

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114及113年第3季

地址：台北市松山區敦化北路168號14樓

電話：02-2719-9999

## § 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	4		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	5		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	6		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	7~8		-
八、	合 併 財 務 報 告 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	9		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	9		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	9~11		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	11~12		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	12		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	12~38		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	38~41		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	42		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	42		三二
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	42		三三
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	43、45~48		三四
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	43、45~48		三四
	3. 大 陸 投 資 資 訊	43		三四
	(十四) 部 門 資 訊	44		三五

### 會計師核閱報告

宏盛建設股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

宏盛建設股份有限公司及其子公司（宏盛集團）民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

本會計師係依照核閱準則 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 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 謝 東 儒



謝 東 儒

會計師 邱 盟 捷



邱 盟 捷

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1090347472 號

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1020025513 號

中 華 民 國 114 年 11 月 10 日

民國 114 年 9 月 30 日、民國 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資	產	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
			金	額	金	額	金	額
1100	流動資產							
1110	現金及約當現金（附註六）		\$	1,973,458	\$	1,198,451	\$	1,096,790
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註十）			-		60,136		-
1140	合約資產（附註二四及三十）			51,553		50,860		53,045
1150	應收票據（附註七及二四）			28		236		329
1170	應收帳款－淨額（附註七及二四）			1,314		118,620		4,744
1200	其他應收款			33,736		13,397		24,564
1210	其他應收款－關係人（附註三十）			17,567		-		-
1220	本期所得稅資產			10,071		8,498		7,659
130X	存貨（附註八、三十及三一）			13,264,322		14,500,425		15,011,906
1410	預付款項			912,116		801,490		797,748
1476	其他金融資產（附註九）			344,595		327,500		1,117,174
1479	其他流動資產			17,925		68,766		17,372
1480	取得合約之增額成本（附註二四）			134,569		299,280		327,202
11XX	流動資產總計			16,761,254		17,447,659		18,458,533
	非流動資產							
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註十）			102,445		104,737		95,388
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註十一）			88,995		88,995		78,164
1550	採用權益法之投資（附註十三）			595,837		646,831		611,569
1600	不動產、廠房及設備（附註十五及二五）			5,763		5,698		5,774
1755	使用權資產（附註十六、二五及三十）			42,035		51,621		54,887
1760	投資性不動產（附註十七、二五及三一）			13,569,476		13,625,307		13,612,217
1780	無形資產（附註二五）			21,526		21,255		19,650
1920	存出保證金（附註十八及三十）			170,137		155,945		162,788
1930	長期應收票據及款項（附註七及二四）			-		-		28
1975	淨確定福利資產（附註四）			20,329		20,329		17,474
1990	其他非流動資產（附註十九）			107,004		107,004		107,004
15XX	非流動資產總計			14,723,547		14,827,722		14,764,943
1XXX	資 產 總 計			\$ 31,484,801		\$ 32,275,381		\$ 33,223,476
代 碼	負 債 及 權 益							
2100	流動負債							
2100	短期借款（附註二十）			\$ 6,235,000		\$ 5,360,000		\$ 5,610,000
2110	應付短期票券（附註二十）			2,051,504		2,160,254		2,657,988
2130	合約負債（附註二四）			382,156		1,209,882		1,132,629
2150	應付票據			418		408		-
2170	應付帳款			273,526		420,468		487,695
2200	其他應付款（附註二一）			907,004		850,177		1,015,896
2230	本期所得稅負債			193		3,510		4,274
2280	租賃負債－流動（附註十六及三十）			12,710		12,469		12,397
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註二十）			574,000		800,000		1,800,000
2399	其他流動負債			56,154		83,763		113,795
21XX	流動負債總計			10,492,665		10,900,931		12,834,674
	非流動負債							
2540	長期借款（附註二十）			5,760,000		6,484,000		5,834,000
2552	負債準備			47,221		47,751		46,639
2570	遞延所得稅負債			108,808		112,611		111,438
2580	租賃負債－非流動（附註十六及三十）			29,575		39,132		42,284
2645	存入保證金（附註十七及三十）			106,918		105,774		104,594
25XX	非流動負債總計			6,052,522		6,789,268		6,138,955
2XXX	負債總計			16,545,187		17,690,199		18,973,629
	歸屬於本公司業主權益（附註二三）							
3100	普通股股本			4,742,280		4,742,280		4,742,280
3200	資本公積			2,342,166		2,340,939		2,340,939
	保留盈餘							
3310	法定盈餘公積			1,839,661		1,805,528		1,805,528
3320	特別盈餘公積			14,529		20,972		20,972
3350	未分配盈餘			6,034,478		5,659,034		5,357,668
3300	保留盈餘總計			7,888,668		7,485,534		7,184,168
3400	其他權益			12,322		62,251		28,282
3500	庫藏股票			( 45,822 )		( 45,822 )		( 45,822 )
31XX	本公司業主之權益總計			14,939,614		14,585,182		14,249,847
3XXX	權益總計			14,939,614		14,585,182		14,249,847
	負 債 與 權 益 總 計			\$ 31,484,801		\$ 32,275,381		\$ 33,223,476

