

宏盛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及112年第1季

地址：台北市松山區敦化北路168號14樓

電話：02-2719-9999

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5~6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~14		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14		五
(六) 重要會計項目之說明	14~40		六~二九
(七) 關係人交易	41~44		三十
(八) 質抵押之資產	44		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	44~45		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	45		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	45、48~51		三四
2. 轉投資事業相關資訊	45、48~51		三四
3. 大陸投資資訊	46		三四
4. 主要股東資訊	46、52		三四
(十四) 部門資訊	46		三五

### 會計師核閱報告

宏盛建設股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

宏盛建設股份有限公司及其子公司（宏盛集團）民國 113 年及 112 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 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

本會計師係依照核閱準則 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。

#### 結 論

依本會計師核閱結果，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，致無法允當表達宏盛集團民國 113 年及 112 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 謝 東 儒

謝 東 儒



會計師 邱 盟 捷

邱 盟 捷



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1090347472 號

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1020025513 號

中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 9 日



宏盛建設股份有限公司

合併資產負債表

民國 113 年 3 月 31 日、112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年3月31日			112年12月31日			112年3月31日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 988,197	3	\$ 1,137,995	3	\$ 1,652,874	5			
1140	合約資產 (附註二四及三〇)	53,045	-	49,526	-	64,240	-			
1150	應收票據 (附註七及二四)	550	-	722	-	3,096	-			
1170	應收帳款—淨額 (附註七及二四)	45,630	-	16,696	-	1,800	-			
1200	其他應收款	11,939	-	9,060	-	11,355	-			
1220	本期所得稅資產 (附註四)	244	-	88	-	9	-			
130X	存貨 (附註八及三一)	14,464,971	45	14,397,489	45	13,548,828	45			
1410	預付款項	785,403	2	793,064	2	775,306	3			
1476	其他金融資產 (附註九及三一)	943,762	3	861,872	3	670,909	2			
1479	其他流動資產	17,393	-	17,247	-	19,644	-			
1480	取得合約之增額成本 (附註二四)	298,051	1	264,026	1	192,633	1			
11XX	流動資產總計	17,609,185	54	17,547,785	54	16,940,694	56			
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註十)	92,104	-	92,921	-	78,295	-			
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註十一及三一)	143,780	1	153,440	1	255,326	1			
1550	採用權益法之投資 (附註十三)	599,495	2	576,719	2	510,373	2			
1600	不動產、廠房及設備 (附註十五)	5,905	-	2,612	-	1,676	-			
1755	使用權資產 (附註四、十六及三十)	61,384	-	-	-	-	-			
1760	投資性不動產 (附註十七及三一)	13,633,191	42	13,650,748	42	12,344,821	41			
1780	無形資產	19,950	-	20,142	-	20,878	-			
1920	存出保證金 (附註十八及三十)	122,715	1	122,595	1	122,124	-			
1930	長期應收票據及款項 (附註七及二四)	113	-	156	-	663	-			
1975	淨確定福利資產 (附註四)	17,474	-	17,474	-	17,493	-			
1990	其他非流動資產 (附註十九)	107,004	-	107,004	-	107,004	-			
15XX	非流動資產總計	14,803,115	46	14,743,811	46	13,458,653	44			
1XXX	資 產 總 計	\$ 32,412,300	100	\$ 32,291,596	100	\$ 30,399,347	100			
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註二十)	\$ 5,460,000	17	\$ 5,110,000	16	\$ 4,260,000	14			
2110	應付短期票券 (附註二十)	2,392,040	7	2,691,419	8	1,897,247	6			
2130	合約負債 (附註二四)	912,314	3	865,097	3	672,058	2			
2150	應付票據	25	-	25	-	-	-			
2170	應付帳款	341,525	1	392,908	1	298,615	1			
2180	應付帳款—關係人 (附註三十)	-	-	284,787	1	-	-			
2200	其他應付款 (附註二一)	912,999	3	911,904	3	871,479	3			
2230	本期所得稅負債 (附註四)	48,718	-	48,685	-	17,049	-			
2280	租賃負債—流動 (附註四、十六及三十)	12,256	-	-	-	-	-			
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註二十)	534,500	2	3,259,000	10	1,456,000	5			
2399	其他流動負債	115,727	-	124,338	1	135,532	1			
21XX	流動負債總計	10,730,104	33	13,688,163	43	9,607,980	32			
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註二十)	6,614,000	21	3,674,000	12	5,259,000	17			
2552	負債準備	48,989	-	49,445	-	51,168	-			
2570	遞延所得稅負債 (附註四)	99,192	-	93,370	-	74,896	-			
2580	租賃負債—非流動 (附註四、十六及三十)	48,542	-	-	-	-	-			
2645	存入保證金 (附註十七及三十)	102,687	-	101,448	-	91,160	1			
25XX	非流動負債總計	6,913,410	21	3,918,263	12	5,476,224	18			
2XXX	負債總計	17,643,514	54	17,606,426	55	15,084,204	50			
	歸屬於本公司業主權益 (附註二三)									
3100	普通股股本	4,742,280	15	4,742,280	15	4,742,280	15			
3200	資本公積	2,339,713	7	2,339,713	7	2,337,566	8			
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	1,744,408	6	1,744,408	5	1,541,878	5			
3320	特別盈餘公積	18,026	-	18,026	-	16,369	-			
3350	未分配盈餘	5,912,122	18	5,856,001	18	6,665,802	22			
3300	保留盈餘總計	7,674,556	24	7,618,435	23	8,224,049	27			
3400	其他權益	58,059	-	30,564	-	57,070	-			
3500	庫藏股票	(45,822)	-	(45,822)	-	(45,822)	-			
31XX	本公司業主之權益總計	14,768,786	46	14,685,170	45	15,315,143	50			
3XXX	權益總計	14,768,786	46	14,685,170	45	15,315,143	50			
	負債與權益總計	\$ 32,412,300	100	\$ 32,291,596	100	\$ 30,399,347	100			

