

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112及111年第2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	12~38		六~二八
(七) 關係人交易	38~41		二九
(八) 質抵押之資產	41		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	42		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	42		三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	42~43、45~48		三三
2. 轉投資事業相關資訊	42~43、45~48		三三
3. 大陸投資資訊	43		三三
4. 主要股東資訊	43、49		三三
(十四) 部門資訊	44		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 112 年及 111 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達宏盛集團民國 112 年及 111 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併績效，以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 鄭 旭 然

鄭 旭 然



會計師 謝 東 儒

謝 東 儒



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日



宏盛建設股份有限公司

合併資產負債表

民國 112 年 6 月 30 日 及 111 年 12 月 31 日 及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 959,418	3	\$ 1,523,342	5	\$ 924,492	3
1140	合約資產 (附註二三及二九)	64,235	-	64,030	-	121,851	-
1150	應收票據 (附註七及二三)	1,576	-	1,811	-	3,451	-
1170	應收帳款一淨額 (附註七及二三)	18,122	-	3,579	-	39,756	-
1180	應收帳款一關係人 (附註七、二三及二九)	-	-	563	-	563	-
1200	其他應收款	13,125	-	6,698	-	6,662	-
1220	本期所得稅資產 (附註四)	89	-	18	-	1	-
130X	存貨一淨額 (附註八、二九及三十)	13,780,398	46	12,966,008	42	14,523,240	43
1410	預付款項	767,858	3	753,326	3	720,404	2
1476	其他金融資產 (附註九及三十)	672,765	2	658,465	2	2,219,300	7
1479	其他流動資產	23,998	-	23,050	-	22,385	-
1480	取得合約之增額成本 (附註二三)	192,633	1	233,922	1	301,723	1
11XX	流動資產總計	<u>16,494,217</u>	<u>55</u>	<u>16,234,812</u>	<u>53</u>	<u>18,883,828</u>	<u>56</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 (附註十)	86,600	-	77,742	-	69,747	-
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 (附註十一及三十)	159,986	1	309,112	1	359,447	1
1550	採用權益法之投資 (附註十三)	522,508	2	505,227	2	489,606	2
1600	不動產、廠房及設備—淨額 (附註十五及二四)	1,656	-	1,919	-	2,127	-
1760	投資性不動產—淨額 (附註十六、二四及三十)	12,334,761	41	13,327,856	43	13,324,799	40
1780	無形資產—淨額 (附註二四)	20,674	-	21,260	-	22,969	-
1920	存出保證金 (附註十七及二九)	122,240	1	121,910	1	279,573	1
1930	長期應收票據及款項—淨額 (附註七及二三)	241	-	878	-	920	-
1975	淨確定福利資產 (附註四)	17,493	-	17,493	-	13,175	-
1990	其他非流動資產—淨額 (附註十八)	107,004	-	107,004	-	107,004	-
15XX	非流動資產總計	<u>13,373,163</u>	<u>45</u>	<u>14,490,401</u>	<u>47</u>	<u>14,669,367</u>	<u>44</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 29,867,380</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,725,213</u>	<u>100</u>	<u>\$ 33,553,195</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十九)	\$ 4,260,000	14	\$ 4,260,000	14	\$ 4,750,000	14
2110	應付短期票券—淨額 (附註十九)	1,893,419	6	1,895,561	6	3,724,331	11
2130	合約負債 (附註二三)	705,075	2	1,177,636	4	2,337,454	7
2150	應付票據	25	-	-	-	-	-
2170	應付帳款	271,634	1	447,463	1	362,044	1
2200	其他應付款 (附註二十)	1,740,967	6	833,412	3	1,308,541	4
2230	本期所得稅負債 (附註四)	50,544	-	14,900	-	11,840	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註十九)	4,064,000	14	1,538,000	5	-	-
2399	其他流動負債	125,611	1	150,532	-	132,043	-
21XX	流動負債總計	<u>13,111,275</u>	<u>44</u>	<u>10,317,504</u>	<u>33</u>	<u>12,626,253</u>	<u>37</u>
	非流動負債						
2540	長期借款 (附註十九)	2,069,000	7	5,259,000	17	7,120,000	21
2552	負債準備	50,982	-	50,519	-	48,358	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四)	81,196	-	73,107	-	71,263	-
2645	存入保證金 (附註十六及二九)	95,955	1	98,404	1	90,215	1
25XX	非流動負債總計	<u>2,297,133</u>	<u>8</u>	<u>5,481,030</u>	<u>18</u>	<u>7,329,836</u>	<u>22</u>
2XXX	負債總計	<u>15,408,408</u>	<u>52</u>	<u>15,798,534</u>	<u>51</u>	<u>19,956,089</u>	<u>59</u>
	歸屬於本公司業主權益 (附註二二)						
3100	普通股股本	4,742,280	16	4,742,280	15	4,742,280	14
3200	資本公積	2,337,566	8	2,337,566	8	2,336,093	7
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	1,744,409	6	1,541,878	5	1,541,878	5
3320	特別盈餘公積	18,026	-	16,369	-	16,369	-
3350	未分配盈餘	5,623,434	18	6,278,886	21	4,936,609	15
3300	保留盈餘總計	<u>7,385,869</u>	<u>24</u>	<u>7,837,133</u>	<u>26</u>	<u>6,494,856</u>	<u>20</u>
3400	其他權益	39,079	-	55,522	-	69,699	-
3500	庫藏股票	(45,822)	-	(45,822)	-	(45,822)	-
31XX	本公司業主之權益總計	<u>14,458,972</u>	<u>48</u>	<u>14,926,679</u>	<u>49</u>	<u>13,597,106</u>	<u>41</u>
3XXX	權益總計	<u>14,458,972</u>	<u>48</u>	<u>14,926,679</u>	<u>49</u>	<u>13,597,106</u>	<u>41</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 29,867,380</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,725,213</u>	<u>100</u>	<u>\$ 33,553,195</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：王智梅





民國 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日 及 民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘（虧損）為元