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 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 113 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

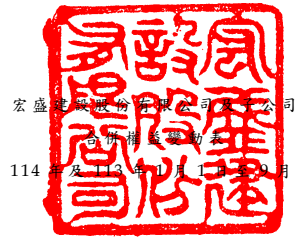
代 碼		114年7月1日至9月30日		113年7月1日至9月30日		114年1月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日	
		金	%	金	%	金	%	金	%
	營業收入（附註二四、三十及三五）								
4100	銷售房地收入	\$ 188,702	64	\$ 202,287	66	\$ 4,060,101	93	\$ 657,148	68
4300	租賃收入	107,739	36	105,479	34	325,918	7	310,729	32
4500	營建工程收入	-	-	-	-	-	-	2,787	-
4000	營業收入合計	<u>296,441</u>	<u>100</u>	<u>307,766</u>	<u>100</u>	<u>4,386,019</u>	<u>100</u>	<u>970,664</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二五）								
5110	銷售房地成本（附註八）	101,579	34	110,383	36	2,643,134	60	386,726	40
5300	租賃成本	19,705	7	19,598	6	58,967	1	58,485	6
5500	營建工程成本	( 5,029 )	( 2 )	1,142	1	( 4,514 )	-	( 9,463 )	( 1 )
5000	營業成本合計	<u>116,255</u>	<u>39</u>	<u>131,123</u>	<u>43</u>	<u>2,697,587</u>	<u>61</u>	<u>435,748</u>	<u>45</u>
5900	營業毛利	<u>180,186</u>	<u>61</u>	<u>176,643</u>	<u>57</u>	<u>1,688,432</u>	<u>39</u>	<u>534,916</u>	<u>55</u>
	營業費用（附註二四、二五及三十）								
6100	推銷費用	14,289	5	9,280	3	265,527	6	33,829	4
6200	管理費用	102,756	34	101,603	33	387,476	9	343,447	35
6000	營業費用合計	<u>117,045</u>	<u>39</u>	<u>110,883</u>	<u>36</u>	<u>653,003</u>	<u>15</u>	<u>377,276</u>	<u>39</u>
6900	營業淨利	<u>63,141</u>	<u>22</u>	<u>65,760</u>	<u>21</u>	<u>1,035,429</u>	<u>24</u>	<u>157,640</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出（附註二五）								
7100	利息收入	3,912	1	3,047	1	11,790	-	8,646	1
7010	其他收入	7,699	3	5,719	2	10,856	-	6,955	1
7020	其他利益及損失	11,360	4	( 2,489 )	( 1 )	( 834 )	-	6,370	1
7050	財務成本（附註三十）	( 64,751 )	( 22 )	( 64,295 )	( 21 )	( 193,965 )	( 4 )	( 182,691 )	( 19 )
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額（附註十三）	899	-	9,720	3	11,920	-	31,445	3
7000	營業外收入及支出合計	<u>( 40,881 )</u>	<u>( 14 )</u>	<u>( 48,298 )</u>	<u>( 16 )</u>	<u>( 160,233 )</u>	<u>( 4 )</u>	<u>( 129,275 )</u>	<u>( 13 )</u>
7900	稅前淨利	22,260	8	17,462	5	875,196	20	28,365	3
7950	所得稅利益（費用）（附註四及二六）	<u>( 7,487 )</u>	<u>( 3 )</u>	<u>( 7,077 )</u>	<u>( 2 )</u>	<u>2,166</u>	<u>-</u>	<u>( 29,243 )</u>	<u>( 3 )</u>
8200	本期淨利（損）	<u>14,773</u>	<u>5</u>	<u>10,385</u>	<u>3</u>	<u>877,362</u>	<u>20</u>	<u>( 878 )</u>	<u>-</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（附註二三）	18,232	6	( 12,456 )	( 4 )	-	-	20,526	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（附註二三）	23,670	8	( 16,100 )	( 5 )	( 49,929 )	( 1 )	18,031	2
8300	本期其他綜合損益（稅後淨額）	<u>41,902</u>	<u>14</u>	<u>( 28,556 )</u>	<u>( 9 )</u>	<u>( 49,929 )</u>	<u>( 1 )</u>	<u>38,557</u>	<u>4</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 56,675</u>	<u>19</u>	<u>( \$ 18,171 )</u>	<u>( 6 )</u>	<u>\$ 827,433</u>	<u>19</u>	<u>\$ 37,679</u>	<u>4</u>
	淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	<u>\$ 14,773</u>	<u>5</u>	<u>\$ 10,385</u>	<u>3</u>	<u>\$ 877,362</u>	<u>20</u>	<u>( \$ 878 )</u>	<u>-</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	<u>\$ 56,675</u>	<u>19</u>	<u>( \$ 18,171 )</u>	<u>( 6 )</u>	<u>\$ 827,433</u>	<u>19</u>	<u>\$ 37,679</u>	<u>4</u>
	每股盈餘（附註二七）								
9710	基 本	<u>\$ 0.03</u>		<u>\$ 0.02</u>		<u>\$ 1.85</u>		<u>\$ -</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.03</u>		<u>\$ 0.02</u>		<u>\$ 1.85</u>		<u>\$ -</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



