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113年度合併財務報表附註四相同。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並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。

2. 本合併財務報告應併同民國113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。

(2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本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。

(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113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
			114年 9月30日	113年 12月31日	113年 9月30日	
本公司	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	
本公司	成都萬誠多寶 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114年及113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. 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) 退休金

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

(五) 所得稅

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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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值及假設。所作出之重大會計估計值與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。本集團並無會計政策採用之重要判斷及重要會計估計值及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 370	\$ 315	\$ 315
支票存款及活期存款	1,900,343	1,774,814	6,221,913
約當現金			
定期存款	400,000	1,700,000	—
附買回債券	—	279,482	339,175
	<u>\$ 2,300,713</u>	<u>\$ 3,754,611</u>	<u>\$ 6,561,403</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. 本集團因預售建案信託款等用途受限部分係表列「其他流動資產」項下，請詳附註六(六)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動

	114年9月30日	113年12月31日	113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>\$ 6,953</u>	<u>\$ 13,385</u>	<u>\$ 12,212</u>

本集團持有透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113年1月1日至9月30日認列於損益之金額分別為\$36、\$69、\$162及\$316。

(三)應收票據及帳款

	114年9月30日	應收款項 擔保金額	擔保借款金額
--	-----------	--------------	--------

應收票據

不超過1年	\$ 213,335	\$ —	\$ —
-------	------------	------	------

應收帳款

不超過1年	142,260	107,506	107,506
1年以上(註)	<u>1,722,397</u>	<u>1,722,397</u>	<u>1,722,397</u>
	<u>\$ 2,077,992</u>	<u>\$ 1,829,903</u>	<u>\$ 1,829,903</u>

	113年12月31日	應收款項 擔保金額	擔保借款金額
--	------------	--------------	--------

應收票據

不超過1年	\$ 109,193	\$ —	\$ —
-------	------------	------	------

應收帳款

不超過1年	111,253	109,717	109,717
1年以上(註)	<u>1,898,065</u>	<u>1,898,065</u>	<u>1,898,065</u>
	<u>\$ 2,118,511</u>	<u>\$ 2,007,782</u>	<u>\$ 2,007,782</u>

	<u>113年9月30日</u>	<u>應收款項 擔保金額</u>	<u>擔保借款金額</u>
應收票據			
不超過1年	\$ 131,706	\$ —	\$ —
應收帳款			
不超過1年	112,945	111,453	111,453
1年以上(註)	1,946,008	1,934,235	1,934,235
	<u>\$ 2,190,659</u>	<u>\$ 2,045,688</u>	<u>\$ 2,045,688</u>

註：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。

1. 本集團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(十三)及八說明。本集團應收帳款擔保借款資訊如上。
2. 民國114年9月30日、113年9月30日及113年1月1日，本集團與客戶合約之應收款（含應收票據）餘額分別為\$1,946,735、\$2,064,712及\$2,193,817。
3. 本集團於民國114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113年1月1日至9月30日認列於損益之利息收入分別為\$13,132、\$14,780、\$40,855及\$44,761。
4. 上述應收票據及帳款屬未逾期之票據及帳款。
5. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據及帳款於民國114年9月30日、113年12月31日及113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。
6. 相關應收票據及帳款信用風險資訊請詳附註十二(二)。

(四)存貨

	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
待售房地			
華固得月	\$ 1,561,045	\$ —	\$ —
華固國家置地	628,550	628,550	628,550
華固中原置地	414,883	414,883	414,883
華固大安學府	160,526	—	—
沙河灣	113,240	118,728	123,758
	<u>2,878,244</u>	<u>1,162,161</u>	<u>1,167,191</u>
減：備抵評價損失	(72,535)	(76,051)	(65,460)
	<u>2,805,709</u>	<u>1,086,110</u>	<u>1,101,731</u>
在建房地			
華固中央置地	7,323,693	6,308,144	5,871,879
華固頂匯	4,559,795	4,119,237	3,909,548
華固時代置地	4,526,966	3,678,349	3,479,060
華固創匯園區(原正大北投案)	4,494,844	—	—

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
華固上文林	\$ 3,959,557	\$ 3,535,816	\$ 3,293,196
華固芙心(原文林北路三案)	2,225,511	—	—
華固一莊	2,065,898	1,705,510	1,583,628
華固四季匯(原台中崇德十路案)	1,768,889	—	—
華固慕川(原仁義街57號案)	1,745,965	1,573,732	1,511,700
華固豐匯(原台中豐樂路案)	1,584,685	1,413,866	1,383,953
吾雙(原信義光復都更案)	1,479,665	1,186,275	1,065,895
華固織幸(原仁義街89號案)	1,135,404	993,769	985,171
華固得月	—	2,366,585	2,181,803
華固大安學府	—	1,781,581	1,584,008
	<u>36,870,872</u>	<u>28,662,864</u>	<u>26,849,841</u>

待建房地

新竹光埔二期案	2,303,787	2,098,282	2,098,280
台中經貿五路案	1,672,152	1,672,184	1,347,755
台中豐樂路二案	1,503,380	—	—
正大新店案	700,517	693,283	691,454
復興南路都更案	241,061	241,061	241,061
敦南案	198,834	198,834	198,834
華固譽誠	26,685	—	—
和璞案	—	—	144,617
華固創匯園區(原正大北投案)	—	4,167,357	3,133,758
華固芙心(原文林北路三案)	—	1,863,571	1,853,229
華固四季匯(原台中崇德十路案)	—	1,353,223	1,329,143
其他	<u>618,497</u>	<u>510,331</u>	<u>351,682</u>
	<u>7,264,913</u>	<u>12,798,126</u>	<u>11,389,813</u>

