

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115及114年第2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		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	6		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	7~8		-
八、	合 併 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	9		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	9		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	9~11		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	11~13		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	13		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	13~38		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	39~41		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	42		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	42		三二
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	42		三三
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	43、45~48		三四
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	43、45~48		三四
	3. 大 陸 投 資 資 訊	43		三四
	(十四) 部 門 資 訊	44		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 115 年及 114 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日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 115 年及 114 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併績效，以及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 115 年 8 月 6 日

民國 115 年 6 月 30 日、民國 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	115年6月30日			114年12月31日			114年6月30日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金（附註六）	\$	1,168,209	4	\$	1,084,051	4	\$	2,263,604	7
1140	合約資產（附註二四及三〇）		51,523	-		51,553	-		51,553	-
1150	應收票據（附註七及二四）		-	-		-	-		71	-
1170	應收帳款—淨額（附註七及二四）		14,642	-		4,461	-		69,587	-
1200	其他應收款		30,227	-		30,316	-		32,418	-
1210	其他應收款—關係人（附註三〇）		10	-		17,567	-		17,587	-
1220	本期所得稅資產（附註四）		14,866	-		13,504	-		7,164	-
130X	存貨（附註八、三〇及三一）		14,694,123	45		14,095,656	45		12,883,744	41
1410	預付款項		1,183,689	4		1,080,736	3		880,170	3
1476	其他金融資產（附註九）		253,324	1		370,582	1		370,412	1
1479	其他流動資產		19,233	-		17,061	-		72,976	-
1480	取得合約之增額成本（附註二四）		134,570	-		134,570	-		137,500	1
11XX	流動資產總計		17,564,416	54		16,900,057	53		16,786,786	53
	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）		106,592	-		108,675	1		92,179	-
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）		138,096	1		86,468	-		70,763	-
1550	採用權益法之投資（附註十三）		560,186	2		607,177	2		572,378	2
1600	不動產、廠房及設備（附註十五及二五）		7,571	-		6,371	-		6,287	-
1755	使用權資產（附註十六及二五）		32,449	-		38,840	-		45,230	-
1760	投資性不動產（附註十七、二五及三一）		13,515,993	42		13,551,227	43		13,590,900	43
1780	無形資產（附註二五）		22,166	-		21,783	-		21,020	-
1920	存出保證金（附註十八及三十）		189,237	1		161,095	1		185,167	1
1975	淨確定福利資產（附註四）		23,372	-		23,372	-		20,329	-
1990	其他非流動資產（附註十九）		107,069	-		107,004	-		107,004	1
15XX	非流動資產總計		14,702,731	46		14,712,012	47		14,711,257	47
1XXX	資 產 總 計		\$ 32,267,147	100		\$ 31,612,069	100		\$ 31,498,043	100
	流動負債									
2100	短期借款（附註二〇）	\$	6,327,500	20	\$	6,117,500	20	\$	5,935,000	19
2110	應付短期票券（附註二〇）		2,750,227	8		2,250,813	7		2,053,184	7
2130	合約負債（附註二四）		418,499	1		346,991	1		423,908	1
2150	應付票據		102	-		239	-		598	-
2170	應付帳款		273,833	1		329,252	1		260,145	1
2200	其他應付款（附註二一）		1,635,484	5		859,706	3		1,315,755	4
2230	本期所得稅負債（附註四）		10,216	-		105	-		193	-
2280	租賃負債—流動（附註十六及三十）		12,908	-		12,775	-		12,652	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註二〇）		2,751,800	9		2,616,600	8		2,700,000	9
2399	其他流動負債		52,494	-		59,991	-		59,537	-
21XX	流動負債總計		14,233,063	44		12,593,972	40		12,760,972	41
	非流動負債									
2540	長期借款（附註二〇）		3,410,000	11		3,660,000	12		3,564,000	11
2552	負債準備		40,720	-		44,560	-		49,696	-
2570	遞延所得稅負債（附註四）		132,723	1		117,716	-		101,706	-
2580	租賃負債—非流動（附註十六及三十）		19,869	-		26,356	-		32,777	-
2645	存入保證金（附註十七及三十）		108,495	-		114,486	-		107,180	1
25XX	非流動負債總計		3,711,807	12		3,963,118	12		3,855,359	12
2XXX	負債總計		17,944,870	56		16,557,090	52		16,616,331	53
	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		2,344,007	7		2,342,166	8		2,340,939	7
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		1,937,380	6		1,839,661	6		1,839,661	6
3320	特別盈餘公積		20,297	-		14,529	-		14,529	-
3350	未分配盈餘		5,232,744	16		6,134,306	19		6,019,705	19
3300	保留盈餘總計		7,190,421	22		7,988,496	25		7,873,895	25
3400	其他權益		91,391	-		27,859	-		(29,580)	-
3500	庫藏股票	(	45,822	-	(	45,822	-	(	45,822	-
31XX	本公司業主之權益總計		14,322,277	44		15,054,979	48		14,881,712	47
3XXX	權益總計		14,322,277	44		15,054,979	48		14,881,712	47
	負債與權益總計		\$ 32,267,147	100		\$ 31,612,069	100		\$ 31,498,043	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