宏盛源股份有限公司董事會  
民國 114 年 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

									其 他 權 益 項 目										
		股		保		留		盈		餘		透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產		國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兒 換 差 額		庫 藏 股 票		權 益 總 額	
代 碼		股 數 ( 仟 股 )	金 額	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	未 實 現 評 價 損 益	之 兒 換 差 額	庫 藏 股 票	權 益 總 額								
A1	113 年 1 月 1 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,339,713	\$ 1,744,408	\$ 18,026	\$ 5,856,001	\$ 30,914	(\$ 350)	(\$ 45,822)	\$ 14,685,170								
	112 年度盈餘分配																		
B1	法定盈餘公積	-	-	-	61,120	-	( 61,120 )	-	-	-	-								
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	2,946	( 2,946 )	-	-	-	-								
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	( 474,228 )	-	-	-	( 474,228 )								
C17	支付逾期股利	-	-	( 1 )	-	-	-	-	-	-	( 1 )								
D1	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨損	-	-	-	-	-	( 878 )	-	-	-	( 878 )								
D3	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	20,526	18,031	-	38,557								
D5	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	( 878 )	20,526	18,031	-	37,679								
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	-	1,227	-	-	-	-	-	-	1,227								
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	40,839	( 40,839 )	-	-	-								
Z1	113 年 9 月 30 日餘額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,340,939</u>	<u>\$ 1,805,528</u>	<u>\$ 20,972</u>	<u>\$ 5,357,668</u>	<u>\$ 10,601</u>	<u>\$ 17,681</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$ 14,249,847</u>								
A1	114 年 1 月 1 日餘額	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,340,939	\$ 1,805,528	\$ 20,972	\$ 5,659,034	\$ 21,432	\$ 40,819	(\$ 45,822)	\$ 14,585,182								
	113 年度盈餘分配																		
B1	法定盈餘公積	-	-	-	34,133	-	( 34,133 )	-	-	-	-								
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	( 6,443 )	6,443	-	-	-	-								
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	( 474,228 )	-	-	-	( 474,228 )								
D1	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	-	-	-	877,362	-	-	-	877,362								
D3	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	( 49,929 )	-	( 49,929 )								
D5	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	877,362	-	( 49,929 )	-	827,433								
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	-	1,227	-	-	-	-	-	-	1,227								
Z1	114 年 9 月 30 日餘額	<u>474,228</u>	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 2,342,166</u>	<u>\$ 1,839,661</u>	<u>\$ 14,529</u>	<u>\$ 6,034,478</u>	<u>\$ 21,432</u>	<u>(\$ 9,110)</u>	<u>(\$ 45,822)</u>	<u>\$ 14,939,614</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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 875,196	\$ 28,365
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	63,936	63,009
A20200	攤銷費用	751	492
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 之淨損失（利益）	129	( 6,479)
A20900	利息費用	193,965	182,691
A21200	利息收入	( 11,790)	( 8,646)
A21300	股利收入	( 5,416)	( 4,802)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之 份額	( 11,920)	( 31,445)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失（利益）	( 22)	66
A24100	外幣兌換損失	36	42
A29900	提列負債準備	3,695	627
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	62,299	4,012
A31125	合約資產	( 693)	( 3,519)
A31130	應收票據	208	521
A31150	應收帳款	117,306	11,952
A31180	其他應收款（含關係人）	( 36,649)	( 13,214)
A31200	存 貨	1,320,785	( 543,905)
A31230	預付款項	( 110,626)	( 4,684)
A31250	其他金融資產	( 17,095)	( 255,302)
A31240	其他流動資產	50,841	( 125)
A31270	取得合約之增額成本	164,711	( 63,176)
A32125	合約負債	( 827,726)	267,532
A32130	應付票據	10	( 25)
A32150	應付帳款	( 146,942)	( 190,000)
A32180	其他應付款	54,617	109,832
A32200	負債準備	( 4,225)	( 3,433)
A32230	其他流動負債	( 27,609)	( 10,543)
A33000	營運產生之現金流入（出）	1,707,772	( 470,157)
A33100	收取之利息	9,554	6,356