預付土地款及其他

台中豐樂路二案	—	1,426,248	668,572
容積及道路用地	<u>23,958</u>	<u>32,741</u>	<u>42,360</u>
	<u>23,958</u>	<u>1,458,989</u>	<u>710,932</u>
減：備抵評價損失	<u>(16,709)</u>	<u>(16,709)</u>	<u>(16,709)</u>
	<u>7,249</u>	<u>1,442,280</u>	<u>694,223</u>
	<u>\$ 46,948,743</u>	<u>\$ 43,989,380</u>	<u>\$ 40,035,608</u>

1. 華固新天地

- (1) 本公司於民國102年間與財政部國有財產署簽定「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發契約」取得地上權並支付權利金13.88億，租用年限為70年。本案已於民國106年至110年間陸續移轉土地及房屋使用權予客戶時認列收入。
- (2) 本案部份戶別依本公司政策以出租為目的，故於完工登記後併同土地使用權轉列「投資性不動產」科目項下。
- (3) 本案之不動產提供作為擔保之情形，請詳六(十三)說明。
2. 本集團民國114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113年1月1日至9月30日認列為費損之存貨成本分別為\$2,125,840、\$3,480,738、\$3,498,001及\$4,652,914，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本\$3,057、\$4,532、\$(3,516)及\$5,329。民國113年第三季因出售部分淨變現價值低於成本之存貨，故存貨淨變現價值回升。
3. 民國114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113年1月1日至9月30日存貨利息資本化金額分別為\$133,414、\$87,174、\$361,882及\$210,925，資本化利息之淨利率區間分別為2.23%~2.28%、2.30%~2.32%、1.39%~2.28%及1.58%~2.32%。
4. 本集團所開發興建之「華固國家置地」及「華固中原置地」案，與新北市政府經濟發展局簽訂協議書，約定部分樓層於取得使用執照起滿五年後辦理產權轉讓事宜。
5. 本集團將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(五)聯合營運

1. 本集團部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本集團認列對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權益(及其份額)，並已包括於集團合併財務報告之適用項目中。
2. 本集團所持有之聯合營運開發案資訊如下：

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

3. 本集團所持有之聯合營運開發案份額之彙總資訊如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
資產負債表			
流動資產			
應收帳款及票據	\$ 13,332	\$ 712	\$ 4,472
存貨	1,479,665	1,130,897	1,065,895
其他流動資產	227,072	159,449	134,008
	1,720,069	1,291,058	1,204,375
非流動資產	1,089	1,089	2,117
資產總計	<u>\$ 1,721,158</u>	<u>\$ 1,292,147</u>	<u>\$ 1,206,492</u>

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
流动负债			
应付帐款及票据	\$ 36,479	\$ 26,105	\$ 35,380
合约负债	532,918	167,154	12,206
其他流动负债	59,697	12,969	50,728
负债总计	\$ 629,094	\$ 206,228	\$ 98,314
综合损益表			
收入	\$ 5,055	\$ 1,702	\$ 69
成本	\$ —	\$ —	\$ —
费用	\$ 10,575	\$ 16,200	\$ 2,181

(六)其他流动资产

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
受限制银行存款	\$ 1,839,374	\$ 2,674,396	\$ 1,748,969
工程存出保证金	702,270	339,870	336,870
取得合约之增额成本	556,410	525,701	365,952
其他流动资产	241,057	133,442	65,701
	\$ 3,339,111	\$ 3,673,409	\$ 2,517,492

受限制银行存款係本集團預售建案信託款，請詳附註八及九。

(七)採用權益法之投資

	114年9月30日	持股比例	113年12月31日	持股比例	113年9月30日	持股比例
關聯企業：						
台灣數位工程股份有限公司	\$ 30,638	40.00	\$ 31,611	40.00	\$ 31,178	40.00
富鋼工程股份有限公司	37,161	38.05	31,710	38.05	29,966	38.05
合資：						
華璞建設股份有限公司	5,159	50.00	5,151	50.00	5,244	50.00
	\$ 72,958		\$ 68,472		\$ 66,388	

1. 本集團關聯企業及合資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及合資民國114年9月30日、113年12月31日及113年9月30日之帳面金額請詳上表，經營結果如下：

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
繼續營業單位本期淨利	\$ 4,435	\$ 3,728
其他綜合損益	—	—
本期綜合損益總額	\$ 4,435	\$ 3,728

	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
繼續營業單位本期淨利	\$ 12,344	\$ 9,265
其他綜合損益	—	—
本期綜合損益總額	<u>\$ 12,344</u>	<u>\$ 9,265</u>

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113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及揭露。

(八) 投資性不動產

	114年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	\$ 4,360	\$ 241,141	\$ 245,501
折舊費用	—	(3,122)	(3,122)
淨兌換差額	—	(74)	(74)
9月30日	<u>\$ 4,360</u>	<u>\$ 237,945</u>	<u>\$ 242,305</u>