代 碼	112年4月1日至6月30日		111年4月1日至6月30日		112年1月1日至6月30日		111年1月1日至6月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入（附註二三、二九及三四）								
4100 銷售房地收入	\$ 292,192	77	\$ 908,969	92	\$ 1,436,206	90	\$ 2,085,186	93
4300 租賃收入	89,498	23	78,978	8	166,484	10	148,985	7
4500 工程收入	577	-	(113)	-	3,586	-	543	-
4000 營業收入合計	<u>382,267</u>	<u>100</u>	<u>987,834</u>	<u>100</u>	<u>1,606,276</u>	<u>100</u>	<u>2,234,714</u>	<u>100</u>
營業成本（附註二四）								
5110 銷售房地成本（附註八）	193,444	51	526,906	53	866,386	54	1,201,587	54
5300 租賃成本	19,305	5	15,768	2	38,430	2	28,939	1
5500 工程成本	55	-	(9,327)	(1)	1,616	-	(3,633)	-
5000 營業成本合計	<u>212,804</u>	<u>56</u>	<u>533,347</u>	<u>54</u>	<u>906,432</u>	<u>56</u>	<u>1,226,893</u>	<u>55</u>
5900 營業毛利	<u>169,463</u>	<u>44</u>	<u>454,487</u>	<u>46</u>	<u>699,844</u>	<u>44</u>	<u>1,007,821</u>	<u>45</u>
營業費用（附註二三、二四及二九）								
6100 推銷費用	20,432	5	55,082	6	65,423	4	89,239	4
6200 管理費用	125,280	33	108,222	11	219,580	14	191,252	8
6000 營業費用合計	<u>145,712</u>	<u>38</u>	<u>163,304</u>	<u>17</u>	<u>285,003</u>	<u>18</u>	<u>280,491</u>	<u>12</u>
6900 營業淨利	<u>23,751</u>	<u>6</u>	<u>291,183</u>	<u>29</u>	<u>414,841</u>	<u>26</u>	<u>727,330</u>	<u>33</u>
營業外收入及支出								
7010 其他收入（附註二四及二九）	3,010	1	3,628	-	8,096	-	24,787	1
7020 其他利益及損失（附註二四）	4,259	1	6,898	1	883	-	9,902	-
7050 財務成本（附註二四）	(42,587)	(11)	(48,149)	(5)	(87,589)	(5)	(89,691)	(4)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額（附註十三）	12,074	3	7,605	1	21,480	1	(2,928)	-
7000 營業外收入及支出合計	<u>(23,244)</u>	<u>(6)</u>	<u>(30,018)</u>	<u>(3)</u>	<u>(57,130)</u>	<u>(4)</u>	<u>(57,930)</u>	<u>(3)</u>
7900 稅前淨利	507	-	261,165	26	357,711	22	669,400	30
7950 所得稅費用（附註四及二五）	(57,340)	(15)	(19,942)	(2)	(64,601)	(4)	(32,540)	(1)
8200 本期淨利（損）	<u>(56,833)</u>	<u>(15)</u>	<u>241,223</u>	<u>24</u>	<u>293,110</u>	<u>18</u>	<u>636,860</u>	<u>29</u>
其他綜合損益								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益（附註二二）	18,632	5	(63,171)	(6)	61,505	4	35,113	2
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）	11,929	3	18,685	2	7,577	1	34,497	1
8300 本期其他綜合損益（稅後淨額）	<u>30,561</u>	<u>8</u>	<u>(44,486)</u>	<u>(4)</u>	<u>69,082</u>	<u>5</u>	<u>69,610</u>	<u>3</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>(\$ 26,272)</u>	<u>(7)</u>	<u>\$ 196,737</u>	<u>20</u>	<u>\$ 362,192</u>	<u>23</u>	<u>\$ 706,470</u>	<u>32</u>
淨利（損）歸屬於：								
8610 本公司業主	<u>(\$ 56,833)</u>	<u>(15)</u>	<u>\$ 241,223</u>	<u>24</u>	<u>\$ 293,110</u>	<u>18</u>	<u>\$ 636,860</u>	<u>29</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	<u>(\$ 26,272)</u>	<u>(7)</u>	<u>\$ 196,737</u>	<u>20</u>	<u>\$ 362,192</u>	<u>23</u>	<u>\$ 706,470</u>	<u>32</u>
每股盈餘（虧損）（附註二六）								
9710 基 本	<u>(\$ 0.12)</u>		<u>\$ 0.51</u>		<u>\$ 0.62</u>		<u>\$ 1.35</u>	
9810 稀 釋	<u>(\$ 0.12)</u>		<u>\$ 0.51</u>		<u>\$ 0.62</u>		<u>\$ 1.35</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅





宏盛建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代碼	股數 (仟股)	本 金 額	資 本 公 積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目		庫 藏 股 票	權 益 總 額	
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 評 價 損 益	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額			
A1	111 年 1 月 1 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,336,093	\$ 1,452,849	\$ 21,769	\$ 4,906,281	\$ 96,652	(\$ 50,392)	(\$ 45,822)	\$13,459,710
	110 年度盈餘分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	89,029	-	(89,029)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	(5,400)	5,400	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	(569,074)	-	-	-	(569,074)
D1	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	636,860	-	-	-	636,860
D3	111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	35,113	34,497	-	69,610
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	-	-	-	-	46,171	(46,171)	-	-	-
Z1	111 年 6 月 30 日餘額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,336,093</u>	<u>\$ 1,541,878</u>	<u>\$ 16,369</u>	<u>\$ 4,936,609</u>	<u>\$ 85,594</u>	<u>(\$ 15,895)</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$13,597,106</u>
A1	112 年 1 月 1 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,337,566	\$ 1,541,878	\$ 16,369	\$ 6,278,886	\$ 54,618	\$ 904	(\$ 45,822)	\$14,926,679
	111 年度盈餘分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	-	202,531	-	(202,531)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	1,657	(1,657)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	(829,899)	-	-	-	(829,899)
D1	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	293,110	-	-	-	293,110
D3	112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	61,505	7,577	-	69,082
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具	-	-	-	-	-	85,525	(85,525)	-	-	-
Z1	112 年 6 月 30 日餘額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,337,566</u>	<u>\$ 1,744,409</u>	<u>\$ 18,026</u>	<u>\$ 5,623,434</u>	<u>\$ 30,598</u>	<u>\$ 8,481</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$14,458,972</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 357,711	\$ 669,400
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	35,486	26,488
A20200	攤銷費用	768	2,696
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨利益	(883)	(13,180)
A20900	利息費用	87,589	89,691
A29900	提列負債準備	1,333	2,009
A21200	利息收入	(5,283)	(777)
A22400	採用權益法認列之關聯企業損益 之份額	(21,480)	2,928
A24100	外幣兌換利益	-	(2)
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	(7,975)	(5,755)
A31125	合約資產	(205)	20,370
A31130	應收票據	872	1,817
A31150	應收帳款	(14,543)	919
A31160	應收帳款－關係人	563	5,075
A31180	其他應收款	(6,649)	2,476
A31200	存 貨	197,489	608,733
A31230	預付款項	(14,532)	(108,406)
A31240	其他流動資產	(948)	(676)
A31250	其他金融資產	(14,300)	(1,101,333)
A31270	取得合約之增額成本	41,289	(159,018)
A32125	合約負債	(472,561)	1,073,039
A32130	應付票據	25	-
A32150	應付帳款	(175,829)	(74,507)
A32180	其他應付款	77,648	(7,775)
A32230	其他流動負債	(24,921)	(50,957)
A32200	負債準備	(870)	(3,097)
A33000	營運產生之現金流入	39,794	980,158