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
A33200	收取之股利	\$ 5,416	\$ 4,802
A33300	支付之利息	( 272,632)	( 273,226)
A33500	支付之所得稅	( 5,698)	( 63,157)
A33500	退還之所得稅	150	-
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,444,562</u>	<u>( 795,382)</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	-	95,802
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 1,563)	( 4,506)
B05500	處分不動產、廠房及設備價款	22	-
B03700	存出保證金增加	( 14,192)	( 40,193)
B04500	取得無形資產	( 1,022)	-
B05400	購置投資性不動產	( 826)	-
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>( 17,581)</u>	<u>51,103</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	875,000	500,000
C00600	應付短期票券減少	( 108,750)	( 33,431)
C01600	舉借長期借款	2,770,000	5,260,000
C01700	償還長期借款	( 3,720,000)	( 4,559,000)
C03000	收取存入保證金	10,674	16,448
C03100	返還存入保證金	( 9,530)	( 13,302)
C04020	租賃負債本金償還	( 9,316)	( 9,223)
C04500	發放現金股利	( 473,001)	( 473,002)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>( 664,923)</u>	<u>688,490</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>12,949</u>	<u>14,584</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	775,007	( 41,205)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,198,451</u>	<u>1,137,995</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,973,458</u>	<u>\$ 1,096,790</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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 85 年 2 月 12 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 114 年 11 月 6 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 初次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用 114 年度修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則並未造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註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 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」(含 2025 年之修正)	2027 年 1 月 1 日

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：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

合併公司評估除上述準則、解釋之修正外，其餘對合併公司並無重大影響，惟截至合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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 IFRS 會計準則揭露資訊。

##### (二) 編製基礎

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

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

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

##### (三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司明細、持股比率及營業項目，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 113 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

##### 1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

##### 2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

#### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 113 年度合併財務報告相同。

#### 六、現金及約當現金

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 1,100	\$ 1,100	\$ 1,450
銀行支票及活期存款	1,575,911	1,197,351	1,095,340
商業本票	396,447	-	-
	<u>\$ 1,973,458</u>	<u>\$ 1,198,451</u>	<u>\$ 1,096,790</u>

#### 七、應收票據及應收帳款－淨額

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
應收分期票據	\$ 28	\$ 236	\$ 357
減：長期應收分期票據	-	-	( 28)
一年內到期之應收分期票據	28	236	329
	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 329</u>
應收帳款	\$ 1,328	\$ 118,634	\$ 4,758
一年內到期之應收分期帳款	-	-	-
小計	1,328	118,634	4,758
減：備抵損失	( 14)	( 14)	( 14)
合計	<u>\$ 1,314</u>	<u>\$ 118,620</u>	<u>\$ 4,744</u>

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

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

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

合併公司衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

114 年 9 月 30 日

	未逾 期	逾 1 - 3 6 5 天	逾 3 6 5 天以上	交易對手已 有違約跡象	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 1,314	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 1,328
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	( 14 )	-	( 14 )
攤銷後成本	<u>\$ 1,314</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,314</u>

113 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾 1 - 3 6 5 天	逾 3 6 5 天以上	交易對手已 有違約跡象	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 118,620	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 118,634
備抵損失（存續期間預期 信用損失）	-	-	( 14 )	-	( 14 )
攤銷後成本	<u>\$ 118,620</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 118,620</u>

113 年 9 月 30 日

	未逾	逾 1 - 3 6 5 天	逾 3 6 5 天 以上	交易對手已 有違約跡象	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 4,744	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 4,758
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	( 14 )	-	( 14 )
攤銷後成本	<u>\$ 4,744</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,744</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初／期末餘額	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 14</u>

#### 八、存 貨

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
待售房地	\$ 2,635,458	\$ 5,287,839	\$ 5,959,797
營建用地	5,085,614	5,796,751	5,794,202
在建房地	5,162,182	3,543,340	3,400,700
預付土地款	<u>523,861</u>	<u>15,288</u>	<u>-</u>
小 計	13,407,115	14,643,218	15,154,699
備抵存貨跌價損失	( <u>142,793</u> )	( <u>142,793</u> )	( <u>142,793</u> )
	<u>\$ 13,264,322</u>	<u>\$ 14,500,425</u>	<u>\$ 15,011,906</u>

銷貨成本性質如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
已銷售之存貨成本	<u>\$ 101,579</u>	<u>\$ 110,383</u>	<u>\$ 2,643,134</u>	<u>\$ 386,726</u>