民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘（虧損）為元

代 碼		115年4月1日至6月30日		114年4月1日至6月30日		115年1月1日至6月30日		114年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二四、三十及三五）								
4100	銷售房地收入	\$ 191,793	65	\$ 2,138,967	95	\$ 292,777	58	\$ 3,871,399	95
4300	租賃收入	105,535	35	116,112	5	213,724	42	218,179	5
4000	營業收入合計	297,328	100	2,255,079	100	506,501	100	4,089,578	100
	營業成本（附註二五）								
5110	銷售房地成本（附註八）	65,426	22	1,416,589	63	100,698	20	2,541,555	62
5300	租賃成本	18,768	6	20,339	1	37,897	8	39,262	1
5500	營建工程成本	1,417	1	2	-	1,417	-	515	-
5000	營業成本合計	85,611	29	1,436,930	64	140,012	28	2,581,332	63
5900	營業毛利	211,717	71	818,149	36	366,489	72	1,508,246	37
	營業費用（附註二四、二五及三十）								
6100	推銷費用	9,765	3	182,636	8	10,309	2	251,238	6
6200	管理費用	149,250	50	182,147	8	240,257	47	284,720	7
6000	營業費用合計	159,015	53	364,783	16	250,566	49	535,958	13
6900	營業淨利	52,702	18	453,366	20	115,923	23	972,288	24
	營業外收入及支出（附註二五）								
7100	利息收入	2,597	1	4,719	-	4,593	1	7,878	-
7010	其他收入	2,843	1	702	-	3,932	1	3,157	-
7020	其他利益及損失	(995)	-	(14,455)	-	(16,543)	(3)	(12,194)	-
7050	財務成本（附註三十）	(61,919)	(21)	(62,700)	(3)	(126,058)	(25)	(129,214)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額（附註十三）	(53,490)	(18)	3,861	-	(45,291)	(9)	11,021	-
7000	營業外收入及支出合計	(110,964)	(37)	(67,873)	(3)	(179,367)	(35)	(119,352)	(3)
7900	稅前淨利（損）	(58,262)	(19)	385,493	17	(63,444)	(12)	852,936	21
7950	所得稅利益（費用）（附註四及二六）	(17,053)	(6)	1,356	-	(23,289)	(5)	9,653	-
8200	本期淨利（損）	(75,315)	(25)	386,849	17	(86,733)	(17)	862,589	21
	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	39,172	13	(20,759)	(1)	51,628	10	(18,232)	-
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	(14,345)	(5)	(87,436)	(4)	14,881	3	(73,599)	(2)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅（附註四）	2,868	1	-	-	(2,977)	(1)	-	-
8300	本期其他綜合損益（稅後淨額）	27,695	9	(108,195)	(5)	63,532	12	(91,831)	(2)
8500	本期綜合損益總額	(\$ 47,620)	(16)	\$ 278,654	12	(\$ 23,201)	(5)	\$ 770,758	19
	淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	(\$ 75,315)	(25)	\$ 386,849	17	(\$ 86,733)	(17)	\$ 862,589	21
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	(\$ 47,620)	(16)	\$ 278,654	12	(\$ 23,201)	(5)	\$ 770,758	19
	每股盈餘（虧損）（附註二七）								
9710	基 本	(\$ 0.16)		\$ 0.82		(\$ 0.18)		\$ 1.82	
9810	稀 釋	(\$ 0.16)		\$ 0.82		(\$ 0.18)		\$ 1.82	

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

								其 他 權 益 項 目			
								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	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額		
代 碼		股 股 數 (仟 股)	本 金 額	資 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 特 別 盈 餘 公 積	盈 未 分 配 盈 餘			庫 藏 股 票	權 益 總 額
A1	114 年 1 月 1 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,340,939	\$ 1,805,528	\$ 20,972	\$ 5,659,034	\$ 21,432	\$ 40,819	(\$ 45,822)	\$ 14,585,182
	113 年度盈餘分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	34,133	-	(34,133)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	(6,443)	6,443	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	(474,228)	-	-	-	(474,228)
D1	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	862,589	-	-	-	862,589
D3	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(18,232)	(73,599)	-	(91,831)
D5	114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	862,589	(18,232)	(73,599)	-	770,758
Z1	114 年 6 月 30 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,340,939	\$ 1,839,661	\$ 14,529	\$ 6,019,705	\$ 3,200	(\$ 32,780)	(\$ 45,822)	\$ 14,881,712
A1	115 年 1 月 1 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,342,166	\$ 1,839,661	\$ 14,529	\$ 6,134,306	\$ 18,905	\$ 8,954	(\$ 45,822)	\$ 15,054,979
	114 年度盈餘分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	97,719	-	(97,719)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	5,768	(5,768)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	(711,342)	-	-	-	(711,342)
D1	115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨損	-	-	-	-	-	(86,733)	-	-	-	(86,733)
D3	115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	51,628	11,904	-	63,532
D5	115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	(86,733)	51,628	11,904	-	(23,201)
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	-	1,841	-	-	-	-	-	-	1,841
Z1	115 年 6 月 30 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,344,007	\$ 1,937,380	\$ 20,297	\$ 5,232,744	\$ 70,533	\$ 20,858	(\$ 45,822)	\$ 14,322,277