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
A33100	收取之利息	\$ 5,505	\$ 985
A33300	支付之利息	(137,460)	(122,549)
A33500	支付之所得稅	(20,939)	(22,524)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>(113,100)</u>	<u>836,070</u>
	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	210,631	113,190
B02700	取得不動產、廠房及設備	(163)	-
B05400	取得投資性不動產	(3,965)	(11,477)
B03700	存出保證金增加	(330)	(164)
B04500	取得無形資產	(182)	-
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>205,991</u>	<u>101,549</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款減少	-	(50,000)
C00600	應付短期票券減少	(2,142)	(942,081)
C01600	舉借長期借款	3,458,000	7,550,000
C01700	償還長期借款	(4,122,000)	(7,340,000)
C03000	存入保證金增加(減少)	(2,449)	5,850
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(668,591)</u>	<u>(776,231)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>11,776</u>	<u>9,144</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	(563,924)	170,532
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,523,342</u>	<u>753,960</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 959,418</u>	<u>\$ 924,492</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 85 年 2 月 12 日起於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 112 年 8 月 10 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 112 年度修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 並未造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 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>
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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IFRS 17之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	註 3

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

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：於此等修正發布後，例外規定及揭露已適用之事實，立即適用，並依 IAS 8 之規定追溯適用；其他揭露規定於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用，期中期間結束日為 2023 年 12 月 31 日以前者之期中財務報導不適用該等其他揭露規定。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（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四。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 111 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. 所得稅費用

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 111 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 1,950	\$ 1,850	\$ 2,011
銀行支票及活期存款	957,468	1,521,492	922,481
	<u>\$ 959,418</u>	<u>\$ 1,523,342</u>	<u>\$ 924,492</u>

七、應收票據、應收帳款－淨額及應收帳款－關係人

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
應收票據	\$ 486	\$ 350	\$ 670
應收分期票據	1,331	2,339	3,701
減：長期應收分期票據	(241)	(878)	(920)
一年內到期之應收分期票據	1,090	1,461	2,781
	<u>\$ 1,576</u>	<u>\$ 1,811</u>	<u>\$ 3,451</u>
應收帳款	\$ 18,309	\$ 3,666	\$ 47,808
應收分期帳款	17	117	1,762
減：長期應收分期帳款	-	-	-
一年內到期之應收分期帳款	17	117	1,762
小計	18,326	3,783	49,570
減：備抵損失	(204)	(204)	(9,814)
合計	<u>18,122</u>	<u>3,579</u>	<u>39,756</u>
應收帳款－關係人	2,846	3,409	7,144
減：備抵損失	(2,846)	(2,846)	(6,581)
合計	<u>-</u>	<u>563</u>	<u>563</u>
總計	<u>\$ 18,122</u>	<u>\$ 4,142</u>	<u>\$ 40,319</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產所產生，其收款條件係依銷售合約約定方式收款。若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，合併公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件簽立『分期還款契約書』以分期方式收款。

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

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

合併公司衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

112年6月30日

	未逾 期	逾 1-365天	逾 365天以上	交易對手已 有違約跡象	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 18,122	\$ -	\$ 204	\$ 2,846	\$ 21,172
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	(204)	(2,846)	(3,050)
攤銷後成本	<u>\$ 18,122</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,122</u>

111年12月31日

	未逾 期	逾 1-365天	逾 365天以上	交易對手已 有違約跡象	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 4,142	\$ -	\$ 204	\$ 2,846	\$ 7,192
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	(204)	(2,846)	(3,050)
攤銷後成本	<u>\$ 4,142</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,142</u>

111年6月30日

	未逾 期	逾 1-365天	逾 365天以上	交易對手已 有違約跡象	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 40,319	\$ -	\$ 190	\$ 16,205	\$ 56,714
備抵損失（存續期間預期 信用損失）	-	-	(190)	(16,205)	(16,395)
攤銷後成本	<u>\$ 40,319</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,319</u>

應收帳款之備抵損失之變動資訊如下：

	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
期初／期末餘額	<u>\$ 3,050</u>	<u>\$ 16,395</u>

八、存貨－淨額

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
待售房地	\$ 2,292,736	\$ 3,109,741	\$ 3,387,063
營建用地	5,946,533	4,977,021	4,977,021
在建房地	5,679,265	5,017,382	6,216,295
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>	<u>82,263</u>
小計	13,919,800	13,105,410	14,662,642
備抵存貨跌價損失	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)
	<u>\$ 13,780,398</u>	<u>\$ 12,966,008</u>	<u>\$ 14,523,240</u>

112年及111年4月1日至6月30日及112年及111年1月1日至6月30日與存貨相關之銷貨成本分別為193,444仟元、526,906仟元、866,386仟元及1,201,587仟元。112年及111年4月1日至6月30日及112年及111年1月1日至6月30日之銷貨成本包括存貨跌價損失皆為0仟元。

截至112年6月30日暨111年12月31日及6月30日止，預期超過12個月以後回收之存貨分別有12,947,668仟元、11,524,384仟元及12,882,015仟元。

