

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109及108年第3季

地址：臺北市松山區民生東路三段156號19樓之5

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	9~10		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	10~11		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11		五
(六) 重要會計項目之說明	11~38		六~二八
(七) 關係人交易	38~42		二九
(八) 質抵押之資產	43		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	43		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	43~44		三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	44、47~51		三三
2. 轉投資事業相關資訊	44、47~51		三三
3. 大陸投資資訊	45		三三
4. 主要股東資訊	45、52		三三
(十四) 部門資訊	45~46		三四

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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 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

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

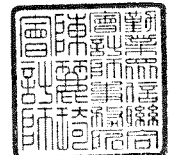
勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 鄭 旭 然



鄭旭然

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

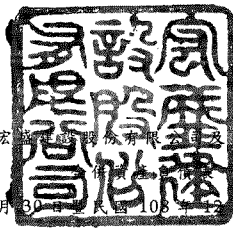
會計師 陳 麗 琦



陳麗琦

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 11 月 11 日



宏光證券股份有限公司

民國 109 年 9 月 30 日 及 108 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代碼	資	109年9月30日 (經核閱)			108年12月31日 (經查核)			108年9月30日 (經核閱)		
		產	金	額 %	金	額 %	金	額 %		
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$	672,744	2	\$	875,278	3	\$	967,949	3
1140	合約資產 (附註四、二三及二九)		349,623	1		411,959	1		417,727	2
1150	應收票據 (附註四、七及二三)		10,493	-		15,569	-		22,709	-
1170	應收帳款—淨額 (附註四、七及二三)		45,452	-		35,357	-		62,168	-
1180	應收帳款—關係人 (附註七、二三及二九)		22,373	-		13,703	-		16,403	-
1200	其他應收款		9,428	-		14,146	-		595	-
1220	本期所得稅資產 (附註四)		4,512	-		5,667	-		5,664	-
130X	存貨—淨額 (附註四、五、八、二九及三十)		20,625,330	61		17,017,780	57		17,253,099	57
1410	預付款項		623,029	2		634,618	2		653,656	2
1476	其他金融資產 (附註四、九及三十)		702,922	2		509,354	2		381,826	1
1479	其他流動資產		33,191	-		47,754	-		40,093	-
1480	取得合約之增額成本 (附註四及二三)		106,799	-		124,041	1		139,890	1
11XX	流動資產總計		<u>23,205,896</u>	<u>68</u>		<u>19,705,226</u>	<u>66</u>		<u>19,961,779</u>	<u>66</u>
	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—淨額(附註四及十)		11,530	-		-	-		-	-
1517	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 (附註四、十一及三十)		544,023	2		698,118	2		675,774	2
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)		451,854	2		456,520	2		471,579	2
1600	不動產、廠房及設備—淨額 (附註四、十五及二四)		3,477	-		4,885	-		5,326	-
1755	使用權資產—淨額 (附註四、二四及二九)		-	-		17	-		315	-
1760	投資性不動產—淨額 (附註四、十六、二四及三十)		9,238,341	27		8,466,415	29		8,497,291	28
1780	無形資產—淨額 (附註四及二四)		27,837	-		31,802	-		33,122	-
1920	存出保證金 (附註十七及二九)		319,633	1		328,491	1		328,464	1
1930	長期應收票據及款項—淨額 (附註四、七及二三)		4,730	-		5,592	-		6,545	-
1975	淨確定福利資產 (附註四及二一)		6,099	-		6,037	-		-	-
1990	其他非流動資產—淨額 (附註四及十八)		107,004	-		107,004	-		107,004	1
15XX	非流動資產總計		<u>10,714,528</u>	<u>32</u>		<u>10,104,881</u>	<u>34</u>		<u>10,125,420</u>	<u>34</u>
1XXX	資產總計	\$	<u>33,920,424</u>	<u>100</u>	\$	<u>29,810,107</u>	<u>100</u>	\$	<u>30,087,199</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註四及十九)	\$	4,298,000	13	\$	2,065,000	7	\$	2,340,000	8
2110	應付短期票券—淨額 (附註四及十九)		4,359,333	13		3,115,001	10		3,585,485	12
2130	合約負債 (附註四、二三及二九)		815,464	2		627,468	2		816,831	3
2150	應付票據		683,710	2		1,491,760	5		10,730	-
2170	應付帳款		523,205	1		594,917	2		504,287	2
2200	其他應付款 (附註二十及二九)		3,698,335	11		1,184,374	4		1,060,636	4
2230	本期所得稅負債 (附註四)		45,156	-		145,806	1		135,429	-
2280	租賃負債 (附註四及二九)		-	-		9	-		290	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註四及十九)		2,250,000	7		300,000	1		3,150,000	10
2399	其他流動負債		138,478	-		119,759	-		127,195	-
21XX	流動負債總計		<u>16,811,681</u>	<u>49</u>		<u>9,644,094</u>	<u>32</u>		<u>11,730,883</u>	<u>39</u>
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註四及十九)		4,200,000	13		6,002,500	20		2,990,000	10
2552	負債準備		34,203	-		33,768	-		32,669	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四)		70,896	-		78,144	1		80,177	1
2640	淨確定福利負債 (附註四及二一)		9,169	-		9,731	-		14,309	-
2645	存入保證金 (附註十六)		68,385	-		65,666	-		65,500	-
25XX	非流動負債總計		<u>4,382,653</u>	<u>13</u>		<u>6,189,809</u>	<u>21</u>		<u>3,182,655</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計		<u>21,194,334</u>	<u>62</u>		<u>15,833,903</u>	<u>53</u>		<u>14,913,538</u>	<u>50</u>
	歸屬於本公司業主權益 (附註二二)									
3100	普通股股本		4,742,280	14		5,927,850	20		7,409,812	24
3200	資本公積		2,334,866	7		2,334,099	8		2,334,099	8
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		1,388,900	4		1,254,895	4		1,254,895	4
3320	特別盈餘公積		9,237	-		3,734	-		3,734	-
3350	未分配盈餘		4,281,570	13		4,363,115	15		4,088,679	14
3300	保留盈餘總計		<u>5,679,707</u>	<u>17</u>		<u>5,621,744</u>	<u>19</u>		<u>5,347,308</u>	<u>18</u>
3400	其他權益		15,059	-		141,401	-		135,167	-
3500	庫藏股票		(45,822)	-		(48,890)	-		(52,725)	-
31XX	本公司業主之權益總計		<u>12,726,090</u>	<u>38</u>		<u>13,976,204</u>	<u>47</u>		<u>15,173,661</u>	<u>50</u>
3XXX	權益總計		<u>12,726,090</u>	<u>38</u>		<u>13,976,204</u>	<u>47</u>		<u>15,173,661</u>	<u>50</u>
	負債與權益總計	\$	<u>33,920,424</u>	<u>100</u>	\$	<u>29,810,107</u>	<u>100</u>	\$	<u>30,087,199</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽

