

宏盛建設股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告 民國108及107年度

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、	會計師查核報告	3~6		-
四、	個體資產負債表	7		-
五、	個體綜合損益表	8~9		-
六、	個體權益變動表	10		-
七、	個體現金流量表	11~12		-
八、	個體財務報告附註			
	(一) 公司沿革	13		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~14		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	14~27		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27		五
	(六) 重要會計項目之說明	27~53		六~二五
	(七) 關係人交易	53~56		二六
	(八) 質抵押之資產	56		二七
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56		二八
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	57		二九
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	58、59~61		三十
	2. 轉投資事業相關資訊	58、59~61		三十
	3. 大陸投資資訊	58		三十
	(十四) 部門資訊	-		-
九、	重要會計項目明細表	62~72		-

會計師查核報告

宏盛建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

宏盛建設股份有限公司（以下簡稱宏盛建設）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達宏盛建設民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與宏盛建設保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對宏盛建設民國 108 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對宏盛建設民國 108 年度財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

銷售房地收入

宏盛建設民國 108 年度銷售房地收入 5,606,619 仟元，占總營業收入達 96%，對於個體財務報表係屬重大，為宏盛建設主要收入來源之一，是以本會計師將銷售房地收入之認列是否已達收入認列之條件列為一關鍵查核事項。請參閱個體財務報表附註四及二十。

本會計師執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 取得全年度銷售房地明細：(1)抽核經買賣雙方簽署之契約書，確認合約價款及交易標的；(2)抽核房地所有權移轉登記權狀日期，以驗證房地所有權已移轉予買方。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估宏盛建設繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算宏盛建設或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

宏盛建設之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對宏盛建設內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使宏盛建設繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致宏盛建設不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於宏盛建設內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成宏盛建設查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

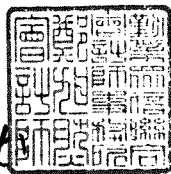
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對宏盛建設民國 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

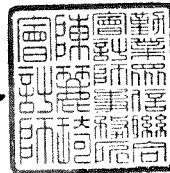
會計師 鄭 旭 然

鄭旭然



會計師 陳 麗 琦

陳麗琦



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

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 1 0 9 年 3 月 3 0 日

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	747,641	3	\$	545,700	2
1150	應收票據（附註四、七及二十）		15,569	-		19,137	-
1170	應收帳款－淨額（附註四、七及二十）		17,039	-		60,674	-
1180	應收帳款－關係人（附註四、七、二十及二六）		2,754	-		-	-
1200	其他應收款		5,131	-		6,727	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二二）		1,330	-		1,330	-
130X	存貨－淨額（附註四、五、八、二六及二七）		17,019,049	58		19,004,296	62
1410	預付款項		623,566	2		657,136	2
1476	其他金融資產（附註四、九及二七）		509,354	2		362,245	1
1479	其他流動資產		27,019	-		19,822	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二十）		124,041	-		262,034	1
11XX	流動資產總計		19,092,493	65		20,939,101	68
	非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－淨額（附註四、十及二七）		669,181	2		676,168	2
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）		1,124,264	4		1,158,693	4
1600	不動產、廠房及設備－淨額（附註四、十二及二一）		3,870	-		2,075	-
1760	投資性不動產－淨額（附註四、十三、二一及二七）		8,171,571	28		7,614,816	25
1780	無形資產－淨額（附註四及二一）		1,322	-		1,317	-
1920	存出保證金（附註十四）		326,979	1		342,958	1
1930	長期應收票據及款項－淨額（附註四、七及二十）		5,592	-		4,096	-
1975	淨確定福利資產（附註四及十八）		6,037	-		-	-
1990	其他非流動資產－淨額（附註四及十五）		107,004	-		107,004	-
15XX	非流動資產總計		10,415,820	35		9,907,127	32
1XXX	資 產 總 計	\$	29,508,313	100	\$	30,846,228	100
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註四及十六）	\$	2,040,000	7	\$	2,940,000	10
2110	應付短期票券－淨額（附註四及十六）		3,115,001	11		4,935,210	16
2130	合約負債（附註二十）		627,468	2		1,159,314	4
2150	應付票據		1,491,760	5		70,835	-
2170	應付帳款		258,854	1		189,261	1
2200	其他應付款（附註十七及二六）		1,261,713	4		769,279	2
2230	本期所得稅負債（附註四及二二）		145,806	1		-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註四及十六）		300,000	1		4,662,500	15
2399	其他流動負債		119,537	-		107,655	-
21XX	流動負債總計		9,360,139	32		14,834,054	48
	非流動負債						
2540	長期借款（附註四及十六）		6,002,500	21		1,710,000	6
2552	負債準備（附註四）		26,212	-		23,757	-
2570	遞延所得稅負債（附註四及二二）		78,144	-		85,798	-
2640	淨確定福利負債（附註四及十八）		-	-		11,040	-
2645	存入保證金（附註十三）		65,114	-		53,781	-
25XX	非流動負債總計		6,171,970	21		1,884,376	6
2XXX	負債總計		15,532,109	53		16,718,430	54
	權益（附註十九）						
3100	股 本		5,927,850	20		7,409,812	24
3200	資本公積		2,334,099	8		2,334,099	8
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		1,254,895	4		954,396	3
3320	特別盈餘公積		3,734	-		13,151	-
3350	未分配盈餘		4,363,115	15		3,314,149	11
3300	保留盈餘總計		5,621,744	19		4,281,696	14
3400	其他權益		141,401	-		154,916	-
3500	庫藏股票	(	48,890)	-	(	52,725)	-
31XX	權益總計		13,976,204	47		14,127,798	46
	負 債 與 權 益 總 計	\$	29,508,313	100	\$	30,846,228	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林新欽