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利（損）	(\$ 63,444)	\$ 852,936
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	42,927	42,598
A20200	攤銷費用	768	454
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產之淨損失（利益）	(810)	11,370
A20900	利息費用	126,058	129,214
A29900	提列負債準備	267	3,531
A21200	利息收入	(4,593)	(7,878)
A22400	採用權益法認列之關聯企業損益 之份額	45,291	(11,021)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(22)
A24100	外幣兌換損失（利益）	(215)	155
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	2,893	61,324
A31125	合約資產	30	(693)
A31130	應收票據	-	165
A31150	應收帳款	(10,181)	49,033
A31180	其他應收款（含關係人）	17,613	(37,238)
A31200	存 貨	(534,565)	1,670,334
A31230	預付款項	(102,953)	(78,680)
A31250	其他金融資產	117,258	(42,912)
A31240	其他流動資產	(2,172)	(4,210)
A31270	取得合約之增額成本	-	161,780
A32125	合約負債	71,508	(785,974)
A32130	應付票據	(137)	190
A32150	應付帳款	(55,419)	(160,323)
A32180	其他應付款	67,285	(8,248)
A32230	其他流動負債	(7,497)	(24,226)
A32200	負債準備	(4,107)	(1,586)
A33000	營運產生之現金流入（出）	(294,195)	1,820,073

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
A33100	收取之利息	\$ 4,626	\$ 7,805
A33300	支付之利息	(190,968)	(183,269)
A33500	支付之所得稅	(2,510)	(2,559)
A33500	退還之所得稅	-	27
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(483,047)	1,642,077
投資活動之現金流量			
B02700	購置不動產、廠房及設備	(2,502)	(1,563)
B05500	處分不動產、廠房及設備價款	-	22
B03700	存出保證金增加	(28,142)	(29,222)
B04500	購置無形資產	(1,151)	(219)
B05400	購置投資性不動產	-	(826)
B06700	其他非流動資產增加	(65)	-
B07600	收取關聯企業股利	16,005	15,189
BBBB	投資活動之淨現金流出	(15,855)	(16,619)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	210,000	575,000
C00600	應付短期票券增加(減少)	499,414	(107,070)
C01600	舉借長期借款	-	3,564,000
C01700	償還長期借款	(114,800)	(4,584,000)
C03000	收取存入保證金	6,317	6,845
C03100	返還存入保證金	(12,308)	(5,439)
C04020	租賃負債本金償還	(6,354)	(6,172)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	582,269	(556,836)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	791	(3,469)
EEEE	現金及約當現金淨增加	84,158	1,065,153
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,084,051	1,198,451
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,168,209	\$ 2,263,604

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 日起於臺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 115 年 8 月 6 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 115 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) 116 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」(含 2025 年之修正)	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」	2027 年 1 月 1 日(註 2)

註 1：我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得選擇提前適用。

註 2：應於適用 IFRS 18 時，同時適用該等修正內容。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正暨 IAS 28 之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 合併公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之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、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、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有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，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，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，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總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

於初次適用 IFRS 18 時，創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體之個體（或間接透過該等個體）得將其衡量投資關聯企業或合資之選擇，自權益法改變為透過損益按公允價值衡量。IAS 28 之修正係闡明前述「類似個體」包括依 IFRS 18 評估將投資於特定類型之資產作為主要經營活動之個體。若合併公司符合前述條件，得於初次適用日選擇作此變動。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 合併公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 合併公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若合併公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

合併公司預計不提前適用 IFRS 18 及相關配套修正。

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，惟截至合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估各號準則、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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註）
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 20「管制資產及管制負債」	2029 年 1 月 1 日

註：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。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則將不致對財務狀況與財務績效影響。

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 114 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。

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 114 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 1,050	\$ 1,050	\$ 1,100
銀行支票及活期存款	1,167,159	884,165	1,863,302
商業本票	-	198,836	399,202
	<u>\$ 1,168,209</u>	<u>\$ 1,084,051</u>	<u>\$ 2,263,604</u>

七、應收票據及應收帳款－淨額

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
應收分期票據	\$ -	\$ -	\$ 71
減：長期應收分期票據	-	-	-
一年內到期之應收分期票據	-	-	71
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 71</u>
應收帳款	\$ 14,656	\$ 4,475	\$ 69,601
一年內到期之應收分期帳款	-	-	-
小計	14,656	4,475	69,601
減：備抵損失	(14)	(14)	(14)
合計	<u>\$ 14,642</u>	<u>\$ 4,461</u>	<u>\$ 69,587</u>

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之備抵損失如下：

115 年 6 月 30 日

	未逾 期	逾 1 - 3 6 5 天	逾 3 6 5 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	\$ 14,642	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 14,656
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	(14)	-	(14)
攤銷後成本	<u>\$ 14,642</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,642</u>

114 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾 1 - 3 6 5 天	逾 3 6 5 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	\$ 4,461	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 4,475
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	(14)	-	(14)
攤銷後成本	<u>\$ 4,461</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,461</u>

114 年 6 月 30 日

	未逾 期	逾 1 - 3 6 5 天	逾 3 6 5 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	\$ 69,587	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 69,601
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	(14)	-	(14)
攤銷後成本	<u>\$ 69,587</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,587</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
期初／期末餘額	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 14</u>

八、存 貨

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
待售房地	\$ 2,444,204	\$ 2,545,254	\$ 2,732,659
營建用地	5,085,614	5,085,614	5,010,541
在建房地	6,259,376	5,559,859	4,799,280
預付土地款	<u>1,047,722</u>	<u>1,047,722</u>	<u>484,057</u>
小 計	14,836,916	14,238,449	13,026,537
備抵存貨跌價損失	(<u>142,793</u>)	(<u>142,793</u>)	(<u>142,793</u>)
	<u>\$ 14,694,123</u>	<u>\$ 14,095,656</u>	<u>\$ 12,883,744</u>

銷貨成本性質如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
已銷售之存貨成本	<u>\$ 65,426</u>	<u>\$ 1,416,589</u>	<u>\$ 100,698</u>	<u>\$ 2,541,555</u>