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛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 3 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	113年1月1日至3月31日			112年1月1日至3月31日		
	金	額	%	金	額	%
	營業收入（附註二四、三十及三五）					
4100	\$ 261,778		72	\$ 1,144,014		94
4300	98,606		27	76,986		6
4500	2,499		1	3,009		-
4000	<u>362,883</u>		<u>100</u>	<u>1,224,009</u>		<u>100</u>
	營業成本（附註二五）					
5110	161,158		45	672,942		55
5300	19,350		5	19,125		2
5500	( 12,130)		( 3)	1,561		-
5000	<u>168,378</u>		<u>47</u>	<u>693,628</u>		<u>57</u>
5900	<u>194,505</u>		<u>53</u>	<u>530,381</u>		<u>43</u>
	營業費用（附註二四、二五及三十）					
6100	7,401		2	44,991		3
6200	94,597		26	94,300		8
6000	<u>101,998</u>		<u>28</u>	<u>139,291</u>		<u>11</u>
6900	<u>92,507</u>		<u>25</u>	<u>391,090</u>		<u>32</u>
	營業外收入及支出					
7100	3,109		1	3,108		-
7010	594		-	1,978		-
7020	3,087		1	( 3,376)		-
7050	( 56,984)		( 16)	( 45,002)		( 4)
7060	12,358		4	9,406		1
7000	<u>( 37,836)</u>		<u>( 10)</u>	<u>( 33,886)</u>		<u>( 3)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113年1月1日至3月31日		112年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 54,671	15	\$ 357,204	29
7950	所得稅費用 (附註四及二六)	( 7,344)	( 2)	( 7,261)	-
8200	本期淨利	<u>47,327</u>	<u>13</u>	<u>349,943</u>	<u>29</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益 (附註二三)	10,945	3	42,873	3
8360	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 (附註二三)	<u>25,344</u>	<u>7</u>	( 4,352)	-
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>36,289</u>	<u>10</u>	<u>38,521</u>	<u>3</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 83,616</u>	<u>23</u>	<u>\$ 388,464</u>	<u>32</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 47,327</u>	<u>13</u>	<u>\$ 349,943</u>	<u>29</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	<u>\$ 83,616</u>	<u>23</u>	<u>\$ 388,464</u>	<u>32</u>
	每股盈餘 (附註二七)				
9710	基 本	<u>\$ 0.10</u>		<u>\$ 0.74</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.10</u>		<u>\$ 0.74</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅





宏盛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 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		股 本		資 本 公 積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目			
		股數 (仟股)	金 額		法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 量 之 金 融 資 產 未 實 現 評 價 損 益	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
A1	112 年 1 月 1 日 餘 額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,337,566	\$ 1,541,878	\$ 16,369	\$ 6,278,886	\$ 54,618	\$ 904	(\$ 45,822)	\$14,926,679
D1	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 淨 利	-	-	-	-	-	349,943	-	-	-	349,943
D3	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	42,873	( 4,352)	-	38,521
D5	112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	349,943	42,873	( 4,352)	-	388,464
Q1	處 分 透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 權 益 工 具	-	-	-	-	-	36,973	( 36,973)	-	-	-
Z1	112 年 3 月 31 日 餘 額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,337,566</u>	<u>\$ 1,541,878</u>	<u>\$ 16,369</u>	<u>\$ 6,665,802</u>	<u>\$ 60,518</u>	<u>(\$ 3,448)</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$15,315,143</u>
A1	113 年 1 月 1 日 餘 額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,339,713	\$ 1,744,408	\$ 18,026	\$ 5,856,001	\$ 30,914	(\$ 350)	(\$ 45,822)	\$14,685,170
D1	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 淨 利	-	-	-	-	-	47,327	-	-	-	47,327
D3	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 稅 後 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	10,945	25,344	-	36,289
D5	113 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	47,327	10,945	25,344	-	83,616
Q1	處 分 透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 權 益 工 具	-	-	-	-	-	8,794	( 8,794)	-	-	-
Z1	113 年 3 月 31 日 餘 額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,339,713</u>	<u>\$ 1,744,408</u>	<u>\$ 18,026</u>	<u>\$ 5,912,122</u>	<u>\$ 33,065</u>	<u>\$ 24,994</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$14,768,786</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛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 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 54,671	\$ 357,204
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	20,443	17,731
A20200	攤銷費用	192	382
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損失(利益)	( 3,158)	3,376
A20900	利息費用	56,984	45,002
A29900	提列負債準備	245	1,062
A21200	利息收入	( 3,109)	( 3,108)
A22400	採用權益法認列之關聯企業損益 之份額	( 12,358)	( 9,406)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	66	-
A24100	外幣兌換損失	5	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金融 資產	3,975	( 3,929)
A31125	合約資產	( 3,519)	( 210)
A31130	應收票據	215	( 1,070)
A31150	應收帳款	( 28,934)	1,779
A31160	應收帳款－關係人	-	563
A31180	其他應收款	( 50)	( 1,579)
A31200	存 貨	( 40,805)	409,087
A31230	預付款項	7,661	( 21,980)
A31250	其他金融資產	( 81,890)	3,406
A31240	其他流動資產	( 146)	( 12,444)
A31270	取得合約之增額成本	( 34,025)	41,289
A32125	合約負債	47,217	( 505,578)
A32150	應付帳款(含關係人)	( 336,170)	( 148,848)
A32180	其他應付款	2,250	37,831
A32230	其他流動負債	( 8,611)	( 15,000)
A32200	負債準備	( 701)	( 413)
A33000	營運產生之現金流入(出)	( 359,552)	195,147

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
A33100	收取之利息	\$ 124	\$ 30
A33300	支付之利息	( 84,816)	( 67,161)
A33500	支付之所得稅	( 1,489)	( 3,314)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>( 445,733)</u>	<u>124,702</u>
	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	20,605	96,659
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 3,724)	-
B03700	存出保證金增加	( 120)	( 214)
B05400	購置投資性不動產	-	( 3,965)
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>16,761</u>	<u>92,480</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	350,000	-
C00600	應付短期票券增加(減少)	( 299,379)	1,686
C01600	舉借長期借款	2,940,000	1,362,000
C01700	償還長期借款	( 2,724,500)	( 1,444,000)
C03000	收取存入保證金	13,648	11,605
C03100	返還存入保證金	( 12,409)	( 18,849)
C04020	租賃負債本金償還	( 3,107)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>264,253</u>	<u>( 87,558)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>14,921</u>	<u>( 92)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	( 149,798)	129,532
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,137,995</u>	<u>1,523,342</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 988,197</u>	<u>\$ 1,652,874</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

宏盛建設股份有限公司（以下簡稱本公司）設立於 75 年 7 月，為有限公司組織，主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。78 年 6 月 15 日合併宏德建設有限公司，且於 79 年 1 月經全體股東同意，變更組織為股份有限公司。本公司於 106 年 10 月 20 日及 12 月 5 日分次收購助群營造股份有限公司（助群營造）股權，該公司成為本公司持股 100% 之子公司。

本公司股票自 85 年 2 月 12 日起於台灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 113 年 5 月 9 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 初次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用 113 年度修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則並未造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17 「保險合約」	2023 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IFRS 17之修正	2023年1月1日
IFRS 17之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9—比較資訊」	2023年1月1日
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027年1月1日
IAS 21之修正「缺乏可兌換性」	2025年1月1日(註2)

註1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註2：適用於2025年1月1日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

#### IFRS 18「財務報表之表達與揭露」

IFRS 18將取代IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資及所得稅前損益以及損益之小計及合計數。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認來自個別交易或其他事項之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具一項類似特性。具不同特性之項目於主要財務報表及附註應予細分。合併公司僅於無法找到更具資訊性之名稱時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及與財務報表使用者溝通管理階層對合併公司整體財務績效某一層面之觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、

其與 IFRS 會計準則明定之小計或合計數之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

合併公司評估除上述準則、解釋之修正外，其餘對合併公司並無重大影響，惟截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計劃資產公允價值認列之淨確定福利資產外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