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	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
伯爵特區	灣6	\$ 9,264	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛蒙德里安 (原名宏盛新世界2)	新1	53,948	142,213	426,982
海洋都心2	海都2	88,076	102,026	137,485
宏盛水悅	新3	830,108	1,088,476	1,501,430
海上皇宮	田245	1,311,340	1,311,340	1,311,902
宏盛帝璽	建北	-	<u>456,422</u>	-
小計		2,292,736	3,109,741	3,387,063
備抵存貨跌價損失		(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)
		<u>\$ 2,283,472</u>	<u>\$ 3,100,477</u>	<u>\$ 3,377,799</u>

合併公司分別於112年4月及111年3月至6月將海洋都心2及海洋都心3和宏盛帝璽帳面金額為7,512仟元及1,429,412仟元轉供出租由待售房地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十六。

合併公司於111年10月將中山區長春段一建北之宏盛帝璽帳面金額為2,346,653仟元完工轉供銷售，由在建房地轉列待售房地項下。

(二) 營建用地

項 目 名 稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
基隆市中山區德安段	\$ 210,725	\$ 210,725	\$ 210,725
汐止區金龍段、北山段、 福德段	2,937	2,937	2,937
深坑區埔新段	510	510	510
萬里區下萬里加投段	10,290	10,290	10,290
士林區光華段	2,703	2,703	2,703
淡水區淡海段	2,495,048	2,495,048	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388	1,936,388
汐止區智興段	252,607	252,607	252,607
士林區福林段	46,403	46,403	19,410
中山區榮星段	19,410	19,410	46,403
新莊區副都心六小段	163,446	-	-
內湖區石潭段	806,066	-	-
小 計	5,946,533	4,977,021	4,977,021
備抵存貨跌價損失	(<u>124,309</u>)	(<u>124,309</u>)	(<u>124,309</u>)
	<u>\$ 5,822,224</u>	<u>\$ 4,852,712</u>	<u>\$ 4,852,712</u>

合併公司於 112 年 1 月將新莊區副都心六小段及內湖區石潭段土地成本為 163,446 仟元及 806,066 仟元轉供自用，由投資性不動產轉列營建用地項下，請參閱附註十六。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
中山區長春段—建北	\$ -	\$ -	\$ 2,323,454
汐止區智興段—智 1	1,416,723	1,280,365	1,090,649
北投區振興段—石牌	2,155,937	1,749,772	1,000,969
新店區斯馨段—斯馨	<u>2,106,605</u>	<u>1,987,245</u>	<u>1,801,223</u>
小 計	5,679,265	5,017,382	6,216,295
備抵存貨跌價損失	(<u>5,829</u>)	(<u>5,829</u>)	(<u>5,829</u>)
	<u>\$ 5,673,436</u>	<u>\$ 5,011,553</u>	<u>\$ 6,210,466</u>

(四) 預付土地款

合併公司於 109 年 11 月經董事會決議，購入 1 位自然人持有之汐止區智興段土地總價款為 539,980 仟元，於 109 年 12 月預付土地款 80,997 仟元，對方與合併公司協商取消此交易，並於 111 年 11 月收回預付土地款。

九、其他金融資產

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
受限制銀行存款			
— 價金信託專戶	\$ 626,886	\$ 613,004	\$ 2,173,839
質押定存單	<u>45,879</u>	<u>45,461</u>	<u>45,461</u>
	<u>\$ 672,765</u>	<u>\$ 658,465</u>	<u>\$ 2,219,300</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

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
<u>強制透過損益按公允價值</u>			
<u> 衡量</u>			
非衍生金融資產			
國外受益憑證	<u>\$ 86,600</u>	<u>\$ 77,742</u>	<u>\$ 69,747</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

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
<u>非流動</u>			
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 159,986</u>	<u>\$ 309,112</u>	<u>\$ 359,447</u>

合併公司調整投資部位以分散風險，於 112 年及 111 年 6 月 30 日分別按公允價值 210,631 仟元及 113,190 仟元出售部分股票投資，相關其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益 85,525 仟元及 46,171 仟元則轉入保留盈餘。

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，參閱附註三十。

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
			112年 6月30日	111年 12月31日	111年 6月30日	
本 公 司	助群營造股份有限公司 (助群營造)	土木建築工程承包 承攬	100%	100%	100%	註
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	100%	

註：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

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
投資個別不重大之關聯企業			
STC Garden Walk LLC	\$ 522,508	\$ 505,227	\$ 489,606

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：

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
STC Garden Walk LLC	30%	30%	30%

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
本公司享有之份額				
本期淨利	\$ 12,074	\$ 7,605	\$ 21,480	(\$ 2,928)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 12,074	\$ 7,605	\$ 21,480	(\$ 2,928)

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

十四、聯合營運

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

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

	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
	金額	依出資比例分配	金額	依出資比例分配	金額	依出資比例分配
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 168	\$ 84	\$ 387	\$ 194	\$ 477	\$ 238
流動負債	1,954	977	2,164	1,082	2,518	1,259
<u>損益</u>						
營業外收入		\$ -		\$ -		\$ -

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

	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
	金額	依出資比例分配	金額	依出資比例分配	金額	依出資比例分配
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 54,449	\$ 27,224	\$ 54,394	\$ 27,197	\$ 54,653	\$ 27,327
流動負債	5,831	2,916	5,890	2,945	6,202	3,101
非流動負債	3,762	1,881	3,761	1,880	3,766	1,883
<u>損益</u>						
營業外收入		\$ 56		\$ 36		\$ 7
營業外支出		\$ -		\$ 1		\$ 1

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

	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
	金 額	依 出 資 金 額 比例分配	金 額	依 出 資 金 額 比例分配	金 額	依 出 資 金 額 比例分配
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 54,479	\$ 27,239	\$ 54,423	\$ 27,212	\$ 54,634	\$ 27,317
流動負債	5,820	2,910	5,879	2,939	6,142	3,071
非流動負債	3,762	1,881	3,761	1,880	3,766	1,883
<u>損 益</u>						
營業外收入		\$ 56		\$ 36		\$ 7
營業外支出		\$ -		\$ 1		\$ 1

(四) 新市 1：合併公司與坤福營造共同承攬，合併公司出資比例為 51%，該工程已完工，公設已點交，工程款項尚未結算完成。

	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
	金 額	依 出 資 金 額 比例分配	金 額	依 出 資 金 額 比例分配	金 額	依 出 資 金 額 比例分配
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$273,294	\$139,380	\$280,253	\$142,929	\$290,006	\$147,903
流動負債	135,215	68,960	142,168	72,506	151,663	77,348
<u>損 益</u>						
營業成本		\$ -		(\$ 11,928)		(\$ 11,928)
營業外收入		\$ 176		\$ 94		\$ 11