經理人：陸永富

會計主管：李永汎

宏盛建設股份有限公司

合併損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二十）				
4100	銷售房地收入	\$ 5,606,619	96	\$ 7,513,614	99
4300	租賃收入	222,173	4	87,293	1
4000	營業收入合計	<u>5,828,792</u>	<u>100</u>	<u>7,600,907</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二一）				
5110	銷貨成本（附註八）	3,521,236	61	3,851,322	51
5300	租賃成本	68,368	1	59,425	1
5800	其他營業成本（附註八）	-	-	37,792	-
5000	營業成本合計	<u>3,589,604</u>	<u>62</u>	<u>3,948,539</u>	<u>52</u>
5900	營業毛利	<u>2,239,188</u>	<u>38</u>	<u>3,652,368</u>	<u>48</u>
	營業費用（附註二十及二一）				
6100	推銷費用	295,933	5	147,246	2
6200	管理費用	302,295	5	319,780	4
6000	營業費用合計	<u>598,228</u>	<u>10</u>	<u>467,026</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>1,640,960</u>	<u>28</u>	<u>3,185,342</u>	<u>42</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入（附註二一及二六）	101,159	2	195,797	2
7020	其他利益及損失	(8)	-	(1)	-
7050	財務成本（附註二一）	(176,821)	(3)	(134,003)	(2)
7060	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(17,998)	-	(155,489)	(2)
7000	營業外收入及支出合計	<u>(93,668)</u>	<u>(1)</u>	<u>(93,696)</u>	<u>(2)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,547,292	27	\$ 3,091,646	40
7950	所得稅費用（附註四及二二）	(209,451)	(4)	(86,658)	(1)
8200	本年度淨利	<u>1,337,841</u>	<u>23</u>	<u>3,004,988</u>	<u>39</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
	（附註十八及十九）				
8311	確定福利計畫之再				
	衡量數	15,944	-	(5,368)	-
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	(6,987)	-	(80,067)	(1)
8321	採用權益法認列子				
	公司及關聯企業				
	之確定福利計畫				
	再衡量數	(14,012)	-	(4,498)	-
8326	採用權益法認列子				
	公司及關聯企業				
	之透過其他綜合				
	損益按公允價值				
	衡量權益工具未				
	實現評價損益	5,132	-	(2,765)	-
8360	後續可能重分類至損益				
	之項目（附註十九）				
8361	國外營運機構財務				
	報表換算之兌換				
	差額	(11,385)	-	(2,360)	-
8300	本年度其他綜合損				
	益（稅後淨額）	(11,308)	-	(95,058)	(1)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,326,533</u>	<u>23</u>	<u>\$ 2,909,930</u>	<u>38</u>
	每股盈餘（附註二三）				
9710	基 本	<u>\$ 1.89</u>		<u>\$ 4.07</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.89</u>		<u>\$ 4.06</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：李禾汎





民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		股		資 本 公 積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目		庫 藏 股 票	權 益 總 額
		股 數 (仟 股)	金 額		法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	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	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 損 益	
A1	107 年 1 月 1 日餘額	617,484	\$ 6,174,843	\$ 2,329,625	\$ 693,631	\$ -	\$ 2,858,648	\$ 245,684	\$ -	\$ -	(\$ 58,664) \$ 12,243,767
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	198,657	(245,684)	245,684	-	- 198,657
	106 年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	260,765	-	(260,765)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	13,151	(13,151)	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	-	(1,234,969)	-	-	-	(1,234,969)
B9	股票股利	123,497	1,234,969	-	-	-	(1,234,969)	-	-	-	-
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	-	3,004,988	-	-	-	3,004,988
D3	107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	(9,866)	-	(82,832)	(2,360)	(95,058)
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	-	3,196	-	-	-	-	-	-	3,196
L7	子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	-	-	1,278	-	-	-	-	-	-	5,939 7,217
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	5,576	-	(5,576)	-	-
Z1	107 年 12 月 31 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	-	-	-	-
E3	現金減資	(148,196)	(1,481,962)	-	-	-	-	-	-	-	3,835 (1,478,127)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	-	1,337,841	-	-	-	1,337,841
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	1,932	-	(1,855)	(11,385)	(11,308)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	275	-	(275)	-	-
Z1	108 年 12 月 31 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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林新欽

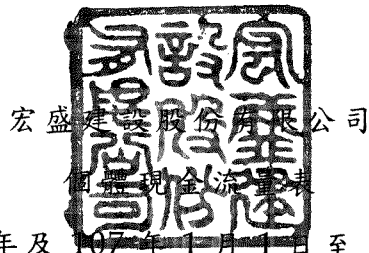


經理人：陸永富



會計主管：李禾汎





民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 1,547,292	\$ 3,091,646
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	45,263	44,807
A20200	攤銷費用	766	457
A20900	利息費用	176,821	134,003
A21200	利息收入	(1,561)	(1,001)
A21300	股利收入	(1,444)	(24,819)
A22300	採用權益法認列之子公司及關 聯企業損益之份額	17,998	155,489
A23700	存貨跌價損失	-	330
A24100	外幣兌換損失	1	1
A29900	非金融資產減損損失	19,497	11,468
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	2,072	6,422
A31150	應收帳款	43,635	(53,303)
A31160	應收帳款－關係人	(2,754)	-
A31180	其他應收款	1,546	(2,581)
A31200	存 貨	1,365,162	1,077,061
A31230	預付款項	33,570	(12,345)
A31250	其他金融資產	(147,109)	(77,227)
A31270	取得合約之增額成本	137,993	(63,377)
A31240	其他流動資產	(7,197)	16,989
A32125	合約負債	(531,846)	(1,245,442)
A32130	應付票據	1,420,925	(150,771)
A32140	應付票據－關係人	-	(95,699)
A32150	應付帳款	69,593	171,959
A32180	其他應付款項	502,545	(317,855)
A32230	其他流動負債	11,882	(4,036)
A32200	負債準備	2,455	5,776
A32240	淨確定福利負債	(1,132)	(3,864)
A33000	營運產生之現金流入	4,705,973	2,664,088
A33100	收取之利息	1,611	1,025
A33200	收取之股利	1,444	24,819

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
A33300	支付之利息	(\$ 186,932)	(\$ 145,309)
A33500	支付之所得稅	(71,299)	(95,306)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>4,450,797</u>	<u>2,449,317</u>
投資活動之現金流量			
B01800	取得子公司之淨現金流出	-	(469,044)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,225)	(821)
B03700	存出保證金減少	15,979	14,789
B04500	取得無形資產	(771)	(798)
B07600	收取子公司之股利	-	44,485
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>11,983</u>	<u>(411,389)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款減少(增加)	(900,000)	469,000
C00600	應付短期票券減少	(1,820,209)	(1,694,480)
C01600	長期借款增加(減少)	(70,000)	192,500
C03000	存入保證金增加	11,333	46,224
C04500	發放現金股利	-	(1,234,969)
C04700	現金減資	(1,481,962)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(4,260,838)</u>	<u>(2,221,725)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(1)	(1)
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)數	201,941	(183,798)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>545,700</u>	<u>729,498</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 747,641</u>	<u>\$ 545,700</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體財務報告附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 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。

本個體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

本個體財務報告於 109 年 3 月 25 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經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」）

適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本財務報告通過發布日止，本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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	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報導期間開始生效。

截至本財務報告通過發布日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

本公司編製個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(五) 存 貨

存貨包括在建房地、營建用地及待售房地。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目衡量。淨變現價值係指在正常情況下估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及出售所需之估計成本後之餘額。

本公司投資興建房屋之成本，列入在建房屋，俟該房屋認列收入時，轉為當年度營業成本，已完工而尚未出售部份轉為待售房地。有關營建成本之分攤，係採用「收入法」計算。

營建用地係備供建築之土地，俟積極進行開發取得建築工程施工許可證時，再轉列至在建房地。

依合建分屋契約以土地換取之房屋若分類為待售房地，交換時不認列交換損益，俟待售房地銷售予買方始認列收入。

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十一) 有形及無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或

發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定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係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。

B.逾期超過 365 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之法定所有權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於商業慣例，該不動產對本公司並無其他用途，直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

(十四) 租 賃

108 年

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

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個體資產負債表。

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。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付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個體資產負債表。

107 年

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

保 固

於銷售合約下之保固義務係依管理階層對清償本公司義務所需支出之最佳估計，於相關商品認列收入時認列。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司及關聯企業相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源

存貨之估計減損

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於市場快速變遷，本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