##### (三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十二及附表四。

#### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 112 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

##### 1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一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，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

##### 2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

##### 3. 租 賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

#### 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至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。若租賃期間屆滿時將取得標的資產所有權，或若使用權資產之成本反映購買選擇權之行使，則自租賃開始日起至標的資產耐用年限屆滿時提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、殘值保證下承租人預期支付之金額、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除收取之租賃誘因）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間、殘值保證下預期支付金額、標的資產購買選擇權之評估或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

#### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 112 年度合併財務報告相同。

#### 六、現金及約當現金

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 1,650	\$ 1,950	\$ 1,800
銀行支票及活期存款	<u>986,547</u>	<u>1,136,045</u>	<u>1,651,074</u>
	<u>\$ 988,197</u>	<u>\$ 1,137,995</u>	<u>\$ 1,652,874</u>

#### 七、應收票據及應收帳款－淨額及應收帳款－關係人

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
應收票據	\$ -	\$ -	\$ 1,986
應收分期票據	663	878	1,773
減：長期應收分期票據	( 113)	( 156)	( 663)
一年內到期之應收分期票據	<u>550</u>	<u>722</u>	<u>1,110</u>
	<u>\$ 550</u>	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 3,096</u>

(接次頁)

(承前頁)

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應收帳款	\$ 45,644	\$ 16,710	\$ 1,937
一年內到期之應收分期帳款	-	-	67
小計	45,644	16,710	2,004
減：備抵損失	( 14)	( 14)	( 204)
合計	45,630	16,696	1,800
應收帳款－關係人	-	-	2,846
減：備抵損失	-	-	( 2,846)
合計	-	-	-
總計	\$ 45,630	\$ 16,696	\$ 1,800

合併公司主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故合併公司之應收款項係客戶購買合併公司銷售之房地產所產生，其收款條件係依銷售合約約定方式收款。若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，合併公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件簽立『分期還款契約書』以分期方式收款。

合併公司採用個別評估及 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態有顯著差異，因此以個別客戶應收帳款計算預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款(含應收帳款－關係人)之備抵損失如下：

113年3月31日

	未逾期	逾期 1-365 天	逾期 365 天以上	交易對手已有違約跡象	合計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 45,630	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 45,644
備抵損失(存續期間)					
預期信用損失)	-	-	( 14)	-	( 14)
攤銷後成本	\$ 45,630	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,630

112年12月31日

	未逾	逾	逾	交易對手已	合	計
	期	1-365天	365天以上	有違約跡象		
預期信用損失率	-	-	100%	100%		
總帳面金額	\$ 16,696	\$ -	\$ 14	\$ -	\$	16,710
備抵損失(存續期間)						
預期信用損失)	-	-	(14)	-	(	14)
攤銷後成本	<u>\$ 16,696</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$</u>	<u>16,696</u>

112年3月31日

	未逾	逾	逾	交易對手已	合	計
	期	1-365天	365天以上	有違約跡象		
預期信用損失率	-	-	100%	100%		
總帳面金額	\$ 1,800	\$ -	\$ 204	\$ 2,846	\$	4,850
備抵損失(存續期間)						
預期信用損失)	-	-	(204)	(2,846)	(	3,050)
攤銷後成本	<u>\$ 1,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$</u>	<u>1,800</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初／期末餘額	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 3,050</u>

八、存 貨

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
待售房地	\$ 3,487,882	\$ 3,618,270	\$ 2,466,847
營建用地	5,926,994	6,034,267	5,946,533
在建房地	5,191,622	4,886,479	5,273,584
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小 計	14,607,764	14,540,282	13,688,230
備抵存貨跌價損失	( <u>142,793</u> )	( <u>142,793</u> )	( <u>139,402</u> )
	<u>\$ 14,464,971</u>	<u>\$ 14,397,489</u>	<u>\$ 13,548,828</u>

銷貨成本性質如下：

	113年3月31日	112年3月31日
已銷售之存貨成本	<u>\$ 161,158</u>	<u>\$ 672,942</u>

截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 13,408,754 仟元、10,821,611 仟元及 12,541,986 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
伯爵特區	灣6	\$ 9,264	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛蒙德里安(原名宏盛新世界2)	新1	13,814	14,736	86,864
海洋都心2	海都2	64,294	72,620	98,555
宏盛水悅	新3	371,826	492,966	960,824
海上皇宮	田245	1,311,340	1,311,340	1,311,340
智興段	智1	<u>1,717,344</u>	<u>1,717,344</u>	-
小 計		3,487,882	3,618,270	2,466,847
備抵存貨跌價損失		( <u>9,264</u> )	( <u>9,264</u> )	( <u>9,264</u> )
		<u>\$ 3,478,618</u>	<u>\$ 3,609,006</u>	<u>\$ 2,457,583</u>

合併公司於 112 年度將海洋都心 2 及海洋都心 3 帳面金額為 11,219 仟元轉供出租，由待售轉列投資性不動產項下，請參閱附註十七。

合併公司於 112 年 12 月將汐止區智興段帳面金額為 1,717,344 仟元完工轉供銷售，由在建房地轉列待售房地項下。

(二) 營建用地

項 目 名 稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
基隆市中山區德安段	\$ 210,725	\$ 210,725	\$ 210,725
汐止區金龍段、北山段、 福德段	2,937	2,937	2,937
深坑區埔新段	510	510	510
萬里區下萬里加投段	10,290	10,290	10,290
士林區光華段	2,703	2,703	2,703
淡水區淡海段	2,495,048	2,495,048	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388	1,936,388
新莊區副都心六小段	163,446	163,446	163,446
汐止區智興段	252,607	252,607	252,607
士林區福林段	46,274	46,274	46,403
內湖區石潭段	806,066	806,066	806,066
中山區榮星段	-	<u>107,273</u>	<u>19,410</u>
小 計	5,926,994	6,034,267	5,946,533
備抵存貨跌價損失	( <u>133,529</u> )	( <u>133,529</u> )	( <u>124,309</u> )
	<u>\$ 5,793,465</u>	<u>\$ 5,900,738</u>	<u>\$ 5,822,224</u>

合併公司於 113 年 3 月將中山區榮星段土地成本為 107,273 仟元由營建用地轉列在建房地項下。

合併公司於 112 年 1 月及 8 月將新莊區副都心六小段及內湖區石潭段土地成本為 163,446 仟元、806,066 仟元及 87,863 仟元轉供自用，由投資性不動產轉列營建用地項下，請參閱附註十七。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
汐止區智興段—智 1	\$ -	\$ -	\$ 1,333,477
北投區振興段—石牌	2,774,027	2,649,442	1,914,287
新店區斯馨段—斯馨	2,296,203	2,237,037	2,025,820
中山區榮星段—榮星	121,392	-	-
小 計	5,191,622	4,886,479	5,273,584
備抵存貨跌價損失	-	-	( 5,829)
	<u>\$ 5,191,622</u>	<u>\$ 4,886,479</u>	<u>\$ 5,267,755</u>

