

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 108 及 107 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	財 務 報 告 次 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	9~12	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~15	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15	五
(六) 重要會計項目之說明	16~40	六~二七
(七) 關係人交易	40~44	二八
(八) 質抵押之資產	44	二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	44	三十
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 其 他	45	三一
(十三) 附註揭露事項		
1.重大交易事項相關資訊	46	三二
2.轉投資事業相關資訊	46	三二
3.大陸投資資訊	46~47	三二
(十四) 部門資訊	47	三三

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 108 年及 107 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 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

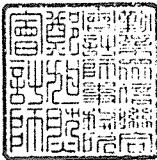
本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達宏盛集團民國 108 年及 107 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 108 年及 107 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。

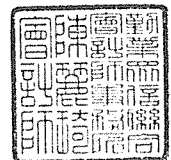
勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭 然



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 8 年 8 月 1 2 日

民國 108 年 6 月 30 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資	108年6月30日 (經核閱)			107年12月31日 (經查核)			107年6月30日 (經核閱)		
		產	金 額	%	金	額	%	金	額	%
流動資產										
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$	896,560	3	\$	769,754	2	\$	884,152	3
1140	合約資產 (附註四、二二及二八)		423,432	2		500,491	2		844,918	3
1150	應收票據 (附註四、七及二二)		23,438	-		19,137	-		19,145	-
1170	應收帳款—淨額 (附註四、七及二二)		76,288	-		82,761	-		42,429	-
1180	應收帳款—關係人 (附註七、二二及二八)		33,401	-		7,297	-		-	-
1200	其他應收款		71,939	-		7,127	-		7,443	-
1220	本期所得稅資產 (附註四)		6,694	-		6,753	-		2,647	-
130X	存貨—淨額 (附註四、五、八、二八及二九)		18,350,603	59		18,995,645	61		18,977,526	61
1410	預付款項		585,486	2		659,916	2		628,932	2
1476	其他金融資產 (附註四、九及二九)		289,846	1		362,245	1		358,335	1
1479	其他流動資產 (附註二八)		38,303	-		39,758	-		23,804	-
1480	取得合約之增額成本 (附註四及二三)		261,092	1		262,034	1		208,157	1
11XX	流動資產總計		21,057,082	68		21,712,918	69		21,997,488	71
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、十及二九)		723,835	2		700,350	2		761,525	3
1550	採用權益法之投資 (附註四及十二)		463,783	1		450,742	2		-	-
1600	不動產、廠房及設備—淨額 (附註四、十四及二三)		5,819	-		4,844	-		5,523	-
1755	使用權資產 (附註三、四、二三及二八)		673	-		-	-		-	-
1760	投資性不動產—淨額 (附註四、十五、二三及二九)		8,420,807	27		7,911,344	25		7,782,126	25
1780	無形資產—淨額 (附註四及二三)		34,061	-		36,267	-		38,469	-
1920	存出保證金 (附註十六及二八)		328,522	1		344,471	1		360,719	1
1930	長期應收票據及款項—淨額 (附註四、七及二二)		4,167	-		4,096	-		4,969	-
1990	其他非流動資產—淨額 (附註四及十七)		107,004	-		107,004	1		107,004	-
15XX	非流動資產總計		10,088,671	32		9,559,118	31		9,060,335	29
1XXX	資 產 總 計	\$	31,145,753	100	\$	31,272,036	100	\$	31,057,823	100
負債及權益										
流動負債										
2100	短期借款 (附註四及十八)	\$	2,670,000	9	\$	2,940,000	10	\$	1,670,000	5
2110	應付短期票券—淨額 (附註四及十八)		4,287,148	14		4,935,210	16		4,637,789	15
2130	合約負債 (附註四、二二及二八)		1,069,989	3		1,160,695	4		1,143,761	4
2150	應付票據		16,672	-		75,146	-		228,109	1
2170	應付帳款		563,740	2		682,769	2		789,178	2
2200	其他應付款 (附註十九及二八)		1,165,102	4		676,739	2		2,068,678	7
2230	本期所得稅負債 (附註四)		135,368	-		-	-		-	-
2280	租賃負債 (附註三、四及二八)		616	-		-	-		-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註四及十八)		2,887,500	9		4,662,500	15		4,900,000	16
2399	其他流動負債		119,115	-		107,886	-		113,354	-
21XX	流動負債總計		12,915,250	41		15,240,945	49		15,550,869	50
非流動負債										
2540	長期借款 (附註四及十八)		3,290,000	11		1,710,000	6		1,701,000	6
2552	負債準備		32,337	-		31,322	-		30,965	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四)		83,866	-		85,798	-		82,661	-
2640	淨確定福利負債 (附註四)		14,748	-		20,921	-		13,577	-
2645	存入保證金 (附註十五)		60,782	-		55,252	-		33,499	-
25XX	非流動負債總計		3,481,733	11		1,903,293	6		1,861,702	6
2XXX	負債總計		16,396,983	52		17,144,238	55		17,412,571	56
歸屬於本公司業主權益 (附註二一)										
3110	普通股股本		7,409,812	24		7,409,812	24		6,174,843	20
3150	待分配股票股利		-	-		-	-		1,234,969	4
3200	資本公積		2,334,099	7		2,334,099	7		2,329,625	7
	保留盈餘		-	-		-	-		-	-
3310	法定盈餘公積		1,254,895	4		954,396	-		954,396	3
3320	特別盈餘公積		3,734	-		13,151	3		13,151	-
3350	未分配盈餘		3,615,409	12		3,314,149	11		2,780,204	9
3300	保留盈餘總計		4,874,038	16		4,281,696	14		3,747,751	12
3400	其他權益		183,546	1		154,916	-		216,728	1
3500	庫藏股票	(	52,725)	-	(	52,725)	-	(	58,664)	-
31XX	本公司業主之權益總計		14,748,770	48		14,127,798	45		13,645,252	44
3XXX	權益總計		14,748,770	48		14,127,798	45		13,645,252	44
負債與權益總計		\$	31,145,753	100	\$	31,272,036	100	\$	31,057,823	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：李承汎