截至 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 14,471,892 仟元、13,377,225 仟元及 11,978,248 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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
伯爵特區	灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264	\$ 9,264
海洋都心 2	海都 2	53,917	53,917	50,112
宏盛水悅	新 3	161,342	161,342	161,342
海上皇宮	田 245	1,311,340	1,311,340	1,311,340
宏 盛 心	智 1	908,341	1,009,391	1,169,224
心 中 央	斯 馨	-	-	31,377
小 計		2,444,204	2,545,254	2,732,659
備抵存貨跌價損失		(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)
		<u>\$ 2,434,940</u>	<u>\$ 2,535,990</u>	<u>\$ 2,723,395</u>

合併公司於 114 年 7 月將海洋都心 2 帳面金額為 3,805 仟元，由投資性不動產轉列待售房地項下，請參閱附註十七。

合併公司於 114 年 12 月將海洋都心 3 帳面金額為 631 仟元，由投資性不動產轉列待售房地項下，並已於當月底售出，請參閱附註十七。

(二) 營建用地

項 目 名 稱	115年06月30日	114年12月31日	114年6月30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
汐止區智興段	380,739	380,739	305,666
士林區福林段	46,274	46,274	46,274
小 計	5,085,614	5,085,614	5,010,541
備抵存貨跌價損失	(124,309)	(124,309)	(124,309)
	<u>\$ 4,961,305</u>	<u>\$ 4,961,305</u>	<u>\$ 4,886,232</u>

合併公司於 114 年 1 月將內湖區石潭段土地成本為 806,066 仟元由營建用地轉列在建房地項下。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
新莊區副都心六小段— 都 5	\$ 163,446	\$ 163,446	\$ 163,446
北投區振興段—石牌	4,803,841	4,221,703	3,557,719
中山區榮星段—榮星	277,290	246,901	208,165
內湖區石潭段—石潭	1,014,799	927,809	869,950
小 計	6,259,376	5,559,859	4,799,280
備抵存貨跌價損失	(9,220)	(9,220)	(9,220)
	<u>\$ 6,250,156</u>	<u>\$ 5,550,639</u>	<u>\$ 4,790,060</u>

(四) 預付土地款

合併公司於 114 年 3 月經董事會決議，購入 17 位自然人持有之淡水區水仙段之土地總價款 1,613,524 仟元，並授權董事長處理後續合約簽訂事宜；嗣後於 114 年 7 月，經董事長授權增加土地取得面

積後，土地總價款變更為 1,746,203 仟元。截至 115 年 6 月 30 日止，已支付 1,047,722 仟元。

九、其他金融資產

	<u>115年6月30日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年6月30日</u>
受限制銀行存款			
一價金信託專戶	\$ 228,324	\$ 345,582	\$ 370,412
受限制之定期存款	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 253,324</u>	<u>\$ 370,582</u>	<u>\$ 370,412</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

	<u>115年6月30日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年6月30日</u>
<u>金融資產－非流動</u>			
強制透過損益按公允價值 衡量			
非衍生金融資產			
國外受益憑證	<u>\$ 106,592</u>	<u>\$ 108,675</u>	<u>\$ 92,179</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

	<u>115年6月30日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年6月30日</u>
<u>非流動</u>			
國內投資			
上市股票	<u>\$ 138,096</u>	<u>\$ 86,468</u>	<u>\$ 70,763</u>

合併公司依中長期策略目的投資上市公司普通股，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。

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
			115年 6月30日	114年 12月31日	114年 6月30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

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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
投資個別不重大之關聯企業			
STC Garden Walk LLC	\$ 560,186	\$ 607,177	\$ 572,378

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：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
STC Garden Walk LLC	30%	30%	30%

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
合併公司享有之份額				
本期淨利(損)	(\$ 53,490)	\$ 3,861	(\$ 45,291)	\$ 11,021
其他綜合損益		-	-	-
綜合損益總額	(\$ 53,490)	\$ 3,861	(\$ 45,291)	\$ 11,021

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。

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。

	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30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	\$ 171	\$ 85	\$ 170	\$ 85	\$ 170	\$ 85
流動負債	1,954	977	1,954	977	1,954	977

(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。

	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30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	\$ 54,634	\$ 27,317	\$ 54,508	\$ 27,254	\$ 54,350	\$ 27,175
流動負債	5,121	2,560	5,151	2,576	5,151	2,576
非流動負債	3,760	1,880	3,760	1,880	3,760	1,880
損 益						
營業外收入		\$ -		\$ -		\$ 78

(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。

	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30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	\$ 54,653	\$ 27,327	\$ 54,528	\$ 27,264	\$ 54,373	\$ 27,187
流動負債	5,110	2,555	5,140	2,570	5,140	2,570
非流動負債	3,760	1,880	3,760	1,880	3,760	1,880
損 益						
營業外收入		\$ 78		\$ 155		\$ 77

(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。

	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30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	\$ 226,508	\$ 115,519	\$ 226,104	\$ 115,313	\$ 225,571	\$ 115,041
流動負債	85,057	43,379	91,557	46,694	91,557	46,694
損 益						
營業外收入		\$ 271		\$ 1,054		\$ 782

(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，依據雙方於 115 年 4 月簽立之補充結算協議書，因已無待履行之施工項目，於 7 月完成結算及退還款項。

	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30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	\$ 34	\$ 24	\$ 4,157	\$ 2,910	\$ 4,132	\$ 2,893
流動負債	-	-	87	61	88	62
損 益						
營業成本		\$ -		\$ 507		\$ 515
營業外收入		\$ 61		\$ 19		\$ 10