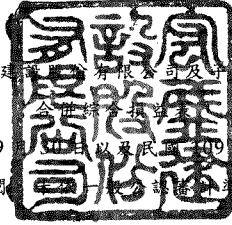


經理人：陸永富



會計主管：李永汎





民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱會計帳簿及憑證，未經會計師查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
	營業收入 (附註二三、二九及三四)								
4100	銷售房地收入	\$ 586,128	90	\$ 1,899,736	97	\$ 1,452,248	87	\$ 4,481,251	95
4300	租賃收入	67,013	10	58,907	3	207,297	13	159,113	3
4500	工程收入	961	-	9,688	-	813	-	72,822	2
4000	營業收入合計	<u>654,102</u>	<u>100</u>	<u>1,968,331</u>	<u>100</u>	<u>1,660,358</u>	<u>100</u>	<u>4,713,186</u>	<u>100</u>
	營業成本 (附註二四)								
5110	銷售房地成本 (附註八)	363,321	56	1,185,222	60	773,306	47	2,838,428	60
5300	租賃成本	12,788	2	12,493	1	38,781	2	37,121	1
5500	工程成本	40,313	6	29,850	1	63,220	4	122,336	2
5000	營業成本合計	<u>416,422</u>	<u>64</u>	<u>1,227,565</u>	<u>62</u>	<u>875,307</u>	<u>53</u>	<u>2,997,885</u>	<u>63</u>
5900	營業毛利	<u>237,680</u>	<u>36</u>	<u>740,766</u>	<u>38</u>	<u>785,051</u>	<u>47</u>	<u>1,715,301</u>	<u>37</u>
	營業費用 (附註二一、二三、二四及二九)								
6100	推銷費用	27,501	4	155,828	8	107,613	6	233,370	5
6200	管理費用	80,837	12	92,708	5	252,224	15	272,293	6
6000	營業費用合計	<u>108,338</u>	<u>16</u>	<u>248,536</u>	<u>13</u>	<u>359,837</u>	<u>21</u>	<u>505,663</u>	<u>11</u>
6900	營業淨利	<u>129,342</u>	<u>20</u>	<u>492,230</u>	<u>25</u>	<u>425,214</u>	<u>26</u>	<u>1,209,638</u>	<u>26</u>
	營業外收入及支出								
7010	其他收入 (附註二四及二九)	45,591	7	34,437	2	97,854	6	82,454	2
7020	其他利益及損失 (附註二四)	(1,276)	-	61	-	598	-	82,235	2
7050	財務成本 (附註二四)	(53,094)	(8)	(47,802)	(2)	(147,257)	(9)	(131,880)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註十三)	9,123	1	8,316	-	8,949	-	14,212	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>344</u>	<u>-</u>	<u>(4,988)</u>	<u>-</u>	<u>(39,856)</u>	<u>(3)</u>	<u>47,021</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利	129,686	20	487,242	25	385,358	23	1,256,659	27
7950	所得稅費用 (附註四及二五)	(6,060)	(1)	(13,972)	(1)	(51,842)	(3)	(191,047)	(4)
8200	本期淨利 (損)	<u>123,626</u>	<u>19</u>	<u>473,270</u>	<u>24</u>	<u>333,516</u>	<u>20</u>	<u>1,065,612</u>	<u>23</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 (附註二二)	(34,043)	(5)	(48,061)	(2)	(91,711)	(5)	(24,576)	(1)
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 (附註二二)	(8,418)	(2)	(318)	-	(13,792)	(1)	4,827	-
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>(42,461)</u>	<u>(7)</u>	<u>(48,379)</u>	<u>(2)</u>	<u>(105,503)</u>	<u>(6)</u>	<u>(19,749)</u>	<u>(1)</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 81,165</u>	<u>12</u>	<u>\$ 424,891</u>	<u>22</u>	<u>\$ 228,013</u>	<u>14</u>	<u>\$ 1,045,863</u>	<u>22</u>
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	<u>\$ 123,626</u>	<u>19</u>	<u>\$ 473,270</u>	<u>24</u>	<u>\$ 333,516</u>	<u>20</u>	<u>\$ 1,065,612</u>	<u>23</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	<u>\$ 81,165</u>	<u>12</u>	<u>\$ 424,891</u>	<u>22</u>	<u>\$ 228,013</u>	<u>14</u>	<u>\$ 1,045,863</u>	<u>22</u>
	每股盈餘 (附註二六)								
9710	基 本	<u>\$ 0.23</u>		<u>\$ 0.64</u>		<u>\$ 0.59</u>		<u>\$ 1.44</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.23</u>		<u>\$ 0.64</u>		<u>\$ 0.59</u>		<u>\$ 1.44</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：李永汎



宏盛興股份有限公司子公司

民國 109 年 9 月 30 日

(僅經核閱本公司會計準則查核)



單位：新台幣仟元

代碼	股數(仟股)	本 金 額	資 本 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	其 他 權 益 項 目		庫 藏 股 票	權 益 總 額		
						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				
A1	108年1月1日餘額	740,981	\$ 7,409,812	\$ 2,334,099	\$ 954,396	\$ 13,151	\$ 3,314,149	\$ 157,276	(\$ 2,360)	(\$ 52,725)	\$14,127,798
	107年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	300,499	-	(300,499)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	(9,417)	9,417	-	-	-	-
D1	108年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	-	1,065,612	-	-	-	1,065,612
D3	108年1月1日至9月30日稅後其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	(24,576)	4,827	-	(19,749)
Z1	108年9月30日餘額	<u>740,981</u>	<u>\$ 7,409,812</u>	<u>\$ 2,334,099</u>	<u>\$ 1,254,895</u>	<u>\$ 3,734</u>	<u>\$ 4,088,679</u>	<u>\$ 132,700</u>	<u>\$ 2,467</u>	<u>(\$ 52,725)</u>	<u>\$15,173,661</u>
A1	109年1月1日餘額	592,785	\$ 5,927,850	\$ 2,334,099	\$ 1,254,895	\$ 3,734	\$ 4,363,115	\$ 155,146	(\$ 13,745)	(\$ 48,890)	\$13,976,204
	108年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	134,005	-	(134,005)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	5,503	(5,503)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	(296,392)	-	-	-	(296,392)
E3	現金減資	(118,557)	(1,185,570)	-	-	-	-	-	-	3,068	(1,182,502)
D1	109年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	-	333,516	-	-	-	333,516
D3	109年1月1日至9月30日稅後其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	(91,711)	(13,792)	-	(105,503)
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	-	767	-	-	-	-	-	-	767
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	-	-	-	-	20,839	(20,839)	-	-	-
Z1	109年9月30日餘額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,334,866</u>	<u>\$ 1,388,900</u>	<u>\$ 9,237</u>	<u>\$ 4,281,570</u>	<u>\$ 42,596</u>	<u>(\$ 27,537)</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$12,726,090</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：李禾汎



