股票代碼：2548

華固建設股份有限公司

公開說明書

(發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債案)

一、公司名稱：華固建設股份有限公司

二、公開說明書編印目的：發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債

(一)國內第三次無擔保轉換公司債

1.發行種類：國內第三次無擔保轉換公司債。

2.發行金額：總面額新台幣 4,000,000 仟元整，每張面額為新台幣壹拾萬元，依面額之 101%發行。

3.債券利率：票面利率為 0%。

4.發行條件：發行期間五年，自發行日後滿三個月之翌日起至到期日止，可轉換為本公司普通股。

5.公開承銷比例：100%委由承銷商對外公開承銷。

6.承銷及配售方式：以詢價圈購方式對外公開銷售。

7.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件七。

(二)國內第四次無擔保轉換公司債

1.發行種類：國內第四次無擔保轉換公司債。

2.發行金額：每張面額新台幣壹拾萬元，發行總張數為 20,000 張，發行總面額為新台幣 2,000,000 仟元整，每張以不低於票面之 102%發行。另本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，每張實際價格依競價拍賣結果而定。

3.債券利率：票面利率為 0%

4.發行條件：發行期間五年，自發行日後滿三個月之翌日起至到期日止，可轉換為本公司普通股。

5.公開承銷比例：100%委由承銷商對外公開承銷。

6.承銷及配售方式：以競價拍賣方式對外公開承銷，並由證券商餘額包銷。

7.發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件九。

三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 52~53 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新台幣 5,000 仟元。

(二)其他費用：包含會計師、律師等其他費用，約新台幣 600 仟元。

五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

七、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 3~4 頁。

八、本公司普通股股票面額為每股新台幣壹拾元整。

九、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站：https://mops.twse.com.tw

本公司網站：https://www.huaku.com.tw/

華固建設股份有限公司 編製

中華民國一一三年九月二十四日刊印

一、本次發行前實收資本額之來源：

單位：新台幣元；%

項目	金額	占實收資本額百分比
設立資本	30,000,000	0.98
現金增資	530,000,000	17.41
盈餘轉增資	1,350,904,080	44.37
資本公積轉增資	726,310,090	23.85
公司債轉換普通股	423,725,810	13.92
註銷庫藏股減資	(16,000,000)	(0.53)
合　　計	3,044,939,980	100.00

二、公開說明書之分送計畫：

陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

分送方式：依證券交易法第 31 條及主管機關規定辦理。

索取方法：請親洽或附回郵信封向本公司或本公司股務代理機構索取，或透過網路之公開資訊觀測站查詢。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：富邦綜合證券股份有限公司　網址：https://www.fbs.com.tw
地址：臺北市大安區仁愛路 4 段 169 號 3、4 樓　電話：(02) 8771-6888
名稱：凱基證券股份有限公司　網址：https://www.kgi.com.tw/zh-tw/
地址：台北市明水路 700 號 3 樓　電話：(02)2181-8888
名稱：華南永昌綜合證券股份有限公司　網址：https://www.entrust.com.tw
地址：台北市民生東路四段 54 號 5 樓　電話：(02)2545-6888
名稱：元大證券股份有限公司　網址：https://www.yuanta.com.tw
地址：台北市敦化南路一段 66 號 11 樓　電話：(02)2718-1234
名稱：台新綜合證券股份有限公司　網址：https://www.tssco.com.tw
地址：台北市建國北路一段 96 號 12 樓　電話：(02)5570-8888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台新綜合證券股份有限公司股務代理部　網址：https://www.tssco.com.tw
地址：台北市建國北路一段 96 號 B1　電話：(02) 2504-8125

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：蕭春鴛、林瑟凱會計師
事務所名稱：資誠聯合會計師事務所　網址：http:// www.pwc. tw
地址：台北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓　電話：(02)2729-6666

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱雅文律師
事務所名稱：翰辰法律事務所　網址：-
地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓　電話：(02) 2345-0016

十二、發言人、代理發言人之姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人姓名：劉若梅　代理發言人姓名：姚秀琴 / 楊康平
職稱：財務長　職稱： 資深協理 / 襄理
電話：(02) 2758-2828　電話：(02) 2758-2828
電子郵件信箱：susan@huaku.com.tw　電子郵件信箱：kurtis.yang@huaku.com.tw

十三、本公司網址：https://www.huaku.com.tw

華固建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：新臺幣 3,044,939,980 元	公司地址：台北市信義路四段 456 號 7 樓		電話：(02)2758-2828
設立日期：78 年 4 月 6 日		網址：https://www.huaku.com.tw	
上市日期：91 年 8 月 26 日	上櫃日期：89 年 7 月 19 日	公開發行日期：86 年 11 月 17 日	管理股票日期： 不適用
負責人：董事長：鍾榮昌 總經理：洪嘉昇		發 言 人：劉若梅　職稱：財務長 代理發言人：姚秀琴 / 楊康平　職稱：資深協理 / 襄理	
股票過戶機構：台新綜合證券股份有限公司 股務代理部		電話：(02) 2504-8125　網址：https://www.tssco.com.tw 地址：台北市建國北路一段 96 號 B1	
股票承銷機構：富邦綜合證券股份有限公司		電話：(02)2771-6699　網址：https://www.fubon.com 地址：台北市仁愛路四段 169 號 3、4 樓	
最近年度簽證會計師：資誠聯合會計師事務所 蕭春鴛、林瑟凱會計師		電話：(02)2729-6666　網址：http://www.pwc.com.tw 地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓	
複核律師：翰辰法律事務所 邱雅文		電話：(02) 2345-0016　網址：http://www.fsi-law.com/ 地址：台北市信義區松德路 6 號 12 樓	
信用評等機構：不適用		電話：不適用　網址：不適用 地址：不適用	
評等標的	發行公司：不適用	無■；有□，評等日期：不適用　評等等級：不適用	
	本次發行公司債：不適用	無■；有□，評等日期：不適用　評等等級：不適用	
董事選任日期：112 年 5 月 24 日，任期：3 年		監察人選任日期：不適用	
全體董事持股比例：15.19%(113 年 7 月 31 日)		全體監察人持股比率：不適用	

董事及持股超過 10%股東及其持股比例：(113 年 7 月 31 日)

職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	鍾榮昌	0.70%	獨立董事	王自軍	0.00%
董事	新聯陽投資股份有限公司	5.31%	獨立董事	莊孟翰	0.00%
董事	劉若梅	0.24%	獨立董事	藍文祥	0.00%
董事	鍾山投資股份有限公司	7.09%	獨立董事	丁予嘉	0.00%
董事	黃奕睿	1.72%			
董事	洪嘉昇	0.13%			

工廠地址：無　電話：不適用		
主要產品：委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅及廠辦之出租及出售、室內裝潢業務及建材、機械買賣及進出口貿易業務、委託營造廠興建一般工業用地之廠房倉庫出租等業務	市場結構(112 年度)：內銷 99.09% 外銷 0.91%	參閱本文之頁次 第 34 頁
風險事項	請詳本公開說明書公司概況之風險事項。	參閱本文之頁次 第 3~4 頁
去(112)年度	營業收入：15,804,993 仟元 稅前純益：4,287,778 仟元；稅後基本每股盈餘：12.95 元	參閱本文之頁次 第 88 頁
本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面	
發行條件	請參閱本公開說明書封面及轉換公司債發行及轉換辦法	
募集資金用途及預計產生效益概述	請參閱本公開說明書第 52~53 頁	
本次公開說明書刊印日期：113 年 9 月 24 日	刊印目的：發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債案	
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄		

華固建設股份有限公司公開說明書目錄

頁次

壹、公司概況 1
一、公司簡介 1
二、風險事項 3
三、公司組織 6
四、資本及股份 21
五、公司債(含海外公司債)辦理情形：本公司並無辦理公司債之發行。 27
六、特別股辦理情形：本公司並無辦理特別股之發行。 27
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：本公司並無辦理海外存託憑證之發行。 27
八、員工認股權憑證辦理情形：本公司並無辦理員工認股權憑證之發行。 28
九、限制員工權利新股辦理情形：本公司並無辦理限制員工權利新股之發行。 28
十、併購辦理情形：本公司並無辦理併購或受讓他公司股份發行新股之業務。 28
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者之辦理情形：無。 28
貳、營運概況 29
一、公司之經營 29
二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產應記載事項 48
三、轉投資事業 48
四、重要契約 49
參、發行計畫及執行情形 52
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項 52
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項 52
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：無。 85
四、本次併購發行新股應記載事項：無。 85
肆、財務概況 86
一、最近五年度簡明財務資料 86
二、財務報告應記載事項 95
三、財務概況及其他重要事項應記載下列事項 96
四、財務狀況及經營結果之檢討分析 97
伍、特別記載事項 100
一、內部控制制度執行狀況 100
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構等進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：無。 100
三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件二。 100
四、律師法律意見書：請參閱附件三。 100
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。 100

六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。 100
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。 100
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：本公司均依照所出具之聲明書或承諾事項辦理。 100
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。 100
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。 100
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱附件十一。 100
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：請參閱附件十三。 101
十三、其他必要補充說明事項：承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書：請參閱附件十四。 101
十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。 101
十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載下列事項 101
陸、重要決議、公司章程及相關法規 120
一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件四。 120
二、公司章程及章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件五。 120
三、盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件六。 120

附件：

附件一、內部控制聲明書

附件二、證券承銷商評估總結意見

附件三、律師法律意見書

附件四、與本次發行有關之董事會議事錄

附件五、章程及修訂前後條文對照表

附件六、盈餘分配表

附件七、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

附件八、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

附件九、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

附件十、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

附件十一、承銷商、發行公司及相關人員等出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明

附件十二、不受理競拍對象之聲明書

附件十三、證券承銷商及發行人等詢價不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書

附件十四、承銷商應出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書

附件十五、公司債籌集計畫及保管方法

附件十六、111 年度經會計師查核簽證之合併財務報告

附件十七、112 年度經會計師查核簽證之合併財務報告

附件十八、113 年第二季經會計師核閱之合併財務報告

附件十九、111 年度經會計師查核簽證之個體財務報告

附件二十、112 年度經會計師查核簽證之個體財務報告

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：中華民國 78 年 4 月 6 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

名　　稱	地　　址	電　　話
總　公　司	台北市信義路四段 456 號 7 樓	(02)2758-2828

(三)公司沿革

年　度	項　　目
民國 078 年	公司成立，設址於台北市基隆路 1 段 396 號 12 樓，實收資本額為 30,000 仟元整。
民國 085 年	增加轉投資品興營造股份有限公司之持有股權至 95%。
民國 086 年	11 月辦理公開發行並現金增資 340,000 仟元，增資後資本額為 400,000 仟元整。
民國 087 年	於 6 月通過 ISO 9002 品保制度認證，於 8 月獲頒內政部「建築投資業識別標誌」。
民國 088 年	於 6 月盈餘轉增資 120,000 仟元，增資後資本額為 680,000 仟元整。於 8 月獲頒中華民國建築業十大傑出金鼎獎。
民國 089 年	於 5 月證期會核准股票上櫃，於 7 月正式掛牌交易。8 月增加轉投資品興營造股份有限公司之持有股權至 100%。
民國 090 年	9 月榮獲第九屆規劃設計類「中華建築金石獎」及「優質廠辦金石獎」。
民國 091 年	於 8 月申請上櫃轉上市掛牌交易。
民國 092 年	於 3 月取得台灣數位工程股份有限公司之持有股權 41.67%。同年遷址於台北市信義路 4 段 456 號 7 樓。
民國 093 年	發行國內第一次無擔保轉換公司債，發行總額 600,000 仟元，6 月於櫃買中心掛牌。於 6 月盈餘暨資本公積轉增資 902,000 仟元，增資後資本額為 1,218,000 仟元整。10 月轉換公司債換發新股後，實收資本額增為 1,325,218 仟元整。
民國 096 年	於 5 月新增轉投資公司華茂開發股份有限公司之持有股權 100%。
民國 097 年	變更公司英文名稱為 HUAKU DEVELOPMENT CO., LTD.。發行國內第二次無擔保轉換公司債，發行總額拾億元，7 月於櫃買中心掛牌。
民國 099 年	推出住宅型個案「華固天匯」、「華固文匯」、「華固鼎苑」、「華固吉邸」、「華固天湖」及商辦大樓「華固瑞光」、「華固 V5」。於 99 年轉換公司債換發新股 65,124 仟元，及 7 月盈餘轉增資 145,663 仟元後，當年度實收資本額達 2,602,456 仟元整。
民國 100 年	取得成都萬誠多寶置業有限公司股權 80%。於 100 年轉換公司債換發新股 33,144 仟元及盈餘轉增資 78,249 仟元後，當年度實收資本額達 2,713,850 仟元整。
民國 101 年	推出住宅型個案「華固松疆」及商辦大樓「華固 V-PARK」。轉投資大陸成都萬誠多寶置業有限公司推出住商混合型個案「沙河灣」。於 101 年盈餘轉增資 54,277 仟元後，當年度實收資本額達 2,768,127 仟元整。

年　度	項　　目
民國 102 年	推出住宅型個案「華固奇妍-晴川」、「華固奇妍-出雲」、「華固天圓」、「華固天鑄」及「華固新綠洲」。
民國 103 年	推出住宅型個案「華固華城」及「華固奇妍-映月」。並推出景美財訓所地上使用權個案「華固新天地-SOHO」及「華固新天地-YOHO」。
民國 104 年	推出住宅型個案「華固新代田」。
民國 106 年	推出住宅型個案「華固樂慕」及「華固名鑄」。
民國 107 年	推出住宅型個案「碧湖天」、「華固敦品」及商辦大樓「國票金控大樓」。
民國 108 年	推出住宅型個案「華固翡儷」及「華固馥儷」。
民國 109 年	推出住宅型個案「華固月河」。
民國 110 年	推出商辦大樓「華固智富中心」、「華固創富中心」及廠辦大樓「華固國家置地」。
民國 111 年	推出住宅型個案「華固大安學府」、「華固文臨」、「華固得月」、「華固一莊」、「華固上文林」、商辦大樓「華固樂富中心」及廠辦大樓「華固中原置地」。
民國 113 年	推出住宅型個案「華固頂滙」、「華固慕川」、「華固織幸」、住商混合型個案「吾雙」及商辦大樓「華固中央置地」及「華固時代置地」。於 103 年盈餘轉增資 276,812 仟元後，當年度實收資本額達 3,044,940 仟元整。

二、風險事項

(一)風險因素

1.最近年度及截至公開說明書刊印日止之利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

(1)利率變動

美國聯準會為了打擊通膨，宣布調高利率，國內央行隨即跟進升息，土建融利率的調升將使公司成本微幅增加。未來公司仍持續密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，本集團與往來銀行保有良好之授信往來關係，將積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要籌資工具措施以規避利率上漲之風險。

(2)匯率變動

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。

(3)通貨膨脹

通貨膨脹會導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場需求不會影響，本集團積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

本公司最近年度並未從事高風險、高槓桿投資。而本公司以依主管機關相關法令與規定，訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」等作業辦法，並經股東會決議通過，作為本公司從事相關行為之遵循依據。此外，本公司訂有「取得或處分資產處理程序」，規範衍生性商品交易之風險管理制度。以上皆對本公司損益並無重大不利之影響。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本集團主要從事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，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本集團對國內外重要政策及法律變動資訊極為重視，且一向遵守政府頒布之相關法令，並洽詢會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策，秉持穩健經營之原則，以維持永續之發展。最近年度國內外重要政策及法律變動對本集團財務業務並無重大影響。

5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司密切注意所處產業相關科技改變(包括資通安全風險)情形，掌握市場脈動並評估對公司營運所帶來之影響，最近年度及截至公開說明書印日止，科技改變及產業變化，對公司業務及營運無重大不利影響。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本集團自創立以來「穩健經營永續發展」為本集團之企業使命。秉持「尊人」、「敬事」、「愛物」的企業精神，落實公司治理、社會責任。截至公開說明書印日止，並未發生因形象改變而對企業管理產生危機之情事。

7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨集中風險評估

本集團進貨主要包含土地取得及營建工程發包

① 不動產開發：

在土地取得方面端視規劃推案地點而定，故進貨對象均非屬固定，惟因金額較大故佔進貨金額比例較高；

② 營建工程發包

營建工程發包、建築設計等方面，皆依不同工案及推案性質進行詢價、比價、議價，而主要供應商亦隨工案態樣及工程進度而變動，故無進貨集中之風險。

(2)銷貨集中風險評估

本集團營建事業興建之住宅銷售對象為社會大眾，其銷貨對象多為不特定之公司或個人，故無銷貨集中之風險。

10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

本公司最近年度截至公開說明書刊印日止，未有經營權改變之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無此情形。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

本公司以蔡毓芳為被告，向法院起訴主張略以：兩造 103 年 9 月 12 日簽訂

『財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案－使用權預定轉讓契約書』詎被告未遵期繳付使用權轉讓分期價款，致有利害關係之原告應兆豐銀行要求而代被告清償上開使用權轉讓分期價款且被告應繳付其所應負擔 110 年度等同於土地租金之金額，惟被告迄未依約繳付，本案經第一審法院判決 50 萬 1,423 元，嗣華固公司依據第一審判決對蔡毓芳強制執行，蔡毓芳則提起債務人異議之訴，聲請停止本件強制執行，目前上開案件尚未終結。

本公司雖有如上所述尚未終結之訴訟案件，但上開案件，依據本公司之資本額、營業規模，其所牽涉之金額，對本公司而言非屬重大，尚不致對本公司之財務、業務產生重大影響。

2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：無此情形。

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情形。

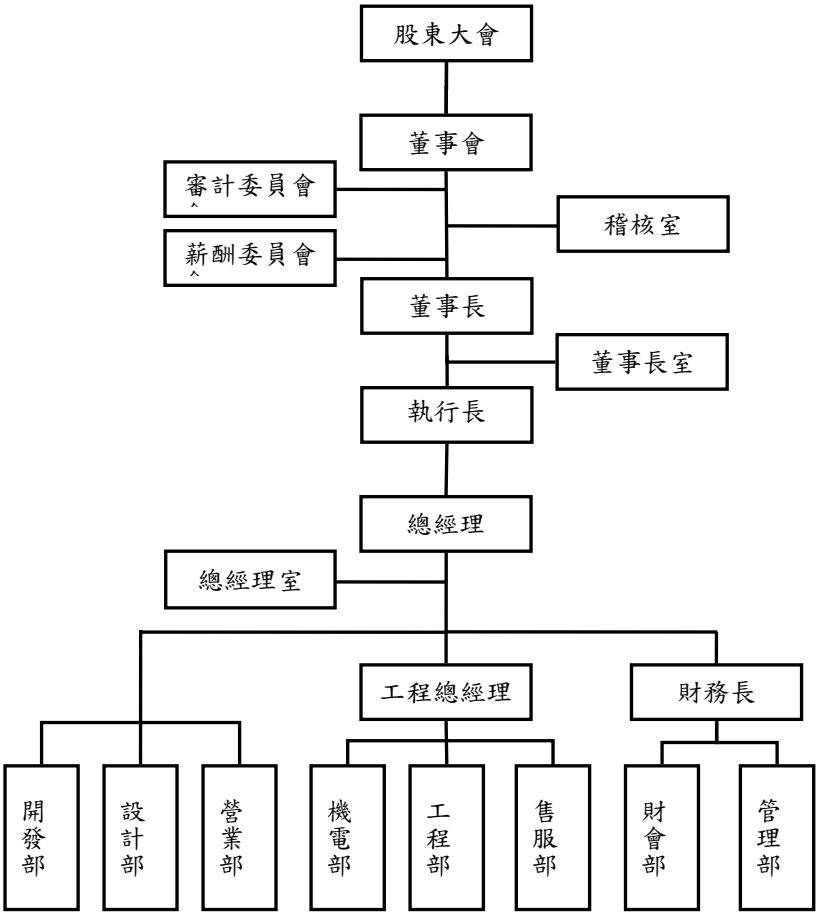
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情形。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1.組織結構



2.各主要部門所營業務

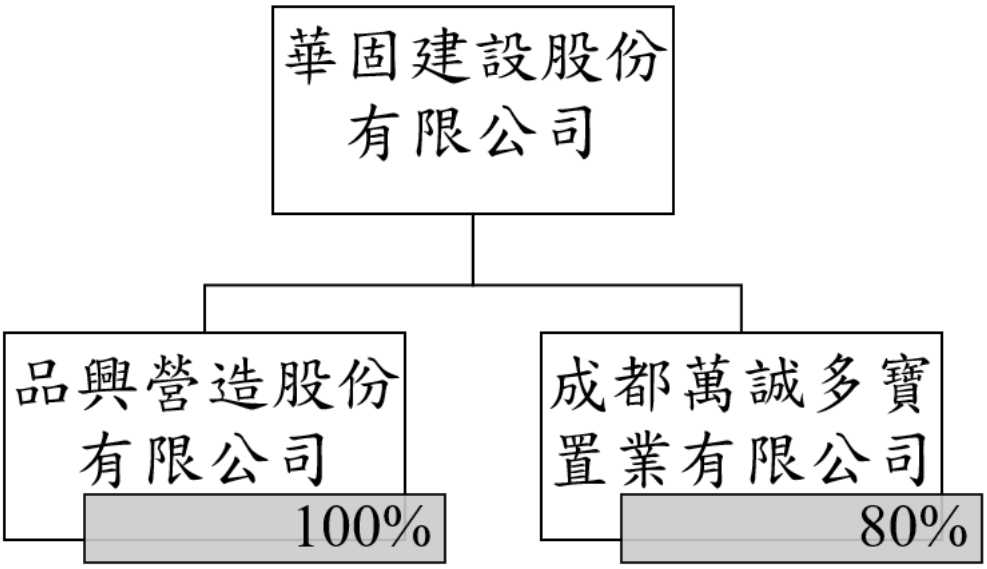
部門	所營業務
稽 核 室	內部稽核活動安排、執行及後續追蹤。
董事長室	執行董事長交辦事項。
總經理室	執行總經理交辦事項。
開 發 部	土地資料初審、開發專案提報及合約相關文書之審查。
設 計 部	設計專案工作之審核與控制。
營 業 部	專案行銷計劃、專案銷售模式審核及客服案件處理。
機 電 部	專案建材設備審查及水電工程相關事務督導。
工 程 部	專案建築工程發包審查及建築土木工程相關事務督導。

部門	所營業務
售 服 部	售後服務相關業務執行。
財 會 部	財務分析、資金調度及管理、年度預算編制及各項會計帳務、稅務作業、投資案之分析、建議及追蹤管理。
管 理 部	人力資源規劃、管理制度、資訊管理、公司治理及股務相關業務執行。

(二)關係企業圖

1.關係企業圖

113 年 6 月 30 日



2.與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113 年 6 月 30 日；單位：除另有註明外，為新台幣仟元

關係企業名稱	與公司之關係	本公司直(間)接持有關係企業			關係企業持有本公司		
		比例	股數	金額	比例(%)	股數	金額
品興營造股份有限公司	子公司	100.00	35,000,000	264,184	—	—	—
成都華固置業有限公司	子公司	(註 1)			—	—	—
成都萬誠多寶置業有限公司(註 2)	子公司	80.00	—	—	—	—	—

註 1：本公司 113 年 5 月 8 日經董事會決議處分本公司所持有之成都華固所有股權予非關係人，交易價金已於 113 年 7 月 18 日全數收回。

註 2：成都萬誠多寶置業有限公司於 103~111 年間辦理減資，減資款項已全數匯回本公司。

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

資料日期:113 年 7 月 31 日；單位：股；%

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
執行長	中華民國	鍾榮昌	男	92/2/1	2,137,666	0.70%	550,048	0.18%	無	無	碩士 中華建築經理(股)公司總經理	董事： 品興營造(股)公司法人代表人 鍾山投資(股)公司	—	—	—	—	(註)
總經理	中華民國	洪嘉昇	男	105/9/1	410,330	0.13%	25,855	0.01%	無	無	碩士 大都市建設開發(股)公司總經理	董事： 華璞建設(股)公司法人代表人	—	—	—	—	—
工程總經理	中華民國	廖文山	男	95/3/1	276,879	0.09%	264,925	0.09%	無	無	碩士 僑泰建設(股)公司工務部經理	董事： 品興營造(股)公司法人代表人 富鋼工程(股)公司法人代表人 成都萬誠多寶置業有限公司法人代表人	—	—	—	—	—
財務長兼財會部主管	中華民國	劉若梅	女	93/1/1	734,090	0.24%	124,803	0.04%	無	無	學士 中華建築經理(股)公司財會部主任	監察人： 台灣數位工程(股)公司 華璞建設(股)公司 成都萬誠多寶置業有限公司法人代表人 成都華固置業有限公司法人代表人	—	—	—	—	—
開發部主管	中華民國	林時生	男	104/2/1	49,500	0.02%	891	0.00%	無	無	學士 冠德建設(股)公司開發專員	董事： 華璞建設(股)公司法人代表人	—	—	—	—	—
營業部主管	中華民國	涂美珍	女	112/6/1	—	—	—	—	無	無	學士 華固建設(股)公司營業部	—	—	—	—	—	—
工程副總經理兼工程部主管	中華民國	何秉新	男	92/8/1	80,095	0.03%	2,300	0.00%	無	無	學士 三井工程(股)公司營建處組長	董事： 品興營造(股)公司法人代表人 富鋼工程(股)公司法人代表人	—	—	—	—	—
管理部主管兼公司治理主管	中華民國	姚秀琴	女	89/2/1	235,422	0.08%	—	—	無	無	學士 國廷建設(股)公司業務助理	董事： 台灣數位工程(股)公司法人代表人 監察人： 品興營造(股)公司法人代表人	—	—	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
機電部主管	中華民國	吳世維	男	94/2/1	16,830	0.01%	5,500	—	無	無	副學士 台灣建築經理(股)公司襄理	—	—	—	—	—	—
設計部主管	中華民國	楊志偉	男	94/2/1	41,487	0.01%	3,753	—	無	無	學士 大都市建設開發(股)公司設計部副理	—	—	—	—	—	—
售服部主管	中華民國	范剛誌	男	101/12/17	69,300	0.02%	3,548	—	無	無	碩士 雙全營造工程(股)公司工程師	—	—	—	—	—	—
開發部協理	中華民國	楊啟仁	男	100/9/1	5,990	—	55,000	0.02%	無	無	學士 奧多廣告(股)公司經理	—	—	—	—	—	—
稽核室主管	中華民國	唐湘玲	女	93/2/2	532	—	—	—	無	無	學士 資誠聯合會計師事務所副理	—	—	—	—	—	—

註： 因應本公司營運需要，其負責統籌全公司經營管理業務，故由董事長兼任執行長；並依法規於 112/12/31 前設置獨立董事人數不少於四人。

(四)董事及監察人

1.董事及監察人

資料日期 113 年 7 月 31 日，單位：股；%

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	鍾榮昌	男/71-80	112/5/24	3 年	88/4/12	2,870,606	1.04%	2,137,666	0.70%	550,048	0.18%	無	無	碩士 華固建設(股)公司董事長	本公司執行長 董事： 品興營造(股)公司法人代表人 鍾山投資(股)公司	—	—	—	(註)
董事	中華民國	洪嘉昇	男/51-60	112/5/24	3 年	112/5/24	373,028	0.13%	410,330	0.13%	25,855	0.01%	無	無	碩士 華固建設(股)公司總經理	本公司總經理 董事： 華璞建設(股)公司法人代表人	—	—	—	—
董事	中華民國	劉若梅	女/61~70	112/5/24	3 年	88/4/12	667,355	0.24%	734,090	0.24%	124,803	0.04%	無	無	學士 華固建設(股)公司財務長	本公司財務長兼財會部主管 監察人： 台灣數位工程(股)公司 華璞建設(股)公司 成都萬誠多寶置業有限公司法人代表人 成都華固置業有限公司法人代表人	—	—	—	—

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	黃奕睿	男/51-60	112/5/24	3 年	88/4/12	4,001,548	1.45%	5,226,702	1.72%	—	—	無	無	碩士 中華民國會計師公會全國聯合會理事長	中華民國會計師公會全國聯合會理事長 群智聯合會計師事務所所長 董事：KY 馬光保健控股(股)公司 獨立董事：兆豐票券金融(股)公司 兆豐證券(股)公司	—	—	—	—
董事	中華民國	新聯陽投資(股)公司 代表人：涂維珊	女/41-50	112/5/24	3 年	94/4/28	14,690,982	5.31%	16,160,080	5.31%	—	—	無	無	碩士 皇寶投資(股)公司董事	董事：皇寶投資(股)公司	—	—	—	—
							—	—	—	—	2,006	—	無	無						
董事	中華民國	鍾山投資(股)公司 代表人：陳榮華	男/61-70	112/5/24	3 年	95/5/24	19,700,000	7.12%	21,582,000	7.09%	—	—	無	無	碩士 長春管理顧問有限公司負責人	董事：長春管理顧問有限公司	—	—	—	—
							—	—	—	—	—	—	無	無						
獨立董事	中華民國	王自軍	男/61-70	112/5/24	3 年	106/6/7	—	—	—	—	—	—	無	無	學士 協益電子(股)公司董事長	董事長：協益電子(股)公司 映通(股)公司	—	—	—	—
獨立董事	中華民國	藍文祥	男/61-70	112/5/24	3 年	106/6/7	—	—	—	—	—	—	無	無	學士 台灣高等法院法官兼審判長	無	—	—	—	—

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	莊孟翰	男/71-80	112/5/24	3 年	106/6/7	—	—	—	—	—	—	無	無	碩士 理財周刊副社長	獨立董事及薪酬委員會委員： 昇陽建設企業(股)公司	—	—	—	—
獨立董事	中華民國	丁予嘉	男/61-70	112/5/24	3 年	98/11/17	—	—	—	—	—	—	無	無	博士 國票金融控股(股)公司總經理	董事： 華晶科技(股)公司 獨立董事及薪酬委員會委員： 盈正豫順電子(股)公司 亞昕國際開發(股)公司	—	—	—	—

註： 因應本公司營運需要，其負責統籌全公司經營管理業務，故兼任執行長；並依法規於 112/12/31 前設置獨立董事人數不少於四人。

2.董事、監察人屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例

法人股東之主要股東

113 年 6 月 29 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
新聯陽投資(股)公司	新聯陽實業(股)公司(77.14%)、皇寶投資(股)公司(6.85%)、謝寶玉(5.30%)、章學投資(股)公司(5.00%)、王志祥(1.79%)、溫秀文(1.79%)、鍾榮昌(0.71%)、李英昭(0.71%)、周小麗(0.71%)
鍾山投資(股)公司	鍾榮昌(35.81%)、李桃珍(28.32%)、鍾卓君(19.95%)、鍾宛茜(15.92%)

3.各該前十名股東屬法人股東者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名股東之名稱及其持股比例

113 年 6 月 29 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
新聯陽實業(股)公司	謝寶玉(44.12%)、章學投資(股)公司(21.12%)、皇寶投資(股)公司(9.00%)、王志祥(7.81%)、溫秀文(7.81%)、鍾榮昌(3.13%)、李英昭(3.13%)、周小麗(3.13%)、羅慧敏(0.75%)
皇寶投資(股)公司	謝寶玉(45.00%)、涂維純(22.50%)、涂維珊(22.50%)、涂煌鎮(10.00%)
章學投資(股)公司	羅慧敏(94.50%)、楊含章(2.50%)、楊學而(3.00%)

4.董事或監察人所具專業知識及獨立性之情形

有關本公司個別董事之專業資格與經驗暨獨立性情形說明如下：

113 年 6 月 29 日

條件 姓名	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形 (註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
鍾榮昌 (董事長)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗；為本公司董事長；未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
洪嘉昇 (董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗；為本公司總經理；未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
劉若梅 (董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗；為本公司財務長；未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0

姓名＼條件	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形 (註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
黃奕睿 (董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗及具有會計師資格；執業於群智聯合會計師事務所；為本公司董事；未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	2
新聯陽投資(股)公司 代表人涂維珊 (董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗；為本公司董事；未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
鍾山投資(股)公司 代表人陳榮華 (董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗及具有會計師資格；為本公司董事；未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	0
王自軍 (獨立董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗及具有會計師資格；為本公司薪酬委員會及審計委員會召集人；未有公司法第 30 條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形 (2)獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近 2 年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
藍文祥 (獨立董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗及具有法官資格；為本公司獨立董事；未有公司法第 30 條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形 (2)獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近 2 年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
莊孟翰 (獨立董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗及具商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校以上講師；為本公司獨立董事；未有公司法第 30 條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形 (2)獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近 2 年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	1
丁予嘉 (獨立董事)	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗及具商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校以上講師；為本公司獨立董事；未有公司法第 30 條各款情事。	(1)本公司獨立董事，符合獨立性情形 (2)獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份數、未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近 2 年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	2

註 1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註 2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

5.董事會多元化及獨立性：

(1)董事會多元化：

本公司董事會 10 名董事成員具備多元背景，包括不同產業、學術及法律等專業背景，選擇董事會成員時亦有評估董事會成員之國際經營管理能力及領導決策能力等多面向，以落實本公司董事會成員多元化之政策。

本屆董事會成員多元化之情形依「上市上櫃公司治理實務守則」第 20 條明載董事會整體應具備之能力如下表：

職稱	姓名	性別	兼任公司員工	年齡			獨立董事任期年資			營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
				41 至 50	51 至 60	61 以上	3 年以下	3 至 9 年	9 年以上								
董事長	鍾榮昌	男	∨			∨				∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
董事	洪嘉昇	男	∨		∨					∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
董事	劉若梅	女	∨			∨				∨	∨	∨	∨	∨		∨	∨
董事	黃奕睿	男			∨					∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
董事	新聯陽投資(股)公司 涂維珊	女		∨						∨		∨	∨	∨	∨	∨	∨
董事	鍾山投資(股)公司 陳榮華	男				∨				∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
獨立董事	王自軍	男				∨		∨		∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
獨立董事	藍文祥	男				∨		∨		∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨
獨立董事	莊孟翰	男				∨		∨		∨	∨	∨	∨	∨	∨		∨
獨立董事	丁予嘉	男				∨	∨			∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨	∨

(2)董事會獨立性：

現任董事成員共 10 名，包含獨立董事 4 名，其中獨立董事均符合金管會證期局有關獨立董事之規範，無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，各董事經學歷、性別、專業資格、工作經驗及多元化情形等相關資訊請參閱本公開說明書之董事資料。

(五)發起人：不適用。

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.112 年度支付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

(1)一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註 3)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E))		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
																本公司		財務報告內所有公司(註7)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	鍾榮昌	—	—	—	—	46,500	46,530	312	312	46,812 1.3069%	46,842 1.3078%	35,509	35,509	—	—	29,092	—	29,092	—	102,080 2.8500%	102,110 2.8508%	40
董事	洪嘉昇(註)																					
董事	劉若梅																					
董事	郭秋焜(註)																					
董事	鍾山投資(股)公司 代表人：陳榮華																					
董事	新聯陽投資(股)公司 代表人：涂維珊																					
董事	黃奕睿																					
獨立董事	王自軍	3,461	3,461	—	—	12,050	12,050	200	200	15,711 0.4386%	15,711 0.4386%	—	—	—	—	—	—	—	—	15,711 0.4386%	15,711 0.4386%	—
獨立董事	藍文祥																					
獨立董事	莊孟翰																					
獨立董事	丁予嘉(註)																					

1、請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司獨立董事除每月支領固定報酬外，另依公司章程及相關規定辦理，並考量公司營運成果及參酌董事績效自評結果給予合理酬金。

2、除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註：董事郭秋焜於 112/5/24 股東會改選解任，董事洪嘉昇及獨立董事丁予嘉於 112/5/24 股東會改選就任。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	母公司及所有轉投資事業
低於 1,000,000 元	—	—	—	—
1,000,000 元(含)-2,000,000 元(不含)	—	—	—	—
2,000,000 元(含)-3,500,000 元(不含)	郭秋焜(註)、丁予嘉(註)	郭秋焜(註)、丁予嘉(註)	郭秋焜(註)、丁予嘉(註)	郭秋焜(註)、丁予嘉(註)
3,500,000 元(含)-5,000,000 元(不含)	洪嘉昇(註)、王自軍、藍文祥、莊孟翰	洪嘉昇(註)、王自軍、藍文祥、莊孟翰	王自軍、藍文祥、莊孟翰	王自軍、藍文祥、莊孟翰
5,000,000 元(含)-10,000,000 元(不含)	劉若梅、黃奕睿、鍾山投資(股)公司代表人：陳榮華、新聯陽投資(股)公司代表人：涂維珊	劉若梅、黃奕睿、鍾山投資(股)公司代表人：陳榮華、新聯陽投資(股)公司代表人：涂維珊	黃奕睿、鍾山投資(股)公司代表人：陳榮華、新聯陽投資(股)公司代表人：涂維珊	黃奕睿、鍾山投資(股)公司代表人：陳榮華、新聯陽投資(股)公司代表人：涂維珊
10,000,000 元(含)-15,000,000 元(不含)	鍾榮昌	鍾榮昌	—	—
15,000,000 元(含)-30,000,000 元(不含)	—	—	劉若梅、洪嘉昇(註)	劉若梅、洪嘉昇(註)
30,000,000 元(含)-50,000,000 元(不含)	—	—	鍾榮昌	鍾榮昌
50,000,000 元(含)-100,000,000 元(不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	11	11	11	11

註：董事郭秋焜於 112/5/24 股東會改選解任，董事洪嘉昇及獨立董事丁予嘉於 112/5/24 股東會改選就任。

(2)監察人之酬金：不適用（本公司自 106 年 6 月 7 日起，設置審計委員會以代替監察人執行監督職權）。

(3)最近年度支付總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
執行長	鍾榮昌	18,084	18,084	—	—	42,564	42,564	46,749	—	46,749	—	107,398 2.9985%	107,398 2.9985%	40
總經理	洪嘉昇													
工程總經理	廖文山													
財務長	劉若梅													
營業部副總	林正立(註)													
工程部副總	何秉新													
開發部副總	林時生(註)													

註：營業部副總林正立 112/5/31 離職，開發部副總林時生 112/5/1 升任。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	母公司及所有轉投資事業
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元(含)-2,000,000 元(不含)	林正立(註)	林正立(註)
2,000,000 元(含)-3,500,000 元(不含)	—	—
3,500,000 元(含)-5,000,000 元(不含)	—	—
5,000,000 元(含)-10,000,000 元(不含)	—	—
10,000,000 元(含)-15,000,000 元(不含)	何秉新、林時生(註)	何秉新、林時生(註)
15,000,000 元(含)-30,000,000 元(不含)	鍾榮昌、洪嘉昇、廖文山、劉若梅	鍾榮昌、洪嘉昇、廖文山、劉若梅
30,000,000 元(含)-50,000,000 元(不含)	—	—
50,000,000 元(含)-100,000,000 元(不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	7	7

註：營業部副總林正立 112/5/31 離職，開發部副總林時生 112/5/1 升任。

(4)公司前五位薪酬最高主管之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)：不適用。

(5)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

113 年 6 月 30 日單位：新台幣仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	執行長	鍾榮昌	—	145,086	145,086	4.0507%
	總經理	洪嘉昇				
	工程總經理	廖文山				
	財務長	劉若梅				
	副總經理	何秉新				
	副總經理	林時生				
	資深協理	姚秀琴				
	協理	吳世維				
	協理	楊志偉				
	協理	涂美珍				
	協理	楊啟仁				

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

(1)本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析

單位：%

項目 年度	本公司		合併報表所有公司	
	111 年度	112 年度	111 年度	112 年度
稅後純益比例	4.52	4.74	4.53	4.74

最近二年度本公司及合併報表所有公司支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之變動，主要係稅後純益變動所致。

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

①本公司董事及經理人酬金依照公司章程第廿九條之一規定，年度如有獲利，應提撥3-5%為員工酬勞，及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。董事酬金包含車馬費及董事酬勞；總經理、副總經理酬金包含薪資、獎金及員工酬勞。

②本公司董事及經理人薪資報酬依其對本公司營運參與程度及績效評估做整體考量，其中董事主要評估項目為：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修以及內部控制；經理人評估項目為公司目標與任務達成情況，及評估其職能，評估項目為專業知識技能、結果導向、問題解決能力、溝通協調能力、管理才能，組織協調及策略思考等。

③總經理及副總經理給付酬勞之政策，仍參酌同業市場的薪資水準、其在公司內的權責範圍與貢獻度。而訂定酬金之程序，亦一併考量公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

四、資本及股份

(一)股份種類

113 年 8 月 26 日單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	304,493,998	195,506,002	500,000,000	上市公司股票

註：本公司發行之股份種類為普通股，並無特別股；最近一次經濟部核准變更登記日期 113 年 8 月 2 日。

(二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

113 年 8 月 26 日；單位：股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額(仟元)	股數	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
78/3	10	3,000,000	30,000	3,000,000	30,000	現金設立 30,000,000 元	無	
82/1	10	5,000,000	50,000	5,000,000	50,000	現金增資 20,000,000 元	無	
84/7	10	6,000,000	60,000	6,000,000	60,000	現金增資 10,000,000 元	無	
86/11	11	40,000,000	400,000	40,000,000	400,000	現金增資 340,000,000 元	無	86 年 11 月 17 日 (86)台財證(一)第 82757 號
87/8	12	100,000,000	1,000,000	56,000,000	560,000	現金增資 160,000,000 元	無	87 年 07 月 13 日 (87)台財證(一)第 58993 號
88/6	10	100,000,000	1,000,000	68,000,000	680,000	盈餘轉增資 120,000,000 元	無	88 年 05 月 31 日 (88)台財證(一)第 51115 號
89/5	10	100,000,000	1,000,000	85,800,000	858,000	資本公積轉增資 19,834,240 元；盈餘轉增資 158,165,760 元	無	89 年 04 月 27 日 (89)台財證(一)第 34173
90/6	10	103,600,000	1,036,000	103,600,000	1,036,000	盈餘轉增資 178,000,000 元	無	90 年 04 月 25 日 (90)台財證(一)第 121561 號
91/1	10	112,600,000	1,126,000	102,000,000	1,020,000	庫藏股減資 16,000,000 元	無	91 年 01 月 31 日 (91)台財證(三)字第 104503 號
91/6	10	112,600,000	1,126,000	112,600,000	1,126,000	盈餘轉增資 106,000,000 元	無	91 年 06 月 17 日 台財證一字第 0910132755 號
93/6	10	200,000,000	2,000,000	121,800,000	1,218,000	資本公積轉增資 45,040,000 元；盈餘轉增資 46,960,000 元	無	93 年 06 月 21 日 台財證一字第 0930127466 號
93/10	10	200,000,000	2,000,000	132,521,118	1,325,211	轉換公司債換發 107,211,180 元	無	93 年 10 月 19 日 經授商字第 093011197420 號
94/1	10	200,000,000	2,000,000	135,848,501	1,358,485	轉換公司債換發 33,273,830 元	無	94 年 01 月 19 日 經授商字第 09401006310 號
94/5	10	200,000,000	2,000,000	136,640,523	1,366,405	轉換公司債換發 7,920,220 元	無	94 年 05 月 11 日 經授商字第 09401079970 號
94/7	10	200,000,000	2,000,000	140,569,700	1,405,697	轉換公司債換發 39,291,770 元	無	94 年 07 月 15 日 經授商字第 09401135170 號
94/8	10	200,000,000	2,000,000	140,987,124	1,479,871	資本公積轉增資 74,174,240 元	無	94 年 08 月 24 日 經授商字第 09401166570 號

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額(仟元)	股數	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
94/10	10	200,000,000	2,000,000	155,803,971	1,558,040	轉換公司債換發 78,168,470 元	無	94 年 10 月 19 日 經授商字第 09401206520 號
95/8	10	200,000,000	2,000,000	172,884,368	1,728,884	資本公積轉增資 124,643,180 元；盈餘轉增資 46,160,790 元	無	95 年 08 月 24 日 經授商字第 09501188450 號
96/8	10	300,000,000	3,000,000	201,745,866	2,017,459	資本公積轉增資 103,730,620 元；盈餘轉增資 184,884,360 元	無	96 年 08 月 22 日 經授商字第 09601203240 號
97/9	10	300,000,000	3,000,000	233,207,745	2,332,077	資本公積轉增資 80,698,340 元；盈餘轉增資 233,920,450 元	無	97 年 09 月 23 日 經授商字第 09701242720 號
98/8	10	300,000,000	3,000,000	239,166,918	2,391,669	轉換公司債換發 59,591,730 元	無	98 年 08 月 28 日 經授商字第 09801196420 號
99/1	10	300,000,000	3,000,000	241,433,410	2,414,334	轉換公司債換發 22,664,920 元	無	99 年 01 月 06 日 經授商字第 09801300860 號
99/3	10	300,000,000	3,000,000	242,930,694	2,429,307	轉換公司債換發 14,972,840 元	無	99 年 03 月 23 日 經授商字第 09901053450 號
99/6	10	500,000,000	5,000,000	244,176,331	2,441,763	轉換公司債換發 12,456,370 元	無	99 年 06 月 30 日 經授商字第 09901135770 號
99/7	10	500,000,000	5,000,000	258,742,676	2,587,427	資本公積轉增資 145,663,450 元	無	99 年 07 月 30 日 經授商字第 09901172000 號
99/8	10	500,000,000	5,000,000	259,064,236	2,590,642	轉換公司債換發 3,215,600 元	無	99 年 08 月 20 日 經授商字第 09901188830 號
99/11	10	500,000,000	5,000,000	260,245,670	2,602,457	轉換公司債換發 11,814,340 元	無	99 年 11 月 19 日 經授商字第 09901254720 號
100/3	10	500,000,000	5,000,000	260,830,053	2,608,300	轉換公司債換發 58,438,300 元	無	100 年 03 月 16 日 經授商字第 10001051430 號
100/6	10	500,000,000	5,000,000	261,195,222	2,611,955	轉換公司債換發 3,654,690 元	無	100 年 06 月 10 日 經授商字第 10001119740 號
100/7	10	500,000,000	5,000,000	271,385,026	2,713,850	資本公積轉增資 78,249,020 元；轉換公司債換發 23,646,020 元	無	100 年 07 月 28 日 經授商字第 10001172270 號
101/7	10	500,000,000	5,000,000	276,812,726	2,768,127	資本公積轉增資 54,277,000 元	無	101 年 07 月 25 日 經授商字第 10101151190 號
113/8	10	500,000,000	5,000,000	304,493,998	3,044,939	盈餘轉增資 276,812,720 元	無	113 年 08 月 02 日 經授商字第 11330120100 號

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形：無。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

113 年 6 月 29 日 單位：股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	2	70	246	27,909	199	28,426
持有股數	3,308,800	81,490,823	68,321,676	107,259,225	44,113,474	304,493,998
持股比例	1.09 %	26.76 %	22.44 %	35.23 %	14.49 %	100.00 %

2.股權分散情形(每股面額 10 元)

113 年 6 月 29 日 單位：股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	9,816	1,890,904	0.62 %
1,000 至 5,000	14,784	26,622,374	8.74 %
5,001 至 10,000	1,833	12,247,614	4.02 %
10,001 至 15,000	769	8,984,584	2.95 %
15,001 至 20,000	277	4,739,612	1.56 %
20,001 至 30,000	324	7,708,346	2.53 %
30,001 至 40,000	144	4,984,979	1.64 %
40,001 至 50,000	71	3,145,729	1.03 %
50,001 至 100,000	162	11,089,600	3.64 %
100,001 至 200,000	102	14,085,540	4.63 %
200,001 至 400,000	56	16,101,723	5.29 %
400,001 至 600,000	19	9,030,331	2.97 %
600,001 至 800,000	17	11,500,846	3.78 %
800,001 至 1,000,000	6	5,202,627	1.71 %
1,000,001 以上自行視實際情況分級	46	167,159,189	54.90 %
合計	28,426	304,493,998	100.00 %

3.主要股東名單

113 年 6 月 29 日 單位：股

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
鍾山投資股份有限公司	21,582,000	7.09%
新聯陽投資股份有限公司	16,160,080	5.31%
群益台灣精選高息ＥＴＦ基金專戶	15,400,000	5.06%
台灣人壽保險股份有限公司	14,388,000	4.73%
華南商業銀行受託保管元大臺灣價值高息ＥＴＦ證券投資信託基金專戶	12,232,000	4.02%
長庚醫療財團法人	5,973,000	1.96%
黃奕睿	5,226,702	1.72%
新光人壽保險股份有限公司	4,788,300	1.57%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶	3,508,841	1.15%
美商摩根大通銀行台北分行受託保管羅貝可資本成長基金投資專戶	3,505,700	1.15%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動及質押情形

單位：股

職稱	姓　名	111 年度		112 年度		當年度截至 7 月 31 日止	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數
董事長	鍾榮昌	(130,000)	—	(370,000)	—	(362,940)	—
董事	洪嘉昇	—	—	—	—	37,302	—
董事	劉若梅	—	—	—	—	66,735	—
董事	黃奕睿	62,440	—	320,000	—	905,154	—
董事	新聯陽投資(股)公司 代表人：涂維珊	—	—	—	—	—	—
董事	鍾山投資(股)公司 代表人：陳榮華	100,000	—	—	—	—	—
獨立董事	王自軍	—	—	—	—	—	—
獨立董事	藍文祥	—	—	—	—	—	—
獨立董事	莊孟翰	—	—	—	—	—	—
獨立董事	丁予嘉	—	—	—	—	—	—
總經理	洪嘉昇	—	—	—	—	37,302	—
工程總經理	廖文山	—	—	—	—	25,170	—
財務長兼財會部主管	劉若梅	—	—	—	—	66,735	—
開發部主管	林時生	—	—	—	—	4,712	—
營業部主管	涂美珍	—	—	—	—	—	—
工程部主管	何秉新	—	—	—	—	7,281	—
管理部主管	姚秀琴	—	—	—	—	21,402	—
機電部主管	吳世維	—	—	—	—	1,530	—
設計部主管	楊志偉	1,000	—	—	—	3,771	—
開發部協理	楊啟仁	—	—	—	—	544	—

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。
註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(2)股權移轉之相對人為關係人者，尚應揭露該相對人之姓名、與公司董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及所取得股數：無此情形。

(3)股權質押之相對人為關係人者，尚應揭露該相對人之姓名、與公司董事、監察人、持股比例超過百分之十股東之關係及所取得股數：無此情形。

6.持股比例佔前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

113 年 6 月 29 日 單位:股/%

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
鍾山投資股份有限公司 代表人：鍾卓君	21,582,000	7.09%	—	—	—	—	無	無	
	2,736	0.00%	—	—	—	—	無	無	
新聯陽投資股份有限公司 代表人：涂煌鎮	16,160,080	5.31%	—	—	—	—	無	無	
	—	—	—	—	—	—	無	無	
群益台灣精選高息ＥＴＦ基金專戶	15,400,000	5.06%	—	—	—	—	無	無	
台灣人壽保險股份有限公司 代表人：鄭泰克	14,388,000	4.73%	—	—	—	—	無	無	
	—	—	—	—	—	—	無	無	
華南商業銀行受託保管元大臺灣價值高息ＥＴＦ證券投資信託基金專戶	12,232,000	4.02%	—	—	—	—	無	無	
長庚醫療財團法人 代表人：王瑞慧	5,973,000	1.96%	—	—	—	—	無	無	
	—	—	—	—	—	—	無	無	
黃奕睿	5,226,702	1.72%	—	—	—	—	無	無	
新光人壽保險股份有限公司 代表人：魏寶生	4,788,300	1.57%	—	—	—	—	無	無	
	—	—	—	—	—	—	無	無	
美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶	3,508,841	1.15%	—	—	—	—	無	無	
美商摩根大通銀行台北分行受託保管羅貝可資本成長基金投資專戶	3,505,700	1.15%	—	—	—	—	無	無	

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位:新台幣元；仟股

項目	年度		111 年	112 年	當年度截至 113 年 6 月 30 日
每股市價	最高		95.90	97.70	192.00
	最低		84.80	88.00	94.50
	平均		90.05	91.86	130.31
每股淨值	分配前		69.61	75.06	62.18
	分配後		56.46	—	—
每股盈餘		調整前	276,812,726	276,812,726	304,493,998

項目		年度	111 年	112 年	當年度截至 113 年 6 月 30 日
	加權平均股數	調整後	304,493,998	304,493,998	—
	每股盈餘	調整前	10.69	12.95	0.69
		調整後	9.72	—	—
每股股利	現金股利		7.50	7.50	—
	無償配股	盈餘配股	—	1.00	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬分析	本益比		8.42	7.09	188.86
	本利比		12.01	12.25	—
	現金股利殖利率		8.33	8.16	—

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

(1)本公司為建築業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求。

(2)本公司於每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，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限。次依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配盈餘，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配之盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。各年度發放股東紅利分配總金額不低於本期可分配盈餘之百分之五十，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分六十。本公司董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。

2.本次股東會擬議股利分配之情形

本公司經 113 年 3 月 20 日董事會決議配發股東現金股利：盈餘配發 2,076,095,445 元(每股現金股利 7.5 元)及配發股東股票股利：盈餘轉增資配發 276,812,720 元(每仟股配發 100 股)，並業已於 113 年 5 月 29 日股東常會通過。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司未公開財務預測，無需揭露。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

(1)本公司年度如有獲利，應提撥 3-5%為員工酬勞，及不高於 2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。員工酬勞得以股票或現金為之，其發放之對象除本公

司員工外，得包括符合一定條件之從屬公司員工。

(2)有關員工酬勞、董事酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

係以截至 112 年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為 113 年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

A. 擬議以現金分派之員工酬勞：新台幣 135,110,000 元。

B. 擬議以股票分派之員工酬勞：新台幣 0 元。

C. 擬議分派之董事酬勞：新台幣 58,550,000 元。

D. 擬議分派員工酬勞及董事酬勞金額與一一二年度認列費用金額無差異。

(2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本公司無以股票分派之員工酬勞。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司經 113 年 2 月 27 日董事會決議分派 112 年度董事及員工酬勞，員工酬勞 135,110,000 元及董事酬勞 58,550,000 元，酬勞皆以現金方式發放，並經 113 年 5 月 29 日股東會決議通過。

5.前一年度(111 年度)員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

單位：新台幣仟元；仟股

	111 年度		
	董事會決議配發數	實際配發數	差異
員工現金酬勞	116,340	116,340	—
員工股票酬勞	—	—	—
董事酬勞	46,540	46,540	—

(八)最近三年度及截至公開說明書刊印日止公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：本公司並無辦理公司債之發行。

六、特別股辦理情形：本公司並無辦理特別股之發行。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：本公司並無辦理海外存託憑證之發行。

八、員工認股權憑證辦理情形：本公司並無辦理員工認股權憑證之發行。

九、限制員工權利新股辦理情形：本公司並無辦理限制員工權利新股之發行。

十、併購辦理情形：本公司並無辦理併購或受讓他公司股份發行新股之業務。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者之辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)本公司所營業務之主要內容

① 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。

② 室內裝潢業務。

③ 建材及機械買賣及進出口貿易業務。

④ 委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。

(2)主要產品之營業比重

委託營造廠商興建國民住宅及工業廠房出售出租業務，其營業收入佔本公司營業額100%。

(3)目前的產品項目：

住宅、商業辦公室、工業廠房及停車位等。

(4)計畫開發之新商品(服務)：

除繼續於大台北地區推出精緻住宅，並依都會區發展需求開發廠辦及商用辦公大樓，此外另隨著公有土地以地上權方式釋出，本公司亦針對地上權項目建立可行的營銷模式。

2.產業概況

不動產開發建設業的主要服務涵蓋土地開發、不動產投資興建以及租售業務。根據主計處的統計，近年來台灣的不動產及住宅服務業佔固定資本形成毛額約佔 11~13%左右。這些行業對國民所得的貢獻度高，但其興衰與經濟成長密切相關。景氣的繁榮也能促進廠房擴建，增加民間的投資和消費，進而對不動產市場發展產生積極的影響。故以下茲就總體經濟景氣概況、政府對房地產之相關政策、房地產區域發展及行業未來發展趨勢分述如下：

(1) 總體經濟景氣概況

根據台經院景氣動向廠商調查結果，在營造業方面，儘管房市景氣升溫、國內公共工程陸續啟動挹注相關工程需求，然因通膨墊高建材價格和人力支出，且缺工問題難以解決，均加重業者營運壓力，故 2024 年 5 月營造業景氣以持平視之。展望未來，鑒於政府持續擴大綠電及基礎建

設力道，特別是花蓮強震後重建預算超過 200 億元，以及 2024 年整體公共建設預算近 7,800 億元，創歷年新高，下半年將加速執行，且高科技業者亦積極拓展 AI 產業鏈，預期公共土木工程和廠辦建築工程相關案量將增加，有助於整體產業需求成長，因此未來半年營造業景氣以好轉看待。其次不動產業方面，5 月六都建物買賣移轉件數月增率為 17.1%，主係因行政工作天數較 4 月清明連假為多，加上股市頻頻挑戰新高、市場游資充沛，另外科技業受到 AI 熱潮的帶動，企業購地擴廠及園區新貴購屋置產的信心不斷增強，況且青年安心成家方案 2.0 政策持續催動首購族進場，使低總價產品、科技園區宅成為推動 5 月六都交易動能的雙引擎所致。展望未來，有鑑於央行於第二季理監事會議祭出第六次信用管制措施，且提高存款準備率一碼，以及政府將全面檢討青年安心成家方案 2.0 政策，恐使短期內成交量增幅減緩，不過房價難有波段性下跌的空間，故未來半年以持平視之。將上述營建業對景氣看法調查結果，經過台經院模型試算後，本次營建業 2024 年 5 月營業氣候測驗點為 110.05 點，較 4 月之 107.16 點上升 2.89 點，呈現連續二個月上揚的趨勢。

展望 2024 年下半年隨著國內景氣復甦，民間消費成長動能仍穩健，惟民間消費則因去年基期墊高，導致貢獻度不如 2023 年。民間投資雖重拾成長動能，然受到地緣政治風險和貿易摩擦等不確定因素持續升溫，企業資本支出態度仍顯審慎，故民間投資成長表現不如預期強勁。受惠於人工智慧等新興科技應用需求強勁，高階晶片需求擴增，加以部分產業鏈庫存回補效益陸續浮現，加上全球商品需求復甦，全球貿易量成長回升，有助於推升出口表現。因此，根據台經院最新預測結果，台灣 2024 年經濟成長模式呈現內外皆溫，全年 GDP 走勢因基期因素呈現逐季下滑態勢，2024 年國內經濟成長率為 3.29%，較 2024 年 1 月預測上修 0.14 個百分點。

營業氣候測驗點(2024年5月)

資料來源:台經院景氣動向調查

(2)政府房地產之相關政策

近年來政府不斷祭出政策以達抑制房市炒作之目的，持續推動打房政策，如民國 99 年央行祭出「不動產選擇性信用管制」，加強銀行的風險控管並提高購買第二戶的房貸門檻，隔年又推動「特種貨物及勞務稅條例」（即俗稱之奢侈稅），對二年內移轉之非自用房地課徵 10%~15%的銷售稅；103 年修正之房屋稅條例，落實空屋稅之課徵，並受權地方政府自行調整空屋稅率；又於 105 年起實施「房地合一」稅取代現行之「特種貨物及勞務稅條例」，將出售房屋及土地合併計算，按實際獲利金額課徵所得稅，正式落實實價課稅的目標。同時，將出售不到一年內之房屋稅率提昇至 45%，以杜絕短期炒房之行為。105 年房地合一稅正式上路後，有效打擊房地產之炒作情事，因此，央行決議連續四季降息半碼，並全面鬆綁信用管制，金管會也解除對銀行不動產貸款的列管措施，加上各銀行延長「青年安心成家購屋貸款」時間與調高額度，為房地市場釋出大量資金。106 年政府積極推動都市更新，透過老舊房屋拆除重建，以維護市容及居住安全，同時刺激營建業發展和增加房地產價值。另部分地方政府著手重新審視土地持有稅政策，調降房屋稅、囤房稅，皆有助於房市盡早脫離谷底。107 年兩遮、屋簷不登記不記價之政策開始正式實施，目的為杜絕虛坪灌水實坪的行為，將使未來交易資訊更加透明，促進房市健康發展。108 年政府持續推動都更及危老政策，特別是修正都更四子法來使容積獎勵明確化，大幅降低獎勵額度的不確定性，提高民眾對都更機制的信任。由於房價與民眾生活負擔密切相關，為過止炒作或不合理價量猖獗，行政院於 109 年 12 月 3 日通過「健全房地產市場方案」，針對國內預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，立即啟動 5 大措施，強化交易行為管理，並擴大社會住宅及租金補貼，期能達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等 4 大目標。110 年政府祭出重稅抑制炒房，於 110 年 7 月 1 日生效房地合一稅 2.0 版本，調整所得稅法中對於「短期持有」的定義，規定中華民國境內居住的個人、總機構在中華民國境內的營利事業於 105 年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有 2 年內出售課 45%稅率，超過 2 年、未滿 5 年內出售課 35%，及境內營利事業持有房地超過 5 年，不分持有時間，出售一律課 20%稅率，以避免投機客的炒作，及利用法人的身分來逃稅，且將預售屋及特定股權交易納入未來房地合一稅課稅範圍；此外我國中央銀行基於避免信用資源過度流向不動產，以及房價上漲影響金融穩定之目的，故於 110 年底修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，調整選擇性信用管制，針對購屋、地貸款成數限制緊縮，且針對購地貸款尚需「切結於一定期間內動工興建」之要求。於 111 年底宣布 112 年 7 月 1 日實施《平均地權條例》修正草案，當中包含限制換約轉售、管制私法人購屋、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度及解約申報登錄，此草案有效抑制炒房。於 112 年 8 月 1 日

政府推出新青安房貸，因具備貸款額度 1000 萬、利率僅有 1.775%、5 年寬限期加上還款期最長 40 年等優惠條件，讓許多 40 歲以下年輕人買房意願大增。新青安貸款在 112 年第三季催化房市買氣，貸款佔比相較第二季增加 1.1%；11 月的六都交易量更創下 2 萬 3413 棟，月增 11.3%、年增 26.1%。於 112 年 12 月 19 日三讀通過囤房稅 2.0 修正草案，於 2024 年 7 月實施，針對非自住的房屋改採全國統一歸戶，稅率調升至 2%至 4.8%，地方政府皆必須訂定差別稅率，並採全數累進課徵，財政部預估，囤房稅 2.0 將影響 445 萬戶將受調高稅率的影響。

(3) 房地產區域發展

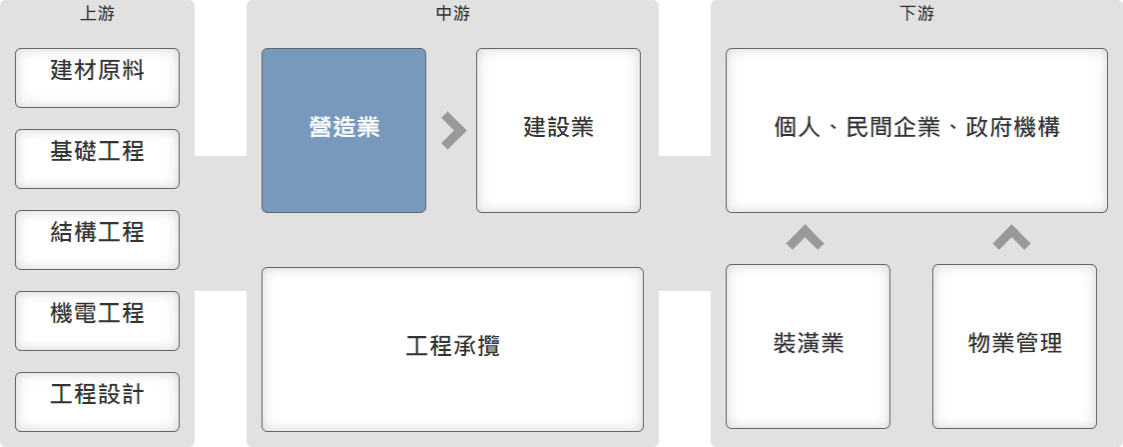
房地產之發展係與經濟發展程度緊密結合，都市化程度通常與房地產需求量及房價呈正向關係。依據內政部統計資料，我國 113 年第一季房屋所有權買賣移轉登記數量與去年同期年增 28.3%，大增近三成，創下自 2012 年來、13 年來次高紀錄，係以新北市為全國最高，接續次為台中市、桃園市、高雄市、台北市及台南市，前六名均為我國第一級行政區，顯見不動產之開發係與都市經濟發展息息相關。另以淨增加人口數來看，內政部全國人口資料庫統計近五年來人口淨遷入最高都市係為桃園市，其次為台中市，為 2014 至 2023 年淨遷入人口累計分別達 19 萬 7322 人、10 萬 2824 人，位居六都冠亞軍。反之淨還出最高則為台北市，其次為高雄，為六都中 10 年來淨遷入人口達到負數的城市，其中北市更遷出逾 21 萬人，而造成此情形主要係因台北市為我國之金融中心，房地產發展成熟且房價居高不下，而隨著桃園機場捷運之開通、TPASS 等議題，大台北交通機能逐漸健全，其沿線地區經過地區如 A7 重劃區或青埔高鐵特區，及政府規劃之新莊重劃區或江翠北重劃區等地推量案不斷上升，故隨人口持續移入將帶動經濟成長，桃園市及新北市係為日前北台灣房市發展之重點區域。

(2) 產品之發展趨勢

隨著國人對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，生活機能與學區目前亦為購屋考量因素之一，而施工品質更是建立口碑的關鍵，所以，精緻化人性設計、機能實用多元性和建案位於生活機能較佳之地段將是未來房屋產品的發展趨勢。

(4)產業上、中、下游之關聯性

建設業不動產投資開發及興建產銷過程中與眾多行業均有關聯，舉凡營造、建材原料、基礎工程、結構工程、工程設計，至個人、民間企業、政府機構、裝潢業及物業管理業等皆具關連性，建設業扮演協調整合之地位，與其上下游相輔相成、相互依存。其不動產建設及開發業之上、中、下游結構如附圖所示：