九、其他金融資產

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
受限制銀行存款—價金信託專戶	\$ 897,883	\$ 815,993	\$ 625,448
質押定存單	-	-	45,461
三個月以上之定期存款	45,879	45,879	-
	<u>\$ 943,762</u>	<u>\$ 861,872</u>	<u>\$ 670,909</u>

價金信託專戶係將預售屋價金交付信託，由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

十、透過損益按公允價值衡量之金融工具—非流動

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>			
非衍生金融資產			
國外受益憑證	<u>\$ 92,104</u>	<u>\$ 92,921</u>	<u>\$ 78,295</u>

十一、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

項 目 名 稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>非流動</u>			
國內投資			
上市(櫃)股票	<u>\$ 143,780</u>	<u>\$ 153,440</u>	<u>\$ 255,326</u>

合併公司調整投資部位以分散風險，於 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日分別按公允價值 20,605 仟元及 96,659 仟元出售部分股票投資，相關其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益 8,794 仟元及 36,973 仟元則轉入保留盈餘。

合併公司依中長期策略目的投資上市（櫃）公司普通股，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，參閱附註三一。

## 十二、子 公 司

### 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			113年 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31日	
本 公 司	助群營造股份有限公司(助群營造)	土木建築工程承包承攬	100%	100%	100%	註
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	100%	

註：係按同期間經會計師核閱之報告編入合併財務報告。

## 十三、採用權益法之投資

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>投資個別不重大之關聯企業</u>			
STC Garden Walk LLC	<u>\$ 599,495</u>	<u>\$ 576,719</u>	<u>\$ 510,373</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
STC Garden Walk LLC	30%	30%	30%

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
合併公司享有之份額		
本期淨利	\$ 12,358	\$ 9,406
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 12,358</u>	<u>\$ 9,406</u>

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師核閱，尚不致產生重大影響。

#### 十四、聯合營運

合併公司部分工程係屬共同承攬工程，並與參與廠商簽訂合作協議書，採聯合承攬模式，合併公司於財務報表中認列與聯合控制權益有關之資產、負債、收益及費損明細如下：

- (一) 永 2：合併公司與大林組營造共同承攬，合併公司出資比例為 50%，該工程已完工，建案處於保固期內。

	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 168	\$ 84	\$ 168	\$ 84	\$ 388	\$ 194
流動負債	1,954	977	1,954	977	2,164	1,082
損 益						
營業外收入		<u>\$ -</u>		<u>\$ 1</u>		<u>\$ -</u>

- (二) 永 3：合併公司與大林組營造、祝旺開發共同承攬，合併公司出資比例為 25%，自 104 年 9 月 1 日起，大林組退出承攬，由祝旺開發作為代表人，出資比例變動為 50%，該工程已完工，工程款項尚未結算完成。

	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 53,920	\$ 26,960	\$ 53,896	\$ 26,948	\$ 54,346	\$ 27,173
流動負債	5,176	2,588	5,151	2,576	5,841	2,921
非流動負債	3,760	1,880	3,761	1,881	3,762	1,881
損 益						
營業外收入		<u>\$ 120</u>		<u>\$ 120</u>		<u>\$ -</u>

(三) 永 5：合併公司與大林組營造、祝旺開發共同承攬，合併公司出資比例為 25%，自 104 年 9 月 1 日起，大林組退出承攬，由祝旺開發作為代表人，出資比例變動為 50%，該工程已完工，工程款項尚未結算完成。

資 產 及 負 債	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
流動資產	\$ 53,925	\$ 26,962	\$ 53,926	\$ 26,963	\$ 54,376	\$ 27,188
流動負債	5,140	2,570	5,140	2,570	5,831	2,915
非流動負債	3,760	1,880	3,761	1,881	3,762	1,881
損 益						
營業外收入		\$ 120		\$ 120		\$ -

(四) 新市 1：合併公司與坤福營造共同承攬，合併公司出資比例為 51%，該工程已完工，公設已點交，建案處於保固期內。

資 產 及 負 債	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
流動資產	\$266,908	\$136,123	\$267,150	\$136,247	\$272,949	\$139,204
流動負債	125,815	64,166	126,056	64,289	135,207	68,956
損 益						
營業外收入		\$ -		\$ 399		\$ -

(五) 東 2：合併公司與助友營造共同承攬，合併公司出資比例為 70%，該工程已完工，建案處於保固期內。

資 產 及 負 債	113年3月31日		112年12月31日		112年3月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
流動資產	\$ 9,240	\$ 6,468	\$ 9,182	\$ 6,427	\$ 11,527	\$ 8,069
流動負債	195	136	88	62	701	490
損 益						
營業成本		\$ 33		(\$ 214)		\$ 56
營業外收入		\$ -		\$ 16		\$ -

#### 十五、不動產、廠房及設備

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
機器設備	\$ 2	\$ 7	\$ 22
辦公設備	3,012	73	138
運輸設備	-	31	169
其他設備	2,891	2,501	1,347
	<u>\$ 5,905</u>	<u>\$ 2,612</u>	<u>\$ 1,676</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損情形。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

機器設備	5至10年
辦公設備	3至10年
運輸設備	5年
其他設備	3至5年

合併公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

## 十六、租賃協議

### (一) 使用權資產

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
使用權資產帳面金額			
建築物	<u>\$ 61,384</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 63,905</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用			
建築物	<u>\$ 2,521</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

除上列增添及認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大轉租及減損情形。

### (二) 租賃負債

	<u>113年3月31日</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>112年3月31日</u>
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 12,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
非流動	<u>\$ 48,542</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
租賃負債之折現率區間			
建築物	2.07%	-	-

### (三) 重要租賃活動及條款

合併公司係向堉群實業股份有限公司承租辦公室，租賃期間為 5 年，於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公室並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,988</u>	<u>\$ 4,951</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$ 5,342)</u>	<u>\$ -</u>

十七、投資性不動產－淨額

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
土地	\$ 10,902,810	\$ 10,902,810	\$ 9,551,233
建築物	<u>2,730,381</u>	<u>2,747,938</u>	<u>2,793,588</u>
	<u>\$ 13,633,191</u>	<u>\$ 13,650,748</u>	<u>\$ 12,344,821</u>

合併公司於 112 年 1 月將投資性不動產重分類轉出至存貨項下之營建用地共 969,512 仟元，另於 112 年 12 月向宏泰人壽保險股份有限公司購入南港區玉成段二小段 232 地號之土地 1,423,935 仟元，供出租使用。該地號土地所有權人為本公司與泰和建築經理、宏偉建設及高君共同持有(本公司 47.47%、泰和建築經理 22.73%、宏偉建設 17.50%、高君 12.30%)，就南港區玉成段採共同開發方式興建，並由土地所有權人協議依同等比例支付營建費用及分配。合併公司於 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添及處分情形。