民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，並依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		108年4月1日至6月30日		107年4月1日至6月30日		108年1月1日至6月30日		107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、二八及三三)								
4100	銷售房地收入	\$ 1,548,010	95	\$ 2,281,815	90	\$ 2,581,515	94	\$ 5,572,158	91
4300	租賃收入	54,997	3	15,288	1	100,206	4	27,790	-
4500	工程收入	33,067	2	227,556	9	63,134	2	563,924	9
4000	營業收入合計	1,636,074	100	2,524,659	100	2,744,855	100	6,163,872	100
	營業成本 (附註二三)								
5110	銷售房地成本 (附註八)	987,902	60	1,201,567	48	1,653,206	60	2,813,801	46
5300	租賃成本	12,462	1	11,306	-	24,628	1	22,800	-
5500	工程成本	53,027	3	260,825	10	92,486	3	589,035	9
5800	其他營業成本 (附註八)	-	-	37,792	2	-	-	37,792	1
5000	營業成本合計	1,053,391	64	1,511,490	60	1,770,320	64	3,463,428	56
5900	營業毛利	582,683	36	1,013,169	40	974,535	36	2,700,444	44
	營業費用 (附註二十、二三及二八)								
6100	推銷費用	60,673	4	35,672	1	77,542	3	49,096	1
6200	管理費用	103,788	6	99,998	4	179,585	7	189,200	3
6000	營業費用合計	164,461	10	135,670	5	257,127	10	238,296	4
6900	營業淨利	418,222	26	877,499	35	717,408	26	2,462,148	40
	營業外收入及支出								
7010	其他收入 (附註二三及二八)	38,013	2	71,533	3	48,017	2	118,129	2
7020	其他利益及損失 (附註十四及二三)	82,173	5	95	-	82,174	3	-	-
7050	財務成本 (附註二三及二八)	(47,048)	(3)	(31,584)	(2)	(84,078)	(3)	(66,541)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註十二)	3,742	-	-	-	5,896	-	-	-
7000	營業外收入及支出合計	76,880	4	40,044	1	52,009	2	51,588	1
7900	稅前淨利	495,102	30	917,543	36	769,417	28	2,513,736	41
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	(162,642)	(10)	(16,722)	(1)	(177,075)	(6)	(52,104)	(1)
8200	本期淨利	332,460	20	900,821	35	592,342	22	2,461,632	40
	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	27,017	-	(6,455)	-	23,485	-	(23,835)	-
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	3,584	-	-	-	5,145	-	-	-
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	30,601	-	(6,455)	-	28,630	-	(23,835)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 363,061	22	\$ 894,366	35	\$ 620,972	23	\$ 2,437,797	40
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 332,460	20	\$ 900,821	35	\$ 592,342	22	\$ 2,461,632	40
8600		\$ 332,460	20	\$ 900,821	35	\$ 592,342	22	\$ 2,461,632	40
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 363,061	22	\$ 894,366	35	\$ 620,972	23	\$ 2,437,797	40
8700		\$ 363,061	22	\$ 894,366	35	\$ 620,972	23	\$ 2,437,797	40
	每股盈餘 (附註二五)								
9710	基 本	\$ 0.45		\$ 1.22		\$ 0.80		\$ 3.33	
9810	稀 釋	\$ 0.45		\$ 1.22		\$ 0.80		\$ 3.33	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：李永汎





民國 108 年 6 月 30 日
(僅經核對，未經會計師查核)

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

代碼	說明	其 他 權 益 項 目									
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	留 盈	未分配盈餘	提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差額	庫 藏 股 票 權 益 總 額
A1	107 年 1 月 1 日餘額	617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	107 年度盈餘指標及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B9	現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	107 年 6 月 30 日餘額	617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 617,484	\$ 6,174,843
A1	108 年 1 月 1 日餘額	740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812
B1	108 年度盈餘指標及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	108 年 6 月 30 日餘額	740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812	\$ 740,981	\$ 7,409,812

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：林新發



經理人：陸永富



會計主管：李承汎

宏盛建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 769,417	\$ 2,513,736
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	24,471	23,616
A20200	攤銷費用	2,606	2,648
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損益	(55)	-
A20900	利息費用	84,078	66,541
A21200	利息收入	(247)	(334)
A21300	股利收入	(3,110)	-
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益 之份額	(5,896)	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(82,124)	-
A24100	未實現外幣兌換損益	(1)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	77,059	(271,594)
A31130	應收票據	(4,372)	31,873
A31150	應收帳款	(17,963)	9,965
A31160	應收帳款—關係人	(1,668)	-
A31180	其他應收款	(65,361)	(1,505)
A31200	存 貨	135,014	1,318,190
A31230	預付款項	74,317	9,687
A31240	其他流動資產	1,455	20,975
A31250	其他金融資產	72,399	(73,317)
A31270	取得合約之增額成本	942	(9,500)
A32125	合約負債	(90,706)	(1,289,082)
A32130	應付票據	(58,474)	6,411
A32150	應付帳款	(119,029)	12,928
A32180	其他應付款	490,008	26,391
A32200	負債準備	1,015	6,494
A32230	其他流動負債	11,229	725
A32240	淨確定福利負債	(6,173)	(9,465)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
A33000	營運產生之現金流入	\$ 1,288,831	\$ 2,395,383
A33100	收取之利息	851	775
A33200	收取之股利	3,110	-
A33300	支付之利息	(107,888)	(104,831)
A33500	支付之所得稅	(43,580)	(64,115)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,141,324</u>	<u>2,227,212</u>
投資活動之現金流量			
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(1,849)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,146)	(842)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	83,239	-
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	-	6,870
B03700	存出保證金減少(增加)	15,949	(1,459)
B04500	取得無形資產	(400)	(362)
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>93,793</u>	<u>4,207</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款減少	(270,000)	(801,000)
C00600	應付短期票券減少	(648,062)	(1,991,901)
C01600	長期借款增加(減少)	(195,000)	421,000
C03000	存入保證金增加	5,530	24,473
C04020	租賃本金償還	(629)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(1,108,161)</u>	<u>(2,347,428)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(150)	-
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	126,806	(116,009)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>769,754</u>	<u>1,000,161</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 896,560</u>	<u>\$ 884,152</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：李禾汎