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 385,358	\$ 1,256,659
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	35,565	36,651
A20200	攤銷費用	3,965	3,907
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨利益	(812)	(120)
A20900	利息費用	147,257	131,880
A21200	利息收入	(698)	(285)
A21300	股利收入	(32,714)	(4,554)
A22300	採用權益法認列之關聯企業利益 之份額	(8,949)	(14,212)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(82,124)
A24100	未實現外幣兌換利益	-	(1)
A29900	租賃修改損失	-	4
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	(10,718)	-
A31125	合約資產	62,336	82,764
A31130	應收票據	5,938	(6,021)
A31150	應收帳款	(10,095)	20,593
A31160	應收帳款－關係人	(8,670)	(9,106)
A31180	其他應收款	4,680	6,532
A31200	存 貨	(4,407,797)	1,145,945
A31230	預付款項	11,589	6,147
A31240	其他流動資產	14,563	(335)
A31250	其他金融資產	(193,568)	(19,581)
A31270	取得合約之增額成本	17,242	122,144
A32125	合約負債	187,996	(343,864)
A32130	應付票據	(808,050)	(64,416)
A32150	應付帳款	(71,712)	(178,482)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
A32180	其他應付款	\$ 1,329,512	\$ 382,652
A32200	負債準備	435	1,347
A32230	其他流動負債	18,719	19,309
A32240	淨確定福利負債	(624)	(6,612)
A33000	營運產生之現金流(出)入	(3,329,252)	2,486,821
A33100	收取之利息	736	405
A33200	收取之股利	32,714	4,554
A33300	支付之利息	(151,129)	(154,079)
A33500	支付之所得稅	(158,585)	(60,150)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(3,605,516)	2,277,551
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	62,384	-
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	-	(1,849)
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(3,146)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	83,239
B03700	存出保證金減少	8,858	16,007
B04500	取得無形資產	-	(762)
BBBB	投資活動之淨現金流入	71,242	93,489
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加(減少)	2,233,000	(600,000)
C00600	應付短期票券增加(減少)	1,244,332	(1,349,725)
C01600	長期借款增加(減少)	147,500	(232,500)
C03000	存入保證金增加	2,719	10,248
C04020	租賃本金償還	(9)	(920)
C04500	發放現金股利	(295,625)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	3,331,917	(2,172,897)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(177)	52
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(202,534)	198,195
E00100	期初現金及約當現金餘額	875,278	769,754
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 672,744	\$ 967,949

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：李禾汎



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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 109 年 11 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首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「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致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 IFRSs

<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>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 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 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」	2021 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日

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期間開始生效。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、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 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，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、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表五。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 108 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 108 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 960	\$ 2,040	\$ 2,250
銀行支票及活期存款	<u>671,784</u>	<u>873,238</u>	<u>965,699</u>
	<u>\$ 672,744</u>	<u>\$ 875,278</u>	<u>\$ 967,949</u>

七、應收票據、應收帳款—淨額及應收帳款—關係人

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
應收票據	\$ 630	\$ 1,209	\$ 1,283
應收分期票據	14,593	19,952	27,971
減：長期應收分期票據	(4,730)	(5,592)	(6,545)
一年內到期之應收分期票據	9,863	14,360	21,426
	<u>\$ 10,493</u>	<u>\$ 15,569</u>	<u>\$ 22,709</u>
應收帳款	\$ 39,144	\$ 30,112	\$ 55,971
應收分期帳款	6,498	5,435	6,387
減：長期應收分期帳款	-	-	-
一年內到期之應收分期帳款	6,498	5,435	6,387
小計	45,642	35,547	62,358
減：備抵呆帳	(190)	(190)	(190)
合計	45,452	35,357	62,168
應收帳款—關係人	22,373	13,703	16,403
	<u>\$ 67,825</u>	<u>\$ 49,060</u>	<u>\$ 78,571</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 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使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況及產業經濟情勢。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並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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。

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

109年9月30日

	未	逾	期	逾期361天以上	合	計
預期信用損失率	-			100%	-	
總帳面金額	\$ 67,825			\$ 190	\$ 68,015	
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-			(190)	(190)	
攤銷後成本	<u>\$ 67,825</u>			<u>\$ -</u>	<u>\$ 67,825</u>	

108年12月31日

	未	逾	期	逾期361天以上	合	計
預期信用損失率	-			100%	-	
總帳面金額	\$ 49,060			\$ 190	\$ 49,250	
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-			(190)	(190)	
攤銷後成本	<u>\$ 49,060</u>			<u>\$ -</u>	<u>\$ 49,060</u>	

108年9月30日

	未	逾	期	逾期361天以上	合	計
預期信用損失率	-			100%	-	
總帳面金額	\$ 78,571			\$ 190	\$ 78,761	
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-			(190)	(190)	
攤銷後成本	<u>\$ 78,571</u>			<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,571</u>	

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 190	\$ 190
加：本期提列減損損失	-	-
期末餘額	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 190</u>

八、存貨－淨額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
待售房地	\$ 8,639,326	\$ 9,552,868	\$ 7,828,597
營建用地	9,252,932	4,966,750	4,966,750
在建房地	2,871,208	2,636,298	4,595,888
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小計	20,764,732	17,157,182	17,392,501
備抵存貨跌價損失	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)
	<u>\$ 20,625,330</u>	<u>\$ 17,017,780</u>	<u>\$ 17,253,099</u>

109年及108年7月1日至9月30日及109年及108年1月1日至9月30日與存貨相關之銷貨成本分別為363,321仟元、1,185,222仟元、773,306仟元及2,838,428仟元。109年及108年7月1日至9月30日及109年及108年1月1日至9月30日之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為0仟元。

截至109年9月30日暨108年12月31日及9月30日止，預期超過12個月以後回收之存貨分別有19,012,529仟元、15,076,072仟元及15,408,855仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三十。