合併公司之投資性不動產－建築物係以直線基礎按耐用年數 37 至 55 年提折舊。

投資性不動產於 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 30,593,678 仟元及 23,999,947 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 112 年及 111 年 12 月 31 日，113 年及 112 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 10 年。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 100,378 仟元、99,139 仟元及 88,838 仟元(帳列存入保證金)。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額（不包含變動租賃給付）

如下：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
第1年	\$ 372,257	\$ 308,015	\$ 245,830
第2年	325,692	243,191	145,144
第3年	243,085	205,754	89,414
第4年	194,389	150,348	45,530
第5年	91,812	103,497	25,601
超過5年	26,109	46,054	15,212
	<u>\$ 1,253,344</u>	<u>\$ 1,056,859</u>	<u>\$ 566,731</u>

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三一。

#### 十八、存出保證金

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
合建保證金	\$ 117,638	\$ 117,038	\$ 117,038
其他保證金	5,077	5,557	5,086
	<u>\$ 122,715</u>	<u>\$ 122,595</u>	<u>\$ 122,124</u>

#### 十九、其他非流動資產

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
土地	\$ 272,948	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損－土地	( 165,944)	( 165,944)	( 165,944)
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>

上項土地係合併公司因購置台北市區道路用地作為容積移轉使用之相關成本，已辦理信託登記予林鴻璋（自106年8月1日起非屬實質關係人）名下，且與其簽訂協議，約定俟台北市政府核准容積移轉時，再行正式移轉登記予合併公司。

#### 二十、借 款

##### (一) 短期借款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
銀行信用借款	\$ 630,000	\$ 630,000	\$ 630,000
銀行擔保借款(附註三一)	4,830,000	4,480,000	3,630,000
	<u>\$ 5,460,000</u>	<u>\$ 5,110,000</u>	<u>\$ 4,260,000</u>
銀行信用借款利率	2.12%-2.70%	2.12%-2.65%	2.09%-2.59%
銀行擔保借款利率	2.00%-2.58%	2.04%-2.58%	1.92%-2.25%

## (二) 應付短期票券

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應付商業本票(附註三一)	\$ 2,400,000	\$ 2,700,000	\$ 1,900,000
減：應付短期票券折價	( 7,960)	( 8,581)	( 2,753)
	<u>\$ 2,392,040</u>	<u>\$ 2,691,419</u>	<u>\$ 1,897,247</u>
利率	2.11%-2.59%	2.12%-2.59%	2.00%-2.44%

## (三) 長期借款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
銀行信用借款	\$ 800,000	\$ 569,000	\$ -
銀行擔保借款(附註三一)	6,348,500	6,364,000	6,715,000
減：一年內到期之長期 借款	( 534,500)	( 3,259,000)	( 1,456,000)
長期借款	<u>\$ 6,614,000</u>	<u>\$ 3,674,000</u>	<u>\$ 5,259,000</u>
到期日區間	113.06.21- 115.08.10	113.01.19- 115.08.10	112.08.10- 114.12.31
利率	1.91%-2.75%	1.78%-2.75%	1.78%-2.61%

### 二一、其他應付款

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止分別為 783,049 仟元、812,996 仟元及 735,749 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

### 二二、退職後福利計劃

確定福利計畫相關退休金費用係以 112 年及 111 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間認列，惟 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日確定福利計畫之退休金成本金額不重大，因是未予以估列。

### 二三、權益

#### (一) 股本

##### 普通股

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
額定股數(仟股)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
額定股本	<u>\$ 8,000,000</u>	<u>\$ 8,000,000</u>	<u>\$ 8,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>474,228</u>	<u>474,228</u>	<u>474,228</u>
已發行股本	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 4,742,280</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(註)</u>			
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	62,790	62,790	60,643
實際取得子公司股權價值與帳面價值差額	4,220	4,220	4,220
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
處分資產增益	5	5	5
其他	9,501	9,501	9,501
	<u>\$ 2,339,713</u>	<u>\$ 2,339,713</u>	<u>\$ 2,337,566</u>

註：上述資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二五。

本公司所處產業環境多變，企業生命週期正值穩定成長階段，考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，本公司股利發放方式將採搭配盈餘轉增資、資本公積發給新股或現金與發放現金股利等四種方式，凡有未來營運資金需求時，則以盈餘轉增資或資本公積轉增資因應，當考量避免資本擴充而稀釋每股獲利水準，則採發放現金股利因應。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

依持股比例就子公司持有本公司股票市價低於帳面價值之差額計提特別盈餘公積，嗣後得就市價回升部分迴轉。

本公司於 113 年 3 月 7 日舉行董事會及 112 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	112年度	111年度	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$ 61,120	\$ 202,531		
特別盈餘公積	2,945	1,657		
現金股利	474,228	829,899	\$ 1.00	\$ 1.75

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 5 月 30 日召開之股東會決議。

#### (四) 其他權益項目

##### 1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額	(\$ 350)	\$ 904
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	<u>25,344</u>	( <u>4,352</u> )
期末餘額	<u>\$ 24,994</u>	( <u>\$ 3,448</u> )

##### 2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 30,914	\$ 54,618
當期產生		
未實現損益		
權益工具	10,945	42,873
處分權益工具累計損益移轉至保留盈餘	( <u>8,794</u> )	( <u>36,973</u> )
期末餘額	<u>\$ 33,065</u>	<u>\$ 60,518</u>

(五) 庫藏股票

(單位：仟股)

收回原因	年初股數	本期增加	本期減少	年底股數
<u>113年1月1日</u> <u>至3月31日</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>
<u>112年1月1日</u> <u>至3月31日</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票之相關資訊如下：

子公司名稱	持有股數 (仟股)	帳面金額	市價
<u>113年3月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 26,752</u>	<u>\$ 26,752</u>
<u>112年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 24,850</u>	<u>\$ 24,850</u>
<u>112年3月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 28,163</u>	<u>\$ 28,163</u>

子公司持有本公司股票視同庫藏股票處理，除不得參與本公司之現金增資及無表決權外，其餘與一般股東權利相同。

二四、收入

(一) 合約餘額

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應收票據(附註七)	<u>\$ 550</u>	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 3,096</u>
應收帳款(附註七)	<u>\$ 45,630</u>	<u>\$ 16,696</u>	<u>\$ 1,800</u>
長期應收票據及帳款(附註七)	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 156</u>	<u>\$ 663</u>
合約資產—流動(含應收工程保留款)			
不動產建造	<u>\$ 105,135</u>	<u>\$ 101,616</u>	<u>\$ 116,330</u>
減：備抵損失	<u>( 52,090)</u>	<u>( 52,090)</u>	<u>( 52,090)</u>
	<u>\$ 53,045</u>	<u>\$ 49,526</u>	<u>\$ 64,240</u>
合約負債—流動			
銷售房地	<u>\$ 912,314</u>	<u>\$ 865,097</u>	<u>\$ 672,058</u>

合約資產備抵損失之變動資訊如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初／期末餘額	<u>\$ 52,090</u>	<u>\$ 52,090</u>