(5)產品競爭情形

由於房地產是地方性市場，建設公司之間的整體市場競爭並不明顯，這主要是因為房地產根據不同的產品類型、消費者偏好和地理位置等因素劃分為不同的市場，每個市場都有其獨特的目標客群。即使在同一地區內，不同的建案也具有競爭性，但各建設公司會根據自身的評估、規劃和優勢，選擇不同的建材、坪數和地點來定位目標市場和客群。因此，無法將產品直接比較競爭性，也不會因為公司的營收或市場佔有率而對整體市場產生影響。

3.技術及研發概況

本公司為建設公司，主要從事不動產開發之業務，並未成立技術研發部故不適用。

4.長、短期業務發展計畫

(1) 短期計畫

考量公司目前規模及各案投資報酬率、資金週轉效率等因素，在短期發展上仍以投資興建及銷售大台北及台中地區之個案為主，除可發揮最佳經營效益外，並透過個案獲利快速累積資本，使公司持續不斷成長。

(2)長期計畫

本公司未來將透過深入探討個案特色、創造產品價值、提升產品之差異化及不可取代性，提升公司品牌價值、強化產品品質及售後服務，以達到公司在營建市場上的競爭性，進而提升毛利，創造公司最大獲利。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1) 公司主要產品之銷售地區

單位：新台幣仟元；%

年度 項目	111 年度		112 年度		113 年上半年度	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
內銷	14,736,752	99.22	15,661,661	99.09	1,741,461	99.91
外銷	116,427	0.78	143,332	0.91	1,607	0.09
合計	14,853,179	100.00	15,804,993	100.00	1,743,068	100.00

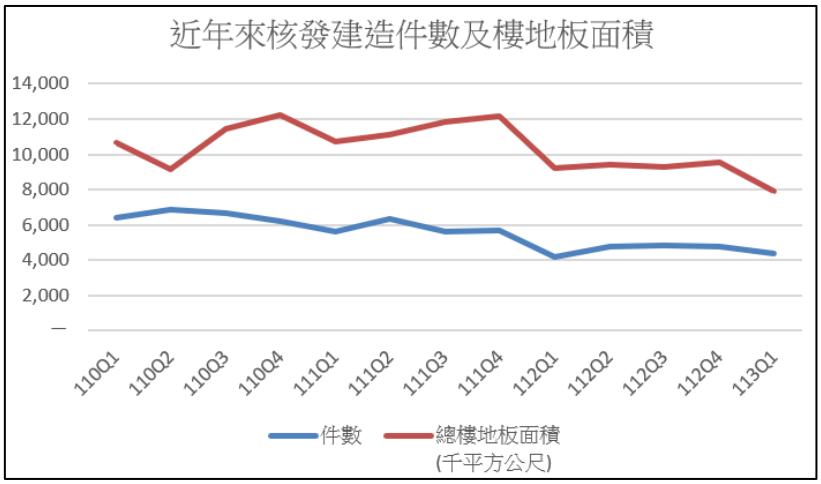
(2)市場占有率

房地產市場屬於在地市場，較其他行業而言，建設公司在整體市場中競爭關係並不明顯，主要競爭行為為相同區位之建案間，而各建案間之商品規劃及客群考量不盡相同，難以區分產品競爭性且不因公司市占率多寡對市場造成太大的影響。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

①供給面

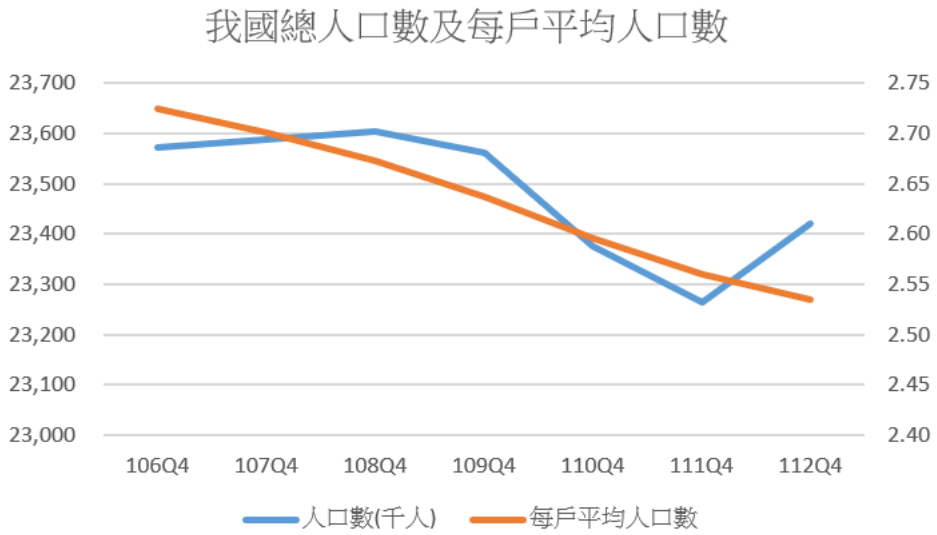
建照之核發數量可反映國內營建與營造業之景氣發展趨勢，依據營建署統計資料顯示，112 年核發建築物建造執照件數共計 18,542 件，較 111 年減少 20.27%，112 年總樓地板面積 37,443 千平方公尺，則較 111 年減少 18.29%；另 113 年 1~5 月核發建築物建造執照件數共計 7,693 件，較 112 年 1~5 月增加 5.01%，113 年 1~5 月總樓地板面積 14,899 千平方公尺，則較 113 年 1~5 月減少 3.6%。雖核發建築物建造執照件數近年來成長幅度不大，雖總樓地板面積係呈下降之趨勢，但受外界憂美中貿易戰再起，加上台商回流建置生產線，相關供應鏈也移回台灣生產，將會帶動今年商辦市場交易持續火熱，促使建商逐漸投入興建工程。



資料來源:內政部統計資料及富邦證券整理

②需求面

少子化係全球已開發國家共同之議題，台灣也面臨相同之困境，根據內政部統計，2023 年底平均每戶人口數量僅剩下 2.53 人，數量再創歷史新。112 年我國出生人口數已跌破史上最低之約 13 萬人，造成此情形之主要原因係社會型態改變，小家庭已然成為目前家庭組成之



現況，然在醫療之進步下，我國 111 年國人平均壽命達 79.84 歲，造成每戶人口數減少，家庭戶數相對增加，同時意味著房屋潛在需求不減反增。

資料來源:內政部統計資料及富邦證券整理

(4)公司競爭利基及影響公司發展遠景之有利因素、不利因素與因應對策

①競爭利基

A. 優越的土地開發能力

由於本公司已累積營建經驗多年，具有豐富之土地資訊來源，所以能事先掌握優質地段之發展潛力，積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

B. 掌握市場需求、精緻的設計與規劃

本公司對建案行情能充分掌握，且熟悉消費者特性，能規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。

C. 精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

②發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A. 有利因素

a.商辦、廠辦這區塊市場，本公司保有核心競爭力，同業競爭者少。

b.本公司淨值高，債信良好，品牌力強，雖央行對營建業融資加強控管，本公司在金融機構信評佳，貸款順利。

c.央行選擇性信用管制，同業間將汰弱留強。

d.公司品牌更能展現競爭力，無論合建銷售皆有一定的優勢。

e.市中心都市更新，本公司仍保有極佳的整合及競爭優勢。

f.公司資金充沛仍是房地產長期致勝的關鍵，本公司財務穩健、透明、管控得當，未來無論從市場上募資或銀行融資，皆可確保營運資金來源無虞。

B. 不利因素

a.市中心土地稀少，將逐步擴大土地開發區域。

b.房地合一實價課稅，營利事業所得稅大幅增加，將侵蝕稅後淨利。

c.土地價格居高不下，再加上都市更新整合困難，雙北市土地開發難度更高。

d.台北市豪宅稅已做適度調降，但限制高價住宅貸款成數及限制私法人購買住宅將造成部份中高總價產品銷售速度減緩。

e.首購、低單低總產品當道，對本公司的精品路線挑戰度高。

f.同業推案增加，工程造價大幅上漲，未來面臨轉嫁不易。

C. 因應對策

a.慎選推案地點、注重營造品質，提昇產品競爭力：本公司向來以大台北地區為推案重心，在產品上一直秉持「人性化、精緻化、實用性」的設計理念，推出好地段、合理價位、高品質的產品，多年來受到消費者的肯定，因此能維持不錯的銷售成績。因此，唯有慎選推案地點、注重建築設計、內部裝修、營造工程、景觀設計等品質，才能確保競爭力。

b.產品多樣化、客層區隔化，住宅、辦公、廠辦多箭齊發：本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會因應產業及市場需求結構的變化，適時調整各類型產品與產量，擴大土地開發區域，以切入其他類型不動產市場。另，每個個案

亦會依據所在地點和規模作正確的產品定位，並根據區域客層特性從建築設計面作市場區隔，期能以多樣性的產品擴展公司營運規模和範圍。

c.成立台中辦公室，確保案源，台北、台中分進合擊，針對新竹市及台中市都心精華區位投入更多，優質市中心地上權土地亦積極投入評估，更加速審議完成已投入整合的都市更新事業開發案。

d.持續加強品牌信譽，創造更高附加價值提升獲利。

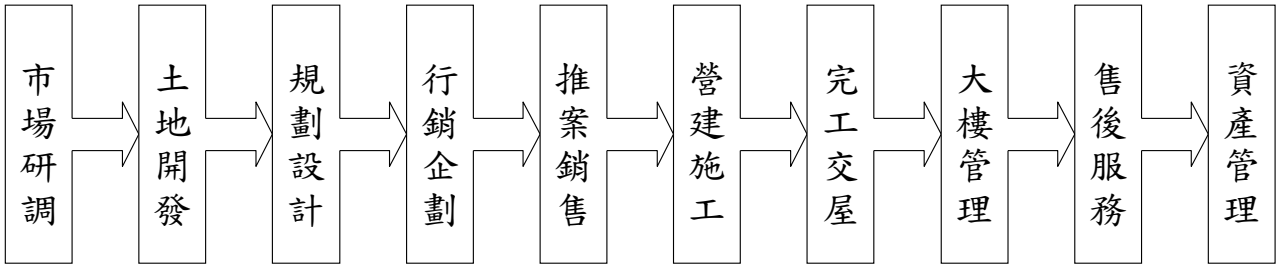
e.積極投入數位行銷及大數據分析處用，以降低行銷費用，提高銷售率。

2.主要產品之重要用途及產製過程

(1)主要產品重要用途

主要產品	用途
集合住宅大樓	住宅、店鋪、地下停車場
商辦大樓	一般商業及策略性產業辦公室
廠辦大樓	一般工業用地之廠房及倉庫

(2)產製過程



3.主要原料之供應狀況

(1)土地：本公司為維持長期經營發展，持續擴大台中以北開發適當地區，住宅商辦廠辦並重，並持續進行市中心精華地段都市更新的經營。

(2)營建工程：本公司均選擇經營穩健營造廠商合作，另訂有嚴謹工程發包辦法及施工規範，以掌握施工進度、控管工程品質，從建築設計面著手，以管控工程造價，穩住造價成本，並專案引進外籍勞工，確保工程進度準時。

(3)材料：建築材料如鋼筋、水泥、磚石及室內設備與相關原物料，本年度價格維持穩定，公司對長期合作之供應商採統購議價方式，維持營建成本的穩定。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)最近二年度主要產品之毛利變動表

單位：新台幣仟元

項　目	111 年度	112 年度
營業收入	14,853,179	15,804,993
營業毛利	4,739,670	5,220,013
毛利率	31.91%	33.03%
毛利率變動率	—	3.51%

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響：

變動分析：112 年度毛利率為 33.03%，與 111 年度相較變動為 31.91%，毛利率變動未達 20%，故不適用。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形：

①興建營建個案分析表

113 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元

個案名稱		華固天鑄	華固敦品	華固國家置地	華固月河	華固樂富中心	華固文臨	華固中原置地
推案日期		102(註1)	106(註1)	109.01	109.01	110.05	110.11	110.12
座落地點及地號		台北士林區三玉段三小段2-0地號等	台北市松山區延吉段三小段691地號	新北市新莊區建國段267等地號	新北市板橋區新都段45地號	台北市北投區軟橋段49地號	台北市北投區軟橋段15地號	新北市中和區中原段506地號
基地面積(坪)		1,729.54	459.20	3,789.02	1,167.99	824.45	641.77	1,987.20
承包性質		包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料
興建方式		合建分售	合建分屋	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建	自地委建
工程進度	開工日	102	106.12	109.05	109.03	110.07	110.11	111.01
	完工日	105.09	110.02	111.09	112.06	112.07	113.01	113.05
	累計工程進度	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
興建單位	樓層數	38F/B4	23F/B6	12F/B2	28F/B4	14F/B4	13F/B3	11F/B3
	戶數	73	72	141 (註3)	188	28	50	40
	總樓地板面積(坪)	14,257.64	6,278.08	21,245.04	8,197.89	6,910.72	2,950.47	12,152.50
估計工程總成本		191,739	534,474	4,659,188	2,841,120	3,102,857	1,871,093	3,038,490
預計可售總額(未稅)		267,203	715,421	7,456,124	3,865,689	4,500,219	2,799,610	4,792,332
預計個案毛利		75,464	180,947	2,796,936	1,024,569	1,397,362	928,517	1,753,842
預計個案毛利率		28.24%	25.29%	37.51%	26.50%	31.50%	33.17%	36.60%
帳上收入認列方法		全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法
年度		112	112	112及113	112	112	113	113
已售戶數/銷售率		1戶/100%	3戶/100%	140戶/100%	188戶/100%	28戶/100%	50戶/100%	40戶/100%
收入認列	當年度%	100%	100%	84.83%	100%	100%	57.92%	註2
	年底累(預)計	267,203	715,421	6,325,180	3,865,689	4,500,219	1,621,441	
毛利認列	當年度%	100%	100%	84.67%	100%	100%	56.22%	
	年底累(預)計	75,464	180,947	2,368,371	1,024,569	1,397,362	521,989	
收款認列	當年度%	100%	100%	84.83%	100%	100%	57.92%	
	年底累(預)計	267,203	715,421	6,325,180	3,865,689	4,500,219	1,621,441	

註 1:餘屋銷售。
註 2:尚未交屋認列。
註 3:捐贈一戶為公共托育設施。

113 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元

個案名稱		華固 大安學府	華固 得月	華固 上文林	華固 一莊	華固 中央置地	華固 時代置地	華固 頂匯
推案日期		110.05	111.04	111.07	111.05	112.03	112.07	113.04
座落地點及地號		台北市大安區學府段一小段593之1地號	新北市中和區華中段13地號	台北市北投區軟橋段40地號	新北市泰山區信華五小段76、77、86等地號	台北市南港區玉成段二小段728地號	台北市中山區金泰段7-4地號	台中市西屯區鑫港尾段95地號
基地面積(坪)		546.92	1,267.42	998.74	1,150.27	874.98	1,328.86	3,243.44
承包性質		包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料
興建方式		合建分屋	自地委建	自地委建/合建分屋	自地委建	自地委建	自地委建/合建分售	自地委建
工程進度	開工日	111.01	111.06	112.06	112.07	112.07	112.08	112.12
	完工日	114.07	114.09	115.03	115.11	114.10	114.12	116.05
	累計工程進度	屋頂板完成	23樓底板完成	16樓底板完成	B1底板完成	21樓底板完成	B1底板完成	地下室基礎板完成
興建單位	樓層數	23F/B5	24F/B3	25F/B4	25F/B4	25F/B5	14F/B3	27F/B3
	戶數	94	114	96	168	26	27	260
	總樓地板面積(坪)	5,447.86	6,247.47	5,942.15	7,774.50	11,588.57	7,792.24	15,487.98
估計工程總成本		2,340,530	2,898,649	4,442,921	2,953,663	7,991,610	5,012,866	7,619,577
預計可售總額(未稅)		3,345,165	3,748,290	5,986,551	3,974,033	11,500,000	6,700,000	10,536,190
預計個案毛利		1,004,635	849,641	1,543,630	1,020,370	3,508,389	1,687,134	2,916,613
預計個案毛利率		30.03%	22.67%	25.78%	25.68%	30.51%	25.18%	27.68%%
帳上收入認列方法		全部 完工法	全部 完工法	全部 完工法	全部 完工法	全部 完工法	全部 完工法	全部 完工法
年度		113	113	113	113	113	113	113
已售戶數/銷售率(公司可售戶)		可售41戶 已售40戶 /96.62%	109戶 /93.53%	可售90戶 已售84戶 /92.26%	可售163戶 已售151戶 /91.77%	可售26戶 銷售中	可售27戶 銷售中	可售260戶 已售197戶 /75.77%
收入認列	當年度%	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列
	年底累(預)計							
毛利認列	當年度%	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列
	年底累(預)計							
收款認列	當年度%	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列	尚未認列
	年底累(預)計							

②未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

113 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元

個案名稱		吾雙	華固 豐匯	華固 慕川	華固 織幸	華固 正大北投案	華固 大直和璞案	華固 正大新店案
預估推案日期		(註1)	113.09	113.08	(註1)	(註1)	(註1)	(註1)
座落地點及地號		台北市大安區通化段一小段113等19筆地號	台中市北屯區美和段583等地號	新北市三重區仁信段57地號	新北市三重區仁信段89地號	台北市北投區奇岩段五小段525.530.531等7筆地號	台北市中山區金泰段102-2地號	新北市新店區寶元段250、254等地號
基地面積(坪)		1,451.09	1,450.25	949.02	620.81	6,247.23	1,618.08	13,675.16
承包性質		合建分屋	自地委建	自地委建	自地委建	合建分屋	合建分售	合建分屋
興建方式		包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料	包工包料
預計進度	開工日	112.09 (註2)	113.11	113.11	114.12	114.03	114.06	115.08
	完工日	117.09	116.11	117.08	117.09	116.11	118.01	119.06
預計興建單位	樓層數	31F/B5	22F/B3	24F/B4	20F/B4	27F/B4	規劃中	20-31F/B5
	戶數	352	123	186	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
	總樓地板面積(坪)	17,711	7,241.68	6,877.07	4,721	規劃中	規劃中	規劃中
估計工程總成本		規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
預計可售總額(未稅)		規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
預計個案毛利		規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
預計個案毛利率		規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
帳上收入認列方法		全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法	全部完工法
土地公告現值(元)/M^2		922,237	150,000	226,000	226,000	118,000	475,000	102,000
目前用途		規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中

註 1:推案日期未定。

註 2:此為拆除日，預計於 113 年 9 月開工。

113 年 6 月 30 日；單位：新台幣仟元

個案名稱		台中經貿五路案	台中崇德十路案	文林北路三案
推案日期		(註)	(註)	(註)
座落地點及地號		台中市北屯區鑫新平段53地號	台中市北屯區敦和段723等地號	台北士林區軟橋段5地號等2筆
基地面積(坪)		1,349.35	1,748.31	745.48
承包性質		自地委建	自地委建	自地委建
興建方式		包工包料	包工包料	包工包料
預計進度	開工日	117.06	114.06	規劃中
	完工日	120.06	117.05	規劃中
預計興建單位	樓層數	18F/B3	20-24F/B3	20F/B4
	戶數	規劃中	規劃中	規劃中
	總樓地板面積(坪)	6,732	8,766	4,235
估計工程總成本		規劃中	規劃中	規劃中
預計可售總額(未稅)		規劃中	規劃中	規劃中
預計個案毛利		規劃中	規劃中	規劃中
預計個案毛利率		規劃中	規劃中	規劃中
帳上收入認列方法		全部完工法	全部完工法	全部完工法
土地公告現值(元)/M^2		129,000	164,000	270,000(5地號) 190,000(6地號)
目前用途		規劃中	規劃中	規劃中

註:推案日期未定

5.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度任一年度曾占銷售對象總額百分之十以上之名稱及其銷貨金額與比例與增減變動原因：

單位：新台幣仟元

	111 年度				112 年度				113 年上半年度			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	—	—	—	—	寶元開發	4,500,219	28.47	無	—	—	—	—
	其他	14,853,179	100.00	無	其他	11,304,774	71.53	無	其他	1,743,068	100.00	無
	銷貨淨額	14,853,179	100.00	—	銷貨淨額	15,804,993	100.00	—	銷貨淨額	1,743,068	100.00	—

變動分析：112 年銷貨淨額較 111 年增加 899,291 仟元，係因新完工交屋數增加所致；113 年上半年銷貨淨額換算全年度較 112 年減少，係因上半年度因僅「華固文臨」建案認列營業收入。

(2)最近二年度任一年度曾占進貨對象總額百分之十以上之名稱及其進貨金額與增減變動原因：

單位：新台幣仟元

	111 年度				112 年度				113 年上半年度			
項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	A 君等 2 人	2,592,160	26.98	無	B 君等 48 人	2,072,176	15.71	無	佳照投資	600,002	11.51	無
2					正大纖維	1,974,000	14.96	無	C 地主	599,999	11.51	無
3									D 地主	599,999	11.51	無
4									—	—	—	—
	其他	7,016,832	73.02	—	其他	9,147,430	69.33	無	其他	3,414,764	65.47	無
	進貨淨額	9,608,982	100.00	—	進貨淨額	13,193,606	100.00	—	進貨淨額	5,214,764	100.00	—

變動分析：本公司 112 年進貨淨額較 111 年增加 3,584,624 仟元，係因營建用地增加所致。

6.最近二年度生產量值

單位：戶；新台幣仟元

生產量值 \ 年度 / 主要商品(或部門別)	111 年度			112 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
華固翡儷	-	138	534,175	-	-	-
華固馥儷	-	173	414,704	-	-	-
華固月河	-	188	463,326	-	188	515,569
華固國家置地	-	140	1,343,866	-	140	594,384
華固樂富中心	-	52	395,444	-	52	862,500
華固中原置地	-	40	326,859	-	40	690,118

生產 年度 主要商品 量值 (或部門別)	111 年度			112 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
華固文臨	-	50	161,651	-	50	319,596
華固大安學府	-	94	138,488	-	94	440,141
華固得月	-	114	128,434	-	114	224,634
華固一莊	-	168	37,331	-	168	154,972
華固上文林	-	96	44,703	-	96	180,915
華固時代置地	-	-	-	-	27	846,976
華固中央置地	-	-	-	-	26	359,414
華固頂滙	-	-	-	-	260	823,187
合計	-	1,253	3,988,981	-	1,255	6,012,406

7.最近二年度銷售量值

單位：戶；新台幣仟元

銷售 年度 量值 主要商品 (或部門別)	111 年度		112 年度	
	內銷		內銷	
	量	值	量	值
總管理處	-	17,297	-	39,627
華固天鑄	10	1,560,923	1	267,203
華固新天地	8 車	7,625	-	-
華固敦品	6	1,288,487	3	715,420
華固創富中心	12	977,862	-	-
華固樂富中心	-	-	28	4,500,219
華固馥儷	173	6,678,162	-	-
華固翡儷	139	4,206,208	-	-
華固國家置地	-	-	120	6,273,319
華固月河	-	-	188	3,865,689
合計	340 戶 8 車	14,736,564	340 戶	15,661,477

(三)最近二年度從業員工人數

113 年 6 月 30 日

年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 6 月 30 日
員工人數	行政	88	82	81
	技術	61	65	86
	合計	149	147	167
平均年歲		43.01	44.20	43.55
平均服務年資		12.59	13.27	11.77
學歷分布比率	博士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩士	21.48%	22.45%	21.56%
	大專	73.83%	72.11%	61.68%
	高中	0.00%	0.00%	0.00%
	高中以下	4.70%	5.44%	16.77%

(四)環保支出資訊

1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：無。

2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。

3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。

4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

單位:新台幣仟元

編號	違反法令	違反日期	裁罰機關	違反事實及法令	罰鍰金額
1	空氣污染法	110/3/29	臺北市政府環境保護局	違反空氣污染防制法第 32 條第 1 項第 2 款，從事營建工程無適當防制措施，致引起塵土飛揚污染空氣	195
2	噪音管制法	111/6/15	臺北市政府環境保護局	違反噪音管制法第 8 條第 4 款，於禁止施工時段施工	3
3	廢棄物清理法	112/1/6	新北市政府環境保護局	違反廢棄物清理法第 31 條第 1 項第 1 款，廢棄物清理計畫書查核准前即先行動工拆除工地基地內違建	6
4	噪音管制法	112/5/3	臺北市政府環境保護局	違反噪音管制法第 9 條第 1 項第 4 款等條款，噪音超過管制標準	18
5	水污染防治法	113/5/20	臺北市政府環境保護局	違反水污染防治法第 30 條第 1 項第 2 款，在水污染管制區或規定距離內棄置垃圾等	60

上述裁罰案件，係本公司子公司品興營造於 110~112 年度及 113 年截至公開說明書刊印日止，因違空氣污染法、噪音管制法、廢棄物清理法及水污染防治法，分別遭到罰款處份，總罰款金額為 282 仟元，佔 112 年度營業利益 4,350,337 仟元之 0.006%，比重微小，對本公司並無重大之影響；另品興營造均已依法改善完畢。除此之外尚無發生足以影響公司財務業務正常營運之重大環境污染之情事。

5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施與其實施情形

①基本福利：依法令規定為員工投保勞、健保。

②彈性福利：結婚、喪葬及生育津貼補助(含婚喪佈置)、員工生日禮金、端午、中秋節慶另致贈禮品或禮券。

③健康檢查：每年補助員工健康檢查費用，妥善管理員工健康。

④團體保險：多樣性內容涵蓋定期壽險、意外險、住院醫療及癌險等，使員工享有多重保障。

⑤社團與活動：公司設立多元社團活動供員工自由參加，及國內外員工旅遊、戶外踏青等活動調劑員工身心與凝聚向心力。

(2)員工進修及訓練情形

定期舉辦公司內部訓練；亦全額補助每位員工與自身工作相關之專業訓練課程費用，以加強個人專業知識及技能，協助員工在各自的專業領域學習與發展。

(3)退休金制度與其實施情形：

①勞退舊制：舊制年資依法按月提撥退休準備金存入台灣銀行「勞工退休準備金專戶」。

②勞退新制：每月由公司按個人工資提繳 6%至勞保局退休金個人帳戶；有自願提繳退休金者，另依自願提繳率自員工每月薪資中代為扣繳。

(4)員工持股信託:

依公司通過之實施辦法及員工持股會章程，予每月薪資及每年年獎按個人提列金額相對提列一定比例作為公司獎勵金。

(5) 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司向來秉持勞資和諧之理念，一切運作皆依循勞動基準法之規範，定期舉辦勞資會議，故內部溝通管道順暢，迄今並無勞資糾紛之情形發生。

2.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：無。

(六)資通安全管理：

1.敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等。

本公司依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」，衡量控制環境、風險評估及資訊安全等要素，建置企業的營運管理機制與資訊安全管理政策，並由專責資安人員規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動與落實，定期進行內部資通安全檢查，依 PDCA (Plan-Do-Check-Act)循環流程管理持續改善，維護公司重要資訊系統的機密性、完整性與可用性。

(1)資訊安全風險管理架構

本公司資訊安全之權責單位為管理部，負責訂定公司資訊安全政策，規劃資訊安全措施，並執行相關資訊安全作業，下設資安專責主管1名及專責人員2名。稽核室為資訊安全風險查核單位，依據內部控制管理程序及電腦化資訊循環作業辦法，每年定期執行資訊安全檢查，若有發現缺失或資安事件，旋即要求受查單位提出相關改善計畫並呈報董事會，定期追蹤改善成效，使資通安全檢查制度持續穩健落實。

(2)投入資源

①人員訓練：每年定期舉辦社交工程演練與每季資安宣導，提升員工對資訊安全之危機意識與應變能力，並透過外部教育訓練提升資安人員的專業職能，112 年度社交工程演練共執行 1 次，參與演練人數 146 名，發出 438 封釣魚郵件；資安宣導共 4 次，於公司內部網站公告，傳達資安防護重要規定與注意事項。

②企業永續運作：已建置完善資料備份與異地備援機制，每年皆會定期執行營運核心資訊系統之災難復原演練，以確保公司因資訊系統異常造成營運中斷的風險降至最低，本年度已於 112 年度第 3 季執行演練完畢。

③居家辦公安全機制：因應疫情影響，使用高安全性設備、多重認證機制與嚴格審核授權狀況，強化員工遠距居家辦公之網路安全性。

④外部資源：加入 TWCERT/CC 資安聯盟(台灣電腦網路危機處理暨協調中心)，與聯盟成員共享資安相關訊息。

(3)具體管理方案

項目	具體措施
電腦系統安全管理	1.設置防火牆以阻擋外部網路攻擊。 2.電腦皆安裝防毒軟體，定期更新病毒碼及排程掃描，降低病毒感染機會。 3.伺服器每小時同步備份，定期異地存放。
網路安全管理	1.配置上網行為管理與過濾設備，控管網際網路的存取，屏蔽訪問有害或政策不允許的網路位址與內容，強化網路安全並防止頻寬資源被不當占用。 2.採用多層式防毒與垃圾郵件過濾系統，管控郵件安全。 3.用戶端連線採行雙因子驗證，提供安全登入認證機制。
實體及安全環境管理	1.本公司伺服器與網路設備均設置於專用機房，機房門禁採用感應刷卡進出，且保留進出紀錄存查。 2.機房消防設施與保全整合，減少災難損害。 3.每年第三季定期進行災難復原演練，並呈核報告。
資訊/系統存取控制	1.資料存儲依帳號權限嚴格管控。 2.建立筆電及手機裝置之遠端連線與安全認證。
個資管理	1.供應商合約均加註保密條款，規範個資及機密資料保管之責。 2.紙本合約於保存年限後，由管理部統一銷毀。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情形。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產或其使用權資產應記載事項

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事。但公司股票為無面額或每股面額非屬新台幣十元者，前開有關達實收資本額百分之二十部分改以歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之： 無。

2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)使用權資產

1.列明金額達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

113 年 6 月 30 日；單位：仟元；仟股；%

投資公司	轉投資事業	主要營業	投資成本(實收資本額)	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
					股數	股權比例				投資損益	分配股利	
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	土木建設及水利工程之承攬	264,184	431,557	35,000,000	100.00	431,557	—	權益法	66,036	—	—
	台灣數位工程股份有限公司	工程監控	8,000	29,239	800,000	40.00	29,239	—	權益法	12,815	—	—
	華璞建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售	5,000	5,159	500,000	50.00	5,159	—	權益法	335	—	—
品興營造股份有限公司	富鋼工程股份有限公司	基礎工程專業營造業	25,925	2,245,069	38.05	28,262	2,245,069	—	權益法	3,511	—	—
華固建設股份有限公司	成都華固置業有限公司	不動產開發	22,225	—	—	—	—	—	權益法	(39,584)	—	—
	成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,223	43,136	—	80.00	43,136	—	權益法	287	—	—

(二)綜合持股比例

113 年 6 月 30 日；單位：仟股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
品興營造(股)公司	35,000,000	100%	0	0%	35,000,000	100%
台灣數位工程(股)公司	800,000	40%	0	0%	800,000	40%
成都萬誠多寶置業有限公司	-	80%	-	0%	-	80%
華璞建設(股)公司	500,000	50%	0	0%	500,000	50%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：不適用。

四、重要契約

截至公開說明書刊印日止仍有效存續及最近年度到期之重要契約，列示如下：

契約性質	當事人	契約起訖日期(註 1)	主要內容	限制條款
工程合約	品興營造(股)	110.08.01-全部工程應於112.10.30 完成	華固樂富中心案大樓新建工程及追加(註)	無
工程合約	品興營造(股)	110.09.01-全部工程應於113.08.31 完成	華固得月案大樓新建工程及追加	無
工程合約	品興營造(股)	110.10.15-全部工程應於113.01.14 完成	華固中原置地案大樓新建及裝修工程	無
工程合約	品興營造(股)	111.01.01-全部工程應於113.06.30 完成	華固大安學府案大樓新建工程及追加	無
工程合約	品興營造(股)	112.03.15-全部工程應於115.03.15 完成	華固一莊案大樓新建工程及追加(註)	無
工程合約	聖暉工程科技(股)	111.11.01-配合現場營造主體工程進度施工	華固中原置地案水電消防等工程	無
工程合約	品興營造(股)	112.03.15-全部工程應於115.03.15 完成	華固上文林案大樓新建工程及追加(註)	無
工程合約	品興營造(股)	112.06.01-全部工程應114.10.01 完成	華固中央置地案大樓新建工程及追加(註)	無
工程合約	聖暉工程科技(股)	112.04.21-配合現場營造主體工程進度施工	華固得月案水電消防等工程	無
工程合約	品興營造(股)	112.09.01-全部工程應114.11.05 完成	華固時代置地案大樓新建工程	無
工程合約	大陸工程(股)	112.04.17-配合現場營造主體工程進度施工	華固大安學府案水電消防等工程	無
工程合約	品興營造(股)	113.03.15-全部工程應116.07.26 完成	華固頂滙案大樓新建工程及客變	無
工程合約	大陸工程(股)	113.03.01-配合現場營造主體工程進度施工	華固上文林案水電、消防等工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期(註 1)	主要內容	限制條款
工程合約	大陸工程(股)	113.03.01-配合現場營造主體工程進度施工	華固中央置地案水電消防空調	無
工程合約	建源工程企業有限公司	113.03.01 -配合現場營造主體工程進度施工	華固頂匯案水電消防空調	無
工程合約	聖暉工程科技(股)公司	113.05.02-配合現場營造主體工程進度施工	華固一莊案水電消防空調	無
工程合約	品興營造(股)公司	依業主告知開工-全部工程應依工程進度完成	華固慕川案大樓新建工程	無
工程合約	品興營造(股)公司	113.10.15-全部工程應於 117.12.31 完成	華固豐滙案大樓新建工程	無
銷售合約	瑞祺電通(股)公司	112.08.09-過戶日	華固國家置地案新北市新莊區建國段	無
銷售合約	英橋國際開發(股)公司	112.09.28-過戶日 113.03.25-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	凌航科技(股)公司	113.01.19-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	德利威電子(股)有限公司	112.12.28-過戶日 113.01.31-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	A 君	112.11.17-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	鑫創電子(股)公司	112.12.05-過戶日 113.06.26-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	B 君	113.04.01-過戶日 113.05.31-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	C 君	112/12/5~113/6/26 112.12.05-過戶日 113.06.26-過戶日	華固中原置地案新北市中和區中原段	無
銷售合約	D 君	113.05.13-過戶日	華固上文林案台北市北投區軟橋段	無
銷售合約	E 君	113.08.15-過戶日	華固頂匯案台中市西屯區鑫港尾段	無
銷售合約	F 君	113.08.16-過戶日	華固頂匯案台中市西屯區鑫港尾段	無
銷售合約	G 君	111.07.21-過戶日	華固大安學府案台北市區大安區學府段	無
銷售合約	H 君	111.07.21-過戶日	華固大安學府案台北市區大安區學府段	無
銷售合約	I 君	111.07.21-過戶日	華固大安學府案台北市區大安區學府段	無
銷售合約	J 君	111.08.03-過戶日	華固大安學府案台北市區大安區學府段	無
銷售合約	K 君	112.03.14-過戶日	華固大安學府案台北市區大安區學府段	無
銷售合約	L 君	112.03.14-過戶日	華固大安學府案台北市區大安區學府段	無
容積代金	台中市政府	113.06.12~建照核發日	台中市北屯區美和段容積代金	無
購地合約	佳照投資(股)公司另日 A、B 君	113.04.19~過戶日	台北市北投區軟橋段土地	無
購地合約	尚慶土地開發有限公司及 C 君 21 位	113.04.26~過戶日	台中市北屯區敦和段土地	無
購地合約	鼎王國際餐飲股份有限公司及 D 君 5 人	113.08.14~過戶日	台中市北屯區環中段土地	無
中期借款合約	玉山銀行	109 年 12 月-114 年 12 月	內容：土地融資 抵押或擔保：華固得月案土地	無
中期借款合約	玉山銀行	112 年 9 月~117 年 9 月	內容：土地及建物融資 抵押或擔保：台中豐樂路案土地	無
中期借款合約	玉山銀行	112 年 11 月-115 年 11 月	內容：土地融資 抵押或擔保：新竹光埔二期案土地	無

契約性質	當事人	契約起訖日期(註 1)	主要內容	限制條款
中期借款合約	華南銀行	111 年 01 月-114 年 01 月	內容：土地及履保融資 抵押或擔保：華固大安學府案土地	無
中期借款合約	華南銀行	110 年 11 月-115 年 12 月	內容：土地、建物及履保融資 抵押或擔保：中央置地案土地	無
中期借款合約	華南銀行	112 年 09 月-115 年 09 月	內容：土地融資 抵押或擔保：正大北投案土地	無
中期借款合約	國泰世華銀行	109 年 09 月-117 年 11 月	內容：土地及建物融資 抵押或擔保：信義光復都更案土地	無
中期借款合約	國泰世華銀行	111 年 01 月-115 年 01 月	內容：土地、建物及履保融資 抵押或擔保：華固上文林案土地	無
中期借款合約	國泰世華銀行	111 年 02 月~114 年 12 月	內容：土地融資 抵押或擔保：華固頂滙案土地	無
中期借款合約	國泰世華銀行	111 年 04 月~114 年 12 月	內容：土地融資 抵押或擔保：時代置地案土地	無
中期借款合約	台北富邦銀行	111 年 03 月-115 年 03 月	內容：土地融資 抵押或擔保：華固一莊案土地	無
中期借款合約	中國信託銀行	112 年 11 月-117 年 11 月	內容：土地融資 抵押或擔保：台中經貿五路案土地	無
中期借款合約	玉山銀行	112 年 06 月-114 年 06 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
中期借款合約	中國信託銀行	113 年 07 月-118 年 07 月	內容：土地融資 抵押或擔保：台中崇德十路案土地	無
中期借款合約	玉山銀行	113 年 06 月-118 年 06 月	內容：土地融資 抵押或擔保：文林北路三案土地	無
中期借款合約	元大銀行	113 年 06 月-115 年 07 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
中期借款合約	兆豐國際銀行	113 年 06 月-115 年 07 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	第一銀行	113 年 06 月-114 年 07 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	凱基銀行	113 年 08 月-114 年 08 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	華南銀行	113 年 03 月-114 年 03 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	上海商銀	113 年 03 月-114 年 03 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	彰化銀行	113 年 03 月-114 年 03 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	東亞銀行	112 年 09 月-113 年 09 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	第一銀行	112 年 10 月-113 年 10 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
短期借款合約	中國建設	113 年 01 月-114 年 01 月	內容：信用貸款 抵押或擔保：無	無
長期借款合約	兆豐國際銀行	106 年 06 月-128 年 09 月	內容：應收帳款融資 抵押或擔保：華固新天地案地上權持分及建物	無
長期借款合約	兆豐國際銀行	109 年 11 月-114 年 11 月	內容：履保額度 抵押或擔保：華固新天地案地上權持分及建物	無

註：工程契約的契約起訖日期為工程開工日或進場日期。

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

本公司前各次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫之實際完成日距申報時已逾三年，故不適用。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)本次計劃之資金來源、計劃項目、預計進度及預計可能產生效益

1.本計畫所需資金總額：新台幣 6,142,465 仟元。

2.資金來源：

(1)募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債 40,000 張，每張面額 100 仟元，發行價格按票面金額之 101%發行，票面利率為 0%，發行期間五年，發行總金額為 4,040,000 仟元，採詢價圈購方式全數對外辦理公開銷售。

(2)募集與發行國內第四次無擔保轉換公司債 20,000 張，每張面額 100 仟元，發行總面額為 2,000,000 仟元，票面利率為 0%，發行期間五年，採競價拍賣方式辦理公開承銷，每張以不低於面額之 102%發行，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。

(3)若本次募集資金不足時，本公司將以自有資金或其他方式支應；惟若本次募集資金超過本次計畫部分，本公司將全數用於充實營運資金。

3.計畫項目、預定資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度				
			113 年	114 年			
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	113 年第四季	1,850,000	1,850,000	—	—	—	—
充實營運資金	114 年第四季	4,292,465	916,151	1,201,977	1,097,088	716,761	360,488
合計		6,142,465	2,766,151	1,201,977	1,097,088	716,761	360,488

4.預計可能產生之效益

(1)償還銀行借款

本次計畫預計將所募得資金 1,850,000 仟元擬用以償還銀行借款，除可減少利息支出，降低對銀行借款之依存度，並可強化公司財務結構及提升償債能力，若以本公司目前擬償還之借款利率估算，預計 113 年度可節省利息支出 9,963 仟元，而往後每年度可節省利息支出 39,851 仟元。

(2)充實營運資金

本公司主要從事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業務，由於營建業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地、規劃建案至完工交屋，每一階段均需投入大量資金，而為因應未來營運規模擴展所需之資金需求，及為避免因增加銀行借款額度至營業獲利遭受侵蝕，本公司本次募集資金計畫中擬計 4,292,465 仟元用以支應「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案所產生之營建工程款，該三建案資金擬於 113 年第四季募集完成後陸續投入，若以本公司目前之平均借款利率 2.1592%設算，113 年第四季及未來每年約可節省利息支出分別為 4,945 仟元及 72,900 仟元；另「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案預計分別於 114 年 10 月、114 年 12 月及 116 年 5 月完工取得使用執照，若全數交屋後可為本公司貢獻營業收入、營業毛利、營業利益及稅後淨利分別為 28,736,190 仟元、8,112,137 仟元、6,901,393 仟元及 5,427,670 仟元，對本公司整體營運發展應有正面助益。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及償債款項之募集計畫與保管方法：

1.依公司法第二百四十八條規定應揭露事項

項目	內容說明	內容說明
1.公司名稱	華固建設股份有限公司	華固建設股份有限公司
2.公司債種類	國內第三次無擔保轉換公司債。	國內第四次無擔保轉換公司債。
3.公司債總額及債券每張之金額	發行總面額：新台幣4,000,000仟元整。 每張面額：新台幣100仟元整。	發行總面額：新台幣2,000,000仟元整。 每張面額：新台幣100仟元整。
4.公司債之利率	票面利率：0%。	票面利率：0%。
5.公司債償還方法及期限	發行期間五年，除依轉換辦法轉換或提前贖回外，到期時依債券面額以現金一次償還。	發行期間五年，除依轉換辦法轉換或提前贖回外，到期時依債券面額以現金一次償還。
6.償還公司債款之籌集計畫及保管方法	國內第三次無擔保轉換公司債之償還資金將由每年營運、融資活動產生之資金或資本市場工具項下支應另本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。	國內第四次無擔保轉換公司債之償還資金將由每年營運、融資活動產生之資金或資本市場工具項下支應另本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。
7.公司債募得價款之用途及運用計畫	詳本公開說明書參、二、(一)之說明。	詳本公開說明書參、二、(一)之說明。
8.前已募集公司債者，其未償還之數額	無。	無。
9.公司債發行價格或最低價格	每張面額新台幣100仟元整，依票面金額之101%發行。	每張面額新台幣100仟元，每張以不低於票面金額之102%發行。
10.公司股份總額與已發行股份總數及其金額	資本總額定為新台幣5,000,000仟元。 已發行股份總數：304,493,998股。 已發行股份金額：新台幣3,044,939,980元。	資本總額定為新台幣5,000,000仟元。 已發行股份總數：304,493,998股。 已發行股份金額：新台幣3,044,939,980元。

項目	內容說明	內容說明
11.公司現有全部資產減去全部負債之餘額(113年6月30日)	資產總額：48,057,933仟元。 負債總額：29,112,274仟元。 全部資產減去全部負債之餘額：18,945,659仟元。	資產總額：48,057,933仟元。 負債總額：29,112,274仟元。 全部資產減去全部負債之餘額：18,945,659仟元。
12.證券管理機關規定之財務報表	請參閱本公開說明書「肆、二」說明。	請參閱本公開說明書「肆、二」說明。
13.公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1.受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司。 2.約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務之清償責任與程序。	1.受託人：台北富邦商業銀行股份有限公司。 2.約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務之清償責任與程序。
14.代收款項之銀行或郵局名稱及地址	台北富邦商業銀行敦南分行 台北市松山區敦化南路一段108號1樓	台北富邦商業銀行敦南分行 台北市松山區敦化南路一段108號1樓
15.有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	富邦綜合證券股份有限公司 約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售事務之權利及義務。	富邦綜合證券股份有限公司 約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售事務之權利及義務。
16.有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	不適用。	不適用。
17.有發行保證人者，其名稱及證明文件	不適用。	不適用。
18.對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。	無。
19.可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本公開說明書「附件七：國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法」。	請參閱本公開說明書「附件九：國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法」。
20.附認股權者，其認購辦法	不適用。	不適用。
21.董事會之議事錄	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」。	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」。
22.公司債其他發行事項或證券管理機關規定之其他事項	無。	無。

2.委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構評等者：不適用。

3.發行及轉換辦法：國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法請參閱本公開說明書附件七；國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法請參閱本公開說明書附件九。

4.附有轉換、交換或認股權利者，應揭露其發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益之影響：請參閱第 76 頁至第 78 頁。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形，對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市（櫃）計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

1.本次募集與發行有價證券之可行性評估

(1)於法定程序上之可行性

本公司本次辦理發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債之議案業經 113 年 8 月 8 日董事會決議通過，本公司本次募集與發行有價證券之計畫內容及決議程序，均符合證券交易法、公司法、發行人募集與發行有價證券處理準則、中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則及其他相關法令之規定。另已洽律師對本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債發行計畫所出具之法律意見書，依據律師所出具之法律意見書，本次募資計畫之相關內容確實符合相關法令之規定。

(2)資金募集完成之可行性

本次預計發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債。其中，本次預計發行國內第三次無擔保轉換公司債 40,000 張，每張面額新台幣 100 仟元整，票面利率為 0%，依票面金額之 101%發行，預計募集總金額為 4,040,000 仟元，本次發行國內第三次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌未來營運狀況及資本市場之接受度而訂定，不僅具備債券價值之保障，亦提供債券持有人未來轉換為普通股以實現資本利得之機會，且本次發行國內第三次無擔保轉換公司債係採承銷團全數包銷並依詢價圈購方式對外公開銷售，應可確保本次發行國內第三次無擔保轉換公司債資金募集完成。

此外，本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，預計發行 20,000 張，每張面額 100 仟元整，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 102%發行，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。本公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌資本市場接受度及公司未来營運狀況訂定，由於本次發行國內第四次無擔保轉換公司債之承銷方式，係採全數委由承銷團以競價拍賣之方式辦理，其實際發行價格依「中華民國證券商業同業公會或再行銷售有價證券處理辦法」，以投標價高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購。如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十八條規定，承銷商自行認購部分及競價拍賣剩餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保本次發行國內第四次無擔保轉換公司債資金募集完成。

綜上，本次辦理發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，募集資金完成應具可行性。

(3)資金運用項目之可行性

①償還銀行借款

本公司預計於本次轉換公司債款募集完成後，以 1,850,000 仟元用於償還銀行借款，以降低借款所產生之利息支出，並提升財務融通彈性及改善財務結構。而本次擬償還之銀行借款係為支應公司營運所需及建案工程需求，而向金融機構動撥之營運週轉金，該借款確實存在，且並無不得提前清償之限制條款或其他特殊之限制，因此俟本次募資案經金融監督管理委員會核准，並於 113 年第四季完成公司債募集後，即可依預計資金運用計畫償還銀行借款，故本公司本次募集資金償還銀行借款計畫應屬可行。

②充實營運資金

A.房地產市況具可行性

a.商辦市況

近年來，在商用不動產市場中，由於台商回流及產業升級的需求增加，商辦租金不斷上升且供不應求。在淨零排放的趨勢下，企業減碳任務成為當前的重要課題，這也推動了辦公市場的綠色轉型潮流。商辦樓宇結合ESG永續理念，採用低碳建材、進行大樓垂直綠化、實施雨水回收再利用、裝設屋頂太陽能電板以及智能節電系統等措施，吸引了兩類主要需求者：一方面是因應企業規模擴張而需要集中辦公空間的大型租戶需求；另一方面是因產業轉型需求而迫切尋找新辦公室，以支持商業運營和吸引人才。這些客戶尤其重視辦公室的ESG策略，包括取得美國綠建築LEED認證、健康建築

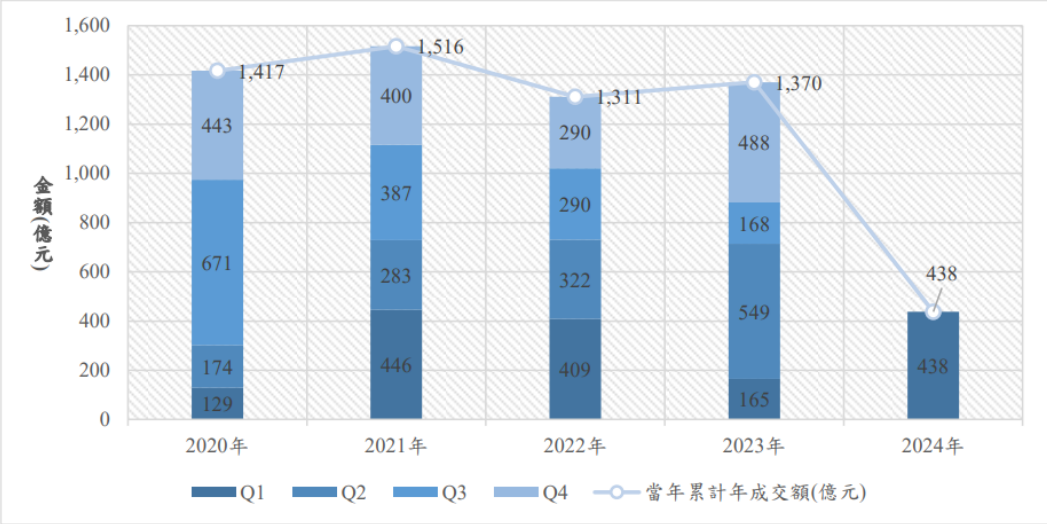
WELL 認證，以及是否計劃採購綠電和綠電憑證服務等。在綠色商辦趨勢和市場需求驅動下，商用不動產市場的交易規模將持續擴大。

在製造業景氣回升、資本支出增加的帶動下，對於辦公室、廠辦、廠房等自用性買盤將陸續出爐，特別是隨著科技產業景氣復甦，相關企業需求持續擴張，使得 113 年以來交易持續聚焦於企業購置自用的廠辦大樓及廠房，況且不動產開發商重新評估購地，交易金額將優於 112 年，顯然此透露出市場對於選擇性信用管制及平均地權條例修法之影響層面已有相當程度的理解與因應，因而不動產開發商的購地信心逐漸恢復，此皆將有利於 113 年土地交易、商用不動產投資買賣市場。

	2022年Q1	2022年Q2	2022年Q3	2022年Q4	2023年Q1	2023年Q2	2023年Q3	2023年Q4	2024年Q1
商用不動產投資買賣規模(億元)	411	340	290	290	165	549	168	488	438
年增率(%)	-7.84	20.14	-25.06	-27.5	-59.85	61.47	-42.06	68.27	165.45
土地交易規模(億元)	511	374	613	116	178	239	440	428	469
年增率(%)	-6.23	-56.15	-23.85	-84.95	-65.16	-36.09	-28.22	268.96	163.83

資料來源：高力國際、台灣經濟研究院產經資料庫整理，113 年 3 月

我國商用不動產投資買賣交易金額趨勢概況



資料來源:高力國際，台經院產經資料庫整理，113 年 5 月

b. 台中房地產市況

台中房市在熱門重劃區領銜助攻下，112 年推案總額逆勢成長 7.2%，創下歷史新高。112 年因建商購地貸款有 18 個月限期開工的壓力、14 期重劃區開發時程獎勵即將到期，還有台積電先進製程落腳台中的「積」情效應，讓推案金額衝高。台中推案熱區集中在有腹地發展、建設亮點多的屯區，五大推案熱區首推七期與水湳經貿園區所在的西屯區，總計 1304 億元、佔整體市場的 27%；北屯有 14 期重劃區撐場，推案金額也有 1073 億元，佔 22.3%；其餘則是南屯區、太平區以及南區。延續去年熱度，7 期、水湳經貿園區與 14 期以及機捷特區，也都有重量級大案進場。綜上所述，台中受區域產業發展影響，建商紛紛插旗台中，使新推案件數增加，拉升房產熱度，後勢可期。

B.建案發包可行性

a.「華固中央置地」建案

本公司台北市南港區「華固中央置地」建案於 112 年 3 月 27 日取得建造執照，規劃興建地上 25 層，地下 5 層商辦大樓，已委託子公司品興營造股份有限公司進行興建，已於 112 年 4 月動工，並預計於 114 年 10 月完工取得使用執照，故在工程發包施工方面具可行性。

b.「華固時代置地」建案

本公司台北市中山區「華固時代置地」建案於 112 年 7 月 6 日取得建造執照，規劃興建地上 14 層，地下 3 層商辦大樓，已委託子公司品興營造股份有限公司進行興建，已於 112 年 8 月動工，並預計於 114 年 12 月完工取得使用執照，故在工程發包施工方面具可行性。

c.「華固頂滙」建案

本公司台中市西屯區「華固頂滙」建案於 112 年 6 月 29 日取得建造執照，規劃興建地上 27 層，地下 3 層集合住宅大樓，已委託子公司品興營造股份有限公司進行興建，已於 112 年 12 月動工，並預計於 116 年 5 月完工取得使用執照，故在工程發包施工方面具可行性。

C. 建案銷售具可行性

a.「華固中央置地」建案

營建執照取得時間	112.03.27
基地位置	台北市南港區西新里昆陽街 60 巷
基地面積(坪)	875
總樓地板面積(坪)	11,588.57
推案年度	112
推案方式	邊建邊售
開工日	112.04.27
預計完工日(取得使用執照)	114.10
商品型態	商辦大樓
預計興建樓層數	地上 25 層/地下 5 層
預計興建戶數	24 戶/ 車位 180 個/店面 2 戶
預計興建坪數	10,760 坪
預計總銷售金額(仟元)	11,500,000
房屋平均單價(仟元/坪)	1,010
車位平均單價(個/仟元)	3,000
店面平均單價(仟元/坪)	1,200

「華固中央置地」建案位於台北市南港區昆陽街，鄰近板南線昆陽捷運站與四鐵共構南港站、南港軟體園區與經貿園區，延伸至台北市東區商圈、信義計畫區等商業聚集的區域，加上國家及生技中心與多項大型民間開發案，數位金融、生技研發及國內外電子、資通訊總部設立，且周邊有中研院與衛福部等醫療產業資源，集產業中心、商業軸心與交通核心優勢。該建案規劃地上 25 層地下 5 層，一樓為商業區規劃 2 店面，二樓以上為辦公區規劃一層一戶共 24 戶，地下一樓至地下五樓為停車空間規劃 180 個停車位。該建案採邊建邊售方式銷售，目前已有潛在客戶接洽中，綜上所述，該建案業務銷售方面應具可行性。

b.「華固時代置地」建案

營建執照取得時間	112.07.06
基地位置	台北市中山區金泰里植福路 201 號
基地面積(坪)	1,329
總樓地板面積(坪)	7,792.24
推案年度	112
推案方式	邊建邊售
開工日	112.08.07
預計完工日(取得使用執照)	114.12
商品型態	商辦大樓
預計興建樓層數	地上 14 層/地下 3 層
預計興建戶數	25 戶/ 車位 150 個/店面 2 戶
預計興建坪數	6,600 坪

預計總銷售金額(仟元)	6,700,000
房屋平均單價(仟元/坪)	1,160
車位平均單價(個/仟元)	3,200
店面平均單價(仟元/坪)	1,500

「華固時代置地」建案位於台北市中山區金泰里植福路，坐落大直核心與植福路生活圈，為堤頂大道第一排與台北萬豪酒店、春大直、英迪格酒店、美麗華商圈比鄰而居，鄰近捷運文湖線劍南路站，距離松山機場近，又有內科地緣關係，與大內科、北市科及南港園區為黃金三角，因周邊有五星飯店及大型商場林立，商業休閒產業高度發展，成為企業總部定址市區精華地段之一。該建案規劃地上 14 層地下 3 層，全棟約 6,600 坪，一樓為商業區規劃 2 店面，二樓以上為辦公區共規劃 25 戶，另地下一樓至地下三樓為停車空間規劃 150 個停車位該建案採邊建邊售方式銷售，目前已有潛在客戶接洽中，綜上所述，該建案業務銷售方面應具可行性。

C.「華固頂滙」建案

營建執照取得時間	112.06.29
基地位置	台中市西屯區經貿九路/經貿路二段交叉口
基地面積(坪)	3,243
總樓地板面積(坪)	15,487.98
推案年度	113
推案方式	預售
開工日	112.12.01
預計完工日(取得使用執照)	116.05
商品型態	集合住宅大樓
預計興建樓層數	地上 27 層/地下 3 層
預計興建戶數	260 戶/ 車位 432 個
預計興建坪數	11,900 坪
預計總銷售金額(仟元)	1,053,190
房屋平均單價(仟元/坪)	800
車位平均單價(個/仟元)	2,600

「華固頂滙」建案位於台中市西屯區經貿九路及經貿路二段交叉口，台中水湳經貿園區旁，為中央公園特區之核心，緊鄰台中國際會展中心、水湳轉運中心、台中綠美圖及台中流行影音中心，全區低碳生態公園，加上圖書館、美術館，以及會展中心等多項機能性的重大建設規劃。該建案以極高綠覆的生態開發手法，降低對周遭環境的衝擊；15%的低建蔽率、在全街廓基地只規劃兩棟建築，地面層滿植上百棵喬木的生態庭園，讓住戶彷彿住在公園中。「華固頂滙」規劃為二棟住宅，地上 27 層地下 3 層一層 5 戶共規劃 260 戶，另地下一樓至地下三樓為停車空間規劃 432 個停車位。該建案採預售方式銷售，截至 113 年 7 月底，該建案實際銷售戶數為 200 戶，銷售率為 76.92%，實際銷售車位為 335 個車位，車位銷售率為 77.55%，綜上所述，該建案業務銷售方面應具可行性。

2.本次計畫之必要性評估

(1)償還銀行借款

①節省利息支出，降低對銀行依存度，減輕財務負擔

單位：新台幣仟元

項目/年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 上半年度
營業收入	13,517,526	14,736,564	15,661,476	1,741,368
營業利益	3,485,319	3,721,994	4,317,361	382,302
銀行借款利息費用(含利息資本化)	201,064	237,338	328,977	187,774
銀行借款利息費用占營業利益比率(%)	5.77%	6.38%	7.62%	49.12%
長短期銀行借款(含應付短期票券)	17,667,138	14,903,902	16,244,006	19,201,367
負債總額	23,902,137	21,757,435	22,750,248	29,472,429
銀行借款占負債總額比率(%)	73.91%	68.50%	71.40%	65.15%

本公司基於長期永續經營與發展，持續投入營建用地之取得及新案之開發，以增加往後年度之營收來源，在自有資金無法完全支應下，遂以向銀行融資借款作為支應，使 110~112 年度年度及 113 年上半年度銀行借款總額分別為 17,667,138 仟元、14,903,902 仟元、16,244,006 仟元及 19,201,367 仟元；利息費用分別為 201,064 仟元、237,338 仟元、328,977 仟元及 187,774 仟元；佔營業利益比率分別則為 5.77%、6.38%、7.62%及 49.12%，呈逐年增加情形。本公司目前主要投入之建案除計有「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」外，並有「正大新店案」、「正大北投案」、「吾雙」、「和璞案」、「華固慕川」及「華固織幸」…等建案在規劃中，未來隨著營運規模增加，對於資金需求也將愈趨殷切，若持續以向銀行借款方式支應所需資金，勢必對獲利能力造成一定之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於確保或提升本公司市場競爭力。本公司預計將本次所募資金 1,850,000 仟元用於償還銀行借款，以本公司預計償還銀行借款利率計算，預計 113 年度及往後每年可節省利息支出分別為 9,963 仟元及 39,851 仟元，有效降低利息對獲利的侵蝕，提升營運競爭力，故本公司本次募集資金用以償還銀行借款，實有其必要性。

此外，美國聯準會自 111 年 3 月開始啟動升息循環以來，已進行 11 次升息，雖 113 年迄今美國聯準會未升息，然 113 年 3 月台灣央行決議再度升息半碼，對銀行依存度高之企業而言，利息費用將加重公司營運負擔。因此，本公司本次藉由發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，取得長期穩定之資金，除可提高資金靈活度及穩定性，降低對銀行依存度外；亦可避免公司因景氣惡化時，銀行緊縮銀根而增加財務風險。因此，本公司藉由本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債以籌措

償還銀行借款資金，除可節省利息支出、減輕財務負擔、保留銀行融資額度及增加彈性調度空間外，並可有效降低營運風險實屬必要。

②紓緩到期還本的資金壓力，取得長期穩定資金維持競爭力

本公司本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款後，除可節省利息支出並提升自有資金比例以加強財務結構外，另亦可紓緩到期還本之龐大資金壓力，將可有效提升資金運作調度彈性及財務結構之穩定度，且可提高公司自有資本率、健全財務結構，以增強因應景氣變化衝擊之能力，故藉由本次募集計畫增加中長期穩定資金取代短期融資，實屬必要。

(2)充實營運資金

①因應未來產業成長與發展

因建設業之產業特性，本公司常需透過申請土地融資或建築融資來籌措資金，對銀行融資之依存度高，惟受金融機構融資額度限制及金融政策變化影響下，使長期資金之取得財務風險高及不確定性提高，本公司本次募集資金計畫中 4,292,465 仟元擬用以充實營運資金，若以本公司目前之平均借款利率 2.1592%設算，113 年第四季及未來每年約可節省利息支出分別為 4,945 仟元及 72,900 仟元，故為維持公司長期資金來源穩定性及降低對銀行融資之依存度，自資本市場募集資金以支應公司營運所需資金，實有其必要性。

②因應營建個案持續開發及長期經營之費用支出

本公司本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債用以支應「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案所產生之營建工程款，除了有利於建案順利推展外，對於本公司營運亦有正面助益，且有效提升股東權益，故本次募集資金計畫實屬必要。

整體而言，本公司基於行業特性而有大量資金需求，在自有資金無法完全支應下，主要係向銀行融資借款以支應公司營運上資金需求，然銀行借款之資金成本較高，本公司面臨利息支出對獲利之侵蝕及短期償債之壓力，因此為維持公司長期發展之穩定性、減少營運風險及降低對銀行融資之依存度，實有必要增加籌募低成本之長期資金，故本公司本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債用於償還銀行借款及充實營運資金，可降低屆時資金調度及償債資金不足之風險，對本公司長期發展而言實有其必要性。

3.本次計畫之合理性評估

(1)資金運用計畫與預計進度之合理性

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度				
			113 年	114 年			
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	113 年第四季	1,850,000	1,850,000	—	—	—	—
充實營運資金	114 年第四季	4,292,465	916,151	1,201,977	1,097,088	716,761	360,488
合計		6,142,465	2,766,151	1,201,977	1,097,088	716,761	360,488

①償還銀行借款

本公司計畫於 113 年第四季轉換公司債款募集完成後，旋即以 1,850,000 仟元用於償還銀行借款，以節省利息支出及降低對金融機構之依存度。本公司本次擬償還之銀行借款合約，並未訂定不得提前償還之限制性條款，故本次償還銀行借款之資金運用計畫及預計進度應屬合理。

②充實營運資金

本公司計畫於 113 年第四季轉換公司債款募集完成後，隨即依計畫於 113 年第四季~114 年第四季動用，依「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案工程進度動撥所需款項。其中「華固中央置地」於 113 年第四季~114 年第四季預計動撥金額分別為 489,567 仟元、447,775 仟元、356,806 仟元、409,803 仟元及 54,329 仟元；「華固時代置地」於 113 年第四季~114 年第三季預計動撥金額分別為 121,481 仟元、571,140 仟元、557,220 仟元及 123,896 仟元；另「華固頂滙」於 113 年第四季~114 年第四季預計動撥金額分別為 305,103 仟元、183,062 仟元、183,062 仟元、183,062 仟元及 306,159 仟元。

「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案該建案皆已委託子公司品興營造進行結構體工程，工程目前進度分別為 21 樓板完成、地下一樓底板完成及地下室基礎板完成，本公司目前先以銀行借款及自有資金支應，待資金到位後，即可支應建案相關工程款。

(2)預計可能產生效益之合理性

①償還銀行借款

A.節省利息支出，降低財務負擔

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	動撥期間(註 1)	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出		最初動撥時間
							113 年度	往後年度	
華南銀行	2.0650%	113/03/22-114/03/22	113/08/12-113/09/12	營運週轉金	500,000	500,000	2,581	10,325	113/04/15
東亞銀行	2.0728%	112/09/04-113/09/04	113/08/02-113/11/29	營運週轉金	250,000	250,000	1,296	5,182	112/12/04
彰化銀行	2.1850%	113/03/18-114/04/30	113/08/09-113/10/09	營運週轉金	500,000	500,000	2,731	10,925	113/05/10
第一銀行	2.1850%	112/10/17-113/10/06	113/07/10-113/09/10	營運週轉金	300,000	300,000	1,639	6,555	113/04/10
上海銀行	2.2880%	113/03/14-114/03/24	113/08/12-113/10/11	營運週轉金	300,000	300,000	1,716	6,864	113/04/12
合計					1,850,000	1,850,000	9,963	39,851	

註 1：因考量資金到位狀況及維持本公司正常營運需要將辦理續借。
註 2：預計於 113 年 10 月償還，故 113 年度以可節省 3 個月利息費用設算。

本公司計畫於 113 年第四季轉換公司債款募集完成後，旋即以 1,850,000 仟元償還銀行借款，以減少因營運週轉需求而向銀行辦理借款所產生之利息費用，經以欲償還銀行借款之利率設算，預計 113 年度可節省利息支出 9,963 仟元；而自 114 年度起之往後每年度可節省利息支出約 39,851 仟元，顯見本公司將本次所募資金用於償還銀行借款，對減輕利息負擔尚有所助益，經評估其預計可能產生效益應屬合理。