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 85 年 2 月 12 日起於台灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 108 年 8 月 12 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」）

除下列說明外，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 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產係列報為投資性不動產。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約（包含符合投資性不動產定義之不動產權益）係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額）衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.00%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低

租賃給付總額	\$ 9,577
減：適用豁免之短期租賃	(8,236)
108 年 1 月 1 日未折現總額	\$ 1,341
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 1,245
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	\$ 1,245

合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 重編前金額	首次適用 之調整	108 年 1 月 1 日 重編後金額
預付款項－預付租金	\$ 113	(\$ 113)	\$ -
使用權資產	-	1,329	1,329
資產影響	\$ 113	\$ 1,216	\$ 1,329
其他應付款－應付租金	\$ 29	(\$ 29)	\$ -
租賃負債－流動	-	1,226	1,226
租賃負債－非流動	-	19	19
負債影響	\$ 29	\$ 1,216	\$ 1,245

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會（以下稱「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）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 2）

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推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(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

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

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、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外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。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。

當合併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。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表三。

(四) 其他重大會計政策

除租賃相關會計政策及下列說明外，請參閱 107 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 租賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

(1) 合併公司為出租人

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，合併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) 合併公司為承租人

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

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

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合併資產負債表。

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) 合併公司為出租人

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) 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 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。

3. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、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 107 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 2,334	\$ 2,813	\$ 2,941
銀行支票及活期存款	894,226	766,941	881,211
	<u>\$ 896,560</u>	<u>\$ 769,754</u>	<u>\$ 884,152</u>

七、應收票據、應收帳款－淨額及應收帳款－關係人

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
應收票據	\$ 10,042	\$ 488	\$ 2,300
應收分期票據	17,563	22,745	21,814
減：長期應收分期票據	(4,167)	(4,096)	(4,969)
一年內到期之應收分期票據	13,396	18,649	16,845
	<u>\$ 23,438</u>	<u>\$ 19,137</u>	<u>\$ 19,145</u>
應收帳款	\$ 73,184	\$ 77,875	\$ 38,674
應收分期帳款	3,294	5,076	3,945
減：長期應收分期帳款	-	-	-
一年內到期之應收分期帳款	3,294	5,076	3,945
小計	76,478	82,951	42,619
減：備抵呆帳	(190)	(190)	(190)
合計	76,288	82,761	42,429
應收帳款－關係人	33,401	7,297	-
	<u>\$ 109,689</u>	<u>\$ 90,058</u>	<u>\$ 42,429</u>

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

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況及產業經濟情勢。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

108 年 6 月 30 日

	未 逾 期	逾期361天以上	合 計
預期信用損失率	-	100%	-
總帳面金額	\$ 109,689	\$ 190	\$ 109,879
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	<u>\$ 109,689</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 109,689</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	-	100%	-
總帳面金額	\$ 90,058	\$ 190	\$ 90,248
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	<u>\$ 90,058</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 90,058</u>

107 年 6 月 30 日

	未 逾 期	逾期361天以上	合 計
預期信用損失率	-	100%	-
總帳面金額	\$ 42,429	\$ 190	\$ 42,619
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	<u>\$ 42,429</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 42,429</u>

應收帳款之備抵損失之變動資訊如下：

	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 190	\$ 190
加：本期提列減損損失	-	-
期末餘額	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 190</u>

八、存貨－淨額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
待售房地	\$ 8,676,717	\$ 4,318,933	\$ 4,974,393
營建用地	4,947,340	5,479,561	5,663,770
在建房地	4,864,682	9,335,287	8,477,169
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小計	18,490,005	19,135,047	19,116,598
備抵存貨跌價損失	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)	(<u>139,072</u>)
	<u>\$ 18,350,603</u>	<u>\$ 18,995,645</u>	<u>\$ 18,977,526</u>

108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日與存貨相關之銷貨成本分別為 987,902 仟元、1,201,567 仟元、1,653,206 仟元及 2,813,801 仟元。108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 108 年及 107 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 108 年 6 月 30 日暨 107 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 16,318,626 仟元、16,515,423 仟元及 17,554,126 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
宏盛博第	盛 10A	\$ -	\$ -	\$ 2,234
伯爵特區	灣 6	9,264	9,264	9,264
宏盛帝寶	廣 1	186,412	186,412	186,412
宏盛陽明	福 1	54,982	181,040	220,298
宏盛帝境	都 3	35,416	72,142	110,916
宏盛新世界	新 2	102,262	185,709	257,966
宏盛得意山莊－微風區	奇 1	-	36,246	302,241
宏盛水悅	新 3	5,344,888	-	-
宏盛新世界	新 1	2,136,728	2,148,046	2,362,856
宏盛得意山莊－春風區	奇 2	330,615	1,231,281	1,522,206
裸心－納景	奇 3	182,525	180,049	-
海洋都心 2	海都 2	<u>293,625</u>	<u>88,744</u>	<u>-</u>
小計		8,676,717	4,318,933	4,974,393
備抵存貨跌價損失		(<u>9,264</u>)	(<u>9,264</u>)	(<u>8,934</u>)
		<u>\$ 8,667,453</u>	<u>\$ 4,309,669</u>	<u>\$ 4,965,459</u>

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

(二) 營建用地

項 目 名 稱	108年6月30日	107年12月31日	107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	8,310
深坑區埔新段	510	510	510
萬里區下萬里加投段	10,290	10,290	10,290
士林區光華段	2,703	2,703	2,703
淡水區淡海段	2,495,048	2,495,048	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388	1,936,388
新莊區副都心段	-	70,203	70,203
汐止區智興段	242,336	242,336	421,172
士林區福林段	46,403	46,403	46,403
新店區斯馨段	-	462,018	462,018
小 計	4,947,340	5,479,561	5,663,770
備抵存貨跌價損失	(124,440)	(124,440)	(130,138)
	<u>\$ 4,822,900</u>	<u>\$ 5,355,121</u>	<u>\$ 5,533,632</u>