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

	112年6月30日		111年12月31日		111年6月30日	
	金 額	依 出 資 金 額 比例分配	金 額	依 出 資 金 額 比例分配	金 額	依 出 資 金 額 比例分配
<u>資產及負債</u>						
流動資產	\$ 9,210	\$ 6,447	\$ 11,594	\$ 8,116	\$ 12,836	\$ 8,985
流動負債	585	410	687	481	576	403
<u>損 益</u>						
營業成本		\$ 108		\$ 2,545		\$ 1,638
營業外收入		\$ 8		\$ 6		\$ 2

十五、不動產、廠房及設備－淨額

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
機器設備	\$ 17	\$ 27	\$ 37
辦公設備	116	164	220
運輸設備	123	215	307
其他設備	<u>1,400</u>	<u>1,513</u>	<u>1,563</u>
	<u>\$ 1,656</u>	<u>\$ 1,919</u>	<u>\$ 2,127</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損情形。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
土地	\$ 9,554,925	\$ 10,520,745	\$ 10,520,744
建築物	<u>2,779,836</u>	<u>2,807,111</u>	<u>2,804,055</u>
	<u>\$ 12,334,761</u>	<u>\$ 13,327,856</u>	<u>\$ 13,324,799</u>

除於 112 年 1 月重分類轉出至存貨項下之營建用地共 969,512 仟元、於 112 年 4 月及 111 年 3 月至 6 月由存貨項下之待售房地轉入 7,512 仟元及 1,429,412 仟元外，合併公司於 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日並未發生重大增添及處分情形。

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

投資性不動產於 111 年及 110 年 12 月 31 日之公允價值分別為 23,999,947 仟元及 20,761,432 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 111 年及 110 年 12 月 31 日，112 年及 111 年 6 月 30 日之公允價值並無重大變動。

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

截至 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 93,633 仟元、96,083 仟元及 88,086 仟元（帳列存入保證金）。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額（不包含變動租賃給付）如下：

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
第 1 年	\$ 254,480	\$ 255,054	\$ 261,279
第 2 年	165,269	127,645	130,261
第 3 年	110,762	85,647	68,719
第 4 年	63,615	45,191	40,462
第 5 年	52,932	15,633	17,523
超過 5 年	<u>44,479</u>	<u>12,432</u>	<u>9,724</u>
	<u>\$ 691,537</u>	<u>\$ 541,602</u>	<u>\$ 527,968</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

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
合建保證金	\$ 117,038	\$ 117,038	\$ 274,682
其他保證金	<u>5,202</u>	<u>4,872</u>	<u>4,891</u>
	<u>\$ 122,240</u>	<u>\$ 121,910</u>	<u>\$ 279,573</u>

十八、其他非流動資產－淨額

	<u>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
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。

十九、借 款

(一) 短期借款

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
銀行信用借款	\$ 630,000	\$ 630,000	\$ 920,000
銀行擔保借款 (附註三十)	<u>3,630,000</u>	<u>3,630,000</u>	<u>3,830,000</u>
	<u>\$ 4,260,000</u>	<u>\$ 4,260,000</u>	<u>\$ 4,750,000</u>
銀行信用借款利率	2.12%-2.59%	1.96%-2.47%	1.45%-1.92%
銀行擔保借款利率	1.99%-2.25%	1.34%-2.13%	1.34%-1.88%

(二) 應付短期票券－淨額

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
應付商業本票 (附註三十)	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 3,730,000
減：應付短期票券折價	(<u>6,581</u>)	(<u>4,439</u>)	(<u>5,669</u>)
	<u>\$ 1,893,419</u>	<u>\$ 1,895,561</u>	<u>\$ 3,724,331</u>
利 率	2.11%-2.59%	2.06%-2.44%	1.47%-1.95%

(三) 長期借款－淨額

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
銀行擔保借款 (附註三十)	\$ 6,133,000	\$ 6,797,000	\$ 7,120,000
減：一年內到期之長期 借款	(<u>4,064,000</u>)	(<u>1,538,000</u>)	<u>-</u>
長期借款	<u>\$ 2,069,000</u>	<u>\$ 5,259,000</u>	<u>\$ 7,120,000</u>
到期日區間	112.08.10- 114.12.31	112.08.10- 114.12.31	112.08.10- 114.12.31
利 率	1.78%-2.75%	1.66%-2.61%	1.36%-2.09%

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 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止分別為 736,994 仟元、722,029 仟元及 642,613 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

二一、退職後福利計劃

確定福利計畫相關退休金費用係以 111 年及 110 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間認列，惟 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日確定福利計劃之退休金成本金額不重大，因是未予以估列。

二二、權益

(一) 股本

普通股

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
額定股數(仟股)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
額定股本	<u>\$ 8,000,000</u>	<u>\$ 8,000,000</u>	<u>\$ 8,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>474,228</u>	<u>474,228</u>	<u>474,228</u>
已發行股本	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 4,742,280</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)</u>			
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	60,643	60,643	59,170
實際取得子公司股權價 值與帳面價值差額	4,220	4,220	4,220
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
處分資產增益	5	5	5
其他	<u>9,501</u>	<u>9,501</u>	<u>9,501</u>
	<u>\$ 2,337,566</u>	<u>\$ 2,337,566</u>	<u>\$ 2,336,093</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二四。

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。

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 112 年 6 月 21 日及 111 年 6 月 15 日舉行股東常會，分別決議通過 111 年及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 202,531	\$ 89,029		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	1,657	(5,400)		
現金股利	829,899	569,074	\$ 1.75	\$ 1.20

(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

	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 904	(\$ 50,392)
換算國外營運機構淨資 產所產生之兌換差額	<u>7,577</u>	<u>34,497</u>
期末餘額	<u>\$ 8,481</u>	<u>(\$ 15,895)</u>

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益

	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 54,618	\$ 96,652
當期產生		
未實現損益－權益工具	61,505	35,113
處分權益工具累計損益移轉		
至保留盈餘	(85,525)	(46,171)
期末餘額	<u>\$ 30,598</u>	<u>\$ 85,594</u>