B.強化財務結構並提升償債能力

項目	籌資前	籌資後	
	113 年 6 月 30 日	CB 轉換前	CB 轉換後
負債比率	60.88%	64.05%	52.44%
自有資本率	39.12%	44.05%	47.56%
流動比率	165.14%	193.80%	193.80%
速動比率	17.36%	35.32%	35.32%

註：113年度預估之財務比率，係依本公司113年上半年度個體自結報表，並考量發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債尚未轉換成普通股，且考量償還銀行借款後予以設算。

本公司本次預計募集金額 6,120,000 仟元，以本公司 113 年上半年度之財務資料為基礎設算，因轉換公司債於轉換前仍屬負債性質，故本公司籌資後負債比率微幅增至 64.05%，惟以本次預計所募資金 1,850,000 仟元用以償還銀行借款，係將長期資金用於償還短期負債，故將大幅改善本公司之短期償債能力，使本公司之流動比率及速動比率分別提升至 193.80%及 35.32%。另因轉換公司債附有債權持有人將債券轉換為本公

司普通股之權利，故本公司本次發行之轉換公司債如隨時間推移全數轉換完畢後，則本公司之負債比率將可降至 52.44%，使自有資金比例進一步提升，屆時財務結構將更為健全，經評估其預計可能產生之效益應屬合理。

②充實營運資金

本公司本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債用以支應「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案所產生之營建工程款，可能產生效益之合理性分別說明如下

A.「華固中央置地」建案

本公司預計以 1,758,280 仟元用以支應「華固中央置地」建案之營建工程款，於 113 年第四季~114 年第四季預計動撥金額分別為 489,567 仟元、447,775 仟元、356,806 仟元、409,803 仟元及 54,329 仟元，「華固中央置地」建案業於 112 年 4 月 27 日開工，並預計於 114 年 10 月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列營建收入，預計可挹注本公司營業收入、營業毛利、營業利益及稅後淨利分別為 11,500,000 仟元、3,508,390 仟元、3,049,570 仟元及 2,418,250 仟元，茲就「華固中央置地」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱	華固中央置地
營業收入	11,500,000
營業成本	7,991,610
營業毛利	3,508,390
營業費用	458,820
營業利益	3,049,570
稅後淨利	2,418,250

a.營業收入合理性評估

單位:新台幣仟元

	銷售戶/預計總銷售面積	預計銷售平均單價	預計總銷售價格
辦公室(坪)	24 戶/10,603 坪	1,010	1,0771,080
店面(坪)	2 戶/157 坪	1,200	188,920
汽車停車位(個)	180 個	3,000	540,000
合計			11,500,000

「華固中央置地」建案位於台北市南港區昆陽街，鄰近板南線昆陽捷運站與四鐵共構南港站、南港軟體園區與經貿園區，延伸至台北市東區商圈、信義計畫區等商業聚集的區域，可銷售辦公室坪數約為 10,603 坪、店面坪數約為 157 坪及 180 個汽車停車位，以辦公室每坪

1,010 仟元、店面每坪 1,200 仟元及每單位車位 3,000 仟元計算，預計該建案合計總營業收入為 11,500,000 仟元，預計於 114 年 10 月取得使用執照，採全部完工法認列營建收入。

與「華固中央置地」建案相似之建案狀況

建案名稱	世界明珠，A 棟
建設公司	南榮開發
地點	台北市南港區南港路二段 178 巷旁
坪數	約 12,170 坪
商辦單價	140~150 萬元/坪
車位單價	350~270 萬

資料來源:591 住宅房屋網

綜上所述，本公司「華固中央置地」建案已於 112 年 4 月開工，採邊建邊售方式銷售，待 112 年 10 月取得使用執照，後續將房屋過戶給購買者後，建案即可認列營建收入。經比較同區域之「世界明珠」商辦大樓建案，該建案預計銷售價格尚在合理區間，故「華固中央置地」建案之預計銷售收入為 11,500,000 仟元應屬合理。

b.營業成本及毛利合理性評估

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱	華固中央置地
土地成本	4,962,426
營建工程款	2,649,934
建築設計費	66,530
財務費用	312,720
合計	7,991,610

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費及財務費用等。

本公司於 110 年 9 月標購得台北市南港區玉成段二小段 728 地號，土地取得成本為 4,962,426 仟元(含土地標購成本 4,848,706 仟元及捐贈都更基金 113,720 仟元)。

該建案預估工程費用為 2,649,934 仟元，以總樓地板面積 11,588.57 坪，推算出每坪約為 228 仟元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。

建築設計費主係委請潘冀聯合建築師事務所、群策工程顧問有限公司、頡合室內裝修設計有限公司、原碩照明設計有限公司及台灣數位工程(股)公司等設計規劃，總金額約 66,530 仟元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。

財務費用主係融資利息、規費等費用所組成，係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為3,508,390仟元，經評估「華固中央置地」建案營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常之情事。

c.營業利益及稅後淨利合理性評估

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱		華固中央置地
營業費用	銷售費用	230,000
	管理費用	228,820
稅費		631,320
合計		1,090,140

「華固中央置地」建案之銷售費用及管理費用分別估列230,000仟元及228,820仟元，銷售費用依據過往銷售商辦大樓之經驗，預估為總銷售金額的2%，管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費等相關費用，本公司依市場行情及歷史經驗估列，綜上，本公司以總銷售金額約3.99%估列營業費用；另稅費估列631,320仟元，稅費係建案過戶後賣方繳交之土增稅及地價稅，本公司依現行稅率估列，而本公司可認列之營業毛利3,508,390仟元扣除營業費用後營業利益為3,049,570仟元，再扣除稅費後之稅後淨利為2,418,250仟元，應尚屬合理，無重大異常情事。

B.「華固中央置地」建案

本公司預計以1,373,737仟元用以支應「華固時代置地」建案之營建工程款，於113年第四季~114年第三季預計動撥金額分別為121,481仟元、571,140仟元、557,220仟元及123,896仟元，「華固時代置地」建案業於112年8月7日開工，並預計於114年12月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列營建收入，預計可挹注本公司營業收入、營業毛利、營業利益及稅後淨利分別為6,700,000仟元、1,687,134仟元、1,472,524仟元及1,174,834仟元，茲就「華固時代置地」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱	華固時代置地
營業收入	6,700,000
營業成本	5,012,866
營業毛利	1,687,134
營業費用	214,610
營業利益	1,472,524
稅後淨利	1,174,834

a.營業收入合理性評估

單位:新台幣仟元

	銷售戶/預計總銷售面積	預計銷售平均單價	預計總銷售價格
辦公室(坪)	25 戶/5,187 坪	1,160	5,974,960
店面(坪)	2 戶/220 坪	1,500	331,440
汽車停車位(個)	123 個	3,200	393,600
合計			6,700,000

「華固時代置地」建案位於台北市中山區金泰里植福路，坐落大直核心與植福路生活圈，因周邊有五星飯店及大型商場林立，商業休閒產業高度發展，成為企業總部定址市區精華地段之一，可銷售辦公室坪數約為 5,187 坪、店面坪數約為 220 坪及 123 個汽車停車位，以辦公室每坪 1,160 仟元、店面每坪 1,500 仟元及每單位車位 3,200 仟元計算，預計該建案合計總營業收入為 6,700,000 仟元，預計於 114 年 12 月取得使用執照，採全部完工法認列營建收入。

與「華固時代置地」建案相似之建案狀況

建案名稱	忠泰世界廣場	大直虹光	台北時代廣場
建設公司	忠泰建設	森城建設	興富發建設
地點	台北市中山區敬業二路	台北市中山區敬業二路	台北市中山區樂群二路
坪數	7000 坪	2111 坪	158 坪
住宅單價	150 萬	125 萬	98 萬
車位單價	310~390 萬	300 萬	250 萬

資料來源:591 住宅房屋網

綜上所述，本公司「華固時代置地」建案已於 112 年 8 月正式開工，並於 110 年採預售方式銷售，待 112 年 12 月取得使用執照，後續將房屋過戶給購買者後，建案即可認列營建收入。經比較同區域之「忠泰世界廣場」、「大直虹光」及「台北時代廣場」商辦大樓建案，該建案預計銷售價格尚在合理區間，故「華固時代置地」建案之預計銷售收入為 6,700,000 仟元應屬合理。

b.營業成本及毛利合理性評估

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱	華固時代置地
土地成本	3,079,070
營建工程款	1,752,606
建築設計費	47,030
財務費用	134,160
合計	5,012,866

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費及財務費用等。

本公司於(1)110 年 7 月以 1,863,310 仟元向自然人李君等 4 人取得台北市中山區金泰段 7-4 及 7-7 地號土地，交易價格系依展茂不動產估價師聯合事務所之楊哲豪估價師及戴德梁行不動產估價師事務所蔡家和估價師出具之估價報告書並經雙方議價決定。(2)於 111 年 6 月以 881,600 仟元向自然人鄭君等六人取得台北市中山區金泰段 7-10 地號土地，交易價格係依戴德梁行不動產估價師事務所蔡家和估價師出具之估價報告書並經雙方議價決定。(3)容移代金及相關土地介紹服務費等 334,160 仟元。前述土地款成本合計為 3,079,070 仟元。

該建案預估工程費用為 1,752,606 仟元，以總樓地板面積 7,792.24 坪，推算出每坪約為 225 仟元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。

建築設計費主係委請宏景聯合建築師事務所、聯邦工程顧問有限公司、太然室內裝修設計有限公司、月河燈光設計有限公司、頤和設計有限公司及台灣數位工程(股)公司等設計規劃，總金額約 47,030 仟元，經取得相關合約，尚無重大異常情事。

財務費用主係融資利息、規費等費用所組成，係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為 1,687,134 仟元，經評估「華固時代置地」營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常情事。

c.營業利益及稅後淨利合理性評估

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱		華固時代置地
營業費用	銷售費用	134,000
	管理費用	80,610
稅費		297,690
合計		512,300

「華固時代置地」之銷售費用及管理費用分別估列 134,000 仟元及 80,610 仟元，銷售費用依據本公司過往銷售商辦大樓之經驗，預估為總銷售金額的 2%；另管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費、交屋禮等相關費用，本公司依市場行情及歷史經驗估列，綜上，本公司以總銷售金額約 3.20%估列營業費用；另稅費估列 297,690 仟元，稅費係建案過戶後賣方繳交之土增稅及地價稅，本公司依現行稅率估列，而本公司可認列之營業毛利 1,687,134 仟元扣除營業費用後營業利益為 1,472,524 仟元，再扣除稅費後之稅後淨利為 1,174,834 仟元，應屬合理，尚無重大異常之情事。

C.「華固頂滙」建案

本公司預計以 1,160,448 仟元用以支應「華固頂滙」建案之營建工程款，於 113 年第四季~114 年第四季預計動撥金額分別為 305,103 仟元、183,062 仟元、183,062 仟元、183,062 仟元及 306,159 仟元，「華固頂滙」建案業於 112 年 12 月 1 日開工，並預計於 116 年 10 月完工取得使用執照，交屋後即可開始認列營建收入，預計可挹注本公司營業收入、營業毛利、營業利益及稅後淨利分別為 10,536,190 仟元、2,916,613 仟元、2,379,299 仟元及 1,834,586 仟元，茲就「華固頂滙」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱	華固頂滙
營業收入	10,536,190
營業成本	7,619,577
營業毛利	2,916,613
營業費用	537,314
營業利益	2,379,299
稅後淨利	1,834,586

a.營業收入合理性評估

單位:新台幣仟元

	銷售戶/預計總銷售面積	預計銷售平均單價	預計總銷售價格
住宅(坪)	260 戶/11,900 坪	800	9,412,990
汽車停車位(個)	432 個	2,600	1,123,200
合計			10,536,190

「華固頂滙」建案位於台中市西屯區經貿九路及經貿路二段交叉口，台中水湳經貿園區旁，為中央公園特區之核心，緊鄰台中國際會展中心、水湳轉運中心、台中綠美圖及台中流行影音中心，可銷售住宅坪數約為 11,900 坪及 432 個停車位，以住宅每坪 800 仟元及每單位車位 2,600 仟元計算，預計該建案合計總營業收入為 10,536,190 仟元，預計於 116 年 5 月取得使用執照，採全部完工法認列營建收入。

與「華固頂滙」建案相似之建案狀況

建案名稱	豐邑 parkone	博元雍悅一方	親家中央公園
建設公司	豐邑建設	鉅本建設、博元建設、興富發	親家建設
地點	啟航路、經貿五路口	西屯區啟航路、啟航二路	西屯區啟航路、啟航二路
坪數	(1)53-62 坪 (2)72-75 坪	58-65 坪	18-26 坪
住宅單價	75-80 萬/坪	70 萬-75 萬/坪	79-86 萬/坪
車位單價	235-310 萬	220-280 萬	160-270 萬 (包括機械車位)

資料來源:591 住宅房屋網

本公司「華固頂滙」建案已於 112 年 12 月正式開工，並於 113 年採預售方式銷售，待 116 年 5 月取得使用執照，後續將房屋過戶給購買者後，建案即可認列營建收入。經檢視本公司「華固頂滙」建案截至 113 年 7 月之實價登錄資訊，其預計售價與目前實際平均售價相較尚無重大差異，另經比較同區段類似坪數或地段之建案，該建案預計銷售價格尚在合理區間，故「華固頂滙」建案之預計銷售收入為 10,536,190 仟元應屬合理。

b.營業成本及毛利合理性評估

單位:新台幣仟元

項目 \ 建案名稱	華固頂滙
土地成本	3,659,410
營建工程款	3,498,209
建築設計費	60,130
財務費用	401,828
合計	7,619,577

該建案成本分為土地成本及建築成本，建築成本包括營建工程款、建築設計費及財務費用等。

本公司於(1)110 年 12 月以 2,880,180 仟元向自然人呂君等 2 人取得西屯區鑫港尾段 95-104 地號等 10 筆土地，交易價格系依展茂不動產估價師聯合事務所之楊哲豪估價師及戴德梁行不動產估價師事務所李根源估價師出具之估價報告書並經雙方議價決定。(2)於 112 年 2 月辦理台中市西屯區土地之容積移轉事宜，容積接受基地：台中市西屯區鑫港尾段 95 地號土地，預繳容移代金總金額 779,231 仟元。前述土地款成本合計為 3,659,410 仟元。

該建案預估工程費用為 3,498,209 仟元，以總樓地板面積 15,487.98 坪，推算出每坪約為 226 仟元，經檢視本公司目前與廠商簽訂工程承攬合約書，尚無重大差異。

建築設計費主係委請王銘鴻建築師事務所、大彥工程顧問有限公司、頡合室內裝修設計有限公司、原碩照明設計有限公司、瀚翔景觀國際股份有限公司及台灣數位工程(股)公司等設計規劃，總金額約 60,130 仟元，經取得相關合約，尚無重大異常之情事。

財務費用主係融資利息、規費等費用所組成，係依據本公司過去經驗予以估列建案可能發生之各項成本，尚無重大異常之情事。

綜上所述，本公司可認列之營業收入扣除營業成本後之營業毛利為 2,916,613 仟元，經評估「華固頂滙」建案之營業成本及營業毛利估計尚屬合理，尚無重大異常情事。

c.營業利益及稅後淨利合理性評估

單位:新台幣仟元

項目＼建案名稱		華固頂滙
營業費用	銷售費用	327,654
	管理費用	209,660
稅費		544,713
合計		1,082,027

「華固頂滙」之銷售費用及管理費用分別估列 327,654 仟元及 209,660 仟元，銷售費用係支付予代銷業者之費用，預估為總銷售金額的 3.11%，經詢問行業慣例為總銷售金額 3%~4%間，其費用經核算後未發現有重大異常；管理費用為公寓大廈管理基金、未過戶管理費、交屋禮等相關費用，本公司依市場行情及歷史經驗估列，綜上，本公司以總銷售金額約 5.10%估列營業費用；另估列稅費 544,713 仟元，稅費係建案過戶後賣方繳交之土增稅及地價稅，本公司依現行稅率估列。而本公司可認列之營業毛利 2,916,613 仟元扣除營業費用後營業利益為 2,379,299

仟元，再扣除稅費後之稅後淨利為1,834,586仟元，應屬合理，尚無重大異常情事。

綜上，本公司所估列「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」建案之營業收入、成本及費用，皆有其依據，其預計產生之效益尚屬合理。

綜上所述，本公司本次募集與發行有價證券，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，整體而言，本公司本次募資計畫應屬可行。

4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源之分析比較

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下：

項目		有利因素	不利因素
債權	銀行借款或發行銀行承兌匯票	(1)資金挹注能暫時支應公司資金需求。 (2)有效運用財務槓桿，利用較低成本，創造較高之利潤。 (3)資金籌措不需經主管機關審核，程序簡便，籌資時間相對較短。 (4)資金額度運用之彈性較大。	(1)利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 (2)財務結構惡化，降低同業競爭能力。 (3)融通期限一般較短，且需提供擔保品。 (4)限制條款較多且嚴格。 (5)長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。
	普通公司債	(1)每股盈餘未有被稀釋之虞。 (2)公司債之債權人對公司無管理權，對公司經營權掌握不致造成重大影響。 (3)可取得中、長期穩定資金。 (4)債息帳列費用，有節稅效果。	(1)利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。 (2)財務結構惡化，降低同業競爭能力。 (3)公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。 (4)因國內目前缺乏客觀之債信評等，資訊不完全，資金募集較為不利。
	可轉換公司債	(1)因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 (2)債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。 (3)轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 (4)轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 (5)轉換公司債轉換價格，一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。	(1)轉換公司債未全數轉換前，對財務結構之改善仍屬有限。 (2)依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主導權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。 (3)債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。

項目		有利因素	不利因素
股權	海外存託憑證(GDR)	(1)藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。 (2)發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 (3)募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 (4)提高自有資本比率，改善財務結構。	(1)公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 (2)目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高，募集計畫將受影響。 (3)固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 (4)因股本膨脹，對每股盈餘有稀釋效果。
	現金增資發行新股	(1)提高自有資本比率，改善財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提昇競爭力。 (2)目前最普遍之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 (3)員工依法得優先認購 10%～15%，成為公司股東，提升員工對公司之認同度及向心力。	(1)獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋。 (2)對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 (3)原股東有認股資金需求之壓力。

(2)各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司可運用之籌資途徑包括銀行借款、發行普通公司債或轉換公司債、辦理現金增資、發行海外存託憑證及海外轉換公司債等，但發行海外存託憑證及海外轉換公司債之固定發行成本較高，且存在資金匯兌風險，較不利於國內資金需求，是以本次募資計畫並不適合發行海外籌資工具。若採用銀行舉債融通方式投入，則易受產業景氣反轉或經營環境轉劣，資金調度易受融資額度限制及金融緊縮之影響而愈形困難，進而提高公司財務、營運之風險，影響競爭力。若採用發行普通公司債之籌資方式，目前市場較能接受之普通公司債為有擔保普通公司債，惟普通公司債之銀行保證額度將排擠本公司一般銀行融資額度，加以每年需支付發行利率加計保證費用及其他受託費用等利息費用，形成固定之利息負擔，且到期亦須償還，如到期時遇產業景氣反轉，將對公司財務調度造成影響，故採單純負債型之籌資工具，對本公司每年之資金調度造成負擔，有違公司穩健經營原則，亦將影響其銀行授信額度之調度及未來之融資資金成本、獲利能力及財務結構。若以現金增資方式籌措資金雖可減少利息負擔，降低負債比率，惟會立即膨脹股本，對每股盈餘將產生較大之稀釋作用。相較之下，若採發行轉換公司債，不致立即產生稀釋每股盈餘之效果，且毋須實際支付利息。另外，轉換公司債轉換成普通股後，可降低公司到期還款壓力，且其股本膨脹比率又較現金增資為低，因此本次發行轉換公司債係較有利本公司之中長期發展，對本公司所造成之財務負擔較有限，為本公司較佳之資金籌措方式。

①對當年度每股盈餘稀釋之影響

採行各種資金調度方式對每股盈餘稀釋之影響

單位：新台幣仟元；仟股

假設性財務資料	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			全數轉換	全數未轉換
籌資金額	6,120,000	6,120,000	6,120,000	6,120,000
籌資工具利率(註 1)	2.1592%	—	—	2.2880%
預計增加之資金成本(註 2)	132,143	-	-	140,026
計畫前之股數(註 3)	304,494	304,494	304,494	304,494
增加股數(註 4)	—	61,569	42,265	—
計畫後之股數(註 5)	304,494	366,063	346,759	304,494
資金成本對每股盈餘影響	0.43	—	—	0.46
每股盈餘稀釋程度(註 6)	—	16.82%	12.19%	—

註 1：不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：借款利率係採本公司現行平均借款利率 2.1592%設算、現金增資為 0%，而轉換公司債之有效利率為 2.2880%。

註 2：為便於分析，資金成本及每股盈餘稀釋效果皆以一年為評估期間。銀行借款資金成本為 132,143 仟元(6,120,000 仟元×2.1592%)。另假設轉換公司債債權人全數未轉換，預估本公司以直線法估算每年須攤銷之利息費用，如所需資金總額全數採轉換公司債方式支應，資金成本為 140,026 仟元。

註 3：本公司截至本評估報告出具日止之流通在外普通股股數為 304,494 仟股。

註 4：若以本次申報日(113/8/27)前一、三、五個營業日之平均收盤價擇一者為 142 元，假設現金增資採公開申購方式之發行價格為參考價格之 70%，即每股 99.4 元(142 元×70%)設算，則全數採現金增資預計須發行之股數為 61,569 仟股(6,120,000 仟元/99.4 元)；假設全數採發行轉換公司債，暫定溢價率為 102%暫定轉換價格 144.8 元(142 元×102%)計算，則全數轉換後預計增加股數為 42,265 仟股(6,120,000 仟元/144.8 元)。

註 5：不考慮公司庫藏股、無償配股或以往年度轉換公司債轉換等股數增加之稀釋效果，僅分析因本次辦理現金增資或轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

註 6：為便於分析，於未考慮資金成本之節省下，則全數採現金增資之每股盈餘稀釋程度為【1-304,494/304,494+61,569)＝16.82%】；全數採轉換公司債之每股盈餘稀釋程度為【1-304,494/(304,494+42,265)＝12.19%】。

A.銀行借款

若全數以銀行借款方式募集資金，雖股本並未變動，惟以本公司現行平均借款利率最高者 2.1592%計算，預計年度之資金成本為 132,143 仟元，致每股盈餘減少約 0.43 元，高於轉換公司債及現金增資暨轉換公司債等籌資方式，故將侵蝕本公司之獲利水準，並造成本公司短期償債能力下降，且向銀行借款將產生實際之利息資金流出，屆時尚有分期或到期還款之壓力，致財務風險增加。

B.現金增資

本公司若全數以現金增資發行新股籌集所需資金，雖無需負擔資金成本，亦不會提升本公司之負債比率，惟獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，以每股暫定發行價格 99.4 元計算，須發行之股數約為 61,569 仟股，使股本膨脹對每股盈餘之稀釋程度達 16.82%，高於轉換公司債及現金增資暨轉換公司債等籌資方式，故未來公司經營階層將承受較高之壓力。

C.轉換公司債

本公司若以發行國內轉換公司債，募資總額 6,120,000 仟元籌集所需資金，在債券持有人全數未轉換之情況下，計算本公司 113 年按上述年利率應提列之利息費用，則 113 年度發行期間應提列資金成本約 140,026 仟元，預估每股稅前盈餘減少約 0.46 元；若公司債權人全數轉換，則該年度並無提列利息費用，年底依據轉換價格，將因公司債全數轉換增加普通股 42,265 仟股，期末流通在外股數為 346,759 仟股，每股盈餘稀釋約為 12.19%。

綜上，經比較各種籌資工具後，假設本次發行無擔保轉換公司債，於 113 年度轉換公司債全數轉換之情況下，其設算之 113 年每股盈餘稀釋約為 12.19%，優於以現金增資方式進行資金募集，且就轉換公司債之特性觀之，因債權人於日後行使轉換權之時點不一，故對本公司獲利稀釋程度不若辦理現金增資之立即顯現，有助於維持平穩之獲利能力，以保障股東長期穩定之報酬率，故考量各工具對每股盈餘之稀釋效果之影響下，本次以發行轉換公司債作為資金籌措工具實為較佳之選擇。

②對公司財務負擔之影響

本公司前揭各項籌資方式中，現金增資為股權性質工具，無需負擔利息及到期償還本金，餘則均屬債權性質籌資工具。以現金增資發行新股方式募集資金，可取得長期、穩定且成本低廉之資金，亦可減輕利息負擔，強化財務結構，短期雖造成每股盈餘之稀釋，惟就長期而言應有健全財務之正面效益。另以本公司本次轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間五年，票面利率 0%，各年度本公司雖需依國際財務報導準則第 32 號及 39 號規定依本次發行之實質利率計算應攤銷認列之利息費用，惟實質上本公司並未支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度；另轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。

綜上，本公司採發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債可減少公司財務負擔並降低財務風險，較有利於公司之中長期發展，為公司較佳之資金籌措方式。

③股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

A.對股權可能之稀釋情形

本公司本次計畫擬發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債總面額為 6,000,000 仟元，其中轉換公司債債券之持有人於日後行使轉換時，將對可轉換時點股東之股權造成稀釋效果。本公司本次暫定以 113 年 8 月 27 日為基準日，選定前一、三、五個營業日本公司普通股

平均收盤價擇一者 142 元為基準價格，再乘上溢價比率 102%，計算得出暫定轉換價格為 144.8 元，預計可轉換股數為 39,216 仟股，分析其對當時股東之持股將造成之稀釋比率，計算式如下：

$$=1-\frac{\text{已發行並流通在外股數(註)}}{\text{普通股已發行並流通在外股數(註)}+\text{轉換公司債之轉換股數}}$$

$$=1-\frac{\text{304,494 仟股}}{\text{304,494 仟股}+(\text{6,000,000 仟元}/\text{144.8 元})}$$

$$=1-\frac{\text{304,494 仟股}}{\text{304,494 仟股}+\text{39,216 仟股}}$$

$=1-88.02\%$　　$=11.98\%$

註：本公司 113 年 8 月 27 日之普通股股數為 304,494 仟股

由上述計算結果顯示，本公司本次發行轉換公司債對原股東股權之可能稀釋效果為 11.98%。

然若本次以現金增資方式籌資 6,000,000 仟元，並依公開申購方式以申報日前一、三、五個營業日收盤價擇一，並以較低價格訂定成數 7 成作為暫定發行價格，其暫定發行價格為 99.4 元(142 元*70%)，經設算總發行股數為 60,362 仟股，其對股權稀釋比率之計算式如下：

$$=1-\frac{\text{發行時流通在外股數}}{\text{發行時流通在外股數}+\text{發行現金增資之普通股}}$$

$$=1-\frac{\text{304,494 仟股}}{\text{304,494 仟股}+(\text{6,000,000 仟元}/\text{99.4 元})}$$

$$=1-\frac{\text{304,494 仟股}}{\text{304,494 仟股}+\text{60,364 仟股}}$$

$=1-83.46\%$　　$=16.54\%$

綜上所述，針對股權可能造成之稀釋情形分析，辦理轉換公司債對股權之稀釋效果較辦理現金增資為低，且不若現金增資對股本膨脹有立即性效果，可減緩股權及每股盈餘之稀釋程度，有助於維持平穩之獲利能力，以保障股東長期穩定之報酬率，故採發行國內轉換公司債實為現階段較佳之籌資工具。

B.對現有股東權益之影響

依本公司 113 年 6 月 30 日經會計師核閱之財務報表資料顯示，本公司之每股淨值為 62.22 元(18,945,659 仟元／304,494 仟股)。

假設本公司發行國內轉換公司債，且前述轉換公司債全數轉換為普通股，則其每股淨值將增加為 72.11 元[(18,945,659+6,000,000)仟元/(304,494＋41,436)仟股]。

若以相同之資金需求預估，採現金增資並依公開申購方式以申報日前一、三、五個營業日收盤價擇一，並以較低價格訂定成數 7 成作為暫定發行價格，其暫定發行價格為99.4元，經設算本公司需辦理現金增資 60,362 仟股，則本公司每股淨值將由原來之每股 62.22 元增加至每股 68.37 元[(18,945,659+6,000,000)仟元/(304,494＋60,362)仟股]。

綜上評估，若依對每股淨值之影響觀之，本公司採發行國內轉換公司債之每股淨值較現金增資為高。

整體而言，由對股權稀釋及每股淨值之效果觀之，發行轉換公司債如全數轉換，對股權稀釋效果較現金增資為低，且對淨值增加之效果較現金增資更為顯著。故在考量股權稀釋及對每股淨值之影響下，本公司本次採發行國內轉換公司債作為籌資來源，除對本公司每股盈餘之稀釋效果較不顯著，且對每股淨值將有較大幅度之增加外，另於轉換公司債經投資人轉換後，對本公司提高自有資本比率、健全財務結構及強化獲利能力亦顯具裨益，故符合公司長期發展規劃。

5.以低於票面金額發行新股者，應說明公司折價發行新股之必要性及合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：

本次辦理發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，並非辦理現金增資發行新股，故不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

1.國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書，請詳附件八。

2.國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書，請詳附件十。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司，應列明事項：不適用。

3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

①公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱 113 及 114 年度現金收支預測表。

②目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形

未籌資狀況下之現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目＼年度	113 年 1~7 月 (實際數)	113 年 8 月~114 年 12 月 (預估數)
期初現金餘額(1)	3,109,731	4,040,682
非融資性收入(2)	7,666,625	7,700,639
非融資性支出(3)	10,169,024	20,749,185
要求最低現金餘額(4)	800,000	800,000
借款(5)	7,360,950	7,372,470
還款(6)	3,927,600	3,894,400
所需資金總額(7)=(3)+(4)-(5)+(6)	7,535,674	18,071,115
現金餘額(短絀)(8)=(1)+(2)-(7)	3,240,682	(6,329,794)

另由上表可知，隨著本公司未來持續推出新建案並支付工程款，本公司預期 113 年 8 月至 114 年 12 月之非融資性支出為 20,749,185 仟元，而 113 年 8 月期初現金餘額 4,040,682 仟元，加計 113 年 8 月至 114 年 12 月之非融資性收入 7,700,639 仟元，並考量要求最低現金餘額 800,000 仟元及預計償還銀行借款為 3,894,400 仟元，總計 113 年 8 月至 114 年 12 月將出現資金缺口達 6,329,794 仟元。另以 113 及 114 年度之現金收支預測表觀之，若未辦理籌資活動，然本公司仍有銀行借款需償還及營造款及相關費用需支付，則 113 年 11 月即出現營運資金短缺產生資金缺口，如資金缺口全數仍係以銀行借款支應，則將造成公司利息負擔，進而侵蝕獲利及提高營運風險，倘若未來借貸市場利率走高，利息費用增加將更侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔增加，並降低對銀行依存度及提升競爭力，因此本公司本次擬募集資金 6,120,000 仟元用以償還銀行借款及充實營運資金，應有其必要性；經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，其募集金額應屬合理。

③列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

華固建設股份有限公司

113年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	1月份(實際數)	2月份(實際數)	3月份(實際數)	4月份(實際數)	5月份(實際數)	6月份(實際數)	7月份(實際數)	8月份(預估數)	9月份(預估數)	10月份(預估數)	11月份(預估數)	12月份(預估數)	合計
期初現金餘額(含非融資性現金餘額)(1)	3,109,731	2,549,896	2,259,619	2,122,510	2,122,380	3,415,955	3,683,781	4,040,682	2,882,434	2,730,679	6,589,651	6,074,213	3,109,731
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	942,864	151,749	57,237	413,693	931,027	42,929	2,518,807	416,777	440,657	135	135	96,350	6,012,358
受限制存款收入	178,292	168,249	197,047	149,446	1,546,310	139,631	229,345	168,344	167,462	244,740	196,695	203,546	3,589,107
非融資性收入合計(2)	1,121,156	319,997	254,284	563,139	2,477,336	182,560	2,748,151	585,120	608,119	244,875	196,830	299,896	9,601,465
減：非融資性支出													
薪資獎金付現	105,148	6,379	6,228	6,101	6,275	7,498	7,911	6,396	6,396	6,396	6,396	6,396	177,518
營業費用	170,297	8,588	8,739	8,865	8,691	7,469	7,055	8,561	8,561	8,561	8,561	8,561	262,508
發放董監及員工酬勞	164,467	0	0	0	0	0	15,822	0	0	0	0	0	180,289
支付股利	0	0	0	0	0	0	2,076,095		0	0	0	0	2,076,095
長期股權投資	0	0	0	0	0	0	0	350,000	0	0	0	0	350,000
稅費	40,000	0	0	0	342,171	0	0	0	57,219	0	32,682	0	472,071
購置營建用地	49,120	37,420	224,636	749,954	1,006,820	513,839	387,930	906,520	820	3,820	820	1,133,293	5,014,992
支付營建成本	146,177	89,175	13,907	63,352	51,110	243,557	124,290	11,832	55,559	45,965	40,604	19,879	905,407
個案利息支出	16,142	16,142	16,142	15,295	16,159	14,309	29,976	29,976	29,806	29,806	29,806	42,013	285,573
受限制存款支出	839,640	652,571	321,741	269,702	400,623	480,851	374,643	430,084	493,913	561,356	593,400	521,589	5,940,113
非融資性支出合計(3)	1,530,992	810,275	591,393	1,113,269	1,831,849	1,267,523	3,023,723	1,743,368	652,273	655,903	712,267	1,731,731	15,664,567
要求最低現金餘額(4)	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	9,600,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	2,330,992	1,610,275	1,391,393	1,913,269	2,631,849	2,067,523	3,823,723	2,543,368	1,452,273	1,455,903	1,512,267	2,531,731	25,264,567
融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	1,899,896	1,259,619	1,122,510	772,380	1,967,867	1,530,992	2,608,209	2,082,434	2,038,279	1,519,651	5,274,213	3,842,378	(12,553,371)
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,120,000	0	0	6,120,000
銀行借款	0	200,000	200,000	700,000	1,541,000	2,537,477	2,182,473	0	0	0	0	0	7,360,950
銀行還款	150,000	0	0	150,000	892,912	1,184,688	1,550,000	0	107,600	1,850,000	0	161,400	6,046,600
融資淨額合計(7)	(150,000)	200,000	200,000	550,000	648,088	1,352,789	632,473	0	(107,600)	4,270,000	0	(161,400)	7,434,350
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	2,549,896	2,259,619	2,122,510	2,122,380	3,415,955	3,683,781	4,040,682	2,882,434	2,730,679	6,589,651	6,074,213	4,480,978	—

華固建設股份有限公司

114年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	1月份(預估數)	2月份(預估數)	3月份(預估數)	4月份(預估數)	5月份(預估數)	6月份(預估數)	7月份(預估數)	8月份(預估數)	9月份(預估數)	10月份(預估數)	11月份(預估數)	12月份(預估數)	合計
期初現金餘額(含非融資性現金餘額)(1)	4,480,978	3,262,475	2,391,089	1,510,952	976,902	406,640	306,310	344,796	467,487	552,175	393,910	355,304	4,480,978
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	135	135	321,867	510,603	542,293	338,192	3,800	545,690	987,973	818,520	272,850	0	4,342,058
受限制存款收入	63,790	174,870	123,230	0	87,420	207,470	88,440	0	263,310	0	23,650	391,560	1,423,740
非融資性收入合計(2)	63,925	175,005	445,097	510,603	629,713	545,662	92,240	545,690	1,251,283	818,520	296,500	391,560	5,765,798
減：非融資性支出													
薪資獎金付現	47,406	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	116,708
營業費用	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	7,374	88,488
發放董監及員工酬勞	119,601	0	0	0	0	0	36,758	0	0	0	0	0	156,358
支付股利	0	0	0	0	0	0	1,522,470	0	0	0	0	0	1,522,470
長期股權投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅費	40,000	0	0	0	139,047	0	0	0	200,000	0	49,809	0	428,856
購置營建用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,300,000	1,300,000
支付營建成本	0	0	88,733	0	0	117,195	0	0	76,397	0	0	182,164	464,489
個案利息支出	20,629	19,837	19,837	19,837	19,837	19,837	20,620	20,620	20,620	20,187	20,187	36,020	258,069
受限制存款支出	1,047,419	1,012,880	1,041,590	1,011,141	1,027,417	1,057,286	906,703	888,705	855,905	692,924	751,435	624,800	10,918,204
非融資性支出合計(3)	1,282,428	1,046,391	1,163,834	1,044,652	1,199,975	1,207,992	2,500,224	922,999	1,166,595	726,785	835,106	2,156,659	15,253,642
要求最低現金餘額(4)	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	9,600,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	2,082,428	1,846,391	1,963,834	1,844,652	1,999,975	2,007,992	3,300,224	1,722,999	1,966,595	1,526,785	1,635,106	2,956,659	24,853,642
融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	2,462,475	1,591,089	872,352	176,902	(393,360)	(1,055,690)	(2,901,674)	(832,513)	(247,825)	(156,090)	(944,696)	(2,209,795)	(14,606,866)
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行借款	0	0	0	0		1,100,000	3,272,470	500,000	0	0	500,000	2,000,000	7,372,470
銀行還款	0	0	161,400	0	0	538,000	826,000	0	0	250,000	0	0	1,775,400
融資淨額合計(7)	0	0	(161,400)	0	0	562,000	2,446,470	500,000	0	(250,000)	500,000	2,000,000	5,597,070
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	3,262,475	2,391,089	1,510,952	976,902	406,640	306,310	344,796	467,487	552,175	393,910	355,304	590,205	—

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

①應收帳款收款與應付帳款付款政策

在收款政策方面，本公司各建案大都採預售方式，消費者簽訂不動產預售屋契約時先收取一部份定金及簽約金，開工興建期間，依契約規定向客戶收取各期房地款，迄個案完工產權完成移交，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司方能收回全部房地款，因此，個案之完工月份及辦理產權完成移交則會有房地款收現金額較高情形。故個案之完工時點、銷售率及總銷售金額將直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。

以建設業而言，銷售房屋無論係成屋或預售個案之訂金及簽約金、自備款等通常係以現金方式向客戶收取，預售屋之開工款及工程款客戶則多以現金匯款或開立期票的方式支付。經評估本公司所編製之 113 年及 114 年度現金收支預測表，所採之應收帳款收款政策係根據個案完工時程及預估銀行核貸時間編製而成。

在付款政策方面，本公司在付款政策依支付土地款或工程款而有所區別，土地款則依土地買賣合約中所約定之付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，除對子公司品興營造外通常係開立即期票或 120 天內期票付款。本公司於編製 113 及 114 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即參酌目前的付款政策與公司實際經營情形編製而成。

②資本支出計畫

本公司之資本支出計畫係依未來公司之經營策略及營運發展而定，113 年 8 月長期股權投資編列 350,000 仟元，係本公司認購 100%持有之子公司品興營造之現金增資，以每股 10 元取得 35,000 仟股，共 350,000 仟元，主係因品興營造依據營造業法及營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法規定，甲等綜合營造業個案承攬造價限額為資本額 10 倍，然目前品興營造實收資本額為 350,000 仟元，若按上述規定試算，品興營造個案承攬造價限額僅 3,500,000 仟元，然隨著人力、建材成本持續上漲及 114 年開徵的碳費，將致營造成本增加，故經評估目前造價限額已不足以因應本公司未來計劃開發專案需求。故經本公司於 113 年 8 月 8 號董事會決議通過，增資品興營造 350,000 仟元，並於 113 年 8 月 12 日繳納股款完畢。

③財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)

項目	籌資前	籌資後	
	113 年 6 月 30 日	CB 轉換前	CB 轉換後
負債比率	60.88%	64.05%	52.44%
流動比率	165.14%	193.80%	193.80%
速動比率	17.36%	35.32%	35.32%
財務槓桿度(倍)	0.86	0.87	0.87

註：113年度預估之財務比率，係依本公司113年上半年度個體自結報表，並考量發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債尚未轉換成普通股，且考量償還銀行借款後予以設算。

財務槓桿係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用對於營業利益之影響程度，該指標越高表示公司所承擔之財務風險也就越大。本公司因建案融資之借款利息均已資本化，故財務槓桿度趨近於1.00倍，預計本次辦理募集金額為新台幣 6,120,000 仟元，其中 1,850,000 仟元用以償還借款後，財務槓桿度由 0.86 倍微幅成長至 0.87 倍。預計本公司本次募集資金後用以償還銀行借款後，將可節省利息支出，降低利息費用對獲利能力之侵蝕，對本公司財務結構具有正面之效益。

另就負債比率而言，本次籌資取得資金並用於償還銀行借款及充實營運資金後，除可提升自有資金比重外，資金運用將更為靈活，且未來隨著轉換公司債轉換為普通股，亦可進一步提升公司自有資金比例，屆時財務結構將更為改善。本公司本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，預計募集 6,120,000 仟元，以本公司 113 年第二季之財務資料為基礎設算，因轉換公司債於轉換前仍屬負債性質，故本公司籌資後負債比率微幅增至 64.05%，惟以本次預計所募資金 1,850,000 仟元用以償還銀行借款，係將長期資金用於償還大部分短期負債，故將大幅改善本公司之短期償債能力，使本公司之流動比率及速動比率分皆提升；另因轉換公司債附有債權持有人將債券轉換為本公司普通股之權利，故本次發行之轉換公司債如隨時間推移全數轉換完畢後，則負債比率將可降至 52.44%。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形。

①原借款用途之必要性及合理性

本公司本次資金運用計畫，預計以 1,850,000 仟元償還銀行借款，茲以列示預計償還銀行借款明細如下：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	動撥期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	可節省之利息支出		最初動撥時間
							113 年度	往後年度	
華南銀行	2.0650%	113/03/22-114/03/22	113/08/12-113/09/12	營運週轉金	500,000	500,000	2,581	10,325	113/04/15
東亞銀行	2.0728%	112/09/04-113/09/04	113/08/02-113/11/29	營運週轉金	250,000	250,000	1,296	5,182	112/12/04
彰化銀行	2.1850%	113/3/18-114/4/30	113/08/09-113/10/09	營運週轉金	500,000	500,000	2,731	10,925	113/05/10
第一銀行	2.1850%	112/10/17-113/10/06	113/07/10-113/09/10	營運週轉金	300,000	300,000	1,639	6,555	113/04/10
上海銀行	2.2880%	113/03/14-114/03/24	113/08/12-113/10/11	營運週轉金	300,000	300,000	1,716	6,864	113/04/12
合計					1,850,000	1,850,000	9,963	39,851	

註 1：因考量資金到位狀況及維持本公司正常營運需要將辦理續借。
註 2：預計於 113 年 10 月償還，故 113 年度以可節省 3 個月利息費用設算。

②原借款用途之必要性及合理性

本公司本次計畫其原借款用途係用於營運資金需求，本公司係建設業營業營運周期較一般產業差異較大，自購入土地，委外興建至完工出售所需時間動輒 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，業者本身除需擁有充裕的資金外，擁有靈活的資金調度能力，支應公司營運上之財務需求，為營建工程案是否能順利完工不可或缺的重要因素之一；另應收帳款除採預售制於簽訂預售契約後隨工程進度收取部分價款外，若為銷售成屋則須待完工後才能向客戶或金融機構收取房屋價款，故資金投入至收取價款週期較長，且土融及建融皆未達營建個案全案所需資金總額，再加上建融隨營建個案工程進度撥款，不足部分尚須仰賴週轉金融資或自備款支應，因此本公司日常營運多仰賴金融機構借款，以支應營建工程相關款項及公司管理銷售相關支出。另依本公司存貨觀之，本公司 110 至 112 年度及 113 年第二季底之存貨總額分別為 33,835,014 仟元、33,472,015 仟元、36,252,856 仟元及 40,434,108 仟元，自 111 年底逐年增加，故本公司為配合營運所需，採經由向銀行辦理融資借款支應營運活動所需之資金，以適時補足資金缺口，故原借款之用途應屬合理且有其必要性。

③原借款用途顯現之效益

單位：新台幣仟元

項目	111 年度	112 年度	113 年上半年度
營業收入	14,736,564	15,661,476	1,741,368
營業毛利	4,620,363	5,075,551	553,601
營業利益	3,721,994	4,317,361	382,302
本期淨利	2,957,246	3,581,783	209,227

本公司 111~112 年度及 113 年上半年度之個體營業收入分別為 14,736,564 仟元、15,661,476 仟元及 1,741,368 仟元， 112 年度國內總體

經濟情勢好轉，使得企業對於商用不動產需求增加，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，造成部分投資性需求回籠，以致於房屋銷售動能大幅提升，且部分不動產開發商推出低首付方案，降低買方購屋成本及門檻，因而帶動本公司「華固國家置地」、「華固樂富中心」及「華固月河」等建案交屋認列營收，使 112 年度營業收入、營業毛利、營業利益、本期淨利及每股盈餘分別較 111 年度成長 6.28%、9.85%、16.00%、21.12%及 21.14%。

113 年上半年度因僅「華固文臨」建案於 113 年 5 月開始交屋，認列營業收入 1,621,441 仟元；加上出售 112 年度完工之「華固樂富中心」及「華固國家置地」餘屋分別認列營業收入 56,190 仟元及 51,861 仟元，使 113 年上半年度之營收較 112 年同期之 6,319,172 仟元衰退 72.42%，惟「華固中原置地」建案亦於 113 年上半年度完工，並於 113 年 7 月起交屋，並於 113 年 7 月開始認列營收，使得 113 年 7 月單月營收達 3,053,451 仟元，較 113 年 6 月之單月營收 709,712 仟元成長 330.23%。此外，本公司每年度仍持續推案，隨本公司目前投入之建案「華固中央置地」、「華固時代置地」及「華固頂滙」外，並有「正大新店案」、「正大北投案」、「吾雙」、「和璞案」、「華固慕川」及「華固織幸」…等建案持續投入，以維持公司的營運動能，顯見本公司之銀行借款中用於公司營運資金效益已顯現。

④若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：不適用。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益

本公司本次申報辦理國內第三次及第四次無擔保轉換公司債所編製之 113 及 114 年度現金收支預測表，並未編列重大資本支出，另編列長期股權投資金額為 350,000 仟元，係本公司投資子公司品興營造之現金增資，其金額未達本次募資金額百分之六十，故不適用本項評估。

4.如為購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應列明事項：不適用。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明事項：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：無。

四、本次併購發行新股應記載事項：無。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表【採用國際財務報導準則】

1.簡明資產負債表

(1)合併財務報告

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料					當年度截至113年6月30日財務資料
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		31,598,265	32,041,283	38,872,326	38,113,838	40,642,724	45,354,222
不動產、廠房及設備		174,635	195,056	201,529	207,114	199,988	237,588
無形資產		—	—	—	—	—	—
其他資產		3,787,654	3,361,849	2,963,671	2,671,708	2,331,292	2,466,123
資產總額		36,171,618	36,197,744	42,629,272	41,559,221	43,592,111	48,057,933
流動負債	分配前	—	—	—	—	19,871,499	27,051,839
	分配後	14,477,624	13,643,460	19,932,174	18,814,119	21,947,594	—
非流動負債		4,871,470	5,026,747	4,184,247	3,373,600	2,925,375	2,060,435
負債總額	分配前	—	—	—	—	22,796,874	29,112,274
	分配後	19,349,094	18,670,207	24,116,421	22,187,719	24,872 ,969	—
歸屬於母公司業主之權益		16,683,182	17,393,323	18,378,017	19,269,642	20,776,749	18,034,875
股本		2,768,127	2,768,127	2,768,127	2,768,127	2,768,127	3,044,940
資本公積		74,567	75,875	77,678	78,986	80,727	81,896
保留盈餘	分配前	—	—	—	—	17,916,805	15,773,122
	分配後	13,838,954	14,540,849	15,526,975	16,411,709	15,563,897	—
其他權益		2,384	9,322	6,087	11,670	11,940	35,767
庫藏股票		(850)	(850)	(850)	(850)	(850)	(850)
非控制權益		139,342	134,214	134,834	101,860	18,488	10,784
權益總額	分配前	—	—	—	—	20,795,237	18,945,659
	分配後	16,822,524	17,527,537	18,512,851	19,371,502	18,719,142	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

(2)個體財務報告

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
流動資產		30,926,003	31,145,780	37,890,648	37,035,885	40,124,258
不動產、廠房及設備		173,743	194,457	200,555	205,865	198,654
無形資產		—	—	—	—	—
其他資產		9,458	8,546	7,636	6,508	5,517
資產總額		36,095,630	35,897,057	42,280,154	41,027,077	43,526,997
流動負債	分配前	—	—	—	—	19,830,358
	分配後	14,554,086	13,488,347	19,725,304	18,390,222	—
非流動負債		4,858,362	5,015,387	4,176,833	3,367,213	2,919,890
負債總額	分配前	—	—	—	—	22,750,248
	分配後	19,412,448	18,503,734	23,902,137	21,757,435	—
歸屬於母公司業主之權益		—	—	—	—	—
股本		2,768,127	2,768,127	2,768,127	2,768,127	2,768,127
資本公積		74,567	75,875	77,678	78,986	80,727
保留盈餘	分配前	—	—	—	—	17,916,805
	分配後	13,838,954	14,540,849	15,526,975	16,411,709	—
其他權益		2,384	9,322	6,087	11,670	11,940
庫藏股票		-850	-850	-850	-850	-850
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	—	—	—	—	20,776,749
	分配後	16,683,182	17,393,323	18,378,017	19,269,642	—

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

2.綜合損益表

(1)合併財務報告

單位：新台幣仟元：每股盈餘：元

年度 項目	最近五年度財務資料					當年度截至113年6月30日財務資料
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	19,819,800	11,338,494	13,547,257	14,853,179	15,804,993	1,743,068
營業毛利	4,773,417	3,801,413	4,361,402	4,739,670	5,220,013	568,753
營業損益	3,766,081	3,112,279	3,533,497	3,720,766	4,350,337	357,579
營業外收入及支出	74,504	82,377	46,059	(13,156)	(62,559)	(34,427)
稅前淨利	3,840,585	3,194,656	3,579,556	3,707,610	4,287,778	323,152
繼續營業單位本期淨利	—	—	—	—	—	—
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	3,142,138	2,772,769	2,921,805	2,954,013	3,571,958	208,672
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(18,884)	7,031	(605)	10,910	(237)	31,237
本期綜合損益總額	3,123,254	2,779,800	2,921,200	2,964,923	3,571,721	239,945
淨利歸屬於母公司業主	3,140,875	2,780,065	2,920,173	2,957,246	3,581,783	209,225
淨利歸屬於非控制權益	1,263	(7,296)	1,632	(3,233)	(9,825)	(553)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	3,126,927	2,784,928	2,920,580	2,966,412	3,581,461	233,052
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(3,673)	(5,128)	620	(1,489)	(9,740)	6,983
每股盈餘	10.32	9.14	9.6	9.72	12.95	0.69

資料來源：係經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

(2)個體財務報告

單位：新台幣仟元：每股盈餘：元

年度 項目	最近五年度財務資料				
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
營業收入	19,800,557	11,295,781	13,517,526	14,736,564	15,661,476
營業毛利	4,594,623	3,744,378	4,194,894	4,620,363	5,075,551
營業損益	3,660,670	3,151,008	3,485,319	3,721,994	4,317,361
營業外收入及支出	168,860	47,862	82,920	(6,947)	(7,541)
稅前淨利	3,829,530	3,198,870	3,568,239	3,715,047	4,309,820
繼續營業單位本期淨利	—	—	—	—	—
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	3,140,875	2,780,065	2,920,173	2,957,246	3,581,783
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(13,948)	4,863	407	9,166	(322)
本期綜合損益總額	3,126,927	2,784,928	2,920,580	2,966,412	3,581,461
淨利歸屬於母公司業主	—	—	—	—	—
淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—
每股盈餘(註 5)	10.32	9.14	9.6	9.72	12.95

資料來源：係經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：不適用。

(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

簽證年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	查核意見
108 年	資誠聯合會計師事務所	王方瑜、林瑟凱	無保留意見 (加其他事項段)
109 年	資誠聯合會計師事務所	王方瑜、林瑟凱	無保留意見 (加其他事項段)
110 年	資誠聯合會計師事務所	王方瑜、林瑟凱	無保留意見 (加其他事項段)
111 年	資誠聯合會計師事務所	蕭春鴛、林瑟凱	無保留意見 (加其他事項段)
112 年	資誠聯合會計師事務所	蕭春鴛、林瑟凱	無保留意見 (加其他事項段)
113 年上半年度	資誠聯合會計師事務所	蕭春鴛、林瑟凱	保留意見(註)

註：非重要子公司或採用權益法之投資未經會計師核閱

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司前任及繼任會計師對更換原因之說明

本公司最近五年度更換會計師係配合事務所內部調整之機制暨維持會計師之獨立性所致，於 111 年第一季起更換由蕭春鴛會計師及林瑟凱會計師共同擔任簽證會計師。

(四)財務分析

1.最近五年度財務分析【採用國際財務報導準則】

(1)合併財務報告

年度 分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 113 年 6 月 30 日
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構(%)	負債占資產比率	53.49	51.58	56.57	53.39	52.30	54.99
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	12,422.48	11,562.98	11,262.45	10,981.92	11,861.02	11,078.96
償債能力(%)	流動比率	218.26	234.85	195.02	202.58	204.53	202.49
	速動比率	26.19	21.80	21.58	20.44	20.30	22.44
	利息保障倍數	3,162.00	3,161.00	3,763.00	3,493.00	3,190.00	6,036.00
經營能力	應收款項週轉率(次)	69.08	45.08	60.20	86.93	98.82	15.67
	平均收現日數	6.00	9.00	7.00	5.00	4.00	24
	存貨週轉率(次)	0.51	0.27	0.29	0.29	0.30	0.06
	應付款項週轉率(次)	9.96	5.28	7.08	7.64	7.03	1.58
	平均銷貨日數	715.00	1,372.00	1,262.00	1,241.00	1,219.00	6,083
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	112.52	61.34	68.32	72.70	77.65	17.26
	總資產週轉率(次)	0.51	0.31	0.34	0.35	0.37	0.08
獲利能力	資產報酬率(%)	8.40	7.89	7.61	7.23	8.65	1.00
	權益報酬率(%)	19.68	16.14	16.21	15.59	17.79	2.11
	稅前純益占實收資本額比率(%)	138.74	115.41	129.31	133.94	154.90	10.61
	純益率(%)	15.85	24.45	21.57	19.89	22.60	11.97
	每股盈餘(元)	11.35	10.05	10.56	10.69	12.95	0.69
現金流量	現金流量比率(%)	42.62	8.91	(4.77)	22.53	3.09	(14.04)
	現金流量允當比率(%)	(284.57)	36.57	(12.65)	249.24	76.38	11.85
	現金再投資比率(%)	22.66	(3.91)	(13.04)	9.73	(6.25)	(11.65)
槓桿度	營運槓桿度	1.16	1.17	1.16	1.16	1.14	1.50
	財務槓桿度	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.02

最近二年度各項財務比率變動原因：
資產報酬率增加，係因稅後損益增加所致。
每股盈餘增加，係因稅後損益增加所致。
現金流量比率減少，係因營業活動淨現金流量減少所致。
現金流量允當比率減少，係因營業活動淨現金流量減少所致。
現金再投資比率減少，係因營業活動淨現金流量減少所致。

(2)個體財務報告

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構(%)	負債占資產比率	53.78	51.55	56.53	53.03	52.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	12,398.51	11,523.74	11,246.22	10,995.97	11,928.60
償債能力(%)	流動比率	212.49	230.91	192.09	201.39	202.34
	速動比率	24.4	20.01	20.65	19.52	19.47
	利息保障倍數	3,157	3,167	3,752	3,505	3,209
經營能力	應收款項週轉率(次)	70.38	46.24	58.85	77.76	91.5
	平均收現日數	6	8	7	5	4
	存貨週轉率(次)	0.52	0.27	0.3	0.3	0.3
	應付款項週轉率(次)	9.49	5	7.5	9	7.52
	平均銷貨日數	698	1,347	1,219	1,214	1,202
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	113.03	61.36	68.44	72.52	77.43
	總資產週轉率(次)	0.52	0.31	0.35	0.35	0.37
獲利能力	資產報酬率(%)	8.46	7.96	7.67	7.31	8.73
	權益報酬率(%)	19.86	16.32	16.33	15.71	17.89
	稅前純益占實收資本額比率(%)	138.34	115.56	128.9	134.21	155.69
	純益率(%)	15.86	24.61	21.6	20.07	22.87
	每股盈餘(元)	11.35	10.05	10.56	10.69	12.95
現金流量	現金流量比率(%)	42.1	8.97	-4.28	22.92	3.51
	現金流量允當比率(%)	-299.9	38.21	-11.55	233.82	75.45
	現金再投資比率(%)	27.15	-4.61	-14.4	10.86	-6.54
槓桿度	營運槓桿度	1.15	1.13	1.13	1.13	1.12
	財務槓桿度	1.04	1.03	1.03	1.03	1.03

最近二年度各項財務比率變動原因：
資產報酬率增加，係因稅後損益增加所致。
每股盈餘增加，係因稅後損益增加所致。
現金流量比率減少，係因營業活動淨現金流量減少所致。
現金流量允當比率減少，係因營業活動淨現金流量減少所致。
現金再投資比率減少，係因營業活動淨現金流量減少所致。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，應詳予分析其變動原因如下：

1. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元；%

項目＼年度	111 年度	112 年度	差異		說明
	金額	金額	金額	%	
其他流動資產	1,846,617	2,301,169	454,552	24.62	差異主要係 112 年度月河及國家置地案已取得使照、本年度始交屋而信託帳戶銷戶使其他流動資產減少外，主係受限制存款－玉山(得月)、華銀(大安)、台新(中原)、國泰世華(上文林)、富邦(一莊)受限制帳戶變動，共增加4.76億，係因建案仍建置中，陸續收取工程款以供建案收支。
短期借款	8,751,890	12,112,470	3,360,580	38.40	112 年為支應建案之成本投入，新增正大北投案 12.7 億、時代置地案 8.6 億、台中經貿五路案 5.28 億、得月案 5 億及台中豐樂路案 4.15 億。
合約負債－流動	4,647,040	3,725,080	(921,960)	(19.84)	主係因112年完工之建案(國家置地、月河及樂富中心等)轉列收入約 155 億元，其他建案依個別完工進度預收房地款約 146 億元，故相較去年同期減少 9 億元。
一年或一營業周期內到期長期負債	2,563,626	1,292,600	(1,271,026)	(49.58)	差異主係因本期長期借款已陸續到期，使一年或一營業週期內到期之長期借款減少。
長期借款	3,288,586	2,838,936	(449,650)	(13.67)	主係因新天地案擔保之借款隨時間陸續還款所致。
營業毛利	4,739,670	5,220,013	480,343	10.13	112 年度毛利略高於 111 年度，主要係因 112 年度認列「華固國家置地」建案，當年度認列營業收入金額佔 112 年度營業收入約為四成，且因「華固國家置地」建案之土地成本較低，在本公司營建成本控制得宜下，使該建案之毛利較高。
營業利益	3,720,766	4,350,337	629,571	16.92	本公司於 111~112 年度之營業利益金額呈現上升趨勢，主要係隨本公司推案量逐年增加且專案規模持續擴大，並對營業費用控管得宜所致，112 年度因認列毛利率較高之「華固國家置地」建案，使 112 年度整體毛利率上升至 33.03%，帶動營業利益提升。

項目＼年度	111 年度	112 年度	差　異		說　　明
	金額	金額	金額	%	
稅前淨利	3,707,610	4,287,778	580,168	15.65	差異主係 112 年度國內總體經濟情勢好轉，使得企業對於商用不動產需求增加，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，造成部分投資性需求回籠，以致於房屋銷售動能大幅提升，且部分不動產開發商推出低首付方案，降低買方購屋成本及門檻，因而帶動本公司「華固國家置地」、「華固樂富中心」及「華固月河」等建案交屋認列營收，使 112 年度營業收入較 111 年度增加 6.41%。本公司在營建成本及管銷費用控管得宜下，使營業利益率提升至 112 年度之 27.53%，雖受升息影響，使財務成本增加至 112 年度之 138,758 仟元下，致業外收入及支出為業外支出 62,559 仟元，然仍不減本公司 112 年度之本期淨利及本期綜合損益仍呈成長之勢。
本期淨利	2,954,013	3,571,958	617,945	20.92	
本期綜合損益總額	2,964,923	3,571,721	606,798	20.47	
營業活動之淨現金流入	4,239,068	614,890	(3,624,178)	(85.49)	差異主係 112 年度於台中、三重等地區購入營建用地致現金減少；及 112 年度完工之建案轉列收入金額大於其他建案依個別完工進度預收房地款，而 111 年情況則是相反所致。
籌資活動之淨現金流入（流出）	(822,606)	(4,880,195)	4,057,589	(83.14)	主要係 111 年短期借款及應付短期票券陸續到期還款較多所致。

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告。

2.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元；%

項目＼年度	111 年度	112 年度	差　異		說　　明
	金額	金額	金額	%	
短期借款	8,751,890	12,112,470	(588,453)	(14.74)	112 年為支應建案之成本投入，新增正大北投案 12.7 億元、時代置地案 8.6 億元、台中經貿五路案 5.28 億元、得月案 5 億元及台中豐樂路案 4.15 億元。
合約負債－流動	4,647,040	3,725,080	(921,960)	(19.84)	主係因 112 年完工之建案(國家置地、月河及樂富中心等)轉列收入約 155 億元，其他建案依個別完工進度預收房地款約 146 億元，故相較 111 年度減少 9 億元。

項目＼年度	111 年度	112 年度	差　異		說　　明
	金額	金額	金額	%	
一年或一營業周期內到期長期負債	2,563,626	1,292,600	(1,271,026)	(49.58)	差異主係因 112 年長期借款已陸續到期，使一年或一營業週期內到期之長期借款減少。
長期借款	3,288,586	2,838,936	(449,650)	(13.67)	主係因新天地案擔保之借款隨時間陸續還款所致。
營業利益	3,721,994	4,317,361	595,367	16.00	本公司於 111~112 年度之營業利益金額呈現上升趨勢，主要係隨本公司推案量逐年增加且專案規模持續擴大，並對營業費用控管得宜所致，112 年度因認列毛利率較高之「華固國家置地」建案，使 112 年度整體毛利率上升至 33.03%，帶動營業利益提升。
稅前淨利	3,715,047	4,309,820	594,773	16.01	差異主係 112 年度國內總體經濟情勢好轉，使得企業對於商用不動產需求增加，加上新青安房貸政策推出，進一步帶動國內住宅交易恢復活絡，並在民眾預期價格心理挹注下，導致居高不下的房價再次上漲，造成部分投資性需求回籠，以致於房屋銷售動能大幅提升，且部分不動產開發商推出低首付方案，降低買方購屋成本及門檻，因而帶動本公司「華固國家置地」、「華固樂富中心」及「華固月河」等建案交屋認列營收，使 112 年度營業收入較 111 年度增加 6.41%。本公司在營建成本及管銷費用控管得宜下，使營業利益率提升至 112 年度之 27.53%，雖受升息影響，使財務成本增加至 112 年度之 138,758 仟元下，致業外收入及支出為業外支出 62,559 仟元，然仍不減本公司 112 年度之本期淨利及本期綜合損益仍呈成長之勢。
本期淨利	2,957,246	3,581,783	624,537	21.12	
本期綜合損益總額	2,966,412	3,581,461	615,049	20.73	

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.民國 111 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十六。

2.民國 112 年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十七。

3.民國 113 年上半年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十八。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。

1.民國 111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件十九。

2.民國 112 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱附件二十。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況及其他重要事項應記載下列事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條之情事者，應揭露資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果之檢討分析

(一)財務狀況

1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響

單位：新台幣仟元

項目＼年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	比率(%)
資產總計	43,592,111	41,559,221	2,032,890	4.89
負債總計	22,796,874	22,187,719	609,155	2.75
權益總計	20,795,237	19,371,502	1,423,735	7.35
發生重大變動之主要原因及其影響：無。				

2.影響重大者應說明未來因應計畫：

本集團最近二年度資產、負債及權益之變動無重大影響。本集團持續專注於經營績效之改善與獲利之穩定成長，並健全公司財務結構，期以降低財務負擔。

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及其影響

單位：新台幣仟元

項目＼年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	比率(%)
營業收入	15,804,993	14,853,179	951,814	6.41
營業純益	4,350,337	3,720,766	629,571	16.92
稅前純益	4,287,778	3,707,610	580,168	15.65
重大變動之主要原因：無。				

2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

(1)已推案銷售個案

①台北市北士科「華固文臨」住宅案，基地642坪，總銷約29億，銷售率100%，113年4月起完工交屋。

②新北市中和區「華固中原置地」廠辦案，基地1,989坪，總銷約50億，採邊建邊售，銷售率100%， 113年7月起完工交屋。

③新北市中和區「華固得月」住宅案，基地1,268坪，總銷約38億，採邊建邊售，銷售率94%，預定114年9月完工交屋。

④台北市大安區「華固大安學府」住宅案，基地547坪，總銷約34億，銷售率97%，預定114年7月完工交屋。

⑤台北市北士科「華固上文林」住宅案，基地999坪，總銷約61億，預售銷售率92%，預定115年8月完工交屋。

⑥新北市泰山區「華固一莊」住宅案，基地1,150坪，總銷約42億，預售銷售率92%，預定115年11月完工交屋。

(2) 113年計畫新推個案

①台北市南港區「華固中央置地」，基地875坪，總銷約115億，採邊建邊售，預定114年10月完工。

②台北市大直「華固時代置地」，基地1,329坪，總銷約67億，採邊建邊售，預定114年12月完工。

③台中市西屯區「華固頂滙」，基地3,243坪，總銷約105億，採外接待預售，預定116年5月完工。

④新北市三重區「華固慕川」，基地949坪，總銷約45億，採外接待預售，預定117年8月完工。

⑤新北市三重區「華固織幸」，基地620坪，總銷約34億，採外接待預售，預定117年9月完工。

⑥台北市大安區「吾雙」，基地1,451坪，總銷約66億，採外接待預售，預定116年3月完工。

(三)現金流量

最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：

1.最近年度(112 年)現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項目＼年度	112 年度	111 年度	差異	
			金額	比率(%)
營業活動之現金流量	614,890	4,239,068	(3,624,178)	(85.49)
投資活動之現金流量	14,845	(82,804)	97,649	117.93
籌資活動之現金流量	(822,606)	(4,880,195)	4,057,589	83.14
變動之分析說明： 營業活動之現金流量減少，係因存貨增加所致。 投資活動之現金流量增加，係因處分投資性不動產所致。 籌資活動之現金流量增加，係因應付短期票券減少所致。				