十五、不動產、廠房及設備

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
辦公設備	\$ 2,663	\$ 3,136	\$ 3,608
其他設備	4,908	3,235	2,679
	<u>\$ 7,571</u>	<u>\$ 6,371</u>	<u>\$ 6,287</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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：

辦公設備	3至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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
使用權資產帳面金額			
建築物	<u>\$ 32,449</u>	<u>\$ 38,840</u>	<u>\$ 45,230</u>
	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日
使用權資產之折舊費用			
建築物	<u>\$ 3,196</u>	<u>\$ 3,196</u>	<u>\$ 6,391</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 12,908</u>	<u>\$ 12,775</u>	<u>\$ 12,652</u>
非流動	<u>\$ 19,869</u>	<u>\$ 26,356</u>	<u>\$ 32,777</u>
租賃負債之折現率區間			
建築物	2.07%	2.07%	2.07%

(三) 重要租賃活動及條款

合併公司係向塏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

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 970</u>	<u>\$ 1,119</u>	<u>\$ 3,933</u>	<u>\$ 3,225</u>
租賃之現金（流出）總額			<u>(\$ 10,641)</u>	<u>(\$ 9,934)</u>

十七、投資性不動產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
土地	<u>\$ 10,938,199</u>	<u>\$ 10,938,199</u>	<u>\$ 10,940,374</u>
建築物	<u>2,577,794</u>	<u>2,613,028</u>	<u>2,650,526</u>
	<u>\$ 13,515,993</u>	<u>\$ 13,551,227</u>	<u>\$ 13,590,900</u>

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。

合併公司於 114 年度由投資性不動產重分類轉出至存貨項下之待售房地 4,436 仟元。

投資性不動產於 114 年及 113 年 12 月 31 日之公允價值分別為 24,592,608 仟元及 25,504,691 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 114 年及 113 年 12 月 31 日，115 年及 114 年 6 月 30 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 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 105,998 仟元、112,088 仟元及 105,255 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：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
第 1 年	\$ 366,646	\$ 329,800	\$ 404,359
第 2 年	255,218	214,541	252,065
第 3 年	129,665	133,778	188,156
第 4 年	74,565	27,858	66,971
第 5 年	62,471	9,160	19,588
超過 5 年	17,096	21,677	20,929
	<u>\$ 905,661</u>	<u>\$ 736,814</u>	<u>\$ 952,068</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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
合建保證金	\$ 60,145	\$ 78,772	\$ 97,301
其他保證金	<u>129,092</u>	<u>82,323</u>	<u>87,866</u>
	<u>\$ 189,237</u>	<u>\$ 161,095</u>	<u>\$ 185,167</u>

十九、其他非流動資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
土 地	\$ 273,013	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損－土地	(165,944)	(165,944)	(165,944)
	<u>\$ 107,069</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，截至 115 年 6 月 30 日止，該土地已完成所有權移轉登記，並以合併公司為土地之所有權人。

二十、借 款

(一) 短期借款

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
銀行信用借款	\$ 397,500	\$ 632,500	\$ 750,000
銀行擔保借款			
（附註三一）	<u>5,930,000</u>	<u>5,485,000</u>	<u>5,185,000</u>
	<u>\$ 6,327,500</u>	<u>\$ 6,117,500</u>	<u>\$ 5,935,000</u>
銀行信用借款利率	2.33%-2.78%	2.33%-2.78%	2.27%-2.78%
銀行擔保借款利率	2.17%-3.25%	2.17%-3.12%	2.17%-3.12%

(二) 應付短期票券

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應付商業本票			
（附註三一）	\$ 2,757,000	\$ 2,257,000	\$ 2,057,000
減：應付短期票券折價	(6,773)	(6,187)	(3,816)
	<u>\$ 2,750,227</u>	<u>\$ 2,250,813</u>	<u>\$ 2,053,184</u>
利 率	2.328%-3.300%	2.318%-3.202%	2.41%-3.14%

(三) 長期借款

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
銀行信用借款	\$ 470,000	\$ 470,000	\$ 400,000
銀行擔保借款			
（附註三一）	5,691,800	5,806,600	5,864,000
減：一年內到期之長期借款	(2,751,800)	(2,616,600)	(2,700,000)
長期借款	<u>\$ 3,410,000</u>	<u>\$ 3,660,000</u>	<u>\$ 3,564,000</u>
到期日區間	115.08.10- 117.01.19	115.08.10- 117.01.19	114.08.16- 117.01.19
利 率	2.07%-2.67%	2.07%-2.67%	2.07%-2.67%

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 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止分別為 725,350 仟元、702,159 仟元及 675,088 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 114 年及 113 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間認列，惟 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>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	67,085	65,244	64,017
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	<u>9,500</u>	<u>9,500</u>	<u>9,500</u>
	<u>\$ 2,344,007</u>	<u>\$ 2,342,166</u>	<u>\$ 2,340,939</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 115 年 5 月 26 日及 114 年 5 月 27 日舉行股東常會，分別決議通過 114 及 113 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	114年度	113年度	114年度	113年度
法定盈餘公積	\$ 97,719	\$ 34,133		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	5,768	(6,443)		
現金股利	711,342	474,228	\$ 1.50	\$ 1.00

(四) 庫藏股票

(單位：仟股)