	113年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	\$ 4,360	\$ 294,805	\$ 299,165
處分	—	(7,824)	(7,824)
折舊費用	—	(3,551)	(3,551)
淨兌換差額	—	921	921
本期轉出	—	(42,152)	(42,152)
9月30日	<u>\$ 4,360</u>	<u>\$ 242,199</u>	<u>\$ 246,559</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121年，投資性不動產之租金收入及直接營運費用如下：

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 2,733</u>	<u>\$ 2,766</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>\$ 1,041</u>	<u>\$ 2,181</u>
	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 8,216</u>	<u>\$ 8,173</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>\$ 5,391</u>	<u>\$ 5,896</u>

2. 本集團持有之投資性不動產於民國114年9月30日、113年12月31日及113年9月30日之公允價值分別為\$608,529、\$612,822及\$613,484，該評價係參酌各投資性不動產該建案之近期成交價或所在區域具比較性之相似標的近期成交價格，屬第二等級公允價值。

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
一年內	\$ 10,909	\$ 10,916	\$ 10,781
二年至五年	25,700	31,301	31,926
五年以上	2,063	4,627	6,710
	<u>\$ 38,672</u>	<u>\$ 46,844</u>	<u>\$ 49,417</u>

4. 本集團將投資性不動產提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

(九) 短期借款

借款性質	114年9月30日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 15,557,657	1.98%~2.95%	存貨-建物及土地
信用借款	800,000	1.87%~2.19%	無
	<u>\$ 16,357,657</u>		
借款性質	113年12月31日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 15,402,327	1.96%~2.85%	存貨-建物及土地
信用借款	1,376,000	1.87%~2.19%	無
	<u>\$ 16,778,327</u>		
借款性質	113年9月30日	利率區間	擔保品
<u>銀行借款</u>			
擔保借款	\$ 13,854,720	1.96%~2.78%	存貨-建物及土地
信用借款	2,126,000	1.87%~2.19%	無
	<u>\$ 15,980,720</u>		

(十) 應付短期票券

借款性質	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應付短期票券	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 300,000
減：應付短期票券折價	(133)	(294)	(148)
淨額	<u>\$ 349,867</u>	<u>\$ 349,706</u>	<u>\$ 299,852</u>
利率區間	2.09%~2.36%	2.22%~2.36%	2.27%~2.29%

(十一) 其他流動負債-其他

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
保固負債準備等	\$ 64,997	\$ 69,365	\$ 69,556
代收款項	25,240	9,457	16,048
暫收無擔保轉換公司債	—	—	4,040,000
其他	63,446	33,892	110,953
	<u>\$ 153,683</u>	<u>\$ 112,714</u>	<u>\$ 4,236,557</u>

(十二)應付公司債(民國113年9月30日無此交易)

借款性質	114年9月30日	113年12月31日
應付公司債	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000
減：應付公司債折價	(516,614)	(613,479)
淨額	<u>\$ 5,483,386</u>	<u>\$ 5,386,521</u>

1. 國內第三次無擔保轉換公司債

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

- A. 發行總面額計新台幣40億元整，依票面金額之101%發行，票面利率0%，發行期間5年，流通期間自民國113年10月2日至118年10月2日。
- B. 本轉換公司債持有人自本債券發行屆滿三個月之翌日(114年1月3日)起至到期日(118年10月2日)止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求轉換為本公司普通股股票，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。
- C. 本轉換公司債轉換價格之訂定，以113年9月24日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以103.24%之轉換溢價率為計算依據，即為本轉換公司債之轉換價格。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，將依轉換辦法規定之轉換價格調整公式予以調整。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格為每股新臺幣138元。本期轉換價格遇有本公司因反稀釋條款之情況，依轉換辦法規定之訂價模式予以調整，民國114年9月30日調整轉換價格為每股新台幣125元。
- D. 本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(114年1月3日)起至發行期間屆滿前四十日(118年8月23日)止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，抑或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得執行提前贖回權，按債券面額以現金贖回全部流通在外之本轉換公司債。
- E. 本公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之日(116年10月2日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得行使賣回權，要求本公司以債券面額將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

(2)本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號「金融工具：表達」規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積—認股權」計\$442,035。

2. 國內第四次無擔保轉換公司債

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

- A. 發行總面額計新台幣20億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，實際發行價格依票面金額之104.83%發行，實際發行金額為

\$2,096,689，票面利率0%，發行期間5年，流通期間自民國113年10月18日至118年10月18日。

- B. 本轉換公司債持有人自本債券發行屆滿三個月之翌日(114年1月19日)起至到期日(118年10月2日)止，除依辦法或法令規定須暫停過戶期間外，得隨時向本公司請求轉換為本公司普通股股票，轉換後普通股之權利義務與原已發行之普通股相同。
- C. 本轉換公司債轉換價格之訂定，以113年9月24日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以102%之轉換溢價率為計算依據，即為本轉換公司債之轉換價格。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，將依轉換辦法規定之轉換價格調整公式予以調整。依上述方式，本轉換公司債發行時之轉換價格為每股新臺幣136.3元。本期轉換價格遇有本公司因反稀釋條款之情況，依轉換辦法規定之訂價模式予以調整，民國114年9月30日調整轉換價格為每股新台幣123.5元。
- D. 本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(114年1月19日)起至發行期間屆滿前四十日(118年8月23日)止，若本公司普通股之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)，抑或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之百分之十時，本公司得執行提前贖回權，按債券面額以現金贖回全部流通在外之本轉換公司債。
- E. 本公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之日(116年10月18日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本轉換公司債持有人得行使賣回權，要求本公司以債券面額將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