2.流動性不足之改善計畫：動用土建融額度支應資金缺口。

3.未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (含預售信託專戶)	預計全年現金流入	預計全年現金流出	預計全年現金餘絀
3,018,502	10,949,522	27,464,852	(13,496,828)

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

本公司目前轉投資包括品興營造(股)公司、台灣數位工程(股)公司、華璞建設(股)公司、成都萬誠多寶置業有限公司、成都華固置業有限公司。台灣轉投資目的係為加強工程品質進度控管與進行不動產開發；中國大陸轉投資目的係為進行不動產開發，並規劃在餘屋銷售完畢後逐步結束營運。

(六) 其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議

年度	會計師就內部控制建議書所提缺失	目前改進情形
110	無重大缺失	不適用
111	無重大缺失	不適用
112	無重大缺失	不適用

(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無重大缺失。

(三)內部控制聲明書：請參閱第附件一。

(四)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：無。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構等進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：無。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件二。

四、律師法律意見書：請參閱附件三。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：本公司均依照所出具之聲明書或承諾事項辦理。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱附件十一。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：請參閱附件十三。

十三、其他必要補充說明事項：承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書：請參閱附件十四。

十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載下列事項

(一)董事會運作情形

1.最近年度(112 年度)及 113 年截至本公開說明書刊印日止，董事會開會 13 次，董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出(列)席率(%)	備註
董事長	鍾榮昌	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
董事	洪嘉昇	9	0	90%	新任，112/5/24 改選
董事	郭秋焜	2	0	66.67%	舊任，112/5/24 改選
董事	黃奕睿	12	0	92.31%	連任，112/5/24 改選
董事	劉若梅	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
董事	鍾山投資(股)公司 代表人：陳榮華	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
董事	新聯陽投資(股)公司 代表人：涂維珊	12	0	92.31%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	王自軍	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	藍文祥	12	1	92.31%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	莊孟翰	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	丁予嘉	10	0	100%	新任，112/5/24 改選

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：詳見本公司年報第 34 頁「最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議」。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：最近年度董事會議案並無董事對利害關係議案應迴避之情形存在。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形：詳見本公司年報第 19 頁「董事會評鑑執行情形」。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：董事會議程進行均全程錄音，並確實依相關法令規定執行各項董事會作業。

2. 董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次，第一季前完成	112/01/01-112/12/31	董事會	董事會內部自評	一、對公司營運之參與程度。 二、提升董事會決策品質。 三、董事會組成與結構。 四、董事之選任及持續進修。 五、內部控制。
每年執行一次，第一季前完成	112/01/01-112/12/31	個別董事成員	董事成員自評	一、公司目標與任務之掌握。 二、董事職責認知。 三、對公司營運之參與程度。 四、內部關係經營與溝通。 五、董事之專業及持續進修。 六、內部控制。
每年執行一次，第一季前完成	112/01/01-112/12/31	功能性委員會(審計委員會及薪資報酬委員會)	功能性委員會內部自評	一、對公司營運之參與程度。 二、功能性委員會職責認知。 三、提升功能性委員會決策品質。 四、功能性委員會組成及成員選任。 五、內部控制。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

最近年度(112 年度)及當年度(113 年)截至公開說明書刊印日止，審計委員會開會 13 次(A)，獨立出董事列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
獨立董事	王自軍	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	藍文祥	12	1	92.31%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	莊孟翰	13	0	100%	連任，112/5/24 改選
獨立董事	丁予嘉	10	0	100%	新任，112/5/24 改選

主要職權：審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。

審計委員會於最近年度(112 年度)及當年度(113 年)截至公開說明書刊印日止舉行 13 次會議，審議的事項主要包括：

1、依第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
2、依第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
3、簽證會計師之委任、解任或報酬。
4、由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告。
5、其他公司或主管機關規定之重大事項。

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。
(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：所有獨立董事決議通過後呈報董事會討論，詳見本公司年報第 34 頁「最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議」。
(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：最近年度審計委員會議案並無獨立董事對利害關係議案應迴避之情形存在。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：最近年度審計委員會相關議案，內部稽核主管及會計師皆列席與會，並無獨立董事具有異議之議案。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公司官網及公開資訊觀測站。	無。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司已訂定「股東會議事規則」，並設有專責人員(發言人及股務單位)處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜。	(一)無。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司依股務代理機構提供之股東名冊掌握主要股東名單。	(二)無。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司及子公司已依法令規範制定「子公司監理作業」、「關係人交易之管理」及「關係人相互間財務業務相關作業規範」等相關辦法。	(三)無。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司已訂定「防範內線交易管理暨內部重大資訊處理管理作業」。	(四)無。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)本公司已於公司治理實務守則擬定董事多元化政策，多元情形請詳見本公司年報第 11「董事及監察人資料」。	(一)無。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二)本公司目前除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，並無其他功能性委員會。	(二)未來將配合法令規定予以執行。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)為落實公司治理並提升本公司董事會功能，建立績效目標以加強董事會運作效率，本公司已訂定「董事會績效評估辦法」，並每年於董事會報告評估結果，並將整體董事會績效評估結果用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。	(三)無。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司每年定期呈送董事會評估會計師之獨立性，對其獨立性進行審查，並要求會計師出具「簽證會計師之角色、責任及獨立性聲明書」。經本公司確認會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，無其他財務利益及業務關係，方進行會	(四)無。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			計師之聘任及費用之審議，評估項目詳見本公司年報第 23 頁「會計師獨立性之評估」	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司董事會決議通過管理部姚秀琴資深協理擔任公司治理主管，具公開發行公司股務單位主管職務經驗 3 年以上，符合公司治理主管之適任資格。 主要職掌包含： 1、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2、製作董事會及股東會議事錄。 3、協助董事就任及持續進修。 4、提供董事執行業務所需之資料。 5、協助董事遵循法令。 6、向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任職期間內資格是否符合相關法令規章之檢視結果。 7、辦理董事異動相關事宜。 8、其他依法令、公司章程或契約所訂定之事項等。 112 年業務執行重點如下： 1、協助董事會及股東會之會議法遵事宜。 2、協助檢覆董事會及股東會重要決議之重大訊息公告事宜，依法發布正確之重大訊息，確保投資人獲得對等之資訊。 3、協助董事執行職務、提供所需資料並安排董事進修課程。 4、協助提醒董事之權利義務規定。 5、協助辦理「董監事及重要職員責任保險」，並向董事會報告。 6、協助新任董事了解其職責及熟悉公司運作。 進修情形詳見本公司年報第 24 頁「公司治理主管進修情形」。	無。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		1、本公司設置發言人及代理發言人與投資人溝通。 2、本公司於官方網站設置利害關係人專區，利害關係人對象涵蓋客戶、供應商、投資人及員工等，皆各自設有溝通管道以回應其所關切之重要議題，並揭露其溝通方式與頻率。	無。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任專業股務代理機構-台新綜合證券股份有限公司股務代理部辦理股東會事務。	無。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	 V V V		 (一)本公司於官方網站設置「公司治理」、「投資人關係」及「ESG」專區，定期揭露公司財務業務及公司治理資訊。 (二)本公司架設繁體、英文及簡體版官方網站，指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作。落實發言人制度，並已按法令規範以期能即時揭露足以影響股東及利害關係人決策之資訊。 (三)公司各季度、年度財務報告及各月份營運情形皆依據規定於年度終了後兩個月內公告並申報完成。	 (一)無。 (二)無。 (三)無。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		1、除法定勞工權益外，亦為員工投保團體保險、成立職工福利委員會辦理各項福利活動、於公司章程明訂員工酬勞比例、並不定期舉辦內部或外派員工參與各項教育訓練課程及團體交誼活動。 2、為長期留任及培育優秀人才，以激勵員工未來長期於公司任職並發揮技術專長，且以保障其退休或離職後之生活安定為目的暨公司推行永續發展(員工照顧)已於 111 年 11 月成立員工持股委員會，執行員工持股信託計畫。 3、本公司設有專人維繫與投資者之間關係，且每季受邀參加一次由券商舉辦之法人說明會。 4、本公司及子公司恪遵政府機關頒行之各項法令以維護利害關係人權利，並設置利害關係人專區，設有專責人員管理溝通信箱，妥適回應利害關係人所關切之議題。 5、本公司董事及監察人依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規定辦理，年度進修情形詳見本公司年報第 24 頁「董事進修情形」。	無。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			6、本公司及子公司風險管理政策及風險衡量標準之執行情形，詳見本公司年報第 146 頁「風險事項」。 7、本公司設置營業部及售服部，並訂有相關作業管制程序，以落實客戶購屋前、中、後之各項業務處理。 8、本公司已購買董監事暨重要職員責任保險。	

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。

符合新增指標及已改善事項：

1、強化董事會結構與運作：制訂與營運目標連結之智慧財產管理計畫，並於公司網站或年報揭露執行情形，且至少一年一次向董事會報告。

2、提升資訊透明度

(1)在會計年度結束後兩個月內公布經會計師查核簽證之年度財務報告。

(2)於中文版期中財務報告申報期限後兩個月內以英文揭露期中財務報告。

(3)每季受邀參加一次法人說明會。

3、推動永續發展

(1)設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制訂及監督執行，並於公司網站及年報說明設置單位之運作及執行情形，且至少一年一次向董事會報告。

(2)依據全球永續性報告協會(GRI)發布之 GRI 準則，於六月底前編製並於公開資訊觀測站及公司網站上傳永續報告書，並參考 SASB 準則揭露相關 ESG 資訊。

(3)於公開資訊觀測站及公司網站上傳英文版永續報告書。

(4)依氣候相關財務揭露建議書(TCFD)架構，揭露企業對氣候相關風險與機會之治理情況、策略、風險管理、指標和目標之相關資訊。

(5)制定職場多元化或推動性別平等政策，並揭露其實施情形。

其餘未改善之事項，將視公司規劃逐步改善與落實。

1. 會計師獨立性之評估

本公司審計委員會每年藉以下標準評估簽證會計師之獨立性，並向董事會報告評估之結果：

(1)會計師之獨立性聲明。

(2) 會計師所提供之審計或非審計服務皆需經過審計委員會事先之審核，以確保非審計服務不會影響審計之結果。

(3) 由簽證會計師彙總審計品質指標(AQI)予審計委員會中報告，最近一年度評估結果業經113年2月27日審計委員會討論通過後，並提報113年2月27日董事會決議通過對會計師之獨立性及適任性評估。

(4) 公司評估項目如下

評估項目	評估結果	是否符合獨立性
1、會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係	否	是
2、會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為	否	是
3、會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係	否	是
4、會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務	否	是
5、會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目	否	是
6、會計師是否持有或仲介本公司所發行之股票或其他證券	否	是
7、會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突	否	是
8、會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係	否	是
9、會計師是否有懲戒處分	否	是
10、會計師是否已連續七年提供本公司審計服務	否	是

2. 公司治理主管進修情形

職稱	姓名	總時數	日期	時數	單位	名稱
公司治理主管	姚秀琴	17	112/6/6	3	社團法人中華公司治理協會	從 ESG 企業永續發展看上市櫃公司的資安治理策略
			112/6/9	3	社團法人中華公司治理協會	以風險管理推動企業永續發展-上市上櫃公司風險管理實務守則
			112/8/11	3	社團法人中華公司治理協會	董事會/高階管理者在 ESG 治理的角色與職責
			112/8/15	2	社團法人中華公司治理協會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機
			112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		12	113/3/8	3	社團法人中華公司治理協會	企業的危機管理與溝通
			113/3/22	3	社團法人中華民國企業永續發展協會	CDP 台灣發表會-以永續知識力打造全新碳時代宣導會
			113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
			113/7/3	3	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇

3. 董事進修情形

職稱	姓名	總時數	日期	時數	單位	名稱
董事	鍾榮昌	8	112/8/15	2	社團法人中華公司治理協會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機
			112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	洪嘉昇	14	112/8/15	2	社團法人中華公司治理協會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機
			112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/21	3	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂-新興科技下之營運管理模式變革
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理

職稱	姓名	總時數	日期	時數	單位	名稱
			112/11/23	3	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂-公司治理之綠能創新商業模式
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	劉若梅	8	112/8/15	2	社團法人中華公司治理協會	人工智慧大爆發：聊天機器人 ChatGPT 的技術發展與應用商機
			112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		6	113/7/3	6	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇
	陳榮華	6	112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	涂維珊	15	112/3/24	3	社團法人中華民國工商協進會	112 年董事會股東會應注意事項暨常見問題探討
			112/3/31	3	社團法人中華民國工商協進會	最新跨國稅制規範對企業之影響與因應(案例演示)
			112/6/5	3	社團法人中華民國工商協進會	董事會中的企業資訊安全治理課題—績效與風險議程
			112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	黃奕睿	6	112/3/20	3	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師洗錢防制監理與實務
			112/11/22	3	中華民國會計師公會全國聯合會	最新洗防趨勢與業務
獨立董事	王自軍	6	112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	藍文祥	6	112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	莊孟翰	6	112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理

職稱	姓名	總時數	日期	時數	單位	名稱
		3	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
	丁予嘉	9	112/7/13	3	臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會
			112/8/16	3	社團法人中華公司治理協會	營建產業永續淨零之路
			112/9/27	3	社團法人中華公司治理協會	數位信任的挑戰與治理
		6	113/6/19	3	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與能源政策趨勢對企業經營的風險與機會
			113/8/5	3	財團法人台北金融研究發展基金會	公司治理-數位詐騙與數位金融犯罪偵測與防治

(四)公司如有設置薪酬委員會或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形：

1.薪資報酬委員會

(1) 薪資報酬委員會成員資料

身分別 / 姓名 \ 條件		專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
召集人(獨立董事)	王自軍	參閱本公司年報 第 7 頁「董事及監察人資料」		0
委員(獨立董事)	藍文祥			0
委員(獨立董事)	莊孟翰			1
委員(獨立董事)	丁予嘉			2

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

①本公司之薪資報酬委員會委員委員4人。

②本屆委員任期：112年6月1日至115年5月23日，最近年度薪資報酬委員會開會4次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	王自軍	4	0	100%	連任，112/6/1 委任
委員	藍文祥	4	0	100%	連任，112/6/1 委任
委員	莊孟翰	4	0	100%	連任，112/6/1 委任
委員	丁予嘉	1	0	100%	新任，112/6/1 委任

薪酬委員會主要職權：協助董事會評估及執行公司整體薪酬與福利政策，以及董事及經理人之報酬。其主要職責包括：

1、訂定並定期檢討本公司董事及經理人薪資報酬之管理辦法。

2、定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：最近年度董事會並無不採納或修正薪資報酬委員會之建議之情形存在。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

日期	議案內容	決議結果	公司對其意見之處理
112 年 2 月 22 日 第 4 屆第 12 次	111 年度員工酬勞及董事酬勞分派總數案。	所有委員無異議照案通過	提董事會經全體出席董事無異議照案通過
112 年 3 月 22 日 第 4 屆第 13 次	111 年度董事酬勞分配及經理人員工酬勞發放案。	所有委員無異議照案通過	提董事會經全體出席董事無異議照案通過
112 年 5 月 3 日 第 4 屆第 14 次	1、經理人異動案。 2、經理人晉升及調薪案。	所有委員無異議照案通過	提董事會經全體出席董事無異議照案通過
112 年 6 月 1 日 第 5 屆第 1 次	推選本公司第 5 屆薪資報酬委員會之召集人。	所有委員推選王自軍先生擔任本屆召集人	無

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		1、本公司「企業社會責任實務守則」於 106 年 11 月 1 日董事會決議通過後實施，訂定明確之企業社會責任政策，且於 111 年 1 月 19 日經董事會決議通過配合法令修正名稱為「永續發展實務守則」。 2、本公司已跨部門成立永續專案小組，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並每年一次向董事會報告永續發展推動情形及永續報告書編撰等相關事務，發揮董事會監督與管理功能，確保永續發展策略充份落實於公司日常營運中。 3、已於 113 年 1 月 24 日董事會報告永續報告書及 112 年度永續發展推動情形。	無。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註 2)	V		1、本公司 109 年 11 月 4 日經董事會決議通過「風險管理政策」，並依重大性原則透過風險評估及辨識、確認、擬定措施、定期檢視，以落實風險管理之執行。 2、本公司自 109 年起推動並落實風險管理機制，由總經理負責統籌風險管理工作，並每年一次向董事會報告風險管理運作情形。已於 113 年 1 月 24 日董事會報告 112 年度風險管理運作情形。	無。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	 V V V		 (一)本公司及子公司環境管理制度： １、定期進行辦公環境整體消毒。 ２、空調機組定期清洗保養，維護機器效能避免能源浪費。 (二)本公司及子公司於執行營運活動及內部管理時，致力提昇各項資源之利用效率，使地球資源能永續利用，相關環境保護政策包含：推動作業流程電子化以節省紙張使用；致力宣導影印紙回收再利用，並力行垃圾分類資源回收。 (三)本公司及子公司因應氣候變遷相關之作為：	 (一)無。 (二)無。 (三)無。

<table>
<tr><th rowspan="2">推動項目</th><th colspan="3">執行情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</td><td>V</td><td></td><td>1、依據公司營運狀況與環境的互動關係，並參考 TCFD 氣候相關財務揭露建議，建立風險與機會清單。
2、永續小組召開會議、外部專家協助，透過討論與表單調查，鑑別氣候的風險與機會，並依據衝擊程度和可能性進行排序。
3、羅列出兼具高衝擊度與高可能性的氣候風險與機會，並依不同情境分析不同情境分析對營運的影響。
4、盤點內部政策與氣候議題，針對重大氣候議題，擬定因應策略。
5、永續小組和風險管理小組持續追蹤各策略應對 狀況與執行進度。
(四)本公司遵循政府環境相關法規，並於 109 年起，以用電量每年降低 0.5%為目標。以下為本公司於溫室氣體排放、用水量及廢棄物之管理政策，以及總公司辦公區域近兩年之數據統計：
1、溫室氣體排放量：本公司自 112 年導入 ISO 14064-1:2018 標準之溫室氣體盤查，並編製溫室氣體報告書。將溫室氣體盤查結果實施碳管理政策，相關管理政策請詳見永續報告書。
<table>
<tr><td>年度</td><td>110 年</td><td>111 年</td></tr>
<tr><td>範疇一</td><td>13.62 噸</td><td>10.89 噸</td></tr>
<tr><td>範疇二</td><td>55.68 噸</td><td>54.61 噸</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>69.30 噸</td><td>65.50 噸</td></tr>
</table>
2、用水量：本公司為達成用水減量之目標，於總公司辦公室區域推行節水措施，如：加裝省水裝置，同時向員工宣導節水觀念，減少水資源耗用。
<table>
<tr><td>年度</td><td>110 年</td><td>111 年</td></tr>
</table></td><td>(四)無。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">推動項目</th><th colspan="3">執行情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>用水量</td><td>962 噸</td><td>1,299 噸</td></tr>
</table>
3、廢棄物量：本公司為落實廢棄物減量，訂有廢棄物減量之具體措施，包含：推動表單電子化降低紙張耗用、實施垃圾分類與資源回收等，更多減量措施請詳見永續報告書。
<table>
<tr><td>年度</td><td>110 年</td><td>111 年</td></tr>
<tr><td>廢棄物量</td><td>2.30 噸</td><td>1.92 噸</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td>四、社會議題
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？

(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？

(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</td><td>V

V

V</td><td></td><td>(一)本公司為致力維護員工基本人權，打造充分保障人權的職場環境，支持並遵循《世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》及國際勞工組織《工作基本原則和權利宣言》等國際公認之人權保護精神與基本原則，並恪守我國之勞動相關法規，杜絕任何侵犯及違反人權的行為，使公司所有成員均能獲得公平而有尊嚴的對待，特訂定人權政策。並透過制度規範、不定期辦理教育訓練、建立溝通管道等機制，提升對人權議題的關注，落實保障人權之具體管理方案。
(二)本公司員工福利措施詳見本公司 112 年度年報第 51 頁「勞資關係」；另已於本公司章程第廿九條之一訂定「年度如有獲利，應提撥 3-5%為員工酬勞」。
(三)本公司及子公司除恪遵各項勞動法令規範外，並致力於建構健康、安全與舒適之職場環境：
1、已於工程建造循環訂定「安全衛生管理」辦法，並不定期辦理安全衛生等相關教育訓練，公司已有 7 位員工取得勞工安全衛生管理員證照及 27 位員工取得營造業職業安全衛生業務主管相關證照。
2、每日施工前按公司內部制定之安全衛生日誌項目進行逐項安全措施檢查，含一般狀況及墜落防止、施工地區安全設備檢查、火災防止等 13 項檢查；每週召開工地巡查會議進行檢核與稽查。其中公司與資訊廠商自行開發使用的 MTS 工</td><td>(一)無。

(二)無。

(三)無。</td></tr>
</table>

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			地巡檢系統，可於電腦及手機上將現場環境日報表、自主檢查表及稽核表單即時統整，藉此追蹤、預防及改善，有效提升工地控管、施工品質與勞工安全衛生。 3、公司亦常備醫護箱、裝設自動體外除顫器(AED)並實施教育訓練；而辦公大樓為強化消防與防災意識，不定期舉辦相關議題講座並實施演習；設置保全之門禁系統，以確保員工安全之防護；設置空氣濾清器、112 年度辦公室地毯清潔 12 次；而新冠肺炎期間多次進行防疫會議研擬相關措施，打造同仁安全與健康作業環境。除發放居家快篩試劑外，公司設置體溫量測機及自動感應酒精消毒器等設備。相關措施隨政府機關滾動式調整；並每年補助員工健康檢查費用，妥善管理員工健康，善盡提供安全與健康工作環境之責。 4、112 年度員工職災之件數、人數及占員工總人數比率，及相關改善措施：無職災情事之發生。 5、112 年度火災之件數、死傷人數及死傷人數占員工總人數比率，及因應火災之相關改善措施：無火災情事之發生。	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)本公司及子公司執行個人年度訓練時數之規定，並視個別員工業務需求不定期派外訓練，鼓勵員工進修發展職涯能力。	(四)無。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司及子公司相關消費者權益已於合約中明載並於簽約時解說，且設置 0800 售服專線提供消費者暢通之申訴管道，並制定相關客戶需求及服務的標準作業程序。	(五)無。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		(六)本公司及子公司與供應商來往均依循供應商管制程序辦理，並透過供應商考核機制進行評估。	(六)無。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司依「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」規定，參照 GRI 準則、氣候相關財務揭露建議(TCFD)及永續會計準則委員會(SASB)準則編製並出版永續報告書，未來將配合法令規定執行永續報告書第三方驗證。	無。

<table>
<tr><td rowspan="2">推動項目</td><td colspan="3">執行情形</td><td rowspan="2">與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</td></tr>
<tr><td>是</td><td>否</td><td>摘要說明</td></tr>
<tr><td colspan="5">六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。</td></tr>
<tr><td colspan="5">七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：
1、土地資源不可再生，建築乃百年大計，全體同仁都體認應負有的社會責任，提供購屋者安全舒適精緻的生活空間。努力營造優質的生活環境，不但加強綠化、增加健康休閒措施、也要求完善的社區管理和良好的售後服務。
2、本公司在追求永續經營及成長的同時，亦體認企業營運活動及產品對社會及環境之影響，因而積極實踐於城市美學的形塑，並致力資源永續與節能減碳的議題。此外，更本於建築領域的知識與資源，成立「華固教育基金會」作為回饋社會的平台，期延續華固建設踏實而穩健的精神，持續散播關懷在全台各個需要溫暖的角落。</td></tr>
</table>

(六)氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1、敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	1、公司以董事會為風險管理之最高單位，負責核准、審閱各監督公司風險管理政策，並由總經理擔任召集人負責統籌及綜理公司整體之風險管理事項，並每一年向董事會報告。
2、敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	2、公司依據可能性及衝擊度排序出5項氣候風險： 短期：為抑制空污設備成本增加。 中期：碳費增加、市場需求降低。 長期：生產及審查時程延遲、營運及購地成本增加。 及3項關鍵氣候機會： 短期：善用公共部門獎勵法。 中期：參與可再生能源項目，並使用節能措施。 長期：更有效能的建築。 配合市場需求調整售價，增加收入。
3、敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	3、公司辨識出轉型風險因應之行動為導入預鑄工法、整合產品服務及強化工地管理等措施均造成直接成本增加。
4、敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	4、公司採取以下方式鑑別氣候風險： (A)建立氣候風險與機會清單。 (B)召集各部門鑑別與排序議題。 (C)確認重大風險、機會與情境分析。 (D)盤點政策與因應策略。 (E)執行追蹤進度。 並將分析結果納入整體風險管理政策，並且定期檢視各單位風險管理事項。
5、若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	5、未來將配合法令規定予以執行。
6、若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	6、未來將配合法令規定予以執行。
7、若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	7、未來將配合法令規定予以執行。
8、若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	8、未來將配合法令規定予以執行。
9、溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於1-1及1-2)。	9、未來將配合法令規定予以執行。

(七)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本公司已訂定經董事會通過之「誠信經營守則」並揭露於公司官網，以確立公司道德行為標準，供本公司董事會成員及受僱人以資遵循。	(一)無。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)本公司稽核室及簽證會計師定期抽查內部營業活動執行狀況，並且於公司官網設置檢舉信箱供舉發任何不當之行為，作為防範不誠信行為之措施。	(二)無。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)本公司除訂定「公司道德行為準則」確立誠信行為指南，以供董事會成員及受僱人遵循外，並另訂定「考核及獎懲作業」及「檢舉暨申訴管理辦法」，作為防範不誠信行為方案，且落實執行。	(三)無。
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)本公司及子公司制訂供應商管制程序以避免與有不誠信行為記錄者進行交易。	(一)無。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)本公司之「董事長室」為推動企業誠信經營專責單位，並每年一次向董事會報告執行情形。已於 112 年 11 月 1 日董事會報告 112 年誠信經營執行情形。	(二)無。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)本公司制定防止利益衝突政策於「誠信經營守則」及「公司道德行為準則」： 1、應迴避個人利益或可能介入公司整體利益之利害衝突。 2、公司人員與所屬之關係企業，如有資金貸與、背書保證及重大資產交易等情事，應依相關法令及公司規定辦理。 前述措施搭配設置檢舉暨申訴管道並落實執行。	(三)無。
	V			

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	∨		(四)本公司已建立有效的會計制度及內部控制制度，由稽核室擬訂相關稽核計畫並進行查核，以確保各項制度有效執行及誠信經營之落實，查核結果並定期報告審計委員會及董事會。 (五)本公司及子公司對新任受僱人於職前新人訓練時予以教育宣導，並定期舉辦相關主題之內部教育訓練，鼓勵員工進修且不定期提供相關教育訓練資訊。	(四)無。 (五)無。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	∨ ∨ ∨		(一)本公司及子公司訂定「檢舉暨申訴管理辦法」，並指派受理單位為稽核室。 (二)本公司及子公司訂定「檢舉暨申訴管理辦法」，載明受理檢舉/申訴案件之調查程序；處理檢舉/申訴案件之相關資訊者應遵循保密原則予以保密。 (三)本公司及子公司訂定「檢舉暨申訴管理辦法」，制定保密原則並載明承諾保護檢舉/申訴人不因此情事而遭受不當處置。	(一)無。 (二)無。 (三)無。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	∨		本公司制訂「誠信經營守則」並揭露於公司官網及公開資訊觀測站。	無。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司訂定誠信經營守則向公司董事會成員及受僱人宣導熟稔職責內所需遵守的各項法律與限制，應避免基於職務所獲得之個人不當利益，於商業活動時應促成本公司合法利益之取得。本公司誠信經營守則與運作情形與所訂之守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) １、本公司與關係人交易之行為皆依法令規定公告於公開資訊觀測站。 ２、明定供應商及承攬商應遵守供應商管制程序，並定期進行供應商考核。				

(八)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

公司官網_公司規章與運作，網址如附：
https://www.huaku.com.tw/governance_download?page=1

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、公司治理主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(十)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

陸、重要決議、公司章程及相關法規

一、與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件四。

二、公司章程及章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件五。

三、盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件六。

附件一

內部控制聲明書

華固建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113年2月27日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國113年2月27日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

華固建設股份有限公司

董事長：　　簽章

總經理：　　簽章

附件二

證券承銷商評估總結意見

承銷商總結意見

華固建設股份有限公司(以下簡稱「該公司」或「華固公司」)本次為辦理公開募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，發行張數上限分別為 40,000 張及 20,000 張，每張面額均為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限分別為 4,000,000 仟元及 2,000,000 仟元整。依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

富邦綜合證券股份有限公司

負　責　人：程　明　乾

承銷部門主管：徐　傳　禮

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

附件三

律師法律意見書

律師法律意見書

華固建設股份有限公司本次募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行張數上限為肆萬張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣肆拾億元整；第四次無擔保轉換公司債，發行張數上限為貳萬張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣貳拾億元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，華固建設股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

華固建設股份有限公司

翰辰法律事務所

邱雅文律師

中 華 民 國 113 年 8 月 27 日

附件四

與本次發行有關之董事會議事錄

華固建設股份有限公司第12屆第10次董事會議事錄

定期董事會

（節錄本）

一、時間：民國113年8月8日(星期四) 上午10時00分

二、地點：華固建設會議室

三、出席：董事：鍾榮昌、洪嘉昇、劉若梅、陳榮華、涂維珊、黃奕睿

獨立董事：王自軍、藍文祥、莊孟翰、丁予嘉（共計10人）

四、列席：稽核室襄理：唐湘玲（共計1人）

五、缺席(請假)：無（共計0人）

六、主席：鍾榮昌董事長　　記錄：姚秀琴

七、主席宣佈開會。

八、報告事項：略。

九、討論事項：

案 由 一： 略

案 由 二： 本公司擬發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債案。

說　　明：(一)本公司為充實營運資金及償還銀行借款，以提升自有資金比重及減少利息支出，擬依證券交易法第二十二條及「發行人募集與發行有價證券處理準則」之相關規定，發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債總張數上限分別為40,000張及20,000張。

(二)本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，擬分別採詢價圈購方式及競價拍賣方式全數辦理對外公開承銷，主要發行條件如下：

(1)本次發行國內第三次無擔保轉換公司債總張數上限為40,000張，每張債券面額為新台幣10萬元整，發行期間為五年，票面利率0%，依票面金額之100.5%~102%發行，採詢價圈購方式辦理公開承銷，預計發行總面額上限為4,000,000仟元。

(2)本次發行國內第四次無擔保轉換公司債總張數上限為20,000張，每張債券面額為新台幣10萬元整，發行期間為五年，票面利率0%，預計發行總面額上限為2,000,000仟元，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於面額之100.5%~102%發行，實際發行金額依競價拍賣結果而定。

(3)本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，請參閱附件5-1及附件5-2；實際發行及轉換辦法擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並於呈報主管機關核准後，授權董事長訂定發行日期。

(4)本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債依證券交易法第八條及發行人募集與發行有價證券處理準則第十條規定不印製實體債券，採

帳簿劃撥交付。於主管機關申報生效發行後，擬授權董事長另訂發行日，並將向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。

(5)因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債籌資計畫有關之發行金額、發行條件、發行及轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事項，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理。

(6)為配合國內第三次及第四次無擔保轉換公司債籌資計畫之發行作業，擬授權本公司董事長核可並代表本公司簽署一切有關發行國內無擔保轉換公司債之契約文件，並代表本公司辦理相關發行事宜，如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理。

(三)本計畫所須資金之來源、計畫項目、預定進度及可能產生效益，請參閱附件 5-3。

(四)本案經審計委員會 113 年 8 月 8 日審議通過後，提請董事會討論。

決　　議：　經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。

案 由 三～十：略

十、臨時動議：無。

十一、散會：同日上午 11 時 03 分，主席宣布散會。

附件五

章程及修訂前後條文對照表

華固建設股份有限公司章程

經 112.05.24 股東會通過

第一章　總則

第　一　條：本公司依照公司法有關股份有限公司之規定組織，定名為「華固建設股份有限公司」，簡稱華固建設公司。

第　二　條：本公司所營事業如下：

一、委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。

二、室內裝潢業務。

三、建材及機械買賣及進出口貿易業務。

四、委託營造廠商興建一般工業用地之廠房、倉庫出租出售業務。

五、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一：本公司視業務上之必要，得為同業間對外保證。

第二條之二：本公司轉投資總額，不受公司法第十三條規定「不得超過本公司實收股本百分之四十」之限制。

第　三　條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分支機構。

第　四　條：刪除

第二章　股份

第　五　條：本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股金額新台幣壹拾元正，授權董事會分次發行。

第　六　條：本公司股票均為記名式，並應編號及由代表公司之董事簽名或蓋章，並經依法得擔任股票發行簽證人之銀行簽證後發行之。

本公司發行之股份得免印製股票，並應洽證券集中保管事業機構登錄。

第　七　條：股東名簿記載之變更，於股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，均停止之。

第　八　條：股務相關事宜依公開發行股票公司股務處理準則向本公司股務代理機構辦理。

第　九　條：(刪除)

第　十　條：(刪除)

第十一　條：(刪除)

第三章　股東會

第十二　條：股東會分為常會及臨時會二種，常會每年召集一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開，臨時會於必要時依相關法令召集之。股東會開會時，得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之，如以視訊會議為之，其股東以視訊參與會議者，視為親自出席。

股東常會之召集，應於開會三十日前；股東臨時會之召集，應於開會十五日前，將開會之日期、地點及提議事項通知各股東。但對於未滿一千股之股東，得以公告方式為之。

第十二條之一：持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向公司提出股東常會議案，但以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案，其相關作業皆依公司法及相關規定辦理。

第 十三 條：股東因故不能出席時，得依公司法第一七七條規定出具委託書載明授權範圍委託代理人出席。

以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

第 十四 條：股東會以董事長擔任主席，董事長請假或因故不能行使職權，由董事長指定董事一人代理，未指定代理人時由董事互推一人代理之。

第 十五 條：下列事項應經股東會決定：

(一)訂定及變更公司章程。

(二)選任或解任董事。

(三)查核及承認董事會所造具之各項表冊、報告。

(四)購買或合併國內外其他公司或企業。

(五)公司之解散、合併、分割及清算。

(六)讓與或出租公司全部或主要部份之營業或財產。

(七)彌補虧損或分派盈餘、股息，及公司其他重要事項。

(八)其他依法應由股東會決議之事項。

第 十六 條：股東每股有一表決權，但受限制或公司法第179條第二項所列無表決權者，不在此限。

第 十七 條：股東會之決議，除相關法令另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權數過半數之同意行之。

第 十八 條：股東會決議事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章並記明會議之時日地點、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。

前項議事錄之製作及分發，得以公告方式為之。出席股東簽名簿及代理出席委託書一併保存於本公司。

第四章 董事及審計委員會

第 十九 條：本公司設董事九至十一人，董事之選舉採公司法第一百九十二條之一之候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任，任期三年，連選得連任，董事任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選董事就任為止。

上述董事名額中，設獨立董事至少三人。獨立董事與非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。

第十九條之一：本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會成員、職權行使及其他應遵行事項，悉依相關法令規定辦理，其組織規程由董事會另訂之。

第 二十 條：董事組織董事會，由董事依公司法第二○八條規定互選一人為董事長，以同一方式互選一人為副董事長，依照法令規章執行股東會及董事會之決議。

第 廿一 條：董事會之職權如下：

(一)本公司經理人之委任、解任及報酬。

(二)分支機構之設置及廢止。

(三)變更公司章程之提議。

(四)公司全部或主要部份營業、財產之讓與、出租及交換、設質、抵押或為其他處分之核可或提議。

(五)員工績效獎金辦法之核定及盈餘、股息、酬勞分配之提議。

(六)公司轉投資其他事業之核可。

(七)其他依照法令及股東會賦予之職權。

第 廿二 條：董事會由董事長召集之，但經董事過半數之請求，董事長應即召集。董事會以董事長為主席，董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由董事互推一人代理之。董事應親自出席董事會，董事因故不能出席者，得委託其他董事代理之，前項代理人以受一人之委託為限。

董事會得以視訊畫面會議為之，董事以視訊參與會議者，視為親自出席。

董事會召集通知得以傳真、電子郵件（E-mail）等方式為之。

第 廿三 條：董事會之決議，除公司法另有規定外，應有過半數董事之出席，以出席董事過半數之同意行之。其決議案並應由主席簽名或蓋章，連同出席簽名簿、委託書作成議事錄保存之。

第廿三條之一：董事之報酬，授權董事會依董事對公司營運參與之程度及貢獻之價值議定之。

第五章 經理及職員

第 廿七 條：(刪除)

第 廿八 條：本公司經理人若干，其委任、解任及報酬依公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會計

第 廿九 條：本公司會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止，每會計年度終了，董事會造具下列表冊，提交股東會承認。

(一)營業報告書。

(二)財務報表。

(三)盈餘分派或虧損撥補之議案。

第廿九條之一：本公司年度如有獲利，應提撥3%-5%為員工酬勞，及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。

員工酬勞得以股票或現金為之，其發放之對象除本公司員工外，得包括符合一定條件之從屬公司員工。

有關員工酬勞、董事酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。

第 三十 條：本公司為建築業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求。

本公司於每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，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限。本公司當期累積之帳列其他權益減項淨額及投資性不動產公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如有不足時，再自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列或迴轉後，為本期可分配盈餘，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配之盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。各年度發放股東紅利分配總金額不低於本期可分配盈餘之百分之五十，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之六十。

本公司董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。

第七章　　附則

第 卅一 條：本章程如有未盡事宜，悉依照公司法及有關法令之規定辦理。

第 卅二 條：本章程經股東會通過後施行，變更時亦同，本章程訂立於民國七十八年三月二十二日。

第一次修訂於民國八十一年十一月十六日
第二次修訂於民國八十一年十一月二十一日
第三次修訂於民國八十二年一月十五日
第四次修訂於民國八十四年五月二十日
第五次修訂於民國八十四年八月二十一日
第六次修訂於民國八十六年六月五日
第七次修訂於民國八十六年十月二十九日
第八次修訂於民國八十七年四月二十一日
第九次修訂於民國八十九年三月三十日
第十次修訂於民國九十年四月十日
第十一次修訂於民國九十一年五月十七日
第十二次修訂於民國九十三年四月三十日
第十三次修訂於民國九十四年四月二十八日
第十四次修訂於民國九十五年五月二十四日
第十五次修訂於民國九十六年六月十二日
第十六次修訂於民國九十九年五月二十六日
第十七次修訂於民國一〇〇年五月十八日
第十八次修訂於民國一〇一年六月五日
第十九次修訂於民國一〇五年六月八日
第二十次修訂於民國一〇六年六月七日
第二十一次修訂於民國一〇八年五月二十八日
第二十二次修訂於民國一〇九年五月二十六日
第二十三次修訂於民國一一一年五月三十一日
第二十四次修訂於民國一一二年五月二十四日

華固建設股份有限公司
公司章程修訂條文前後對照表

條文	修訂後	修訂前	說明
第三十條	本公司為建築業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求。 本公司於每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，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達實收資本~~總~~額時，不在此限。本公司當期累積之帳列其他權益減項淨額及投資性不動產公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如有不足時，再自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列或迴轉後，為本期可分配盈餘，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配之盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。各年度發放股東紅利分配總金額不低於本期可分配盈餘之百分之五十，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之六十。 本公司董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。	本公司為建築業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求。 本公司於每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，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。本公司當期累積之帳列其他權益減項淨額及投資性不動產公允價值淨增加數額，應自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如有不足時，再自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列或迴轉後，為本期可分配盈餘，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配之盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。各年度發放股東紅利分配總金額不低於本期可分配盈餘之百分之五十，其中現金股利應不低於股東紅利總額百分之六十。 本公司董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部以發放現金之方式為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。	依 111 年經濟部核准函(華)經授商字第11101094590 號函內說明四之建議修訂。
第卅二條	本章程經股東會通過後施行，變更時亦同，本章程訂立於民國七十八年三月二十二日。 第一次修訂於民國八十一年十一月十六日 (略) 第二十次修訂於民國一０六年六月七日	本章程經股東會通過後施行，變更時亦同，本章程訂立於民國七十八年三月二十二日。 第一次修訂於民國八十一年十一月十六日 (略) 第二十次修訂於民國一０六年六月七日	增列修訂次數及日期。

條文	修訂後	修訂前	說明
	第二十一次修訂於民國一０八年五月二十八日 第二十二次修訂於民國一０九年五月二十六日 第二十三次修訂於民國一一一年五月三十一日 第二十四次修訂於民國一一二年五月二十四日	第二十一次修訂於民國一０八年五月二十八日 第二十二次修訂於民國一０九年五月二十六日 第二十三次修訂於民國一一一年五月三十一日	

附件六

盈餘分配表

華固建設股份有限公司
112 年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項　　目	金　額
期初未分配盈餘	**10,037,857,905**
加：本期稅後淨利	**3,581,783,269**
加：確定福利計畫精算損益	**(592,500)**
本年度未分配盈餘合計	**3,581,190,769**
減：提列 10%法定盈餘公積	**(358,119,077)**
可分配盈餘	**13,260,929,597**
減：股東紅利-現金(每股 7.5 元)	**(2,076,095,445)**
減：股東紅利-股票(每股 1 元)	**(276,812,720)**
期末未分配盈餘	**10,908,021,432**

註：優先分派 112 年度盈餘

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

附件七

國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

華固建設股份有限公司

國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱

華固建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國(以下同)113 年 10 月 2 日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行期間

發行期間為五年，自 113 年 10 月 2 日開始發行，至 118 年 10 月 2 日到期(以下簡稱「到期日」)。

四、發行總額及每張面額

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數為 40,000 張，發行總面額為新臺幣肆拾億元整，依票面金額之 101%發行。

五、債券票面利率

票面年利率 0%。

六、還本日期及方式

除本轉換公司債持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或債券持有人依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期後十個營業日內(含第十個營業日)，依債券面額將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、 轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行日滿三個月之翌日(114 年 1 月 3 日)起至到期日(118 年 10 月 2 日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、

現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

(一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)中華民國華僑及非中華民國國籍之外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定方式

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(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。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，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。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。

(二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之，如有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。

(1)非股票面額變更之普通股股份增加

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{每股繳款金額(註3)}\times\text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}}}{\text{已發行股數(註2)}+\text{新股發行股數或私募股數}}$$

(2)股票面額變更時

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註2)}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註1：如為股票分割則於分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係採私募方式辦理現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按照前開公式調整之，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價之訂定，係以除權基準日、訂價基準日、受讓他公司股份發行新股及股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心於除息基準日公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格＝

調降前轉換價格×(1–發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再募

集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \dfrac{\text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其轉換或認股價格} \times \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註1)}}}{\text{已發行股數(註2)+新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}$$

註1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、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計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，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。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認股之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時

調整後轉換價格=

調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(2)現金減資時

調整後轉換價格=

[調整前轉換價格×(1-每股退還現金金額占換發新股票最後交易日收盤價之比率)]×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(3)股票面額變更時

調整後轉換價格=

調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數(註)/股票面額變更後已發行普通股股數)

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行及私募股份)，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、 轉換時不足壹股股份金額之處理

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十三、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

(一)現金股利

1.本轉換公司債持有人於當年度 1 月 1 日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。

2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

3.本轉換公司債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至 12 月 31 日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

1.本轉換公司債持有人於當年度 1 月 1 日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至 12 月 31 日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十四、轉換後之權利義務

轉換後之權利義務轉換後換發之新股，除本辦法另有約定者外，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十五、 本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。以上事項由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十六、轉換後新股之上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股者，所轉換之普通股自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。以上事項由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。

十七、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票

數額予以公告，且每季應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權

(一)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)時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)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，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，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

(四)若本公司對本轉換公司債執行提前贖回權，則債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後之第二個營業日。

十九、 債券持有人之賣回權

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。本公司應於賣回基準日之前四十日(116年8月23日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，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。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內，以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、　所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由台北富邦商業銀行股份有限公司為債權持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件八

國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

華固建設股份有限公司

國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格計算書

一、說明

華固建設股份有限公司(以下簡稱「華固公司」或「該公司」)業經 113 年 8 月 8 日董事會決議通過，發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總面額為新台幣肆拾億元，每張面額新台幣壹拾萬元整，以票面金額之 101%發行。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元/股

項目 年度	每股稅後純益(註)	股利分配			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘配股	公積配股	
110 年度	10.56	7.50	—	—	7.50
111 年度	10.69	7.50	—	—	7.50
112 年度	12.95	7.50	1	—	8.5
113 年上半年度	0.69	—	—	—	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註：每股稅後純益係以各期間流通在外加權平均股數計算。

(二)最近期會計師查核簽證或核閱之業主權益、股數及每股帳面淨值

說　　明	金　　額
113 年 6 月 30 日歸屬於母公司業主之權益(A)	18,934,875 仟元
113 年 6 月 30 日流通在外股數(B)	304,494 仟股
113 年 6 月 30 日每股淨值(A/B)	62.18 元/股

資料來源：經會計師核閱之財務報告

(三)最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料

1.簡明資產負債表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近三年度財務資料			當年度截至113年6月30日財務資料
		110年	111年	112年	
流動資產		38,872,326	38,113,838	40,642,724	45,354,222
不動產、廠房及設備		201,529	207,114	199,988	237,588
無形資產		—	—	—	—
其他資產		2,963,671	2,671,708	2,331,292	2,466,123
資產總額		42,629,272	41,559,221	43,592,111	48,057,933
流動負債	分配前	—	—	19,871,499	27,051,839
	分配後	19,932,174	18,814,119	21,947,594	尚未分派
非流動負債		4,184,247	3,373,600	2,925,375	2,060,435
負債總額	分配前	—	—	22,796,874	29,112,274
	分配後	24,116,421	22,187,719	24,872 ,969	尚未分派
歸屬於母公司業主之權益		18,378,017	19,269,642	20,776,749	18,034,875
股本		2,768,127	2,768,127	2,768,127	3,044,940
資本公積		77,678	78,986	80,727	81,896
保留盈餘	分配前	—	—	17,916,805	15,773,122
	分配後	15,526,975	16,411,709	15,563,897	尚未分派
其他權益		6,087	11,670	11,940	35,767
庫藏股票		(850)	(850)	(850)	(850)
非控制權益		134,834	101,860	18,488	10,784
權益總額	分配前	—	—	20,795,237	18,945,659
	分配後	18,512,851	19,371,502	18,719,142	尚未分派

資料來源：各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明損益表--國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣仟元

年度 項目	最近三年度財務資料			當年度截至113年6月30日財務資料
	110年	111年	112年	
營業收入	13,547,257	14,853,179	15,804,993	1,743,068
營業毛利	4,361,402	4,739,670	5,220,013	568,753
營業損益	3,533,497	3,720,766	4,350,337	357,579
營業外收入及支出	46,059	(13,156)	(62,559)	(34,427)
稅前淨利	3,579,556	3,707,610	4,287,778	323,152
繼續營業單位本期淨利	—	—	—	—
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利(損)	2,921,805	2,954,013	3,571,958	208,672
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(605)	10,910	(237)	31,237
本期綜合損益總額	2,921,200	2,964,923	3,571,721	239,945
淨利歸屬於母公司業主	2,920,173	2,957,246	3,581,783	209,225
淨利歸屬於非控制權益	1,632	(3,233)	(9,825)	(553)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	2,920,580	2,966,412	3,581,461	233,052
綜合損益總額歸屬於非控制權益	620	(1,489)	(9,740)	6,983
每股盈餘(註)	9.60	9.72	12.95	0.69

資料來源：各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註：每股盈餘係以各當年度流通在外加權平均股數計算。

三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性評估

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，係以詢價圈購方式辦理，發行總面額為新台幣肆拾億元，每張面額新台幣壹拾萬元整，以票面金額之 101%發行，發行期間為五年，票面利率為 0%，轉換溢價率訂為 103.24%。發行時轉換價格之訂定，係參考轉換公司債發行條款及評價模式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之，其計算方法及訂定原則說明如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

發行時轉換價格之訂定，係依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，發行公司發行轉換公司債，其暫定轉換價格之基準價格，應以向金融監督管理委員會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向中華民國證券商業同業公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。計算方式如下：

以時價方式訂立基準價格

轉換價格＝擇一[MA^1，MA^3，MA^5]×轉換溢價率，以 MA^1、MA^3 及 MA^5 三者擇一者為基準價格。

MA^1=為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3=為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5=為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

2.轉換價格之重設

本次發行之轉換公司債並無重設條款,轉換價格僅依轉換辦法第十一條進行反稀釋調整。

3.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前 1、3、5 個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數擇一，主要係反映目前交易市場狀況。

(2)參考目前國內轉換公司債發行條件訂定之方式、國內證券市場轉換公司債之交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效與未來之營運前景，將轉換溢價比率訂為 103.24%。

(3)上述基準價格、轉換溢價比率以及轉換價格調整之制訂方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

4.轉換價格訂定合理性說明

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

①總體經濟

歐洲央行啟動2019年來的首次降息，但在服務通膨、結構性能源價格壓力較高以及勞動力供應持續受限的情況下，將令歐洲央行後續寬鬆步調更加謹慎。美國通膨緩慢降溫，金融市場對聯準會降息時點與降息幅度不斷被調整，高利率可能維持更長的時間。

我國製造業方面，儘管新興科技應用商機持續活絡，加上傳產接單、生產與出口表現均較成長，使得傳產廠商對景氣表現看法較轉好，預期國際油價與航運價格走高，部分產業面臨成本轉嫁困難挑戰，令製造業廠商對未來半年景氣看法轉差。服務業方面，受惠於台股交投熱絡，推升投資型保單熱銷，令金融相關業者對當月景氣表現看法較上月調查明顯轉好。隨著時序進入下半年消費旺季，儘管連假較少，但不影響民眾出遊意願，加上股市財富效果發酵，使得消費熱潮持續不減，令大多數服務業者看好未來半年景氣表現。營建業方面，雖然公共工程啟動，但通膨導致建材和人力成本上升，加上缺工問題難以解決，使得營造業對當月景氣看法僅以持平視之，而房市交易續熱有助於不動產業看好當月景氣表現。展望未來，政府持續擴大綠電和基礎建設，高科技業者拓展AI產業鏈，預期公共土木工程和廠辦建築案量增加，未來半年營造業景氣料呈現好轉，然央行祭出第六次信用管制措施，以

及政府將全面檢討新青安政策，將導致短期內成交量增幅減緩，令不動產業持平看待未來半年景氣表現。根據台灣經濟研究院調查結果， 2024年5月製造業、服務業 與營建業營業氣候測驗點同步走高。其中，製造業、服務業與營建業測驗點分別呈現連續六個月、三個月與兩個月上揚態勢。

根據台經院景氣動向廠商調查結果，在營造業方面，儘管房市景氣升溫、國內公共工程陸續啟動挹注相關工程需求，然因通膨墊高建材價格和人力支出，且缺工問題難以解決，均加重業者營運壓力，故2024年5月營造業景氣以持平視之。展望未來，鑒於政府持續擴大綠電及基礎建設力道，特別是花蓮強震後重建預算超過200億元，以及2024年整體公共建設預算近7,800億元，創歷年新高，下半年將加速執行，且高科技業者亦積極拓展AI產業鏈，預期公共土木工程和廠辦建築工程相關案量將增加，有助於整體產業需求成長，因此未來半年營造業景氣以好轉看待。其次不動產業方面，5月六都建物買賣移轉件數月增率為17.1%，主係因行政工作天數較4月清明連假為多，加上股市頻頻挑戰新高、市場游資充沛，另外科技業受到AI熱潮的帶動，企業購地擴廠及園區新貴購屋置產的信心不斷增強，況且青年安心成家方案2.0政策持續催動首購族進場，使低總價產品、科技園區宅成為推動5月六都交易動能的雙引擎所致。展望未來，有鑑於央行於第二季理監事會議祭出第六次信用管制措施，且提高存款準備率一碼，以及政府將全面檢討青年安心成家方案2.0政策，恐使短期內成交量增幅減緩，不過房價難有波段性下跌的空間，故未來半年以持平視之。將上述營建業對景氣看法調查結果，經過台經院模型試算後，本次營建業2024年5月營業氣候測驗點為110.05點，較4月之107.16點上升2.89點，呈現連續二個月上揚的趨勢。

展望2024年下半年隨著國內景氣復甦，民間消費成長動能仍穩健，惟民間消費則因去年基期墊高，導致貢獻度不如2023年。民間投資雖重拾成長動能，然受到地緣政治風險和貿易摩擦等不確定因素持續升溫，企業資本支出態度仍顯審慎，故民間投資成長表現不如預期強勁。受惠於人工智慧等新興科技應用需求強勁，高階晶片需求擴增，加以部分產業鏈庫存回補效益陸續浮現，加上全球商品需求復甦，全球貿易量成長回升，有助於推升出口表現。因此，根據台經院最新預測結果，台灣2024年經濟成長模式呈現內外皆溫，全年GDP走勢因基期因素呈現逐季下滑態勢，2024年國內經濟成長率為3.29%，較2024年1月預測上修0.14個百分點。

資料來源:台經院景氣動向調查

②所屬產業趨勢

A.交通建設帶動區域房地產發展

交通便捷程度影響經濟發展之速度，且影響不動產之成長與開發，在環狀線及機場捷運之通車後，延線隨即成為房地產發展重點發展區域，除有政府招商政策外，交通之便利更提升民眾購屋之意願，使建商不斷進駐以尋求商機，故係為目前北台灣房市推案量最大之地區所在。而桃園市作為近年來人口遷入最多之行政區，在歷經數年之規劃及評估，行政院遂於105 年核定桃園捷運綠線興建，並預計於 114 年正式通車，因此，已動工的捷運綠線未來將串連桃園火車站和機場捷運；台北捷運南北環段預計 120年完工，全線完工後將銜接新北環狀線串聯起新莊、五股、蘆洲、三重及台北士林、大直等地區，將大幅提升雙北市民搭乘捷運的便利性，在上述重大建設拉抬下，區域房市發展可期。

B.智慧化居住建案

隨著科技的進步，人們的住宅需求已不僅限於安全與外觀，更加強調舒適、便利和安全的居住體驗。因此，智慧住宅，即整合了網路和家庭自動化設備的新型住宅概念，預計將成為未來的主流發展方向。智慧住宅透過科技和大數據整合，利用系統控制感測器和網路平台，能夠即時感知外界溫濕度，自動調節室內環境，例如開啟風扇降溫或調整照明，從而創造出更加舒適的生活環境。此外，智慧住宅還提供智能安防和健康監護功能，例如遠端監控門鎖和能源使用，以及對獨居長者的安全警示，有效地降低居住事故和災害發生的風險。雖然目前智慧住宅主要應用於豪宅和高端住宅市場，但隨著人口老齡化加速和物聯網技術的普及，智慧住宅的需求將持續增長，成為未來建築業者發展的重要方向之一。

C.商辦

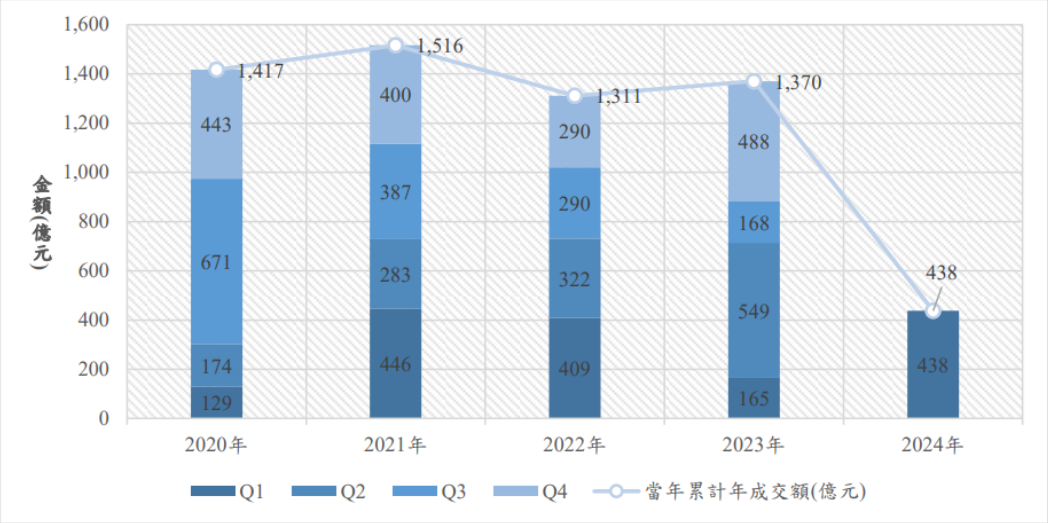
近年來，在商用不動產市場中，由於台商回流及產業升級的需求增加，商辦租金不斷上升且供不應求。在淨零排放的趨勢下，企業減碳任務成為當前的重要課題，這也推動了辦公市場的綠色轉型潮流。商辦樓宇結合 ESG 永續理念，採用低碳建材、進行大樓垂直綠化、實施雨水回收再利用、裝設屋頂太陽能電板以及智能節電系統等措施，吸引了兩類主要需求者：一方面是因應企業規模擴張而需要集中辦公空間的大型租戶需求；另一方面是因產業轉型需求而迫切尋找新辦公室，以支持商業運營和吸引人才。這些客戶尤其重視辦公室的 ESG 策略，包括取得美國綠建築 LEED 認證、健康建築 WELL 認證，以及是否計劃採購綠電和綠電憑證服務等。在綠色商辦趨勢和市場需求驅動下，商用不動產市場的交易規模將持續擴大。

在製造業景氣回升、資本支出增加的帶動下，對於辦公室、廠辦、廠房等自用性買盤將陸續出爐，特別是隨著科技產業景氣復甦，相關企業需求持續擴張，使得 113 年以來交易持續聚焦於企業購置自用的廠辦大樓及廠房，況且不動產開發商重新評估購地，交易金額將優於 112 年，顯然此透露出市場對於選擇性信用管制及平均地權條例修法之影響層面已有相當程度的理解與因應，因而不動產開發商的購地信心逐漸恢復，此皆將有利於 113 年土地交易、商用不動產投資買賣市場。

	2022年Q1	2022年Q2	2022年Q3	2022年Q4	2023年Q1	2023年Q2	2023年Q3	2023年Q4	2024年Q1
商用不動產投資買賣規模(億元)	411	340	290	290	165	549	168	488	438
年增率(%)	-7.84	20.14	-25.06	-27.5	-59.85	61.47	-42.06	68.27	165.45
土地交易規模(億元)	511	374	613	116	178	239	440	428	469
年增率(%)	-6.23	-56.15	-23.85	-84.95	-65.16	-36.09	-28.22	268.96	163.83

資料來源：高力國際、台灣經濟研究院產經資料庫整理，113 年 3 月

我國商用不動產投資買賣交易金額趨勢概況



資料來源:高力國際，台經院產經資料庫整理，113 年 5 月

(2)從公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

單位：%

項目＼年度	110年度	111年度	112年度	113年上半年度
權益占資產比率	43.43	46.61	47.70	39.42
負債占資產比率	56.57	53.39	52.30	54.99
長期資金占不動產、廠房及設備比率	11,262.45	10,981.92	11,861.02	11,078.96

資料來源：依該公司各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告計算

A.權益及負債占資產比率

該集團 110~112 年度及 113 年上半年度之股東權益占資產比率分別為 43.43%、46.61%、47.70%及 45.01%；負債比率分別為 56.57%、53.39%、52.30%及 54.99%。各年度之負債占資產比率無重大變化，故不擬予分析。

B.長期資金占不動產、廠房及設備比率

該集團 110~112 年度及 113 年上半年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 11,262.45%、10,981.92%、11,861.02%及 11,078.96%。各年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率皆無重大變化，故不擬予分析。

整體而言，該公司110~112年度及113年上半年度之財務結構變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

②經營績效

項目＼年度	110年度	111年度	112年度	113年第一季
應收款項週轉率(次)	60.20	86.93	98.82	15.67
應收款項收現天數	6	5	4	24
存貨週轉率(次)	0.29	0.29	0.30	0.06
平均售貨天數	1,259	1,259	1,217	6,083
不動產、廠房及設備週轉率(次)	68.32	72.70	77.65	17.26

資料來源：依該公司各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告計算

A.應收款項週轉率及應收款項收款天數

該集團110~112年度及113年上半年度應收帳款週轉率分別為60.20次、86.93次、98.82次及15.67次，應收款項收現天數則分別為6天、5天、4天及24天。111年度應收帳款週轉率較110年度增加，主係因111年底應收款項餘額較110年底下降，致111年度平均應收款項餘額較110年度下降24.08%，平均應收款項餘額下降加上營業收入上升導致應收帳款週轉率上升；112年度應收帳款週轉率較111年度增加，主係因112年底應收款項餘額較111年底下降，致112年度平均應收款項餘額較111年度下降6.40%，平均應收款項餘額下降加上營業收入上升導致應收帳款週轉率上升;113年上半年度較112年度應收款項週轉率下降，主係因該集團應收款項增加93,636仟元，而「華固中原置地」為113年新增與新北市政府經濟發展局簽訂協議書，故應收票據較112年度增加導致平均應收款項餘額上升加上營業收入下降，造成應收款項週轉率下降。

B.存貨週轉率及平均售貨天數

該集團110~112年度及113年上半年度存貨週轉率分別為0.29次、0.29次、0.30次及0.06次，存貨週轉天數則分別為1,259天、1,259天、1,217天及6,083天。110~112年度存貨週轉率差異不大，故不擬予分析；113年上半年度較112年度存貨週轉率下降，主係因該集團持續購入及投資興建「吾雙」、「文林北路三案」、「華固慕川」及「華固織幸」等建案，使平均存貨水準較112年度增加，加上113年上半年度建案尚在興建及推動中，故其銷貨成本亦較112年度減少，使得存貨週轉率下降，其變動情形尚屬合理。

C.不動產、廠房及設備週轉率

該集團110~112年度及113年上半年度之不動產、廠房及設備週轉率分別為68.32次、72.70次、77.65次及17.26次。該集團110~112年度之不動產、廠房及設備週轉率皆無重大變化，故不擬予分析；113年上半年度不動產、廠房及設備週轉率較112年度大幅下降，係因113年上半年度營業收入年化後較

112年度下降77.94%，係建案尚在興建及推動中，故銷售收入較往年下降，致不動產、廠房及設備週轉率下降至17.26次。

整體而言，該公司110~112年度及113年上半年度之經營績效尚無重大異常之情事。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，係委託台北富邦商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核及監督該公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於該公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及該發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債權人得在營業時間內隨時至該公司或受託人營業處所查詢，故本轉換公司債持有人之債權應可確保。

②其他發行條件

A.票面利率

該公司本次發行之轉換公司債，面利率為0%，主要係參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故對著眼於股票轉換價值之投資人而言，應屬合理。

B.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三~五年期較多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，發行年限訂為五年應屬合理。

C.轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法第九條限制轉換期間外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司向該公司之股務代理機構請求依該發行及轉換辦法規定，將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依該發行及轉換辦法第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部份，投資人執行轉換權利甚具便利性，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

D.轉換價格重設

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債並無轉換價格重設，僅依發行及轉換辦法第十一條反稀釋條款進行調整。

E.賣回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關該公司對本轉換公司債之賣回權規定為：

a.該公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之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。

b.本公司應於賣回基準日之前四十日，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，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。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內，以現金贖回本轉換公司債。

c.前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

此款係為若投資人認購本轉換公司債，額外提供債券持有人未轉換為普通股時得賣回轉換公司債之選擇，故此設計應屬合理。

F.公司贖回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關該公司對本轉換公司債之贖回權規定為：

a.本轉換公司債於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若該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)時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

b.本轉換公司債於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日(118年8

月23日)止，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，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

c.若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

d.若本公司對本轉換公司債執行提前贖回權，則債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後之第二個營業日，惟債券持有人最遲應於最後期限日之前一營業日前，向往來證券商辦理申請手續。

上述贖回條款a.之規定主要目的係在投資人若將公司債轉換成普通股獲利至少30%以上時，以當時贖回收益率收回全部債券，一方面鼓勵投資人行使轉換權利，一方面減少公司處理債券業務作業；b.之規定主要目的，則使公司收回少量在外流通之公司債以減少公司處理債券業務作業；c.之規定主要目的為保障債權人若無回覆該公司股務代理機構時之權宜處理方式；d.明定債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日，俾使投資人有足夠時間作意思表示，以維護投資人權益。綜合言之，本項贖回條款之規定已兼顧發行公司及債券持有人雙方之權益，應屬合理。

G.其他決定發行價格之因素

以該公司各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次國內第三次無擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為96,177元，惟此價格僅一參考值。

本案係採詢價圈購方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來圈購結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司與承銷商共同議定之。

(4)其他：無。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

本次華固公司發行國內第三次無擔保轉換公司債,其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

(1)發行期間

發行期間五年。

(2)債券票面利率

票面年利率為0%。

(3)還本日期及方式

除本轉換公司債持有人依發行及轉換辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司依第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，惟前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

(4)擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

(5)轉換標的

該公司普通股，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

(6)轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行日滿三個月之翌日起至到期日止，依發行及轉換辦法第九條規定，除限制轉換期間外，得隨時向該公司請求將本轉換公司債轉換為該公司普通股，並依第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性,目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值,本轉換債券理論價格所採用之數值方法,其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