合併公司於 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，另於 108 年 6 月將新店區斯馨段土地成本為 462,018 仟元轉供出租，由營建用地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十五。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
淡水區新市段一新3	\$ -	\$ 4,679,845	\$ 4,042,008
淡水區公司田段一田245	1,985,505	1,822,270	1,566,791
淡水區新市段一海都2	-	-	156,181
淡水區新市段一海都3	334,157	334,157	334,157
北投區三合段一奇3	-	-	132,306
中山區長春段一建北	2,253,008	2,249,838	2,245,726
汐止區智興段一智1	292,012	249,177	-
小 計	4,864,682	9,335,287	8,477,169
備抵存貨跌價損失	(5,698)	(5,698)	-
	<u>\$ 4,858,984</u>	<u>\$ 9,329,589</u>	<u>\$ 8,477,169</u>

合併公司於 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，請參閱附註十五；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6月30日	107年12月31日	107年6月30日
受限制銀行存款－價金信託專戶	\$ 238,416	\$ 310,464	\$ 306,622
質押定存單	51,430	51,781	51,713
	<u>\$ 289,846</u>	<u>\$ 362,245</u>	<u>\$ 358,335</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6月30日	107年12月31日	107年6月30日
非 流 動			
國內投資			
上市（櫃）股票	<u>\$ 723,835</u>	<u>\$ 700,350</u>	<u>\$ 761,525</u>

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，參閱附註二九。

十一、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
			108年 6月30日	107年 12月31日	107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1及2
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	-	註1及3

註 1：係屬非重要子公司。

註 2：係按同期間經會計師核閱之報告編入合併財務報告。

註3：合併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，請參閱附註十二及附表一。

十二、採用權益法之投資

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
投資個別不重大之關聯企業			
STC Garden Walk LLC	\$ 463,783	\$ 450,742	\$ -

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：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
STC Garden Walk LLC	30.00%	30.00%	-

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
本公司享有之份額				
本期淨利	\$ 3,742	\$ -	\$ 5,896	\$ -
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 3,742	\$ -	\$ 5,896	\$ -

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。

十三、聯合營運

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

- (一) 永 2：合併公司與大林組營造共同承攬，合併公司出資比例為 50%，該工程已於 103 年度完工。

	108年6月30日		107年12月31日		107年6月30日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 39,210	\$ 19,605	\$ 43,859	\$ 21,929	\$ 54,905	\$ 27,453
流動負債	26,811	13,405	31,677	15,838	44,699	22,350
營業外收入及費用						
收 益		\$ -		\$ 2		\$ 1
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

- (二) 永 3：合併公司與大林組營造、祝旺開發共同承攬，合併公司出資比例為 25%，自 104 年 9 月 1 日起，大林組退出承攬，由祝旺開發作為代表人，出資比例變動為 50%，該工程已於 105 年度完工。

	108年6月30日		107年12月31日		107年6月30日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 68,607	\$ 34,303	\$ 72,884	\$ 36,442	\$ 84,962	\$ 42,481
流動負債	20,802	10,401	25,092	12,546	31,764	15,882
非流動負債	3,195	1,597	3,194	1,597	3,202	1,601
營業外收入及費用						
收 益		\$ 6		\$ 11		\$ 6
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

- (三) 永 5：合併公司與大林組營造、祝旺開發共同承攬，合併公司出資比例為 25%，自 104 年 9 月 1 日起，大林組退出承攬，由祝旺開發作為代表人，出資比例變動為 50%，該工程已於 105 年度完工。

	108年6月30日		107年12月31日		107年6月30日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 68,648	\$ 34,324	\$ 72,925	\$ 36,462	\$ 85,001	\$ 42,501
流動負債	20,802	10,401	25,092	12,546	37,173	18,587
非流動負債	3,195	1,597	3,194	1,597	3,202	1,601
營業外收入及費用						
收 益		\$ 6		\$ 12		\$ 6
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

(四) 新市 1：合併公司與坤福營造共同承攬，合併公司出資比例為 51%，該工程已於 106 年度完工。

	108年6月30日		107年12月31日		107年6月30日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 349,828	\$ 178,412	\$ 376,766	\$ 192,151	\$ 487,153	\$ 248,448
流動負債	217,184	110,764	241,583	123,208	296,180	151,052
營業外收入及費用						
收 益		\$ 24		\$ 120		\$ 90
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

(五) 東 2：合併公司與助友營造共同承攬，合併公司出資比例為 70%，該工程已於 106 年度完工。

	108年6月30日		107年12月31日		107年6月30日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 135,908	\$ 95,136	\$ 164,006	\$ 114,804	\$ 204,476	\$ 143,133
流動負債	28,302	19,812	58,235	40,765	96,914	67,840
營業外收入及費用						
收 益		\$ 7		\$ 36		\$ 24
費 用		\$ -		\$ -		\$ -

十四、不動產、廠房及設備－淨額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
土 地	\$ -	\$ 1,115	\$ 1,115
機器設備	98	108	-
辦公設備	734	836	894
運輸設備	1,114	419	584
其他設備	3,873	2,366	2,930
	<u>\$ 5,819</u>	<u>\$ 4,844</u>	<u>\$ 5,523</u>

合併公司於 108 年 5 月出售土地之價款 83,239 仟元減除原始成本 1,115 仟元後認列處分利益 82,124 仟元，帳列其他利益及損失項下。除上述及認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 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。

十五、投資性不動產－淨額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
土 地	\$ 6,173,877	\$ 5,641,655	\$ 5,489,677
建 築 物	<u>2,246,930</u>	<u>2,269,689</u>	<u>2,292,449</u>
	<u>\$ 8,420,807</u>	<u>\$ 7,911,344</u>	<u>\$ 7,782,126</u>

除於 107 年 4 月、108 年 1 月及 6 月由存貨－營建用地及在建房地轉入轉供出租之土地成本 1,679,565 仟元、70,203 仟元及 462,018 仟元與認列折舊費用外，合併公司之投資性不動產於 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日並未發生其他重大增添、處分及減損情形。