(一) 待售房地

項 目	名 稱	代 號	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
伯爵特區		灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛帝寶		廣 1	186,412	186,412	186,412
宏盛陽明		福 1	-	-	55,002
宏盛帝境		都 3	-	-	35,416
宏盛新世界		新 2	40,608	73,023	82,377
宏盛蒙德里安（原名宏盛新世界）		新 1	1,707,466	1,953,097	2,115,719
宏盛得意山莊－春風區		奇 2	-	-	102,082
裸心－納景		奇 3	41,163	95,894	183,743
海洋都心 2		海都 2	250,251	290,128	290,128
海洋都心 3		海都 3	1,246,855	335,988	334,787
宏盛水悅		新 3	3,845,398	4,200,318	4,433,667
海上皇宮		田 245	<u>1,311,909</u>	<u>2,408,744</u>	-
小計			8,639,326	9,552,868	7,828,597
備抵存貨跌價損失			(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)
			<u>\$ 8,630,062</u>	<u>\$ 9,543,604</u>	<u>\$ 7,819,333</u>

合併公司於 108 年 3 月經董事長核准並提報董事會，購入愛山林建設開發股份有限公司持有之海洋都心 2 房地，相關合約於 108 年 4 月簽訂並已支付價金 241,626 仟元（含稅）。

合併公司為有效整合淡海地區整體銷售資源，於 108 年 4 月與愛山林建設開發股份有限公司簽訂資產交換協議，合併公司以帳面金額 1,096,461 仟元之海上皇宮－田 245 房地與愛山林建設開發股份有限公司持有之海洋都心 3－海都 3 房地及現金價款 155,452 仟元進行交換，並於 109 年 3 月底完成此交換案，另該款項業已於 109 年 4 月收訖。

(二) 營建用地

項 目 名 稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9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	242,336	242,336	242,336
士林區福林段	46,403	46,403	46,403
中山區榮星段	19,410	19,410	19,410
新店區斯馨段	1,117,718	-	-
南港區玉成段	3,168,464	-	-
小 計	9,252,932	4,966,750	4,966,750
備抵存貨跌價損失	(124,309)	(124,309)	(124,440)
	<u>\$ 9,128,623</u>	<u>\$ 4,842,441</u>	<u>\$ 4,842,310</u>

合併公司於 108 年 1 月將新莊區副都心段土地成本 70,203 仟元轉供出租，於 108 年 6 月將新店區斯馨段土地成本為 462,018 仟元轉供出租，於 108 年 9 月將中山區榮星段土地成本為 87,864 仟元轉供出租，另於 109 年 4 至 5 月將 3 月購入之內湖區石潭段土地成本為 806,065 仟元轉供出租，由營建用地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十六。

合併公司分別於 109 年 5 月、8 月及 11 月經董事會決議，購入 2 位自然人持有之南港區玉成段土地總價款為 3,167,065 仟元、另 2 位自然人持有之新店區斯馨段土地總價款為 1,116,673 仟元及另 1 位自然人持有之汐止區智興段土地總價款為 539,980 仟元。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
淡水區公司田段－田 245	\$ -	\$ -	\$ 2,014,324
中山區長春段－建北	2,254,216	2,253,058	2,253,008
汐止區智興段－智 1	532,052	383,240	328,556
北投區振興段－石牌	84,940	-	-
小 計	2,871,208	2,636,298	4,595,888
備抵存貨跌價損失	(5,829)	(5,829)	(5,698)
	<u>\$ 2,865,379</u>	<u>\$ 2,630,469</u>	<u>\$ 4,590,190</u>

九、其他金融資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
受限制銀行存款－價金信託 專戶	\$ 651,027	\$ 457,924	\$ 330,396
質押定存單	51,895	51,430	51,430
	<u>\$ 702,922</u>	<u>\$ 509,354</u>	<u>\$ 381,826</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

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
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>\$ 11,530</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

十一、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－淨額

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	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
非 流 動			
國內投資			
上市(櫃)股票	<u>\$ 544,023</u>	<u>\$ 698,118</u>	<u>\$ 675,774</u>

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，參閱附註三十。

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
			109年 9月30日	108年 12月31日	108年 9月30日	
本 公 司	助群營造股份有限公司(助 群營造)	土木工程承包 承攬	100%	100%	100%	註1及2
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	100%	註1

註 1：係屬非重要子公司。

註 2：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

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>投資個別不重大之關聯企業</u>			
STC Garden Walk LLC	\$ 451,854	\$ 456,520	\$ 471,579

本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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
STC Garden Walk LLC	30.00%	30.00%	30.00%

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
本公司享有之份額				
本期淨利	\$ 9,123	\$ 8,316	\$ 8,949	\$ 14,212
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 9,123	\$ 8,316	\$ 8,949	\$ 14,212

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%，該工程已於 103 年度完工。

	109年9月30日		108年12月31日		108年9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
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 648	\$ 324	\$ 36,567	\$ 18,284	\$ 36,716	\$ 18,358
流動負債	2,807	1,403	26,602	13,301	26,744	13,372
<u>營業外收入及費用</u>						
收益		\$ -		\$ 1		\$ 1
費用		\$ -		\$ -		\$ -

- (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%，該工程已於 105 年度完工。

	109年9月30日		108年12月31日		108年9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
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 67,480	\$ 33,740	\$ 68,296	\$ 34,148	\$ 68,352	\$ 34,176
流動負債	19,657	9,828	20,478	10,239	20,547	10,274
非流動負債	3,191	1,595	3,195	1,597	3,194	1,597
<u>營業外收入及費用</u>						
收益		\$ 5		\$ 13		\$ 6
費用		\$ -		\$ -		\$ -

- (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%，該工程已於 105 年度完工。

	109年9月30日		108年12月31日		108年9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
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 67,521	\$ 33,761	\$ 68,336	\$ 34,168	\$ 68,392	\$ 34,196
流動負債	19,657	9,828	20,478	10,239	20,547	10,274
非流動負債	3,191	1,595	3,195	1,597	3,194	1,597
<u>營業外收入及費用</u>						
收 益		\$ 5		\$ 13		\$ 6
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

(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%，該工程已於 106 年度完工。

	109年9月30日		108年12月31日		108年9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
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 311,461	\$ 158,845	\$ 330,779	\$ 168,697	\$ 343,269	\$ 175,067
流動負債	197,485	100,717	205,230	104,667	214,893	109,595
<u>營業外收入及費用</u>						
收 益		\$ 20		\$ 54		\$ 26
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

(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%，該工程已於 106 年度完工。

	109年9月30日		108年12月31日		108年9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
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 95,346	\$ 66,742	\$ 115,919	\$ 81,144	\$ 131,814	\$ 92,270
流動負債	3,854	2,698	11,232	7,863	24,483	17,138
<u>營業外收入及費用</u>						
收 益		\$ 5		\$ 15		\$ 7
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