(1)純債券價值

(2)轉換權價值

(3)賣回權價值

(4)買回權價值

(5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應之基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款之有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross與Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

①資本市場是競爭性之市場(Competitive Market)

②在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定之價格(Price Takers)。

③投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。

④無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件②、③及④之資本市場，稱之爲完全市場(Perfect Market)。

⑤履約股票在選擇權到期日或之前，無股息之分發。

⑥投資者是有理性的，他們尋求最高之利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

△代表所應購買或放空之履約股股數；

B代表以無風險股利籌借或貸發之資金金額；

(u-1)代表履約股價上升之百分比(u>1)，q代表股價上升之機率；

(d-1)代表履約股價下降之百分比(d<1)，(1-q)代表股價下降之機率。

①單一期的評價

由t=0至t=1，履約股價可能上升(u-1)百分比或下降(d-1)百分比。

在t=1時，股價可由下圖代表：

$\underline{t=0}$ $\underline{t=1}$

$$S \rightarrow \begin{cases} uS \\ dS \end{cases}$$

$\underline{t=0}$ $\underline{t=1}$

$$C \rightarrow \begin{cases} C_u = \max(uS - E, 0) \\ C_d = \max(dS - E, 0) \end{cases}$$

此處，

E代表買權之履約價

C_u 代表，在t=1時，當股價上升(u-1)百分比之買權價格；

C_d 代表，在t=1時，當股價下降(d-1)百分比之買權價格；

uS 代表，在t=1時，當股價上升(u-1)時之價格；

dS 代表，在t=1時，當股價下降(d-1)時之價格。

目的是要評價在t=1時該買權契約之合理價格。評價方法是複製一個避險組合，使其在t=1時之資金結構(Payoff Structure)與該買權在t=1時之資金完全相同。該避險組合之成分包括履約股股數(△)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出△及B。

在t=0至t=1時，因股價上升(u-1)或下降(d-1)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：

$\underline{t=0}$ $\underline{t=1}$

$$\triangle S + B \rightarrow \begin{cases} \triangle(uS) + rB \\ \triangle(dS) + rB \end{cases}$$

此處，r=(1+i), i=無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在t=1時之資金結構與買權之資金結構相同。故根據上面t=1時之圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \triangle uS + rB \qquad \text{(a)}$$

$$C_d = \triangle dS + rB \qquad \text{(b)}$$

解答上面二項方程式得到：

$$\triangle = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \tag{c}$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \tag{d}$$

公式(c)及(d)代表在t=0時複製(避險)組合所應包含之履約股數及籌借或貸發資金之金額。

因在t=1時複製組合與買權之資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者之現值(t=0)也應相同。也就是，

$$C = \triangle S + B \tag{e}$$

將公式(c)及(d)的△及B代入公式(e)，獲得買權契約在t=0時之價格如下：

$$C = \frac{1}{r}\left[\frac{(r-d)}{u-d}\cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d}\cdot C_d\right] \tag{f}$$

$$= \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \tag{f^1}$$

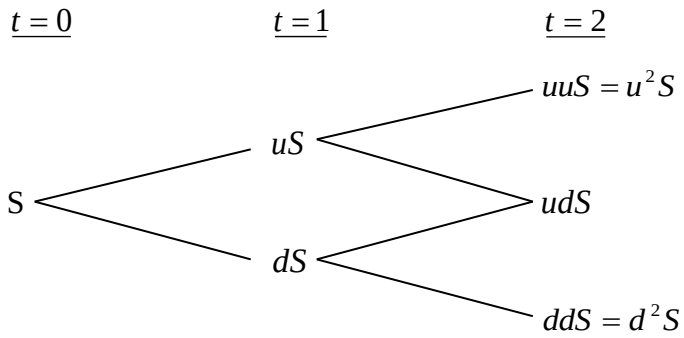
此處，p=(r-d)/(u-d), 1-p=(u-r)/(u-d)

公式(f)或(f^1)可說是歐式買權之單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來之價格(C_u及C_d)、股價之未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 t=0 時，買權價格是其期望價值[$pC_u + (1-p)C_d$]之現值。

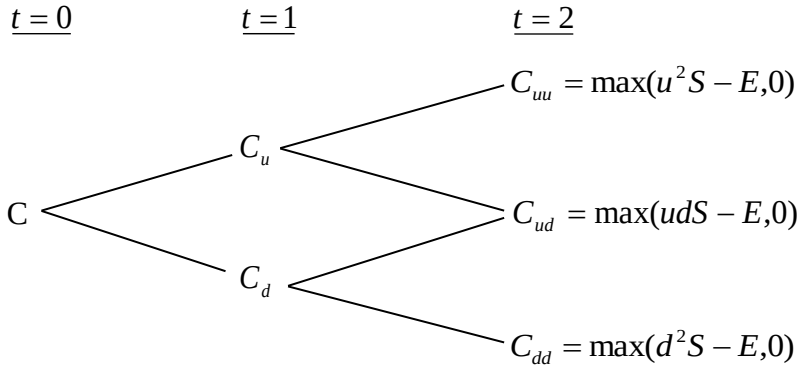
因此買權之價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值之期望值，這並不是說，買權之期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權之期望報酬率應等於套利組合之期望報酬率。若買權受到市場錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合之期望報酬率及風險不同，這會引起投資者之套利活動。

②兩個時期之評價

上面單一期之評價程式可重復應用於推演兩個時期之買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。爲推演兩個時期之評價模型，假設股價由 t=1 至 t=2 之變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動之隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期之架構下，履約股價之變動可由下圖表示之：



因股價變動，買權價格也隨之變動。買權在 t=2 之價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 t=1 至 t=2 看做一個時期。而後，運用公式(f[1])，我們可求得在 t=1 時買權契約之兩種可能價格C_u及C_d，如下：

由 t=1 至 t=2，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 t=1 時的價格應爲：

$$C_u = \frac{1}{r}\left[pC_{uu} + (1-p)C_{ud}\right] \tag{g}$$

類似的，有 t=1 至 t=2，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 之情況下，買權在 t=1 時之價格爲：

$$C_d = \frac{1}{r}\left[pC_{du} + (1-p)C_{dd}\right] \tag{h}$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)之成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合之期望報酬等於買權之期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整之股數與借款金額如下：

在 t=1 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \triangle(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \triangle(udS) + rB$$

解出上面兩公式之△及 B 而得，

$$\triangle = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)之原理相同，根據上面公式調整後之套利組合與買權在 t=2 之期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 t=1 之價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 t=1 之價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 t=0 之價格，如下。

因在 t=0 時買權之現值是其在 t=1 時期望值之現值。由公式(g)及(h)，買權在 t=0 之現值應爲：

$$c = \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \tag{i}$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權之現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2}\left[p^2 C_u u + 2p(1-p)C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}\right] \tag{j}$$

$$= \frac{1}{r^2}[\,p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p)\max(udS - X, 0)$$

$$+ (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \tag{j^1}$$

而後可運用統計上之二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j^1)如下：

$$c = \frac{1}{r^2}[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^u S - X, 0$$

$$+ \binom{2}{1} p(1-p)\max(u^1 d^{2-1} S - X\ \ , 0$$

$$+ \binom{2}{0}(1-P)^2 \max(d^2 uS - X, 0)] \tag{k}$$

此處，$\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}, \binom{2}{0} = 1, \binom{2}{1} = 2, \binom{2}{2} = 1$。

再以簡化(k)，買權之現值可表示爲

$$c = \frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0)\right] \tag{l}$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0)\right] \tag{l^1}$$

5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l^1)代表若買權之到期限爲兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≧2)，則買權之現值可由公式(m)所決定(即將公式(l^1)內之 2 改爲 n)

$$c=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=0}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet\max(u^jd^{n-j}S-X,0)\right] \tag{m}$$

但在公式(m)中，若 $u^jd^{n-j}S<X$ ，則 $\max(u^jd^{n-j}S-X,0)=0$。若 $u^jd^{n-j}S>X$ ，則 $\max(u^jd^{n-j}S-X,0)=u^jd^{n-j}S-X>0$ 。

故可將所有之零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小之整數能使。也就是，

$$k>\frac{\ln(X/Sd^n)}{\ln(u/d)} \tag{n}$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中之所有正項，去除零項後之公式(m)成爲：

$$\begin{aligned}c&=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet(u^jd^{n-j}S-X)\right]\\&=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet u^jd^{n-j}S\right]-\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}X\right]\\&=S\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p'^j(1-p')^{n-j}\bullet u^jd^{n-j}S-\frac{X}{r^n}\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\end{aligned} \tag{o}$$

此處， $p'=\frac{pu}{r},1-p'=\frac{(1-p)d}{r}$ (p)

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c=S\bullet B(n,k,p')-\frac{X}{r^n}B(n,k,p) \tag{q}$$

此處，

$$B(n,k,p')=\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p'^j(1-p')^{n-j},n>k \tag{r}$$

$$B(n,k,p)=\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p')^{n-j} \tag{s}$$

註： $n<k,c=0$ 。

(三)理論價值之計價

1.計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/9/23	
基準價格	133.67 元	按發行轉換辦法，以民國 113/9/24 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日本公司普通股收盤價平均值為基準價格 133.67 元
轉換價格	138.0 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 103.24%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 138.0 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	34.78%	樣本期間-(112/9/24-113/9/23)，樣本數-242 1. 採 113/9/23 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 242，可得股價波動度。
無風險利率	1.4203%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/9/20，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.98 年)及 113 央債甲 7(剩餘年限約為 9.75 年)之 1.4202%及 1.4466%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 1.4203%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.2880%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為 2.2880%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	86.77BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	0%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為0%，故其純債券價值等於5年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以發行公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為2.288% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：100,000/(1+2.288%)^5=89,310。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值107,950元，將其扣除純債券價值89,310元，得轉換權價值18,640元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異880元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(150)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	89,310	82.18%
轉換權價值	18,640	17.15%
賣回權價值	880	0.81%
買回權價值	(150)	-0.14%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	108,680	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

國內第三次無擔保轉保轉換公司債之理論價格為 108,680 元，以 113 年 9 月 23 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 106,863 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 101,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 106,863×0.9=96,177 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境，均具備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

另就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條

件，且所採用之評價模型，亦已考量轉換標的(該公司之股票)之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及發行公司之特有信用風險貼水等。整體而言，本次可轉換公司債不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：華固建設股份有限公司

負責人：鍾榮昌

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七日

（僅供華固建設股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債承銷價格計算書使用）

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司

負 責 人：程明乾

中 華 民 國 一 一 三 年 八 月 二十七 日

（僅供華固建設股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格計算書使用）

附件九

國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

華固建設股份有限公司

國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱

華固建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第四次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國(以下同) 113 年 10 月 15 日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行期間

發行期間為五年，自 113 年 10 月 15 日開始發行，至 118 年 10 月 15 日到期(以下簡稱「到期日」)。

四、發行總額及每張面額

本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數為 20,000 張，發行總面額為新台幣貳拾億元整。另本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 102%為限，每張實際發行價格以競價拍賣結果而定。

五、債券票面利率

票面年利率 0%。

六、還本付息日期及方式

除本轉換公司債持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或債券持有人依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期後十個營業日內(含第十個營業日)，依債券面額將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

七、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、 轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行日滿三個月之翌日(114 年 1 月 16 日)起至到期日

(118 年 10 月 15 日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之；(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止；(四)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司股務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。

前項股票變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序

(一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)中華民國華僑及非中華民國國籍之外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定方式

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(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。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，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。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。

(二)轉換價格之調整

1.本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之，如有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之。

(1)非股票面額變更之普通股股份增加

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{每股繳款金額(註3)}\times\text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}}}{\text{已發行股數(註2)}+\text{新股發行股數或私募股數}}$$

(2)股票面額變更時

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註2)}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註1：如為股票分割則於分割基準日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係採私募方式辦理現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格與每股時價(以本公司決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按照前開公式調整之，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格者，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註4：每股時價之訂定，係以除權基準日、訂價基準日、受讓他公司股份發行新股及股票合併或分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心於除息基準日公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格＝

調降前轉換價格×(1–發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日之普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)} + \dfrac{\text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其轉換或認股價格} \times \text{新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註1)}}}{\text{已發行股數(註2)+新發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之有價證券其可轉換或認購之股數}}$$

註1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、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計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者，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。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認股之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之。如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時

調整後轉換價格=

調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(2)現金減資時

調整後轉換價格=

[調整前轉換價格×(1-每股退還現金金額占換發新股票最後交易日收盤價之比率)]×(減資前已發行普通股股數(註)/減資後已發行普通股股數)

(3)股票面額變更時

調整後轉換價格=

調整前轉換價格×(股票面額變更前已發行普通股股數(註)/股票面額變更後已發行普通股股數)

註：已發行普通股股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行及私募股份)，

並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、轉換時不足壹股股份金額之處理

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十三、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

(一)現金股利

1.本轉換公司債持有人於當年度1月1日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。

2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

3.本轉換公司債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至12月31日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

1.本轉換公司債持有人於當年度1月1日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至12月31日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十四、轉換後之權利義務

轉換後之權利義務轉換後換發之新股，除本辦法另有約定者外，其權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十五、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。以上事項由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十六、轉換後新股之上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股者，所轉換之普通股自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。以上事項由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。

十七、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票數額予以公告，且每季應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權

(一)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(114 年 1 月 16 日)起至發行期間屆滿前四十日(118 年 9 月 5 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)時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債於發行滿三個月之翌日(114 年 1 月 16 日)起至發行期間屆滿前四十日(118 年 9 月 5 日)止，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，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

(四)若本公司對本轉換公司債執行提前贖回權，則債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後之第二個營業日。

十九、　債券持有人之賣回權

本公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之日(116 年 10 月 15 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。本公司應於賣回基準日之前四十日(116 年 9 月 5 日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，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。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內，以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、　所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由台北富邦商業銀行股份有限公司為債權持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥交付，不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件十

國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

華固建設股份有限公司

國內第四次無擔保轉換公司債轉換價格計算書

一、說明

華固建設股份有限公司(以下簡稱「華固公司」或「該公司」)業經 113 年 8 月 8 日董事會決議通過，發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總面額為新台幣貳拾億元，每張面額新台幣壹拾萬元整，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於面額之 102%發行，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元/股

項目 年度	每股稅後純益(註)	股利分配			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘配股	公積配股	
110 年度	10.56	7.50	—	—	7.50
111 年度	10.69	7.50	—	—	7.50
112 年度	12.95	7.50	1	—	8.5
113 年上半年度	0.69	—	—	—	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註：每股稅後純益係以各期間流通在外加權平均股數計算。

(二)最近期會計師查核簽證或核閱之業主權益、股數及每股帳面淨值

說　　明	金　　額
113 年 6 月 30 日歸屬於母公司業主之權益(A)	18,934,875 仟元
113 年 6 月 30 日流通在外股數(B)	304,494 仟股
113 年 6 月 30 日每股淨值(A/B)	62.18 元/股

資料來源：經會計師核閱之財務報告

(三)最近三年度及最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料

1.簡明資產負債表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近三年度財務資料			當年度截至113年6月30日財務資料
		110年	111年	112年	
流動資產		38,872,326	38,113,838	40,642,724	45,354,222
不動產、廠房及設備		201,529	207,114	199,988	237,588
無形資產		—	—	—	—
其他資產		2,963,671	2,671,708	2,331,292	2,466,123
資產總額		42,629,272	41,559,221	43,592,111	48,057,933
流動負債	分配前	—	—	19,871,499	27,051,839
	分配後	19,932,174	18,814,119	21,947,594	尚未分派
非流動負債		4,184,247	3,373,600	2,925,375	2,060,435
負債總額	分配前	—	—	22,796,874	29,112,274
	分配後	24,116,421	22,187,719	24,872 ,969	尚未分派
歸屬於母公司業主之權益		18,378,017	19,269,642	20,776,749	18,034,875
股本		2,768,127	2,768,127	2,768,127	3,044,940
資本公積		77,678	78,986	80,727	81,896
保留盈餘	分配前	—	—	17,916,805	15,773,122
	分配後	15,526,975	16,411,709	15,563,897	尚未分派
其他權益		6,087	11,670	11,940	35,767
庫藏股票		(850)	(850)	(850)	(850)
非控制權益		134,834	101,860	18,488	10,784
權益總額	分配前	—	—	20,795,237	18,945,659
	分配後	18,512,851	19,371,502	18,719,142	尚未分派

資料來源：各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明損益表--國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣仟元

年度 項目	最近三年度財務資料			當年度截至113年6月30日財務資料
	110年	111年	112年	
營業收入	13,547,257	14,853,179	15,804,993	1,743,068
營業毛利	4,361,402	4,739,670	5,220,013	568,753
營業損益	3,533,497	3,720,766	4,350,337	357,579
營業外收入及支出	46,059	(13,156)	(62,559)	(34,427)
稅前淨利	3,579,556	3,707,610	4,287,778	323,152
繼續營業單位本期淨利	—	—	—	—
停業單位損失	—	—	—	—
本期淨利(損)	2,921,805	2,954,013	3,571,958	208,672
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(605)	10,910	(237)	31,237
本期綜合損益總額	2,921,200	2,964,923	3,571,721	239,945
淨利歸屬於母公司業主	2,920,173	2,957,246	3,581,783	209,225
淨利歸屬於非控制權益	1,632	(3,233)	(9,825)	(553)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	2,920,580	2,966,412	3,581,461	233,052
綜合損益總額歸屬於非控制權益	620	(1,489)	(9,740)	6,983
每股盈餘(註)	9.60	9.72	12.95	0.69

資料來源：各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註：每股盈餘係以各當年度流通在外加權平均股數計算。

三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性評估

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，競價拍賣方式辦理公開承銷，發行總面額為新台幣貳拾億元為，每張面額新台幣壹拾萬元整，底標以不低於面額之 102%發行，實際總發行金額依競價拍賣結果而定，發行期間為五年，票面利率為 0%，轉換溢價率訂為 102%。發行時轉換價格之訂定，係參考轉換公司債發行條款及評價模式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之，其計算方法及訂定原則說明如下：

(一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

發行時轉換價格之訂定，係依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，發行公司發行轉換公司債，其暫定轉換價格之基準價格，應以向金融監督管理委員會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫定轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向中華民國證券商業同業公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準；且轉換價格之訂定應高於基準價格。計算方式如下：

以時價方式訂立基準價格

轉換價格＝擇一[MA^1，MA^3，MA^5]×轉換溢價率，以 MA^1、MA^3 及 MA^5

三者擇一者為基準價格。

MA^1=為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3=為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5=為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

2.轉換價格之重設

本次發行之轉換公司債並無重設條款,轉換價格僅依轉換辦法第十一條進行反稀釋調整。

3.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前 1、3、5 個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數擇一，主要係反映目前交易市場狀況。

(2)參考目前國內轉換公司債發行條件訂定之方式、國內證券市場轉換公司債之交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效與未來之營運前景，將轉換溢價比率訂為 102%。

(3)上述基準價格、轉換溢價比率以及轉換價格調整之制訂方式，均能考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

4.轉換價格訂定合理性說明

(1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

①總體經濟

歐洲央行啟動2019年來的首次降息，但在服務通膨、結構性能源價格壓力較高以及勞動力供應持續受限的情況下，將令歐洲央行後續寬鬆步調更加謹慎。美國通膨緩慢降溫，金融市場對聯準會降息時點與降息幅度不斷被調整，高利率可能維持更長的時間。

我國製造業方面，儘管新興科技應用商機持續活絡，加上傳產接單、生產與出口表現均較成長，使得傳產廠商對景氣表現看法較轉好，預期國際油價與航運價格走高，部分產業面臨成本轉嫁困難挑戰，令製造業廠商對未來半年景氣看法轉差。服務業方面，受惠於台股交投熱絡，推升投資型保單熱銷，令金融相關業者對當月景氣表現看法較上月調查明顯轉好。隨著時序進入下半年消費旺季，儘管連假較少，但不影響民眾出遊意願，加上股市財富效果發酵，使得消費熱潮持續不減，令大多數服務業者看好未來半年景氣表現。營建業方面，雖然公共工程啟動，但通膨導致建材和人力成本上升，加上缺工問題難以解決，使得營造業對當月景氣看法僅以持平視之，而房市交易續熱有助於不動產業看好當月景氣表現。展望未來，政府持續擴大綠電和基礎建設，高科技業者拓展AI產業鏈，預期公共土木工程和廠辦建築案量增

加，未來半年營造業景氣料呈現好轉，然央行祭出第六次信用管制措施，以及政府將全面檢討新青安政策，將導致短期內成交量增幅減緩，令不動產業持平看待未來半年景氣表現。根據台灣經濟研究院調查結果， 2024年5月製造業、服務業 與營建業營業氣候測驗點同步走高。其中，製造業、服務業與營建業測驗點分別呈現連續六個月、三個月與兩個月上揚態勢。

根據台經院景氣動向廠商調查結果，在營造業方面，儘管房市景氣升溫、國內公共工程陸續啟動挹注相關工程需求，然因通膨墊高建材價格和人力支出，且缺工問題難以解決，均加重業者營運壓力，故2024年5月營造業景氣以持平視之。展望未來，鑒於政府持續擴大綠電及基礎建設力道，特別是花蓮強震後重建預算超過200億元，以及2024年整體公共建設預算近7,800億元，創歷年新高，下半年將加速執行，且高科技業者亦積極拓展AI產業鏈，預期公共土木工程和廠辦建築工程相關案量將增加，有助於整體產業需求成長，因此未來半年營造業景氣以好轉看待。其次不動產業方面，5月六都建物買賣移轉件數月增率為17.1%，主係因行政工作天數較4月清明連假為多，加上股市頻頻挑戰新高、市場游資充沛，另外科技業受到AI熱潮的帶動，企業購地擴廠及園區新貴購屋置產的信心不斷增強，況且青年安心成家方案2.0政策持續催動首購族進場，使低總價產品、科技園區宅成為推動5月六都交易動能的雙引擎所致。展望未來，有鑑於央行於第二季理監事會議祭出第六次信用管制措施，且提高存款準備率一碼，以及政府將全面檢討青年安心成家方案2.0政策，恐使短期內成交量增幅減緩，不過房價難有波段性下跌的空間，故未來半年以持平視之。將上述營建業對景氣看法調查結果，經過台經院模型試算後，本次營建業2024年5月營業氣候測驗點為110.05點，較4月之107.16點上升2.89點，呈現連續二個月上揚的趨勢。

展望2024年下半年隨著國內景氣復甦，民間消費成長動能仍穩健，惟民間消費則因去年基期墊高，導致貢獻度不如2023年。民間投資雖重拾成長動能，然受到地緣政治風險和貿易摩擦等不確定因素持續升溫，企業資本支出態度仍顯審慎，故民間投資成長表現不如預期強勁。受惠於人工智慧等新興科技應用需求強勁，高階晶片需求擴增，加以部分產業鏈庫存回補效益陸續浮現，加上全球商品需求復甦，全球貿易量成長回升，有助於推升出口表現。因此，根據台經院最新預測結果，台灣2024年經濟成長模式呈現內外皆溫，全年GDP走勢因基期因素呈現逐季下滑態勢，2024年國內經濟成長率為3.29%，較2024年1月預測上修0.14個百分點。

資料來源:台經院景氣動向調查

②所屬產業趨勢

A.交通建設帶動區域房地產發展

交通便捷程度影響經濟發展之速度，且影響不動產之成長與開發，在環狀線及機場捷運之通車後，延線隨即成為房地產發展重點發展區域，除有政府招商政策外，交通之便利更提升民眾購屋之意願，使建商不斷進駐以尋求商機，故係為目前北台灣房市推案量最大之地區所在。而桃園市作為近年來人口遷入最多之行政區，在歷經數年之規劃及評估，行政院遂於105 年核定桃園捷運綠線興建，並預計於 114 年正式通車，因此，已動工的捷運綠線未來將串連桃園火車站和機場捷運；台北捷運南北環段預計 120年完工，全線完工後將銜接新北環狀線串聯起新莊、五股、蘆洲、三重及台北士林、大直等地區，將大幅提升雙北市民搭乘捷運的便利性，在上述重大建設拉抬下，區域房市發展可期。

B.智慧化居住建案

隨著科技的進步，人們的住宅需求已不僅限於安全與外觀，更加強調舒適、便利和安全的居住體驗。因此，智慧住宅，即整合了網路和家庭自動化設備的新型住宅概念，預計將成為未來的主流發展方向。智慧住宅透過科技和大數據整合，利用系統控制感測器和網路平台，能夠即時感知外界溫濕度，自動調節室內環境，例如開啟風扇降溫或調整照明，從而創造出更加舒適的生活環境。此外，智慧住宅還提供智能安防和健康監護功能，例如遠端監控門鎖和能源使用，以及對獨居長者的安全警示，有效地降低居住事故和災害發生的風險。雖然目前智慧住宅主要應用於豪宅和高端住宅市場，但隨著人口老齡化加速和物聯網技術的普及，智慧住宅的需求將持續增長，成為未來建築業者發展的重要方向之一。

C.商辦

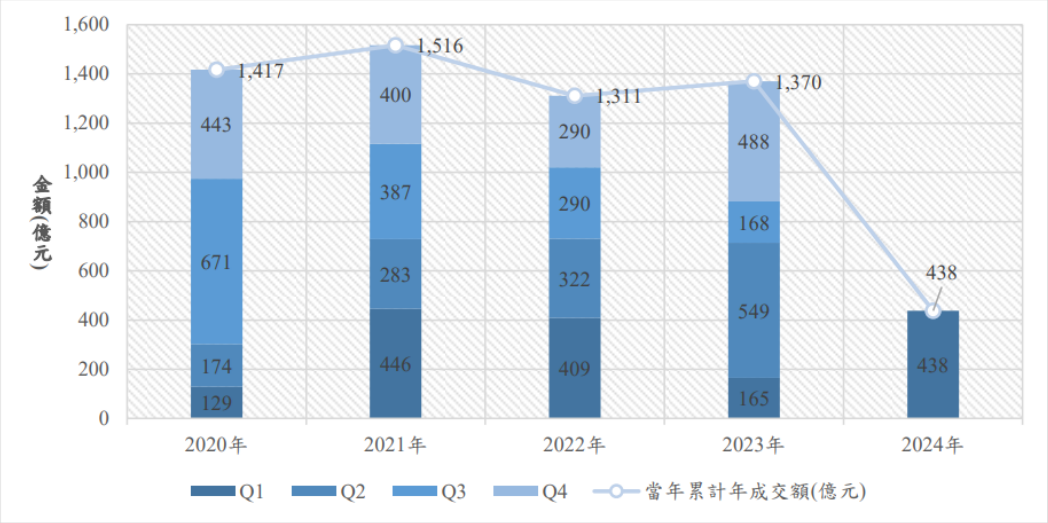
近年來，在商用不動產市場中，由於台商回流及產業升級的需求增加，商辦租金不斷上升且供不應求。在淨零排放的趨勢下，企業減碳任務成為當前的重要課題，這也推動了辦公市場的綠色轉型潮流。商辦樓宇結合 ESG 永續理念，採用低碳建材、進行大樓垂直綠化、實施雨水回收再利用、裝設屋頂太陽能電板以及智能節電系統等措施，吸引了兩類主要需求者：一方面是因應企業規模擴張而需要集中辦公空間的大型租戶需求；另一方面是因產業轉型需求而迫切尋找新辦公室，以支持商業運營和吸引人才。這些客戶尤其重視辦公室的 ESG 策略，包括取得美國綠建築 LEED 認證、健康建築 WELL 認證，以及是否計劃採購綠電和綠電憑證服務等。在綠色商辦趨勢和市場需求驅動下，商用不動產市場的交易規模將持續擴大。

在製造業景氣回升、資本支出增加的帶動下，對於辦公室、廠辦、廠房等自用性買盤將陸續出爐，特別是隨著科技產業景氣復甦，相關企業需求持續擴張，使得 113 年以來交易持續聚焦於企業購置自用的廠辦大樓及廠房，況且不動產開發商重新評估購地，交易金額將優於 112 年，顯然此透露出市場對於選擇性信用管制及平均地權條例修法之影響層面已有相當程度的理解與因應，因而不動產開發商的購地信心逐漸恢復，此皆將有利於 113 年土地交易、商用不動產投資買賣市場。

	2022年Q1	2022年Q2	2022年Q3	2022年Q4	2023年Q1	2023年Q2	2023年Q3	2023年Q4	2024年Q1
商用不動產投資買賣規模(億元)	411	340	290	290	165	549	168	488	438
年增率(%)	-7.84	20.14	-25.06	-27.5	-59.85	61.47	-42.06	68.27	165.45
土地交易規模(億元)	511	374	613	116	178	239	440	428	469
年增率(%)	-6.23	-56.15	-23.85	-84.95	-65.16	-36.09	-28.22	268.96	163.83

資料來源：高力國際、台灣經濟研究院產經資料庫整理，113 年 3 月

我國商用不動產投資買賣交易金額趨勢概況



資料來源:高力國際，台經院產經資料庫整理，113 年 5 月

(2)從公司財務結構及經營績效分析

①財務結構

單位：%

項目＼年度	110年度	111年度	112年度	113年上半年度
權益占資產比率	43.43	46.61	47.70	39.42
負債占資產比率	56.57	53.39	52.30	54.99
長期資金占不動產、廠房及設備比率	11,262.45	10,981.92	11,861.02	11,078.96

資料來源：依該公司各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告計算

A.權益及負債占資產比率

該集團 110~112 年度及 113 年上半年度之股東權益占資產比率分別為 43.43%、46.61%、47.70%及 45.01%；負債比率分別為 56.57%、53.39%、52.30%及 54.99%。各年度之負債占資產比率無重大變化，故不擬予分析。

B.長期資金占不動產、廠房及設備比率

該集團 110~112 年度及 113 年上半年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 11,262.45%、10,981.92%、11,861.02%及 11,078.96%。各年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率皆無重大變化，故不擬予分析。

整體而言，該公司110~112年度及113年上半年度之財務結構變化尚屬合理，應無重大異常之情事。

②經營績效

項目＼年度	110年度	111年度	112年度	113年第一季
應收款項週轉率(次)	60.20	86.93	98.82	15.67
應收款項收現天數	6	5	4	24
存貨週轉率(次)	0.29	0.29	0.30	0.06
平均售貨天數	1,259	1,259	1,217	6,083
不動產、廠房及設備週轉率(次)	68.32	72.70	77.65	17.26

資料來源：依該公司各期間經會計師查核簽證或核閱之財務報告計算

A.應收款項週轉率及應收款項收款天數

該集團110~112年度及113年上半年度應收帳款週轉率分別為60.20次、86.93次、98.82次及15.67次，應收款項收現天數則分別為6天、5天、4天及24天。111年度應收帳款週轉率較110年度增加，主係因111年底應收款項餘額較110年底下降，致111年度平均應收款項餘額較110年度下降24.08%，平均應收款項餘額下降加上營業收入上升導致應收帳款週轉率上升；112年度應收帳款週轉率較111年度增加，主係因112年底應收款項餘額較111年底下降，致112年度平均應收款項餘額較111年度下降6.40%，平均應收款項餘額下降加上營業收入上升導致應收帳款週轉率上升;113年上半年度較112年度應收款項週轉率下降，主係因該集團應收款項增加93,636仟元，而「華固中原置地」為113年新增與新北市政府經濟發展局簽訂協議書，故應收票據較112年度增加導致平均應收款項餘額上升加上營業收入下降，造成應收款項週轉率下降。

B.存貨週轉率及平均售貨天數

該集團110~112年度及113年上半年度存貨週轉率分別為0.29次、0.29次、0.30次及0.06次，存貨週轉天數則分別為1,259天、1,259天、1,217天及6,083天。110~112年度存貨週轉率差異不大，故不擬予分析；113年上半年度較112年度存貨週轉率下降，主係因該集團持續購入及投資興建「吾雙」、「文林北路三案」、「華固慕川」及「華固織幸」等建案，使平均存貨水準較112年度增加，加上113年上半年度建案尚在興建及推動中，故其銷貨成本亦較112年度減少，使得存貨週轉率下降，其變動情形尚屬合理。

C.不動產、廠房及設備週轉率

該集團110~112年度及113年上半年度之不動產、廠房及設備週轉率分別為68.32次、72.70次、77.65次及17.26次。該集團110~112年度之不動產、廠房及設備週轉率皆無重大變化，故不擬予分析；113年上半年度不動產、廠房及設備週轉率較112年度大幅下降，係因113年上半年度營業收入年化後較

112年度下降77.94%，係建案尚在興建及推動中，故銷售收入較往年下降，致不動產、廠房及設備週轉率下降至17.26次。

整體而言，該公司110~112年度及113年上半年度之經營績效尚無重大異常之情事。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，係委託台北富邦商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核及監督該公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於該公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及該發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債權人得在營業時間內隨時至該公司或受託人營業處所查詢，故本轉換公司債持有人之債權應可確保。

②其他發行條件

A.票面利率

該公司本次發行之轉換公司債，面利率為0%，主要係參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故對著眼於股票轉換價值之投資人而言，應屬合理。

B.發行年限

依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十條規定，公司發行轉換公司債之償還期限不得超過十年，且以近年來上市及上櫃公司發行國內轉換公司債之發行條件觀之，以三~五年期較多，顯示投資人對此年限接受程度高，故經參考市場之發行條件並考量公司本身之財務規劃後，發行年限訂為五年應屬合理。

C.轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法第九條限制轉換期間外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司向該公司之股務代理機構請求依該發行及轉換辦法規定，將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依該發行及轉換辦法第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部份，投資人執行轉換權利甚具便利性，可增加市場接受度，故本項設計應屬合理。

D.轉換價格重設

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債並無轉換價格重設，僅依發行及轉換辦法第十一條反稀釋條款進行調整。

E.賣回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關該公司對本轉換公司債之賣回權規定為：

a.該公司應於本轉換公司債發行屆滿三年之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。

b.本公司應於賣回基準日之前四十日，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，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。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內，以現金贖回本轉換公司債。

c.前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

此款係為若投資人認購本轉換公司債，額外提供債券持有人未轉換為普通股時得賣回轉換公司債之選擇，故此設計應屬合理。

F.公司贖回權

依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十八條有關該公司對本轉換公司債之贖回權規定為：

a.本轉換公司債於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若該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)時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

b.本轉換公司債於發行滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日(118年9

月5日)止，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，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃買中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

c.若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金贖回其所持有之本轉換公司債。

d.若本公司對本轉換公司債執行提前贖回權，則債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後之第二個營業日，惟債券持有人最遲應於最後期限日之前一營業日前，向往來證券商辦理申請手續。

上述贖回條款a.之規定主要目的係在投資人若將公司債轉換成普通股獲利至少30%以上時，以當時贖回收益率收回全部債券，一方面鼓勵投資人行使轉換權利，一方面減少公司處理債券業務作業；b.之規定主要目的，則使公司收回少量在外流通之公司債以減少公司處理債券業務作業；c.之規定主要目的為保障債權人若無回覆該公司股務代理機構時之權宜處理方式；d.明定債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日，俾使投資人有足夠時間作意思表示，以維護投資人權益。綜合言之，本項贖回條款之規定已兼顧發行公司及債券持有人雙方之權益，應屬合理。

G.其他決定發行價格之因素

以該公司各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次國內第四次無擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為96,486元，惟此價格僅一參考值。

本案係全數採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標以不低於票面金額之102%，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，主係依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十六條規定若得標總數量達該次競價拍賣數量，則該有價證券之首日掛牌價格及承銷商自行認購部分之承銷價格，以各得標單之價格及其數量加權平均所得之價格（分

以下四捨五入）為之。

(4)其他：無。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

本次華固公司發行國內第四次無擔保轉換公司債，其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

(1)發行期間

發行期間五年。

(2)債券票面利率

票面年利率為0%。

(3)還本日期及方式

除本轉換公司債持有人依發行及轉換辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司依第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本轉換公司債到期日後十個營業日內，依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，惟前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業日，將順延至次一營業日。

(4)擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保附認股權或有擔保轉換公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

(5)轉換標的

該公司普通股，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

(6)轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行日滿三個月之翌日起至到期日止，依發行及轉換辦法第九條規定，除限制轉換期間外，得隨時向該公司請求將本轉換公司債轉換為該公司普通股，並依第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人

轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

(1)純債券價值

(2)轉換權價值

(3)賣回權價值

(4)買回權價值

(5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應之基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款之有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4.建立評價模型之路徑展開

(1)評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross與Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

①資本市場是競爭性之市場(Competitive Market)

②在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定之價格(Price Takers)。

③投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。

④無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件②、③及④之資本市場，稱之爲完全市場(Perfect Market)。

⑤履約股票在選擇權到期日或之前，無股息之分發。

⑥投資者是有理性的，他們尋求最高之利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2)評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

△代表所應購買或放空之履約股股數；

B代表以無風險股利籌借或貸發之資金金額；

(u-1)代表履約股價上升之百分比(u>1)，q代表股價上升之機率；

(d-1)代表履約股價下降之百分比(d<1)，(1-q)代表股價下降之機率。

①單一期的評價

由t=0至t=1，履約股價可能上升(u-1)百分比或下降(d-1)百分比。

在t=1時，股價可由下圖代表：

$$\begin{array}{ccc} \underline{t=0} & & \underline{t=1} \\ & \nearrow & uS \\ S & & \\ & \searrow & dS \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \underline{t=0} & & \underline{t=1} \\ & \nearrow & C_u = \max(uS - E, 0) \\ C & & \\ & \searrow & C_d = \max(dS - E, 0) \end{array}$$

此處，

E代表買權之履約價

C_u 代表，在t=1時，當股價上升(u-1)百分比之買權價格；

C_d 代表，在t=1時，當股價下降(d-1)百分比之買權價格；

uS 代表，在t=1時，當股價上升(u-1)時之價格；

dS 代表，在t=1時，當股價下降(d-1)時之價格。

目的是要評價在t=1時該買權契約之合理價格。評價方法是複製一個避險組合，使其在t=1時之資金結構(Payoff Structure)與該買權在t=1時之資金完全相同。該避險組合之成分包括履約股股數(△)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出△及B。

在t=0至t=1時，因股價上升(u-1)或下降(d-1)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：

$$\begin{array}{ccc} \underline{t=0} & & \underline{t=1} \\ & \nearrow & \triangle(uS) + rB \\ \triangle S + B & & \\ & \searrow & \triangle(dS) + rB \end{array}$$

此處，r=(1+i), i=無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在t=1時之資金結構與買權之資金結構相同。故根據上面t=1時之圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \triangle uS + rB \tag{a}$$

$$C_d = \triangle dS + rB \tag{b}$$

解答上面二項方程式得到：

$$\triangle = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \tag{c}$$

$$\text{B} = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \tag{d}$$

公式(c)及(d)代表在t=0時複製(避險)組合所應包含之履約股數及籌借或貸發資金之金額。

因在t=1時複製組合與買權之資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者之現值(t=0)也應相同。也就是，

$$C = \triangle \text{S} + \text{B} \tag{e}$$

將公式(c)及(d)的△及B代入公式(e)，獲得買權契約在t=0時之價格如下：

$$C = \frac{1}{r}\left[\frac{(r-d)}{u-d}\cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d}\cdot C_d\right] \tag{f}$$

$$= \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \tag{f^1}$$

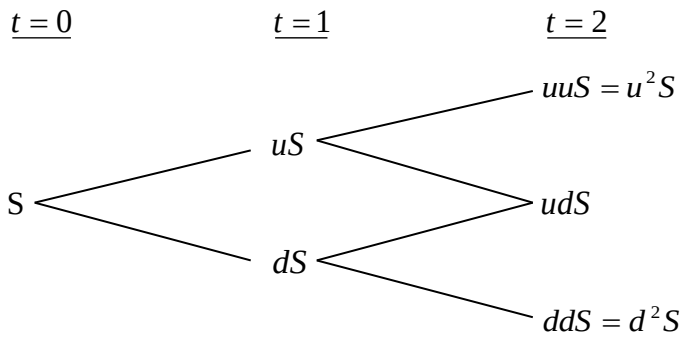
此處，p=(r-d)/(u-d), 1-p=(u-r)/(u-d)

公式(f)或(f^1)可說是歐式買權之單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來之價格(C_u及C_d)、股價之未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 t=0 時，買權價格是其期望價值[$pC_u + (1-p)C_d$]之現值。

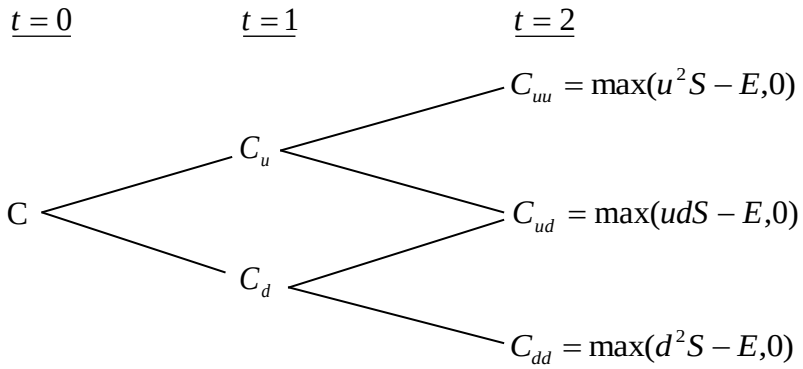
因此買權之價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值之期望值，這並不是說，買權之期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權之期望報酬率應等於套利組合之期望報酬率。若買權受到市場錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合之期望報酬率及風險不同，這會引起投資者之套利活動。

②兩個時期之評價

上面單一期之評價程式可重復應用於推演兩個時期之買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。爲推演兩個時期之評價模型，假設股價由 t=1 至 t=2 之變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動之隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期之架構下，履約股價之變動可由下圖表示之：



因股價變動，買權價格也隨之變動。買權在 t=2 之價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 t=1 至 t=2 看做一個時期。而後，運用公式(f^1)，我們可求得在 t=1 時買權契約之兩種可能價格C_u及C_d，如下：

由 t=1 至 t=2，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 t=1 時的價格應爲：

$$C_u = \frac{1}{r}\left[pC_{uu} + (1-p)C_{ud}\right] \tag{g}$$

類似的，有 t=1 至 t=2，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 之情況下，買權在 t=1 時之價格爲：

$$C_d = \frac{1}{r}\left[pC_{du} + (1-p)C_{dd}\right] \tag{h}$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)之成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合之期望報酬等於買權之期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整之股數與借款金額如下：

在 t=1 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \triangle(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \triangle(udS) + rB$$

解出上面兩公式之△及 B 而得，

$$\triangle = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)之原理相同，根據上面公式調整後之套利組合與買權在 t=2 之期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 t=1 之價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 t=1 之價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 t=0 之價格，如下。

因在 t=0 時買權之現值是其在 t=1 時期望值之現值。由公式(g)及(h)，買權在 t=0 之現值應爲：

$$c = \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \tag{i}$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權之現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2}\left[p^2 C_u u + 2p(1-p)C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}\right] \tag{j}$$

$$= \frac{1}{r^2}[p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p)\max(udS - X, 0)$$

$$+ (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \tag{j^1}$$

而後可運用統計上之二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j^1)如下：

$$c = \frac{1}{r^2}[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^u S - X, 0$$

$$+ \binom{2}{1} p(1-p)\max(u^1 d^{2-1} S - X\ \ , 0$$

$$+ \binom{2}{0}(1-P)^2 \max(d^2 uS - X, 0)] \tag{k}$$

此處，$\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}, \binom{2}{0} = 1, \binom{2}{1} = 2, \binom{2}{2} = 1$。

再以簡化(k)，買權之現值可表示爲

$$c = \frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0)\right] \tag{l}$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0)\right] \tag{l^1}$$

5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l^1)代表若買權之到期限爲兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≧2)，則買權之現值可由公式(m)所決定(即將公式(l^1)內之 2 改爲 n)

$$c=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=0}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet\max(u^jd^{n-j}S-X,0)\right] \tag{m}$$

但在公式(m)中，若 $u^jd^{n-j}S<X$ ，則 $\max(u^jd^{n-j}S-X,0)=0$。若 $u^jd^{n-j}S>X$ ，則 $\max(u^jd^{n-j}S-X,0)=u^jd^{n-j}S-X>0$ 。

故可將所有之零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小之整數能使。也就是，

$$k>\frac{\ln(X/Sd^n)}{\ln(u/d)} \tag{n}$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中之所有正項，去除零項後之公式(m)成爲：

$$\begin{aligned}c&=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet(u^jd^{n-j}S-X)\right]\\&=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet u^jd^{n-j}S\right]-\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}X\right]\\&=S\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p'^j(1-p')^{n-j}\bullet u^jd^{n-j}S-\frac{X}{r^n}\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\end{aligned} \tag{o}$$

此處， $p'=\frac{pu}{r},1-p'=\frac{(1-p)d}{r}$ (p)

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c=S\bullet B(n,k,p')-\frac{X}{r^n}B(n,k,p) \tag{q}$$

此處，

$$B(n,k,p')=\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p'^j(1-p')^{n-j},n>k \tag{r}$$

$$B(n,k,p)=\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p')^{n-j} \tag{s}$$

註： $n<k,c=0$ 。

(三)理論價值之計價

1.計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	113/9/23	
基準價格	133.67 元	按發行轉換辦法，以民國 113/9/24 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日本公司普通股收盤價平均值為基準價格 133.67 元
轉換價格	136.3 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 102%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 136.3 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	34.78%	樣本期間-(112/9/24-113/9/23)，樣本數-242 1. 採 113/9/23 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 242，可得股價波動度。
無風險利率	1.4203%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 113/9/20，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 113 央債甲 8(剩餘年限約為 4.98 年)及 113 央債甲 7(剩餘年限約為 9.75 年)之 1.4202%及 1.4466%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利率為 1.4203%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.2880%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為 2.2880%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	86.77BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	0%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為0%，故其純債券價值等於5年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以發行公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為2.288% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：100,000/(1+2.288%)^5=89,310。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值108,330元，將其扣除純債券價值89,310元，得轉換權價值19,020元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異860元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(160)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	89,310	81.91%
轉換權價值	19,020	17.45%
賣回權價值	860	0.79%
買回權價值	(160)	-0.15%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	109,030	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

國內第四次無擔保轉換公司債之理論價格為109,030元，以113年9月23日臺灣銀行一年期定期存款利率1.7%估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為107,207元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為102,000元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即107,207×0.9=96,486元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境，均具備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

另就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條

件，且所採用之評價模型，亦已考量轉換標的(該公司之股票)之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及發行公司之特有信用風險貼水等。整體而言，本次可轉換公司債不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：華固建設股份有限公司

負責人：鍾榮昌

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月二十七日

（僅供華固建設股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債承銷價格計算書使用）

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司

負 責 人：程明乾

中 華 民 國 一 一 三 年 八 月 二十七 日

（僅供華固建設股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債轉換價格計算書使用）

附件十一

承銷商、發行公司及相關人員等出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事長，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事長：鍾榮昌 鍾榮昌

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事暨總經理，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事暨總經理：洪嘉昇

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事暨財務及會計部門主管，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事暨財務及會計部門主管：劉若梅 劉若梅

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本公司為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：鍾山投資股份有限公司

法人董事負責人：鍾卓君

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本公司為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事：新聯陽投資股份有限公司

法人董事負責人：涂煌鎮

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)董事之法人代表人，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事代表人：涂維珊

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　十五　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)董事之法人代表人，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

法人董事代表人：陳榮華

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

董事：黃奕睿

中　華　民　國　一　一　三　年　8　月　14　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：王自軍

王自軍

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：藍文祥

藍文祥

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　十二　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：莊孟翰

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　十五　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

獨立董事：丁予嘉

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之工程總經理，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

工程總經理：廖文山

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之副總經理，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

工程副總經理：何秉新　何秉新

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本人為華固建設股份有限公司(以下簡稱該公司)之經理人，於該公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

經理人：

姚秀琴　　吳世維

林時生　　楊志偉

楊啟仁　　涂美珍

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲明書

本公司受華固建設股份有限公司(下稱該公司)委託，擔任該公司國內第三次及第四次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、該公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司

負　責　人：程明乾

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲明書

本公司受華固建設股份有限公司（以下簡稱該公司）委託，擔任該公司辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、該公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：凱基證券股份有限公司

負　責　人：方 維 昌

中　華　民　國　一　一　三　年　　九　　月　　二十四　　日

聲明書

本公司受華固建設股份有限公司（以下簡稱該公司）委託，擔任該公司辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、該公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：華南永昌綜合證券股份有限公司

負　責　人：黃進明

中　華　民　國　一　一　三　年　　九　　月　　二十四　　日

聲明書

本公司受華固建設股份有限公司（以下簡稱該公司）委託，擔任該公司辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、該公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：元大證券股份有限公司

負　責　人：陳　修　偉

中　華　民　國　一　一　三　年　　九　　月　　二十四　　日

聲明書

本公司受華固建設股份有限公司（以下簡稱該公司）委託，擔任該公司辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、該公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：台新綜合證券股份有限公司

負　責　人：郭嘉宏

中　華　民　國　一　一　三　年　九　月　二十四　日

附件十二

不受理競拍對象之聲明書

聲　　明　　書

華固建設股份有限公司(以下簡稱發行公司)為辦理國內第四次無擔保轉換公司債案，委託富邦綜合證券股份有限公司(以下簡稱承銷團或承銷商)為證券承銷機構。茲聲明競價拍賣投標之對象不得為下列之人：

一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。

七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。

八、承銷團各券商

九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。

十、股票申請創新板初次上市案件未具第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。

十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：華固建設股份有限公司

負責人：鍾榮昌

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　　明　　書

華固建設股份有限公司(以下簡稱發行公司)為辦理國內第四次無擔保轉換公司債案，委託富邦綜合證券股份有限公司(以下簡稱承銷團或承銷商)為證券承銷機構。茲聲明競價拍賣投標之對象不得為下列之人：

一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。

二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。

三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。

四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。

七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。

八、承銷團各券商

九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。

十、股票申請創新板初次上市案件未具第四十三條之一第二項所訂合格投資人資格者。

十一、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：富邦綜合證券股份有限公司

負責人：程明乾

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

附件十三

證券承銷商及發行人等詢價不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書

聲　明　書

華固建設股份有限公司(以下簡稱發行公司)為辦理國內第三次無擔保轉換公司債案，委託富邦綜合證券股份有限公司(以下簡稱承銷團或承銷商)為證券承銷機構。茲聲明詢價圈購配售對象不得為下列之人：

一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

三、與發行公司、承銷商具實質關係者。

四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

六、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。

七、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。

八、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

九、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

十、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

十一、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。

十二、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：華固建設股份有限公司

負責人：鍾榮昌

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

華固建設股份有限公司(以下簡稱發行公司)為辦理國內第三次無擔保轉換公司債案，委託富邦綜合證券股份有限公司(以下簡稱承銷團或承銷商)為證券承銷機構。茲聲明詢價圈購配售對象不得為下列之人：

一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

三、與發行公司、承銷商具實質關係者。

四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

六、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。

七、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。

八、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

九、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

十、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

十一、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。

十二、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：富邦綜合證券股份有限公司

負責人：程明乾

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

聲　明　書

本公司為辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案件，茲聲明本募資案件之詢價圈購配售對象不得為下列各款之人：

一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

三、與發行公司、承銷商具實質關係者。

四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

六、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

七、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

八、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

九、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

十、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

十一、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

十二、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：凱基證券股份有限公司

負責人：方 維 昌

中　華　民　國　一　一　三　年　九　月　二十四　日

聲　明　書

本公司為辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案件，茲聲明本募資案件之詢價圈購配售對象不得為下列各款之人：

一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

三、與發行公司、承銷商具實質關係者。

四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

六、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

七、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

八、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

九、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

十、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

十一、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

十二、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：黃進明

中　華　民　國　一　一　三　年　九　月　二十四　日

聲　明　書

本公司為辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案件，茲聲明本募資案件之詢價圈購配售對象不得為下列各款之人：

一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

三、與發行公司、承銷商具實質關係者。

四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

六、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

七、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

八、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

九、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

十、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

十一、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

十二、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：元大證券股份有限公司

負責人：陳　修　偉

中　華　民　國　一　一　三　年　九　月　二十四　日

聲　明　書

本公司為辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債案件，茲聲明本募資案件之詢價圈購配售對象不得為下列各款之人：

一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。

二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。

三、與發行公司、承銷商具實質關係者。

四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。

五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。

六、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。

七、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。

八、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。

九、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。

十、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。

十一、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。

十二、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。

十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。

十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：台新綜合證券股份有限公司

負責人：郭嘉宏

中　華　民　國　一　一　三　年　九　月　二十四　日

附件十四

承銷商應出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書

承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商富邦綜合證券股份有限公司辦理華固建設股份有限公司發行國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

承諾人：富邦綜合證券股份有限公司

負責人：程明乾

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

承諾書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商凱基證券股份有限公司辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

承諾人：凱基證券股份有限公司

負責人：方 維 昌

中 華 民 國 一 一 三 年 九 月 二十四 日

承諾書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商華南永昌綜合證券股份有限公司辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

承諾人：華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：黃進明

中　華　民　國　一　一　三　年　　九　　月　　二十四　　日

承諾書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商元大證券股份有限公司辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

承諾人：元大證券股份有限公司

負責人：陳　修　偉

中　華　民　國　一　一　三　年　　九　　月　　二十四　　日

承諾書

為落實承銷商詢價圈購配售對象之檢核暨強化詢價圈購人誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商台新綜合證券股份有限公司辦理華固建設股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債申報案件，採詢價圈購方式辦理承銷時，承諾本承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

承諾人：台新綜合證券股份有限公司

負責人：郭嘉宏

中　華　民　國　一　一　三　年　　九　　月　二十四　　日

附件十五

公司債籌集計畫及保管方法

華固建設股份有限公司

發行人依公司法第二百四十八條第一項第五款規定

所載償還公司債款之籌集計畫及保管方法

本公司茲依公司法第二百四十八條第一項第五款規定，規劃本次發行國內第三次無擔保轉換公司債發行總面額上限為新台幣肆拾億元整及第四次無擔保轉換公司債發行總面額上限為新台幣貳拾億元，其償還款項之籌集計畫及保管方式如下：

一、本次發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債之償還款項來源，將由每年營運、融資活動產生之資金或資本市場工具項下支應。

二、為確保償債款項來源無虞，本次公司債存續期間所擬支應款項來源，除備供提撥標的之公司債支付本息外，所為運用標的將注意評估其風險及必要性。。

三、本公司將依規定持續於公開資訊觀測站辦理相關資訊之公開。

華固建設股份有限公司

負責人：鍾榮昌

中　華　民　國　一　一　三　年　八　月　二十七　日

附件十六

111 年度經會計師查核簽證之合併財務報告

華固建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 111 年度及 110 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及子公司

民國 111 年度及 110 年度合併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、　聲明書	4
四、　會計師查核報告	5 ~ 8
五、　合併資產負債表	9 ~ 10
六、　合併綜合損益表	11 ~ 12
七、　合併權益變動表	13
八、　合併現金流量表	14
九、　合併財務報表附註	15 ~ 52
（一）　公司沿革	15
（二）　通過財務報告之日期及程序	15
（三）　新發布及修訂準則及解釋之適用	15 ~ 16
（四）　重大會計政策及彙總聲明	16 ~ 25
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	25
（六）　重要會計項目之說明	25 ~ 42
（七）　關係人交易	43 ~ 44
（八）　質押之資產	44

項　　目	頁　　次

(九)　重大或有負債及未認列之合約承諾	44 ~ 45
(十)　重大之災害損失	45
(十一)重大之期後事項	45
(十二)其他	45 ~ 50
(十三)附註揭露事項	50 ~ 51
1.重大交易事項相關資訊	50
2.轉投資事業相關資訊	50
3.大陸投資資訊	50
4.主要股東資訊	51
(十四)營運部門資訊	51 ~ 52

華固建設股份有限公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 111 年度（自民國 111 年 1 月 1 日至 111 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：華固建設股份有限公司

負 責 人：鍾榮昌

中華民國 112 年 2 月 22 日

pwc 資誠

會計師查核報告

(112)財審報字第 22002975 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及子公司(以下簡稱「華固建設集團」)民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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)，上開合併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暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達華固建設集團民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效與合併現金流量。

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，與華固建設集團保持超然獨立，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，對華固建設集團民國 111 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於合併查核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。

華固建設集團民國 111 年度合併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

<u>事項說明</u>

有關建設業營業收入之會計政策請詳合併財務報表附註四(二十四)，會計項目之說明請詳附註六(十七)。

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan
T: +886 (2) 2729 6666, F:+ 886 (2) 2729 6686, www.pwc.tw

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

列入華固建設集團合併財務報表之部分採用權益法之被投資公司，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，本會計師對上開合併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 111 年及 110 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 44,611 仟元及 41,057 仟元，各占合併資產總額之 0.107%及 0.096%，民國 111 年及 110 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 7,747 仟元及 4,853 仟元，各占合併綜合損益總額之 0.261%及 0.166%。

其他事項-個體財務報告

華固建設股份有限公司已編製民國 111 年度及 110 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華固建設集團繼續經營之能力、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集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

華固建設集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併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合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估合併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集團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，以及使華固建設集團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合併財務報表使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

pwc 資誠

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團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，決定對華固建設集團民國 111 年度合併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

會計師 蕭春鴛

會計師 林瑟凱

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

中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 2 日

華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 1,699,161	4	$ 2,392,980	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)				
	產－流動		143,172	1	168,373	-
1150	應收票據淨額	六(三)	5,167	-	30,385	-
1170	應收帳款淨額	六(三)(十一)及八	139,016	-	167,158	-
1200	其他應收款	六(十一)及八	12,037	-	26,877	-
130X	存貨	六(四)及八	34,176,402	82	34,542,932	81
1410	預付款項		92,266	-	28,351	-
1470	其他流動資產	六(五)及八	1,846,617	5	1,515,270	4
11XX	**流動資產合計**		38,113,838	92	38,872,326	91
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資	六(六)	44,611	-	41,057	-
1600	不動產、廠房及設備		207,114	1	201,529	1
1755	使用權資產		19,056	-	18,207	-
1760	投資性不動產淨額	六(七)及八	478,637	1	505,485	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十三)	24,258	-	26,997	-
1900	其他非流動資產	六(三)(十一)及八	2,671,707	6	2,963,671	7
15XX	**非流動資產合計**		3,445,383	8	3,756,946	9
1XXX	**資產總計**		$ 41,559,221	100	$ 42,629,272	100

（續次頁）

華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(八)	$ 8,751,890	21	$ 8,852,000	21
2110	應付短期票券	六(九)	299,800	1	2,230,921	5
2130	合約負債－流動	六(十七)	4,647,040	11	3,726,040	9
2150	應付票據		12,371	-	17,253	-
2170	應付帳款	七	1,301,254	3	1,317,642	3
2200	其他應付款		487,041	1	467,367	1
2230	本期所得稅負債		444,345	1	516,935	1
2280	租賃負債－流動		11,486	-	6,808	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)	2,563,626	6	2,511,848	6
2399	其他流動負債－其他	六(十)	295,266	1	285,360	1
21XX	**流動負債合計**		18,814,119	45	19,932,174	47
	非流動負債					
2540	長期借款	六(十一)	3,288,586	8	4,072,369	10
2570	遞延所得稅負債	六(二十三)	3,560	-	2,280	-
2580	租賃負債－非流動		7,801	-	11,626	-
2600	其他非流動負債	六(四)(十二)	73,653	-	97,972	-
25XX	**非流動負債合計**		3,373,600	8	4,184,247	10
2XXX	**負債總計**		22,187,719	53	24,116,421	57
	歸屬於母公司業主之權益					
	股本	六(十三)				
3110	普通股股本		2,768,127	7	2,768,127	6
	資本公積	六(十四)				
3200	資本公積		78,986	-	77,678	-
	保留盈餘	六(十五)				
3310	法定盈餘公積		4,001,673	10	3,709,291	9
3350	未分配盈餘		12,410,036	30	11,817,684	28
	其他權益	六(十六)				
3400	其他權益		11,670	-	6,087	-
3500	庫藏股票	六(十三)	(850)	-	(850)	-
31XX	**歸屬於母公司業主之權益合計**		19,269,642	47	18,378,017	43
36XX	**非控制權益**		101,860	-	134,834	-
3XXX	**權益總計**		19,371,502	47	18,512,851	43
	重大承諾及或有事項	九				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 41,559,221	100	$ 42,629,272	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國111年及110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	111年度 金額	%	110年度 金額	%
4000	營業收入	六(十七)	$ 14,853,179	100	$ 13,547,257	100
5000	營業成本	六(十八)(十九)及七	(10,113,509)	(68)	(9,185,855)	(68)
5900	營業毛利		4,739,670	32	4,361,402	32
	營業費用	六(十八)(十九)及七				
6100	推銷費用		(429,904)	(3)	(249,918)	(2)
6200	管理費用		(589,000)	(4)	(577,987)	(4)
6000	營業費用合計		(1,018,904)	(7)	(827,905)	(6)
6900	營業利益		3,720,766	25	3,533,497	26
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(二十)	67,268	1	60,063	1
7010	其他收入	六(二十一)	36,281	-	73,717	1
7020	其他利益及損失		(15,193)	-	5,157	-
7050	財務成本	六(二十二)	(109,259)	(1)	(97,731)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(六)	7,747	-	4,853	-
7000	營業外收入及支出合計		(13,156)	-	46,059	1
7900	**稅前淨利**		3,707,610	25	3,579,556	27
7950	所得稅費用	六(二十三)	(753,597)	(5)	(657,751)	(5)
8200	**本期淨利**		$ 2,954,013	20	$ 2,921,805	22

（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111年及110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	111年度 金額	%	110年度 金額	%
	其他綜合損益(淨額)					
	其他綜合損益					
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(十二)	$ 4,478	-	$ 4,552	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十三)	(895)	-	(910)	-
	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		8,723	-	(5,056)	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十六)(二十三)	(1,396)	-	809	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		7,327	-	(4,247)	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		$ 10,910	-	($ 605)	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 2,964,923	20	$ 2,921,200	22
	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		$ 2,957,246	20	$ 2,920,173	22
8620	非控制權益		(3,233)	-	1,632	-
			$ 2,954,013	20	$ 2,921,805	22
	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		$ 2,966,412	20	$ 2,920,580	22
8720	非控制權益		(1,489)	-	620	-
			$ 2,964,923	20	$ 2,921,200	22
	基本每股盈餘	六(二十四)				
9750	基本每股盈餘合計		$ 10.69		$ 10.56	
	稀釋每股盈餘	六(二十四)				
9850	稀釋每股盈餘合計		$ 10.63		$ 10.50	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司業主之權益										
		資本公積				保留盈餘						
		普通股股本	轉換公司債溢價	庫藏股票交易	其他	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
110年度												
110年1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 28,724	$ 1,051	$ 3,431,492	$ 11,109,357	$ 9,322	($ 850)	$ 17,393,323	$ 134,214	$ 17,527,537
本期合併總損益		-	-	-	-	-	2,920,173	-	-	2,920,173	1,632	2,921,805
本期其他綜合損益	六(十六)	-	-	-	-	-	3,642	(3,235)	-	407	(1,012)	(605)
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,923,815	(3,235)	-	2,920,580	620	2,921,200
盈餘指撥及分派	六(十五)											
法定盈餘公積		-	-	-	-	277,799	(277,799)	-	-	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(1,937,689)	-	-	(1,937,689)	-	(1,937,689)
子公司獲配母公司現金股利		-	-	1,220	-	-	-	-	-	1,220	-	1,220
股東逾時效未領取之股利		-	-	-	583	-	-	-	-	583	-	583
110年12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 29,944	$ 1,634	$ 3,709,291	$ 11,817,684	$ 6,087	($ 850)	$ 18,378,017	$ 134,834	$ 18,512,851
111年度												
111年1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 29,944	$ 1,634	$ 3,709,291	$ 11,817,684	$ 6,087	($ 850)	$ 18,378,017	$ 134,834	$ 18,512,851
本期合併總損益		-	-	-	-	-	2,957,246	-	-	2,957,246	(3,233)	2,954,013
本期其他綜合損益	六(十六)	-	-	-	-	-	3,583	5,583	-	9,166	1,744	10,910
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,960,829	5,583	-	2,966,412	(1,489)	2,964,923
盈餘指撥及分派	六(十五)											
法定盈餘公積		-	-	-	-	292,382	(292,382)	-	-	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(2,076,095)	-	-	(2,076,095)	-	(2,076,095)
子公司獲配母公司現金股利		-	-	1,308	-	-	-	-	-	1,308	-	1,308
非控制權益變動		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,485)	(31,485)
111年12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$ 12,410,036	$ 11,670	($ 850)	$ 19,269,642	$ 101,860	$ 19,371,502