- (2)本公司於發行可轉換公司債時，依據國際會計準則第32號「金融工具：表達」規定，將屬權益性質之轉換權與各負債組成要素分離，帳列「資本公積—認股權」計295,054。

(十三)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	114年9月30日
長期銀行借款				
信用借款	自113年7月至115年7月，並按月付息	1.97%~2.10%	無	\$ 800,000
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	450,000
"	自114年8月至116年8月，並按月付息	"	"	1,000,000
"	自114年8月至116年8月，並按月付息	"	"	674,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	2.82%	詳說明	1,839,181
				4,763,181
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,634,184)
				\$ 3,128,997

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自112年6月至114年6月，並按月付息	1. 93%~2. 10%	無	\$ 699, 400
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	1, 000, 000
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	500, 000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	2. 69%~2. 82%	詳說明	2, 016, 930
				4, 216, 330
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1, 318, 265)
				\$ 2, 898, 065

<u>借款性質</u>	<u>借款期間及還款方式</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>	<u>113年9月30日</u>
<u>長期銀行借款</u>				
信用借款	自112年6月至114年6月，並按月付息	1. 93%~2. 10%	無	\$ 860, 800
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	1, 000, 000
"	自113年7月至115年7月，並按月付息	"	"	500, 000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	2. 82%	詳說明	2, 053, 883
				4, 414, 683
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1, 230, 448)
				\$ 3, 184, 235

本集團於民國114年9月30日、113年12月31日及113年9月30日未動用之借款額度分別為\$5, 777, 520、6, 825, 570及\$6, 125, 570。

應收帳款/其他應收款擔保借款

本公司與兆豐國際商業銀行簽定應收帳款擔保授信合約，以本公司出售華固新天地建案所取得之應收分期帳款、該建案之基地地上權持分、及建物暨其附屬設施為擔保，原取得新台幣60億之借款額度，於民國111年5月9日額度調整為40億，另又於民國113年7月11日再將額度調整為35億，借款期間維持為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，惟不得超逾民國128年9月20日。
2. 上述額度自首次動用日起算屆滿5年之日止，得循環動用，屆時未動用之額度自動取消。
3. 於應收帳款擔保借款存續期間，本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%。

(十四) 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。本集團按月就薪資總額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114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113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\$327、\$171、\$1,083及\$512。

(2) 本集團於民國114年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$483。

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114年及113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114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113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\$2,086、\$1,934、\$6,237及\$5,147。

(十五) 股本

1. 本公司於民國114年5月28日及113年5月29日經股東會決議通過，以未分配盈餘\$152,247及\$276,813辦理盈餘轉增資，增資基準日分別為民國114年8月2日及民國113年6月29日，並向經濟部辦理變更登記完竣。

2. 民國114年9月30日止，本公司額定資本額為\$5,000,000，實收資本額為\$3,197,187，每股面額10元。本公司已發行股份之股款均已收訖。

本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下：

	114年度	113年度
1月1日	304,493,998	276,812,726
盈餘轉增資	15,224,699	27,681,272
9月30日	319,718,697	304,493,998

3. 庫藏股

- (1) 本公司民國114年及113年1月1日至9月30日均無庫藏股票交易。
- (2) 截至民國114年9月30日、113年12月31日及113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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
股數(仟股)	201	192	192
帳面價值	\$ 850	\$ 850	\$ 850

(十六)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。

(十七)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，應依法提列法定盈餘公積10%，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限。再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。前述可分配盈餘，由董事會決議分派股利後，提報股東會。
2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
4. 本公司於民國114年5月28日及113年5月29日經股東常會決議之民國113年及112年度盈餘分派案如下：

	113年度		112年度	
	金額	每股利(元)	金額	每股利(元)
法定盈餘公積	\$ 138,061		\$ 358,119	
現金股利	1,674,718	\$ 5.5	2,076,095	\$ 7.5
股票股利	152,247	0.5	276,813	1

(十八)其他權益項目

	114年	113年
1月1日	\$ 35,984	\$ 11,940
外幣換算差異數：		
一本集團	(1,765)	30,542
一本集團之稅額	353	(6,109)
9月30日	<u>\$ 34,572</u>	<u>\$ 36,373</u>

(十九)營業收入

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
客戶合約之收入	\$ 2,825,156	\$ 5,413,934
租賃收入	10,110	9,527
	<u>\$ 2,835,266</u>	<u>\$ 5,423,461</u>
	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
客戶合約之收入	\$ 4,831,602	\$ 7,143,885
租賃收入	31,668	22,644
	<u>\$ 4,863,270</u>	<u>\$ 7,166,529</u>

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之商品，收入可細分為下列主要產品線及地理區域：

	建案銷售		
	台灣地區	中國地區	合計
<u>114年7月1日至9月30日</u>			
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	<u>\$ 2,825,156</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 2,825,156</u>
<u>113年7月1日至9月30日</u>			
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	<u>\$ 5,413,934</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 5,413,934</u>
<u>114年1月1日至9月30日</u>			
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	<u>\$ 4,831,602</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 4,831,602</u>
<u>113年1月1日至9月30日</u>			
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	<u>\$ 7,143,428</u>	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 7,143,885</u>