收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
115年1月1日				
至6月30日				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>
114年1月1日				
至6月30日				
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
115年6月30日			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 20,187</u>	<u>\$ 20,187</u>
114年12月31日			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 25,525</u>	<u>\$ 25,525</u>
114年6月30日			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 30,801</u>	<u>\$ 30,801</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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應收票據(附註七)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 71</u>
應收帳款(附註七)	<u>\$ 14,642</u>	<u>\$ 4,461</u>	<u>\$ 69,587</u>
合約資產—流動(含應收工程保留款)			
不動產建造	\$ 103,613	\$ 103,643	\$ 103,643
減：備抵損失	(<u>52,090</u>)	(<u>52,090</u>)	(<u>52,090</u>)
	<u>\$ 51,523</u>	<u>\$ 51,553</u>	<u>\$ 51,553</u>
合約負債—流動			
銷售房地	<u>\$ 418,499</u>	<u>\$ 346,991</u>	<u>\$ 423,908</u>

合約資產備抵損失之變動資訊如下：

	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
期初／期末餘額	<u>\$ 52,090</u>	<u>\$ 52,090</u>

(二) 合約成本相關資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 134,570</u>	<u>\$ 134,570</u>	<u>\$ 137,500</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。115年及114年4月1日至6月30日以及115年及114年1月1日至6月30日認列營業費用（帳列廣告費）分別為0仟元、100,896仟元、0仟元及161,779仟元。

(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

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
銀行存款	<u>\$ 2,597</u>	<u>\$ 4,719</u>	<u>\$ 4,593</u>	<u>\$ 7,878</u>

(二) 其他收入

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
違約金收入	\$ 703	\$ 1,415	\$ 882	\$ 1,696
其 他	<u>2,140</u>	<u>(713)</u>	<u>3,050</u>	<u>1,461</u>
	<u>\$ 2,843</u>	<u>\$ 702</u>	<u>\$ 3,932</u>	<u>\$ 3,157</u>

(三) 其他利益及損失

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	(\$ 1,107)	(\$ 14,303)	\$ 810	(\$ 11,370)
外幣兌換利益(損失)	114	(174)	215	(155)
處分不動產、廠房及設 備利益	-	22	-	22
什項支出	(2)	-	(17,568)	(691)
	<u>(\$ 995)</u>	<u>(\$ 14,455)</u>	<u>(\$ 16,543)</u>	<u>(\$ 12,194)</u>

(四) 財務成本

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 95,050	\$ 89,565	\$ 189,606	\$ 182,330
減：列入符合要件資產 成本之金額	(33,300)	(27,115)	(63,902)	(53,653)
租賃負債之利息	169	250	354	537
	<u>\$ 61,919</u>	<u>\$ 62,700</u>	<u>\$ 126,058</u>	<u>\$ 129,214</u>
利息資本化利率	2.16%-2.52%	2.28%-2.52%	2.16%-2.52%	2.28%-2.52%

(五) 折舊及攤銷

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 705	\$ 524	\$ 1,302	\$ 974
投資性不動產	17,617	17,629	35,234	35,233
使用權資產	3,196	3,196	6,391	6,391
無形資產	386	232	768	454
合 計	<u>\$ 21,904</u>	<u>\$ 21,581</u>	<u>\$ 43,695</u>	<u>\$ 43,052</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 17,277	\$ 17,245	\$ 34,511	\$ 34,467
營業費用	4,241	4,104	8,416	8,131
	<u>\$ 21,518</u>	<u>\$ 21,349</u>	<u>\$ 42,927</u>	<u>\$ 42,598</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 35	\$ 59	\$ 86	\$ 118
營業費用	351	173	682	336
	<u>\$ 386</u>	<u>\$ 232</u>	<u>\$ 768</u>	<u>\$ 454</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運 費用	<u>\$ 18,768</u>	<u>\$ 20,339</u>	<u>\$ 37,897</u>	<u>\$ 39,262</u>

(七) 員工福利費用

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 35,024	\$ 43,073	\$ 73,180	\$ 86,662
退職後福利				
確定提撥計畫	1,573	1,660	2,950	3,003
其他員工福利	1,283	2,018	2,260	3,782
員工福利費用合計	<u>\$ 37,880</u>	<u>\$ 46,751</u>	<u>\$ 78,390</u>	<u>\$ 93,447</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 9,064	\$ 8,267	\$ 19,455	\$ 15,938
營業費用	28,816	38,484	58,935	77,509
	<u>\$ 37,880</u>	<u>\$ 46,751</u>	<u>\$ 78,390</u>	<u>\$ 93,447</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。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明以不低於當年度提撥員工之員工酬勞數額之 60%為基層員工酬勞。115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日為虧損，故未估列員工及董事酬勞，114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估列之員工酬勞（含基層員工酬勞）及董事酬勞如下：

估列比例

	114年1月1日 至6月30日
員工酬勞	0.5%
董事酬勞	0.5%

金 額

	114年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
員工酬勞	<u>\$ 1,946</u>	<u>\$ 4,307</u>
董事酬勞	<u>\$ 1,946</u>	<u>\$ 4,307</u>

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。

114 及 113 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 115 年 3 月 4 日及 114 年 3 月 6 日經董事會決議如下：

金 額

	114年度				113年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	4,945	\$	-	\$	1,662	\$	-
董事酬勞		4,945		-		1,662		-

114 及 113 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，請至臺灣證券交易所「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（利益）之主要組成項目如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 664	\$ 434	\$ 671	\$ 1,015
未分配盈餘加徵	10,620	202	10,620	202
以前年度之調整	(55)	44	(32)	35
遞延所得稅				
當期產生者	5,824	(2,036)	12,030	(10,905)
認列於損益之所得稅費用（利益）	<u>\$ 17,053</u>	<u>(\$ 1,356)</u>	<u>\$ 23,289</u>	<u>(\$ 9,653)</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅費用