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	111年度	110年度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 3,707,610	$ 3,579,556
調整項目			
收益費損項目			
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(六)	(7,747)	(4,853)
各項攤提	六(十八)	1,796	2,166
折舊費用	六(十八)	28,141	26,959
利息費用	六(二十二)	109,259	97,731
利息收入	六(二十)	(67,268)	(60,063)
處分不動產、廠房及設備損失(利益)		11	(748)
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		25,202	(45,904)
應收票據及帳款淨額		20,509	43,726
其他應收款		14,840	40,124
存貨		494,759	(5,481,814)
預付款項		(63,915)	81,331
受限制存款		(301,479)	428,597
其他流動資產		(25,176)	16,830
遞延所得稅資產		2,739	816
長期應收分期帳款		389,392	437,509
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(4,882)	(31,830)
應付帳款		(16,388)	106,366
其他應付款		19,674	9,999
合約負債		921,000	257,677
預收款項		(3,740)	(27,703)
其他流動負債		13,646	81,763
其他非流動負債		(8,797)	(8,286)
遞延所得稅負債變動		1,281	(901)
未實現收入本期實現數		(21,793)	(32,563)
營運產生之現金流入(流出)		5,228,674	(483,515)
收取之股利		4,193	4,853
收取之利息	六(二十)	67,268	60,063
支付之利息	六(二十二)	(237,488)	(201,088)
支付之所得稅		(824,458)	(331,223)
營業活動之淨現金流入(流出)		4,238,189	(950,910)
投資活動之現金流量			
購置不動產、廠房及設備價款		(11,738)	(11,486)
處分不動產、廠房及設備價款		-	762
其他非流動資產減少(增加)		7,399	(5,360)
工程保證金(增加)減少		(6,488)	57,633
存出保證金增加		(71,977)	(22,697)
投資活動之淨現金(流出)流入		(82,804)	18,852
籌資活動之現金流量			
短期借款(減少)增加	六(二十五)	(100,110)	6,185,000
應付短期票券減少	六(二十五)	(1,931,121)	(1,000,879)
舉借長期借款	六(二十五)	2,047,902	1,989,982
償還長期借款	六(二十五)	(2,779,907)	(2,430,346)
租賃本金償還	六(二十五)	(9,764)	(9,826)
存入保證金增加	六(二十五)	1,264	14,328
非控制權益變動		(31,485)	-
發放現金股利-母公司	六(十五)(二十五)	(2,076,095)	(1,937,689)
籌資活動之淨現金(流出)流入		(4,879,316)	2,810,570
匯率變動對現金及約當現金之影響		30,112	3,137
本期現金及約當現金(減少)增加數		(693,819)	1,881,649
期初現金及約當現金餘額		2,392,980	511,331
期末現金及約當現金餘額		$ 1,699,161	$ 2,392,980

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 111 年度及 110 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、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 112 年 2 月 22 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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 下表彙列金管會認可並發布生效之民國 111 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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111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之影響

1. 下表彙列金管會認可之民國 112 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12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

2. 本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113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
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

2.本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策及彙總聲明

編製本合併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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(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 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，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

(1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體，當本集團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，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2)集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3)損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

(4)對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團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，亦即當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

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 111年12月31日	所持股權百分比 110年12月31日	說明
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	
本公司	成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	80	80	
本公司	成都華固置業有限公司	不動產開發	80	80	

3.未列入本合併財務報告之子公司：無。

4.子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5.對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無。

6.對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四)外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併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所有集團個體及關聯企業，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。惟當本集團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。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出租出售業務，暨承攬營建工程業務，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)現金或約當現金，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。

本集團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。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六)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。定期存款及附買回債券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(包含合約期間 12 個月內之定期存款)，分類為約當現金。

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2.本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3.本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

4.當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(八)應收帳款及票據

1.係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

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

(九)金融資產減損

本集團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。

(十)金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一)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。

(十二)存貨

1. 包括待建房地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。待建房地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
2. 本集團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。

(十三)採用權益法之投資

關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團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。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團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。如本集團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，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團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，與本集團採用之政策一致。

5. 當集團處分關聯企業時，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，其會計處理與本集團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。

合資

本集團採用權益法認列其於合資之權益。若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一資之損失份額等於或超過其在該合資之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本對該合資發生義務、推定義務或已代其支付款項。

（十四）不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，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. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、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。

（十五）承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團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集團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。

(十六)投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。按經濟耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 34～66 年。

(十七)非金融資產減損

本集團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。除商譽外，當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十八)應付帳款及票據

1.係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。

2.屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(十九)金融負債之除列

當本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十)負債準備

負債準備為保固準備。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(二十一)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)確定福利計劃

A.確定福利計劃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。

(二十二)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. 本集團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，本集團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。

(二十三)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。

(二十四)收入認列

不動產銷售

1. 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出租出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可自由執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。

2. 本集團之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本集團依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。

3. 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS15 之規定，本集團如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS15 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。

(二十五)營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。本集團並無會計政策採用之重要判斷及重要會計估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 208	$ 208
支票存款及活期存款	1,628,953	2,392,772
約當現金		
－附買回債券	70,000	-
	$ 1,699,161	$ 2,392,980

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(五)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	111年12月31日	110年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
－理財商品	$ 143,172	$ 168,373

本集團持有透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 111 年及 110 年度認列於損益之金額分別為$4,492 及$4,408。

(三)應收票據及帳款

	111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	$ 5,167	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	139,016	96,977	96,977
1年以上(註)	2,493,028	2,488,586	2,488,586
	$ 2,637,211	$ 2,585,563	$ 2,585,563

	110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	$ 30,385	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	167,158	128,569	128,569
1年以上(註)	2,849,570	2,813,320	2,813,320
	$ 3,047,113	$ 2,941,889	$ 2,941,889

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(十一)及八說明。本集團應收帳款擔保借款資訊如上。
2. 民國111年12月31日、110年12月31日及110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$2,634,486、$3,043,303及$3,522,453。
3. 本集團於民國111年及110年度認列於損益之利息收入分別為$59,567及$59,582。
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111年及110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)。

(四)存貨

	111年12月31日	110年12月31日
待售房地		
華固敦品	$ 487,371	$ 1,306,272
華固天鑄	213,495	1,135,689
華固一品	191,921	243,561
沙 河 灣	136,334	147,794
華固創富中心	-	608,954
華固新天地	-	16,318
	1,029,121	3,458,588
減：備抵評價損失	(126,013)	(72,609)
	903,108	3,385,979
在建房地		
華固國家置地(原新莊廠辦案)	4,271,057	2,921,014
華固上文林(原文林北路二案)	2,569,336	-
華固月河	2,448,049	1,938,086
華固樂富中心(原創富二期)	2,294,126	1,875,716
華固中原置地(原中和廠辦案)	1,852,065	1,482,149
華固得月(原中和住宅案)	1,642,270	-
華固文臨(原文林北路案)	1,381,205	1,195,231
華固一莊(原泰山莊田路案)	1,289,676	-
華固大安學府	768,923	604,134
華固馥儷	-	3,841,971
華固翡儷	-	3,085,606
	18,516,707	16,943,907
待建房地		
南港玉成案	4,863,686	4,535,225
台中經貿路案	2,945,125	-
堤頂大道案	2,385,050	1,882,842
新竹光埔二期案	1,875,266	1,217,040
信義光復案	723,940	559,544
正大新店案	594,999	562,421
復興南路都更案	241,061	-
敦 南 案	198,834	198,834
華固上文林(原文林北路二案)	-	2,223,340
華固得月(原中和住宅案)	-	1,507,504
華固一莊(原泰山莊田路案)	-	1,040,653
其　　他	129,312	129,280
	13,957,273	13,856,683

預付土地款及其他		
正大北投案	$ 763,543	$ -
台中經貿路案	-	288,121
復興南路都更案	-	47,983
容積及道路用地	49,078	33,566
	812,621	369,670
減：備抵評價損失	(13,307)	(13,307)
	799,314	356,363
	$ 34,176,402	$ 34,542,932

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。本案於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(十一)說明。

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 111 年及 110 年 12 月 31 日止，未實現之金額計$4,596 及$26,389，表列「其他非流動負債」科目項下。

3.本集團民國 111 年及 110 年度認列為費損之存貨成本分別為$10,195,687 及$9,214,637，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本$53,404 及($25,164)，民國 110 年度因出售及轉列部分淨變現值低於成本之存貨，故存貨淨變現價值回升。

4.民國 111 年及 110 年度存貨利息資本化金額分別為$128,229 及$103,357，資本化利息之淨利率區間分別為 0.88%～1.56%及 0.66%～0.83%。

5.本集團將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(五)其他流動資產

	111年12月31日	110年12月31日
受限制銀行存款	$ 1,251,651	$ 950,172
工程存出保證金	227,738	221,249
取得合約之增額成本	312,973	326,749
其他流動資產	54,255	17,100
	$ 1,846,617	$ 1,515,270

受限制銀行存款係本集團預售建案信託款，請詳附註八及九。

(六)採用權益法之投資

	111年12月31日	110年12月31日	持股比例
關聯企業：			
台灣數位工程股份有限公司	$ 24,803	$ 22,294	40.00
富鋼工程股份有限公司	14,743	13,463	33.03
合　　資：			
華璞建設股份有限公司	5,065	5,300	50.00
	$ 44,611	$ 41,057	

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 111 年及 110 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	111年度	110年度
繼續營業單位本期淨利	$ 7,747	$ 4,853
其他綜合損益	-	-
本期綜合損益總額	$ 7,747	$ 4,853

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 111 年及 110 年度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經會計師查核之財務報表評價及揭露。

(七)投資性不動產

	111年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	$ 4,360	$ 501,125	$ 505,485
折舊費用	-	(12,228)	(12,228)
減損損失	-	(18,377)	(18,377)
淨兌換差額	-	3,757	3,757
12月31日	$ 4,360	$ 474,277	$ 478,637

	110年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	$ 4,360	$ 513,525	$ 517,885
重分類	-	1,633	1,633
折舊費用	-	(12,073)	(12,073)
淨兌換差額	-	(1,960)	(1,960)
12月31日	$ 4,360	$ 501,125	$ 505,485

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：

	111年度	110年度
投資性不動產之租金收入	$ 17,995	$ 17,384
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	$ 32,601	$ 14,167

2. 本集團持有之投資性不動產於民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之公允價值分別為$891,216 及$881,366，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：

	111年12月31日	110年12月31日
一年內	$ 22,619	$ 15,217
二年至五年	94,595	57,295
五年以上	32,779	32,819
	$ 149,993	$ 105,331

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。

(八)短期借款

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 8,201,890	1.08%～2.37%	存貨－建物及土地
信用借款	550,000	1.15%～1.86%	無
	$ 8,751,890		

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 7,002,000	1.08%～1.35%	存貨－建物及土地
信用借款	1,850,000	1.00%～1.10%	無
	$ 8,852,000		

(九)應付短期票券

借款性質	111年12月31日	110年12月31日
應付短期票券	$ 300,000	$ 2,232,000
減：應付短期票券折價	(200)	(1,079)
淨額	$ 299,800	$ 2,230,921
利率區間	1.29%～2.09%	0.99%～1.35%

(十)其他流動負債－其他

	111年12月31日	110年12月31日
保固負債準備等	$ 92,437	$ 132,000
代收款項	108,929	76,230
其　　他	93,900	77,130
	$ 295,266	$ 285,360

(十一)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自110年6月至112年6月，並按月付息	0.88%～1.63%	無	$ 1,259,050
〃	自111年7月至113年7月，並按月付息	〃	〃	1,000,000
〃	自111年7月至112年7月，並按月付息	〃	〃	1,000,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	1.89%～2.42%	詳說明	2,593,162
				5,852,212
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,563,626)
				$ 3,288,586

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	110年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自109年6月至111年6月，並按月付息	0.88%～1.10%	無	$ 1,349,400
〃	自109年6月至111年7月，並按月付息	〃	〃	350,000
〃	自110年6月至112年6月，並按月付息	〃	〃	1,937,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	1.89%	詳說明	2,947,817
				6,584,217
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,511,848)
				$ 4,072,369

本集團於民國 111 年及 110 年 12 月 31 日未動用之借款額度分別為 $10,310,140 及$8,557,052。

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，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。
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%。

(十二)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)資產負債表認列之金額如下：

	111年12月31日	110年12月31日
確定福利義務現值	($ 94,612)	($ 93,973)
計畫資產公允價值	56,238	51,810
淨確定福利負債	($ 38,374)	($ 42,163)

(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
111年			
1月1日餘額	($ 93,973)	$ 51,810	($ 42,163)
當期服務成本	(446)	-	(446)
利息(費用)收入	(589)	313	(276)
	(95,008)	52,123	(42,885)
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)	-	4,082	4,082
財務假設變動影響數	3,063	-	3,063
經驗調整	(2,667)	-	(2,667)
	396	4,082	4,478
提撥退休基金	-	33	33
支付退休金	-	-	-
12月31日餘額	($ 94,612)	$ 56,238	($ 38,374)

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
110年			
1月1日餘額	($ 98,491)	$ 49,467	($ 49,024)
當期服務成本	(460)	-	(460)
利息(費用)收入	(251)	123	(128)
	(99,202)	49,590	(49,612)
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)	-	764	764
人口統計假設變動影響數	(107)	-	(107)
財務假設變動影響數	2,491	-	2,491
經驗調整	1,404	-	1,404
	3,788	764	4,552
提撥退休基金	-	2,854	2,854
支付退休金	1,441	(1,398)	43
12月31日餘額	($ 93,973)	$ 51,810	($ 42,163)

(3)本集團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。因本集團無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計劃資產公允價值之分類。民國 111 年及 110 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：

	111年度	110年度
折現率	1.20%	0.65%～0.70%
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%
111年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,370)	$ 1,405	$ 1,391	($ 1,364)
110年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,518)	$ 1,559	$ 1,535	($ 1,503)

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)本集團於民國 112 年度預計支付予退休計畫之提撥金為$390。

(6)截至民國 111 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 5～7 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	$ 10,696
1-2年	3,789
2-5年	39,698
5年以上	46,775
	$ 100,958

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 111 年及 110 年度，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 111 年及 110 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為$5,855 及$5,680。

(十三)股本

1.民國 111 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 111 年及 110 年度均無庫藏股票交易。

(2)截至民國 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司之子公司－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：

	111年12月31日	110年12月31日
股數(仟股)	174	174
帳面價值	$ 850	$ 850

(十四)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。

(十五)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 111 年 5 月 31 日及 110 年 8 月 3 日經股東常會決議通過之民國 110 年及 109 年盈餘分派案如下：

	110年度		109年度	
	金　額	每　股股利(元)	金　額	每　股股利(元)
法定盈餘公積	$ 292,382		$ 277,799	
現金股利	2,076,095	$ 7.5	1,937,690	$ 7

5. 本公司民國 111 年度之盈餘分配案，截至民國 112 年 2 月 22 日，尚未經董事會決議通過。

(十六)其他權益項目

	111年	110年
1月1日	$ 6,087	$ 9,322
外幣換算差異數:		
－本集團	6,979	(4,044)
－本集團之稅額	(1,396)	809
12月31日	$ 11,670	$ 6,087

(十七)營業收入

	111年度	110年度
客戶合約之收入	$ 14,823,722	$ 13,516,136
其他	29,457	31,121
	$ 14,853,179	$ 13,547,257

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，收入可細分為下列主要產品線，並於每一應報導部門產生相關之收入：

	建案銷售			
111年度	台灣地區	中國地區	其他	合計
收入認列時點				
－於某一時點認列之收入	$14,719,266	$ 104,456	$ -	$14,823,722
－隨時間逐步移轉之收入	-	-	29,457	29,457
	$14,719,266	$ 104,456	$ 29,457	$14,853,179

110年度	建案銷售 台灣地區	建案銷售 中國地區	其他	合計
收入認列時點				
－於某一時點認列之收入	$13,497,761	$ 18,375	$ -	$13,516,136
－隨時間逐步移轉之收入	-	-	31,121	31,121
	$13,497,761	$ 18,375	$ 31,121	$13,547,257

2.本集團截至民國 111 年 12 月 31 日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
112～115年	$ 26,460,365

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:

	111年12月31日	110年12月31日
合約負債－流動:		
－預收土地款	$ 2,932,836	$ 2,463,020
－預收房屋款	1,714,204	1,263,020
	$ 4,647,040	$ 3,726,040

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：

	111年度	110年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
－建案預售合約	$ 2,802,828	$ 1,245,633

(十八)費用性質之額外資訊

	111年度	110年度
本期營建成本	$ 10,109,409	$ 9,181,761
廣告費用	428,203	250,583
員工福利費用	432,372	412,959
稅捐	64,335	80,860
折舊及攤銷	29,937	29,125
租賃費用	1,468	830
其他成本及費用	66,689	57,642
營業成本及營業費用	$ 11,132,413	$ 10,013,760

(十九)員工福利費用

	111年度	110年度
薪資及獎金	$ 341,103	$ 325,954
董事酬勞	50,052	47,722
勞健保費用	17,056	16,470
退休金費用	6,577	6,225
其他用人費用	17,584	16,588
	$ 432,372	$ 412,959

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 111 年及 110 年度員工酬勞估列金額分別為$116,340 及$111,750；董事酬勞估列金額分別為$46,540 及$44,700，前述金額帳列薪資費用科目。
   民國 111 年度係依截至當期止之獲利情況，分別以 3%及 1.2%估列。
   經董事會決議之民國 110 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 110 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)利息收入

	111年度	110年度
銀行存款利息	$ 7,701	$ 481
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	59,567	59,582
	$ 67,268	$ 60,063

(二十一)其他收入

	111年度	110年度
廣告服務收入	$ 26,551	$ 9,161
應付款項轉列收入數	3,148	40,427
違約收入	286	18,068
其他收入	6,296	6,061
	$ 36,281	$ 73,717

(二十二)財務成本

	111年度	110年度
利息費用		
一銀行借款	$ 167,974	$ 101,126
一應收帳款擔保借款	59,606	59,645
一租賃負債	221	159
財務費用	9,687	40,158
	237,488	201,088
減：符合要件之資產資本化金額	(128,229)	(103,357)
	$ 109,259	$ 97,731

(二十三)所得稅

1.所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	111年度	110年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 669,630	$ 578,691
土地增值稅計入當期所得稅	62,040	51,197
未分配盈餘加徵	27,767	28,125
以前年度低(高)估數	(7,568)	(76)
當期所得稅總額	751,869	657,937
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	1,728	(186)
所得稅費用	$ 753,597	$ 657,751

(2)與其他綜合損益相關之所得稅(費用)利益金額：

	111年度	110年度
國外營運機構換算差額	($ 1,396)	$ 809
確定福利義務之再衡量數	(895)	(910)
	($ 2,291)	($ 101)

2.所得稅費用與會計利潤關係:

	111年度	110年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 737,148	$ 722,931
按法令規定不得認列項目影響數	7,900	(16,249)
免稅所得影響數	(75,418)	(127,991)
暫時性差異之原始產生及迴轉	1,728	(186)
未分配盈餘加徵	27,767	28,125
以前年度所得稅高估數	(7,568)	(76)
土增稅計入當期所得稅等	62,040	51,197
所得稅費用	$ 753,597	$ 657,751

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:

	111年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 8,120	($ 1,875)	$ -	$ 6,245
未實現費用	8,200	8	-	8,208
退休金財稅差異	1,427	23	-	1,450
確定福利計劃之再衡量數	9,250	-	(895)	8,355
	26,997	(1,844)	(895)	24,258
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(1,522)	-	(1,396)	(2,918)
退休金財稅差異	(758)	116	-	(642)
	(2,280)	116	(1,396)	(3,560)
	$24,717	($ 1,728)	($ 2,291)	$20,698

	110年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 7,504	$ 616	$ -	$ 8,120
未實現費用	8,176	24	-	8,200
退休金財稅差異	1,972	(545)	-	1,427
確定福利計劃之再衡量數	10,160	-	(910)	9,250
	27,812	95	(910)	26,997
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(2,331)	-	809	(1,522)
退休金財稅差異	(849)	91	-	(758)
	(3,180)	91	809	(2,280)
	$24,632	$ 186	($ 101)	$24,717

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 109 年度。

(二十四)每股盈餘

	111年度		
	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	$2,957,246	276,638	$ 10.69
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響員工酬勞	-	1,541	
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	$2,957,246	278,179	$ 10.63

	110年度		
	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	$2,920,173	276,638	$ 10.56
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響員工酬勞	-	1,422	
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	$2,920,173	278,060	$ 10.50

(二十五)來自籌資活動之負債之變動

	111年						
	短期借款	應付短期票券	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	$ 8,852,000	$ 2,230,921	$ 6,584,217	$ 29,421	$ 18,434	$ -	$ 17,714,993
籌資現金流量之變動	(100,110)	(1,931,121)	(732,005)	1,264	(9,764)	(2,076,095)	(4,847,831)
利息費用支付數(註1)	-	-	-	-	(221)	-	(221)
其他非現金之變動	-	-	-	-	10,838	2,076,095	2,086,933
12月31日	$ 8,751,890	$ 299,800	$ 5,852,212	$ 30,685	$ 19,287	$ -	$ 14,953,874

	110年						
	短期借款	應付短期票券	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	$ 2,667,000	$ 3,231,800	$ 7,024,581	$ 15,093	$ 12,966	$ -	$ 12,951,440
籌資現金流量之變動	6,185,000	(1,000,879)	(440,364)	14,328	(9,826)	(1,937,689)	2,810,570
利息費用支付數(註1)	-	-	-	-	(159)	-	(159)
其他非現金之變動	-	-	-	-	15,453	1,937,689	1,953,142
12月31日	$ 8,852,000	$ 2,230,921	$ 6,584,217	$ 29,421	$ 18,434	$ -	$ 17,714,993

註1：表列營業活動之現金流量。
註2：其中含$2,563,626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$2,511,848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	關聯企業
富鋼工程股份有限公司	關聯企業
華璞建設股份有限公司	關聯企業
財團法人華固教育基金會	其他關係人
章學投資股份有限公司等六人	其他關係人
洪嘉昇	本公司主要管理階層

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

本集團於民國 111 年及 110 年度間經董事會決議通過出售本公司所開發興建之專案予關係人，含稅交易總金額分別為$527,630 及$0。

2. 進貨

	111年度	110年度
關聯企業	$ 51,023	$ 55,541

(1)上列與關聯企業之交易係委託其承包監控工程，價格係依合約計價，付款期間與非關係人同，均為一個月或 45 天內。

(2)截至民國 111 年 12 月 31 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$47,619，尚未估列之工程款計$20,286。

3. 應付帳款

	111年12月31日	110年12月31日
關聯企業	$ 15,843	$ 11,072

應付關係人款項主要來自進貨交易。該應付帳款並無附息。

4. 捐贈支出

	111年度	110年度
財團法人華固教育基金會	$ -	$ 1,000

5.財產交易(民國 111 年度：無)

本集團於民國 110 年度出售本集團所持有之運輸設備予主要管理階層，出售資訊如下:

	110年度	
	處分價款	處分(損)益
主要管理階層	$ 762	$ 762

(三)主要管理階層薪酬資訊

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 118,151	$ 112,983

八、質押之資產

本集團提供擔保之資產明細如下：

	帳面價值		
資產明細	111年12月31日	110年12月31日	質押性質
應收分期帳款			應收帳款擔保借款
－應收帳款	$ 96,977	$ 128,569	
－長期應收票據及款項	2,358,652	2,704,716	
其他分期應收帳款			應收帳款擔保借款
－其他應收款	7,599	5,928	
－長期應收票據及款項	129,934	108,604	
其他流動資產			
－受限制銀行存款	1,251,651	950,172	預售建案信託款
存貨	29,434,508	25,738,839	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	247,717	251,817	應收帳款擔保借款
	$ 33,527,038	$ 29,888,645	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 111 年 12 月 31 日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計$6,858,880，尚未估列之金額計$3,440,981。

(二)截至民國 111 年 12 月 31 日止，本集團所簽訂之購置土地合約，尚未估列之金額計$2,555,800。

(三)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 111 年 12 月 31 日止相關個案案名及信託銀行如下：

案名	信託銀行
華固大安學府	華南商業銀行股份有限公司
華固月河	玉山商業銀行股份有限公司
華固得月	玉山商業銀行股份有限公司

案　　名	信　託　銀　行
華固文臨	玉山商業銀行股份有限公司
華固中原置地	台新國際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
華固樂富中心	中國信託商業銀行股份有限公司

上述建案已辦理價金或不動產開發信託移轉登記予承辦信託之金融機構。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

十二、其他

(一)資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	111年12月31日	110年12月31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	$ 143,172	$ 168,373
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	1,699,161	2,392,980
應收票據	5,167	30,385
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	2,632,044	3,016,728
其他應收款	12,037	26,877
存出保證金	399,909	321,443
其他金融資產	1,251,651	950,172
	$ 5,999,969	$ 6,738,585

	111年12月31日	110年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$ 8,751,890	$ 8,852,000
應付短期票券	299,800	2,230,921
應付票據	12,371	17,253
應付帳款	1,301,254	1,317,642
其他應付帳款	487,041	467,367
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	5,852,212	6,584,217
存入保證金	30,685	29,421
	$ 16,735,253	$ 19,498,821
租賃負債	$ 19,287	$ 18,434

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 111 年及 110 年 12 月 31 日帳列無外幣資產或負債。

本集團貨幣性項目匯率波動具重大影響於民國 111 年及 110 年度兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為$728 及$0。

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 111 年及 110 年度，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 111 年及 110 年度財務成本之最大影響為增加或減少$149,041 及$176,682。於民國 111 年及 110 年度其中$25,932 及$29,478 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 111 年及 110 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D.於民國 111 年及 110 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：

非衍生金融負債：

111年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 702,863	$ 6,754,170	$ 1,647,399
應付短期票券	300,000	-	-
應付帳款	778,753	171,547	350,954
其他應付款	406,180	22,611	58,250
租賃負債	6,508	13,017	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,490,383	805,047	-
應收帳款擔保借款	150,593	348,829	3,035,331

非衍生金融負債：

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 2,018,627	$ 5,281,867	$ 1,771,179
應付短期票券	1,300,000	932,000	-
應付帳款	963,378	125,952	228,312
其他應付款	301,075	103,695	62,597
租賃負債	6,936	7,833	3,916
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,399,930	1,263,869	-
應收帳款擔保借款	178,645	343,027	3,262,825

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(七)說明。

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

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1)本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
111年12月31日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 143,172	$ 143,172

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
110年12月31日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 168,373	$ 168,373

(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 111 年及 110 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 111 年及 110 年度第三等級之變動列示如下：

	111年	110年
1月1日	$ 168,373	$ 122,469
本期取得	877,941	594,433
本期處分	(905,624)	(547,605)
國外營運機構換算差額	2,482	(924)
12月31日	$ 143,172	$ 168,373

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

(四)其他事項

民國 111 年度因新型冠狀病毒肺炎疫情流行，本集團配合政府所推動之多項防疫措施，在人數限制規定下，完工待售房地持續進行銷售及交屋、在建房地之施工進度及個案預售皆持續進行。因本集團營運資金尚屬充足且建案銷售收款正常，集團中各營運部門亦正常運轉，經評估新型冠狀病毒肺炎疫情流行對本集團民國 111 年度財務狀況及財務績效並無重大影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。

9.從事衍生工具交易：無。

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

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司)：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：請詳附表八。

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

(四)主要股東資訊

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

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊之衡量

本集團營運決策者係以稅後淨利評估營運部門之表現，並作為績效衡量之基礎

(三)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:

	111年度			
	台灣地區	中國地區	調整及銷除	合計
外部收入淨額	$14,736,752	$ 116,427	$ -	$14,853,179
內部部門收入	2,964,603	-	(2,964,603)	-
部門收入	$17,701,355	$ 116,427	($ 2,964,603)	$14,853,179
部門損益	$ 2,972,331	($ 16,166)	($ 2,152)	$ 2,954,013
折舊及攤銷	($ 21,809)	($ 8,128)	$ -	($ 29,937)
所得稅費用	($ 761,030)	$ 7,433	$ -	($ 753,597)
採用權益法投資損益	$ 7,747	$ -	$ -	$ 7,747
部門資產	$40,930,242	$ 628,979	$ -	$41,559,221
部門負債	$22,068,042	$ 119,677	$ -	$22,187,719

	110年度			
	台灣地區	中國地區	調整及銷除	合計
外部收入淨額	$13,517,715	$ 29,542	$ -	$13,547,257
內部部門收入	3,052,566	-	(3,052,566)	-
部門收入	$16,570,281	$ 29,542	($ 3,052,566)	$13,547,257
部門損益	$ 2,954,613	$ 8,157	($ 40,965)	$ 2,921,805
折舊及攤銷	($ 21,146)	($ 7,979)	$ -	($ 29,125)
所得稅費用	($ 656,405)	($ 1,346)	$ -	($ 657,751)
採用權益法投資損益	$ 4,853	$ -	$ -	$ 4,853
部門資產	$41,882,220	$ 747,052	$ -	$42,629,272
部門負債	$24,043,541	$ 72,880	$ -	$24,116,421

(四)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。

(五)產品別及勞務別之資訊

本集團民國111年及110年度主要收入皆來自外部客戶之出售房地收入。

(六)地區別資訊

本集團民國111年及110年度地區別資訊如下：

	111年度		110年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	$14,736,752	$ 3,149,736	$13,517,715	$ 3,439,370
大陸地區	116,427	226,778	29,542	249,523
合計	$14,853,179	$ 3,376,514	$13,547,257	$ 3,688,893

(七)重要客戶資訊

本集團民國111年及110年度重要客戶資訊如下：

	111年度		110年度	
	收入	部門	收入	部門
A公司	$ -	-	$ 3,400,000	台灣

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111年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係(註1)	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額(註2)	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	174,354	$ 1,388	0.06	$ 15,517	註3
			評價調整		14,129			
					$ 15,517			
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	-	$ 29,886	-	$ 29,886	
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	-	113,286	-	113,286	
					$ 143,172		$ 143,172	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。
註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。
註3：已列為庫藏股票。

華固建設股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
華固建設股份有限公司	存貨－土地（台中經貿路案）	110.12.20	$ 2,880,180（註1）	$ 2,880,180	A君等二人	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$2,902,879。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$2,919,096。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－土地（堤頂大道案）	111.06.24	881,600	440,800（註3）	B君等六人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$902,207。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－土地（新竹光埔二期案）	110.11.19~111.11.22（註2）	714,370	714,370	C君等八人	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$746,116。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－土地（正大北投案）	111.12.26	2,820,000	705,000（註3）	D君	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$2,830,579。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$2,845,734。	營建用地	不適用

註1：本集團於民國110年度已依約支付$288,020，並於本期支付$2,592,160，已全數支付完畢。
註2：本案係於上述期間向不同交易對象累計取得金額達新台幣三億元。
註3：本集團於民國111年度所簽訂之購置土地合約，尚未估列之金額計$2,555,800。

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111年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形(已依約收取)	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
華固建設股份有限公司	存貨－待售房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	$ 371,275 (註1)	$ 371,275	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	492,760	492,760	不適用	B君 (註2)	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$4,297,491。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$4,294,965。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	502,640	502,640	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$464,317。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	792,210	174,260	不適用	D君 等二筆	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價B棟房地未含車位金額$3,387,600。(註3)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	680,000	680,000	不適用	E君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$709,763。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	771,120	187,150	不適用	F君 等二筆	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價A棟房地未含車位金額$3,584,224。(註3)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	656,000	164,040	不適用	G君	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$661,563。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	4,590,000	460,000	不適用	H君	無	獲取利益	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,547,562 展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,520,906。	不適用

註1：本集團於民國109年及110年間已依約收取$129,942，並於本期收取$241,333。
註2：本案其中四戶已於110年度交屋，本期未繼續揭露，金額合計$1,295,720。
註3：本案A棟及B棟共用地下車位，車位鑑價金額$823,600。

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111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	$ 2,886,390	30	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	($ 795,309)	75	
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	(2,886,390)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	795,309	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111年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關　係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金　額	處理方式		
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	$ 795,309	註	$ -	-	$ 766,406	$ -

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國111年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
			科　目	金　額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	$ 2,886,390	依合約計價，120天內	19
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	795,309	依合約計價，120天內	2
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	子公司對母公司	銷貨	2,886,390	依合約計價，120天內	19
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	795,309	依合約計價，120天內	2

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111年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司	本期認列之	備　註
				本期期末	上期期末	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	$ 398,732	$ 15,085	$ 10,639	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	24,803	16,273	6,509	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	5,065	(85)	(43)	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	14,743	3,877	1,281	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111年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註2)	期末投資帳面金額	截至本期止已匯回投資收益	備註
					匯　出	收　回							
成都華固置業有限公司	不動產開發	$ 330,600	註1	$ 366,398	$ -	$72,096	$ 294,302	($ 5,964)	80	($ 4,771)	$ 340,555	$ 48,158	註3
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,204	註1	-	-	16,222	-	(10,201)	80	(8,161)	66,887	324,493	註4

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
華固建設股份有限公司	$ 294,302	$ 1,446,190	$ 11,622,901

註1：係直接投資大陸公司。

註2：係依該公司同期經會計師查核之財務報表評價及揭露。

註3：該公司於民國107年4月20日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣3,500萬，依本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。
另於民國111年4月26日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣2,000萬，依本集團之持份為人民幣1,600萬，已於民國111年6月全數匯回。

註4：該公司於民國103年8月29日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,500萬，依本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。
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，依本集團之持份為人民幣360萬，已於民國111年5月全數匯回。

華固建設股份有限公司

主要股東資訊

民國111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	19,700,000	7.11%
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

北市財證字第　1120481　號

會員姓名：
(1) 蕭春鴛
(2) 林瑟凱

事務所名稱：　資誠聯合會計師事務所

事務所地址：　台北市信義區基隆路一段333號27樓　　事務所統一編號：03932533

事務所電話：　(02)27296666　　委託人統一編號：23358846

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

印鑑證明書用途：　辦理　華固建設股份有限公司

111 年度（自民國 111 年 01 月 01 日 至 111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	蕭春鴛	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	林瑟凱	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　112 年 01 月 18 日

附件十七

112 年度經會計師查核簽證之合併財務報告

華固建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 112 年度及 111 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及子公司

民國 112 年度及 111 年度合併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、　聲明書	4
四、　會計師查核報告書	5 ~ 9
五、　合併資產負債表	10 ~ 11
六、　合併綜合損益表	12 ~ 13
七、　合併權益變動表	14
八、　合併現金流量表	15
九、　合併財務報表附註	16 ~ 54
（一）　公司沿革	16
（二）　通過財務報告之日期及程序	16
（三）　新發布及修訂準則及解釋之適用	16 ~ 17
（四）　重大會計政策及彙總聲明	17 ~ 26
（五）　重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	26
（六）　重要會計項目之說明	27 ~ 44
（七）　關係人交易	45
（八）　質押之資產	46

項　　目	頁　　次

(九)　重大或有負債及未認列之合約承諾	46
(十)　重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其他	47 ~ 51
(十三)附註揭露事項	51 ~ 52
1.重大交易事項相關資訊	51 ~ 52
2.轉投資事業相關資訊	52
3.大陸投資資訊	52
4.主要股東資訊	52
(十四)營運部門資訊	52 ~ 54

華固建設股份有限公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 112 年度（自民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：華 固 建 設 股 份 有 限 公 司

負 責 人：鍾榮昌

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 7 日

會計師查核報告

(113)財審報字第 23003839 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及子公司(以下簡稱「華固建設集團」)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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)，上開合併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暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達華固建設集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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，與華固建設集團保持超然獨立，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，對華固建設集團民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於合併查核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。

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan
T: +886 (2) 2729 6666, F:+ 886 (2) 2729 6686, www.pwc.tw

華固建設集團民國 112 年度合併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合併財務報表附註四(二十四)，會計項目之說明請詳附註六(十七)。

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

列入華固建設集團合併財務報表民國 111 年度部分採用權益法之被投資公司，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，本會計師對上開合併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 111 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額為新台幣 44,611 仟元，占合併資產總額之 0.107%，民國 111 年度對前述公司認列之綜合損益為新台幣 7,747 仟元，占合併綜合損益總額之 0.261%。

其他事項-個體財務報告

華固建設股份有限公司已編製民國 112 年度及 111 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華固建設集團繼續經營之能力、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集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

華固建設集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併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合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估合併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集團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，以及使華固建設集團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合併財務報表使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團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）。

pwc 資誠

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華固建設集團民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春鴛

會計師

林瑟凱

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

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 7 日

華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 1,513,506	4	$ 1,699,161	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)	32,271	-	143,172	1
1150	應收票據淨額	六(三)	55,850	-	5,167	-
1170	應收帳款淨額	六(三)(十一)及八	119,838	-	139,016	-
1200	其他應收款	六(十一)及八	10,997	-	12,037	-
130X	存貨	六(四)及八	36,499,998	84	34,176,402	82
1410	預付款項		109,095	-	92,266	-
1470	其他流動資產	六(五)及八	2,301,169	5	1,846,617	5
11XX	**流動資產合計**		40,642,724	93	38,113,838	92
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資	六(六)	66,029	-	44,611	-
1600	不動產、廠房及設備		199,988	1	207,114	1
1755	使用權資產		28,683	-	19,056	-
1760	投資性不動產淨額	六(七)及八	299,165	1	478,637	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十三)	24,230	-	24,257	-
1900	其他非流動資產	六(三)(十一)及八	2,331,292	5	2,671,708	6
15XX	**非流動資產合計**		2,949,387	7	3,445,383	8
1XXX	**資產總計**		$ 43,592,111	100	$ 41,559,221	100

（續次頁）

華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(八)	$ 12,112,470	28	$ 8,751,890	21
2110	應付短期票券	六(九)	-	-	299,800	1
2130	合約負債－流動	六(十七)	3,725,080	8	4,647,040	11
2150	應付票據		25,917	-	12,371	-
2170	應付帳款	七	1,673,490	4	1,301,254	3
2200	其他應付款		517,127	1	487,041	1
2230	本期所得稅負債		327,046	1	444,345	1
2280	租賃負債－流動		12,398	-	11,486	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)	1,292,600	3	2,563,626	6
2399	其他流動負債－其他	六(十)	185,371	-	295,266	1
21XX	**流動負債合計**		19,871,499	45	18,814,119	45
	非流動負債					
2540	長期借款	六(十一)	2,838,936	7	3,288,586	8
2570	遞延所得稅負債	六(二十三)	3,512	-	3,560	-
2580	租賃負債－非流動		16,590	-	7,801	-
2600	其他非流動負債	六(四)(十二)	66,337	-	73,653	-
25XX	**非流動負債合計**		2,925,375	7	3,373,600	8
2XXX	**負債總計**		22,796,874	52	22,187,719	53
	歸屬於母公司業主之權益					
	股本	六(十三)				
3110	普通股股本		2,768,127	7	2,768,127	7
	資本公積	六(十四)				
3200	資本公積		80,727	-	78,986	-
	保留盈餘	六(十五)				
3310	法定盈餘公積		4,297,756	10	4,001,673	10
3350	未分配盈餘		13,619,049	31	12,410,036	30
	其他權益	六(十六)				
3400	其他權益		11,940	-	11,670	-
3500	庫藏股票	六(十三)	(850)	-	(850)	-
31XX	**歸屬於母公司業主之權益合計**		20,776,749	48	19,269,642	47
36XX	**非控制權益**		18,488	-	101,860	-
3XXX	**權益總計**		20,795,237	48	19,371,502	47
	重大承諾及或有事項	九				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 43,592,111	100	$ 41,559,221	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國112年及111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	112年度 金額	112年度 %	111年度 金額	111年度 %
4000	營業收入	六(十七)	$ 15,804,993	100	$ 14,853,179	100
5000	營業成本	六(十八)(十九)及七	(10,584,980)	(67)	(10,113,509)	(68)
5900	營業毛利		5,220,013	33	4,739,670	32
	營業費用	六(十八)(十九)及七				
6100	推銷費用		(256,583)	(2)	(429,904)	(3)
6200	管理費用		(613,093)	(4)	(589,000)	(4)
6000	營業費用合計		(869,676)	(6)	(1,018,904)	(7)
6900	營業利益		4,350,337	27	3,720,766	25
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(二十)	84,093	1	67,268	1
7010	其他收入	六(二十一)	25,038	-	36,281	-
7020	其他利益及損失		(49,593)	-	(15,193)	-
7050	財務成本	六(二十二)	(138,758)	(1)	(109,259)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(六)	16,661	-	7,747	-
7000	營業外收入及支出合計		(62,559)	-	(13,156)	-
7900	**稅前淨利**		4,287,778	27	3,707,610	25
7950	所得稅費用	六(二十三)	(715,820)	(4)	(753,597)	(5)
8200	**本期淨利**		$ 3,571,958	23	$ 2,954,013	20

(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112年及111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	112年度 金額	%	111年度 金額	%
	其他綜合損益(淨額)					
	其他綜合損益					
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(十二)	($ 740)	-	$ 4,478	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十三)	148	-	(895)	-
	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		423	-	8,723	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十六)(二十三)	(68)	-	(1,396)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		355	-	7,327	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		($ 237)	-	$ 10,910	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 3,571,721	23	$ 2,964,923	20
	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		$ 3,581,783	23	$ 2,957,246	20
8620	非控制權益		(9,825)	-	(3,233)	-
			$ 3,571,958	23	$ 2,954,013	20
	綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主		$ 3,581,461	23	$ 2,966,412	20
8720	非控制權益		(9,740)	-	(1,489)	-
			$ 3,571,721	23	$ 2,964,923	20
	基本每股盈餘	六(二十四)				
9750	基本每股盈餘合計		$ 12.95		$ 10.69	
	稀釋每股盈餘	六(二十四)				
9850	稀釋每股盈餘合計		$ 12.87		$ 10.63	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司業主之權益										
		資本公積				保留盈餘						
		普通股股本	轉換公司債溢價	庫藏股票交易	其他	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
111年度												
1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 29,944	$ 1,634	$ 3,709,291	$ 11,817,684	$ 6,087	($ 850)	$ 18,378,017	$ 134,834	$ 18,512,851
本期合併總損益		-	-	-	-	-	2,957,246	-	-	2,957,246	(3,233)	2,954,013
本期其他綜合損益	六(十六)	-	-	-	-	-	3,583	5,583	-	9,166	1,744	10,910
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,960,829	5,583	-	2,966,412	(1,489)	2,964,923
盈餘指撥及分派	六(十五)											
法定盈餘公積		-	-	-	-	292,382	(292,382)	-	-	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(2,076,095)	-	-	(2,076,095)	-	(2,076,095)
子公司獲配母公司現金股利		-	-	1,308	-	-	-	-	-	1,308	-	1,308
非控制權益變動		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,485)	(31,485)
12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$ 12,410,036	$ 11,670	($ 850)	$ 19,269,642	$ 101,860	$ 19,371,502
112年度												
1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$ 12,410,036	$ 11,670	($ 850)	$ 19,269,642	$ 101,860	$ 19,371,502
本期合併總損益		-	-	-	-	-	3,581,783	-	-	3,581,783	(9,825)	3,571,958
本期其他綜合損益	六(十六)	-	-	-	-	-	(592)	270	-	(322)	85	(237)
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	3,581,191	270	-	3,581,461	(9,740)	3,571,721
盈餘指撥及分派	六(十五)											
法定盈餘公積		-	-	-	-	296,083	(296,083)	-	-	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(2,076,095)	-	-	(2,076,095)	-	(2,076,095)
子公司獲配母公司現金股利		-	-	1,307	-	-	-	-	-	1,307	-	1,307
被投資公司資本公積變動本公司依持股比例調整數		-	-	-	434	-	-	-	-	434	-	434
非控制權益變動		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,632)	(73,632)
12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 32,559	$ 2,068	$ 4,297,756	$ 13,619,049	$ 11,940	($ 850)	$ 20,776,749	$ 18,488	$ 20,795,237

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112年度	111年度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 4,287,778	$ 3,707,610
調整項目			
收益費損項目			
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(六)	(16,661)	(7,747)
各項攤提	六(十八)	2,254	1,796
折舊費用	六(十八)	26,262	28,141
利息費用	六(二十二)	138,758	109,259
利息收入	六(二十)	(84,093)	(67,268)
處分不動產、廠房及設備損失		-	11
處分投資性不動產損失		43,961	-
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		110,901	25,202
應收票據及帳款淨額		(48,094)	20,509
其他應收款		1,040	14,840
存貨		(2,133,245)	494,759
預付款項		(16,830)	(63,915)
受限制存款		(460,681)	(301,479)
其他流動資產		102,416	(25,176)
遞延所得稅資產		28	2,739
長期應收分期帳款		358,309	389,392
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		13,546	(4,882)
應付帳款		372,236	(16,388)
其他應付款		30,086	19,674
合約負債		(921,960)	921,000
預收款項		10,338	(3,740)
其他流動負債		(120,233)	13,646
其他非流動負債		(4,106)	(8,797)
遞延所得稅負債變動		(49)	1,281
未實現收入本期實現數		(4,596)	(21,793)
營運產生之現金流入		1,687,365	5,228,674
收取之股利		5,600	4,193
收取之利息	六(二十)	84,093	67,268
支付之利息	六(二十二)	(329,109)	(236,609)
支付之所得稅		(833,059)	(824,458)
營業活動之淨現金流入		614,890	4,239,068
投資活動之現金流量			
取得採用權益法之投資價款		(9,925)	-
購置不動產、廠房及設備價款		(1,784)	(11,738)
處分投資性不動產價款		126,400	-
其他非流動資產減少		990	7,399
存出保證金增加		(158,955)	(118,709)
存出保證金減少		58,119	40,244
投資活動之淨現金流入(流出)		14,845	(82,804)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十五)	14,092,580	14,891,890
短期借款減少	六(二十五)	(10,732,000)	(14,992,000)
應付短期票券增加	六(二十五)	1,850,000	6,470,000
應付短期票券減少	六(二十五)	(2,150,000)	(8,402,000)
舉借長期借款	六(二十五)	1,107,063	2,047,902
償還長期借款	六(二十五)	(2,827,739)	(2,779,907)
租賃本金償還	六(二十五)	(9,754)	(9,764)
存入保證金增加	六(二十五)	42,625	68,854
存入保證金減少	六(二十五)	(45,654)	(67,590)
非控制權益變動		(73,632)	(31,485)
發放現金股利-母公司	六(十五)(二十五)	(2,076,095)	(2,076,095)
籌資活動之淨現金流出		(822,606)	(4,880,195)
匯率變動對現金及約當現金之影響		7,216	30,112
本期現金及約當現金減少數		(185,655)	(693,819)
期初現金及約當現金餘額		1,699,161	2,392,980
期末現金及約當現金餘額		$ 1,513,506	$ 1,699,161

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：鍾榮昌　　經理人：洪嘉昇　　會計主管：劉若梅

華固建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 112 年度及 111 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、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 113 年 2 月 27 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

1. 下表彙列金管會認可並發布生效之民國 112 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「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革－支柱二規則範本」	民國112年5月23日

2. 本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

1.下表彙列金管會認可之民國 113 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

2.本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

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
國際會計準則第21號「缺乏可換性」	民國114年1月1日

2.本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策及彙總聲明

編製本合併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財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。

(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

(1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體，當本集團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，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2)集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3)損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

(4)對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團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，亦即當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

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 112年12月31日	所持股權百分比 111年12月31日	說明
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	
本公司	成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	80	80	
本公司	成都華固置業有限公司	不動產開發	80	80	

3.未列入本合併財務報告之子公司：無。

4.子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5.對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無。

6.對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四)外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本合併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所有集團個體及關聯企業，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。惟當本集團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。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出租出售業務，暨承攬營建工程業務，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)現金或約當現金，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。

本集團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。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六)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。定期存款及附買回債券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(包含合約期間12個月內之定期存款)，分類為約當現金。

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(八)應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 本集團於原始認列時按其公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，將其利益或損失認列於損益。

(九)金融資產減損

本集團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。

(十)金融資產之除列

當本集團對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一)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。

(十二)存貨

1. 包括待建房地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。待建房地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

2. 本集團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。

(十三)採用權益法之投資

關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團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。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。

2. 本集團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。如本集團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，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。

4. 本集團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，與本集團採用之政策一致。

5. 當集團處分關聯企業時，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，其會計處理與本集團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。

合資

本集團採用權益法認列其於合資之權益。若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一資之損失份額等於或超過其在該合資之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本對該合資發生義務、推定義務或已代其支付款項。

(十四)不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，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. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。各項資產除不動產耐用年限為 30 年，其餘資產之耐用年限為 3～5 年。

(十五)承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團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集團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。

(十六)投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。按經濟耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 34～66 年。

(十七)非金融資產減損

本集團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。除商譽外，當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十八)應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(十九)金融負債之除列

當本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十)負債準備

負債準備為保固準備。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量。

(二十一)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)確定福利計劃

A.確定福利計劃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，則按會計估計值變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十二)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.本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。

3.遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易(不包括企業合併)中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得(課稅損失)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團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。

(二十三)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。

(二十四)收入認列

不動產銷售

1. 本集團主要業務為委託營造廠商興建不動產及出租出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可自由執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。
2. 本集團之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本集團依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
3. 本集團銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS15 之規定，本集團如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS15 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。

(二十五)營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計值及假設。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

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 215	$ 208
支票存款及活期存款	1,433,571	1,628,953
約當現金		
一附買回債券	79,720	70,000
	$ 1,513,506	$ 1,699,161

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(五)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	112年12月31日	111年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
一理財商品	$ 32,271	$ 143,172

本集團持有透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 112 年及 111 年度認列於損益之金額分別為$3,863 及$4,492。

(三)應收票據及帳款

	112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	$ 55,850	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	119,838	107,895	107,895
1年以上(註)	2,151,309	2,139,536	2,139,536
	$ 2,326,997	$ 2,247,431	$ 2,247,431

	111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	$ 5,167	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	139,016	96,977	96,977
1年以上(註)	2,493,028	2,488,586	2,488,586
	$ 2,637,211	$ 2,585,563	$ 2,585,563

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(十一)及八說明。本集團應收帳款擔保借款資訊如上。

2. 民國 112 年 12 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 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$2,193,817、$2,634,486 及$3,043,303。

3. 本集團於民國 112 年及 111 年度認列於損益之利息收入分別為$64,123 及$59,567。

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 112 年及 111 年 12 月 21 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

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地		
華固國家置地(原新莊廠辦案)	$ 732,703	$ -
沙 河 灣	118,395	136,334
華固一品	14,989	191,921
華固敦品	-	487,371
華固天鑄	-	213,495
	866,087	1,029,121
減：備抵評價損失	(63,533)	(126,013)
	802,554	903,108

	112年12月31日	111年12月31日
在建房地		
華固中央置地(原南港玉成案)	$ 5,192,744	$ -
華固頂滙(原台中經貿路案)	3,768,312	-
華固時代置地(原堤頂大道案)	3,241,397	-
華固上文林(原文林北路二案)	2,844,392	2,569,336
華固中原置地(原中和廠辦案)	2,545,079	1,852,065
華固得月(原中和住宅案)	1,891,224	1,642,270
華固文臨(原文林北路案)	1,674,089	1,381,205
華固一莊(原泰山莊田路案)	1,418,968	1,289,676
華固大安學府	1,196,094	768,923
華固樂富中心(原創富二期)	-	2,294,126
華固國家置地(原新莊廠辦案)	-	4,271,057
華固月河	-	2,448,049
	23,772,299	18,516,707
待建房地		
正大北投案	2,987,690	-
新竹光埔二期案	2,094,173	1,875,266
台中經貿五路案	1,336,469	-
台中豐樂路案	1,055,967	-
信義光復案	913,411	723,940
正大新店案	664,822	594,999
復興南路都更案	241,061	241,061
敦 南 案	198,834	198,834
華固頂滙(原台中經貿路案)	-	2,945,125
華固中央置地(原南港玉成案)	-	4,863,686
華固時代置地(原堤頂大道案)	-	2,385,050
其　　他	338,686	129,312
	9,831,113	13,957,273
預付土地款及其他		
仁義街57號案	1,253,682	-
仁義街89號案	820,086	-
正大北投案	-	763,543
容積及其他	33,571	49,078
	2,107,339	812,621
減：備抵評價損失	(13,307)	(13,307)
	2,094,032	799,314
	$ 36,499,998	$ 34,176,402

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。本案於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(十一)說明。

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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，未實現之金額計$0 及$4,596，表列「其他非流動負債」科目項下。

3.本集團民國 112 年及 111 年度認列為費損之存貨成本分別為$10,599,491 及$10,195,687，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本($62,480)及$53,404。民國 112 年度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。

4.民國 112 年及 111 年度存貨利息資本化金額分別為$190,351 及$128,229，資本化利息之淨利率區間分別為 1.1%～2.26%及 0.88%～1.56%。

5.本集團所開發興建之「華固國家置地」案，與新北市政府經濟發展局簽訂協議書，約定本案部分樓層於取得使用執照起滿五年後辦理產權轉讓事宜。

6.本集團將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(五)其他流動資產

	112年12月31日	111年12月31日
受限制銀行存款	$ 1,712,332	$ 1,251,651
工程存出保證金	326,279	227,738
取得合約之增額成本	231,436	312,973
其他流動資產	31,122	54,255
	$ 2,301,169	$ 1,846,617

受限制銀行存款係本集團預售建案信託款，請詳附註八及九。

(六)採用權益法之投資

	112年12月31日	持股比例	111年12月31日	持股比例
關聯企業：				
台灣數位工程股份有限公司	$ 32,018	40.00	$ 24,803	40.00
富鋼工程股份有限公司	28,611	38.05	14,743	33.03
合　　資：				
華璞建設股份有限公司	5,400	50.00	5,065	50.00
	$ 66,029		$ 44,611	

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 112 年及 111 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位本期淨利	$ 16,661	$ 7,747
其他綜合損益	-	-
本期綜合損益總額	$ 16,661	$ 7,747

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 112 年度採用權益法認列之關聯企業損益之份額，係按各該被投資公司同期間未經會計師查核之財務報表評價及揭露；民國 111 年度係依各該被投資公司同期間經會計師查核之財務報表評價及揭露。

(七)投資性不動產

	112年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	$ 4,360	$ 474,277	$ 478,637
處分	-	(170,361)	(170,361)
折舊費用	-	(7,654)	(7,654)
淨兌換差額	-	(1,457)	(1,457)
12月31日	$ 4,360	$ 294,805	$ 299,165

	111年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	$ 4,360	$ 501,125	$ 505,485
折舊費用	-	(12,228)	(12,228)
減損損失	-	(18,377)	(18,377)
淨兌換差額	-	3,757	3,757
12月31日	$ 4,360	$ 474,277	$ 478,637

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：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	$ 14,945	$ 17,995
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	$ 9,893	$ 32,601

2.本集團持有之投資性不動產於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為$649,143 及$891,216，係參考獨立評價專家之評價結果及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：

	112年12月31日	111年12月31日
一年內	$ 12,355	$ 22,619
二年至五年	38,633	94,595
五年以上	10,276	32,779
	$ 61,264	$ 149,993

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。

(八)短期借款

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

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 8,201,890	1.08%～2.37%	存貨－建物及土地
信用借款	550,000	1.15%～1.86%	無
	$ 8,751,890		

(九)應付短期票券(112 年 12 月 31 日:無)

借款性質	111年12月31日
應付短期票券	$ 300,000
減：應付短期票券折價	(200)
淨額	$ 299,800
利率區間	1.29%～2.09%

(十)其他流動負債－其他

	112年12月31日	111年12月31日
保固負債準備等	$ 92,443	$ 92,437
代收款項	14,384	108,929
其　　他	78,544	93,900
	$ 185,371	$ 295,266

(十一)長期借款

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

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自110年6月至112年6月，並按月付息	0.88%～1.63%	無	$ 1,259,050
〃	自111年7月至113年7月，並按月付息	〃	〃	2,000,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	1.89%～2.42%	詳說明	2,593,162
				5,852,212
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,563,626)
				$ 3,288,586

本集團於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日未動用之借款額度分別為$10,785,130 及$10,310,140。

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，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。

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%。

(十二)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)資產負債表認列之金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	($ 89,489)	($ 94,612)
計畫資產公允價值	50,808	56,238
淨確定福利負債	($ 38,681)	($ 38,374)

(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
112年			
1月1日餘額	($ 94,612)	$ 56,238	($ 38,374)
當期服務成本	(308)	-	(308)
利息(費用)收入	(1,071)	613	(458)
	(95,991)	56,851	(39,140)
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)	-	549	549
財務假設變動影響數	(256)	-	(256)
經驗調整	(1,032)	-	(1,032)
	(1,288)	549	(739)
提撥退休基金	-	1,198	1,198
支付退休金	7,790	(7,790)	-
12月31日餘額	($ 89,489)	$ 50,808	($ 38,681)

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
111年			
1月1日餘額	($ 93,973)	$ 51,810	($ 42,163)
當期服務成本	(446)	-	(446)
利息(費用)收入	(589)	313	(276)
	(95,008)	52,123	(42,885)
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)	-	4,082	4,082
財務假設變動影響數	3,063	-	3,063
經驗調整	(2,667)	-	(2,667)
	396	4,082	4,478
提撥退休基金	-	33	33
支付退休金	-	-	-
12月31日餘額	($ 94,612)	$ 56,238	($ 38,374)

(3)本集團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。因本集團無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計劃資產公允價值之分類。民國 112 年及 111 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：

	112年度	111年度
折現率	1.15%	1.20%
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%
112年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,269)	$ 1,300	$ 1,295	($ 1,272)
111年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,370)	$ 1,405	$ 1,391	($ 1,364)

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)本集團於民國 113 年度預計支付予退休計畫之提撥金為$388。

(6)截至民國 112 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 5~6 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	$ 3,649
1-2年	3,663
2-5年	46,713
5年以上	41,161
	$ 95,186

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 112 年及 111 年度，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 112 年及 111 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為$6,058 及$5,855。

(十三)股本

1.民國 112 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 112 年及 111 年度均無庫藏股票交易。

(2)截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司之子公司－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：

	112年12月31日	111年12月31日
股數(仟股)	174	174
帳面價值	$ 850	$ 850

(十四)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。

(十五)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 112 年 5 月 24 日及 111 年 5 月 31 日經股東常會決議通過之民國 111 年及 110 年度盈餘分派案如下：

	111年度		110年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 296,083		$ 292,382	
現金股利	2,076,095	$ 7.5	2,076,095	$ 7.5

5. 本公司民國 112 年度之盈餘分配案，截至查核報告日止，尚未提報股東會。上述有關董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，可至公開資訊觀測站查詢。

(十六)其他權益項目

	112年	111年
1月1日	$ 11,670	$ 6,087
外幣換算差異數：		
一本集團	338	6,979
一本集團之稅額	(68)	(1,396)
12月31日	$ 11,940	$ 11,670

(十七)營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入	$ 15,776,361	$ 14,823,722
租賃收入	28,632	29,457
	$ 15,804,993	$ 14,853,179

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，收入可細分為下列主要產品線，並於每一應報導部門產生相關之收入：

	建案銷售		
112年度	台灣地區	中國地區	合計
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	$ 15,640,450	$ 135,911	$ 15,776,361

	建案銷售		
111年度	台灣地區	中國地區	合計
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	$ 14,719,266	$ 104,456	$ 14,823,722

2.本集團截至民國 112 年 12 月 31 日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
113～116年	$ 19,720,618

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:

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
合約負債－流動:			
－預收土地款	$ 2,637,770	$ 2,932,836	$ 2,463,020
－預收房屋款	1,087,310	1,714,204	1,263,020
	$ 3,725,080	$ 4,647,040	$ 3,726,040

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：

	112年度	111年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
－建案預售合約	$ 2,943,764	$ 2,802,828

(十八)費用性質之額外資訊

	112年度	111年度
本期營建成本	$ 10,580,880	$ 10,109,409
員工福利費用	491,922	432,372
廣告費用	257,813	428,203
稅捐	47,551	64,335
折舊及攤銷	28,516	29,937
其他成本及費用	47,974	68,157
營業成本及營業費用	$ 11,454,656	$ 11,132,413

(十九)員工福利費用

	112年度	111年度
薪資及獎金	$ 387,511	$ 341,103
董事酬勞	62,523	50,052
勞健保費用	16,816	17,056
退休金費用	6,824	6,577
其他用人費用	18,248	17,584
	$ 491,922	$ 432,372

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 112 年及 111 年度員工酬勞估列金額分別為$135,110 及$116,340；董事酬勞估列金額分別為$58,550 及$46,540，前述金額帳列薪資費用科目。
   民國 112 年度係依截至當期止之獲利情況，分別以 3%及 1.3%估列。
   經董事會決議之民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 111 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)利息收入

	112年度	111年度
銀行存款利息	$ 19,970	$ 7,701
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	64,123	59,567
	$ 84,093	$ 67,268

(二十一)其他收入

	112年度	111年度
廣告服務收入	$ 13,628	$ 26,551
應付款項轉列收入數	1,559	3,148
違約收入	-	286
其他收入	9,851	6,296
	$ 25,038	$ 36,281

(二十二)財務成本

	112年度	111年度
利息費用		
一銀行借款	$ 261,612	$ 167,974
一應收帳款擔保借款	64,178	59,606
一租賃負債	405	221
財務費用	2,914	9,687
	329,109	237,488
減：符合要件之資產資本化金額	(190,351)	(128,229)
	$ 138,758	$ 109,259

(二十三)所得稅

1.所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 614,116	$ 669,630
土地增值稅計入當期所得稅	72,670	62,040
未分配盈餘加徵	29,377	27,767
以前年度所得稅高估數	(402)	(7,568)
當期所得稅總額	715,761	751,869
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	59	1,728
所得稅費用	$ 715,820	$ 753,597

(2)與其他綜合損益相關之所得稅費用金額：

	112年度	111年度
國外營運機構換算差額	($ 68)	($ 1,396)
確定福利義務之再衡量數	148	(895)
	$ 80	($ 2,291)

2.所得稅費用與會計利潤關係:

	112年度	111年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 850,964	$ 737,148
按法令規定不得認列項目影響數	(12,376)	7,900
免稅所得影響數	(224,472)	(75,418)
暫時性差異之原始產生及迴轉	59	1,728
未分配盈餘加徵	29,377	27,767
以前年度所得稅高估數	(402)	(7,568)
土增稅計入當期所得稅等	72,670	62,040
所得稅費用	$ 715,820	$ 753,597

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:

	112年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 6,245	$ 529	$ -	$ 6,774
未實現費用	8,207	(502)	-	7,705
退休金財稅差異	1,450	(202)	-	1,248
確定福利計劃之再衡量數	8,355	-	148	8,503
	24,257	(175)	148	24,230
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(2,918)	-	(68)	(2,986)
退休金財稅差異	(642)	116	-	(526)
	(3,560)	116	(68)	(3,512)
	$20,697	($ 59)	$ 80	$20,718

	111年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 8,120	($ 1,875)	$ -	$ 6,245
未實現費用	8,199	8	-	8,207
退休金財稅差異	1,427	23	-	1,450
確定福利計劃之再衡量數	9,250	-	(895)	8,355
	26,996	(1,844)	(895)	24,257
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(1,522)	-	(1,396)	(2,918)
退休金財稅差異	(758)	116	-	(642)
	(2,280)	116	(1,396)	(3,560)
	$24,716	($ 1,728)	($ 2,291)	$20,697

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 110 年度。

(二十四)每股盈餘

	112年度		
	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	$3,581,783	276,638	$ 12.95
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,578	
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	$3,581,783	278,216	$ 12.87

	111年度		
	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	$2,957,246	276,638	$ 10.69
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,541	
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	$2,957,246	278,179	$ 10.63

(二十五)來自籌資活動之負債之變動

	112年						
	短期借款	應付短期票券	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	$ 8,751,890	$ 299,800	$ 5,852,212	$ 30,685	$ 19,287	$ -	$ 14,953,874
本期增加	14,092,580	1,850,000	1,107,063	42,625	-	-	17,092,268
本期減少	(10,732,000)	(2,150,000)	(2,827,739)	(45,654)	(9,754)	(2,076,095)	(17,841,242)
利息費用支付數(註1)	-	(2,213)	-	-	(405)	-	(2,618)
其他非現金之變動	-	2,413	-	-	19,860	2,076,095	2,098,368
12月31日	$ 12,112,470	$ -	$ 4,131,536	$ 27,656	$ 28,988	$ -	$ 16,300,650

	111年						
	短期借款	應付短期票券	長期借款(註3)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動之負債總額
1月1日	$ 8,852,000	$ 2,230,921	$ 6,584,217	$ 29,421	$ 18,434	$ -	$ 17,714,993
本期增加	14,891,890	6,470,000	2,047,902	68,854	-	(2,076,095)	21,402,551
本期減少	(14,992,000)	(8,402,000)	(2,779,907)	(67,590)	(9,764)	-	(26,251,261)
利息費用支付數(註1)	-	(3,389)	-	-	(221)	-	(3,610)
其他非現金之變動	-	4,268	-	-	10,838	2,076,095	2,091,201
12月31日	$ 8,751,890	$ 299,800	$ 5,852,212	$ 30,685	$ 19,287	$ -	$ 14,953,874

註1：表列營業活動之現金流量。

註2：其中含$1,292,600屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

註3：其中含$2,563,626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
章學投資股份有限公司等六人	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

本集團於民國 112 年及 111 年度間經董事會決議通過出售本公司所開發興建之專案予關係人，含稅交易總金額分別為$0 及$527,630。

2. 進貨

	112年度	111年度
關聯企業	$ 155,225	$ 51,023

(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 112 年 12 月 31 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$145,153，尚未估列之工程款計$33,349。

3. 應付帳款

	112年12月31日	111年12月31日
關聯企業	$ 49,530	$ 15,843

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

	112年度	111年度
短期員工福利	$ 157,081	$ 118,151

八、質押之資產

本集團提供擔保之資產明細如下：

資產明細	帳面價值 112年12月31日	帳面價值 111年12月31日	質押性質
應收分期帳款			應收帳款擔保借款
－應收帳款	$ 107,895	$ 96,977	
－長期應收票據及款項	2,009,036	2,358,652	
其他分期應收帳款			應收帳款擔保借款
－其他應收款	8,105	7,599	
－長期應收票據及款項	130,500	129,934	
其他流動資產			
－受限制銀行存款	1,712,332	1,251,651	預售建案信託款
存貨	32,160,009	29,434,508	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	243,616	247,717	應收帳款擔保借款
	$ 36,371,493	$ 33,527,038	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 112 年 12 月 31 日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計$6,752,917，尚未估列之金額計$3,857,923。

(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 112 年 12 月 31 日止相關個案案名及信託銀行如下：

案名	信託銀行
華固大安學府	華南商業銀行股份有限公司
華固得月	玉山商業銀行股份有限公司
華固文臨	玉山商業銀行股份有限公司
華固中原置地	台新國際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

上述建案已辦理價金或不動產開發信託移轉登記予承辦信託之金融機構。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

十二、其他

(一)資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31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	$ 32,271	$ 143,172
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	1,513,506	1,699,161
應收票據	55,850	5,167
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	2,271,147	2,632,044
其他應收款	10,997	12,037
存出保證金	500,745	399,909
其他金融資產	1,712,332	1,251,651
	$ 6,064,577	$ 5,999,969