十五、不動產、廠房及設備—淨額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
土 地	\$ -	\$ -	\$ -
機器設備	73	88	93
辦公設備	479	632	683
運輸設備	805	1,026	1,118
其他設備	2,120	3,139	3,432
	<u>\$ 3,477</u>	<u>\$ 4,885</u>	<u>\$ 5,326</u>

合併公司於 108 年 5 月出售土地之價款 83,239 仟元減除原始成本 1,115 仟元後認列處分利益 82,124 仟元，帳列其他利益及損失項下。除上述交易及認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 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：

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、投資性不動產－淨額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
土 地	\$ 7,048,310	\$ 6,242,243	\$ 6,261,740
建 築 物	<u>2,190,031</u>	<u>2,224,172</u>	<u>2,235,551</u>
	<u>\$ 9,238,341</u>	<u>\$ 8,466,415</u>	<u>\$ 8,497,291</u>

除於 108 年 1 月、6 月、9 月及 109 年 4 至 5 月由存貨－營建用地轉入轉供出租之土地成本 70,203 仟元、462,018 仟元、87,864 仟元、806,065 仟元及認列折舊費用外，合併公司之投資性不動產於 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生其他重大處分及減損情形。

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 16,162,348 仟元及 15,356,635 仟元。除自存貨轉入之土地於 109 年及 108 年 9 月 30 日之公允價值分別為 835,000 仟元及 640,949 仟元外，餘經合併公司管理階層評估，相較於 108 年及 107 年 12 月 31 日，109 年及 108 年 9 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 5 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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 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 66,654 仟元、65,653 仟元及 65,500 仟元。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
第 1 年	\$ 284,940	\$ 269,225	\$ 254,085
第 2 年	255,508	233,327	211,654
第 3 年	169,219	212,809	203,647
第 4 年	47,881	123,345	148,882
第 5 年	8,992	24,648	36,274
超過 5 年	29,171	35,465	38,163
	<u>\$ 795,711</u>	<u>\$ 898,819</u>	<u>\$ 892,705</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，請參閱附註三十。

十七、存出保證金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
合建保證金	\$ 305,538	\$ 314,308	\$ 314,308
法院提存保證金	8,500	8,500	8,500
其他保證金	5,595	5,683	5,656
	<u>\$ 319,633</u>	<u>\$ 328,491</u>	<u>\$ 328,464</u>

十八、其他非流動資產－淨額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
土 地	\$ 272,948	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損－土地	(<u>165,944</u>)	(<u>165,944</u>)	(<u>165,944</u>)
	<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。該道路用地公允價值主要係參酌土地公告現值，並考量經濟環境及市場交易價格之變動情形評估而來。

十九、借 款

(一) 短期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
銀行信用借款	\$ 1,120,000	\$ 1,140,000	\$ 680,000
銀行擔保借款 (附註三十)	<u>3,178,000</u>	<u>925,000</u>	<u>1,660,000</u>
	<u>\$ 4,298,000</u>	<u>\$ 2,065,000</u>	<u>\$ 2,340,000</u>
銀行信用借款利率	1.25%-1.74%	1.48%-1.74%	1.48%-1.74%
銀行擔保借款利率	1.22%-1.5%	1.54%-1.75%	1.50%-1.59%

(二) 應付短期票券－淨額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應付商業本票 (附註三十)	\$ 4,370,000	\$ 3,120,000	\$ 3,590,000
減：應付短期票券折價	(<u>10,667</u>)	(<u>4,999</u>)	(<u>4,515</u>)
	<u>\$ 4,359,333</u>	<u>\$ 3,115,001</u>	<u>\$ 3,585,485</u>
利 率	1.05%-1.55%	1.31%-1.63%	1.40%-1.63%

(三) 長期借款－淨額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
銀行擔保借款 (附註三十)	\$ 6,450,000	\$ 6,302,500	\$ 6,140,000
減：一年內到期之長期 借款	(<u>2,250,000</u>)	(<u>300,000</u>)	(<u>3,150,000</u>)
長期借款	<u>\$ 4,200,000</u>	<u>\$ 6,002,500</u>	<u>\$ 2,990,000</u>
到期日區間	110/03/22- 112/08/10	109/03/27- 112/06/29	108/10/07- 112/06/29
利 率	1.15%-2.10%	1.32%-2.10%	1.31%-2.10%

銀行擔保長期借款，其中與兆豐松南銀行融資還款辦法為按月付息，每筆借款最長不逾 180 天，到期清償，可循環動用。

二十、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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止分別為 955,174 仟元、1,079,161 仟元及 880,986 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。另 109 年 9 月 30 日其他應付款中包含預計於 109 年 12 月 21 日現金減資退還股款 1,182,502 仟元。

二一、退職後福利計劃

109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 43 仟元、133 仟元、230 仟元及 400 仟元。

二二、權益

(一) 股本

普通股

	109年9月30日	108年12月31日	108年9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>592,785</u>	<u>740,981</u>
已發行股本	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 5,927,850</u>	<u>\$ 7,409,812</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。

合併公司於 108 年 6 月 21 日經股東會決議減資銷除普通股 148,196 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,481,962 仟元。前述減資銷除普通股案業於 108 年 10 月 2 日申報生效，以 108 年 10 月 14 日為減資基準日，並已辦妥變更登記。

合併公司於 109 年 6 月 19 日經股東會決議減資銷除普通股 118,557 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,185,570 仟元。前述減資銷除普通股案業於 109 年 8 月 6 日申報生效，以 109 年 8 月 11 日為減資基準日，並已辦妥變更登記。

(二) 資本公積

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	57,943	57,176	57,176
實際取得子公司股權			
價值與帳面價值差額	4,220	4,220	4,220
處分資產增益	5	5	5
其他	9,501	9,501	9,501
	<u>\$ 2,334,866</u>	<u>\$ 2,334,099</u>	<u>\$ 2,334,099</u>

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，參閱附註二四。

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。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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 109 年 6 月 19 日及 108 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 108 年及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 134,005	\$ 300,499		
特別盈餘公積 (迴轉)	5,503	(9,417)		
現金股利	296,392	-	\$ 0.50	\$ -

(四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報告換算之兌換差額

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額	(\$ 13,745)	(\$ 2,360)
當期產生		
未實現損益權益工 具	(13,792)	4,827
期末餘額	(\$ 27,537)	\$ 2,467

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 155,146	\$ 157,276
當期產生		
未實現損益－權益 工具	(91,711)	(24,576)
處分權益工具累計損益 移轉至保留盈餘	(20,839)	-
期末餘額	\$ 42,596	\$ 132,700

(五) 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
<u>109年1月1日至9月30日</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,534</u>	<u>-</u>	<u>307</u>	<u>1,227</u>
<u>108年1月1日至9月30日</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,917</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,917</u>