(二) 合約成本相關資產

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
流 動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 298,051</u>	<u>\$ 264,026</u>	<u>\$ 192,633</u>

合併公司考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。113年及112年1月1日至3月31日認列營業費用（帳列廣告費）分別為0仟元及41,289仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三五。

二五、稅前淨利項目

(一) 利息收入

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
銀行存款	<u>\$ 3,109</u>	<u>\$ 3,108</u>

(二) 其他收入

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
違約金收入	139	1,893
其 他	<u>455</u>	<u>85</u>
	<u>\$ 594</u>	<u>\$ 1,978</u>

(三) 其他利益及損失

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益（損失）	\$ 3,158	(\$ 3,376)
外幣兌換損失	( 5)	-
處分不動產、廠房及設備損失	<u>( 66)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,087</u>	<u>(\$ 3,376)</u>

(四) 財務成本

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 83,414	\$ 67,397
減：列入符合要件資產成本之 金額	( 26,677)	( 22,395)
租賃負債之利息	<u>247</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 56,984</u>	<u>\$ 45,002</u>
利息資本化利率	2.16%-2.40%	1.80%-2.04%

(五) 折舊及攤銷

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 365	\$ 243
投資性不動產	17,557	17,488
使用權資產	2,521	-
無形資產	<u>192</u>	<u>382</u>
合計	<u>\$ 20,635</u>	<u>\$ 18,113</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 17,173	\$ 17,397
營業費用	<u>3,270</u>	<u>334</u>
	<u>\$ 20,443</u>	<u>\$ 17,731</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 59	\$ 49
營業費用	<u>133</u>	<u>333</u>
	<u>\$ 192</u>	<u>\$ 382</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
產生租金收入之投資性不動 產之直接營運費用	<u>\$ 19,350</u>	<u>\$ 19,125</u>

(七) 員工福利費用

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 35,869	\$ 38,616
退職後福利		
確定提撥計畫	1,416	1,382
其他員工福利	984	1,570
員工福利費用合計	<u>\$ 38,269</u>	<u>\$ 41,568</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,984	\$ 8,502
營業費用	32,285	33,066
	<u>\$ 38,269</u>	<u>\$ 41,568</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別0.2%至3.0%及不高於3%提撥員工酬勞及董事酬勞。113年及112年1月1日至3月31日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列比例

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
員工酬勞	0.5%	0.5%
董事酬勞	0.5%	0.5%

金 額

	113年1月1日至3月31日				112年1月1日至3月31日			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	276	\$	-	\$	1,804	\$	-
董事酬勞		276		-		1,804		-

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

112 及 111 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 113 年 3 月 7 日及 112 年 3 月 29 日經董事會決議如下：

金 額

	112年度		111年度	
	現	金 股 票	現	金 股 票
員工酬勞	\$ 3,047	\$	\$ 10,267	\$ -
董事酬勞	3,047		10,267	-

112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二六、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 1,487	\$ 3,314
當期產生者	41	2,158
以前年度之調整	( 6)	-
遞延所得稅		
當期產生者	5,822	1,789
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 7,344</u>	<u>\$ 7,261</u>

(二) 所得稅核定情形

合併公司營利事業所得稅結算申報案件，稅捐稽徵機關核定情形如下：

	核定年度
本公司	111年度
助群營造	110年度

## 二七、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	單位：每股元	
	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.10</u>	<u>\$ 0.74</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.10</u>	<u>\$ 0.74</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

### 本期淨利

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 47,327</u>	<u>\$ 349,943</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 47,327</u>	<u>\$ 349,943</u>

### 股 數

	單位：仟股	
	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	473,001	473,001
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>118</u>	<u>491</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>473,119</u>	<u>473,492</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

## 二八、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。合併公司之整體策略並無重大變化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及歸屬於本公司業主之權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併公司主要管理階層每年重新檢視資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股或出售資產以降低債務等方式平衡其整體資本結構。合併公司係依工程進度及營運所需資金調節公司之借款金額。

## 二九、金融工具

### (一) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 公允價值層級

113年3月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值</u> <u>衡量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 92,104	\$ 92,104
<u>透過其他綜合損益按</u> <u>公允價值衡量之金融</u> <u>資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃） 股票	\$ 143,780	\$ -	\$ -	\$ 143,780

112年12月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 92,921	\$ 92,921
<u>透過其他綜合損益按公</u> <u>允價值衡量之金融資</u> <u>產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股 票	\$ 153,440	\$ -	\$ -	\$ 153,440

112 年 3 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u>  衡量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ _____	\$ _____	\$ 78,295	\$ 78,295
<u>透過其他綜合損益按</u>				
<u>  公允價值衡量之金融</u>				
<u>  資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市 (櫃)				
股票	\$ 255,326	\$ _____	\$ _____	\$ 255,326

113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 受 益 憑 證</u>
期初餘額	\$ 92,921
認列於損益	3,158
處 分	( 3,975)
期末餘額	\$ 92,104

112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 受 益 憑 證</u>
期初餘額	\$ 77,742
認列於損益	( 3,376)
購 買	3,929
期末餘額	\$ 78,295

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國外受益基金係依保管銀行提供之價格估計公允價值。

## (二) 金融工具之種類

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值 衡量之金融資產強制 透過損益按公允價 值衡量	\$ 92,104	\$ 92,921	\$ 78,295
按攤銷後成本衡量之 金融資產(註1)	2,112,906	2,149,096	2,462,821
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產			
權益工具投資	143,780	153,440	255,326
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	16,357,776	16,425,491	14,133,501

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款－淨額、應收帳款－關係人、其他應收款、其他金融資產、存出保證金及長期應收票據及款項等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、應付帳款－關係人、其他應付款、一年或一營業週期內到期長期借款、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

## (三) 財務風險管理目的與政策

合併公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

合併公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。內部稽核人員協助合併公司董事會扮演監督角色，持續針對政策之遵循與各類暴險額度進行覆核。

## 1. 市場風險

合併公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及價格風險。

### (1) 匯率風險

合併公司從事外幣之交易，因而使合併公司產生匯率變動暴險。針對匯率風險之管理，合併公司之專責單位定期檢視受匯率影響之資產負債部位，並作適當調整，以控管外匯波動產生之風險。

下表為合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之非貨幣性資產帳面金額。

113年3月31日

	外	幣	匯	率	帳面金額
外幣資產					
非貨幣性項目					
採權益法之關					
聯企業					
美元	\$ 18,734		32.00 (美元：新台幣)		<u>\$ 599,495</u>

112年12月31日

	外	幣	匯	率	帳面金額
外幣資產					
非貨幣性項目					
採權益法之關					
聯企業					
美元	\$ 17,471		30.705 (美元：新台幣)		<u>\$ 576,719</u>

112年3月31日

	外	幣	匯	率	帳面金額
外幣資產					
非貨幣性項目					
採權益法之關					
聯企業					
美元	\$ 16,761		30.45 (美元：新台幣)		<u>\$ 510,373</u>