合併公司之投資性不動產－建築物係以直線基礎按耐用年數 37 至 55 年提折舊。合併公司所持有之部分土地經評估業有減損跡象，於 107 年度提列減損損失 11,468 仟元。

投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 15,356,635 仟元及 12,848,540 仟元。除自存貨轉入之土地於 108 年及 107 年 6 月 30 日之公允價值分別為 556,268 仟元及 2,829,505 仟元外，餘經合併公司管理階層評估，相較於 107 年及 106 年 12 月 31 日，108 年及 107 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 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 6 月 30 日暨 107 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 60,782 仟元、55,252 仟元及 33,499 仟元。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年6月30日
第1年	\$ 241,674
第2年	232,157
第3年	211,185
第4年	157,842
第5年	49,365
超過5年	757
	<u>\$ 892,980</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	107年6月30日
1年內	\$ 209,024	\$ 94,168
超過1年但不超過5年	720,776	334,166
超過5年	9,749	14,311
	<u>\$ 939,549</u>	<u>\$ 442,645</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，請參閱附註二九。

十六、存出保證金

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
合建保證金	\$ 314,308	\$ 330,308	\$ 346,308
法院提存保證金	8,500	8,500	8,500
其他保證金	5,714	5,663	5,911
	<u>\$ 328,522</u>	<u>\$ 344,471</u>	<u>\$ 360,719</u>

十七、其他非流動資產－淨額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
土地	\$ 272,948	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損－土地	(165,944)	(165,944)	(165,944)
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>

上項土地係合併公司因購置台北市區道路用地作為容積移轉使用之相關成本，已辦理信託登記予林鴻璋名下，且與其簽訂協議，約定俟台北市政府核准容積移轉時，再行正式移轉登記予合併公司。該道

路用地公允價值主要係參酌土地公告現值，並考量經濟環境及市場交易價格之變動情形評估而來。

十八、借 款

(一) 短期借款

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
銀行信用借款	\$ 780,000	\$ 630,000	\$ 730,000
銀行擔保借款 (附註二九)	<u>1,890,000</u>	<u>2,310,000</u>	<u>940,000</u>
	<u>\$ 2,670,000</u>	<u>\$ 2,940,000</u>	<u>\$ 1,670,000</u>
銀行信用借款利率	1.48%~1.74%	1.48%~1.74%	1.48%~1.74%
銀行擔保借款利率	1.50%~1.59%	1.30%~1.85%	1.30%~1.80%

(二) 應付短期票券－淨額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
應付商業本票 (附註二九)	\$ 4,291,000	\$ 4,941,000	\$ 4,641,000
減：應付短期票券折價	(<u>3,852</u>)	(<u>5,790</u>)	(<u>3,211</u>)
	<u>\$ 4,287,148</u>	<u>\$ 4,935,210</u>	<u>\$ 4,637,789</u>
利 率	0.63%~1.63%	1.27%~1.61%	1.08%~1.60%

(三) 長期借款－淨額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
銀行擔保借款 (附註二九)	\$ 6,177,500	\$ 6,372,500	\$ 6,601,000
減：一年內到期之長期 借款	(<u>2,887,500</u>)	(<u>4,662,500</u>)	(<u>4,900,000</u>)
長期借款	<u>\$ 3,290,000</u>	<u>\$ 1,710,000</u>	<u>\$ 1,701,000</u>
到期日區間	108/10/07~ 112/06/29	108.01.16~ 112.06.29	107.08.29~ 112.06.29
利 率	1.32%~2.10%	1.45%~2.10%	1.31%~2.10%

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

十九、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 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止分別為 1,036,134 仟元、560,542 仟元及 650,480 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。

二十、退職後福利計畫

108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 134 仟元、230 仟元、267 仟元及 459 仟元。

二十一、權益

(一) 股本

普通股

	108年6月30日	107年12月31日	107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>740,981</u>	<u>740,981</u>	<u>617,484</u>
已發行股本	<u>\$ 7,409,812</u>	<u>\$ 7,409,812</u>	<u>\$ 6,174,843</u>
待分配股票股利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,234,969</u>
	<u>\$ 7,409,812</u>	<u>\$ 7,409,812</u>	<u>\$ 7,409,812</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

合併公司於 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，並以 107 年 8 月 20 日為增資基準日，並已辦妥變更登記。

合併公司於 108 年 6 月 21 日經股東會決議減資銷除普通股 148,196 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,481,962 仟元。前述減資銷除普通股案已向主管機關申報，尚待主管機關核准。

(二) 資本公積

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
得用以彌補虧損、發放			
<u>現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	57,176	57,176	52,702
實際取得子公司股權			
價值與帳面價值差額	4,220	4,220	4,220
處分資產增益	5	5	5
其 他	9,501	9,501	9,501
	<u>\$ 2,334,099</u>	<u>\$ 2,334,099</u>	<u>\$ 2,329,625</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二三。

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 4 月 25 日及 107 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 107 年及 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

（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

	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
期初餘額	(\$ 2,360)	\$ -
當期產生		
未實現損益		
權益工具	5,145	-
期末餘額	<u>\$ 2,785</u>	<u>\$ -</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損益

	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 157,276	\$ 245,684
當期產生		
未實現損益－權益工具	23,485	(23,835)
處分權益工具累計損益移轉		
至保留盈餘	-	(5,121)
期末餘額	<u>\$ 180,761</u>	<u>\$ 216,728</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
108 年 1 月 1 日				
至 6 月 30 日				
子公司持有本公司股票	<u>1,917</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,917</u>
107 年 1 月 1 日				
至 6 月 30 日				
子公司持有本公司股票	<u>1,778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,778</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
108 年 6 月 30 日			
助群營造	<u>1,917</u>	<u>\$ 39,882</u>	<u>\$ 39,882</u>
107 年 12 月 31 日			
助群營造	<u>1,917</u>	<u>\$ 48,990</u>	<u>\$ 48,990</u>
107 年 6 月 30 日			
助群營造	<u>1,778</u>	<u>\$ 72,625</u>	<u>\$ 72,625</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。