子公司持有本公司股票於109年1月1日至9月30日減少，係以本公司減資基準日為109年8月11日計算，實際換股基準日為109年12月11日。

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>109年9月30日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 21,659</u>	<u>\$ 21,659</u>
<u>108年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,534</u>	<u>\$ 39,652</u>	<u>\$ 39,652</u>
<u>108年9月30日</u>			
助群營造	<u>1,917</u>	<u>\$ 38,157</u>	<u>\$ 38,157</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。

二三、收 入

(一) 合約餘額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收票據（附註八）	\$ 10,493	\$ 15,569	\$ 22,709
應收帳款（附註八）	\$ 45,452	\$ 35,357	\$ 62,168
應收帳款－關係人（附註八）	\$ 22,373	\$ 13,703	\$ 16,403
長期應收票據及帳款（附註八）	\$ 4,730	\$ 5,592	\$ 6,545
合約資產－流動（含應收工程保留款）			
不動產建造	\$ 349,623	\$ 411,959	\$ 417,727
合約負債－流動			
銷售房地	\$ 815,464	\$ 627,468	\$ 816,831

(二) 合約成本相關資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	\$ 106,799	\$ 124,041	\$ 139,890

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。109年及108年7月1日至9月30日以及109年及108年1月1日至9月30日認列費用為781仟元、126,583仟元、47,228仟元及140,417仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三四。

二四、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 23	\$ 38	\$ 698	\$ 285
股利收入	32,714	1,444	32,714	4,554
違約金收入	7,197	27,635	45,684	58,535
其 他	5,657	5,320	18,758	19,080
	\$ 45,591	\$ 34,437	\$ 97,854	\$ 82,454

(二) 其他利益及損失

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 82,124
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產損益	(1,272)	65	812	120
外幣兌換損益	-	-	(5)	1
什項支出	(4)	(4)	(209)	(10)
	<u>\$ (1,276)</u>	<u>\$ 61</u>	<u>\$ 598</u>	<u>\$ 82,235</u>

(三) 財務成本

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 55,281	\$ 49,089	\$ 153,076	\$ 155,353
租賃負債之利息	-	3	-	11
減：列入符合要件資產成本之金額	(2,187)	(1,290)	(5,819)	(23,484)
	<u>\$ 53,094</u>	<u>\$ 47,802</u>	<u>\$ 147,257</u>	<u>\$ 131,880</u>
利息資本化利率	1.20%~1.32%	1.44%	1.08%~1.32%	1.32%~1.44%

(四) 折舊及攤銷

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 441	\$ 493	\$ 1,408	\$ 1,549
投資性不動產	11,380	11,379	34,140	34,138
使用權資產	-	308	17	964
無形資產	1,320	1,301	3,965	3,907
合計	<u>\$ 13,141</u>	<u>\$ 13,481</u>	<u>\$ 39,530</u>	<u>\$ 40,558</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 11,257	\$ 11,935	\$ 33,843	\$ 34,026
營業費用	564	245	1,722	2,625
	<u>\$ 11,821</u>	<u>\$ 12,180</u>	<u>\$ 35,565</u>	<u>\$ 36,651</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 1,320</u>	<u>\$ 1,301</u>	<u>\$ 3,965</u>	<u>\$ 3,907</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 12,788</u>	<u>\$ 12,493</u>	<u>\$ 38,781</u>	<u>\$ 37,121</u>

(六) 員工福利費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 27,595	\$ 31,525	\$ 83,164	\$ 92,479
退職後福利				
確定提撥計畫	1,453	9,457	19,942	12,582
確定福利計畫	43	133	230	400
其他員工福利	906	1,622	2,571	4,297
員工福利費用合計	<u>\$ 29,997</u>	<u>\$ 42,737</u>	<u>\$ 105,907</u>	<u>\$ 109,758</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 6,030	\$ 5,658	\$ 21,160	\$ 15,672
營業費用	23,967	37,079	84,747	94,086
	<u>\$ 29,997</u>	<u>\$ 42,737</u>	<u>\$ 105,907</u>	<u>\$ 109,758</u>

(七) 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。109年及108年7月1日至9月30日以及109年及108年1月1日至9月30日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列比例

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
員工酬勞	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
董事酬勞	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%

金額

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
員工酬勞	<u>\$ 326</u>	<u>\$ 1,227</u>	<u>\$ 970</u>	<u>\$ 3,165</u>
董事酬勞	<u>\$ 653</u>	<u>\$ 2,455</u>	<u>\$ 1,941</u>	<u>\$ 6,331</u>

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

108及107年度員工酬勞及董監事酬勞分別於109年3月25日及108年3月28日經董事會決議如下：

金額

	108年度		107年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ 3,897	\$ -	\$ 7,788	\$ -
董事酬勞	7,795	-	15,575	-

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 108 及 107 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 109 及 108 年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。

二五、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 6,743	\$ 17,667	\$ 14,333	\$ 61,192
未分配盈餘加徵	-	-	45,207	135,481
以前年度之調整	-	(5)	(449)	(5)
遞延所得稅				
本期產生者	(683)	(3,690)	(7,249)	(5,621)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 6,060</u>	<u>\$ 13,972</u>	<u>\$ 51,842</u>	<u>\$ 191,047</u>

(二) 所得稅核定情形

合併公司截至 107 年度之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二六、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			
	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.23</u>	<u>\$ 0.64</u>	<u>\$ 0.59</u>	<u>\$ 1.44</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.23</u>	<u>\$ 0.64</u>	<u>\$ 0.59</u>	<u>\$ 1.44</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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 123,626	\$ 473,270	\$ 333,516	\$ 1,065,612
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 123,626	\$ 473,270	\$ 333,516	\$ 1,065,612

股 數

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	537,574	739,064	569,548	739,064
具稀釋作用潛在普通股之影響：				
員工酬勞	55	159	134	241
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	537,629	739,223	569,682	739,305

單位：千股

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。

二七、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集團資本結構，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。

二八、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

109年9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</u> <u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ _____	\$ _____	\$ 11,530	\$ 11,530
<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	\$ 544,023	\$ _____	\$ _____	\$ 544,023

108年12月31日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<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	\$ 698,118	\$ _____	\$ _____	\$ 698,118

108年9月30日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<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	\$ 675,774	\$ _____	\$ _____	\$ 675,774

109年及108年1月1日至9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

109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透過損益按公允價值衡量權益工具</u>
期初餘額	\$ -
認列於損益	812
購 買	<u>10,718</u>
期末餘額	<u>\$ 11,530</u>

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

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<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	\$ 11,530	\$ -	\$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	1,787,775	1,797,490	1,786,598
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	544,023	698,118	675,774
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	20,080,968	14,816,218	13,706,638