截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 12,349,541 仟元、11,552,931 仟元及 14,160,485 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

#### (一) 待售房地

項 目	名 稱	代 號	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
伯爵特區		灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264	\$ 9,264
海洋都心 2		海都 2	53,917	50,112	50,112
宏盛水悅		新 3	161,342	173,639	199,226

( 接 次 頁 )

(承前頁)

項 目 名 稱	代 號	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
海上皇宮	田 245	\$ 1,311,340	\$ 1,311,340	\$ 1,311,340
宏 盛 心	智 1	1,099,595	1,458,751	1,707,102
心 中 央	斯 馨	-	<u>2,284,733</u>	<u>2,682,753</u>
小 計		2,635,458	5,287,839	5,959,797
備抵存貨跌價損失		( <u>9,264</u> )	( <u>9,264</u> )	( <u>9,264</u> )
		<u>\$ 2,626,194</u>	<u>\$ 5,278,575</u>	<u>\$ 5,950,533</u>

合併公司於 113 年度將海洋都心 2 帳面金額為 14,182 仟元轉供出租，由待售轉列投資性不動產項下，請參閱附註十七。

合併公司於 113 年 9 月將新店區斯馨段帳面金額為 2,682,753 仟元完工轉供銷售，由在建房地轉列待售房地項下。

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

## (二) 營建用地

項 目 名 稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
基隆市中山區德安段	\$ 210,725	\$ 210,725	\$ 210,725
汐止區金龍段、北山段、 福德段	2,937	2,937	2,937
深坑區埔新段	510	510	510
萬里區下萬里加投段	10,290	10,290	10,290
士林區光華段	2,703	2,703	2,703
淡水區淡海段	2,495,048	2,495,048	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388	1,936,388
汐止區智興段	380,739	285,810	252,607
士林區福林段	46,274	46,274	46,274
南港區玉成段	-	-	30,654
內湖區石潭段	-	<u>806,066</u>	<u>806,066</u>
小 計	5,085,614	5,796,751	5,794,202
備抵存貨跌價損失	( <u>124,309</u> )	( <u>124,309</u> )	( <u>124,309</u> )
	<u>\$ 4,961,305</u>	<u>\$ 5,672,442</u>	<u>\$ 5,669,893</u>

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

合併公司於 113 年 3 月及 5 月將中山區榮星段及新莊區副都心六小段土地成本為 107,273 仟元及 163,446 仟元由營建用地轉列在建房地項下。

合併公司於 113 年 7 月購入 10 位自然人持有之南港區玉成段二小段之土地，於 113 年 12 月將土地成本及相關費用 30,682 仟元轉供出租，由營建用地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十七。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
新莊區副都心一都5	\$ 163,446	\$ 163,446	\$ 163,446
北投區振興段一石牌	3,878,744	3,205,010	3,073,693
中山區榮星段一榮星	223,943	174,884	163,561
內湖區石潭段一石潭	896,049	-	-
小 計	5,162,182	3,543,340	3,400,700
備抵存貨跌價損失	( 9,220)	( 9,220)	( 9,220)
	<u>\$ 5,152,962</u>	<u>\$ 3,534,120</u>	<u>\$ 3,391,480</u>

(四) 預付土地款

合併公司於 114 年 3 月經董事會決議，購入 17 位自然人持有之淡水區水仙段之土地總價款 2,467,400 仟元，截至 114 年 9 月 30 日止，已支付 523,861 仟元。

九、其他金融資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
受限制銀行存款—價金信託專戶	<u>\$ 344,595</u>	<u>\$ 327,500</u>	<u>\$ 1,117,174</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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>金融資產—流動</u>			
指定為透過損益按公允價值衡量			
基金受益憑證	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,136</u>	<u>\$ -</u>
<u>金融資產—非流動</u>			
強制透過損益按公允價值衡量			
非衍生金融資產			
國外受益憑證	<u>\$ 102,445</u>	<u>\$ 104,737</u>	<u>\$ 95,388</u>



## 十一、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

### 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
非流動			
國內投資			
上市股票	\$ 88,995	\$ 88,995	\$ 78,164

合併公司調整投資部位以分散風險，於113年1月1日至9月30日按公允價值95,802仟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評價損益40,839仟元則轉入保留盈餘。

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

## 十二、子 公 司

### 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			114年 9月30日	113年 12月31日	113年 9月30日	
本 公 司	助群營造股份有限公司 (助群營造)	土木建築工程承包 承攬	100%	100%	100%	註
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	100%	註

註：係按同期間經會計師核閱之報告編入合併財務報告。

## 十三、採用權益法之投資

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
投資個別不重大之關聯企業			
STC Garden Walk LLC	\$ 595,837	\$ 646,831	\$ 611,569