二二、收 入

(一) 合約餘額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
應收票據（附註七）	<u>\$ 23,438</u>	<u>\$ 19,137</u>	<u>\$ 19,145</u>
應收帳款（附註七）	<u>\$ 76,288</u>	<u>\$ 82,761</u>	<u>\$ 42,429</u>
應收帳款－關係人（附註七）	<u>\$ 33,401</u>	<u>\$ 7,297</u>	<u>\$ -</u>
長期應收票據及帳款（附註七）	<u>\$ 4,167</u>	<u>\$ 4,096</u>	<u>\$ 4,969</u>
合約資產－流動（含應收工程保留款）			
不動產建造	<u>\$ 423,432</u>	<u>\$ 500,491</u>	<u>\$ 844,918</u>
合約負債－流動			
銷售房地	<u>\$ 1,069,185</u>	<u>\$ 1,159,314</u>	<u>\$ 1,143,192</u>
不動產建造	<u>804</u>	<u>1,381</u>	<u>569</u>
	<u>\$ 1,069,989</u>	<u>\$ 1,160,695</u>	<u>\$ 1,143,761</u>

(二) 合約成本相關資產

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
流動			
取得合約之增額成本	\$ 261,092	\$ 262,034	\$ 208,157

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。108年4月1日至6月30日及1月1日至6月30日認列攤銷費用皆為13,834仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三三。

二三、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
利息收入	\$ 231	\$ 320	\$ 247	\$ 334
股利收入	3,110	-	3,110	-
違約金收入	27,763	67,520	30,900	113,067
其他	6,909	3,693	13,760	4,728
	<u>\$ 38,013</u>	<u>\$ 71,533</u>	<u>\$ 48,017</u>	<u>\$ 118,129</u>

(二) 其他利益及損失

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
處分不動產、廠房及設備利益	\$ 82,124	\$ -	\$ 82,124	\$ -
處分投資利益	55	-	55	-
外幣兌換損益	-	-	1	-
什項支出	(6)	95	(6)	-
	<u>\$ 82,173</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ 82,174</u>	<u>\$ -</u>

(三) 財務成本

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 52,361	\$ 49,313	\$ 106,272	\$ 103,390
減：列入符合要件資產成本之金額	(5,313)	(17,729)	(22,194)	(36,849)
	<u>\$ 47,048</u>	<u>\$ 31,584</u>	<u>\$ 84,078</u>	<u>\$ 66,541</u>
利息資本化利率	1.32%	1.32%	1.32%~1.44%	1.32%

(四) 折舊及攤銷

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 641	\$ 443	\$ 1,056	\$ 857
投資性不動產	11,380	11,380	22,759	22,759
使用權資產	328	-	656	-
無形資產	1,298	1,323	2,606	2,648
合 計	<u>\$ 13,647</u>	<u>\$ 13,146</u>	<u>\$ 27,077</u>	<u>\$ 26,264</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 10,623	\$ 11,047	\$ 22,091	\$ 22,094
營業費用	1,726	776	2,380	1,522
	<u>\$ 12,349</u>	<u>\$ 11,823</u>	<u>\$ 24,471</u>	<u>\$ 23,616</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12
營業費用	1,298	1,323	2,606	2,636
	<u>\$ 1,298</u>	<u>\$ 1,323</u>	<u>\$ 2,606</u>	<u>\$ 2,648</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107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>\$ 12,462</u>	<u>\$ 11,130</u>	<u>\$ 24,628</u>	<u>\$ 22,203</u>

(六) 員工福利費用

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 33,682	\$ 95,576	\$ 60,954	\$ 138,680
退職後福利				
確定提撥計畫	1,250	5,004	3,125	6,840
確定福利計畫	134	230	267	459
其他員工福利	1,456	3,302	2,675	7,659
員工福利費用合計	<u>\$ 36,522</u>	<u>\$ 104,112</u>	<u>\$ 67,021</u>	<u>\$ 153,638</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 4,458	\$ 80,927	\$ 10,014	\$ 95,132
營業費用	32,064	23,185	57,007	58,506
	<u>\$ 36,522</u>	<u>\$ 104,112</u>	<u>\$ 67,021</u>	<u>\$ 153,638</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別0.2%至3.0%及不高於3%提撥員工酬勞及董事酬勞。108年及107年4月1日至6月30日以及108年及107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

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
員工酬勞	0.25%	0.3%	0.25%	0.3%
董事酬勞	0.5%	0.3%	0.5%	0.5%

金 額

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
員工酬勞	\$ 1,247	\$ 2,775	\$ 1,938	\$ 7,602
董事酬勞	\$ 2,494	\$ 4,625	\$ 3,876	\$ 12,670

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年度員工酬勞及董監事酬勞分別於108年3月28日及107年3月29日經董事會決議如下：

金 額

	107年度				106年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	7,788	\$	-	\$	8,277	\$	-
董事酬勞		15,575		-		13,794		-

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年度個體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。

二四、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4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 29,515	\$ 20,334	\$ 43,525	\$ 45,931
未分配盈餘加徵	<u>135,481</u>	<u>-</u>	<u>135,481</u>	<u>-</u>
	<u>164,996</u>	<u>20,334</u>	<u>179,006</u>	<u>45,931</u>
遞延所得稅				
本期產生者	(2,354)	(3,612)	(1,931)	(7,325)
稅率變動	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,498</u>
	<u>(2,354)</u>	<u>(3,612)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>6,173</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 162,642</u>	<u>\$ 16,722</u>	<u>\$ 177,075</u>	<u>\$ 52,104</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%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅損失已於稅率變動當期全數認列。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(二) 所得稅核定情形

合併公司截至 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。

二五、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	單位：每股元			
	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.45</u>	<u>\$ 1.22</u>	<u>\$ 0.80</u>	<u>\$ 3.33</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.45</u>	<u>\$ 1.22</u>	<u>\$ 0.80</u>	<u>\$ 3.33</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 107 年 8 月 20 日。因追溯調整，107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後		
	107年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 1.46</u>	<u>\$ 4.00</u>	<u>\$ 1.22</u>	<u>\$ 3.33</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.46</u>	<u>\$ 4.00</u>	<u>\$ 1.22</u>	<u>\$ 3.33</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之 淨利	\$ 332,460	\$ 900,821	\$ 592,342	\$ 2,461,632
用以計算稀釋每股盈餘之 淨利	\$ 332,460	\$ 900,821	\$ 592,342	\$ 2,461,632