2. 本集團截至民國114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：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
114~118年	\$ 37,649,819

3. 合約負債

(1) 本集團認列客戶合約收入相關合約負債如下：

合約負債—流動：	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日	113年1月1日
—預收土地款	\$ 4,716,028	\$ 4,096,463	\$ 3,598,776	\$ 2,637,770
—預收房屋款	1,957,966	1,915,402	1,453,063	1,087,310
	\$ 6,673,994	\$ 6,011,865	\$ 5,051,839	\$ 3,725,080

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IFRS15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：

合約負債期初餘額本期 認列收入	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
—建案預售合約	\$ 899,157	\$ 546,103
	114年1月1日至9月30日	113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	\$ 1,855,945	\$ 904,115

(二十)費用性質之額外資訊

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
本期營建成本	\$ 2,125,863	\$ 3,471,558
員工福利費用	103,754	164,836
廣告費用	112,021	102,849
稅捐	15,294	15,236
折舊及攤銷	19,172	8,151
其他成本及費用	3,287	4,569
營業成本及營業費用	\$ 2,379,391	\$ 3,767,199

	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
本期營建成本	\$ 3,486,450	\$ 4,643,823
員工福利費用	259,262	289,824
廣告費用	224,945	134,626
稅捐	50,652	49,328
折舊及攤銷	49,888	20,913
其他成本及費用	26,960	14,174
營業成本及營業費用	<u>\$ 4,098,157</u>	<u>\$ 5,152,688</u>

(二十一)員工福利費用

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
薪資及獎金	\$ 84,434	\$ 129,465
董事酬勞	7,189	23,386
勞健保費用	4,740	4,220
退休金費用	2,413	2,105
其他用人費用	4,978	5,660
	<u>\$ 103,754</u>	<u>\$ 164,836</u>

	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
薪資及獎金	\$ 207,729	\$ 225,313
董事酬勞	13,555	30,017
勞健保費用	17,950	16,439
退休金費用	7,320	5,659
其他用人費用	12,708	12,396
	<u>\$ 259,262</u>	<u>\$ 289,824</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114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為\$13,933、\$51,567、\$23,324及\$61,553；董事酬勞估列金額分別為\$6,037、\$22,346、\$10,107及\$26,673，前述金額帳列薪資費用科目。
3. 民國114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1.3%估列。
4. 經董事會決議之民國113年度員工酬勞及董事酬勞與民國113年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十二) 利息收入

	<u>114年7月1日至9月30日</u>	<u>113年7月1日至9月30日</u>
銀行存款利息	\$ 2,695	\$ 141
按攤銷後成本衡量之金融資產 利息收入	13,132	14,780
其他利息收入	875	—
	<u>\$ 16,702</u>	<u>\$ 14,921</u>
	<u>114年1月1日至9月30日</u>	<u>113年1月1日至9月30日</u>
銀行存款利息	\$ 25,320	\$ 9,074
按攤銷後成本衡量之金融資產 利息收入	51,255	44,761
其他利息收入	1,076	—
	<u>\$ 77,651</u>	<u>\$ 53,835</u>

(二十三) 其他收入

	<u>114年7月1日至9月30日</u>	<u>113年7月1日至9月30日</u>
應付款項轉列收入數	\$ —	\$ (8,332)
承購戶違約收入	952	—
違約收入	—	4
其他收入	2,982	9,161
	<u>\$ 3,934</u>	<u>\$ 833</u>
	<u>114年1月1日至9月30日</u>	<u>113年1月1日至9月30日</u>
廣告服務收入	\$ 5,036	\$ 6,679
應付款項轉列收入數	180	—
承購戶違約收入	8,952	—
違約收入	—	209
其他收入	9,063	10,575
	<u>\$ 23,231</u>	<u>\$ 17,463</u>

(二十四) 其他利益及損失

	<u>114年7月1日至9月30日</u>	<u>113年7月1日至9月30日</u>
透過損益按公允價值衡量之金 融負債利益	\$ 200	\$ —
透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	36	69
外幣兌換利益	46	(8)
什項支出	(1)	—
	<u>\$ 281</u>	<u>\$ 61</u>

	<u>114年1月1日至9月30日</u>	<u>113年1月1日至9月30日</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	\$ 600	\$ —
租賃修改利益	240	—
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	162	316
外幣兌換利益	30	54
處分投資損失	—	(27, 736)
處分投資性不動產損失	—	(3, 700)
處分不動產、廠房及設備損失	(2)	—
什項支出	(430)	(323)
	<u>\$ 600</u>	<u>\$ (31, 389)</u>

(二十五)財務成本

	<u>114年7月1日至9月30日</u>	<u>113年7月1日至9月30日</u>
利息費用		
一銀行借款	\$ 114, 187	\$ 101, 225
一可轉換公司債折價攤銷	32, 288	—
一應收帳款擔保借款	13, 164	14, 779
一租賃負債	99	81
財務費用	662	548
	<u>160, 400</u>	<u>116, 633</u>
減：符合要件之資產資本化金額	(133, 414)	(87, 174)
	<u>\$ 26, 986</u>	<u>\$ 29, 459</u>
	<u>114年1月1日至9月30日</u>	<u>113年1月1日至9月30日</u>
利息費用		
一銀行借款	\$ 334, 886	\$ 257, 544
一可轉換公司債折價攤銷	96, 865	—
一應收帳款擔保借款	40, 886	44, 761
一租賃負債	435	267
財務費用	2, 398	1, 870
	<u>475, 470</u>	<u>304, 442</u>
減：符合要件之資產資本化金額	(361, 882)	(210, 925)
	<u>\$ 113, 588</u>	<u>\$ 93, 517</u>