	112年12月31日	111年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$ 12,112,470	$ 8,751,890
應付短期票券	-	299,800
應付票據	25,917	12,371
應付帳款	1,673,490	1,301,254
其他應付帳款	517,127	487,041
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,131,536	5,852,212
存入保證金	27,656	30,685
	$ 18,488,196	$ 16,735,253
租賃負債	$ 28,988	$ 19,287

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 112 年及 111 年 12 月 31 日帳列無外幣資產或負債。

本集團貨幣性項目匯率波動具重大影響於民國 112 年及 111 年度兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為($8,847)及$728。

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 112 年及 111 年度，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 112 年及 111 年度財務成本之最大影響為增加或減少$162,440 及$149,041。於民國 112 年及 111 年度其中$22,555 及$25,932 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 112 年及 111 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D.於民國 112 年及 111 年 12 月 31 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：

112年12月31日

非衍生金融負債：	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 2,027,696	$ 5,384,676	$ 5,334,175
應付帳款	1,133,159	304,597	235,734
其他應付款	219,644	258,745	38,738
租賃負債	10,159	13,330	6,342
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,201,581	704,791	-
應收帳款擔保借款	160,034	338,690	2,604,668

111年12月31日

非衍生金融負債：	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 702,863	$ 6,754,170	$ 1,647,399
應付短期票券	300,000	-	-
應付帳款	778,753	171,547	350,954
其他應付款	406,180	22,611	58,250
租賃負債	6,508	13,017	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,490,383	805,047	-
應收帳款擔保借款	150,593	348,829	3,035,331

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(七)說明。

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

4.以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1)本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
112年12月31日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 32,271	$ 32,271

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
111年12月31日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ -	$ -	$ 143,172	$ 143,172

(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 112 年及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6.下表列示民國 112 年及 111 年度第三等級之變動：

	112年	111年
1月1日	$ 143,172	$ 168,373
本期取得	943,926	877,941
本期處分	(1,052,197)	(905,624)
國外營運機構換算差額	(2,630)	2,482
12月31日	$ 32,271	$ 143,172

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.期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表一。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表二。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。

9.從事衍生工具交易：無。

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

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：請詳附表八。

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

(四)主要股東資訊

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

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資訊之衡量

本集團營運決策者係以稅後淨利評估營運部門之表現，並作為績效衡量之基礎。

(三)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:

	112年度			
	台灣地區	中國地區	調整及銷除	合計
外部收入淨額	$15,661,661	$ 143,332	$ -	$15,804,993
內部部門收入	2,830,070	-	(2,830,070)	-
部門收入	$18,491,731	$ 143,332	($ 2,830,070)	$15,804,993
部門損益	$ 3,610,679	($ 49,126)	$ 10,405	$ 3,571,958
折舊及攤銷	($ 24,962)	($ 3,554)	$ -	($ 28,516)
所得稅費用	($ 733,739)	$ 17,919	$ -	($ 715,820)
採用權益法投資損益	$ 16,661	$ -	$ -	$ 16,661
部門資產	$43,438,344	$ 153,767	$ -	$43,592,111
部門負債	$22,735,548	$ 61,326	$ -	$22,796,874

	111年度			
	台灣地區	中國地區	調整及銷除	合計
外部收入淨額	$14,736,752	$ 116,427	$ -	$14,853,179
內部部門收入	2,964,603	-	(2,964,603)	-
部門收入	$17,701,355	$ 116,427	($ 2,964,603)	$14,853,179
部門損益	$ 2,972,331	($ 16,166)	($ 2,152)	$ 2,954,013
折舊及攤銷	($ 21,809)	($ 8,128)	$ -	($ 29,937)
所得稅費用	($ 761,030)	$ 7,433	$ -	($ 753,597)
採用權益法投資損益	$ 7,747	$ -	$ -	$ 7,747
部門資產	$40,930,242	$ 628,979	$ -	$41,559,221
部門負債	$22,068,042	$ 119,677	$ -	$22,187,719

(四)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。

(五)產品別及勞務別之資訊

本集團民國112年及111年度主要收入皆來自外部客戶之出售房地收入。

(六)地區別資訊

本集團民國112年及111年度地區別資訊如下：

	112年度		111年度	
	收入	非流動資產	收入	非流動資產
台灣	$15,661,661	$ 2,807,853	$14,736,752	$ 3,149,736
大陸地區	143,332	51,275	116,427	226,778
合計	$15,804,993	$ 2,859,128	$14,853,179	$ 3,376,514

（七）重要客戶資訊

本集團民國 112 年及 111 年度重要客戶資訊如下：

	112年度		111年度	
	收入	部門	收入	部門
甲客戶	$ 4,500,219	台灣	$ -	-

（以下空白）

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112年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係（註1）	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額(註2)	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	174,354	$ 1,388	0.06	$ 16,790	註3
			評價調整		15,402			
					$ 16,790			
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	-	$ 13,133	-	$ 13,133	
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	-	19,138	-	19,138	
					$ 32,271		$ 32,271	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。
註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。
註3：已列為庫藏股票。

華固建設股份有限公司
取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上
民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （華固時代置地案， 原堤頂大道案）	111.06.24	$ 881,600	$ 881,600 （註1）	A君等六筆	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$902,207。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （正大北投案）	111.12.26	2,820,000	2,679,000 （註2）	正大纖維工業股份有限公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$2,830,579。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$2,845,734。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （華固頂滙案， 原台中經貿路案）	112.02.06	779,231	779,231	台中市政府	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （台中豐樂路案）	112.06.02	1,044,180	1,044,180	祭祀公業法人台中市林隆吉	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,029,678。 展茂不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,058,681。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （台中經貿五路案）	112.09.04	1,322,366	1,322,366	普利斯博投資有限公司及B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$1,335,859。 歐亞不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,330,459。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （仁義街57號案）	112.10.03	1,252,706	1,252,706	C君等二十二筆	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宏大不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,262,190。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,262,190。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （仁義街89號案）	112.10.03	819,469	819,469	D君等二十六筆	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宏大不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$819,463。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$825,671。	營建用地	不適用

註1：本集團於民國111年已依約支付$440,800，並於本期支付$440,800，已全數支付完畢。
註2：本集團於民國111年已依約支付$705,000，並於本期支付$1,974,000，餘$141,000預計於民國113年支付完畢。

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112年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形(已依約收取)	處分損益	交易對象	關　係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	$ 792,210 (註1)	$ 792,210	不適用	A君等二筆	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價B棟房地未含車位金額$3,387,600。(註2)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	771,120 (註3)	771,120	不適用	B君等二筆	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價A棟房地未含車位金額$3,584,224。(註2)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	656,000 (註4)	656,000	不適用	瑞祺電通股份有限公司	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$661,563。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	635,000	190,500	不適用	瑞祺電通股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$665,223。	詳附註六(三)5.
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	655,500	655,500	不適用	世基生物醫學股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$674,466。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	4,590,000 (註5)	4,590,000	不適用	寶元開發股份有限公司	無	獲取利益	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,547,562。展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,520,906。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	390,000	54,200	不適用	C君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	485,000	67,400	不適用	D君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	498,000	69,190	不適用	E君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	373,890	56,090	不適用	F君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用

註1：本集團於民國111年間已依約收取$174,260，並於本期收取$617,950。
註2：本案A棟及B棟共用地下車位，車位鑑價金額$823,600。
註3：本集團於民國111年間已依約收取$187,150，並於本期收取$583,970。
註4：本集團於民國111年間已依約收取$164,040，並於本期收取$491,960。
註5：本集團於民國111年間已依約收取$460,000，並於本期收取$4,130,000。

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112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）

			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）貨之公司	交易對象名稱	關係	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	$ 3,205,627	24	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	($ 1,153,335)	65	
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	銷貨	(3,205,627)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	1,153,335	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112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	
					金　額	處理方式	期後收回金額	提列備抵呆帳金額
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	$ 1,153,335	註	$ -	-	$ 862,562	$ -

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國112年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

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				
				科　目	金　額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
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	$ 3,205,627	依合約計價，120天內	20
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	1,153,335	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	3,205,627	依合約計價，120天內	20
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	1,153,335	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112年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司	本期認列之	備　註
				本期期末	上期期末	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	$ 476,707	$ 28,895	$ 66,036	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	32,018	32,032	12,815	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	5,400	670	335	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	16,000	2,245,069	38.05	28,611	9,802	3,511	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112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 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	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
成都華固置業有限公司	不動產開發	$ 21,635	註1	$ 294,302	$ -	$ 247,664	$ 46,638	($ 49,480)	80	($ 39,584)	$ 25,321	$ 73,410	註3
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,164	註1	-	-	-	-	358	80	287	48,632	340,437	註4

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
華固建設股份有限公司	$ 46,638	$ 1,445,955	$ 12,477,142

註1：係直接投資大陸公司。
註2：係依該公司同期經會計師查核之財務報表評價及揭露。
註3：該公司於民國107年4月20日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣3,500萬，依本公司之持份為人民幣2,800萬，已於民國108年3月全數匯回。
另於民國108年4月23日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國108年8月全數匯回。
另於民國111年4月26日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國111年6月全數匯回。
另於民國112年5月19日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣6,000萬，依本公司之持份為人民幣4,800萬，已於民國112年6月全數匯回。
另於民國112年10月24日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣1,000萬，依本公司之持份為人民幣800萬，已於民國112年11月全數匯回。
註4：該公司於民國103年8月29日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,500萬，依本公司之持份為人民幣9,200萬，已於民國106年10月全數匯回。
另於民國107年4月20日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,000萬，依本公司之持份為人民幣8,800萬，已於民國108年2月全數匯回。
另於民國111年4月29日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣450萬，依本公司之持份為人民幣360萬，已於民國111年5月全數匯回。

華固建設股份有限公司

主要股東資訊

民國112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	19,700,000	7.11%
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

北市財證字第　1130137　號

會員姓名：
(1) 蕭春鴛
(2) 林瑟凱

事務所名稱：　資誠聯合會計師事務所

事務所地址：　台北市信義區基隆路一段333號27樓　　事務所統一編號：03932533

事務所電話：　(02)27296666　　委託人統一編號：23358846

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

印鑑證明書用途：　辦理　華固建設股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	蕭春鴛	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	林瑟凱	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　113 年 01 月 05 日

附件十八

113 年第二季經會計師核閱之合併財務報告

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113年及112年第二季
（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113年及112年第二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 ~ 42
(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)　重大會計政策及彙總聲明	12 ~ 13
(五)　重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	13
(六)　重要會計項目之說明	14 ~ 31
(七)　關係人交易	32
(八)　質押之資產	33
(九)　重大或有負債及未認列之合約承諾	33
(十)　重大之災害損失	34
(十一)重大之期後事項	34
(十二)其他	34 ~ 38
(十三)附註揭露事項	39
1.重大交易事項相關資訊	39
2.轉投資事業相關資訊	39
3.大陸投資資訊	39
4.主要股東資訊	39
(十四)營運部門資訊	40 ~ 42

pwc 資誠

會計師核閱報告

(113)財審報字第24001371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113年及112年6月30日之合併資產負債表，民國113年及112年4月1日至6月30日、民國113年及112年1月1日至6月30日之合併綜合損益表，暨民國113年及112年1月1日至6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(六)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司及採用權益法之投資之同期間財務報表未經會計師核閱。其民國113年及112年6月30日之資產總額(含「採用權益法之投資」)分別為新台幣148,912仟元

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan
T: +886 (2) 2729 6666, F: +886 (2) 2729 6686, www.pwc.tw

pwc 資誠

及319,363仟元，分別占合併資產總額之0.31%及0.77%；負債總額分別為新台幣32,331仟元及81,908仟元，分別占合併負債總額之0.11%及0.36%；民國113年及112年4月1日至6月30日、民國113年及112年1月1日至6月30日之綜合損益總額分別為新台幣1,960仟元、新台幣6,377仟元、新台幣2,771仟元及新台幣(28,867)仟元，分別占合併綜合損益總額之0.62%、2.14%、1.15%及(1.95%)。

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113年及112年6月30日之合併財務狀況，民國113年及112年4月1日至6月30日、民國113年及112年1月1日至6月30日之合併財務績效，暨民國113年及112年1月1日至6月30日之合併現金流量之情事。

資誠聯合會計師事務所

蕭春鴛 蕭春鴛

會計師

林瑟凱 林瑟凱

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

中華民國113年8月8日

華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國113年6月30日及民國112年12月31日、6月30日

單位：新台幣仟元

			113年6月30日		112年12月31日		112年6月30日	
資	產	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 1,878,098	4	$ 1,513,506	4	$ 1,814,885	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)	27,070	—	32,271	—	69,840	—
1150	應收票據淨額	六(三)	151,811	—	55,850	—	15,761	—
1170	應收帳款淨額	六(三)(十一)及八	117,513	—	119,838	—	123,847	—
1200	其他應收款	六(十一)及八	47,258	—	10,997	—	65,130	—
130X	存貨	六(四)及八	40,277,863	84	36,499,998	84	34,046,381	82
1410	預付款項		248,608	1	109,095	—	128,492	—
1470	其他流動資產	六(五)及八	2,606,001	5	2,301,169	5	2,169,515	5
11XX	流動資產合計		45,354,222	94	40,642,724	93	38,433,851	92
	非流動資產							
1550	採用權益法之投資	六(六)	62,660	—	66,029	—	54,255	—
1600	不動產、廠房及設備		237,588	1	199,988	1	204,046	1
1755	使用權資產		23,769	—	28,683	—	33,597	—
1760	投資性不動產淨額	六(七)及八	247,572	1	299,165	1	313,623	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十三)	28,416	—	24,230	—	23,398	—
1900	其他非流動資產	六(三)(十一)及八	2,103,706	4	2,331,292	5	2,524,242	6
15XX	非流動資產合計		2,703,711	6	2,949,387	7	3,153,161	8
1XXX	資產總計		$ 48,057,933	100	$ 43,592,111	100	$ 41,587,012	100

（續次頁）

華固建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國113年6月30日及民國112年12月31日、6月30日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	113年6月30日 金額	%	112年12月31日 金額	%	112年6月30日 金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	六(八)	$ 15,320,947	32	$ 12,112,470	28	$ 10,681,890	26
2110	應付短期票券	六(九)	299,428	1	—	—	299,698	1
2130	合約負債－流動	六(十七)	5,906,142	12	3,725,080	8	4,026,083	9
2150	應付票據		5,703	—	25,917	—	14,298	—
2170	應付帳款	七	1,263,709	3	1,673,490	4	1,124,611	3
2200	其他應付款	六(十五)(二十五)	2,367,754	5	517,127	1	375,854	1
2230	本期所得稅負債		120,271	—	327,046	1	427,097	1
2280	租賃負債－流動		11,173	—	12,398	—	13,617	—
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十一)	1,586,971	3	1,292,600	3	1,711,331	4
2399	其他流動負債－其他	六(十)	169,741	—	185,371	—	306,350	1
21XX	流動負債總計		27,051,839	56	19,871,499	45	18,980,829	46
	非流動負債							
2540	長期借款	六(十一)	1,994,021	4	2,838,936	7	3,800,858	9
2570	遞延所得稅負債	六(二十三)	9,417	—	3,512	—	3,076	—
2580	租賃負債－非流動		12,922	—	16,590	—	20,234	—
2600	其他非流動負債	六(四)(十二)	44,075	—	66,337	—	64,032	—
25XX	非流動負債總計		2,060,435	4	2,925,375	7	3,888,200	9
2XXX	負債總計		29,112,274	60	22,796,874	52	22,869,029	55
	歸屬於母公司業主之權益							
	股本	六(十三)						
3110	普通股股本		3,044,940	7	2,768,127	7	2,768,127	7
	資本公積	六(十四)						
3200	資本公積		81,896	—	80,727	—	80,293	—
	保留盈餘	六(十五)						
3310	法定盈餘公積		4,655,875	10	4,297,756	10	4,297,756	10
3350	未分配盈餘		11,117,247	23	13,619,049	31	11,526,054	28
	其他權益	六(十六)						
3400	其他權益		35,767	—	11,940	—	9,963	—
3500	庫藏股票	六(十三)	(850)	—	(850)	—	(850)	—
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		18,934,875	40	20,776,749	48	18,681,343	45
36XX	非控制權益		10,784	—	18,488	—	36,640	—
3XXX	權益總計		18,945,659	40	20,795,237	48	18,717,983	45
	重大承諾或有事項	九						
3X2X	負債及權益總計		$ 48,057,933	100	$ 43,592,111	100	$ 41,587,012	100

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113年及112年1月1日至6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	113年4月1日至6月30日 金額	%	112年4月1日至6月30日 金額	%	113年1月1日至6月30日 金額	%	112年1月1日至6月30日 金額	%
4000	營業收入	六(十七)	$ 1,735,822	100	$ 1,605,573	100	$ 1,743,068	100	$ 6,319,172	100
5000	營業成本	六(十八)(十九)及七	(1,172,767)	(68)	(998,037)	(62)	(1,174,315)	(67)	(3,936,427)	(62)
5900	營業毛利		563,055	32	607,536	38	568,753	33	2,382,745	38
	營業費用	六(十八)(十九)及七								
6100	推銷費用		(27,509)	(2)	(48,249)	(3)	(30,835)	(2)	(160,327)	(3)
6200	管理費用		(102,606)	(6)	(100,962)	(6)	(180,339)	(10)	(276,235)	(4)
6000	營業費用合計		(130,115)	(8)	(149,211)	(9)	(211,174)	(12)	(436,562)	(7)
6900	營業利益		432,940	24	458,325	29	357,579	21	1,946,183	31
	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六(二十)	23,547	1	25,478	2	38,914	2	41,746	1
7010	其他收入	六(二十一)	12,302	1	4,258	—	16,630	1	13,818	—
7020	其他利益及損失		(27,831)	(2)	(18,254)	(1)	(31,450)	(2)	(47,054)	(1)
7050	財務成本	六(二十二)	(35,551)	(2)	(38,887)	(3)	(64,058)	(4)	(68,635)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(六)	1,781	—	2,183	—	5,537	—	5,318	—
7000	營業外收入及支出合計		(25,752)	(2)	(25,222)	(2)	(34,427)	(3)	(54,807)	(1)
7900	稅前淨利		407,188	22	433,103	27	323,152	18	1,891,376	30
7950	所得稅費用	六(二十三)	(122,767)	(7)	(129,294)	(8)	(114,480)	(6)	(410,017)	(7)
8200	本期淨利		$ 284,421	15	$ 303,809	19	$ 208,672	12	$ 1,481,359	23

(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113年及112年1月1日至6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	113年4月1日至6月30日 金額	%	112年4月1日至6月30日 金額	%	113年1月1日至6月30日 金額	%	112年1月1日至6月30日 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		35,376	2	(6,647)	—	37,230	2	(2,668)	—
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十六)(二十三)	(5,660)	—	1,064	—	(5,957)	—	427	—
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		29,716	2	(5,583)	—	31,273	2	(2,241)	—
8300	其他綜合損益(淨額)		$ 29,716	2	$ (5,583)	—	$ 31,273	2	$ (2,241)	—
8500	本期綜合損益總額		$ 314,137	17	$ 298,226	19	$ 239,945	14	$ 1,479,118	23
	淨利歸屬於：									
8610	母公司業主		$ 284,385	16	$ 302,970	19	$ 209,225	12	$ 1,488,196	23
8620	非控制權益		36	—	839	—	(553)	—	(6,837)	—
			$ 284,421	16	$ 303,809	19	$ 208,672	12	$ 1,481,359	23
	綜合損益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		$ 307,026	18	$ 298,717	19	$ 233,052	13	$ 1,486,489	23
8720	非控制權益		7,111	—	(491)	—	6,893	—	(7,371)	—
			$ 314,137	18	$ 298,226	19	$ 239,945	13	$ 1,479,118	23
	基本每股盈餘	六(二十四)								
9750	基本每股盈餘		$ 0.93		$ 1.00		$ 0.69		$ 4.89	
	稀釋每股盈餘	六(二十四)								
9850	稀釋每股盈餘		$ 0.93		$ 0.99		$ 0.69		$ 4.87	

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113年及112年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司業主之權益										
		普通股股本	資本公積 轉換公司債溢價	資本公積 庫藏股票交易	資本公積 其他	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 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	總計	非控制權益	權益總額
112年1月1日至6月30日												
1月1日餘額		$2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$ 12,410,036	$ 11,670	$ (850)	$ 19,269,642	$ 101,860	$ 19,371,502
本期合併總損益		—	—	—	—	—	1,488,196	—	—	1,488,196	(6,837)	1,481,359
本期其他綜合損益	六(十六)	—	—	—	—	—	—	(1,707)	—	(1,707)	(534)	(2,241)
本期綜合損益總額		—	—	—	—	—	1,488,196	(1,707)	—	1,486,489	(7,371)	1,479,118
盈餘指撥及分派	六(十五)											
法定盈餘公積		—	—	—	—	296,083	(296,083)	—	—	—	—	—
現金股利		—	—	—	—	—	(2,076,095)	—	—	(2,076,095)	—	(2,076,095)
子公司獲配母公司現金股利		—	—	1,307	—	—	—	—	—	1,307	—	1,307
非控制權益變動		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(57,849)	(57,849)
6月30日餘額		$2,768,127	$ 46,100	$ 32,559	$ 1,634	$ 4,297,756	$ 11,526,054	$ 9,963	$ (850)	$ 18,681,343	$ 36,640	$ 18,717,983
113年1月1日至6月30日												
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		—	—	—	—	—	209,225	—	—	209,225	(553)	208,672
本期其他綜合損益	六(十六)	—	—	—	—	—	—	23,827	—	23,827	7,446	31,273
本期綜合損益總額		—	—	—	—	—	209,225	23,827	—	233,052	6,893	239,945
盈餘指撥及分派	六(十五)											
法定盈餘公積		—	—	—	—	358,119	(358,119)	—	—	—	—	—
現金股利		—	—	—	—	—	(2,076,095)	—	—	(2,076,095)	—	(2,076,095)
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		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,597)	(14,597)
6月30日餘額		$3,044,940	$ 46,100	$ 33,867	$ 1,929	$ 4,655,875	$ 11,117,247	$ 35,767	$ (850)	$ 18,934,875	$ 10,784	$ 18,945,659

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

合併現金流量表

民國113年及112年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

	附註	113年1月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 323,152	$ 1,891,376
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(六)	(5,537)	(5,318)
各項攤提	六(十八)	981	1,093
折舊費用	六(十八)	11,781	13,926
利息費用	六(二十二)	64,058	68,635
利息收入	六(二十)	(38,914)	(41,746)
處分不動產、廠房及設備損失		—	—
處分投資性不動產損失		3,700	40,788
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		5,201	73,332
應收票據及帳款淨額		(98,785)	(9,928)
其他應收款		(36,261)	(53,093)
存貨		(3,654,114)	214,916
預付款項		(139,513)	(36,226)
受限制存款		(137,347)	(384,626)
其他流動資產		(160,875)	71,469
遞延所得稅資產		(4,186)	859
長期應收分期帳款		150,663	163,300
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(20,214)	1,927
應付帳款		(409,781)	(176,643)
其他應付款		(225,468)	(111,187)
合約負債		2,181,062	(620,957)
預收款項		7,682	54,928
其他流動負債		(23,310)	(43,845)
其他非流動負債		(1,483)	(798)
遞延所得稅負債變動		5,905	(485)
未實現收入本期實現數		—	(2,746)
營運產生之現金流入		(2,201,603)	1,108,951
收取之股利		6,661	5,600
收取之利息	六(二十)	38,914	41,746
支付之利息	六(二十二)	(188,381)	(153,632)
支付之所得稅		(320,183)	(426,465)
營業活動之淨現金(流出)流入		(2,664,592)	576,200
投資活動之現金流量			
購置不動產、廠房及設備價款		(41,954)	(1,370)
處分投資性不動產價款		4,124	117,745
其他非流動資產(增加)減少		(825)	137
存出保證金增加		(75,885)	(69,266)
存出保證金減少		151,192	56,965
投資活動之淨現金流入		36,652	104,211
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十五)	9,928,477	4,330,000
短期借款減少	六(二十五)	(6,720,000)	(2,400,000)
應付短期票券增加	六(二十五)	600,000	900,000
應付短期票券減少	六(二十五)	(300,000)	(900,000)
舉借長期借款	六(二十五)	20,097	2,101,403
償還長期借款	六(二十五)	(570,641)	(2,441,426)
租賃本金償還	六(二十五)	(4,894)	(4,837)
存入保證金增加	六(二十五)	4,381	11,565
存入保證金減少	六(二十五)	(25,160)	(17,642)
非控制權益變動		(14,597)	(57,849)
發放現金股利－母公司	六(十五)(二十五)	—	(2,076,095)
籌資活動之淨現金流入(流出)		2,917,663	(554,881)
匯率變動對現金及約當現金之影響		74,869	(9,806)
本期現金及約當現金增加數		364,592	115,724
期初現金及約當現金餘額		1,513,506	1,699,161
期末現金及約當現金餘額		$ 1,878,098	$ 1,814,885

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
合併財務報表附註
民國113年及112年第二季

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國113年8月8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113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

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 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。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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

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

除下列所述者外，本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：

國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」

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

四、重大會計政策之彙總說明

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112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112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112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 113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日	說明
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	
本公司	成都華固置業有限公司	不動產開發	—	80	80	註2

註1：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113年及112年1月1日至6月30日之財務報表未經會計師核閱。

註2：本集團於民國113年第二季間出售本集團所持有之成都華固置業有限公司全部股權予非關係人。

3. 未列入本合併財務報告之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5. 對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四)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

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
庫存現金及週轉金	$ 245	$ 215	$ 238
支票存款及活期存款	1,877,853	1,433,571	1,711,984
約當現金			
－定期存款	—	—	12,846
－附買回債券	—	79,720	89,817
	$ 1,878,098	$ 1,513,506	$ 1,814,885

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(五)及八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
強制透過損益按公允價值衡量之金融產品			
－理財商品	$ 27,070	$ 32,271	$ 69,840

本集團持有透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日認列於損益之金額分別為$26,912、$1,714、$27,070及$3,030。

(三)應收票據及帳款

	113年6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	$ 151,811	$ —	$ —
應收帳款			
不超過1年	117,513	109,948	109,948
1年以上(註)	2,005,794	1,994,021	1,994,021
	$ 2,275,118	$ 2,103,969	$ 2,103,969

	112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	$ 55,850	$ —	$ —
應收帳款			
不超過1年	119,838	107,895	107,895
1年以上(註)	2,151,309	2,139,536	2,139,536
	$ 2,326,997	$ 2,247,431	$ 2,247,431

	112年6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	$ 15,761	$ —	$ —
應收帳款			
不超過1年	123,847	95,094	95,094
1年以上(註)	2,344,231	2,332,458	2,332,458
	$ 2,483,839	$ 2,427,552	$ 2,427,552

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(十一)及八說明。本集團應收帳款擔保借款資訊如上。
2. 民國113年6月30日、112年6月30日及112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$2,141,620、$2,483,016及$2,634,486。
3. 本集團於民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日認列於損益之利息收入分別為$14,970、$16,353、$29,981及$32,418。
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113年6月30日、112年12月31日及112年6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

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
待售房地			
華固文臨	$ 788,779	$ —	$ —
華固國家置地	697,920	732,703	913,983
沙河灣	121,623	118,395	132,437
華固敦品	—	—	517,304
華固天鑄	—	—	78,927
華固一品	—	14,989	71,215
	1,608,322	866,087	1,713,866
減：備抵評價損失	(64,330)	(63,533)	(116,537)
	1,543,992	802,554	1,597,329

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
在建房地			
華固中央置地	$ 5,535,390	$ 5,192,744	$ 4,944,257
華固頂滙(原台中經貿路案)	3,820,014	3,768,312	—
華固時代置地	3,403,260	3,241,397	—
華固上文林	3,123,256	2,844,392	2,605,334
華固中原置地	2,848,845	2,545,079	2,089,332
華固得月	2,067,600	1,891,224	1,766,981
華固一莊	1,514,723	1,418,968	1,301,206
華固大安學府	1,448,483	1,196,094	813,085
吾雙(原信義光復都更案)	1,020,249	—	—
華固文臨	—	1,674,089	1,492,445
華固樂富中心	—	—	2,766,200
華固月河	—	—	2,618,416
	24,781,820	23,772,299	20,397,256
待建房地			
正大北投案	3,104,254	2,987,690	—
新竹光埔二期案	2,098,264	2,094,173	2,032,374
文林北路三案	1,809,406	—	—
華固慕川(原仁義街57號案)	1,498,460	—	—
華固豐滙(原台中豐樂路案)	1,370,818	1,055,967	—
台中經貿五路案	1,343,356	1,336,469	—
華固織幸(原仁義街89號案)	842,962	—	—
正大新店案	668,333	664,822	641,168
復興南路都更案	241,061	241,061	241,061
敦南案	198,834	198,834	198,834
和璞案	141,964	—	—
吾雙(原信義光復都更案)	—	913,411	788,424
華固頂滙(原台中經貿路案)	—	—	3,743,196
華固時代置地	—	—	3,134,305
其他	233,495	338,686	146,525
	13,551,207	9,831,113	10,925,887
預付土地款及其他			
台中崇德十路案	371,791	—	—
華固慕川(原仁義街57號案)	—	1,253,682	—
華固織幸(原仁義街89號案)	—	820,086	—
正大北投案	—	—	863,456
華固豐滙(原台中豐樂路案)	—	—	180,029
容積及道路用地	42,360	33,571	95,731
	414,151	2,107,339	1,139,216
減：備抵評價損失	(13,307)	(13,307)	(13,307)
	400,844	2,094,032	1,125,909
	$ 40,277,863	$ 36,499,998	$ 34,046,381

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(十一)說明。

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113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日止，未實現之金額計$0、$0及$1,850，表列「其他非流動負債」科目項下。

3. 本集團民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日認列為費損之存貨成本分別為$1,171,723、$1,000,325、$1,172,176及$3,937,690，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本$(136)、$3,534、$797及$(9,476)。民國113年第二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。

4. 民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日存貨利息資本化金額分別為$64,735、$37,839、$123,751及$84,895，資本化利息之淨利率區間分別為1.58%~2.21%、1.12%~1.96%、1.58%~2.21%及1.81%~1.97%。

5. 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。

6. 本集團將存貨提供質押之情形請詳附註八。

(五)<u>其他流動資產</u>

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
受限制銀行存款	$ 1,849,679	$ 1,712,332	$ 1,636,277
工程存出保證金	333,870	326,279	238,571
取得合約之增額成本	351,306	231,436	264,169
其他流動資產	71,146	31,122	30,498
	$ 2,606,001	$ 2,301,169	$ 2,169,515

受限制銀行存款係本集團預售建案信託款，請詳附註八及九。

(六)採用權益法之投資

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日	持股比例
關聯企業：				
台灣數位工程股份有限公司	$ 29,239	$ 32,018	$ 23,016	40.00
富鋼工程股份有限公司	28,262	28,611	25,779	38.05
合　　資：				
華璞建設股份有限公司	5,159	5,400	5,460	50.00
	$ 62,660	$ 66,029	$ 54,255	

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113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日之帳面金額請詳上表，經營結果如下：

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
繼續營業單位本期淨利	$ 1,781	$ 2,183
其他綜合損益	—	—
本期綜合損益總額	$ 1,781	$ 2,183

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
繼續營業單位本期淨利	$ 5,537	$ 5,318
其他綜合損益	—	—
本期綜合損益總額	$ 5,537	$ 5,318

3. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6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。

(七)投資性不動產

	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	—	(7,825)	(7,825)
本期轉出	—	(42,151)	(42,151)
累計折舊	—	(2,509)	(2,509)
淨兌換差額	—	892	892
6月30日	$ 4,360	$ 243,212	$ 247,572

	112年		
	土地	房屋及土地使用權	合計
1月1日	$ 4,360	$ 474,277	$ 478,637
處分	—	(158,533)	(158,533)
累計折舊	—	(4,580)	(4,580)
淨兌換差額	—	(1,901)	(1,901)
6月30日	$ 4,360	$ 309,263	$ 313,623

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

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
投資性不動產之租金收入	$ 2,525	$ 3,300
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	$ 2,247	$ 2,846

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
投資性不動產之租金收入	$ 5,407	$ 8,156
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	$ 3,715	$ 6,819

2. 本集團持有之投資性不動產於民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日之公允價值分別為$613,244、$649,143及$652,338，係參考獨立評價專家之評價結果及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：

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
一年內	$ 10,809	$ 12,355	$ 13,556
二年至五年	34,499	38,633	48,334
五年以上	6,867	10,276	17,694
	$ 52,175	$ 61,264	$ 79,584

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。

(八)短期借款

借款性質	113年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 13,770,947	1.96%~2.75%	存貨-建物及土地
信用借款	1,550,000	1.89%~2.19%	無
	$ 15,320,947		

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

借款性質	112年6月30日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 9,631,890	1.75%~2.62%	存貨-建物及土地
信用借款	1,050,000	1.70%~1.93%	無
	$ 10,681,890		

(九)應付短期票券

借款性質	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
應付短期票券	$ 300,000	$ —	$ 300,000
減：應付短期票券折價	(572)	—	(302)
淨額	$ 299,428	$ —	$ 299,698
利率區間	2.22%~2.27%		2.07%~2.1%

(十)其他流動負債-其他

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
保固負債準備等	$ 86,759	$ 92,442	$ 87,921
代收款項	51,018	14,384	90,246
其他	31,964	78,545	128,183
	$ 169,741	$ 185,371	$ 306,350

(十一)長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	113年6月30日
長期銀行借款				
信用借款	自112年6月至114年6月，並按月付息	1.91%~2.05%	無	$ 968,400
〃	自111年7月至113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%	詳說明	2,112,592
				3,580,992
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,586,971)
				$ 1,994,021

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

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	112年6月30日
長期銀行借款				
信用借款	自111年7月至113年7月，並按月付息	1.75%~1.93%	無	$ 1,000,000
〃	自112年6月至113年6月，並按月付息	〃	〃	1,000,000
〃	自112年6月至114年6月，並按月付息	〃	〃	1,076,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，按月還本付息	2.69%	詳說明	2,436,189
				5,512,189
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,711,331)
				$ 3,800,858

本集團於民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日未動用之借款額度分別為$9,463,339、10,785,130及$8,668,130。

應收帳款/其他應收款擔保借款

本公司與兆豐國際商業銀行簽定應收帳款擔保授信合約，以本公司出售華固新天地建案所取得之應收分期帳款、該建案之基地地上權持分、及建物暨其附屬設施為擔保，原取得新台幣60億之借款額度，於民國111年5月9日額度調整為40億，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。
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%。

(十二)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113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6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$170、$192、$341及$383。

   (2) 本集團於民國113年度預計支付予退休計畫之提撥金為$388。

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113年及112年1月1日至6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113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為$1,661、$1,497、$3,213及$3,001。

(十三)股本

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

2. 民國113年6月30日止，本公司額定資本額為$5,000,000，實收資本額為$3,044,940，每股面額10元。本公司已發行股份之股款均已收訖。

   本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下：

	113年度	112年度
1月1日	276,812,726	276,812,726
盈餘轉增資	27,681,272	—
6月30日	304,493,998	276,812,726

3. 庫藏股

(1) 本公司民國113年及112年1月1日至6月30日均無庫藏股票交易。

(2) 截至民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日止，本公司之子公司－品興營造股份有限公司以投資獲利為目的持有本公司股票，明細如下：

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
股數(仟股)	192	174	174
帳面價值	$ 850	$ 850	$ 850

(十四)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。

(十五)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有盈餘，應依法提列法定盈餘公積10%，但法定盈餘公積已達實收資本額時，不在此限。再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。前述可分配盈餘，由董事會決議分派股利後，提報股東會。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

3. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

4. 本公司於民國113年5月29日及112年5月24日提報股東常會之民國112年及111年度盈餘分派案如下：

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

(十六)其他權益項目

	113年	112年
1月1日	$ 11,940	$ 11,670
外幣換算差異數：		
－本集團	29,784	(2,134)
－本集團之稅額	(5,957)	427
6月30日	$ 35,767	$ 9,963

(十七)營業收入

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
客戶合約之收入	$ 1,729,494	$ 1,599,028
租賃收入	6,328	6,545
	$ 1,735,822	$ 1,605,573

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
客戶合約之收入	$ 1,729,951	$ 6,304,465
租賃收入	13,117	14,707
	$ 1,743,068	$ 6,319,172

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		
113年4月1日至6月30日	台灣地區	中國地區	合計
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	$ 1,729,494	$ —	$ 1,729,494

	建案銷售		
112年4月1日至6月30日	台灣地區	中國地區	合計
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	$ 1,547,145	$ 51,883	$ 1,599,028

	建案銷售		
113年1月1日至6月30日	台灣地區	中國地區	合計
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	$ 1,729,494	$ 457	$ 1,729,951

	建案銷售		
112年1月1日至6月30日	台灣地區	中國地區	合計
收入認列時點			
－於某一時點認列之收入	$ 6,197,125	$ 107,340	$ 6,304,465

2.本集團截至民國113年6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
113~116年	$ 30,630,605

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:

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日	112年1月1日
合約負債－流動:				
－預收土地款	$ 4,024,723	$ 2,637,770	$ 2,787,234	$ 2,932,836
－預收房屋款	1,881,419	1,087,310	1,238,849	1,714,204
	$ 5,906,142	$ 3,725,080	$ 4,026,083	$ 4,647,040

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：

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
－建案預售合約	$ 358,012	$ 210,315

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
－建案預售合約	$ 358,012	$ 1,752,290

(十八)<u>費用性質之額外資訊</u>

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
本期營建成本	$ 1,171,743	$ 997,012
員工福利費用	75,135	71,717
廣告費用	28,450	47,993
稅捐	18,641	17,878
折舊及攤銷	6,132	6,966
其他成本及費用	2,781	5,682
營業成本及營業費用	$ 1,302,882	$ 1,147,248

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
本期營建成本	$ 1,172,265	$ 3,934,377
員工福利費用	124,988	216,420
廣告費用	31,777	160,158
稅捐	34,092	32,227
折舊及攤銷	12,762	15,019
其他成本及費用	9,605	14,788
營業成本及營業費用	$ 1,385,489	$ 4,372,989

(十九)員工福利費用

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
薪資及獎金	$ 60,635	$ 57,602
董事酬勞	5,447	6,402
勞健保費用	3,234	3,095
退休金費用	1,831	1,689
其他用人費用	3,988	2,929
	$ 75,135	$ 71,717

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
薪資及獎金	$ 95,848	$ 169,216
董事酬勞	6,631	25,770
勞健保費用	12,219	10,458
退休金費用	3,554	3,384
其他用人費用	6,736	7,592
	$ 124,988	$ 216,420

1. 依本公司章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞3～5%，董事酬勞不高於2%。
2. 本公司民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日員工酬勞估列金額分別為$9,986、$13,411、$9,986及$59,671；董事酬勞估列金額分別為$4,327、$5,364、$4,327及$23,868，前述金額帳列薪資費用科目。

   民國113年1月1日至6月30日係依截至當期止之獲利情況，分別以3%及1.3%估列。

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

   本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十)利息收入

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
銀行存款利息	$ 8,577	$ 9,125
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	14,970	16,353
	$ 23,547	$ 25,478

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
銀行存款利息	$ 8,933	$ 9,328
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	29,981	32,418
	$ 38,914	$ 41,746

(二十一)其他收入

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
廣告服務收入	$ 3,104	$ 2,795
應付款項轉列收入數	8,332	568
其他收入	866	895
	$ 12,302	$ 4,258

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
廣告服務收入	$ 6,679	$ 6,986
應付款項轉列收入數	8,332	568
違約收入	205	—
其他收入	1,414	6,264
	$ 16,630	$ 13,818

(二十二)財務成本

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
利息費用		
一銀行借款	$ 84,238	$ 59,705
一應收帳款擔保借款	14,971	16,355
一租賃負債	89	119
財務費用	988	547
	100,286	76,726
減：符合要件之資產資本化金額	(64,735)	(37,839)
	$ 35,551	$ 38,887

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
利息費用		
一銀行借款	$ 156,319	$ 119,259
一應收帳款擔保借款	29,982	32,456
一租賃負債	186	189
財務費用	1,322	1,626
	187,809	153,530
減：符合要件之資產資本化金額	(123,751)	(84,895)
	$ 64,058	$ 68,635

(二十三)所得稅

1.所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 67,905	$ 97,018
土地增值稅計入當期所得稅	7,914	3,164
未分配盈餘加徵	43,508	29,433
以前年度所得稅高估	(6,290)	(539)
當期所得稅總額	113,037	129,076
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	9,730	218
所得稅費用	$ 122,767	$ 129,294

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 69,172	$ 372,972
土地增值稅計入當期所得稅	7,914	7,599
未分配盈餘加徵	43,508	29,433
以前年度所得稅高估	(6,692)	(402)
當期所得稅總額	113,902	409,602
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	578	415
所得稅費用	$ 114,480	$ 410,017

(2)與其他綜合損益相關之所得稅費用金額：

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
國外營運機構換算差額	$ (5,660)	$ 1,064

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
國外營運機構換算差額	$ (5,957)	$ 427

2.本公司財務所得與課稅所得差異，主要係土地交易免稅所得所產生。

3.本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國111年度。

(二十四)每股盈餘

	113年4月1日至6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	$ 284,385	304,302	$ 0.93
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	—	390	
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	$ 284,385	304,692	$ 0.93

	112年4月1日至6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	$ 302,970	304,302	$ 1.00
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	—	526	
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	$ 302,970	304,828	$ 0.99

	113年1月1日至6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	$ 209,225	304,302	$ 0.69
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	—	390	
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	$ 209,225	304,692	$ 0.69

	112年1月1日至6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	$ 1,488,196	304,302	$ 4.89
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	—	1,039	
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	$ 1,488,196	305,341	$ 4.87

(二十五)來自籌資活動之負債之變動

	113年						
	短期借款	應付短期票券	長期借款(註2)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動之負債總額
1月1日	$ 12,112,470	$ —	$ 4,131,536	$ 27,656	$ 28,988	$ —	$ 16,300,650
本期增加	9,928,477	600,000	20,097	4,381	—	—	10,552,955
本期減少	(6,720,000)	(300,000)	(570,641)	(25,160)	(4,894)	—	(7,620,695)
利息費用支付數(註1)	—	(1,114)	—	—	(186)	—	(1,300)
其他非現金之變動	—	542	—	—	187	2,076,095	2,076,824
6月30日	$ 15,320,947	$ 299,428	$ 3,580,992	$ 6,877	$ 24,095	$ 2,076,095	$ 21,308,434

	112年						
	短期借款	應付短期票券	長期借款(註3)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動之負債總額
1月1日	$ 8,751,890	$ 299,800	$ 5,852,212	30,685	$ 19,287	—	$ 14,953,874
本期增加	4,330,000	900,000	2,101,403	11,565	—	—	7,342,968
本期減少	(2,400,000)	(900,000)	(2,441,426)	(17,642)	(4,837)	(2,076,095)	(7,840,000)
利息費用支付數(註1)	—	(1,325)	—	—	(243)	—	(1,568)
其他非現金之變動	—	1,223	—	—	19,644	2,076,095	2,096,962
6月30日	$ 10,681,890	$ 299,698	$ 5,512,189	$ 24,608	$ 33,851	$ —	$ 16,552,236

註1：表列營業活動之現金流量。

註2：其中含$1,586,971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$1,711,331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。

(二十六)現金流量補充資訊

不影響現金流量之籌資活動：

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
已宣告未發放之現金股利	$ 2,076,095	$ —

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
廖偉傑	主要管理階層之二等親

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

本集團於民國113年及112年1月1日至6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$66,200及$0。

2.進貨

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
關聯企業	$ 27,384	$ 14,838

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
關聯企業	$ 56,856	$ 26,972

(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113年6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$173,914，尚未估列之工程款計$13,449。

3.預付款項

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
關聯企業	$ —	$ —	$ 30,143

4.應付帳款

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
關聯企業	$ 30,196	$ 49,530	$ 14,237

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

	113年4月1日至6月30日	112年4月1日至6月30日
短期員工福利	$ 13,921	$ 17,735

	113年1月1日至6月30日	112年1月1日至6月30日
短期員工福利	$ 19,681	$ 60,915

八、質押之資產

本集團提供擔保之資產明細如下：

	帳面價值			
資產項目	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日	擔保用途
應收分期帳款				應收帳款擔保借款
－應收帳款	$ 109,948	$ 107,895	$ 95,094	
－長期應收票據及款項	1,860,949	2,009,036	2,186,499	
其他分期應收帳款				應收帳款擔保借款
－其他應收款	8,623	8,105	8,637	
－長期應收票據及款項	133,072	130,500	145,959	
其他流動資產				
－受限制銀行存款	1,849,679	1,712,332	1,636,277	預售建案信託款
存貨	36,991,305	32,160,009	28,063,181	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	241,566	243,616	245,667	應收帳款擔保借款
	$ 41,195,142	$ 36,371,493	$ 32,381,314	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國113年6月30日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計$10,303,071，尚未估列之金額計$6,560,163。

(二)截至民國113年6月30日止，本集團所簽訂之購置土地合約，尚未估列之金額計$1,167,921。

(三)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113年6月30日止相關個案案名及信託銀行如下：

案名	信託銀行
華固大安學府	華南商業銀行股份有限公司
華固得月	玉山商業銀行股份有限公司
華固一莊	台北富邦商業銀行股份有限公司
華固上文林	國泰世華商業銀行股份有限公司
華固頂滙	國泰世華商業銀行股份有限公司

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

本公司於民國113年8月8日經董事會決議通過發行國內第三次及第四次無擔保轉換公司債，總發行張數上限分別為400,000及200,000張、發行總面額上限分別為$4,000,000及$2,000,000。

十二、其他

(一)資本風險管理

本集團之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本集團係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具之種類

	113年6月30日	112年12月31日	112年6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	$ 27,070	$ 32,271	$ 69,840
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	1,878,098	1,513,506	1,814,885
應收票據	151,811	55,850	15,761
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	2,123,307	2,271,147	2,468,078
其他應收款	47,258	10,997	65,130
存出保證金	425,438	500,745	412,211
其他金融資產	1,849,679	1,712,332	1,636,277
	$ 6,475,591	$ 6,064,577	$ 6,412,342

	113年6月30日	112年12月31日	112年6月30日
金融負債			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	$ 15,320,947	$ 12,112,470	$ 10,681,890
應付短期票券	299,428	—	299,698
應付票據	5,703	25,917	14,298
應付帳款	1,263,709	1,673,490	1,124,611
其他應付帳款	2,367,754	517,127	375,854
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	3,580,992	4,131,536	5,512,189
存入保證金	6,877	27,656	24,608
	$ 22,845,410	$ 18,488,196	$ 18,033,148
租賃負債	$ 24,095	$ 28,988	$ 33,851

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113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日帳列無外幣資產或負債。

本集團貨幣性項目匯率波動具重大影響於民國113年及112年4月1日至6月30日暨民國113年及112年1月1日至6月30日兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為$46、$(8,109)、$62及$(9,296)。

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113年及112年1月1日至6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113年及112年1月1日至6月30日財務成本之最大影響為增加或減少$192,019及$164,941。於民國113年及112年1月1日至6月30日其中$21,126及$24,362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113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 於民國113年6月30日、112年12月31日及112年6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：

113年6月30日

非衍生金融負債:	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 2,213,015	$ 10,091,720	$ 3,885,446
應付短期票券	300,000	—	—
應付帳款	24,659	310,660	928,390
其他應付款	2,301,966	5,119	60,669
租賃負債	10,159	9,836	4,756
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,483,696	—	—
應收帳款擔保借款	160,568	326,455	2,362,970

112年12月31日

非衍生金融負債:	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 2,027,696	$ 5,384,676	$ 5,334,175
應付短期票券	—	—	—
應付帳款	1,133,159	304,597	235,734
其他應付款	219,644	258,745	38,738
租賃負債	10,159	13,330	6,342
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,201,581	704,791	—
應收帳款擔保借款	160,034	338,690	2,604,668

112年6月30日

非衍生金融負債:	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 1,251,466	$ 9,546,329	$ 272,274
應付短期票券	300,000	—	—
應付帳款	374,335	380,740	369,536
其他應付款	131,060	197,672	47,122
租賃負債	10,159	16,824	7,927
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,659,138	1,482,875	—
應收帳款擔保借款	151,170	352,192	2,848,591

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(七)說明。

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

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產之性質分類，相關資訊如下：

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
113年6月30日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ —	$ —	$ 27,070	$ 27,070

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
112年12月31日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ —	$ —	$ 32,271	$ 32,271

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
112年6月30日				
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ —	$ —	$ 69,840	$ 69,840

(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113年及112年1月1日至6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113年及112年1月1日至6月30日第三等級之變動：

	113年	112年
1月1日	$ 32,271	$ 143,172
本期取得	14,557	772,901
本期處分	(20,474)	(842,141)
國外營運機構換算差額	716	(4,092)
6月30日	$ 27,070	$ 69,840

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. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表二。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表六。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表八。
2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊

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

十四、營運部門資訊

(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:

	113年1月1日至6月30日			
	台灣地區	中國地區	調整及銷除	合計
外部收入淨額	$ 1,741,461	$ 1,607	$ —	$ 1,743,068
內部部門收入	1,432,866	—	(1,432,866)	—
部門收入	$ 3,174,327	$ 1,607	$ (1,432,866)	$ 1,743,068
部門損益	$ 246,448	$ (2,766)	$ (35,010)	$ 208,672
部門資產	$ 47,971,682	$ 86,251	$ —	$ 48,057,933

	112年1月1日至6月30日			
	台灣地區	中國地區	調整及銷除	合計
外部收入淨額	$ 6,207,303	$ 111,869	$ —	$ 6,319,172
內部部門收入	1,051,189	—	(1,051,189)	—
部門收入	$ 7,258,492	$ 111,869	$ (1,051,189)	$ 6,319,172
部門損益	$ 1,507,953	$ (34,185)	$ 7,591	$ 1,481,359
部門資產	$ 41,321,904	$ 265,108	$ —	$ 41,587,012

(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

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國113年6月30日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係（註1）	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額（註2）	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	191,789	$ 1,388	0.06	$ 26,179	註3
			評價調整		24,791			
					$ 26,179			
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		$ 27,070		$ 27,070	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

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

註3：已列為庫藏股票。

華固建設股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國113年1月1日至6月30日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (正大北投案)	111.12.26	$ 2,820,000	$ 2,820,000 (註)	正大纖維工業股份有限公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$2,830,579。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$2,845,734。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (華固豐滙)	113.06.12	301,076	301,076	台中市政府	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (文林北路三案)	113.04.19	1,800,000	1,800,000	佳照投資股份有限公司另A.B君	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$1,809,331。 宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,804,062。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 (台中崇德十路案)	113.04.26	1,060,964	318,289	尚慶土地開發有限公司及C君21位	無	不適用	不適用	不適用	不適用	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,116,660。 歐亞不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,062,188。	營建用地	不適用

註:本集團於民國111年及112年已依約支付$705,000、$1,974,000，餘$141,000於本期支付完畢。

華固建設股份有限公司

處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國113年1月1日至6月30日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形（已依約收取）	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	112.08.09	係出售存貨，故不適用	不適用	$ 635,000	$ 190,500 （註1）	不適用	瑞祺電通股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$665,223。	詳附註六(四)5.
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.09.28~113.03.25	係出售存貨，故不適用	不適用	575,700	115,170 （註2）	不適用	英橋國際開發股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$582,211。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.11.17	係出售存貨，故不適用	不適用	485,000	480,150 （註3）	不適用	A君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$870,680。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.12.05~113.06.26	係出售存貨，故不適用	不適用	848,000	169,630 （註4）	不適用	鑫創電子股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	詳附註六(四)5.
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	112.12.28~113.01.31	係出售存貨，故不適用	不適用	514,000	77,120 （註5）	不適用	德利威電子股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$519,523。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	113.01.19	係出售存貨，故不適用	不適用	504,380	75,670	不適用	凌航科技股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$509,792。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	113.04.01~113.05.31	係出售存貨，故不適用	不適用	320,660	57,410	不適用	B君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$322,582。	詳附註六(四)5.

註1：本集團於民國112年間已依約收取$190,500。

註2：本集團於民國112年間已依約收取$54,200，並於本期收取$60,970。

註3：本集團於民國112年間已依約收取$67,400，並於本期收取$412,750

註4：本集團於民國112年間已依約收取$69,190，並於本期收取$100,440。

註5：本集團於民國112年間已依約收取$56,090，並於本期收取$21,030。

華固建設股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國113年1月1日至6月30日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

			交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	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	$ 1,744,003	35	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	$ (1,265,770)	74	
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	銷貨	(1,744,003)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	1,265,770	100	

華固建設股份有限公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國113年1月1日至6月30日

附表五

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	$ 1,265,770	註	$ —	—	$ 682,968	$ —

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國113年1月1日至6月30日

附表六

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
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	$ 1,744,003	依合約計價，120天內	100
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	1,265,770	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	1,744,003	依合約計價，120天內	100
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	1,265,770	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113年1月1日至6月30日

附表七

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	台灣	土木建設及水利工程之承攬	$ 264,184	$ 264,184	35,000,000	100	$ 431,557	$ 37,223	$ (17,828)	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	29,239	9,487	3,621	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	45	20	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	16,000	2,245,069	38.05	28,262	4,259	1,896	子公司採權益法之被投資公司

華固建設股份有限公司

大陸投資資訊－基本資料

民國113年1月1日至6月30日

附表八

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益（註2）	期末投資帳面金額	截至本期止已匯回投資收益	備註
					匯 出	收 回							
成都華固置業有限公司	不動產開發	$ 22,225	註1	$ 46,638	$ —	$ —	$ 46,638	$ (3,127)	0	$ (2,501)	$ —	$ 73,410	註3
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,223	註1	—	—	—	—	361	80	288	43,136	346,784	註4

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
華固建設股份有限公司	$ 46,638	$ 1,528,130	$ 11,367,395

註1：係直接投資大陸公司。

註2：係依該公司同期經會計師核閱之財務報表評價及揭露。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

華固建設股份有限公司

主要股東資訊

民國113年6月30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	19,620,000	7.08 %
新聯陽投資股份有限公司	14,690,982	5.30 %
群益台灣精選高息ETF基金專戶	14,358,000	5.18 %

註：上述資料係由臺灣集中保管結算所提供。

附件十九

111 年度經會計師查核簽證之個體財務報告

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 111 年度及 110 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 111 年度及 110 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 ~ 46
（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	22
（六）　重要會計項目之說明	22 ~ 38
（七）　關係人交易	39 ~ 40
（八）　質押之資產	40
（九）　重大承諾事項及或有事項	40 ~ 41

項　　目	頁　　次
(十)　重大之災害損失	41
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其他	41 ~ 45
(十三)附註揭露事項	45 ~ 46
1.重大交易事項相關資訊	45
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	46
4.主要股東資訊	46
(十四)營運部門資訊	46
九、　重要會計項目明細表	47 ~ 55

pwc 資誠

會計師查核報告

(112)財審報字第 22002973 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 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 111 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)。

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan
T: +886 (2) 2729 6666, F:+ 886 (2) 2729 6686, www.pwc.tw

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 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 44,611 仟元及 41,057 仟元，各占資產總額之 0.109%及 0.097%，民國 111 年及 110 年度認列之綜合損益分別為新台幣 7,747 仟元及 4,853 仟元，各占本期綜合損益總額之 0.261%及 0.166%。

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。

pwc 資誠

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對華固建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使華固建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致華固建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於華固建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

pwc 資誠

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 111 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春鴛

會計師

林瑟凱

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

中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 2 日

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 1,572,606	4	$ 2,335,264	6
1150	應收票據淨額	六(二)及七	5,167	-	7,840	-
1170	應收帳款淨額	六(二)(十)及八	163,593	-	202,443	-
1200	其他應收款	六(十)及八	11,289	-	26,231	-
130X	存貨	六(三)及八	33,437,416	81	33,812,306	80
1410	預付款項		8,144	-	5,171	-
1478	工程存出保證金		227,738	1	221,249	1
1479	其他流動資產－其他	六(四)及八	1,609,932	4	1,280,144	3
11XX	**流動資產合計**		37,035,885	90	37,890,648	90
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資	六(五)	836,042	2	942,638	2
1600	不動產、廠房及設備		205,865	1	200,555	-
1755	使用權資產		11,433	-	18,207	-
1760	投資性不動產淨額	六(六)及八	247,717	1	251,817	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十二)	19,221	-	19,680	-
1920	存出保證金		171,378	-	99,403	-
1930	長期應收票據及款項	六(二)(十)及八	2,493,028	6	2,849,570	7
1990	其他非流動資產－其他		6,508	-	7,636	-
15XX	**非流動資產合計**		3,991,192	10	4,389,506	10
1XXX	**資產總計**		$ 41,027,077	100	$ 42,280,154	100

(續次頁)

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國111年及110年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	111年12月31日 金額	%	110年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(七)	$ 8,751,890	21	$ 8,852,000	21
2110	應付短期票券	六(八)	299,800	1	2,230,921	5
2130	合約負債－流動	六(十六)	4,647,040	11	3,726,040	9
2150	應付票據	七	1,032	-	2,403	-
2170	應付帳款		241,231	1	298,030	1
2180	應付帳款－關係人	七	811,152	2	963,659	2
2200	其他應付款		453,087	1	425,986	1
2230	本期所得稅負債		414,397	1	473,801	1
2280	租賃負債－流動		3,825	-	6,808	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十)	2,563,626	6	2,511,848	6
2399	其他流動負債－其他	六(九)	203,142	1	233,808	1
21XX	**流動負債合計**		18,390,222	45	19,725,304	47
	非流動負債					
2540	長期借款	六(十)	3,288,586	8	4,072,369	10
2570	遞延所得稅負債	六(二十二)	3,560	-	2,280	-
2580	租賃負債－非流動		7,801	-	11,626	-
2640	淨確定福利負債－非流動	六(十一)	32,015	-	34,778	-
2645	存入保證金		30,655	-	29,391	-
2670	其他非流動負債－其他	六(三)	4,596	-	26,389	-
25XX	**非流動負債合計**		3,367,213	8	4,176,833	10
2XXX	**負債總計**		21,757,435	53	23,902,137	57
	權益					
	股本	六(十二)				
3110	普通股股本		2,768,127	7	2,768,127	6
	資本公積	六(十三)				
3200	資本公積		78,986	-	77,678	-
	保留盈餘	六(十四)				
3310	法定盈餘公積		4,001,673	10	3,709,291	9
3350	未分配盈餘		12,410,036	30	11,817,684	28
	其他權益	六(十五)				
3400	其他權益		11,670	-	6,087	-
3500	庫藏股票	六(十二)	(850)	-	(850)	-
3XXX	**權益總計**		19,269,642	47	18,378,017	43
	重大承諾及或有事項	九				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 41,027,077	100	$ 42,280,154	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111年及110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	111年度 金額	%	110年度 金額	%
4000	營業收入	六(十六)及七	$ 14,736,564	100	$ 13,517,526	100
5000	營業成本	六(十七)(十八)及七	(10,116,201)	(69)	(9,322,632)	(69)
5950	營業毛利淨額		4,620,363	31	4,194,894	31
	營業費用	六(十七)(十八)及七				
6100	推銷費用		(429,904)	(3)	(249,918)	(2)
6200	管理費用		(468,465)	(3)	(459,657)	(3)
6000	營業費用合計		(898,369)	(6)	(709,575)	(5)
6900	營業利益		3,721,994	25	3,485,319	26
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(十九)	67,006	1	59,958	1
7010	其他收入	六(二十)及七	30,259	-	62,333	1
7020	其他利益及損失		724	-	755	-
7050	財務成本	六(二十一)	(109,109)	(1)	(97,707)	(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)	4,173	-	57,581	-
7000	營業外收入及支出合計		(6,947)	-	82,920	1
7900	**稅前淨利**		3,715,047	25	3,568,239	27
7950	所得稅費用	六(二十二)	(757,801)	(5)	(648,066)	(5)
8200	**本期淨利**		$ 2,957,246	20	$ 2,920,173	22
	其他綜合損益(淨額)					
	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(十一)	$ 3,339	-	$ 3,331	-
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		911	-	977	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	(667)	-	(666)	-
8310	不重分類至損益之項目總額		3,583	-	3,642	-
	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)	6,979	-	(4,044)	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十五)(二十二)	(1,396)	-	809	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		5,583	-	(3,235)	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		$ 9,166	-	$ 407	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 2,966,412	20	$ 2,920,580	22
	基本每股盈餘	六(二十三)				
9750	基本每股盈餘合計		$ 10.69		$ 10.56	
	稀釋每股盈餘	六(二十三)				
9850	稀釋每股盈餘合計		$ 10.63		$ 10.50	

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

個體權益變動表

民國111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	資本公積				保留盈餘				
		普通股股本	資本公積－發行溢價	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
110年度										
110年1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 28,724	$ 1,051	$ 3,431,492	$11,109,357	$ 9,322	($ 850)	$17,393,323
本期淨利		-	-	-	-	-	2,920,173	-	-	2,920,173
本期其他綜合損益	六(十五)	-	-	-	-	-	3,642	(3,235)	-	407
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,923,815	(3,235)	-	2,920,580
盈餘指撥及分派	六(十四)									
法定盈餘公積		-	-	-	-	277,799	(277,799)	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(1,937,689)	-	-	(1,937,689)
子公司獲配本公司現金股利		-	-	1,220	-	-	-	-	-	1,220
股東逾時效未領取之股利		-	-	-	583	-	-	-	-	583
110年12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 29,944	$ 1,634	$ 3,709,291	$11,817,684	$ 6,087	($ 850)	$18,378,017
111年度										
111年1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 29,944	$ 1,634	$ 3,709,291	$11,817,684	$ 6,087	($ 850)	$18,378,017
本期淨利		-	-	-	-	-	2,957,246	-	-	2,957,246
本期其他綜合損益	六(十五)	-	-	-	-	-	3,583	5,583	-	9,166
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,960,829	5,583	-	2,966,412
盈餘指撥及分派	六(十四)									
法定盈餘公積		-	-	-	-	292,382	(292,382)	-	-	-
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
111年12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$12,410,036	$ 11,670	($ 850)	$19,269,642

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111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	111年1月1日至12月31日	110年1月1日至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 3,715,047	$ 3,568,239
調整項目			
收益費損項目			
採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額		(4,173)	(57,581)
各項攤提	六(十七)	1,796	2,166
折舊費用	六(十七)	17,189	16,210
利息費用	六(二十一)	109,109	97,707
利息收入	六(十九)	(67,006)	(59,958)
處分不動產、廠房及設備損失(利益)		4	(755)
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據及帳款淨額		8,672	27,579
其他應收款		100,653	40,159
存貨		503,119	(5,301,316)
預付款項		(2,973)	32,621
受限制存款		(301,479)	428,597
其他流動資產-其他		(30,105)	17,740
長期應收分期帳款		389,393	437,509
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(1,371)	(23,551)
應付帳款		(56,799)	77,874
應付帳款－關係人		(152,507)	(10,584)
其他應付款		27,101	6,517
預收款項		(4,453)	(26,900)
應計退休金負債		576	415
其他流動負債-其他		(26,214)	56,130
合約負債		921,000	257,885
未實現收入本期實現數		(21,793)	(32,563)
營運產生之現金流入(流出)		5,124,786	(445,860)
收取之現金股利		77,674	60,852
收取之利息	六(十九)	67,006	59,958
支付之利息	六(二十一)	(237,338)	(201,064)
支付之所得稅		(817,529)	(317,316)
營業活動之淨現金流入(流出)		4,214,599	(843,430)
投資活動之現金流量			
分配員工酬勞予子公司		(43,418)	(36,475)
購置不動產、廠房及設備價款		(11,175)	(10,892)
處分不動產、廠房及設備價款		-	762
工程保證金(增加)減少		(6,488)	57,633
存出保證金增加		(71,975)	(22,657)
其他非流動資產減少		1,128	683
投資活動之淨現金流出		(131,928)	(10,946)
籌資活動之現金流量			
短期借款(減少)增加	六(二十四)	(100,110)	6,185,000
應付短期票券減少	六(二十四)	(1,931,121)	(1,000,879)
舉借長期借款	六(二十四)	2,047,902	1,989,982
償還長期借款	六(二十四)	(2,779,907)	(2,430,346)
租賃本金償還	六(二十四)	(7,262)	(7,233)
存入保證金增加	六(二十四)	1,264	14,328
發放現金股利	六(十四)(二十四)	(2,076,095)	(1,937,689)
股東逾時效未領取之股利		-	583
籌資活動之淨現金(流出)流入		(4,845,329)	2,813,746
本期現金及約當現金(減少)增加數		(762,658)	1,959,370
期初現金及約當現金餘額		2,335,264	375,894
期末現金及約當現金餘額		$ 1,572,606	$ 2,335,264

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111年及110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112年2月22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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 下表彙列金管會認可並發布生效民國111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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111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。

(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112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12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112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10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113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
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日

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租出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1.資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

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

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2.負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五)約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者(包含合約期間十二個月內之定期存款)，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. 包括待建房地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。待建房地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
2. 本公司於取得特定土地地上權及其於該土地上興建住宅大樓之使用權，因其為建案開發本業而租賃持有之土地，符合 IAS2 第 6 段及第 8 段之定義，而將所取得之土地使用權認列為存貨成本。
3. 期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

(十一)採用權益法之投資

子公司

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

關聯企業

1. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。

5. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

6. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

（十二）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)確定福利計劃

A.確定福利計劃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租出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可自由執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。

2. 本公司之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本公司依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。

3. 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。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

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 40	$ 40
支票存款及活期存款	1,572,566	2,335,224
	$ 1,572,606	$ 2,335,264

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

	111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	$ 5,167	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	163,593	96,977	96,977
1年以上(註)	2,493,028	2,488,586	2,488,586
	$ 2,661,788	$ 2,585,563	$ 2,585,563