股 數

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	739,064	738,848	739,064	738,848
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	93	186	217	317
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	739,157	739,034	739,281	739,165

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。

二六、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併公司主要管理階層每年重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之

建議，將藉由支付股利、發行新股或出售資產等方式平衡其整體資本結構。

二七、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 6 月 30 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	\$ 723,835	\$ -	\$ -	\$ 723,835

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	\$ 700,350	\$ -	\$ -	\$ 700,350

107 年 6 月 30 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	\$ 761,525	\$ -	\$ -	\$ 761,525

108 年及 107 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。

(二) 金融工具之種類

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
金融資產			
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 1,724,161	\$ 1,597,415	\$ 1,677,192
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	723,835	700,350	761,525
金融負債			
按攤銷後成本衡量（註2）	14,940,944	15,737,616	16,028,253

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、應付票據－關係人、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，市場風險主要包括利率風險及價格風險。

(1) 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：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 13,134,648	\$ 14,247,710	\$ 12,908,789

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別下降 65,673 仟元及 64,544 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

(2) 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，108 年及 107 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 7,238 仟元及 7,615 仟元。

2. 信用風險

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

(1) 營運相關信用風險

本公司目前主要業務係委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售。故本公司帳上所產生之應收款項係因客戶購買本公司產品所產生。本公司大部分客戶均屬銀行貸款戶之客戶，因過戶日及核貸撥款時間差才會產生應

收款項，但貸款銀行撥款後均會迅速轉銷，若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，本公司於評估其信用狀況及還款能力後，得依協議條件採分期付款方式收款，故無顯著風險存在。

(2) 財務信用風險

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

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。

	108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	\$ 2,670,000	\$ -	\$ -	\$ 2,670,000
應付短期票券—淨額	4,291,000	-	-	4,291,000
應付票據	16,672	-	-	16,672
應付帳款	194,321	369,419	-	563,740
其他應付款	586,396	578,706	-	1,165,102
租賃負債	616	-	-	616
長期借款	2,887,500	2,930,000	360,000	6,177,500
存入保證金	60,242	540	-	60,782
	<u>\$ 10,706,747</u>	<u>\$ 3,878,665</u>	<u>\$ 360,000</u>	<u>\$ 14,945,412</u>

107年12月31日				
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
<u>非衍生金融負債</u>				
短期借款	\$ 2,940,000	\$ -	\$ -	\$ 2,940,000
應付短期票券—淨額	4,941,000	-	-	4,941,000
應付票據	75,146	-	-	75,146
應付帳款	256,617	426,152	-	682,769
其他應付款	390,409	286,330	-	676,739
長期借款	4,662,500	550,000	1,160,000	6,372,500
存入保證金	-	55,252	-	55,252
	<u>\$ 13,265,672</u>	<u>\$ 1,317,734</u>	<u>\$ 1,160,000</u>	<u>\$ 15,743,406</u>

107年6月30日				
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
<u>非衍生金融負債</u>				
短期借款	\$ 1,670,000	\$ -	\$ -	\$ 1,670,000
應付短期票券—淨額	4,637,789	-	-	4,637,789
應付票據	228,109	-	-	228,109
應付帳款	60,937	728,241	-	789,178
其他應付款	1,687,401	381,277	-	2,068,678
長期借款	4,900,000	1,101,000	600,000	6,601,000
存入保證金	32,030	539	930	33,499
	<u>\$ 13,216,266</u>	<u>\$ 2,211,057</u>	<u>\$ 600,930</u>	<u>\$ 16,028,253</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 108 年 6 月 30 日暨 107 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 6,214,000 仟元、4,943,500 仟元及 6,285,000 仟元。

二八、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
林 鴻 璋	自 106 年 8 月 1 日起非屬實質關係人
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）	實質關係人
全億建設股份有限公司（全億建設）	實質關係人
富泰建設股份有限公司（富泰建設）	實質關係人
宏永建設股份有限公司（宏永建設）	實質關係人
堉群實業股份有限公司（堉群實業）	實質關係人
堉寶實業股份有限公司（堉寶實業）	實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

除附註十七所述外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 營業收入－工程收入

關係人類別／名稱	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
<u>實質關係人</u>				
宏園建設	\$ 2,189	\$ -	\$ 4,378	\$ -
全億建設	3,118	-	3,118	-
富泰建設	12,486	-	12,486	-
堉群實業	5,030	-	5,030	-
堉寶實業	5,030	-	5,030	-
	<u>\$ 27,853</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,042</u>	<u>\$ -</u>

合併公司於 107 年與宏園建設簽訂業務委任合約，並提供海都 1 建案管理服務，預計合約期間為 107 年 3 月至 108 年 12 月，暫定合約總價款為 16,053 仟元（未稅）。其餘工程收入係因本公司接受其他關係人之委託協助各項修繕工程而產生，依各工程規模及複雜程度分別議價並依合約規定進行施工及收款。

2. 合約資產

關係人類別／名稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>實質關係人</u>			
宏園建設	\$ 10,923	\$ 10,923	\$ -
宏泰人壽	145,400	-	-
宏永建設	44,159	-	-
	<u>\$ 200,482</u>	<u>\$ 10,923</u>	<u>\$ -</u>

108 年及 107 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（不含對關係人放款）

關係人類別／名稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>實質關係人</u>			
宏園建設	\$ 3,942	\$ 7,297	\$ -
宏泰人壽	5,023	-	-
全億建設	763	-	-
富泰建設	13,111	-	-
堉群實業	5,281	-	-
堉寶實業	5,281	-	-
	<u>\$ 33,401</u>	<u>\$ 7,297</u>	<u>\$ -</u>

合併公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

流通在外之應收關係人款項未收取保證。108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日應收關係人款項並未提列呆帳費用。