## (2) 利率風險

因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，來管理利率風險。合併公司定期評估利率波動情形，透過調節受影響部位，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 15,000,540	\$ 14,734,419	\$ 12,872,247

合併公司係以資產負債表日之非衍生工具之利率暴險額為基礎。面對浮動利率之金融資產及金融負債市場利率變動風險，合併公司以市場利率上升或下降1%作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。若利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司113年及112年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別下降37,501仟元及32,181仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

## (3) 權益證券價格風險

權益證券之市場風險包含權益證券市場價格變動所產生之風險，即因整體市場價格變動所產生之一般市場風險。合併公司因權益價格下跌1%時，113年及112年1月1日至3月31日之其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動分別減少1,438仟元及2,553仟元。

## 2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至合併資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信

用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

#### (1) 營運相關信用風險

本公司目前主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售。故本公司帳上所產生之應收款項係因客戶購買本公司產品所產生。本公司大部分客戶均屬銀行貸款戶之客戶，因過戶日及核貸撥款時間差才會產生應收款項，但貸款銀行撥款後均會迅速轉銷，若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，本公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款，故無顯著風險存在。

#### (2) 財務信用風險

合併公司之交易對象及履約他方均為信用良好之銀行、具穩定評等級之金融機構及具聲譽及財務狀況良好之建設公司，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

### 3. 流動性風險

合併公司之營運資金足以支應，故未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

合併公司投資之證券（帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產）均具活絡市場，故預期可輕易在市場上以接近公允價值之價格迅速出售金融資產。另合併公司投資之權益商品（帳列採用權益法之投資）並無活絡市場，惟其係屬合併公司上下游策略整合之一環，合併公司不預期存有重大流動性風險。

#### (1) 流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製。

合併公司之非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

	113年3月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 5,499,232	\$ -	\$ -	\$ 5,499,232
應付短期票券	2,400,000	-	-	2,400,000
應付票據	25	-	-	25
應付帳款	101,475	240,050	-	341,525
其他應付款	753,668	159,331	-	912,999
租賃負債	13,417	26,835	23,480	63,732
長期借款	688,921	6,097,578	652,372	7,438,871
存入保證金	-	102,687	-	102,687
	<u>\$ 9,456,738</u>	<u>\$ 6,626,481</u>	<u>\$ 675,852</u>	<u>\$ 16,759,071</u>

	112年12月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 5,138,921	\$ -	\$ -	\$ 5,138,921
應付短期票券	2,700,000	-	-	2,700,000
應付票據	25	-	-	25
應付帳款	136,076	256,832	-	392,908
應付帳款－關係人	284,787	-	-	284,787
其他應付款	725,990	185,914	-	911,904
長期借款	3,374,767	3,748,418	-	7,123,185
存入保證金	-	101,448	-	101,448
	<u>\$ 12,360,566</u>	<u>\$ 4,292,612</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,653,178</u>

	112年3月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 4,296,474	\$ -	\$ -	\$ 4,296,474
應付短期票券	1,900,000	-	-	1,900,000
應付帳款	161,137	137,478	-	298,615
其他應付款	517,452	354,027	-	871,479
長期借款	1,582,399	5,341,018	-	6,923,417
存入保證金	-	91,160	-	91,160
	<u>\$ 8,457,462</u>	<u>\$ 5,923,683</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,381,145</u>

## (2) 融資額度

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 6,996,500 仟元、7,022,000 仟元及 9,516,500 仟元。

### 三十、關係人交易

#### (一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
宏園建設股份有限公司(宏園建設)	該公司董事長係本公司法人董事之董事長
宏泰人壽保險股份有限公司(宏泰人壽)	屬實質關係人
全億建設股份有限公司(全億建設)	屬實質關係人
富泰建設股份有限公司(富泰建設)	屬實質關係人
宏永建設股份有限公司(宏永建設)	屬實質關係人
堉群實業股份有限公司(堉群實業)	屬實質關係人
堉寶實業股份有限公司(堉寶實業)	屬實質關係人

#### (二) 與關係人間之重大交易事項

除已於其他附註揭露外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

##### 1. 營業收入

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>113年1月1日 至3月31日</u>	<u>112年1月1日 至3月31日</u>
<u>營建工程收入</u>		
實質關係人		
全億建設	\$ 1,120	\$ -
富泰建設	1,380	-
堉群實業	-	3,009
	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 3,009</u>
<u>租賃收入</u>		
實質關係人	<u>\$ 2,360</u>	<u>\$ 2,291</u>

營建工程收入係因合併公司接受其他關係人之委託協助各項修繕工程而產生，依各工程規模及複雜程度分別議價並依合約規定進行施工及收款。

合併公司與實質關係人簽訂租賃契約，租金係每月收取一次，租期至 117 年 8 月 31 日前到期。

2. 合約資產

關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	\$ 17,884	\$ 17,883	\$ 17,884
宏永建設	-	-	9,057
	<u>\$ 17,884</u>	<u>\$ 17,883</u>	<u>\$ 26,941</u>

113年及112年1月1日至3月31日因關係人產生之合約資產並未提列備抵損失。

3. 存出保證金

關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>實質關係人</u>	<u>\$ 4,164</u>	<u>\$ 4,663</u>	<u>\$ 4,566</u>

4. 應付帳款－關係人

關係人類別／名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	<u>\$ -</u>	<u>\$ 284,787</u>	<u>\$ -</u>

係取得投資性不動產，流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

5. 承租協議

關係人類別／名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
<u>取得使用權資產</u>		
<u>實質關係人</u>	<u>\$ 63,905</u>	<u>\$ -</u>

帳列項目	關係人類別／ 名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
租賃負債	實質關係人	<u>\$ 60,798</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

關係人類別／名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
<u>利息費用</u>		
<u>實質關係人</u>	<u>\$ 247</u>	<u>\$ -</u>
<u>租賃之現金流出</u>		
<u>實質關係人</u>	<u>\$ 3,107</u>	<u>\$ -</u>

合併公司 113 年 1 月起向實質關係人承租辦公室，租賃期間為 5 年，租金依租約按季支付固定租賃給付。

6. 存入保證金

關係人類別 / 名稱	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
實質關係人	<u>\$ 2,291</u>	<u>\$ 2,291</u>	<u>\$ 2,291</u>

7. 營業費用（租金支出）

關係人類別 / 名稱	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
實質關係人	<u>\$ 1,215</u>	<u>\$ 4,553</u>

合併公司與實質關係人承租辦公室，租賃期間均為 5 年，租金依租約按月支付固定租賃給付。

8. 共同開發

(1) 北投石牌案

北投石牌開發案原係由泰民建設開發股份有限公司（泰民建設）及宏泰人壽於台北市北投區振興段二小段 436 地號進行共同開發（合建分售），泰民建設負責興建及營運，土地由宏泰人壽提供，泰民建設及宏泰人壽之合建權益分別為 34.95% 及 65.05%；現本公司於 108 年 12 月另與泰民建設簽訂合建契約，就原泰民建設之合建權益 34.95% 中由本公司承擔 89.35%，泰民建設承擔 10.65%。