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	114年7月1日至9月30日	113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	\$ 103,195	\$ 318,063
土地增值稅計入當期 所得稅	<u>1,267</u>	<u>11,581</u>
當期所得稅總額	104,462	329,644
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始 產生及迴轉	(508)	1,936
所得稅費用	<u>\$ 103,954</u>	<u>\$ 331,580</u>
	114年1月1日至9月30日	113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	\$ 185,867	\$ 387,235
土地增值稅計入當期 所得稅	9,915	19,495
未分配盈餘加徵	—	43,508
以前年度所得稅高估數	<u>(13,127)</u>	<u>(6,692)</u>
當期所得稅總額	182,655	443,546
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始 產生及迴轉	1,034	2,514
所得稅費用	<u>\$ 183,689</u>	<u>\$ 446,060</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅費用金額：

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
國外營運機構換算差額	<u>\$ (224)</u>	<u>\$ (152)</u>
	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
國外營運機構換算差額	<u>\$ 353</u>	<u>\$ (6,109)</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國112年度。

(二十七) 每股盈餘

114年7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)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 350,223	319,517	\$ 1.10
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
一可轉換公司債	—	4,535	
一員工酬勞	—	270	
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	\$ 350,223	324,322	\$ 1.08
113年7月1日至9月30日			
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 1,314,718	319,517	\$ 4.11
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
一可轉換公司債	—	—	
一員工酬勞	—	604	
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	\$ 1,314,718	320,121	\$ 4.11
114年1月1日至9月30日			
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 582,011	319,517	\$ 1.82
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
一可轉換公司債	—	48,194	
一員工酬勞	—	368	
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	\$ 582,011	368,079	\$ 1.58

113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)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	<u>\$ 1,523,943</u>	319,517	<u>\$ 4.77</u>
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
- 可轉換公司債	—	—	
- 員工酬勞	—	679	
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>\$ 1,523,943</u>	<u>320,196</u>	<u>\$ 4.76</u>

(二十八)來自籌資活動之負債之變動

								114年
	短期借款	應付短期票券	應付公司債	長期借款 (註2)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動之 負債總額
1月1日	\$16,778,327	\$ 349,706	\$5,386,521	\$ 4,216,330	\$ 11,211	\$ 43,582	\$ —	\$ 26,785,677
本期增加	4,188,380	1,400,000	—	1,687,360	11,400	—	—	7,287,140
本期減少	(4,609,050)	(1,400,000)	—	(1,140,509)	(6,400)	(12,775)	(1,674,718)	(8,843,452)
可轉換公司債折價 攤銷數	—	—	96,865	—	—	—	—	96,865
利息費用支付數 (註1)	—	(2,828)	—	—	—	(435)	—	(3,263)
其他非現金之變動	—	2,989	—	—	—	(12,070)	1,674,718	1,665,637
9月30日	<u>\$16,357,657</u>	<u>\$ 349,867</u>	<u>\$5,483,386</u>	<u>\$ 4,763,181</u>	<u>\$ 16,211</u>	<u>\$ 18,302</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 26,988,604</u>
								113年
	短期借款	應付短期票券	應付公司債	長期借款 (註3)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動之 負債總額
1月1日	\$12,112,470	\$ —	\$ —	\$ 4,131,536	\$ 27,656	\$ 28,988	\$ —	\$ 16,300,650
本期增加	15,538,250	900,000	—	1,520,097	14,515	—	—	17,972,862
本期減少	(11,670,000)	(600,000)	—	(1,236,950)	(26,160)	(7,352)	(2,076,095)	(15,616,557)
利息費用支付數 (註1)	—	(1,667)	—	—	—	(267)	—	(1,934)
其他非現金之變動	—	1,519	—	—	—	24,492	2,076,095	2,102,106
9月30日	<u>\$15,980,720</u>	<u>\$ 299,852</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 4,414,683</u>	<u>\$ 16,011</u>	<u>\$ 45,861</u>	<u>\$ —</u>	<u>\$ 20,757,127</u>

註1：表列營業活動之現金流量。

註2：其中含\$1,634,184屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

註3：其中含\$1,230,448屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
台灣數位工程股份有限公司(台灣數位)	關聯企業
富鋼工程股份有限公司(富鋼工程)	關聯企業
華璞建設股份有限公司(華璞建設)	關聯企業
鍾宛茜	主要管理階層之二等親
廖偉傑	主要管理階層之二等親
洪聖恩	主要管理階層之二等親
黃祐暄	主要管理階層之二等親
黃品巍	主要管理階層之二等親
章學投資股份有限公司等四人	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114年及113年1月1日至9月30日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\$72,160及\$150,910。
- (2) 本集團於民國111年間出售本公司所開發之建案予關係人，該建案於本年度完工交屋並認列收入\$527,630(含稅)。