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
<u>遞延所得稅</u>				
本期產生				
國外營運機構財務 報表換算之兌換差 額	\$ 2,868	\$ -	(\$ 2,977)	\$ -
認列於其他綜合損益之 所得稅費用	<u>\$ 2,868</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,977)</u>	<u>\$ -</u>

(三) 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	113年度
助群營造	113年度

二七、每股盈餘（虧損）

計算每股盈餘（虧損）之分子及分母揭露如下：

	單 位：每 股 元			
	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.16)</u>	<u>\$ 0.82</u>	<u>(\$ 0.18)</u>	<u>\$ 1.82</u>
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.16)</u>	<u>\$ 0.82</u>	<u>(\$ 0.18)</u>	<u>\$ 1.82</u>

用以計算每股盈餘（虧損）之淨利（損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘 （虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 75,315)</u>	<u>\$ 386,849</u>	<u>(\$ 86,733)</u>	<u>\$ 862,589</u>
用以計算稀釋每股盈餘 （虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 75,315)</u>	<u>\$ 386,849</u>	<u>(\$ 86,733)</u>	<u>\$ 862,589</u>

股 數

	單 位：仟 股			
	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘 （虧損）之普通股加權 平均股數	473,001	473,001	473,001	473,001
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	-	171	-	195
用以計算稀釋每股盈餘 （虧損）之普通股加權 平均股數	<u>473,001</u>	<u>473,172</u>	<u>473,001</u>	<u>473,196</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

115年6月30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衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 106,592	\$ 106,592
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
一 國內上市股票	\$ 138,096	\$ -	\$ -	\$ 138,096

114 年 12 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衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 108,675	\$ 108,675
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市股票	\$ 86,468	\$ -	\$ -	\$ 86,468

114 年 6 月 30 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衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 92,179	\$ 92,179
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市股票	\$ 70,763	\$ -	\$ -	\$ 70,763

115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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

115 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	\$ 108,675
認列於損益	810
處 分	(2,893)
期末餘額	\$ 106,592

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	\$ 104,737
認列於損益	(11,424)
處 分	(1,134)
期末餘額	\$ 92,179

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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30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	\$ 106,592	\$ 108,675	\$ 92,179
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註 1）	1,655,649	1,668,072	2,938,846
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	138,096	86,468	70,763
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	17,257,441	15,948,596	15,935,862

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款－淨額、其他應收款、其他應收款－關係人、其他金融資產及存出保證金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、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。

115 年 6 月 30 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	\$	17,588	31.850 (美元：新台幣)		<u>\$ 560,186</u>

114 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	\$	19,318	31.430 (美元：新台幣)		<u>\$ 607,177</u>

114 年 6 月 30 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	\$	19,722	29.30 (美元：新台幣)		<u>\$ 572,378</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：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 15,239,527	\$ 14,644,913	\$ 14,252,184

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別下降 76,198 仟元及 71,261 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，115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 1,381 仟元及 708 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。

	115年6月30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	\$ 6,366,269	\$ -	\$ -	\$ 6,366,269
應付短期票券	2,757,000	-	-	2,757,000
應付票據	102	-	-	102
應付帳款	158,656	115,177	-	273,833
其他應付款	910,134	725,350	-	1,635,484
租賃負債	13,417	20,126	-	33,543
長期借款	2,786,486	3,506,131	-	6,292,617
存入保證金	-	108,495	-	108,495
	<u>\$ 12,992,064</u>	<u>\$ 4,475,279</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,467,343</u>

	114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	\$ 6,140,770	\$ -	\$ -	\$ 6,140,770
應付短期票券	2,257,000	-	-	2,257,000
應付票據	239	-	-	239
應付帳款	198,967	130,285	-	329,252
其他應付款	157,547	702,159	-	859,706
租賃負債	13,417	26,835	-	40,252
長期借款	2,766,345	3,717,674	-	6,484,019
存入保證金	-	114,486	-	114,486
	<u>\$ 11,534,285</u>	<u>\$ 4,691,439</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,225,724</u>

	114年6月30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	\$ 5,973,248	\$ -	\$ -	\$ 5,973,248
應付短期票券	2,057,000	-	-	2,057,000
應付票據	598	-	-	598
應付帳款	59,795	200,350	-	260,145
其他應付款	640,667	675,088	-	1,315,755
租賃負債	13,417	26,835	6,709	46,961
長期借款	2,820,484	3,624,429	-	6,444,913
存入保證金	-	107,180	-	107,180
	<u>\$ 11,565,209</u>	<u>\$ 4,633,882</u>	<u>\$ 6,709</u>	<u>\$ 16,205,800</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 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 1,630,000 仟元、6,099,900 仟元及 3,825,000 仟元。

三十、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
周文斌建築師事務所	該公司負責人係本公司董事
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
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

關係人類別／名稱	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
<u>租賃收入</u>				
實質關係人	\$ 2,431	\$ 2,360	\$ 4,862	\$ 4,720

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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	\$ 17,883	\$ 17,883	\$ 17,884

115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因關係人產生之合約資產並未提列備抵損失。

3. 其他應收款

關係人類別／名稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	\$ -	\$ 17,567	\$ 17,567
堉群實業	-	-	20
堉寶實業	10	-	-
	\$ 10	\$ 17,567	\$ 17,587

4. 存貨（在建費用－勞務費）

關係人類別／名稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
該公司負責人係本 公司董事	\$ <u>-</u>	\$ <u>7,704</u>	\$ <u>7,704</u>