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－淨額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－淨額、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。

109年9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	\$	15,528	29.10	(美元：新台幣)	\$	451,854	

108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	\$	15,227	29.98	(美元：新台幣)				\$ 456,520

108年9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	\$	15,193	31.04	(美元：新台幣)				\$ 471,579

(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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 15,107,333	\$ 11,482,501	\$ 12,065,485

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109年及108年1

月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將分別下降 113,305 仟元及 90,491 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，109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 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之變動分別減少 5,440 仟元及 6,758 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。

	108年9月30日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
<u>非衍生金融負債</u>				
短期借款	\$ 2,340,000	\$ -	\$ -	\$ 2,340,000
應付短期票券－淨額	3,590,000	-	-	3,590,000
應付票據	10,730	-	-	10,730
應付帳款	192,802	311,485	-	504,287
其他應付款	515,118	545,518	-	1,060,636
租賃負債	290	-	-	290
長期借款	3,150,000	2,630,000	360,000	6,140,000
存入保證金	64,960	540	-	65,500
	<u>\$ 9,863,900</u>	<u>\$ 3,487,543</u>	<u>\$ 360,000</u>	<u>\$ 13,711,443</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109年9月30日暨108年12月31日及9月30日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為3,759,000仟元、8,729,500仟元及6,670,000仟元。

二九、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
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
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

除附註十八所述外，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	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
<u>工程收入</u>				
宏園建設	\$ -	\$ 2,189	\$ -	\$ 6,567
全億建設	-	502	48	3,620
富泰建設	-	502	6,240	12,988
堉群實業	-	636	2,296	5,666
堉寶實業	-	636	-	5,666
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,465</u>	<u>\$ 8,584</u>	<u>\$ 34,507</u>
<u>租金收入</u>				
全億建設	<u>\$ 1,527</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,110</u>	<u>\$ -</u>

合併公司於 107 年與宏園建設簽訂業務委任合約，並提供海都 1 建案管理服務，合約期間為 107 年 3 月至 108 年 12 月，暫定合約總價款為 16,053 仟元（未稅）。其餘工程收入係因本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。

2. 合約資產

關係人類別／名稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>實質關係人</u>			
宏園建設	\$ 5,461	\$ 5,461	\$ 5,461
宏泰人壽	145,400	145,400	145,400
宏永建設	<u>13,572</u>	<u>44,159</u>	<u>44,159</u>
	<u>\$ 164,433</u>	<u>\$ 195,020</u>	<u>\$ 195,020</u>

109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因關係人產生之合約資產並未提列備抵損失。

3. 應收帳款－關係人（不含對關係人放款）

關係人類別／名稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>實質關係人</u>			
宏園建設	\$ 6,581	\$ 7,515	\$ 8,194
宏泰人壽	7,560	5,719	5,819
全億建設	-	-	527
富泰建設	-	-	527
堉群實業	2,411	469	668
堉寶實業	-	-	668
宏永建設	5,821	-	-
	<u>\$ 22,373</u>	<u>\$ 13,703</u>	<u>\$ 16,403</u>

合併公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

流通在外之應收關係人款項未收取保證。109年及108年1月1日至9月30日應收關係人款項並未提列呆帳費用。

4. 存貨－淨額（在建費用－勞務費）

關係人類別／名稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>實質關係人</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,291</u>	<u>\$ 7,291</u>

5. 其他應付款

關係人類別／名稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>實質關係人</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,291</u>	<u>\$ 1,149</u>

6. 其他收入

關係人類別／名稱	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
<u>實質關係人</u>				
宏泰人壽	<u>\$ 5,300</u>	<u>\$ 7,650</u>	<u>\$ 14,550</u>	<u>\$ 12,550</u>

合併公司與宏泰人壽簽訂業務服務委任合約，合約期間為107年12月1日至109年12月31日，提供海都1、海都2及海都3建案成屋銷售及客戶服務，合併公司依預估人力需求按月計價收款。

7. 承租協議

關係人名稱	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>使用權資產</u>			
<u>實質關係人</u>			
全億建設	\$ -	\$ 17	\$ 315
<u>租賃負債</u>			
<u>實質關係人</u>			
全億建設	\$ -	\$ 9	\$ 290
<u>存出保證金</u>			
<u>實質關係人</u>			
	\$ 4,561	\$ 4,618	\$ 4,590

8. 共同開發

(1) 海洋都心 2

本公司與宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司就海洋都心 2 採共同開發方式興建，土地由本公司及宏泰人壽分別提供新北市淡水區新市段 141-1、145-2 及 141 地號，建築成本由宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司出資。本公司分得合建後 6.64% 之房地，並分攤總銷售費用之 6.64%。該工程總投入成本為 156,181 仟元（含原始取得土地成本），已於 107 年 5 月 25 日取得使用執照後分屋並開始銷售；店鋪原依比例共同持有，於 109 年 6 月 19 日共同協議分割後，本公司持有 9 戶。

(2) 海洋都心 3

本公司與宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司就海洋都心 3 採共同開發方式興建，土地由本公司及宏泰人壽分別提供新北市淡水區新市段 141-2 及 145 地號，建築成本由宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司出資。本公司分得合建後 13.81% 之房地，並分攤總銷售費用之 13.81%。該工程總投入成本為 334,787 仟元（含原始取得土地成

本)，已於 108 年 8 月 22 日取得使用執照後分屋；店鋪依比例共同持有。

(3) 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%。

(4) 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金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 及商業區 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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 1,070	\$ 5,310	\$ 12,445	\$ 16,517
退職後福利	<u>1</u>	<u>27</u>	<u>54</u>	<u>80</u>
	<u>\$ 1,071</u>	<u>\$ 5,337</u>	<u>\$ 12,499</u>	<u>\$ 16,597</u>

三十、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—淨額及工程保固之擔保品：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存貨—淨額	\$ 6,773,909	\$ 6,773,909	\$ 7,108,066
投資性不動產—淨額	7,026,401	7,054,189	7,085,320
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產—淨額	403,200	624,800	613,600
質押定存單(帳列其他金融資 產)	51,895	51,430	51,430
	<u>\$ 14,255,405</u>	<u>\$ 14,504,328</u>	<u>\$ 14,858,416</u>

三一、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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 16,141,828 仟元、16,130,328 仟元及 16,102,828 仟元，已付金額分別為 15,507,175 仟元、15,416,234 仟元及 15,388,696 仟元，未付金額分別為 634,653 仟元、714,094 仟元及 714,132 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二) 截至 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 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 7,916,653 仟元、7,912,951 仟元及 7,825,518 仟元，已收工程總額分別為 7,460,330 仟元、7,378,200 仟元及 7,284,147 仟元。
- (三) 截至 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，子公司已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 512,432 仟元、453,127 仟元及 118,180 仟元，已付款金額分別為 160,824 仟元、72,712 仟元及 60,349 仟元。