2. 進貨

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
關聯企業	\$ 139,899	\$ 21,335
	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
關聯企業	\$ 241,204	\$ 78,191

- (1) 上列與關聯企業之交易係委託其承包工程，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114年9月30日止，本集團與關聯企業已簽訂而尚未完工之專案工程合約總價款計\$852,697，尚未估列之工程款計\$467,401。

3. 應付帳款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
關聯企業	\$ 99,495	\$ 63,502	\$ 29,661

應付關係人款項主要來自進貨交易。該應付帳款並無附息。

(三)主要管理階層薪酬資訊

	114年7月1日至9月30日	113年7月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 4,287	\$ 26,697
	114年1月1日至9月30日	113年1月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 24,067	\$ 46,378

八、質押之資產

本集團提供擔保之資產明細如下：

資產項目	帳面價值			擔保用途
	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日	
應收分期帳款				應收帳款擔保借款
一應收帳款	\$ 107,506	\$ 109,717	\$ 111,453	
一長期應收票據及款項	1,593,395	1,761,699	1,810,463	
其他分期應收帳款				應收帳款擔保借款
一其他應收款	9,278	9,148	8,195	
一長期應收票據及款項	129,002	136,366	123,772	
其他流動資產				
一受限制銀行存款	1,839,374	2,674,396	1,748,969	預售建案信託款
存貨	42,350,190	41,243,732	36,756,623	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	236,441	239,516	240,541	應收帳款擔保借款
	<u>\$ 46,265,186</u>	<u>\$ 46,174,574</u>	<u>\$ 40,800,016</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國114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\$13,950,621，尚未估列之金額計\$8,248,632。

(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114年9月30日止相關個案案名及信託銀行如下：

案名	信託銀行
華固創匯園區	華南商業銀行股份有限公司
華固一莊	台北富邦商業銀行股份有限公司
華固上文林	國泰世華商業銀行股份有限公司
華固頂匯	國泰世華商業銀行股份有限公司
華固豐匯	玉山商業銀行股份有限公司
華固慕川	兆豐國際商業銀行股份有限公司
華固織幸	兆豐國際商業銀行股份有限公司
吾雙	國泰世華商業銀行股份有限公司
華固芙心	玉山商業銀行股份有限公司
華固四季匯	中國信託商業銀行股份有限公司
華固譽誠	中國信託商業銀行股份有限公司

上述建案已辦理不動產開發或價金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

- 本公司於民國114年10月16日經董事會決議出售華固中央置地全部房屋及車位予陽明海運股份有限公司，交易總金額為新台幣11,220,000仟元。
- 本公司向第三方租用座落於新北市新店區之土地，其上搭建之尚未啟用的接待中心於民國114年10月30日不慎發生火災事件，無人員傷亡，相關損失金額尚待評估中。

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整公司之借款金額。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
金融資產			
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	\$ 6,953	\$ 13,385	\$ 12,212
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	2,300,713	3,754,611	6,561,403
定期存款	—	2,000,000	—
應收票據	213,335	109,193	131,706
應收帳款(含一年以上 長期應收分期帳款)	1,864,657	2,009,318	2,058,953
其他應收款	42,768	12,566	64,376
存出保證金	841,389	409,809	408,474
其他金融資產	1,839,374	2,674,396	1,748,969
	\$ 7,102,236	\$ 10,969,893	\$ 10,973,881
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 16,357,657	\$ 16,778,327	\$ 15,980,720
應付短期票券	349,867	349,706	299,852
應付票據	11,755	17,019	20,985
應付帳款	1,668,630	1,851,572	1,221,548
其他應付帳款	252,930	385,317	404,732
應付公司債	5,483,386	5,386,521	—
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	4,763,181	4,216,330	4,414,683
存入保證金	16,211	11,211	16,011
	\$ 28,903,617	\$ 28,996,003	\$ 22,358,531
租賃負債	\$ 18,302	\$ 43,582	\$ 45,861

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。

3. 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。相關匯率風險來自已認列之資產及國外營運機構之淨投資。本集團管理階層已訂定政策，管理功能性貨幣之匯率風險。本集團透過財務部就其整體匯率風險進行管理。本集團民國114年9月30日、113年12月31日及113年9月30日帳列無外幣資產或負債。

本集團貨幣性項目於民國114年及113年7月1日至9月30日暨民國114年及113年1月1日至9月30日兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為\$46、\$(8)、\$30及\$54。

價格風險

本集團所持有之理財商品價格因受投資標的未來價值之不確定性而受影響，因此有價格風險之暴險。

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。於民國114年及113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. 當在其他所有因素維持不變之情況下，利率變動1%對民國114年及113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\$214,708及\$206,954。於民國114年及113年1月1日至9月30日其中\$18,392及\$20,539係因本集團與銀行簽訂應收帳款擔保借款合約，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擔保借款所產生之利息支出，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、出售房地主要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，以評估應收分期帳款的備抵損失。本集團於民國114年9月30日、113年12月31日及113年9月30日經評估信用減損損失金額不重大。
- D. 於民國114年9月30日、113年12月31日及113年9月30日未有已沖銷且仍有追索權之債權。
- E. 本集團未有應收帳款讓售之情形。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由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. 本集團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：