六、現金及約當現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 160	\$ 170
銀行支票及活期存款	<u>747,481</u>	<u>545,530</u>
	<u>\$ 747,641</u>	<u>\$ 545,700</u>

七、應收票據、應收帳款—淨額及應收帳款—關係人

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	\$ <u>1,209</u>	\$ <u>488</u>
應收分期票據	19,952	22,745
減：長期應收分期票據	(<u>5,592</u>)	(<u>4,096</u>)
一年內到期之應收分期票據	<u>14,360</u>	<u>18,649</u>
	<u>\$ 15,569</u>	<u>\$ 19,137</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款	<u>\$ 11,794</u>	<u>\$ 55,788</u>
應收分期帳款	5,435	5,076
減：長期應收分期帳款	<u>-</u>	<u>-</u>
一年內到期之應收分期帳款	<u>5,435</u>	<u>5,076</u>
小計	17,229	60,864
減：備抵呆帳	(<u>190</u>)	(<u>190</u>)
合計	17,039	60,674
應收帳款－關係人	<u>2,754</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,793</u>	<u>\$ 60,674</u>

本公司主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故本公司之應收款項係客戶購買本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，本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。

本公司採用 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。因本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本公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，本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。

本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：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 361 天以上	合計
預期信用損失率	-	%	
總帳面金額	\$ 19,793	\$ 190	\$ 19,983
備抵損失（存續期間預期信用損失）	<u>-</u>	(<u>190</u>)	(<u>190</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 19,793</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,793</u>

107 年 12 月 31 日

	未 逾 期	逾期 361 天以上	合 計
預期信用損失率	-	%	
總帳面金額	\$ 60,674	\$ 190	\$ 60,864
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	<u>\$ 60,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,674</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$ 190	\$ 190
加：本年度提列減損損失	-	-
年底餘額	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 190</u>

八、存貨－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 9,552,868	\$ 4,318,933
營建用地	4,966,750	5,479,561
在建房地	2,637,567	9,343,938
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小 計	17,158,451	19,143,698
備抵存貨跌價損失	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)
	<u>\$ 17,019,049</u>	<u>\$ 19,004,296</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 3,521,236 仟元及 3,851,322 仟元。108 及 107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失分別為 0 仟元及 330 仟元。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 15,077,341 仟元及 16,524,074 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二七。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	108年12月31日	107年12月31日
伯爵特區	灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛帝寶	廣 1	186,412	186,412
宏盛陽明	福 1	-	181,040
宏盛帝境	都 3	-	72,142
宏盛新世界	新 2	73,023	185,709
宏盛得意山莊－微風區	奇 1	-	36,246
宏盛新世界 2	新 1	1,953,097	2,148,046
宏盛得意山莊－春風區	奇 2	-	1,231,281
裸心－納景	奇 3	95,894	180,049
海洋都心 2	海都 2	290,128	88,744
海洋都心 3	海都 3	335,988	-
宏盛水悅	新 3	4,200,318	-
海上皇宮	田 245	<u>2,408,744</u>	<u>-</u>
小 計		9,552,868	4,318,933
備抵存貨跌價損失		(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)
		<u>\$ 9,543,604</u>	<u>\$ 4,309,669</u>

本公司於 108 年 3 月經董事會決議，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）。

(二) 營建用地

項 目 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
基隆市中山區德安段	\$ 210,725	\$ 210,725
汐止區金龍段、北山段、福德段	2,937	2,937
深坑區埔新段	510	510
萬里區下萬里加投段	10,290	10,290
士林區光華段	2,703	2,703
淡水區淡海段	2,495,048	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388
新莊區副都心段	-	70,203
汐止區智興段	242,336	242,336
士林區福林段	46,403	46,403
新店區斯馨段	-	462,018
中山區榮星段	<u>19,410</u>	<u>-</u>
小 計	4,966,750	5,479,561
備抵存貨跌價損失	(<u>124,309</u>)	(<u>124,440</u>)
	<u>\$ 4,842,441</u>	<u>\$ 5,355,121</u>

本公司於 107 年 4 月、8 月及 108 年 1 月將新莊區副都心段土地成本分別為 745,382 仟元、163,446 仟元及 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，另於 108 年 9 月將中山區榮星段土地成本為 87,864 仟元轉供出租，由營建用地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十三。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
淡水區新市段一新 3	\$ -	\$ 4,680,100
淡水區公司田段一田 245	-	1,821,851
淡水區新市段一海都 3	-	334,157
中山區長春段一建北	2,253,058	2,249,838
汐止區智興段一智 1	384,509	257,992
小 計	2,637,567	9,343,938
備抵存貨跌價損失	(5,829)	(5,698)
	<u>\$ 2,631,738</u>	<u>\$ 9,338,240</u>

本公司於 107 年 4 月因終止新莊區副都心一都 1 開發計劃並將其中 65 及 66 地號土地成本計 934,183 仟元轉供出租，由在建房地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十三；另於 107 年 5 月廢止建造執照，原建造成本計 37,792 仟元由在建房地轉列其他營業成本項下。

九、其他金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
受限制銀行存款—價金信託專戶	\$ 457,924	\$ 310,464
質押定存單	51,430	51,781
	<u>\$ 509,354</u>	<u>\$ 362,245</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	108年12月31日	107年12月31日
<u>非 流 動</u>		
國內投資		
上市股票	<u>\$669,181</u>	<u>\$676,168</u>

本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。本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，請參閱附註二七。

十一、採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日
投資子公司	<u>\$ 1,124,264</u>	<u>\$ 1,158,693</u>
	108年12月31日	107年12月31日
助群營造股份有限公司（助群營造）	\$ 663,803	\$ 701,868
Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	<u>460,461</u>	<u>456,825</u>
	<u>\$ 1,124,264</u>	<u>\$ 1,158,693</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	108年12月31日	107年12月31日
助群營造	100%	100%
HSCAC	100%	100%

本公司為擴展其他收入來源，於 107 年 9 月經董事會決議於美國投資設立 100%之子公司 HSCAC，投資金額美金 15,200 仟元，並由 HSCAC 以美金 15,000 仟元轉投資美國公司 STC Garden Walk LLC，持股比例 30%，有關轉投資資訊，請參閱附表一。

採用權益法之投資損益及其他綜合損益份額，除 HSCAC 係按未經會計師查核之財務報告計算外，其餘按經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

十二、不動產、廠房及設備－淨額

	辦 公 設 備	運 輸 設 備	其 他 設 備	合 計
<u>成 本</u>				
107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 6,645	\$ 1,985	\$ 6,434	\$ 15,064
增 添	-	-	821	821
107 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 6,645</u>	<u>\$ 1,985</u>	<u>\$ 7,255</u>	<u>\$ 15,885</u>
<u>累 計 折 舊</u>				
107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 5,631	\$ 1,235	\$ 5,970	\$ 12,836
折舊費用	218	331	425	974
107 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 5,849</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 6,395</u>	<u>\$ 13,810</u>
107 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 796</u>	<u>\$ 419</u>	<u>\$ 860</u>	<u>\$ 2,075</u>
<u>成 本</u>				
108 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 6,645	\$ 1,985	\$ 7,255	\$ 15,885
增 添	-	922	2,303	3,225
處 分	(6)	-	(50)	(56)
108 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 6,639</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 9,508</u>	<u>\$ 19,054</u>
<u>累 計 折 舊</u>				
108 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 5,849	\$ 1,566	\$ 6,395	\$ 13,810
處 分	(6)	-	(50)	(56)
折舊費用	186	315	929	1,430
108 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 6,029</u>	<u>\$ 1,881</u>	<u>\$ 7,274</u>	<u>\$ 15,184</u>
108 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 610</u>	<u>\$ 1,026</u>	<u>\$ 2,234</u>	<u>\$ 3,870</u>