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9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：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
本期淨利	\$ 899	\$ 9,720	\$ 11,920	\$ 31,445
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 899</u>	<u>\$ 9,720</u>	<u>\$ 11,920</u>	<u>\$ 31,445</u>

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。

	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 170	\$ 85	\$ 169	\$ 85	\$ 169	\$ 85
流動負債	1,954	977	1,954	977	1,954	977

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

	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 54,350	\$ 27,175	\$ 54,194	\$ 27,097	\$ 54,037	\$ 27,019
流動負債	5,151	2,576	5,151	2,576	5,151	2,576
非流動負債	3,760	1,880	3,760	1,880	3,760	1,880
損 益						
營業外收入		<u>\$ 78</u>		<u>\$ 149</u>		<u>\$ 71</u>

(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。

	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 54,373	\$ 27,187	\$ 54,219	\$ 27,110	\$ 54,064	\$ 27,032
流動負債	5,140	2,570	5,140	2,570	5,140	2,570
非流動負債	3,760	1,880	3,760	1,880	3,760	1,880
損 益						
營業外收入		\$ 77		\$ 147		\$ 70

(四) 新市 1：合併公司與坤福營造共同承攬，合併公司出資比例為 51%，該工程已完工，公設已點交，建案處於保固期內。

	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 225,571	\$ 115,041	\$ 246,756	\$ 125,845	\$ 260,389	\$ 132,798
流動負債	91,557	46,694	113,457	57,863	124,494	63,492
損 益						
營業外收入		\$ 782		\$ 631		\$ 304

(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。

	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配	金 額	依 出 資 比 例 分 配
資 產 及 負 債						
流動資產	\$ 4,144	\$ 2,901	\$ 7,022	\$ 4,916	\$ 7,007	\$ 4,905
流動負債	88	62	88	62	88	62
損 益						
營業成本		\$ 508		\$ 39		\$ 39
營業外收入		\$ 10		\$ 20		\$ 10

#### 十五、不動產、廠房及設備

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
辦公設備	\$ 3,372	\$ 2,684	\$ 2,854
其他設備	2,391	3,014	2,920
	<u>\$ 5,763</u>	<u>\$ 5,698</u>	<u>\$ 5,774</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大增添、處分及減損情形。折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

辦公設備	3至10年
其他設備	3至5年

合併公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

## 十六、租賃協議

### (一) 使用權資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
使用權資產帳面金額			
建築物	<u>\$ 42,035</u>	<u>\$ 51,621</u>	<u>\$ 54,887</u>
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添			<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用			<u>\$ 63,905</u>
建築物	<u>\$ 3,195</u>	<u>\$ 3,266</u>	<u>\$ 9,586</u>
			<u>\$ 9,018</u>

除上列增添及認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大轉租及減損情形。

### (二) 租賃負債

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 12,710</u>	<u>\$ 12,469</u>	<u>\$ 12,397</u>
非流動	<u>\$ 29,575</u>	<u>\$ 39,132</u>	<u>\$ 42,284</u>
租賃負債之折現率區間			
建築物	2.07%	2.07%	2.07%

### (三) 重要租賃活動及條款

合併公司係向瑋群實業股份有限公司承租辦公室，租賃期間為 5 年，於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公室並無優惠承購權。

### (四) 其他租賃資訊

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 1,124</u>	<u>\$ 819</u>	<u>\$ 4,349</u>	<u>\$ 3,911</u>
租賃之現金（流出）總額			<u>(\$ 14,412)</u>	<u>(\$ 13,974)</u>

## 十七、投資性不動產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
土 地	\$ 10,938,471	\$ 10,940,374	\$ 10,909,692
建 築 物	<u>2,631,005</u>	<u>2,684,933</u>	<u>2,702,525</u>
	<u>\$ 13,569,476</u>	<u>\$ 13,625,307</u>	<u>\$ 13,612,217</u>

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

合併公司於 113 年由存貨項下之待售房地及營建用地重分類轉入分別為 14,182 仟元及 30,682 仟元；於 114 年 7 月由投資性不動產重分類轉出至存貨項下之待售房地 3,805 仟元。

投資性不動產於 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值分別為 25,504,691 仟元及 30,593,678 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 113 年及 112 年 12 月 31 日，114 年及 113 年 9 月 30 日之公允價值並無重大變動。

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 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 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 104,355 仟元、103,354 仟元及 102,286 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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
第 1 年	\$ 375,923	\$ 411,609	\$ 364,331
第 2 年	239,282	282,541	321,002
第 3 年	168,132	208,962	202,512
第 4 年	42,894	131,751	106,904
第 5 年	10,681	29,552	53,205
超過 5 年	<u>25,166</u>	<u>26,241</u>	<u>23,610</u>
	<u>\$ 862,078</u>	<u>\$ 1,090,656</u>	<u>\$ 1,071,564</u>