5. 存出保證金

關係人類別／名稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
實質關係人	\$ <u>4,386</u>	\$ <u>4,386</u>	\$ <u>4,290</u>

6. 承租協議

帳 列 項 目	關係人類別／ 名 稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
租賃負債	實質關係人 堉群實業	\$ <u>32,777</u>	\$ <u>39,131</u>	\$ <u>45,429</u>

關係人類別／名稱	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
<u>利息費用</u>				
實質關係人				
堉群實業	\$ <u>169</u>	\$ <u>250</u>	\$ <u>354</u>	\$ <u>537</u>
<u>租賃之現金流出</u>				
實質關係人				
堉群實業	\$ <u>3,354</u>	\$ <u>3,354</u>	\$ <u>6,708</u>	\$ <u>6,709</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。

7. 存入保證金

關係人類別／名稱	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
實質關係人	\$ <u>2,431</u>	\$ <u>2,431</u>	\$ <u>2,291</u>

8. 營業費用（租金支出）

關係人類別／名稱	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
實質關係人	\$ <u>764</u>	\$ <u>869</u>	\$ <u>1,527</u>	\$ <u>1,710</u>

9. 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%。

10. 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。

11. 對主要管理階層之獎酬

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 3,012	\$ 2,580	\$ 11,312	\$ 10,038
退職後福利	54	54	108	108
	<u>\$ 3,066</u>	<u>\$ 2,634</u>	<u>\$ 11,420</u>	<u>\$ 10,146</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：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
存 貨	\$ 2,777,830	\$ 2,777,830	\$ 2,777,830
投資性不動產	<u>11,436,496</u>	<u>11,457,452</u>	<u>11,485,081</u>
	<u>\$ 14,214,326</u>	<u>\$ 14,235,282</u>	<u>\$ 14,262,911</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 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司
已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 2,151,117 仟元、2,151,117
仟元及 7,094,600 仟元，已付金額分別為 2,123,110 仟元、2,123,110
仟元及 7,026,007 仟元。
- (二) 截至 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，子公司
承包之工程契約總額（含當年度完工）分別為 6,694,690 仟元、
6,694,690 仟元及 5,176,223 仟元，已收工程總額分別為 6,624,246 仟
元、6,583,896 仟元及 4,899,139 仟元。
- (三) 截至 115 年 6 月 30 日暨 114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，子公司
已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 3,598,277 仟元、3,533,624 仟元
及 3,370,085 仟元，已付款金額分別為 2,481,458 仟元、2,001,545 仟
元及 1,544,391 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 5 件，要求給付共 190,025 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 115 年 6 月 30 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. 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：附表一。
4. 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。
5. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：附表三。
7. 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。

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>115年1月1日至6月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 288,747	\$ 4,030	\$ 213,724	\$ 506,501
部門間收入	-	639,539	-	639,539
部門收入	<u>\$ 288,747</u>	<u>\$ 643,569</u>	<u>\$ 213,724</u>	1,146,040
內部沖銷				(639,539)
合併收入				<u>506,501</u>
部門損益	<u>\$ 188,049</u>	<u>\$ 2,613</u>	<u>\$ 175,827</u>	366,489
營業費用				(250,566)
營業外收入及支出				(179,367)
稅前淨損				(\$ 63,444)
<u>114年1月1日至6月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 3,871,399	\$ -	\$ 218,179	\$ 4,089,578
部門間收入	-	323,536	-	323,536
部門收入	<u>\$ 3,871,399</u>	<u>\$ 323,536</u>	<u>\$ 218,179</u>	4,413,114
內部沖銷				(323,536)
合併收入				<u>4,089,578</u>
部門損益	<u>\$ 1,329,844</u>	(\$ 515)	<u>\$ 178,917</u>	1,508,246
營業費用				(535,958)
營業外收入及支出				(119,352)
稅前淨利				<u>\$ 852,936</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

期末持有之重大有價證券

民國 115 年 6 月 30 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	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	市 價 / 股 權 淨 值	備 註
				股數(仟股) / 張 數 / 單 位				
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	3,610	\$ 138,096	0.17	\$ 138,096	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	-	106,592	-	106,592	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	1,227	20,187	0.26	20,187	註 1

註 1：市價係按 115 年 6 月 30 日收盤價計算。

註 2：市價係按 115 年 6 月份最後交易日之淨值計算。

註 3：本公司係重大性原則判斷需列示之有價證券。

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 115 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	\$ 1,087,657	100%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	(\$ 8,629)	(84.88%)	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	639,539	99.37%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	8,629	79.75%	註 2

註 1：本公司向關係人之進貨中，另有尚未支付之工程保留款 605,435 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 115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	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(%)
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	641,643	註 4	1.99%
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約負債	225,830	註 4	0.70%
1	助群營造	宏盛建設公司	2	應收帳款	8,629	註 4	0.03%
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程收入	639,539	註 4	126.27%

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 115 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	本期認列之	備
				本期期末	去年年底	股數(仟股)	比率(%)				
本公司	助群營造 HSCAC	台北市 美國	土木建築工程承包承攬 一般投資	\$ 831,026 486,271	\$ 831,026 486,271	44,485 15.8	100 100	\$ 334,437 610,513	(\$ 13,069) (46,113)	(\$ 23,450) (46,113)	註1及註2 註1及註2
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美國	百貨商場	481,951	481,951	-	30	560,186	(150,970)	(45,291)	註1及註3

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。

註3：未發行股票。