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

辦公設備	3至10年
運輸設備	5年
其他設備	3至5年

本公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

十三、投資性不動產－淨額

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成 本</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,598,467		\$ 2,409,136			\$ 6,007,603	
自存貨轉入	<u>1,843,011</u>		<u>-</u>			<u>1,843,011</u>	
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 5,441,478</u>		<u>\$ 2,409,136</u>			<u>\$ 7,850,614</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 27,231		\$ 153,266			\$ 180,497	
折舊費用	-		43,833			43,833	
減損損失	<u>11,468</u>		<u>-</u>			<u>11,468</u>	
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 38,699</u>		<u>\$ 197,099</u>			<u>\$ 235,798</u>	
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 5,402,779</u>		<u>\$ 2,212,037</u>			<u>\$ 7,614,816</u>	
<u>成 本</u>							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 5,441,478		\$ 2,409,136			\$ 7,850,614	
自存貨轉入	<u>620,085</u>		<u>-</u>			<u>620,085</u>	
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 6,061,563</u>		<u>\$ 2,409,136</u>			<u>\$ 8,470,699</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 38,699		\$ 197,099			\$ 235,798	
折舊費用	-		43,833			43,833	
減損損失	<u>19,497</u>		<u>-</u>			<u>19,497</u>	
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 58,196</u>		<u>\$ 240,932</u>			<u>\$ 299,128</u>	
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 6,003,367</u>		<u>\$ 2,168,204</u>			<u>\$ 8,171,571</u>	

本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 年攤提折舊。本公司所持有之部份土地經評估業有減損跡象，於 108 及 107 年度提列減損損失 19,497 仟元及 11,468 仟元。

本公司投資性不動產公允價值主要係以非關係人之鑑價公司所評估之鑑價報告及管理階層依據公告現值等為基礎。評價之公允價值如下：

	108年12月31日	107年12月31日
公允價值	<u>\$15,872,536</u>	<u>\$15,066,823</u>

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 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 65,114 仟元及 53,781 仟元。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日
第 1 年	\$ 243,894
第 2 年	207,996
第 3 年	190,468
第 4 年	123,345
第 5 年	24,648
超過 5 年	<u>35,465</u>
	<u>\$ 825,816</u>

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
1 年內	\$ 203,725
超過 1 年但不超過 5 年	714,950
超過 5 年	<u>9,749</u>
	<u>\$ 928,424</u>

本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，請參閱附註二七。

十四、存出保證金

	108年12月31日	107年12月31日
合建保證金	\$ 314,308	\$ 330,308
法院提存保證金	8,500	8,500
其他保證金	<u>4,171</u>	<u>4,150</u>
	<u>\$ 326,979</u>	<u>\$ 342,958</u>

十五、其他非流動資產－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
土 地	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損	(<u>165,944</u>)	(<u>165,944</u>)
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>

上項土地係本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本公司。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。

十六、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行信用借款	\$ 1,140,000	\$ 630,000
銀行擔保借款（附註二七）	<u>900,000</u>	<u>2,310,000</u>
	<u>\$ 2,040,000</u>	<u>\$ 2,940,000</u>
銀行信用借款利率	1.48%-1.74%	1.48%-1.74%
銀行擔保借款利率	1.54%-1.59%	1.30%-1.85%

(二) 應付短期票券－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票（附註二七）	\$ 3,120,000	\$ 4,941,000
減：應付短期票券折價	(<u>4,999</u>)	(<u>5,790</u>)
	<u>\$ 3,115,001</u>	<u>\$ 4,935,210</u>
利 率	1.31%-1.63%	1.27%-1.61%

(三) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行擔保借款（附註二七）	\$ 6,302,500	\$ 6,372,500
減：一年內到期之長期借款	(<u>300,000</u>)	(<u>4,662,500</u>)
長期借款	<u>\$ 6,002,500</u>	<u>\$ 1,710,000</u>
到期日區間	109.03.27-112.06.29	108.01.16-112.06.29
利 率	1.32%-2.10%	1.45%-2.10%

十七、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 108 年及 107 年 12 月 31 日止分別為 1,190,443 仟元及 538,878 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。該保留期間為本公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 6% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 15,942	\$ 32,018
計畫資產公允價值	(21,979)	(20,978)
淨確定福利(資產)負債	(\$ 6,037)	\$ 11,040

淨確定福利負債(資產)變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
107 年 1 月 1 日	\$ 29,790	(\$ 20,254)	\$ 9,536
當期服務成本	438	-	438
利息費用(收入)	342	(249)	93
認列於損益	780	(249)	531
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(617)	(617)
精算(利益)損失—財務 假設變動	945	-	945
精算損益—經驗調整	5,040	-	5,040
認列於其他綜合損益	5,985	(617)	5,368

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債 (資 產)
雇主提撥	\$ -	(\$ 2,989)	(\$ 2,989)
福利支付	(4,537)	3,131	(1,406)
107年12月31日	<u>32,018</u>	<u>(20,978)</u>	<u>11,040</u>
當期服務成本	334	-	334
利息費用(收入)	<u>333</u>	<u>(234)</u>	<u>99</u>
認列於損益	<u>667</u>	<u>(234)</u>	<u>433</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(743)	(743)
精算(利益)損失—財務 假設變動	735	-	735
精算損益—經驗調整	<u>(15,936)</u>	<u>-</u>	<u>(15,936)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(15,201)</u>	<u>(743)</u>	<u>(15,944)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(1,566)</u>	<u>(1,566)</u>
福利支付	<u>(1,542)</u>	<u>1,542</u>	<u>-</u>
108年12月31日	<u>\$ 15,942</u>	<u>(\$ 21,979)</u>	<u>(\$ 6,037)</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	108年12月31日	107年12月31日
折 現 率	0.73%	1.04%
薪資預期增加率	1.50%	1.50%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.50%	(\$ 621)	(\$ 1,127)
減少 0.50%	\$ 659	\$ 1,200
薪資預期增加率		
增加 0.50%	\$ 569	\$ 1,056
減少 0.50%	(\$ 544)	(\$ 1,005)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	108年12月31日	107年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 796	\$ 3,010
確定福利義務平均到期期間	2年	2年

十九、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	800,000	800,000
額定股本	\$ 8,000,000	\$ 8,000,000
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	592,785	740,981
已發行股本	\$ 5,927,850	\$ 7,409,812

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。

本公司於 107 年 6 月 26 日經股東會決議以盈餘轉增資發行新股 123,497 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,234,969 仟元。前述盈餘轉增資案業經主管機關申報生效，以 107 年 8 月 20 日為增資基準日，並已辦妥變更登記。