	110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	$ 7,840	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	202,443	128,569	128,569
1年以上(註)	2,849,570	2,813,320	2,813,320
	$ 3,059,853	$ 2,941,889	$ 2,941,889

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)及八說明。本公司應收帳款擔保借款資訊如上。

2. 民國 111 年 12 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 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$2,659,063、$3,056,043 及$3,519,046。

3. 本公司於民國 111 年及 110 年度認列於損益之利息收入分別為$59,567 及$59,582。

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 111 年及 110 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

	111年12月31日	110年12月31日
待售房地		
華固敦品	$ 494,342	$ 1,324,869
華固天鑄	216,479	1,152,823
華固創富中心	-	615,802
華固新天地	-	16,318
	710,821	3,109,812
減：備抵評價損失	(21,292)	(9,461)
	689,529	3,100,351
在建房地		
華固國家置地(原新莊廠辦案)	4,066,904	2,723,038
華固上文林(原文林北路二案)	2,568,348	-
華固月河	2,325,551	1,862,225
華固樂富中心(原創富二期)	2,249,468	1,854,024
華固中原置地(原中和廠辦)	1,807,637	1,480,778
華固得月(原中和住宅案)	1,614,792	-
華固文臨(原文林北路案)	1,356,522	1,194,871
華固一莊(原泰山莊田路案)	1,288,880	-
華固大安學府	737,393	598,905
華固馥儷	-	3,937,509
華固翡儷	-	2,872,556
	18,015,495	16,523,906

	111年12月31日	110年12月31日
待建房地		
南港玉成案	$ 4,863,686	$ 4,535,225
台中經貿路案	2,945,125	-
堤頂大道案	2,385,050	1,882,842
新竹光埔二期案	1,875,266	1,217,040
信義光復案	723,940	559,544
正大新店案	594,999	562,421
復興南路都更案	241,061	-
敦南案	198,834	198,834
華固上文林(原文林北路二案)	-	2,223,340
華固得月(原中和住宅案)	-	1,506,697
華固一莊(原泰山莊田路案)	-	1,040,653
其　他	105,117	105,090
	13,933,078	13,831,686
預付土地款及其他		
正大北投案	763,543	-
台中經貿路案	-	288,121
復興南路都更案	-	47,983
容積及道路用地	49,078	33,566
	812,621	369,670
減：備抵評價損失	(13,307)	(13,307)
	799,314	356,363
	$ 33,437,416	$ 33,812,306

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)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)說明。
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 111 年及 110 年 12 月 31 日止，未實現之金額計$4,596 及$26,389，表列「其他非流動負債－其他」科目項下。

3. 民國 111 年及 110 年度存貨利息資本化金額分別為$128,229 及$103,357，資本化利息之利率區間分別為 0.88%~1.56%及 0.66%~0.83%。

4. 本公司民國 111 年及 110 年度認列為費損之存貨成本分別為$10,198,378 及$9,347,320，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本分別為$11,831 及($21,134)。民國 111 年度係因出售及轉列部分淨變現價值低於成本之存貨，故使存貨淨變現價值回升。

5. 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

	111年12月31日	110年12月31日
受限制銀行存款	$ 1,251,651	$ 950,172
取得合約之增額成本	312,973	326,749
其他流動資產	45,308	3,223
	$ 1,609,932	$ 1,280,144

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

	111年12月31日	110年12月31日	持股比例
子 公 司：			
品興營造股份有限公司	$ 398,732	$ 375,706	100.00
成都萬誠多寶置業有限公司	66,887	129,536	80.00
成都華固置業有限公司	340,555	409,802	80.00
關聯企業：			
台灣數位工程股份有限公司	24,803	22,294	40.00
合　　資：			
華璞建設股份有限公司	5,065	5,300	50.00
	$ 836,042	$ 942,638	

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 111 年度合併財務報表附註四(三)。

2. 本公司個別不重大之關聯企業及合資民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	111年度	110年度
繼續營業單位本期淨利	$ 6,466	$ 5,235
其他綜合損益	-	-
本期綜合損益總額	$ 6,466	$ 5,235

3. 本公司民國 111 年及 110 年度因逆流銷貨交易產生之未實現毛利分別為$104,675 及$89,748，業已銷除作為「採用權益法之投資」之減項。

4.本公司對持有有表決權股份比例達50%以上或具有控制力之被投資公司，均已列入合併財務報表之編製個體。

(六)投資性不動產

	111年	110年
房屋及土地使用權		
1月1日	$ 251,817	$ 254,278
本期轉入	-	1,633
累計折舊	(4,100)	(4,094)
12月31日	$ 247,717	$ 251,817

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：

	111年度	110年度
投資性不動產之租金收入	$ 9,572	$ 9,344
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	$ 6,096	$ 6,188

2.本公司持有之投資性不動產於民國111年及110年12月31日之公允價值分別為$581,827及$572,777，該評價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，屬第二等級公允價值。

3.本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	111年12月31日	110年12月31日
一年內	$ 9,951	$ 9,430
二年至五年	42,104	39,236
五年以上	16,222	20,799
	$ 68,277	$ 69,465

(七)短期借款

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 8,201,890	1.08%~2.37%	存貨－建物及土地
信用借款	550,000	1.15%~1.86%	無
	$ 8,751,890		

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 7,002,000	1.08%~1.35%	存貨－建物及土地
信用借款	1,850,000	1.00%~1.10%	無
	$ 8,852,000		

(八)應付短期票券

借款性質	111年12月31日	110年12月31日
應付短期票券	$ 300,000	$ 2,232,000
減：應付短期票券折價	(200)	(1,079)
淨額	$ 299,800	$ 2,230,921
利率區間	1.29%~2.09%	0.99%~1.35%

(九)其他流動負債－其他

	111年12月31日	110年12月31日
保固負債準備等	$ 77,213	$ 106,403
代收款項	108,041	75,426
其他	17,888	51,979
	$ 203,142	$ 233,808

(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	111年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自110年6月至112年6月，並按月付息。	0.88%~1.63%	無	$ 1,259,050
〃	自111年7月至113年7月，並按月付息。	〃	〃	1,000,000
〃	自111年7月至112年7月，並按月付息。	〃	〃	1,000,000
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%~2.42%	詳說明	2,593,162
				5,852,212
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,563,626)
				$ 3,288,586

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	110年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自109年6月至111年6月，並按月付息。	0.88%~1.10%	無	$ 1,349,400
〃	自109年6月至111年7月，並按月付息。	〃	〃	350,000
〃	自110年6月至112年6月，並按月付息。	〃	〃	1,937,000
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	2,947,817
				6,584,217
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,511,848)
				$ 4,072,369

本公司於民國 111 年及 110 年 12 月 31 日未動用之借款額度分別為 $10,310,140 及$8,557,052。

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，借款期間維持為 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：

	111年12月31日	110年12月31日
確定福利義務現值	($ 74,509)	($ 73,900)
計畫資產公允價值	42,494	39,122
淨確定福利負債	($ 32,015)	($ 34,778)

(2)淨確定福利負債之變動如下：

	111年		
	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
1月1日	($ 73,900)	$ 39,122	($ 34,778)
當期服務成本	(350)	-	(350)
利息(費用)收入	(450)	224	(226)
	(74,700)	39,346	(35,354)
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於利息收入或費用之金額)	-	3,148	3,148
財務假設變動影響數	2,335	-	2,335
經驗調整	(2,144)	-	(2,144)
	191	3,148	3,339
提撥退休基金	-	-	-
支付退休金	-	-	-
12月31日	($ 74,509)	$ 42,494	($ 32,015)

	110年		
	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
1月1日	($ 77,509)	$ 39,815	($ 37,694)
當期服務成本	(363)	-	(363)
利息(費用)收入	(189)	94	(95)
	(78,061)	39,909	(38,152)
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)	-	611	611
人口統計假設變動影響數	(70)	-	(70)
財務假設變動影響數	1,857	-	1,857
經驗調整	933	-	933
	2,720	611	3,331
提撥退休基金	-	-	-
支付退休金	1,441	(1,398)	43
12月31日	($ 73,900)	$ 39,122	($ 34,778)

(3)本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計劃資產公允價值之分類。民國 111 年及 110 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：

	111年度	110年度
折現率	1.20%	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%
111年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,021)	$ 1,046	$ 1,036	($ 1,017)
110年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,131)	$ 1,161	$ 1,143	($ 1,120)

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 112 年度預計支付予退休計畫之提撥金為$0。

(6)截至民國 111 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 5 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	$ 10,144
1-2年	2,917
2-5年	34,564
5年以上	31,699
	$ 79,324

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 111 年及 110 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為$3,275 及$3,137。

(十二)股本

1.民國 111 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 111 年及 110 年度均無庫藏股票交易。

(2)截至民國 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司之子公司－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：

	111年12月31日	110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 111 年 5 月 31 日及 110 年 8 月 3 日經股東常會決議通過之 110 年及 109 年度盈餘分配案如下：

	110 年 度		109 年 度	
	金 額	每 股 股利(元)	金 額	每 股 股利(元)
法定盈餘公積	$ 292,382		$ 277,799	
現金股利	2,076,095	$ 7.5	1,937,689	$ 7

5. 本公司民國 111 年度之盈餘分配案，截至民國 112 年 2 月 22 日，尚未經董事會決議通過。

(十五)其他權益項目

	111年	110年
國外營運機構財務報表之兌換差額		
1月1日	$ 6,087	$ 9,322
－本公司	6,979	(4,044)
－本公司之稅額	(1,396)	809
12月31日	$ 11,670	$ 6,087

(十六)營業收入

	111年度	110年度
客戶合約之收入	$ 14,719,266	$ 13,497,761
其他	17,298	19,765
	$ 14,736,564	$ 13,517,526

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		
111年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	$ 14,719,266	$ －	$ 14,719,266
一隨時間逐步移轉之收入	－	17,298	17,298
	$ 14,719,266	$ 17,298	$ 14,736,564

	台灣地區		
110年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
一於某一時點認列之收入	$ 13,497,761	$ －	$ 13,497,761
一隨時間逐步移轉之收入	－	19,765	19,765
	$ 13,497,761	$ 19,765	$ 13,517,526

2.本公司截至民國 111 年 12 月 31 日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
112~115年	$ 26,460,365

3.合約負債

本公司認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	111年12月31日	110年12月31日	110年1月1日
合約負債－流動:			
合約負債－預收土地款	$ 2,932,836	$ 2,463,020	$ 2,530,096
合約負債－預收房屋款	1,714,204	1,263,020	938,059
	$ 4,647,040	$ 3,726,040	$ 3,468,155

(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

	111年度	110年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	$ 2,802,828	$ 1,245,112

(十七)費用性質之額外資訊

	111年度	110年度
本期營建成本	$ 10,112,101	$ 9,318,538
員工福利費用	305,757	288,767
折舊及攤銷	18,985	18,376
廣告費用	428,174	250,583
稅捐	64,335	80,860
租賃費用	628	680
其他成本及費用	84,590	74,403
營業成本及營業費用	$ 11,014,570	$ 10,032,207

(十八)員工福利費用

	111年度	110年度
薪資費用	$ 227,216	$ 214,118
董事酬金	50,052	47,722
勞健保費用	11,334	11,079
退休金費用	3,851	3,552
其他用人費用	13,304	12,296
	$ 305,757	$ 288,767

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 111 年及 110 年度員工酬勞估列金額分別為$116,340 及$111,750；董事酬勞估列金額分別為$46,540 及$44,700，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 111 年度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 110 年度員工紅利及董事酬勞與民國 110 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

	111年度	110年度
銀行存款利息	$ 7,439	$ 376
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	59,567	59,582
	$ 67,006	$ 59,958

(二十)其他收入

	111年度	110年度
承購戶違約收入	$ 286	$ 18,068
廣告服務收入	26,551	40,427
其他收入	3,422	3,838
	$ 30,259	$ 62,333

(二十一)財務成本

	111年度	110年度
利息費用－銀行借款		
－銀行借款	$ 167,974	$ 101,126
－應收分期帳款	59,606	59,645
－租賃負債	131	159
財務費用	9,627	40,134
	237,338	201,064
減：符合要件之資產資本化金額	(128,229)	(103,357)
	$ 109,109	$ 97,707

(二十二)所得稅

1.所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	111年度	110年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 675,886	$ 569,411
土地增值稅計入當期所得稅	62,040	51,197
未分配盈餘加徵	27,767	28,125
以前年度所得稅低(高)估數	(7,568)	(152)
當期所得稅總額	758,125	648,581
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(324)	(515)
所得稅費用	$ 757,801	$ 648,066

(2)與其他綜合損益相關之所得稅(費用)利益金額：

	111年度	110年度
國外營運機構換算差額	($ 1,396)	$ 809
確定福利義務之再衡量數	(667)	(666)
	($ 2,063)	$ 143

2.所得稅費用與會計利潤關係：

	111年度	110年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 743,010	$ 713,651
按法令規定不得認列項目影響數	8,334	(16,249)
免稅所得影響數	(75,419)	(127,991)
暫時性差異之原始產生及迴轉	(324)	(515)
未分配盈餘加徵	27,767	28,125
以前年度所得稅高估數	(7,568)	(152)
海外子公司盈餘匯回之影響數	(39)	-
土增稅計入當期所得稅	62,040	51,197
所得稅費用	$ 757,801	$ 648,066

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：

	111年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 3,000	$ 200	$ -	$ 3,200
未實現費用	8,199	8	-	8,207
確定福利計劃之再衡量數	8,481	-	(667)	7,814
	19,680	208	(667)	19,221
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(1,522)	-	(1,396)	(2,918)
退休金財稅差異	(758)	116	-	(642)
	(2,280)	116	(1,396)	(3,560)
合計	$17,400	$ 324	($ 2,063)	$15,661

	110年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 2,600	$ 400	$ -	$ 3,000
未實現費用	8,175	24	-	8,199
確定福利計劃之再衡量數	9,147	-	(666)	8,481
	19,922	424	(666)	19,680
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(2,331)	-	809	(1,522)
退休金財稅差異	(849)	91	-	(758)
	(3,180)	91	809	(2,280)
合計	$16,742	$ 515	$ 143	$17,400

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 109 年度。

（二十三）每股盈餘

	111年度		
	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			
歸屬於普通股股東之本期淨利	$ 2,957,246	276,638	$ 10.69
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,541	
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 2,957,246	278,179	$ 10.63

	110年度		
	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			
歸屬於普通股股東之本期淨利	$ 2,920,173	276,638	$ 10.56
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,422	
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 2,920,173	278,060	$ 10.50

（以下空白）

(二十四)來自籌資活動之負債之變動

	111年						
	短期借款	長期借款(註2)	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
1月1日	$8,852,000	$ 6,584,217	$ 2,230,921	$ 29,391	$ 18,434	$ -	$ 17,714,963
籌資現金流量之變動	(100,110)	(732,005)	(1,931,121)	1,264	(7,262)	(2,076,095)	(4,845,329)
利息費用支付數(註1)	-	-	-	-	(131)	-	(131)
其他非現金之變動	-	-	-	-	585	2,076,095	2,076,680
12月31日	$8,751,890	$ 5,852,212	$ 299,800	$ 30,655	$ 11,626	$ -	$ 14,946,183

	110年						
	短期借款	長期借款(註3)	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
1月1日	$2,667,000	$ 7,024,581	$ 3,231,800	$ 15,063	$ 10,374	$ -	$ 12,948,818
籌資現金流量之變動	6,185,000	(440,364)	(1,000,879)	14,328	(7,233)	(1,937,689)	2,813,163
利息費用支付數(註1)	-	-	-	-	(159)	-	(159)
其他非現金之變動	-	-	-	-	15,452	1,937,689	1,953,141
12月31日	$8,852,000	$ 6,584,217	$ 2,230,921	$ 29,391	$ 18,434	$ -	$ 17,714,963

註1：表列營業活動之現金流量。

註2：其中含$2,563,626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$2,511,848屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
品興營造股份有限公司	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
章學投資股份有限公司等六人	其他關係人
洪嘉昇	本公司主要管理階層

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

本公司於民國 111 年及 110 年度間經董事會決議通過出售本公司所開發興建之專案予關係人，含稅交易總金額分別為$527,630 及$0。

2.進貨及承諾

	111年度	110年度
子公司	$ 2,886,390	$ 2,893,812
關聯企業	50,957	55,198
	$ 2,937,347	$ 2,949,010

(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 111 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$8,731,519，尚未估列之工程款計$5,543,657。

3.應收票據及帳款

	111年12月31日	110年12月31日
子公司	$ 29,086	$ 12,740

4.應付票據及帳款

	111年12月31日	110年12月31日
子公司	$ 795,309	$ 952,587
關聯企業	15,843	11,072
	$ 811,152	$ 963,659

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

	111年度	110年度
其他關係人	$ -	$ 1,000

6.管理費收入(表列「其他收入」)

	111年度	110年度
子公司	$ 1,714	$ 1,714

7.財產交易

本公司於民國 110 年度出售所持有之運輸設備予主要管理階層，出售資訊如下：

	110年度	
	處分價款	處分(損)益
主要管理階層	$ 762	$ 762

(三)主要管理階層薪酬資訊

	111年度	110年度
短期員工福利	$ 114,809	$ 111,417

八、質押之資產

本公司提供擔保之資產明細如下：

資產項目	帳面價值 111年12月31日	帳面價值 110年12月31日	擔保用途
應收分期帳款			應收帳款擔保借款
－應收帳款	$ 96,977	$ 128,569	
－長期應收票據及款項	2,358,652	2,704,716	
其他分期應收帳款			應收帳款擔保借款
－其他應收款	7,599	5,928	
－長期應收票據及款項	129,934	108,604	
其他流動資產			預售建案信託款
－受限制銀行存款	1,251,651	950,172	
存貨	28,933,296	25,335,166	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	247,717	251,817	應收帳款擔保借款
	$ 33,025,826	$ 29,484,972	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國 111 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$1,293,722，尚未估列之金額計$782,602。

(二)截至民國 111 年 12 月 31 日止，本公司所簽訂之購置土地合約，尚未估列之金額計$2,555,800。

(三)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 111 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
華固月河	玉山商業銀行股份有限公司
華固得月	玉山商業銀行股份有限公司
華固大安學府	華南商業銀行股份有限公司
華固文臨	玉山商業銀行股份有限公司
華固中原置地	台新國際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
華固一莊	台北富邦商業銀行股份有限公司
華固樂富中心	中國信託商業銀行股份有限公司

上述建案已辦理價金或不動產開發信託移轉登記予承辦信託之金融機構。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

十二、其他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，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

	111年12月31日	110年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收		
現金及約當現金	$ 1,572,606	$ 2,335,264
應收票據	5,167	7,840
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	2,656,621	3,052,013
其他應收款	11,289	26,231
存出保證金	399,116	320,652
其他金融資產	1,251,651	950,172
	$ 5,896,450	$ 6,692,172

	111年12月31日	110年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$ 8,751,890	$ 8,852,000
應付短期票券	299,800	2,230,921
應付票據	1,032	2,403
應付帳款	1,052,383	1,261,689
其他應付帳款	453,087	425,986
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	5,852,212	6,584,217
存入保證金	30,655	29,391
	$ 16,441,059	$ 19,386,607
租賃負債	$ 11,626	$ 18,434

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 111 年及 110 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 111 年及 110 年度兌換利益(含已實現及未實現)彙總金額分別為$728 及$0。

價格風險

本公司無暴露於價格風險的權益工具，本公司未有商品價格風險之暴險。

現金流量及公允價值利率風險

A.本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。於民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年度財務成本之最大影響為增加或減少$149,041 及$176,682。於民國 111 年及 110 年度其中$25,932 及$29,478 係因本公司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公司之銀行借款專戶用以償還上述應收帳款擔保借款合約所產生之利息支出，故本公司無需承擔此交易所產生之利率變動風險。此等模擬於每季進行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2)信用風險

A.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 111 年及 110 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D.於民國111年及110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：

111年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 702,863	$ 6,754,170	$ 1,647,399
應付短期票券	300,000	-	-
應付帳款	890,735	109,513	52,135
其他應付款	372,968	22,239	57,880
租賃負債	3,916	7,833	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,490,383	805,047	-
應收帳款擔保借款	150,593	348,829	3,035,331

非衍生金融負債：

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 2,018,627	$ 5,281,867	$ 1,771,179
應付短期票券	1,300,000	932,000	-
應付帳款	955,497	91,326	214,866
其他應付款	260,712	102,767	62,507
租賃負債	6,936	7,833	3,916
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,399,930	1,263,869	-
應收帳款擔保借款	178,645	343,027	3,262,825

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 111 年及 110 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。

(四)民國 111 年度因新型冠狀病毒肺炎疫情流行，本公司配合政府所推動之多項防疫措施，在人數限制規定下，完工待售房地持續進行銷售及交屋、在建房地之施工進度及個案預售皆持續進行。因本公司營運資金尚屬充足且建案銷售收款正常，公司中各營運部門亦正常運轉，經評估新型冠狀病毒肺炎疫情流行對本公司民國 111 年度財務狀況及財務績效並無重大影響。

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

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111年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係(註1)	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額(註2)	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	174,354	$ 1,388	0.06	$ 15,517	註3
			評價調整		14,129			
					$ 15,517			
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	-	$ 29,886	-	$ 29,886	
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	-	113,286	-	113,286	
					$ 143,172		$ 143,172	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。
註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。
註3：已列為庫藏股票。

華固建設股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國111年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
華固建設股份有限公司	存貨－土地 (台中經貿路案)	110.12.20	$ 2,880,180 (註1)	$ 2,880,180	A君等二人	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 $2,902,879。 戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額 $2,919,096。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－土地 (堤頂大道案)	111.06.24	881,600	440,800 (註3)	B君等六人	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$902,207。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－土地 (新竹光埔二期案)	110.11.19~111.11.22 (註2)	714,370	714,370	C君等八人	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$746,116。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－土地 (正大北投案)	111.12.26	2,820,000	705,000 (註3)	D君	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額 $2,830,579。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額 $2,845,734。	營建用地	不適用

註1：本公司於民國110年度已依約支付$288,020，並於本期支付$2,592,160，已全數支付完畢。
註2：本案係於上述期間向不同交易對象累計取得金額達新台幣三億元。
註3：本公司於民國111年度所簽訂之購置土地合約，尚未估列之金額計$2,555,800。

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111年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形(已依約收取)	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
華固建設股份有限公司	存貨－待售房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	$ 371,275 (註1)	$ 371,275	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	492,760	492,760	不適用	B君 (註2)	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$4,297,491。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$4,294,965。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	502,640	502,640	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$464,317。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	792,210	174,260	不適用	D君等二筆	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價B棟房地未含車位金額$3,387,600。(註3)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	680,000	680,000	不適用	E君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$709,763。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	771,120	187,150	不適用	F君等二筆	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價A棟房地未含車位金額$3,584,224。(註3)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	656,000	164,040	不適用	G君	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$661,563。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨－在建房地	不適用	係待售房地，故不適用	不適用	4,590,000	460,000	不適用	H君	無	獲取利益	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,547,562 展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,520,906。	不適用

註1：本公司於民國109年及110年間已依約收取$129,942，並於本期收取$241,333。
註2：本案其中四戶已於110年度交屋，本期未繼續揭露，金額合計$1,295,720。
註3：本案A棟及B棟共用地下車位，車位鑑價金額$823,600。

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111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	$ 2,886,390	30	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	($ 795,309)	75	
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	(2,886,390)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	795,309	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111年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關　係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金　額	處理方式		
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	$ 795,309	註	$ -	-	$ 766,406	$ -

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國111年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
			科　目	金　額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
華固建設股份有限公司	品興營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	$ 2,886,390	依合約計價，120天內	19
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	795,309	依合約計價，120天內	2
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	子公司對母公司	銷貨	2,886,390	依合約計價，120天內	19
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	795,309	依合約計價，120天內	2

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111年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司	本期認列之	備　註
				本期期末	上期期末	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	$ 398,732	$ 15,085	$ 10,639	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	24,803	16,273	6,509	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	5,065	(85)	(43)	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	14,743	3,877	1,281	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111年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註2)	期末投資帳面金額	截至本期止已匯回投資收益	備註
					匯　出	收　回							
成都華固置業有限公司	不動產開發	$ 330,600	註1	$ 366,398	$ -	$72,096	$ 294,302	($ 5,964)	80	($ 4,771)	$ 340,555	$ 48,158	註3
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,204	註1	-	-	16,222	-	(10,201)	80	(8,161)	66,887	324,493	註4

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
華固建設股份有限公司	$ 294,302	$ 1,446,190	$ 11,622,901

註1：係直接投資大陸公司。

註2：係依該公司同期經會計師查核之財務報表評價及揭露。

註3：該公司於民國107年4月20日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣3,500萬，依本公司之持份為人民幣2,800萬，已於民國108年3月全數匯回。
另於民國108年4月23日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國108年8月全數匯回。
另於民國111年4月26日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國111年6月全數匯回。

註4：該公司於民國103年8月29日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,500萬，依本公司之持份為人民幣9,200萬，已於民國106年10月全數匯回。
另於民國107年4月20日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,000萬，依本公司之持份為人民幣8,800萬，已於民國108年2月全數匯回。
另於民國111年4月29日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣450萬，依本公司之持份為人民幣360萬，已於民國111年5月全數匯回。

華固建設股份有限公司

主要股東資訊

民國111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	19,700,000	7.11%
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

北市財證字第　1120481　號

會員姓名：
(1) 蕭春鴛
(2) 林瑟凱

事務所名稱：　資誠聯合會計師事務所

事務所地址：　台北市信義區基隆路一段333號27樓　　事務所統一編號：03932533

事務所電話：　(02)27296666　　委託人統一編號：23358846

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

印鑑證明書用途：　辦理　華固建設股份有限公司

111 年度（自民國 111 年 01 月 01 日 至 111 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	蕭春鴛	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	林瑟凱	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　112 年 01 月 18 日

附件二十

112 年度經會計師查核簽證之個體財務報告

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 112 年度及 111 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 112 年度及 111 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、　會計師查核報告書	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 ~ 45
（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	22
（六）　重要會計項目之說明	22 ~ 38
（七）　關係人交易	39 ~ 40
（八）　質押之資產	40
（九）　重大承諾事項及或有事項	40 ~ 41

項　　目	頁　　次
(十)　重大之災害損失	41
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其他	41 ~ 44
(十三)附註揭露事項	45
1.重大交易事項相關資訊	45
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	45
4.主要股東資訊	45
(十四)營運部門資訊	45
九、　重要會計項目明細表	46 ~ 53

會計師查核報告

(113)財審報字第 23003411 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與華固建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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 112 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。

資誠聯合會計師事務所 PricewaterhouseCoopers, Taiwan
110208 臺北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓
27F, No. 333, Sec. 1, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei 110208, Taiwan
T: +886 (2) 2729 6666, F:+ 886 (2) 2729 6686, www.pwc.tw

華固建設股份有限公司民國 112 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 111 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 111 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額為新台幣 44,611 仟元，占資產總額之 0.109%，民國 111 年度認列之綜合損益為新台幣 7,747 仟元，占本期綜合損益總額之 0.261%。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估華固建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算華固建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

華固建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對華固建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使華固建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師

之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致華固建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於華固建設股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對華固建設股份有限公司民國 112 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春鴛

會計師

林瑟凱

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

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 7 日

華固建設股份有限公司

個體資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

	資產	附註	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	六(一)	$ 1,397,399	3	$ 1,572,606	4
1150	應收票據淨額	六(二)	55,850	-	5,167	-
1170	應收帳款淨額	六(二)(十)、七及八	117,718	-	163,593	-
1200	其他應收款	六(十)及八	10,968	-	11,289	-
130X	存貨	六(三)及八	36,239,549	83	33,437,416	81
1410	預付款項		23,716	-	8,144	-
1478	工程存出保證金		326,279	1	227,738	1
1479	其他流動資產－其他	六(四)及八	1,952,779	5	1,609,932	4
11XX	**流動資產合計**		40,124,258	92	37,035,885	90
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資	六(五)	588,078	1	836,042	2
1600	不動產、廠房及設備		198,654	1	205,865	1
1755	使用權資產		23,602	-	11,433	-
1760	投資性不動產淨額	六(六)及八	243,617	1	247,717	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十二)	19,045	-	19,221	-
1920	存出保證金		172,917	-	171,378	-
1930	長期應收票據及款項	六(二)(十)及八	2,151,309	5	2,493,028	6
1990	其他非流動資產－其他		5,517	-	6,508	-
15XX	**非流動資產合計**		3,402,739	8	3,991,192	10
1XXX	**資產總計**		$ 43,526,997	100	$ 41,027,077	100

（續次頁）

華固建設股份有限公司
個體資產負債表
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	112年12月31日 金額	%	111年12月31日 金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	六(七)	$ 12,112,470	28	$ 8,751,890	21
2110	應付短期票券	六(八)	-	-	299,800	1
2130	合約負債－流動	六(十六)	3,725,080	8	4,647,040	11
2150	應付票據		13,955	-	1,032	-
2170	應付帳款		583,247	1	241,231	1
2180	應付帳款－關係人	七	1,166,349	3	811,152	2
2200	其他應付款		482,992	1	453,087	1
2230	本期所得稅負債		311,095	1	414,397	1
2280	租賃負債－流動		7,265	-	3,825	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十)	1,292,600	3	2,563,626	6
2399	其他流動負債－其他	六(九)	135,305	-	203,142	1
21XX	**流動負債合計**		19,830,358	45	18,390,222	45
	非流動負債					
2540	長期借款	六(十)	2,838,936	7	3,288,586	8
2570	遞延所得稅負債	六(二十二)	3,512	-	3,560	-
2580	租賃負債－非流動		16,590	-	7,801	-
2640	淨確定福利負債－非流動	六(十一)	33,226	-	32,015	-
2645	存入保證金		27,626	-	30,655	-
2670	其他非流動負債－其他	六(三)	-	-	4,596	-
25XX	**非流動負債合計**		2,919,890	7	3,367,213	8
2XXX	**負債總計**		22,750,248	52	21,757,435	53
	權益					
	股本	六(十二)				
3110	普通股股本		2,768,127	7	2,768,127	7
	資本公積	六(十三)				
3200	資本公積		80,727	-	78,986	-
	保留盈餘	六(十四)				
3310	法定盈餘公積		4,297,756	10	4,001,673	10
3350	未分配盈餘		13,619,049	31	12,410,036	30
	其他權益	六(十五)				
3400	其他權益		11,940	-	11,670	-
3500	庫藏股票	六(十二)	(850)	-	(850)	-
3XXX	**權益總計**		20,776,749	48	19,269,642	47
	重大承諾及或有事項	九				
3X2X	**負債及權益總計**		$ 43,526,997	100	$ 41,027,077	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112年及111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	112年度 金額	%	111年度 金額	%
4000	營業收入	六(十六)及七	$ 15,661,476	100	$ 14,736,564	100
5000	營業成本	六(十七)(十八)及七	(10,585,925)	(67)	(10,116,201)	(69)
5950	營業毛利淨額		5,075,551	33	4,620,363	31
	營業費用	六(十七)(十八)及七				
6100	推銷費用		(256,583)	(2)	(429,904)	(3)
6200	管理費用		(501,607)	(3)	(468,465)	(3)
6000	營業費用合計		(758,190)	(5)	(898,369)	(6)
6900	營業利益		4,317,361	28	3,721,994	25
	營業外收入及支出					
7100	利息收入	六(十九)	82,959	1	67,006	1
7010	其他收入	六(二十)及七	17,732	-	30,259	-
7020	其他利益及損失		(9,495)	-	724	-
7050	財務成本	六(二十一)	(138,626)	(1)	(109,109)	(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)	39,889	-	4,173	-
7000	營業外收入及支出合計		(7,541)	-	(6,947)	-
7900	**稅前淨利**		4,309,820	28	3,715,047	25
7950	所得稅費用	六(二十二)	(728,037)	(5)	(757,801)	(5)
8200	**本期淨利**		$ 3,581,783	23	$ 2,957,246	20
	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)	($ 630)	-	$ 3,339	-
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		(88)	-	911	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十二)	126	-	(667)	-
8310	不重分類至損益之項目總額		(592)	-	3,583	-
	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)	338	-	6,979	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	六(十五)(二十二)	(68)	-	(1,396)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		270	-	5,583	-
8300	**其他綜合損益(淨額)**		($ 322)	-	$ 9,166	-
8500	**本期綜合損益總額**		$ 3,581,461	23	$ 2,966,412	20
	基本每股盈餘	六(二十三)				
9750	基本每股盈餘合計		$ 12.95		$ 10.69	
	稀釋每股盈餘	六(二十三)				
9850	稀釋每股盈餘合計		$ 12.87		$ 10.63	

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

個體權益變動表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	資本公積				保留盈餘				
		普通股股本	發行溢價	庫藏股票交易	其他	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	庫藏股票	權益總額
111年度										
1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 29,944	$ 1,634	$ 3,709,291	$11,817,684	$ 6,087	($ 850)	$18,378,017
本期淨利		-	-	-	-	-	2,957,246	-	-	2,957,246
本期其他綜合損益	六(十五)	-	-	-	-	-	3,583	5,583	-	9,166
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	2,960,829	5,583	-	2,966,412
盈餘指撥及分派	六(十四)									
法定盈餘公積		-	-	-	-	292,382	(292,382)	-	-	-
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
12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$12,410,036	$ 11,670	($ 850)	$19,269,642
112年度										
1月1日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 31,252	$ 1,634	$ 4,001,673	$12,410,036	$ 11,670	($ 850)	$19,269,642
本期淨利		-	-	-	-	-	3,581,783	-	-	3,581,783
本期其他綜合損益	六(十五)	-	-	-	-	-	(592)	270	-	(322)
本期綜合損益總額		-	-	-	-	-	3,581,191	270	-	3,581,461
盈餘指撥及分派	六(十四)									
法定盈餘公積		-	-	-	-	296,083	(296,083)	-	-	-
現金股利		-	-	-	-	-	(2,076,095)	-	-	(2,076,095)
子公司獲配本公司現金股利		-	-	1,307	-	-	-	-	-	1,307
被投資公司資本公積變動本公司依持股比例調整數		-	-	-	434	-	-	-	-	434
12月31日餘額		$ 2,768,127	$ 46,100	$ 32,559	$ 2,068	$ 4,297,756	$13,619,049	$ 11,940	($ 850)	$20,776,749

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112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112年度	111年度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		$ 4,309,820	$ 3,715,047
調整項目			
收益費損項目			
採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額		(39,889)	(4,173)
各項攤提	六(十七)	2,254	1,796
折舊費用	六(十七)	19,760	17,189
利息費用	六(二十一)	138,626	109,109
利息收入	六(十九)	(82,959)	(67,006)
處分不動產、廠房及設備損失		-	4
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據及帳款淨額		(21,397)	8,672
其他應收款		248,993	100,653
存貨		(2,611,782)	503,119
預付款項		(15,573)	(2,973)
受限制存款		(460,681)	(301,479)
其他流動資產-其他		115,580	(30,105)
長期應收分期帳款		358,308	389,393
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		12,923	(1,371)
應付帳款		342,016	(56,799)
應付帳款－關係人		355,197	(152,507)
其他應付款		29,905	27,101
預收款項		11,339	(4,453)
應計退休金負債		580	576
其他流動負債-其他		(79,175)	(26,214)
合約負債		(921,960)	921,000
未實現收入本期實現數		(4,596)	(21,793)
營運產生之現金流入		1,707,289	5,124,786
收取之現金股利		66,158	77,674
收取之利息	六(十九)	82,959	67,006
支付之利息	六(二十一)	(328,777)	(236,459)
支付之所得稅		(831,152)	(817,529)
營業活動之淨現金流入		696,477	4,215,478
投資活動之現金流量			
分配員工酬勞予子公司		(24,985)	(43,418)
購置不動產、廠房及設備價款		(1,163)	(11,175)
工程保證金增加		(98,542)	(6,488)
存出保證金增加		(1,538)	(71,975)
其他非流動資產減少		990	1,128
投資活動之淨現金流出		(125,238)	(131,928)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加	六(二十四)	14,092,580	14,891,890
短期借款減少	六(二十四)	(10,732,000)	(14,992,000)
應付短期票券增加	六(二十四)	1,850,000	6,470,000
應付短期票券減少	六(二十四)	(2,150,000)	(8,402,000)
舉借長期借款	六(二十四)	1,107,063	2,047,902
償還長期借款	六(二十四)	(2,827,739)	(2,779,907)
存入保證金增加	六(二十四)	42,615	68,854
存入保證金減少	六(二十四)	(45,644)	(67,590)
租賃本金償還	六(二十四)	(7,226)	(7,262)
發放現金股利	六(十四)(二十四)	(2,076,095)	(2,076,095)
籌資活動之淨現金流出		(746,446)	(4,846,208)
本期現金及約當現金減少數		(175,207)	(762,658)
期初現金及約當現金餘額		1,572,606	2,335,264
期末現金及約當現金餘額		$ 1,397,399	$ 1,572,606

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112年及111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113年2月27日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

1.下表彙列金管會認可並發布生效之民國112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「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革－支柱二規則範本」	民國112年5月23日

2.本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

1.下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國113年1月1日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113年1月1日

2.本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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

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
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

2.本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二)編製基礎

1.除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

(1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。

(2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2.編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三)外幣換算

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

1.外幣交易及餘額

(1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目，屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4)所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

2.國外營運機構之換算

(1)功能性貨幣與表達貨幣不同之本公司、子公司及關聯企業，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

A.表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

B.表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C.所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(2)當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本公司即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(四)資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出租出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1.資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內實現者。

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

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五)約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者(包含合約期間 12 個月內之定期存款)，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. 包括待建房地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。待建房地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
2. 本公司於取得特定土地地上權及其於該土地上興建住宅大樓之使用權，因其為建案開發本業而租賃持有之土地，符合 IAS2 第 6 段及第 8 段之定義，而將所取得之土地使用權認列為存貨成本。
3. 期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

(十一)採用權益法之投資

子公司

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

關聯企業

1. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。

4. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。

5. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

6. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

合資

本公司採用權益法認列其於合資之權益。若證據顯示資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。本公司對任一合資之損失份額等於或超過其在該合資之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該合資發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。

（十二）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、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。各項資產除不動產耐用年限為 30 年，其餘資產之耐用年限為 3～5 年。

(十三)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)確定福利計劃

A.確定福利計劃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，則按會計估計值變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(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)亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率(及稅法)為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

(二十)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租出售業務，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可自由執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。

2. 本公司之部分銷售合約中包含價格減讓之變動對價，本公司依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。

3. 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計值及假設。所作出之重大會計估計值與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。本公司並無會計政策採用之重要判斷及重要會計估計值及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 30	$ 40
支票存款及活期存款	1,397,369	1,572,566
	$ 1,397,399	$ 1,572,606

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

	112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	$ 55,850	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	117,718	107,895	107,895
1年以上(註)	2,151,309	2,139,536	2,139,536
	$ 2,324,877	$ 2,247,431	$ 2,247,431

	111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	$ 5,167	$ -	$ -
應收帳款			
不超過1年	163,593	96,977	96,977
1年以上(註)	2,493,028	2,488,586	2,488,586
	$ 2,661,788	$ 2,585,563	$ 2,585,563

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)及八說明。本公司應收帳款擔保借款資訊如上。

2. 民國 112 年 12 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 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$2,191,697、$2,659,063 及$3,056,043。

3. 本公司於民國 112 年及 111 年度認列於損益之利息收入分別為$64,123 及$59,567。

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 112 年及 111 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

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地		
華固國家置地(原新莊廠辦案)	$ 743,978	$ -
華固敦品	-	494,342
華固天鑄	-	216,479
	743,978	710,821
減：備抵評價損失	-	(21,292)
	743,978	689,529
在建房地		
華固中央置地(原南港玉成案)	5,223,100	-
華固頂滙(原台中經貿路案)	3,768,312	-
華固時代置地(原堤頂大道案)	3,232,026	-
華固上文林(原文林北路二案)	2,749,263	2,568,348
華固中原置地(原中和廠辦)	2,497,755	1,807,637
華固得月(原中和住宅案)	1,839,426	1,614,792
華固文臨(原文林北路案)	1,676,118	1,356,522
華固一莊(原泰山莊田路案)	1,443,852	1,288,880
華固大安學府	1,177,534	737,393
華固國家置地(原新莊廠辦案)	-	4,066,904
華固月河	-	2,325,551
華固樂富中心(原創富二期)	-	2,249,468
	23,607,386	18,015,495

	112年12月31日	111年12月31日
待建房地		
正大北投案	$ 2,987,690	$ -
新竹光埔二期案	2,094,173	1,875,266
台中經貿五路案	1,336,469	-
台中豐樂路案	1,055,967	-
信義光復案	913,238	723,940
正大新店案	664,822	594,999
復興南路都更案	241,061	241,061
敦南案	198,834	198,834
華固中央置地(原南港玉成案)	-	4,863,686
華固頂滙(原台中經貿路案)	-	2,945,125
華固時代置地(原堤頂大道案)	-	2,385,050
其　他	301,899	105,117
	9,794,153	13,933,078
預付土地款及其他		
仁義街57號案	1,253,682	-
仁義街89號案	820,086	-
正大北投案	-	763,543
容積及其他	33,571	49,078
	2,107,339	812,621
減：備抵評價損失	(13,307)	(13,307)
	2,094,032	799,314
	$ 36,239,549	$ 33,437,416

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)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)說明。
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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，未實現之金額計$0 及$4,596，表列「其他非流動負債－其他」科目項下。

3. 民國 112 年及 111 年度存貨利息資本化金額分別為$190,351 及$128,229，資本化利息之利率區間分別為 1.1%～2.26%及 0.88%～1.56%。

4. 本公司民國 112 年及 111 年度認列為費損之存貨成本分別為$10,600,436 及$10,198,378，其中包含自成本調整至淨變現價值而認列之銷貨成本分別為($21,292)及$11,831。民國 112 年度係因出售及轉列部分淨變現價值低於成本之存貨，故使存貨淨變現價值回升。

5. 本公司所開發興建之「華固國家置地」案，與新北市政府經濟發展局簽訂協議書，約定本案部分樓層於取得使用執照起滿五年後辦理產權轉讓事宜。

6. 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

	112年12月31日	111年12月31日
受限制銀行存款	$ 1,712,332	$ 1,251,651
取得合約之增額成本	231,436	312,973
其他流動資產	9,011	45,308
	$ 1,952,779	$ 1,609,932

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

	112年12月31日	111年12月31日	持股比例
子 公 司：			
品興營造股份有限公司	$ 476,707	$ 398,732	100.00
成都萬誠多寶置業有限公司	48,632	66,887	80.00
成都華固置業有限公司	25,321	340,555	80.00
關聯企業：			
台灣數位工程股份有限公司	32,018	24,803	40.00
合　　資：			
華璞建設股份有限公司	5,400	5,065	50.00
	$ 588,078	$ 836,042	

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 112 年度合併財務報表附註四(三)。

2. 本公司個別不重大之關聯企業及合資民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位本期淨利	$ 13,150	$ 6,466
其他綜合損益	-	-
本期綜合損益總額	$ 13,150	$ 6,466

3. 本公司民國 112 年及 111 年度因逆流銷貨交易產生之未實現毛利分別為$81,225 及$104,675，業已銷除作為「採用權益法之投資」之減項。

4. 本公司對持有有表決權股份比例達 50%以上或具有控制力之被投資公司，均已列入合併財務報表之編製個體。

(六)投資性不動產

	112年	111年
房屋及土地使用權		
1月1日	$ 247,717	$ 251,817
累計折舊	(4,100)	(4,100)
12月31日	$ 243,617	$ 247,717

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：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	$ 9,988	$ 9,572
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	$ 6,340	$ 6,096

2. 本公司持有之投資性不動產於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為$596,247 及$581,827，係參考獨立評價專家之評價結果，屬第二等級公允價值。

3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	112年12月31日	111年12月31日
一年內	$ 10,724	$ 9,951
二年至五年	37,326	42,104
五年以上	10,276	16,222
	$ 58,326	$ 68,277

(七)短期借款

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

借款性質	111年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	$ 8,201,890	1.08%～2.37%	存貨－建物及土地
信用借款	550,000	1.15%～1.86%	無
	$ 8,751,890		

(八)應付短期票券(112 年 12 月 31 日:無)

借款性質	111年12月31日
應付短期票券	$ 300,000
減：應付短期票券折價	(200)
淨額	$ 299,800
利率區間	1.29%～2.09%

(九)其他流動負債－其他

	112年12月31日	111年12月31日
保固負債準備等	$ 75,574	$ 77,213
代收款項	13,547	108,041
其他	46,184	17,888
	$ 135,305	$ 203,142

(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	112年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自112年6月至114年6月，並按月付息。	1.55%～1.93%	無	$ 1,076,000
〃	自111年7月至113年7月，並按月付息。	〃	〃	800,000
應收帳款擔保借款	自106年6月至128年9月，並按月付息。	2.69%	詳說明	2,255,536
				4,131,536
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(1,292,600)
				$ 2,838,936

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	111年12月31日
長期銀行借款				
信用借款	自110年6月至112年6月，並按月付息。	0.88%～1.63%	無	$ 1,259,050
〃	自111年7月至113年7月，並按月付息。	〃	〃	2,000,000
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%～2.42%	詳說明	2,593,162
				5,852,212
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				(2,563,626)
				$ 3,288,586

本公司於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日未動用之借款額度分別為 $10,785,130 及$10,310,140。

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，借款期間維持為 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：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	($ 69,597)	($ 74,509)
計畫資產公允價值	36,371	42,494
淨確定福利負債	($ 33,226)	($ 32,015)

(2)淨確定福利負債之變動如下：

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

	111年		
	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
1月1日	($ 73,900)	$ 39,122	($ 34,778)
當期服務成本	(350)	-	(350)
利息(費用)收入	(450)	224	(226)
	(74,700)	39,346	(35,354)
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於利息收入或費用之金額)	-	3,148	3,148
財務假設變動影響數	2,335	-	2,335
經驗調整	(2,144)	-	(2,144)
	191	3,148	3,339
提撥退休基金	-	-	-
支付退休金	-	-	-
12月31日	($ 74,509)	$ 42,494	($ 32,015)

(3)本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計劃資產公允價值之分類。民國 112 年及 111 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：

	112年度	111年度
折現率	1.15%	1.20%
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%
112年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 962)	$ 984	$ 982	($ 966)
111年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	($ 1,021)	$ 1,046	$ 1,036	($ 1,017)

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 113 年度預計支付予退休計畫之提撥金為$0。

(6)截至民國 112 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 5 年。退休金支付之到期分析如下：

短於1年	$ 3,027
1-2年	3,034
2-5年	36,196
5年以上	31,787
	$ 74,044

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 112 年及 111 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為$3,364 及$3,275。

(十二)股本

1. 民國 112 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 112 年及 111 年度均無庫藏股票交易。

(2)截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司之子公司－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：

	112年12月31日	111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%，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 112 年 5 月 24 日及 111 年 5 月 31 日經股東常會決議通過之 111 年及 110 年度盈餘分派案如下：

	111 年度		110 年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	$ 296,083		$ 292,382	
現金股利	2,076,095	$ 7.5	2,076,095	$ 7.5

5. 本公司民國 112 年度之盈餘分派案，截至查核報告日止，尚未提報股東會。上述有關董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，可至公開資訊觀測站查詢。

(十五)其他權益項目

	112年度	111年度
國外營運機構財務報表之兌換差額		
1月1日	$ 11,670	$ 6,087
－本公司	338	6,979
－本公司之稅額	(68)	(1,396)
12月31日	$ 11,940	$ 11,670

(十六)營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入	$ 15,640,450	$ 14,719,266
租賃收入	21,026	17,298
	$ 15,661,476	$ 14,736,564

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供於某一時點移轉，收入可細分如下：

	建案銷售	
	台灣地區	
	112年度	111年度
收入認列時點		
一於某一時點認列之收入	$ 15,640,450	$ 14,719,266

2. 本公司截至民國 112 年 12 月 31 日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
113～116年	$ 19,720,618

3.合約負債

本公司認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
合約負債－流動:			
合約負債－預收土地款	$ 2,637,770	$ 2,932,836	$ 2,463,020
合約負債－預收房屋款	1,087,310	1,714,204	1,263,020
	$ 3,725,080	$ 4,647,040	$ 3,726,040

(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

	112年度	111年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	$ 2,943,764	$ 2,802,828

(十七)費用性質之額外資訊

	112年度	111年度
本期營建成本	$ 10,581,825	$ 10,112,101
員工福利費用	370,358	305,757
折舊及攤銷	22,014	18,985
廣告費用	257,775	428,174
稅捐	47,551	64,335
租賃費用	526	628
其他成本及費用	64,066	84,590
營業成本及營業費用	$ 11,344,115	$ 11,014,570

(十八)員工福利費用

	112年度	111年度
薪資費用	$ 278,986	$ 227,216
董事酬金	62,523	50,052
勞健保費用	10,976	11,334
退休金費用	3,945	3,851
其他用人費用	13,928	13,304
	$ 370,358	$ 305,757

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 112 年及 111 年度員工酬勞估列金額分別為$135,110 及$116,340；董事酬勞估列金額分別為$58,550 及$46,540，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 112 年度係依截至當期止之獲利情況，分別以 3%及 1.3%估列，估列金額與董事會決議金額一致。上述員工酬勞將採現金之方式發放。

經董事會決議之民國 111 年度員工紅利及董事酬勞與民國 111 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

	112年度	111年度
銀行存款利息	$ 18,836	$ 7,439
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	64,123	59,567
	$ 82,959	$ 67,006

(二十)其他收入

	112年度	111年度
承購戶違約收入	$ -	$ 286
廣告服務收入	13,628	26,551
其他收入	4,104	3,422
	$ 17,732	$ 30,259

(二十一)財務成本

	112年度	111年度
利息費用－銀行借款		
－銀行借款	$ 261,612	$ 167,974
－應收分期帳款	64,178	59,606
－租賃負債	341	131
財務費用	2,846	9,627
	328,977	237,338
減：符合要件之資產資本化金額	(190,351)	(128,229)
	$ 138,626	$ 109,109

(二十二)所得稅

1.所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	$ 626,206	$ 675,886
土地增值稅計入當期所得稅	72,670	62,040
未分配盈餘加徵	29,377	27,767
以前年度所得稅高估數	(402)	(7,568)
當期所得稅總額	727,851	758,125
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	186	(324)
所得稅費用	$ 728,037	$ 757,801

(2)與其他綜合損益相關之所得稅利益(費用)金額：

	112年度	111年度
國外營運機構換算差額	($ 68)	($ 1,396)
確定福利義務之再衡量數	126	(667)
	$ 58	($ 2,063)

2.所得稅費用與會計利潤關係：

	112年度	111年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	$ 861,963	$ 743,010
按法令規定不得認列項目影響數	(11,285)	8,334
免稅所得影響數	(224,472)	(75,419)
暫時性差異之原始產生及迴轉	186	(324)
未分配盈餘加徵	29,377	27,767
以前年度所得稅高估數	(402)	(7,568)
海外子公司盈餘匯回之影響數	-	(39)
土增稅計入當期所得稅	72,670	62,040
所得稅費用	$ 728,037	$ 757,801

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：

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

	111年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
工程保固準備	$ 3,000	$ 200	$ -	$ 3,200
未實現費用	8,199	8	-	8,207
確定福利計劃之再衡量數	8,481	-	(667)	7,814
	19,680	208	(667)	19,221
遞延所得稅負債				
國外營運機構兌換差額	(1,522)	-	(1,396)	(2,918)
退休金財稅差異	(758)	116	-	(642)
	(2,280)	116	(1,396)	(3,560)
合計	$17,400	$ 324	($ 2,063)	$15,661

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 110 年度。

（二十三）每股盈餘

	112年度		
	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			
歸屬於普通股股東之本期淨利	$ 3,581,783	276,638	$ 12.95
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,578	
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 3,581,783	278,216	$ 12.87

	111年度		
	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			
歸屬於普通股股東之本期淨利	$ 2,957,246	276,638	$ 10.69
稀釋每股盈餘			
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,541	
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	$ 2,957,246	278,179	$ 10.63

（以下空白）

(二十四)來自籌資活動之負債之變動

	112年						
	短期借款	應付短期票券	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	$ 8,751,890	$ 299,800	$ 5,852,212	$ 30,655	$ 11,626	$ -	$ 14,946,183
本期增加	14,092,580	1,850,000	1,107,063	42,615	-	-	17,092,258
本期減少	(10,732,000)	(2,150,000)	(2,827,739)	(45,644)	(7,226)	(2,076,095)	(17,838,704)
利息費用支付數(註1)	-	(2,213)	-	-	(341)	-	(2,554)
其他非現金之變動	-	2,413	-	-	19,796	2,076,095	2,098,304
12月31日	$ 12,112,470	$ -	$ 4,131,536	$ 27,626	$ 23,855	$ -	$ 16,295,487

	111年						
	短期借款	應付短期票券	長期借款(註3)	存入保證金	租賃負債	應付股利	來自籌資活動之負債總額
1月1日	$ 8,852,000	$ 2,230,921	$ 6,584,217	$ 29,391	$ 18,434	$ -	$ 17,714,963
本期增加	14,891,890	6,470,000	2,047,902	68,854	-	-	23,478,646
本期減少	(14,992,000)	(8,402,000)	(2,779,907)	(67,590)	(7,262)	(2,076,095)	(28,324,854)
利息費用支付數(註1)	-	(3,389)	-	-	(131)	-	(3,520)
其他非現金之變動	-	4,268	-	-	585	2,076,095	2,080,948
12月31日	$ 8,751,890	$ 299,800	$ 5,852,212	$ 30,655	$ 11,626	$ -	$ 14,946,183

註1：表列營業活動之現金流量。

註2：其中含$1,292,600屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

註3：其中含$2,563,626屬一年或一營業週期內到期之長期借款表列「一年或一營業週期內到期長期負債」科目項下。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
品興營造股份有限公司(品興營造)	子公司
成都萬誠多寶置業有限公司(成都萬誠多寶)	子公司
成都華固置業有限公司(成都華固)	子公司
台灣數位工程股份有限公司(台灣數位)	關聯企業
華璞建設股份有限公司(華璞建設)	關聯企業
富鋼工程股份有限公司(富鋼工程)	關聯企業
章學投資股份有限公司等六人	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.銷貨

本公司於民國 112 年及 111 年度間經董事會決議通過出售本公司所開發興建之專案予關係人，含稅交易總金額分別為$0 及$527,630。

2.進貨及承諾

	112年度	111年度
子公司-品興營造	$ 3,205,627	$ 2,886,390
關聯企業	47,636	50,957
	$ 3,253,263	$ 2,937,347

(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 112 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$9,448,681，尚未估列之工程款計$6,927,944。

3.應收帳款

	112年12月31日	111年12月31日
子公司-品興營造	$ -	$ 29,086

4.應付帳款

	112年12月31日	111年12月31日
子公司-品興營造	$ 1,153,335	$ 795,309
關聯企業	13,014	15,843
	$ 1,166,349	$ 811,152

應付關係人款項主要來自進貨交易。該應付款並無附息。

5.管理費收入(表列「其他收入」)

	112年度	111年度
子公司	$ 1,714	$ 1,714

(三)主要管理階層薪酬資訊

	112年度	111年度
短期員工福利	$ 147,158	$ 114,809

八、質押之資產

本公司提供擔保之資產明細如下：

資產項目	帳面價值 112年12月31日	帳面價值 111年12月31日	擔保用途
應收分期帳款			應收帳款擔保借款
－應收帳款	$ 107,895	$ 96,977	
－長期應收票據及款項	2,009,036	2,358,652	
其他分期應收帳款			應收帳款擔保借款
－其他應收款	8,105	7,599	
－長期應收票據及款項	130,500	129,934	
其他流動資產			預售建案信託款
－受限制銀行存款	1,712,332	1,251,651	
存貨	31,994,923	28,933,296	短期借款及應付商業本票
投資性不動產	243,616	247,717	應收帳款擔保借款
	$ 36,206,407	$ 33,025,826	

九、重大承諾事項及或有事項

(一)截至民國 112 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$974,842，尚未估列之金額計$641,672。

(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 112 年 12 月 31 日止相關個案案名及信託銀行如下：

案名	信託銀行
華固大安學府	華南商業銀行股份有限公司
華固得月	玉山商業銀行股份有限公司
華固文臨	玉山商業銀行股份有限公司
華固中原置地	台新國際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

上述建案已辦理價金或不動產開發信託移轉登記予承辦信託之金融機構。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

無。

十二、其他

(一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二)金融工具

1.金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收		
現金及約當現金	$ 1,397,399	$ 1,572,606
應收票據	55,850	5,167
應收帳款(含一年以上長期應收分期帳款)	2,269,027	2,656,621
其他應收款	10,968	11,289
存出保證金	499,196	399,116
其他金融資產	1,712,332	1,251,651
	$ 5,944,772	$ 5,896,450

	112年12月31日	111年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	$ 12,112,470	$ 8,751,890
應付短期票券	-	299,800
應付票據	13,955	1,032
應付帳款	1,749,596	1,052,383
其他應付帳款	482,992	453,087
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,131,536	5,852,212
存入保證金	27,626	30,655
	$ 18,518,175	$ 16,441,059
租賃負債	$ 23,855	$ 11,626

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 112 年及 111 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 112 年及 111 年度兌換(損)益(含已實現及未實現)彙總金額分別為($8,847)及$728。

價格風險

本公司無暴露於價格風險的權益工具，本公司未有商品價格風險之暴險。

現金流量及公允價值利率風險

A.本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。於民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年度財務成本之最大影響為增加或減少$162,440 及$149,041。於民國 112 年及 111 年度其中$22,555 及$25,932 係因本公司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公司之銀行借款專戶用以償還上述應收帳款擔保借款合約所產生之利息支出，故本公司無需承擔此交易所產生之利率變動風險。此等模擬於每季進

行，以確認可能之最大損失係在管理階層所訂之限額內。

(2)信用風險

A.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 112 年及 111 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D.於民國112年及111年12月31日未有已沖銷且仍有追索權之債權。

E.本公司未有應收帳款讓售之情形。

(3)流動性風險

A.現金流量預測是由財務部執行並予以彙總。財務部監控流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

B.本公司之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析；衍生金融負債係依據資產負債表日公允價值進行分析。

除應付票據，其未折現合約現金流量金額約當於其帳面價值，並於一年內到期外，餘金融負債之未折現合約現金流量金額詳下表所述：

非衍生金融負債：

112年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 2,027,696	$ 5,384,676	$ 5,334,175
應付帳款	1,589,996	117,695	41,905
其他應付款	192,387	252,243	38,362
租賃負債	7,567	10,738	6,342
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,201,581	704,791	-
應收帳款擔保借款	160,034	338,690	2,604,668

非衍生金融負債：

111年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	$ 702,863	$ 6,754,170	$ 1,647,399
應付短期票券	300,000	-	-
應付帳款	890,735	109,513	52,135
其他應付款	372,968	22,239	57,880
租賃負債	3,916	7,833	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,490,383	805,047	-
應收帳款擔保借款	150,593	348,829	3,035,331

C.本公司並未預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

(三)公允價值資訊

1.為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2.以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(六)說明。

3.民國 112 年及 111 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
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112年12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係（註1）	帳列科目	期末 股數	期末 帳面金額(註2)	期末 持股比例	期末 公允價值	備註
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	174,354	$ 1,388	0.06	$ 16,790	註3
			評價調整		15,402			
					$ 16,790			
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	-	$ 13,133	-	$ 13,133	
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	-	19,138	-	19,138	
					$ 32,271		$ 32,271	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。
註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄係原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。
註3：已列為庫藏股票。

華固建設股份有限公司
取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上
民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （華固時代置地案， 原堤頂大道案）	111.06.24	$ 881,600	$ 881,600 （註1）	A君等六筆	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$902,207。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （正大北投案）	111.12.26	2,820,000	2,679,000 （註2）	正大纖維工業股份有限公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	戴德梁行不動產估價師事務所鑑價全案金額$2,830,579。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$2,845,734。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （華固頂滙案， 原台中經貿路案）	112.02.06	779,231	779,231	台中市政府	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （台中豐樂路案）	112.06.02	1,044,180	1,044,180	祭祀公業法人台中市林隆吉	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,029,678。 展茂不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,058,681。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （台中經貿五路案）	112.09.04	1,322,366	1,322,366	普利斯博投資有限公司及B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$1,335,859。 歐亞不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,330,459。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （仁義街57號案）	112.10.03	1,252,706	1,252,706	C君等二十二筆	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宏大不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,262,190。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$1,262,190。	營建用地	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-土地 （仁義街89號案）	112.10.03	819,469	819,469	D君等二十六筆	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宏大不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$819,463。 連邦不動產估價師聯合事務所鑑價全案金額$825,671。	營建用地	不適用

註1：本公司於民國111年已依約支付$440,800，並於本期支付$440,800，已全數支付完畢。
註2：本公司於民國111年已依約支付$705,000，並於本期支付$1,974,000，餘$141,000預計於民國113年支付完畢。

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112年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形(已依約收取)	處分損益	交易對象	關　係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	$ 792,210 (註1)	$ 792,210	不適用	A君等二筆	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價B棟房地未含車位金額$3,387,600。(註2)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	771,120 (註3)	771,120	不適用	B君等二筆	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價A棟房地未含車位金額$3,584,224。(註2)	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	656,000 (註4)	656,000	不適用	瑞祺電通股份有限公司	無	獲取利益	宇豐不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$661,563。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	635,000	190,500	不適用	瑞祺電通股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$665,223。	詳附註六(三)5.
華固建設股份有限公司	存貨-待售房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	655,500	655,500	不適用	世基生物醫學股份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$674,466。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	4,590,000 (註5)	4,590,000	不適用	寶元開發股份有限公司	無	獲取利益	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,547,562。展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,520,906。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	390,000	54,200	不適用	C君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	485,000	67,400	不適用	D君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	498,000	69,190	不適用	E君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用
華固建設股份有限公司	存貨-在建房地	不適用	係出售存貨，故不適用	不適用	373,890	56,090	不適用	F君	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務所鑑價房地金額$4,322,012。	不適用

註1：本公司於民國111年間已依約收取$174,260，並於本期收取$617,950。
註2：本案A棟及B棟共用地下車位，車位鑑價金額$823,600。
註3：本公司於民國111年間已依約收取$187,150，並於本期收取$583,970。
註4：本公司於民國111年間已依約收取$164,040，並於本期收取$491,960。
註5：本公司於民國111年間已依約收取$460,000，並於本期收取$4,130,000。

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112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）

			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）貨之公司	交易對象名稱	關係	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	$ 3,205,627	24	120天內	依合約計價	一般供應商為一個月或45日內	($ 1,153,335)	65	
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	銷貨	(3,205,627)	100	120天內	依合約計價	一般客戶為月結30天內	1,153,335	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112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	
					金　額	處理方式	期後收回金額	提列備抵呆帳金額
品興營造股份有限公司	華固建設股份有限公司	母公司	$ 1,153,335	註	$ -	-	$ 862,562	$ -

註：係營造工程業，故本欄不適用。

華固建設股份有限公司

母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國112年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

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				
				科　目	金　額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
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	$ 3,205,627	依合約計價，120天內	20
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	1,153,335	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	3,205,627	依合約計價，120天內	20
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	1,153,335	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112年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司	本期認列之	備　註
				本期期末	上期期末	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	$ 476,707	$ 28,895	$ 66,036	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	32,018	32,032	12,815	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	5,400	670	335	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	16,000	2,245,069	38.05	28,611	9,802	3,511	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112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 匯出	本期匯出或收回投資金額 收回	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
成都華固置業有限公司	不動產開發	$ 21,635	註1	$ 294,302	$ -	$ 247,664	$ 46,638	($ 49,480)	80	($ 39,584)	$ 25,321	$ 73,410	註3
成都萬誠多寶置業有限公司	不動產開發	2,164	註1	-	-	-	-	358	80	287	48,632	340,437	註4

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
華固建設股份有限公司	$ 46,638	$ 1,445,955	$ 12,477,142

註1：係直接投資大陸公司。
註2：係依該公司同期經會計師查核之財務報表評價及揭露。
註3：該公司於民國107年4月20日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣3,500萬，依本公司之持份為人民幣2,800萬，已於民國108年3月全數匯回。
另於民國108年4月23日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國108年8月全數匯回。
另於民國111年4月26日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣2,000萬，依本公司之持份為人民幣1,600萬，已於民國111年6月全數匯回。
另於民國112年5月19日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣6,000萬，依本公司之持份為人民幣4,800萬，已於民國112年6月全數匯回。
另於民國112年10月24日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣1,000萬，依本公司之持份為人民幣800萬，已於民國112年11月全數匯回。
註4：該公司於民國103年8月29日經成都市投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,500萬，依本公司之持份為人民幣9,200萬，已於民國106年10月全數匯回。
另於民國107年4月20日經成都投資促進委員會同意辦理減資人民幣11,000萬，依本公司之持份為人民幣8,800萬，已於民國108年2月全數匯回。
另於民國111年4月29日經成都市市場監督管理局同意辦理減資登記人民幣450萬，依本公司之持份為人民幣360萬，已於民國111年5月全數匯回。

華固建設股份有限公司

主要股東資訊

民國112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	19,700,000	7.11%
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

北市財證字第　1130137　號

會員姓名：
(1) 蕭春鴛
(2) 林瑟凱

事務所名稱：　資誠聯合會計師事務所

事務所地址：　台北市信義區基隆路一段333號27樓　　事務所統一編號：03932533

事務所電話：　(02)27296666　　委託人統一編號：23358846

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

印鑑證明書用途：　辦理　華固建設股份有限公司

112 年度（自民國 112 年 01 月 01 日 至 112 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	蕭春鴛	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	林瑟凱	存會印鑑（二）	

理事長：

核對人：

中　華　民　國　113 年 01 月 05 日

華固建設股份有限公司

負責人：鍾榮昌