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三一。

## 十八、存出保證金

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
合建保證金	\$ 67,046	\$ 98,861	\$ 105,680
其他保證金	<u>103,091</u>	<u>57,084</u>	<u>57,108</u>
	<u>\$ 170,137</u>	<u>\$ 155,945</u>	<u>\$ 162,788</u>

## 十九、其他非流動資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
土 地	\$ 272,948	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損－土地	( <u>165,944</u> )	( <u>165,944</u> )	( <u>165,944</u> )
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>

上項土地係合併公司因購置台北市區道路用地作為容積移轉使用之相關成本，已辦理信託登記予林鴻璋（自 106 年 8 月 1 日起非屬實質關係人）名下，且與其簽訂協議，約定俟台北市政府核准容積移轉時，再行正式移轉登記予合併公司。

## 二十、借 款

### (一) 短期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
銀行信用借款	\$ 750,000	\$ 280,000	\$ 530,000
銀行擔保借款			
（附註三一）	<u>5,485,000</u>	<u>5,080,000</u>	<u>5,080,000</u>
	<u>\$ 6,235,000</u>	<u>\$ 5,360,000</u>	<u>\$ 5,610,000</u>
銀行信用借款利率	2.33%-2.78%	2.22%-2.78%	2.22%-2.78%
銀行擔保借款利率	2.17%-3.12%	2.17%-3.12%	2.17%-2.76%

### (二) 應付短期票券

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應付商業本票			
（附註三一）	\$ 2,057,000	\$ 2,167,000	\$ 2,667,000
減：應付短期票券折價	( <u>5,496</u> )	( <u>6,746</u> )	( <u>9,012</u> )
	<u>\$ 2,051,504</u>	<u>\$ 2,160,254</u>	<u>\$ 2,657,988</u>
利 率	2.32%-3.14%	2.478%-3.138%	2.40%-2.90%

### (三) 長期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
銀行信用借款	\$ 470,000	\$ 1,270,000	\$ 1,270,000
銀行擔保借款 (附註三一)	5,864,000	6,014,000	6,364,000
減：一年內到期之長期 借款	( <u>574,000</u> )	( <u>800,000</u> )	( <u>1,800,000</u> )
長期借款	<u>\$ 5,760,000</u>	<u>\$ 6,484,000</u>	<u>\$ 5,834,000</u>
到期日區間	114.08.16- 117.01.19	114.08.16- 117.01.19	114.06.01- 117.01.19
利 率	2.07%-2.67%	2.07%-3.25%	2.07%-2.64%

### 二一、其他應付款

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止分別為 679,200 仟元、770,623 仟元及 803,638 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

### 二二、退職後福利計劃

確定福利計畫相關退休金費用係以 113 年及 112 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間認列，惟 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日確定福利計畫之退休金成本金額不重大，因是未予以估列。

### 二三、權益

#### (一) 股本

##### 普通股

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
額定股數(仟股)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
額定股本	<u>\$ 8,000,000</u>	<u>\$ 8,000,000</u>	<u>\$ 8,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>474,228</u>	<u>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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
得用以彌補虧損、發放			
現金或撥充股本 (註)			
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	65,244	64,017	64,017
實際取得子公司股權			
價值與帳面價值差額	4,220	4,220	4,220
僅得用以彌補虧損			
處分資產增益	5	5	5
其他	9,500	9,500	9,500
	<u>\$ 2,342,166</u>	<u>\$ 2,340,939</u>	<u>\$ 2,340,939</u>

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

## (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二五。

本公司所處產業環境多變，企業生命週期正值穩定成長階段，考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，本公司股利發放方式將採搭配盈餘轉增資、資本公積發給新股或現金與發放現金股利等四種方式，凡有未來營運資金需求時，則以盈餘轉增資或資本公積轉增資因應，當考量避免資本擴充而稀釋每股獲利水準，則採發放現金股利因應。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。



依持股比例就子公司持有本公司股票市價低於帳面價值之差額計提特別盈餘公積，嗣後得就市價回升部分迴轉。

本公司於 114 年 5 月 27 日及 113 年 5 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	113年度	112年度	113年度	112年度
法定盈餘公積	\$ 34,133	\$ 61,120		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	( 6,443)	2,946		
現金股利	474,228	474,228	\$ 1.00	\$ 1.00

#### (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

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 40,819	(\$ 350)
換算國外營運機構淨資 產所產生之兌換差額	( 49,929)	18,031
期末餘額	(\$ 9,110)	\$ 17,681