本公司於 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

股案業以 108 年 10 月 2 日為申報生效，以 108 年 10 月 14 日為減資基準日，並已辦妥變更登記。

本公司於 109 年 3 月 25 日經董事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尚待預計於 109 年 6 月 19 日召開之股東會決議。

(二) 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	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
處分資產增益	5	5
其 他	9,501	9,501
	<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%。本公司章程之員工及董事酬勞分派政策，請參閱附註二一。

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 108 年 6 月 21 日及 107 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利（元）	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 300,499	\$ 260,765		
特別盈餘公積（迴轉）（ 9,417）		13,151		
現金股利	-	1,234,969	\$ -	\$ 2.00
股票股利	-	1,234,969	-	2.00

本公司 109 年 3 月 25 日董事會擬議 108 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利（元）
法定盈餘公積	\$ 134,005	
特別盈餘公積	5,503	
現金股利	296,392	\$ 0.50

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 19 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

	108年度	107年度
年初餘額	(\$ 2,360)	\$ -
當年度產生		
國外營運機構之換		
算差額	(11,385)	(2,360)
年底餘額	(\$ 13,745)	(\$ 2,360)

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

	108年度	107年度
年初餘額	\$157,276	\$245,684
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	(6,987)	(80,067)
採用權益法之子公司		
及關聯企業之		
份額	5,132	(2,765)
處分權益工具累計損益		
移轉至保留盈餘	(275)	(5,576)
年底餘額	\$155,146	\$157,276

(五) 庫藏股票

(單位：仟股)

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 股 數
108 年度				
子公司持有本公司股票	1,917	-	383	1,534
107 年度				
子公司持有本公司股票	1,778	319	180	1,917

子公司於資產負債表日持有本公司股票，相關資訊如下：

子 公 司 名 稱	持 有 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	市 價
108 年 12 月 31 日			
助群營造	1,534	\$ 39,652	\$ 39,652
107 年 12 月 31 日			
助群營造	1,917	\$ 48,990	\$ 48,990

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。

二十、收入

(一) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據（附註七）	<u>\$ 15,569</u>	<u>\$ 19,137</u>
應收帳款（附註七）	<u>\$ 17,039</u>	<u>\$ 60,674</u>
應收帳款－關係人（附註七）	<u>\$ 2,754</u>	<u>\$ -</u>
長期應收票據及款項（附註七）	<u>\$ 5,592</u>	<u>\$ 4,096</u>
合約負債－流動 銷售房地	<u>\$ 627,468</u>	<u>\$ 1,159,314</u>

(二) 合約成本相關資產

	108年12月31日	107年12月31日
流動 取得合約之增額成本	<u>\$124,041</u>	<u>\$262,034</u>

本公司考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金等支出可全數回收。108 及 107 年度認列攤銷費用分別為 164,688 仟元及 0 仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分請參閱 108 年度合併財務報告附註三三。

二一、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 1,561	\$ 1,001
股利收入	1,444	24,819
違約金收入	71,891	158,856
其他（附註二六）	<u>26,263</u>	<u>11,121</u>
	<u>\$ 101,159</u>	<u>\$ 195,797</u>

(二) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 201,597	\$ 207,533
減：列入符合要件資產成本之金額	(24,776)	(73,530)
	<u>\$ 176,821</u>	<u>\$ 134,003</u>
利息資本化利率	1.32%-1.44%	1.20%-1.44%

(三) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,430	\$ 974
投資性不動產	43,833	43,833
無形資產	766	457
合 計	<u>\$ 46,029</u>	<u>\$ 45,264</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 43,833	\$ 43,833
營業費用	1,430	974
	<u>\$ 45,263</u>	<u>\$ 44,807</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 766</u>	<u>\$ 457</u>

(四) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 29,374</u>	<u>\$ 47,957</u>

(五) 員工福利費用

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 86,157	\$ 97,058
退職後福利		
確定提撥計畫	3,355	2,966
確定福利計畫	433	531
其他員工福利	5,450	9,928
員工福利費用合計	<u>\$ 95,395</u>	<u>\$ 110,483</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,264	\$ 5,273
營業費用	92,131	105,210
	<u>\$ 95,395</u>	<u>\$ 110,483</u>

(六) 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為 0.2% 至 3.0% 及不高於 3% 提撥員工及董事酬勞。108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 109 年 3 月 25 日及 108 年 3 月 28 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	0.25%	0.25%
董事酬勞	0.50%	0.50%

金 額

	108年度			107年度		
	現	金	票	現	金	票
員工酬勞	\$ 3,897	\$ -	-	\$ 7,788	\$ -	-
董事酬勞	7,795	-	-	15,575	-	-

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 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。

二二、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：

	108年度	107年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 71,241	\$ 77,348
未分配盈餘加徵	145,864	-
	<u>217,105</u>	<u>77,348</u>
遞延所得稅		
當期產生者	(7,654)	(4,188)
稅率變動	-	13,498
	<u>(7,654)</u>	<u>9,310</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 209,451</u>	<u>\$ 86,658</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,547,292</u>	<u>\$ 3,091,646</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 309,458	\$ 618,329
稅上不可減除之費損	4,608	31,398
免稅所得	(383,140)	(599,673)
未認列之可減除暫時性差異	(1,997)	(82,146)
未認列之虧損扣抵	63,417	41,402
土地增值稅	71,241	77,348
未分配盈餘加徵	<u>145,864</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 209,451</u>	<u>\$ 86,658</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 108 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 62	\$ 62
預付土地增值稅	<u>1,268</u>	<u>1,268</u>
	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 1,330</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$145,806</u>	<u>\$ -</u>

(三) 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	年 初 餘 額	認列於損益	認列於其他 綜 合 損 益	年 底 餘 額
<u>108 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本 化利息	<u>\$ 85,798</u>	<u>(\$ 7,654)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,144</u>
<u>107 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本 化利息	<u>\$ 76,488</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 85,798</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異及未使用虧損扣抵

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
113 年度到期	\$ 12,916	\$ 12,916
114 年度到期	100,590	100,590
115 年度到期	187,042	187,042
116 年度到期	287,217	287,217
117 年度到期	213,428	207,010
118 年度到期	317,085	-
	<u>\$ 1,118,278</u>	<u>\$ 794,775</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,770,239</u>	<u>\$ 1,778,029</u>

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 106 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。

二三、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.89</u>	<u>\$ 4.07</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.89</u>	<u>\$ 4.06</u>

單位：每股元

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,337,841</u>	<u>\$ 3,004,988</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,337,841</u>	<u>\$ 3,004,988</u>

股 數

單位：仟股

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	707,071	738,939
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>212</u>	<u>369</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>707,283</u>	<u>739,308</u>

若本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。

二四、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保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。本公司之整體策略並無重大變化。

本公司資本結構係由淨債務（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。

本公司不須遵守其他外部資本規定。

本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。本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。本公司係依工程進度及營運所需資金調節公司之借款金額。

二五、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

公允價值層級

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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				
－國內上市（櫃）股票	\$ 669,181	\$ -	\$ -	\$ 669,181