(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>112年1月1日</u>				
<u>至6月30日</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>
<u>111年1月1日</u>				
<u>至6月30日</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票之相關資訊如下：

子 公 司 名 稱	持 有 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	市 價
<u>112年6月30日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 26,813</u>	<u>\$ 26,813</u>

(接次頁)

(承前頁)

子 公 司 名 稱	持 有 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	市 價
<u>111年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 27,795</u>	<u>\$ 27,795</u>
<u>111年6月30日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 31,476</u>	<u>\$ 31,476</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

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
應收票據(附註七)	<u>\$ 1,576</u>	<u>\$ 1,811</u>	<u>\$ 3,451</u>
應收帳款(附註七)	<u>\$ 18,122</u>	<u>\$ 3,579</u>	<u>\$ 39,756</u>
應收帳款—關係人 (附註七)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 563</u>	<u>\$ 563</u>
長期應收票據及帳款 (附註七)	<u>\$ 241</u>	<u>\$ 878</u>	<u>\$ 920</u>
合約資產—流動 (含應收工程保留款)			
不動產建造	\$ 116,325	\$ 116,120	\$ 122,851
減：備抵損失	(52,090)	(52,090)	-
	<u>\$ 64,235</u>	<u>\$ 64,030</u>	<u>\$ 121,851</u>
合約負債—流動			
銷售房地	<u>\$ 705,075</u>	<u>\$ 1,177,636</u>	<u>\$ 2,337,454</u>

合約資產備抵損失之變動資訊如下：

	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
流 動		
期初 / 期末餘額	<u>\$ 52,090</u>	<u>\$ -</u>

(二) 合約成本相關資產

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
流動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 192,633</u>	<u>\$ 233,922</u>	<u>\$ 301,723</u>

合併公司考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。112年及111年4月1日至6月30日以及112年及111年1月1日至6月30日認列費用為0仟元、0仟元、41,289仟元及0仟元。

(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、稅前淨利

(一) 其他收入

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
利息收入	\$ 2,175	\$ 767	\$ 5,283	\$ 777
違約金收入	100	-	1,993	-
其他	735	2,861	820	24,010
	<u>\$ 3,010</u>	<u>\$ 3,628</u>	<u>\$ 8,096</u>	<u>\$ 24,787</u>

(二) 其他利益及損失

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益	\$ 4,259	\$ 7,988	\$ 883	\$ 13,180
外幣兌換損益	-	-	-	2
什項支出	-	(1,090)	-	(3,280)
	<u>\$ 4,259</u>	<u>\$ 6,898</u>	<u>\$ 883</u>	<u>\$ 9,902</u>

(三) 財務成本

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 70,071	\$ 64,326	\$ 137,468	\$ 119,607
減：列入符合要件資產 成本之金額	(27,484)	(16,177)	(49,879)	(29,916)
	<u>\$ 42,587</u>	<u>\$ 48,149</u>	<u>\$ 87,589</u>	<u>\$ 89,691</u>
利息資本化利率	2.04%-2.16%	1.32%-1.56%	1.80%-2.16%	1.20%-1.56%

(四) 折舊及攤銷

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 183	\$ 300	\$ 426	\$ 772
投資性不動產	17,572	14,164	35,060	25,716
無形資產	386	1,309	768	2,696
合計	<u>\$ 18,141</u>	<u>\$ 15,773</u>	<u>\$ 36,254</u>	<u>\$ 29,184</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 17,483	\$ 14,064	\$ 34,880	\$ 25,517
營業費用	272	400	606	971
	<u>\$ 17,755</u>	<u>\$ 14,464</u>	<u>\$ 35,486</u>	<u>\$ 26,488</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 53	\$ 35	\$ 102	\$ 70
營業費用	333	1,274	666	2,626
	<u>\$ 386</u>	<u>\$ 1,309</u>	<u>\$ 768</u>	<u>\$ 2,696</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運 費用	<u>\$ 19,305</u>	<u>\$ 15,768</u>	<u>\$ 38,430</u>	<u>\$ 28,939</u>

(六) 員工福利費用

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 36,734	\$ 38,137	\$ 75,350	\$ 77,060
退職後福利				
確定提撥計畫	1,697	1,541	3,079	2,769
其他員工福利	1,306	3,499	2,876	4,976
員工福利費用合計	<u>\$ 39,737</u>	<u>\$ 43,177</u>	<u>\$ 81,305</u>	<u>\$ 84,805</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 11,244	\$ 8,180	\$ 19,746	\$ 15,530
營業費用	28,493	34,997	61,559	69,275
	<u>\$ 39,737</u>	<u>\$ 43,177</u>	<u>\$ 81,305</u>	<u>\$ 84,805</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以 0.2% 至 3.0% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董事酬勞。112 年及 111 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及 112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列比例

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
員工酬勞	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
董事酬勞	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%

金 額

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
員工酬勞	\$ 3	\$ 1,319	\$ 1,807	\$ 3,381
董事酬勞	\$ 3	\$ 1,319	\$ 1,807	\$ 3,381

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

111 及 110 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 112 年 3 月 29 日及 111 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

金 額

	111年度		110年度	
	現 金	股 票	現 金	股 票
員工酬勞	\$ 10,267	\$ -	\$ 4,451	\$ -
董事酬勞	10,267	-	4,451	-

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

二五、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：

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
本期產生者	(\$ 722)	(\$ 1,343)	\$ 1,436	\$ -
未分配盈餘加徵	49,575	11,879	49,575	11,879
土地增值稅	2,203	8,559	5,517	18,273
以前年度之調整	(15)	(2,599)	(15)	(2,599)
遞延所得稅				
本期產生者	<u>6,299</u>	<u>3,446</u>	<u>8,088</u>	<u>4,987</u>
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 57,340</u>	<u>\$ 19,942</u>	<u>\$ 64,601</u>	<u>\$ 32,540</u>

(二) 所得稅核定情形

合併公司截至 110 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（虧損）

計算每股盈餘（虧損）之分子及分母揭露如下：

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.12)</u>	<u>\$ 0.51</u>	<u>\$ 0.62</u>	<u>\$ 1.35</u>
稀釋每股盈餘（虧損）	<u>(\$ 0.12)</u>	<u>\$ 0.51</u>	<u>\$ 0.62</u>	<u>\$ 1.35</u>