(2) 捷四店鋪

捷四聯合開發案之部分樓層係由本公司與宏泰人壽以共同持分方式持有，其中一樓及二樓之租賃收入歸屬於本公司之比例分別為 60% 及 98.49%。

9. 承攬合約

海洋都心 2 及商 1

宏泰人壽與本公司之子公司助群營造公司簽訂工程承攬合約，工程範圍除承攬假設、基礎、結構及雜項工程外，尚需提供

整合、管理及監督由宏泰人壽自辦工程項目，如採發建議、管理計畫之作業，相關物料進出、施工、查驗、保固等服務。

#### 10. 對主要管理階層之獎酬

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 8,839	\$ 11,405
退職後福利	<u>27</u>	<u>27</u>
	<u>\$ 8,866</u>	<u>\$ 11,432</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

#### 三一、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券及工程保固之擔保品：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
存貨	\$ 4,832,177	\$ 4,832,177	\$ 6,768,565
投資性不動產—淨額	9,502,187	9,512,619	10,128,580
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	-	96,800
質押定存單（帳列其他金融資產）	-	-	45,461
	<u>\$ 14,334,364</u>	<u>\$ 14,344,796</u>	<u>\$ 17,039,406</u>

#### 三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

- (一) 截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 9,034,350 仟元、10,986,166 仟元及 9,034,071 仟元，已付金額分別為 8,897,255 仟元、10,819,969 仟元及 8,827,084 仟元。
- (二) 截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，子公司承包之工程契約總額（含當年度完工）分別為 3,339,061 仟元、

7,314,817 仟元及 7,945,122 仟元，已收工程總額分別為 3,328,724 仟元、7,202,555 仟元及 7,792,644 仟元。

(三) 截至 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，子公司已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 4,637,367 仟元、4,513,391 仟元及 4,123,655 仟元，已付款金額分別為 2,875,477 仟元、2,734,471 仟元及 1,995,847 仟元。

### 三三、其他

#### 未決訴訟案

合併公司有關之重要法律訴訟案共計 8 件，要求給付共 297,087 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理，截至 113 年 3 月 31 日止均由法院審理中。

### 三四、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊及(二) 轉投資事業相關資訊

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：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

### (三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益：無。
  - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
  - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
  - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
  - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
  - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當年度利息總額：無。
  - (6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。

(附表五)

### 三五、營運部門財務資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，合併公司之應報導部門如下：

銷售房地－住宅及商辦大樓之銷售。

營建工程－住宅及商辦大樓之建造。

租賃－投資性不動產之租賃。

## 部門收入與營運結果

	銷售房地	營建工程	租賃	總計
<u>113年1月1日至3月31日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 261,778	\$ 2,499	\$ 98,606	\$ 362,883
部門間收入	-	159,745	-	159,745
部門收入	<u>\$ 261,778</u>	<u>\$ 162,244</u>	<u>\$ 98,606</u>	522,628
內部沖銷				( 159,745 )
合併收入				<u>362,883</u>
部門損益	<u>\$ 100,620</u>	<u>\$ 14,629</u>	<u>\$ 79,256</u>	194,505
營業費用				( 101,998 )
營業外收入及支出				( 37,836 )
稅前淨利				<u>\$ 54,671</u>
<u>112年1月1日至3月31日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 1,144,014	\$ 3,009	\$ 76,986	\$ 1,224,009
部門間收入	-	246,440	-	246,440
部門收入	<u>\$ 1,144,014</u>	<u>\$ 249,449</u>	<u>\$ 76,986</u>	1,470,449
內部沖銷				( 246,440 )
合併收入				<u>1,224,009</u>
部門損益	<u>\$ 471,072</u>	<u>\$ 1,448</u>	<u>\$ 57,861</u>	530,381
營業費用				( 139,291 )
營業外收入及支出				( 33,886 )
稅前淨利				<u>\$ 357,204</u>

部門間交易條件係由雙方協商決定。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法認列之關聯企業損益之份額、股利收入、利息收入、金融商品評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

宏盛建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 113 年 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣或外幣仟元

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	帳列科目	期末				備註
				股數(仟股) / 張數 / 單位	帳面金額	持股比例%	市價 / 股權淨值	
本公司	<u>股票</u> 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額	3,610	\$ 69,138	0.17	\$ 69,138	註 1
	王道商業銀行股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額	7,427	74,642	0.24	74,642	註 1
	<u>基金</u> Monte Rosa V	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額	-	92,104	-	92,104	註 2
助群營造	<u>股票</u> 宏盛建設股份有限公司	母 公 司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額	1,227	26,752	0.26	26,752	註 1

註 1：市價係按 113 年 3 月 31 日收盤價計算。

註 2：市價係按 113 年 3 月份最後交易日之淨值計算。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

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	
宏盛建設股份有限公司	助群營造股份有限公司	子公司	進貨	\$ 201,398	100%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	(\$ 94,651)	-59.62%	註 1 及 2
助群營造股份有限公司	宏盛建設股份有限公司	母公司	銷貨	159,745	100%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	94,561	98.05%	註 2

註 1：本公司向關係人之進貨中，另含尚未支付之工程保留款 623,718 仟元，帳列其他應付款。

註 2：編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
 母子公司間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 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註2)	交易往來情形(註3及5)			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	宏盛建設公司	助群營造	1	應付帳款—關係人	\$ 94,651	註4	0.29
0	宏盛建設公司	助群營造	1	存貨	164,780	註4	0.51
0	宏盛建設公司	助群營造	1	其他應付款	623,718	註4	1.92
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	623,718	註4	1.92
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	100,876	註4	0.31
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約負債	268,265	註4	0.83
1	助群營造	宏盛建設公司	2	應收帳款—關係人	94,651	註4	0.29
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程收入	159,745	註4	44.02
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程成本	162,354	註4	44.74

註1：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。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以年底餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以本年度累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：本公司及子公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

註5：編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊  
民國 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣或外幣仟元

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	股數(仟股)	比率(%)				帳面金額
本公司	助群營造 HSCAC	台北市 美國	土木工程承包承攬 一般投資	\$ 831,026	\$ 831,026	44,485	100	\$ 365,209	(\$ 8,522)	(\$ 6,036)	註1
				486,271	486,271	15.8	100	633,467	12,358	12,358	註1
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美國	百貨商場	481,951	481,951	-	30	599,495	41,193	12,358	註1

註1：係以該公司同期間經會計師核閱之財務報告計算。

註2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司

主要股東資訊

民國 113 年 3 月 31 日

附表五

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例 ( % )
宏泰人壽保險股份有限公司	28,465,513	6.00
全億投資股份有限公司	26,891,552	5.67
漢寶實業股份有限公司	25,708,558	5.42
寶慶投資股份有限公司	25,253,766	5.32

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。