三二、其他

本公司宏盛新世界(新2)及宏盛新世界2(新1)建案已售及預售戶客戶A某等17人(20戶)對包含於「房地預定買賣契約書」中之「個別磋商條款」之審閱程序及契約條款之變異內容存有異議，主

張「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定無效，並請求賠償 A 某等每戶 100 仟元及消費者保護第 51 條規定 5 倍之懲罰性賠償金。本案於 108 年 11 月 19 日經台灣高等法院二審判決本公司需給付 1,235 仟元及利息予 12 位原告，本公司不服前述判決並提起再審之訴，惟於 109 年 4 月 24 日經台灣高等法院駁回再審之訴，本案全數定讞，上述賠償款項及利息已於 109 年 5 月 29 日付訖。

未決訴訟案

與本公司有關之重要法律訴訟案共計 19 件，要求給付共 348,714 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 109 年 9 月 30 日止均由法院審理中。

三三、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：附表二。
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：附表三。
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：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(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。

(附表六)

三四、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>109年1月1日至9月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 1,452,248	\$ 813	\$ 207,297	\$ 1,660,358
部門間收入	<u>-</u>	<u>147,979</u>	<u>-</u>	<u>147,979</u>
部門收入	<u>\$ 1,452,248</u>	<u>\$ 148,792</u>	<u>\$ 207,297</u>	1,808,337
內部沖銷				(147,979)
合併收入				<u>1,660,358</u>
部門損益	<u>\$ 678,942</u>	<u>(\$ 62,407)</u>	<u>\$ 168,516</u>	785,051
營業費用				(359,837)
營業外收入及支出				(39,856)
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$ 385,358</u>
<u>108年1月1日至9月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 4,481,251	\$ 72,822	\$ 159,113	\$ 4,713,186
部門間收入	<u>-</u>	<u>67,300</u>	<u>-</u>	<u>67,300</u>
部門收入	<u>\$ 4,481,251</u>	<u>\$ 140,122</u>	<u>\$ 159,113</u>	4,780,486
內部沖銷				(67,300)
合併收入				<u>4,713,186</u>
部門損益	<u>\$ 1,642,823</u>	<u>(\$ 49,514)</u>	<u>\$ 121,992</u>	1,715,301
營業費用				(505,663)
營業外收入及支出				<u>47,021</u>
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$ 1,256,659</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 109 年 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

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 目 股數(仟股) / 張數 / 單位	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	市 價 / 股 權 淨 值	備 註
本公司	股票 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	\$ 38,811	0.17	\$ 38,811	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	74,348	499,619	3.32	499,619	註 1 及 2	
助群營造	基金 Monte Rosa V	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額	36	11,530	-	11,530	註 3	
	股票 亞昕國際股份有限公司	—	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	374	5,593	0.11	5,593	註 1	
	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	21,659	0.26	21,659	註 1	

註 1：市價係按 109 年 9 月 30 日收盤價計算。

註 2：合併公司提供其中 60,000 仟股（帳面金額為 403,200 仟元）予金融機構作為融資擔保。

註 3：市價係按保管銀行提供之價格估計公允價值。

宏盛建設股份有限公司及轉投資公司
 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

附表二

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	對象關係	交易所	交易對象有關係人與發行人之關係	其前次移轉日期	移轉金額	資料額	價格參考依據	取得目的及情形	其他約定事項
本公司	內湖區石潭段土地	109.02.24	\$ 805,596	已付清	○○○等3人	無	-	-	-	\$	-	雙方議價及鑑價報告(瑞普國際不動產估價師事務所)估價金額為 835,000 仟元)	營建用地/ 投資性不動產	無
本公司	南港區玉成段土地	109.05.06	3,167,065	已付清	○○○等2人	無	-	-	-	-	-	雙方議價及鑑價報告(戴德傑行不動產估價師事務所)估價金額 3,191,793 仟元;世和經理仕不動產估價師聯合事務所估價金額 3,151,324 仟元)	營建用地	無
本公司	新店區斯魯段土地	109.08.12	1,116,673	已支付 \$ 335,001	○○○等2人	無	-	-	-	-	-	雙方議價及鑑價報告(戴德傑行不動產估價師事務所)估價金額 1,153,375 仟元;瑞普國際不動產估價師事務所估價金額 1,172,000 仟元)	營建用地	無

註 1：交易金額係未稅價款。

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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

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之		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	進(銷)貨額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	授信期間	比價決定	與一般交易同	應收(付)票據、帳款之佔總應收(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	\$ 232,439	74.30%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	\$ -	-	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	133,799	89.92%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	-	-	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 121,682 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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

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)	交易往來科目	情形(註3及5)				
						金額	交易條件	佔合併總資產或總資產之比率(%)		
0	宏盛建設公司		助群營造	1	其他應付款	\$ 125,222	註4		0.37	
0	宏盛建設公司		助群營造	1	存貨	87,329	註4		0.26	
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約資產	121,682	註4		0.36	
1	助群營造		宏盛建設公司	2	應收帳款	473	註4		-	
1	助群營造		宏盛建設公司	2	其他應收款	3,068	註4		0.01	
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約負債	77,062	註4		0.23	
1	助群營造		宏盛建設公司	2	工程收入	147,979	註4		8.91	
1	助群營造		宏盛建設公司	2	工程成本	137,712	註4		8.29	

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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期初	投資未上期	金額	未股數	本(仟股)	持	有被	投資	公司	本期	認	列	之	備	註
本公司	助群營造 HSCAC	台北市	土木建築工程承包承攬	\$ 831,026	\$ 831,026	44,485	100	(\$ 86,026)	(\$ 99,182)	8,949	8,949	8,949	8,949	8,949	8,949	8,949	8,949	註 1
		美國	一般投資	477,834	469,044	20	100	8,949	464,409	464,409	464,409	464,409	464,409	464,409	464,409	464,409	464,409	註 2
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美國	百貨商場	464,724	464,724	-	30	8,949	451,854	451,854	451,854	451,854	451,854	451,854	451,854	451,854	451,854	註 2

註 1：係以該公司同期問經會計師核閱之財務報告計算。
 註 2：係以該公司同期問未經會計師核閱之財務報告計算。
 註 3：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 109 年 9 月 30 日

附表六

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	35,581,892	6.00
全億投資股份有限公司	33,614,441	5.67
漢寶實業股份有限公司	32,123,513	5.41
寶慶投資股份有限公司	31,567,208	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。