單位：每股元

用以計算每股盈餘（虧損）之淨利（損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘 （虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 56,833)</u>	<u>\$ 241,223</u>	<u>\$ 293,110</u>	<u>\$ 636,860</u>
用以計算稀釋每股盈餘 （虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 56,833)</u>	<u>\$ 241,223</u>	<u>\$ 293,110</u>	<u>\$ 636,860</u>

股 數

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘 (虧損)之普通股加權 平均股數	473,001	473,001	473,001	473,001
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	-	132	288	213
用以計算稀釋每股盈餘 (虧損)之普通股加權 平均股數	<u>473,001</u>	<u>473,133</u>	<u>473,289</u>	<u>473,214</u>

單位：仟股

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

二八、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

112年6月30日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值衡量</u> <u>之金融資產</u>				
國外受益憑證	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,600</u>	<u>\$ 86,600</u>
<u>透過其他綜合損益按公允</u> <u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市(櫃)股票	<u>\$ 159,986</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 159,986</u>

111年12月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值衡量</u> <u>之金融資產</u>				
國外受益憑證	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77,742</u>	<u>\$ 77,742</u>
<u>透過其他綜合損益按公允</u> <u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市(櫃)股票	<u>\$ 309,112</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 309,112</u>

111年6月30日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值衡量</u> <u>之金融資產</u>				
國外受益憑證	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 69,747</u>	<u>\$ 69,747</u>
<u>透過其他綜合損益按公允</u> <u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市(櫃)股票	<u>\$ 359,447</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 359,447</u>

112年及111年1月1日至6月30日無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

112年1月1日至6月30日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 受 益 憑 證</u>
期初餘額	\$ 77,742
認列於損益	883
購 買	<u>7,975</u>
期末餘額	<u>\$ 86,600</u>

111年1月1日至6月30日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 受 益 憑 證</u>
期初餘額	\$ 50,812
認列於損益	13,180
購 買	<u>5,755</u>
期末餘額	<u>\$ 69,747</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>112年6月30日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年6月30日</u>
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值 衡量			
強制透過損益按 公允價值衡量	\$ 86,600	\$ 77,742	\$ 69,747
按攤銷後成本衡量之 金融資產(註1)	1,787,487	2,310,548	3,474,717
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	159,986	309,112	359,447
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	14,395,000	14,331,840	17,355,131

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。

112年6月30日

	外	幣	匯	率	帳面金額
外幣資產					
非貨幣性項目					
採權益法之關					
聯企業					
美元	\$	16,779	31.14	(美元:新台幣)	\$ 522,508

111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	\$	16,452	30.71	(美元:新台幣)	\$ 505,227

111年6月30日

	外	幣	匯	率	帳面金額
外幣資產					
非貨幣性項目					
採權益法之關					
聯企業					
美元	\$	16,474	29.72	(美元:新台幣)	\$ 489,606

(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：

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 12,286,419	\$ 12,952,561	\$ 15,594,331

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112年及111年1月1日至6月30日之稅前淨利將分別下降61,432仟元及77,972仟元，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，112年及111年1月1日至6月30日之其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之變動分別減少1,600仟元及3,594仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至合併資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(1) 營運相關信用風險

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

(2) 財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

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

(1) 流動性及利率風險表

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

合併公司之非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

	112年6月30日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 4,273,349	\$ -	\$ -	\$ 4,273,349
應付短期票券	1,900,000	-	-	1,900,000
應付票據	25	-	-	25
應付帳款	135,068	136,566	-	271,634
其他應付款	1,413,073	327,894	-	1,740,967
長期借款	4,174,253	2,112,956	-	6,287,209
存入保證金	-	95,955	-	95,955
	<u>\$ 11,895,768</u>	<u>\$ 2,673,371</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,569,139</u>

	111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	\$ 4,283,110	\$ -	\$ -	\$ 4,283,110
應付短期票券—淨額	1,900,000	-	-	1,900,000
應付帳款	306,188	141,275	-	447,463
其他應付款	447,300	386,112	-	833,412
長期借款	1,664,248	5,349,887	-	7,014,135
存入保證金	-	98,404	-	98,404
	<u>\$ 8,600,846</u>	<u>\$ 5,975,678</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,576,524</u>

111年6月30日

	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 4,785,531	\$ -	\$ -	\$ 4,785,531
應付短期票券	3,730,000	-	-	3,730,000
應付帳款	197,639	164,405	-	362,044
其他應付款	905,755	402,786	-	1,308,541
長期借款	123,472	6,357,074	909,543	7,390,089
存入保證金	-	90,215	-	90,215
	<u>\$ 9,742,397</u>	<u>\$ 7,014,480</u>	<u>\$ 909,543</u>	<u>\$ 17,666,420</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 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 10,098,500 仟元、9,434,500 仟元及 7,160,500 仟元。

二九、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
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

除已於其他附註揭露外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 營業收入

關係人類別／名稱	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
工程收入				
實質關係人				
富泰建設	\$ -	\$ 543	\$ -	\$ 543
堉群實業	-	-	3,009	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 543</u>	<u>\$ 3,009</u>	<u>\$ 543</u>

(接次頁)

(承前頁)

關係人類別／名稱	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
<u>租金收入</u>				
全億建設	\$ 2,292	\$ 2,292	\$ 4,583	\$ 4,583

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

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

2. 合約資產

關係人類別／名稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	\$ 17,884	\$ 17,883	\$ 17,884
宏永建設	9,057	9,057	12,916
	\$ 26,941	\$ 26,940	\$ 30,800

112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因關係人產生之合約資產並未提列備抵損失。

3. 應收帳款－關係人

關係人類別／名稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	\$ -	\$ 563	\$ 563

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。112 年及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日應收關係人款項並未提列減損損失。

4. 存貨－淨額（在建費用－勞務費）

關係人類別／名稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>實質關係人</u>	\$ -	\$ 7,354	\$ -

5. 存出保證金

關係人類別／名稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
<u>實質關係人</u>	\$ 4,623	\$ 4,494	\$ 4,550

6. 存入保證金

關係人類別／名稱	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
實質關係人	<u>\$ 2,291</u>	<u>\$ 2,291</u>	<u>\$ 2,291</u>