114年9月30日

<u>非衍生金融負債：</u>	<u>1年內</u>	<u>1至3年內</u>	<u>3年以上</u>
短期借款	\$ 5,655,037	\$ 7,168,026	\$ 4,159,279
應付短期票券	350,000	—	—
應付帳款	812,063	199,405	657,162
其他應付款	206,738	13,589	32,603
租賃負債	11,115	7,512	—
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,562,382	1,422,868	—
應收帳款擔保借款	150,320	300,235	2,010,365
應付公司債	—	—	6,000,000

113年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
非衍生金融負債：			
短期借款	\$ 1,744,404	\$ 10,622,101	\$ 5,343,990
應付短期票券	350,000	—	—
應付帳款	1,135,014	268,334	448,224
其他應付款	338,390	1,800	45,127
租賃負債	20,176	21,366	3,171
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,231,814	1,006,526	—
應收帳款擔保借款	157,127	329,043	2,269,406
應付公司債	—	—	6,000,000

113年9月30日	1年內	1至3年內	3年以上
非衍生金融負債：			
短期借款	\$ 2,459,281	\$ 9,870,746	\$ 4,528,604
應付短期票券	300,000	—	—
應付帳款	479,176	396,363	346,009
其他應付款	315,278	44,253	45,201
租賃負債	18,506	25,617	3,964
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,149,882	1,261,773	—
應收帳款擔保借款	160,978	324,344	2,320,741

C. 本集團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。本集團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(八)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：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
114年9月30日				
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	\$ —	\$ —	\$ 6,953	\$ 6,953
負債				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ —	\$ —	\$ 60,000	\$ 60,000
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
113年12月31日				
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	\$ —	\$ —	\$ 13,385	\$ 13,385
負債				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ —	\$ —	\$ 60,600	\$ 60,600
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
113年9月30日				
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	\$ —	\$ —	\$ 12,212	\$ 12,212

(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114年及113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. 下表列示民國114年及113年1月1日至9月30日第三等級之變動：

	114年	113年
1月1日	\$ 13,385	\$ 32,271
本期取得	6,475	33,990
本期處分	(12,288)	(55,002)
國外營運機構換算差額	(619)	953
9月30日	<u>\$ 6,953</u>	<u>\$ 12,212</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。

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. 期末持有之重大有價證券：無。
4. 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：請詳附表一。
5. 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：請詳附表二。
6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：請詳附表三。

(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）：請詳附表四。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表五。
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)部門損益及資產之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	114年1月1日至9月30日		
	台灣地區	中國地區	調整及銷除
	合計		
外部收入淨額	\$ 4,862,175	\$ 1,095	\$ —
內部部門收入	3,734,642	—	(3,734,642)
部門收入	\$ 8,596,817	\$ 1,095	\$ (3,734,642)
部門損益	\$ 674,861	\$ (1,738)	\$ (91,461)
部門資產	\$ 55,682,370	\$ 49,407	\$ —

	113年1月1日至9月30日		
	台灣地區	中國地區	調整及銷除
	合計		
外部收入淨額	\$ 7,164,517	\$ 2,012	\$ —
內部部門收入	2,351,303	—	(2,351,303)
部門收入	\$ 9,515,820	\$ 2,012	\$ (2,351,303)
部門損益	\$ 1,576,968	\$ (2,527)	\$ (51,003)
部門資產	\$ 52,295,800	\$ 72,396	\$ —

(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。

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114年1月1日至9月30日

附表一

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因			應收(付)票據、帳款		
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	備註
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	子公司	進貨	\$ 3,925,196	60	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	\$ (1,494,834)	77	
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	(4,115,291)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	1,494,834	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114年9月30日

附表二

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	逾期應收關係人款項			應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
			應收關係人款項餘額	週轉率	金額		
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	\$ 1,494,834	註	\$ —	\$ 599,592	\$ —

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司
 母子公司間業務關係及重大交易往來情形
 民國114年1月1日至9月30日

附表三

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

編號 (註)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形				佔合併總營收或 總資產之比率
				科目	金額	交易條件		
0	華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	\$ 3,925,196	依合約計價，120天內		81
0	華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	母公司對子公司	應付帳款	1,494,834	依合約計價，120天內		3
1	品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	子公司對母公司	銷貨	4,115,291	依合約計價，120天內		85
1	品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	子公司對母公司	應收帳款	1,494,834	依合約計價，120天內		3

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

- (1)母公司填0。
- (2)子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

華固建設股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國114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)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	台灣	土木建設及水利工程之承攬	\$ 614,184	\$ 614,184	70,000,000	100	\$ 672,503	\$ 92,851	\$ (26,090)	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	30,638	11,143	4,627	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	5,159	42	21	採權益法評價之被投資公司
品興營造股份有限公司	富鋼工程股份有限公司	台灣	基礎工程專業營造業	25,925	25,925	2,245,069	38.05	37,161	20,621	7,696	子公司採權益法之被投資公司

華固建設股份有限公司
大陸投資資訊—基本資料
民國114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)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額		本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額		被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益（註2）	期末投資帳面金額	截至本期止已匯回投資收益	備註
				匯出	收回	匯出	收回	匯出	收回						
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	\$ 2,136	註1	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ (1,738)	80	\$ (1,390)	\$ 27,415	\$ 350,614	註3
<hr/>															
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	\$ —	\$ 851,876	\$ 11,854,418												

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，依本公司之持份為人民幣9,200萬，已於民國106年10月全數匯回。

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

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