4. 存貨－淨額（在建費用－勞務費）

關係人類別／名稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
實質關係人	\$ 7,291	\$ -	\$ -

5. 合約負債

關係人類別／名稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
實質關係人	\$ 805	\$ -	\$ -

6. 其他應付款（應付工程保留款）

關係人類別／名稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
實質關係人	\$ 3,645	\$ -	\$ -

7. 其他收入

關係人類別／名稱	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
實質關係人				
宏泰人壽	\$ 4,300	\$ -	\$ 4,300	\$ -

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

8. 承租協議

關係人名稱	108年6月30日
使用權資產	
實質關係人	
全億建設	\$ 673
租賃負債	
實質關係人	
全億建設	\$ 616
存出保證金	
實質關係人	\$ 4,618

	108年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日
<u>營業費用－租金支出</u>		
富泰建設	\$ 2,513	\$ 2,513
全億建設	330	330
	<u>\$ 2,843</u>	<u>\$ 2,843</u>
<u>財務成本</u>		
實質關係人	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 2</u>

9. 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%。該工程已於 107 年 5 月 25 日取得使用執照後分屋並開始銷售（註 1）。

註 1：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%。本工程目前仍在興建中。

10. 對主要管理階層之獎勵

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 2,347	\$ 1,955	\$ 11,207	\$ 6,271
退職後福利	35	25	53	51
	<u>\$ 2,382</u>	<u>\$ 1,980</u>	<u>\$ 11,260</u>	<u>\$ 6,322</u>

二九、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：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
存貨－淨額	\$ 7,108,066	\$ 8,529,983	\$ 8,411,057
投資性不動產－淨額	7,094,459	6,413,776	6,669,490
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產－淨額	659,200	640,000	678,400
質押定存單（帳列其他金融 資產）	51,430	51,781	51,713
	<u>\$ 14,913,155</u>	<u>\$ 15,635,540</u>	<u>\$ 15,810,660</u>

三十、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 108 年 6 月 30 日暨 107 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 16,102,828 仟元、16,083,550 仟元及 16,059,846 仟元，已付金額分別為 15,263,464 仟元、14,562,553 仟元及 13,535,754 仟元，未付金額分別為 839,364 仟元、1,520,997 仟元及 2,524,092 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 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 7,825,518 仟元、8,772,583 仟元及 8,977,639 仟元，已收工程總額分別為 7,278,685 仟元、8,162,106 仟元及 7,400,960 仟元。
- (三) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 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 89,484 仟元、104,985 仟元及 29,202 仟元，已付款金額分別為 40,048 仟元、42,277 仟元及 21,853 仟元。

三一、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（帳列存貨一在建房地項下）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 6 件，要求給付共 109,794 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 6 月 30 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，日前接奉第一審判決書，法院判決本公司需給付 245 仟元及利息予 3 位原告，其餘原告之請求遭法院駁回。本公司針對前述仍有不服，上訴台灣高等法院，尋求救濟。

三二、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：無。
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：附表二。
11. 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。

三三、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>108年1月1日至6月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 2,581,515	\$ 63,134	\$ 100,206	\$ 2,744,855
部門間收入	-	40,907	-	40,907
部門收入	<u>\$ 2,581,515</u>	<u>\$ 104,041</u>	<u>\$ 100,206</u>	2,785,762
內部沖銷				(40,907)
合併收入				<u>2,744,855</u>
部門損益	<u>\$ 928,309</u>	(\$ 29,352)	<u>\$ 75,578</u>	974,535
營業費用				(257,127)
營業外收入及支出				52,009
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$ 769,417</u>
<u>107年1月1日至6月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 5,572,158	\$ 563,924	\$ 27,790	\$ 6,163,872
部門間收入	-	-	-	-
部門收入	<u>\$ 5,572,158</u>	<u>\$ 563,924</u>	<u>\$ 27,790</u>	6,163,872
內部沖銷				-
合併收入				<u>6,163,872</u>
部門損益	<u>\$ 2,720,565</u>	(\$ 25,111)	<u>\$ 4,990</u>	2,700,444
營業費用				(238,296)
營業外收入及支出				51,588
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$ 2,513,736</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 108 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	帳目	期	股數(仟股) / 張數 / 單位	帳面金額	持股比例 %	市價 / 股權淨值	備註
本公司	股票 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動—淨額		3,610	\$ 34,226	0.16	\$ 34,226	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	663,172	3.34	663,172	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		1,555	26,437	0.45	26,437	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		1,917	39,882	0.26	39,882	註 1
HSCAC	股票 STC Garden Walk LLC	關聯企業	採用權益法之投資		-	463,783	30.00	463,783	註 3

註 1：市價係按 107 年 6 月 28 日收盤價計算。

註 2：合併公司提供其中 80,000 仟股（帳面金額為 659,200 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核閱之財務報告計算。

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 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

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(註二)	交易往來情形			及 5)
					科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	宏盛建設公司		助群營造	1	應收帳款	630	註 4	-
0	宏盛建設公司		助群營造	1	其他應付款	123,928	註 4	0.40
0	宏盛建設公司		助群營造	1	存貨	39,869	註 4	0.13
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約資產	123,928	註 4	0.40
1	助群營造		宏盛建設公司	2	其他應付款	630	註 4	-
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約負債	37,712	註 4	0.12
1	助群營造		宏盛建設公司	2	工程收入	40,907	註 4	1.49
1	助群營造		宏盛建設公司	2	工程成本	38,749	註 4	1.41

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 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表三

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	原本期	原始投資		資本金		期末股數(仟股)	未比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期損益	本期認列之損益	備註
					本期	上期	本期	上期						
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	\$ 831,026	\$ 469,044	44,485	100	\$ 744,625	\$ 44,586	\$ 40,502	註 1
									20	100	467,866	5,896	5,896	註 2

註 1：係以該公司同期問經會計師核閱之財務報告計算；本期認列之投資損益係包括逆流交易未實現利益 2,158 仟元。

註 2：係以該公司同期問未經會計師核閱之財務報告計算。

註 3：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。