7. 營業費用（租金支出）

關係人類別／名稱	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
實質關係人	<u>\$ 4,694</u>	<u>\$ 4,602</u>	<u>\$ 9,247</u>	<u>\$ 9,233</u>

合併公司與實質關係人承租辦公室，租賃期間均為 1 年，租金依租約按月支付固定租賃給付。

8. 其他收入

關係人類別／名稱	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
實質關係人				
宏泰人壽	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 400</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 110 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。

9. 共同開發

(1) 北投石牌案

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

(2) 捷四店鋪

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

(3) 南港玉成案

台北市南港區玉成段二小段 232 地號土地所有權人為本公司與宏泰人壽、泰和建築經理、宏偉建設、高君（本公司 33.33%、宏泰人壽 29.77%、泰和建築經理 12.3%、宏偉建設 12.3%、高君 12.3%），就南港區玉成段採共同開發方式興建，並由土地所有權人協議依同等比例支付營建費用及分配。

10. 承攬合約

海洋都心 2

宏泰人壽與本公司之子公司助群營造公司簽訂工程承攬合約，工程範圍除承攬假設、基礎、結構及雜項工程外，尚需提供整合、管理及監督由宏泰人壽自辦工程項目，如採發建議、管理計畫之作業，相關物料進出、施工、查驗、保固等服務。

11. 對主要管理階層之獎酬

	112年4月1日 至6月30日	111年4月1日 至6月30日	112年1月1日 至6月30日	111年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 2,100	\$ 2,085	\$ 13,505	\$ 9,840
退職後福利	27	27	54	54
	<u>\$ 2,127</u>	<u>\$ 2,112</u>	<u>\$ 13,559</u>	<u>\$ 9,894</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三十、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：

	112年6月30日	111年12月31日	111年6月30日
存貨—淨額	\$ 6,768,565	\$ 5,962,499	\$ 5,962,500
投資性不動產—淨額	9,557,340	11,175,545	10,965,942
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—淨額	102,000	251,700	261,000
質押定存單（帳列其他金融資產）	45,879	45,461	45,461
	<u>\$ 16,473,784</u>	<u>\$ 17,435,205</u>	<u>\$ 17,234,903</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 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 13,128,356 仟元、13,128,356 仟元及 13,128,356 仟元，已付金額分別為 12,862,005 仟元、12,839,661 仟元及 12,839,134 仟元。
- (二) 截至 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，子公司承包之工程契約總額（含當年度完工）分別為 7,314,527 仟元、7,945,122 仟元及 7,948,981 仟元，已收工程總額分別為 7,162,054 仟元、7,791,088 仟元及 7,790,935 仟元。
- (三) 截至 112 年 6 月 30 日暨 111 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，子公司已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 4,275,615 仟元、3,938,766 仟元及 3,511,115 仟元，已付款金額分別為 2,275,222 仟元、1,848,850 仟元及 1,011,217 仟元。

三二、其 他

未決訴訟案

合併公司有關之重要法律訴訟案共計 17 件，要求給付共 243,413 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 112 年 6 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：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊

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

- (四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。
(附表五)

三四、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>112年1月1日至6月30日</u>						
來自外部客戶收入	\$ 1,436,206	\$ 3,586	\$ 166,484		\$ 1,606,276	
部門間收入	-	617,141	-		617,141	
部門收入	<u>\$ 1,436,206</u>	<u>\$ 620,727</u>	<u>\$ 166,484</u>		2,223,417	
內部沖銷					(617,141)	
合併收入					1,606,276	
部門損益	<u>\$ 569,820</u>	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ 128,054</u>		699,844	
營業費用					(285,003)	
營業外收入及支出					(57,130)	
稅前淨利					<u>\$ 357,711</u>	
<u>111年1月1日至6月30日</u>						
來自外部客戶收入	\$ 2,085,186	\$ 543	\$ 148,985		\$ 2,234,714	
部門間收入	-	450,950	-		450,950	
部門收入	<u>\$ 2,085,186</u>	<u>\$ 451,493</u>	<u>\$ 148,985</u>		2,685,664	
內部沖銷					(450,950)	
合併收入					2,234,714	
部門損益	<u>\$ 883,599</u>	<u>\$ 4,176</u>	<u>\$ 120,046</u>		1,007,821	
營業費用					(280,491)	
營業外收入及支出					(57,930)	
稅前淨利					<u>\$ 669,400</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 112 年 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣或外幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期				備註
				股數(仟股) / 張數 / 單位	帳面金額	持股比例%	市價 / 股權淨值	
本公司	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	\$ 51,448	0.17	\$ 51,448	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	10,641	108,538	0.35	108,538	註 1 及 2
	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	-	86,600	-	86,600	註 3
助群營造	股票 宏盛建設股份有限公司	母 公 司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額	1,227	26,813	0.26	26,813	註 1

註 1：市價係按 112 年 6 月 30 日收盤價計算。

註 2：合併公司提供其中 10,000 仟股（帳面金額為 102,000 仟元）予金融機構作為融資擔保。

註 3：市價係按 112 年 6 月份最後交易日之淨值計算。

宏盛建設股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
宏盛建設股份有限公司	助群營造股份有限公司	子公司	進貨	\$ 696,991	100.00%	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	銷貨	617,141	99.91%	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 409,101 仟元，帳列其他應付款。

註 2：編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註2)	交易往來情形(註3及5)			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	宏盛建設公司	助群營造	1	存貨	\$ 154,454	註4	0.52
0	宏盛建設公司	助群營造	1	其他應付款	409,101	註4	1.37
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	409,101	註4	1.37
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	60,368	註4	0.20
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約負債	179,981	註4	0.60
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程收入	617,141	註4	38.42
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程成本	582,300	註4	36.25

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

註4：本公司及子公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

註5：編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表四

單位：新台幣或外幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期損益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	去年年底	股數(仟股)				比率(%)
本公司	助群營造 HSCAC	台北市 美國	土木建築工程承包承攬 一般投資	\$ 831,026	\$ 831,026	44,485	100	\$ 386,632	\$ 21,830	(\$ 13,257)	註 1
				486,271	486,271	15.8	100	541,825	18,203	18,203	註 2
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美國	百貨商場	481,951	481,951	-	30	522,508	71,600	21,480	註 2

註 1：係以該公司同期間經會計師核閱之財務報告計算。

註 2：係以該公司同期間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 112 年 6 月 30 日

附表五

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

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

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