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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				
－國內上市（櫃）股票	\$ 676,168	\$ -	\$ -	\$ 676,168

108 及 107 年度皆無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(二) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	\$ 1,630,059	\$ 1,341,537
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	669,181	676,168
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註 2)	14,534,942	15,330,866

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

本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，本公司致力於辨認、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。

本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。內部稽核人員協助本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

本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

本公司從事外幣之交易，因而使本公司產生匯率變動暴險。針對匯率風險之管理，本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。

下表為本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。

108 年 12 月 31 日

外 幣 資 產	外 幣 匯 率	帳 面 金 額
非貨幣性項目		
採權益法之子公司		
美 元	\$ 15,359 29.98 (美元：新台幣)	\$ <u>460,461</u>

107 年 12 月 31 日

外 幣 資 產	外 幣 匯 率	帳 面 金 額
非貨幣性項目		
採權益法之子公司		
美 元	\$ 14,873 30.72 (美元：新台幣)	\$ <u>456,825</u>

(2) 利率風險

因本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。本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。本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。

本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：

	108年12月31日	107年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 11,457,501	\$ 14,247,710

本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，本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，本公司 108 及 107 年度之稅前淨利將分別下降 114,575 仟元及 142,477 仟元，主因為本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。本公司因權益價格下跌 1% 時，108 及 107 年度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分別減少 6,692 仟元及 6,762 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本公司財務損失之風險。截至個體資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務及本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個體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

本公司之交易對象及履約他方均為信用良好之銀行及具穩定評等級之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

本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。

本公司投資之證券（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。另本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，惟其係屬本公司上下游策略整合之一環，本公司不預期存有重大流動性風險。

(1) 流動性及利率風險表

下表詳細說明本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，其係依據本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。

本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。

	108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	\$ 2,040,000	\$ -	\$ -	\$ 2,040,000
應付短期票券—淨額	3,120,000	-	-	3,120,000
應付票據	1,491,760	-	-	1,491,760
應付帳款	258,854	-	-	258,854
其他應付款	624,768	636,945	-	1,261,713
長期借款	300,000	5,642,500	360,000	6,302,500
存入保證金	-	65,114	-	65,114
	<u>\$ 7,835,382</u>	<u>\$ 6,344,559</u>	<u>\$ 360,000</u>	<u>\$ 14,539,941</u>

	107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	\$ 2,940,000	\$ -	\$ -	\$ 2,940,000
應付短期票券—淨額	4,941,000	-	-	4,941,000
應付票據	70,835	-	-	70,835
應付帳款	189,261	-	-	189,261
其他應付款	356,092	413,187	-	769,279
長期借款	4,662,500	550,000	1,160,000	6,372,500
存入保證金	-	53,781	-	53,781
	<u>\$ 13,159,688</u>	<u>\$ 1,016,968</u>	<u>\$ 1,160,000</u>	<u>\$ 15,336,656</u>

(2) 融資額度

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 8,504,500 仟元及 4,693,500 仟元。

二六、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
助群營造股份有限公司(助群營造)	子 公 司
Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	子 公 司
林 鴻 璋	自 106 年 8 月 1 日起非屬實質關係人
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

(二) 與關係人間之重大交易事項

除附註十五所述外，本公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 進 貨

關 係 人 類 別 / 名 稱	108年度	107年度
子 公 司		
助群營造	<u>\$ 108,269</u>	<u>\$ 70,094</u>

本公司與助群營造簽訂工程合約情形如下：

(1) 108 年 12 月 31 日

		(不 含 稅)		
工 地 別	承包方式	合 約 總 價 款	已 付 金 額	未 付 金 額
汐止區智興段-智 1	包工包料	<u>\$ 175,717</u>	<u>\$ 156,388</u>	<u>\$ 19,329</u>

(2) 107 年 12 月 31 日

		(不 含 稅)			
工 地 別	承包方式	合 約 總 價 款	已 付 金 額	未 付 金 額	
汐止區智興段-智 1	包工包料	<u>\$ 175,717</u>	<u>\$ 48,119</u>	<u>\$ 127,598</u>	

上開工程合約價款係依工程進度付款，其交易條件與非關係人並無顯著不同。

2. 應收帳款－關係人（不含對關係人放款）

關 係 人 類 別 / 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
宏泰人壽	<u>\$ 2,754</u>	<u>\$ -</u>

本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。108 及 107 年度應收關係人款項並未提列呆帳費用。

3. 其他應付款

關 係 人 類 別 / 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
子 公 司		
助群營造	<u>\$ 124,558</u>	<u>\$ 170,264</u>

4. 存貨－淨額（在建費用－勞務費）

關 係 人 類 別 / 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
實質關係人	<u>\$ 7,291</u>	<u>\$ -</u>

5. 其他收入

關 係 人 類 別 / 名 稱	108年度	107年度
實質關係人		
宏泰人壽	<u>\$ 15,000</u>	<u>\$ -</u>

本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，本公司依預估人力需求按月計價收款。

6. 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%。該工程本公司之總投入成本為 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；惟店鋪仍依比例共同持有。

(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%。該工程本公司之總投入成本為 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%。

7. 對主要管理階層之獎酬

	108年12月31日	107年12月31日
短期員工福利	\$ 34,237	\$ 29,415
退職後福利	107	103
	<u>\$ 34,344</u>	<u>\$ 29,518</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。

二七、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券一淨額及工程保固之擔保品：

	108年12月31日	107年12月31日
存貨－淨額	\$ 6,773,909	\$ 8,529,983
投資性不動產－淨額	6,759,346	6,354,437
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－淨額	624,800	640,000
質押定存單（帳列其他金融資產 －流動）	51,430	51,781
	<u>\$ 14,209,485</u>	<u>\$ 15,576,201</u>

二八、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，本公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 16,306,045 仟元及 16,259,267 仟元，已付金額分別為 15,572,623 仟元及 14,610,672 仟元，未付金額分別為 733,422 仟元及 1,648,595 仟元，依工程完工進度陸續支付。

二九、其 他

資產交換合約

本公司為有效整合淡海地區整體銷售資源，於 108 年 3 月經董事會決議以本公司持有之淡水區公司田段一田 245 房地（帳列存貨－在建房地項下）與愛山林建設開發股份有限公司持有之淡水區新市段一海都 3 房地進行交換，相關交換合約於 108 年 4 月簽訂，預計以雙方建案取得使用執照並完成總登為交換時點。

未決訴訟案

除下列說明外，與本公司有關之重要法律訴訟案共計 4 件，要求給付共 62,215 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 108 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

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。依本公司律師表示，本件爭訟係屬土地增值稅應如何分配負擔之問題，實難認 A 某等因本件爭訟之事實而受有任何損害，A 某等請求懲罰性賠償金，自認難有理由。故萬一本公司敗訴之賠償金額應僅限於 2,000 仟元及利息。另依本公司律師之意見，「個別磋商條款」係經 A 某等親自簽名確認，自應受其約束。故 A 某等指稱系爭「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定，違反內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，顯失公平，應屬無效，或本件之土地增值稅之負擔應依內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，尚非有據，日前接奉第二審判決書，法院判決本公司需給付 1,235 仟元及利息予 12 位原告。本公司針對前述仍有不服，已向台灣高等法院提起再審之訴，尋求救濟。

三十、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. 被投資公司資訊：附表三。

(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。

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 108 年 12 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	期股數(仟股) / 張數 / 單位	帳面金額	持股比例 %	期末		註
							市價 / 股權淨值	備	
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	\$ 40,617	0.16	\$ 40,617		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	80,482	628,564	3.34	628,564		註 1 及 2
助群營造	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	1,535	28,937	0.44	28,937		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	1,534	39,652	0.26	39,652		註 1
HSCAC	股票 STC Garden Walk LLC	關聯企業	採用權益法之投資	-	456,520	30	456,520		註 3

註 1：市價係按 108 年 12 月 31 日收盤價計算。

註 2：本公司提供其中 80,000 仟股（帳面金額為 624,800 仟元）予金融機構作為融資擔保。

註 3：係以該公司未經會計師查核之財務報告計算。

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 108 年度

附表二

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

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原因(註1)		應收(付)票據、帳款		備註(註2)
			進(銷)貨金	額	估總進(銷)貨之比率	授 信 期	單 價	價 授	信 期	應 餘	估總應收(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	\$ 108,269	8.16%	依合約付款	比價決定	與一般交易同		\$ -	-	(註)

註：本公司向關係人之進貨中，另含尚未支付之工程保留款 123,928 仟元，帳列其他應付款。

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 108 年度

附表三

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	投資未上期初	資金額	期末股數(仟股)	比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期損益	本期認列之損益	備註
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	\$ 831,026	469,044	44,485	100	\$ 663,803	22,713	(\$ 33,019)	註1
				469,044	469,044		20	100	460,461	15,021	15,021	註2

註 1：係以該公司 108 年經會計師查核之財務報告計算。

註 2：係以該公司 108 年未經會計師查核之財務報告計算。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
在建房地明細表		明細表二
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產－非流動變動明細表		明細表三
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二
投資性不動產變動明細表		附註十三
其他非流動資產明細表		附註十五
短期借款明細表		附註十六、明細表五
應付短期票券明細表		附註十六、明細表六
長期借款明細表		附註十六、明細表七
遞延所得稅負債明細表		附註二二
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表八
營業成本明細表		明細表八
推銷費用明細表		明細表九
管理費用明細表		明細表九
其他收益及費損淨額明細表		附註二一
財務成本明細表		附註二一
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費 用功能別彙總表		附註二一、明細表十

宏盛建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
庫存現金及週轉金				\$	160
銀行存款					
活期存款				747,475	
支票存款					<u>6</u>
					<u>\$ 747,641</u>

宏盛建設股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

工	程	別	年 初 餘 額	本 年 度 增 加 (減 少)	重 分 類	年 底 餘 額
在建房地：						
	淡水區新市段（新3）		\$ 4,680,100	\$ 1,082,655	(\$ 5,762,755)	\$ -
	淡水區公司田段（田 245）		1,821,851	586,894	(2,408,745)	-
	淡水區新市段（海都3）		334,157	-	(334,157)	-
	中山區長春段（建北）		2,249,838	3,220	-	2,253,058
	汐止區智興段（智1）		257,992	126,517	-	384,509
	備抵存貨跌價損失		(<u>5,698</u>)	-	(<u>131</u>)	(<u>5,829</u>)
	合 計		<u>\$ 9,338,240</u>	<u>\$ 1,799,286</u>	<u>(\$ 8,505,788)</u>	<u>\$ 2,631,738</u>

註：在建房地帳面價值 2,204,734 仟元業已提供作為短期借款、應付短期票券及長期借款之擔保品。

宏盛建設股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元／仟股

名稱	年 初 股 數	餘 公 允 價 值	本 額	年 度 數	變 金	動 額	金 未 實	融 現 利	商 品 益	年 股	底 數	餘 公 允 價 值	額 或 提 質	擔 押 情 形	保 形
群益金鼎證券股份有限公司	3,610	\$ 32,312		-	\$ -	-	\$ 8,305				3,610	\$ 40,617		無	
王道商業銀行股份有限公司	80,482	643,856		-		-	(15,292)				80,482	628,564		註	
		\$ 676,168			\$ -	-	(\$ 6,987)					\$ 669,181			

註：本公司提供其中 80,000 仟股（帳面金額為 624,800 仟元）予金融機構作為融資擔保。

宏盛建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司	年初		年度		變動		現金股利		認列之投資(損)益		認列被投資公司其他綜合損益		年底		餘額		市價或股權淨值		提供擔保或質抵押情形		註
	年	股	數	金	數	金	數	金	(損)	益	(損)	益	數	金	數	金	額	金	額	備	
未上市(櫃)公司																					
助群營造公司		44,485	-	\$ 701,868	-	\$ 3,835	\$ -	\$ -	(\$ 33,019)	(\$ 8,881)	\$ -	\$ -	\$ -	44,485	100	\$ 663,803	\$ 571,914	無	無	註 1 及 2	
HSCAC		20	-	456,825	-	-	-	-	15,021	-	-	-	(11,385)	20	100	460,461	460,461	無	無	註 3	
				\$ 1,158,693		\$ 3,835	\$ -	\$ -	(\$ 17,998)	(\$ 8,881)	(\$ 8,881)	(\$ 11,385)	(\$ 11,385)			\$ 1,124,264	\$ 1,032,375				

註 1：股權淨值係按同期間經會計師查核之財務報告帳面淨值計算。

註 2：本年度變動係助群營造公司收到本公司減資退回股款 3,835 仟元，認列被投資公司其他綜合損益係包含透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益 5,132 仟元及確定福利計畫再衡量數(14,012)仟元。

註 3：股權淨值係按同期間未經會計師查核之財務報告帳面淨值計算。

宏盛建設股份有限公司

短期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

借款種類及債權人	借款期限	利率(%)	年底餘額	融資金額	擔保品
信用借款					
華南營業	108/07/26-108/10/25	1.48%	\$ 200,000	\$ 200,000	
一銀營業	108/12/30-109/12/30	1.74%	200,000	200,000	
彰銀長安	108/12/13-109/02/11	1.55%	100,000	250,000	
上海三民	108/12/11-109/03/10	1.50%	180,000	180,000	
國泰企金	-	-	-	1,480,000	
			680,000	2,310,000	
抵押借款					
遠東台北	108/11/19-109/02/17	1.54%	400,000	700,000	投資性不動產
聯邦松江	108/06/21-109/06/21	1.60%	500,000	830,000	存貨—營建用地
國泰企金	108/12/18-109/12/18	1.50%	460,000	500,000	投資性不動產
聯邦松江	-	-	-	100,000	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—王道商銀股票
			1,360,000	2,130,000	
			\$ 2,040,000	\$ 4,440,000	

宏盛建設股份有限公司

應付短期票券明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

保	證	機	構	借	款	性	質	發	行	期	間	利率區間(%)	借	款	金	額	融	資	額	度	擔	保	品
台銀	松江			質押借款				108/11/11-109/01/10	-			-	\$	100,000		\$	500,000			存貨—營建用地			
土銀	長安			信用借款				108/11/29-109/02/27	1.63%					700,000			300,000			投資性不動產			
中信	營業			抵押借款				108/12/17-109/02/15	1.61%					650,000			900,000			投資性不動產			
台中	銀行	中山		抵押借款				108/11/01-109/02/07	1.31%					800,000			800,000			投資性不動產			
中華	票券			抵押借款				108/11/01-109/02/07	1.61%					150,000			850,000			存貨—營建用地			
中華	票券			抵押借款				108/12/05-109/02/13	1.53%					100,000			300,000			透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—王道商銀股票			
大慶	票券			質押借款																投資性不動產			
萬通	票券			抵押借款				108/10/28-109/01/17	1.50%					350,000			800,000			透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—王道商銀股票			
萬通	票券			質押借款					-					-			200,000			存貨—營建用地			
合作金庫	票券			抵押借款					-					-			470,000			透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—王道商銀股票			
兆豐	票券			質押借款					-					-			200,000			存貨—營建用地			
台灣	票券			抵押借款				108/11/08-109/02/14	1.60%					270,000			377,000			商銀股票			
合計														3,120,000			<u>\$ 6,497,000</u>						
減：應付短期票券折價														(4,999)									
應付短期票券—淨額																							

宏盛建設股份有限公司
長期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表七

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

名	稱	借	款	期	間	償	還	辦	法	年 利 率 (%)	一 年 內 到 期	一 年 以 上 到 期	餘	額	抵	押	或	擔	保
抵押借款																			
中信營業		108/01/16-110/01/16				註 1				1.54%	\$ -	\$ 1,400,000	\$ 1,400,000		投資性不動產				
台銀松江		106/08/14-109/08/14				註 2				1.62%	300,000	-	300,000		存貨－營建用地				
台銀松江		96/08/13-111/08/13				註 2				1.99%	-	500,000	500,000		存貨－營建用地				
兆豐松南		108/10/01-109/03/27				註 3				1.50%	-	2,500,000	2,500,000		投資性不動產				
兆豐松南		108/12/06-111/06/03				註 3				1.50%	-	312,500	312,500		投資性不動產				
東亞台北		108/03/28-110/03/26				註 3				1.32%	-	480,000	480,000		存貨－待售房地				
富邦安和		108/12/31-111/01/17				註 3				1.85%	-	200,000	200,000		存貨－在建土地				
瑞興城內		107/06/21-110/06/21				註 3				1.61%	-	80,000	80,000		投資性不動產				
瑞興城內		107/06/21-110/06/21				註 3				1.61%	-	170,000	170,000		投資性不動產				
土銀信義		107/06/29-112/06/29				註 4				2.10%	-	100,000	100,000		投資性不動產				
土銀信義		107/10/16-112/06/29				註 4				2.10%	-	100,000	100,000		投資性不動產				
土銀信義		107/11/22-112/06/29				註 4				2.10%	-	160,000	160,000		投資性不動產				
											\$ 300,000	\$ 6,002,500	\$ 6,302,500						

註 1：按月付息，到期時本金一次償還，可循環動用。

註 2：按月付息，以 101 年 8 月 13 日為第一期，本金以每 6 個月為 1 期，共分 11 期，第 1 至 10 期每期還本 5,000 仟元，若建案無法於 102 年 8 月 13 日前動工興建，應再額外

還本 190,000 仟元，餘欠本金到期全部清償。因該建案未於期限內動工興建，本公司已於 102 年 8 月依約定額外償還本金 190,000 仟元。本公司於 106 年 3 月亦提前償還

本金 250,000 仟元。

註 3：按月付息，每筆借款最長不逾 180 天，到期清償，可循環動用。

註 4：按月付息，到期清償，於完工交屋辦理分戶貸款時優先轉還貸款，未辦理分戶貸款者按比例提前清償。

宏盛建設股份有限公司
營業收入及成本明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

項 目	營 業 收 入	營 業 成 本
銷售房地業務		
土 地	\$ 3,563,830	\$ 1,186,591
房 屋	<u>2,042,789</u>	<u>2,334,645</u>
	<u>5,606,619</u>	<u>3,521,236</u>
租賃業務		
租 賃	222,173	48,871
資產減損損失	<u>-</u>	<u>19,497</u>
	<u>222,173</u>	<u>68,368</u>
	<u>\$ 5,828,792</u>	<u>\$ 3,589,604</u>

宏盛建設股份有限公司

營業費用明細表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
員工福利費用	\$ 360	\$ 91,771	\$ 92,131
稅 捐	-	127,952	127,952
廣 告 費	272,516	-	272,516
雜 費	9,608	48,262	57,870
其他（註）	<u>13,449</u>	<u>34,310</u>	<u>47,759</u>
	<u>\$ 295,933</u>	<u>\$ 302,295</u>	<u>\$ 598,228</u>

註：各項目金額皆未超過本科目金額 5%。

宏盛建設股份有限公司

本年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

	108年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 2,956	\$ 64,612	\$ 67,568	\$ 4,808	\$ 66,404	\$ 71,212
勞健保費用	89	6,175	6,264	116	5,735	5,851
退休金費用	123	3,665	3,788	215	3,282	3,497
董事酬金	-	12,325	12,325	-	19,995	19,995
其他員工福利費用	<u>96</u>	<u>5,354</u>	<u>5,450</u>	<u>134</u>	<u>9,794</u>	<u>9,928</u>
	3,264	92,131	95,395	5,273	105,210	110,483
折舊費用	43,833	1,430	45,263	43,833	974	44,807
攤銷費用	<u>-</u>	<u>766</u>	<u>766</u>	<u>-</u>	<u>457</u>	<u>457</u>
	<u>\$ 47,097</u>	<u>\$ 94,327</u>	<u>\$ 141,424</u>	<u>\$ 49,106</u>	<u>\$ 106,641</u>	<u>\$ 155,747</u>

註： 1. 108 及 107 年底員工人數分別為 92 人及 93 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 6 人。

2.(1) 本年度平均員工福利費用分別為 966 仟元。(「本年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」÷「本年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)。前一年度平均員工福利費用為 1,040 仟元。(「前一年度員工福利費用合計數-董事酬金合計數」÷「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)。

(2) 本年度平均員工薪資費用分別為 786 仟元。(本年度薪資費用合計數÷「本年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)。前一年度平均員工薪資費用為 819 仟元。(前一年度薪資費用合計數÷「前一年度員工人數-未兼任員工之董事人數」)。

(3) 平均員工薪資費用調整變動情形(4)% (「本年度平均員工薪資費用-前一年度平均員工薪資費用」÷前一年度平均員工薪資費用)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

號
1090184

會員姓名：
(1) 鄭旭然

(2) 陳麗琦

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓

事務所電話：27259988

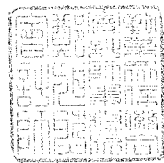
事務所統一編號：94998251

會員證書字號：
(1) 北市會證字第 3467 號

委託人統一編號：22221180

(2) 北市會證字第 1655 號

印鑑證明書用途：辦理宏盛建設股份有限公司 108 年度（自民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	鄭旭然	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	陳麗琦	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國 109 年 月 日