##### 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

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 21,432	\$ 30,914
當期產生		
未實現損益		
權益工具	-	20,526
處分權益工具累計損益移轉 至保留盈餘	-	( 40,839)
期末餘額	\$ 21,432	\$ 10,601

(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
114年1月1日				
至9月30日				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>
113年1月1日				
至9月30日				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票之相關資訊如下：

子公司名稱	持有股數 (仟股)	帳面金額	市價
114年9月30日			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 26,445</u>	<u>\$ 26,445</u>
113年12月31日			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 31,292</u>	<u>\$ 31,292</u>
113年9月30日			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 31,538</u>	<u>\$ 31,538</u>

子公司持有本公司股票視同庫藏股票處理，除不得參與本公司之現金增資及無表決權外，其餘與一般股東權利相同。

二四、收 入

(一) 合約餘額

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應收票據（附註七）	<u>\$ 28</u>	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 329</u>
應收帳款（附註七）	<u>\$ 1,314</u>	<u>\$ 118,620</u>	<u>\$ 4,744</u>
長期應收票據及帳款（附註七）	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28</u>
合約資產—流動（含應收工程保留款）			
不動產建造	\$ 103,643	\$ 102,950	\$ 105,135
減：備抵損失	<u>( 52,090)</u>	<u>( 52,090)</u>	<u>( 52,090)</u>
	<u>\$ 51,553</u>	<u>\$ 50,860</u>	<u>\$ 53,045</u>
合約負債—流動			
銷售房地	<u>\$ 382,156</u>	<u>\$ 1,209,882</u>	<u>\$ 1,132,629</u>

合約資產備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>流 動</u>		
期初／期末餘額	<u>\$ 52,090</u>	<u>\$ 52,090</u>

(二) 合約成本相關資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 134,569</u>	<u>\$ 299,280</u>	<u>\$ 327,202</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。114年及113年7月1日至9月30日以及114年及113年1月1日至9月30日認列營業費用（帳列廣告費）分別為2,931仟元、0仟元、164,710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三五。

二五、稅前淨利項目

(一) 利息收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行存款	\$ 2,367	\$ 2,945	\$ 9,090	\$ 8,369
其 他	<u>1,545</u>	<u>102</u>	<u>2,700</u>	<u>277</u>
	<u>\$ 3,912</u>	<u>\$ 3,047</u>	<u>\$ 11,790</u>	<u>\$ 8,646</u>

(二) 其他收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
股利收入	\$ 5,416	\$ 4,802	\$ 5,416	\$ 4,802
違約金收入	119	180	1,815	787
其 他	<u>2,164</u>	<u>737</u>	<u>3,625</u>	<u>1,366</u>
	<u>\$ 7,699</u>	<u>\$ 5,719</u>	<u>\$ 10,856</u>	<u>\$ 6,955</u>

### (三) 其他利益及損失

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	\$ 11,241	(\$ 2,396)	(\$ 129)	\$ 6,479
外幣兌換利益(損失)	119	( 93)	( 36)	( 43)
處分不動產廠房及設備 利益(損失)	-	-	22	( 66)
什項支出	-	-	( 691)	-
	<u>\$ 11,360</u>	<u>(\$ 2,489)</u>	<u>(\$ 834)</u>	<u>\$ 6,370</u>

### (四) 財務成本

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 91,765	\$ 93,908	\$ 274,095	\$ 266,545
減：列入符合要件資產 成本之金額	( 27,224)	( 29,903)	( 80,877)	( 84,694)
租賃負債之利息	210	290	747	840
	<u>\$ 64,751</u>	<u>\$ 64,295</u>	<u>\$ 193,965</u>	<u>\$ 182,691</u>
利息資本化利率	2.28%~2.40%	2.28%~2.40%	2.28%~2.52%	2.16%~2.40%

### (五) 折舊及攤銷

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 524	\$ 450	\$ 1,498	\$ 1,278
投資性不動產	17,619	17,592	52,852	52,713
使用權資產	3,195	3,266	9,586	9,018
無形資產	297	130	751	492
合 計	<u>\$ 21,635</u>	<u>\$ 21,438</u>	<u>\$ 64,687</u>	<u>\$ 63,501</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 17,236	\$ 17,210	\$ 51,703	\$ 51,564
營業費用	4,102	4,098	12,233	11,445
	<u>\$ 21,338</u>	<u>\$ 21,308</u>	<u>\$ 63,936</u>	<u>\$ 63,009</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 57	\$ 57	\$ 175	\$ 175
營業費用	240	73	576	317
	<u>\$ 297</u>	<u>\$ 130</u>	<u>\$ 751</u>	<u>\$ 492</u>

### (六) 投資性不動產之直接營運費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	<u>\$ 19,705</u>	<u>\$ 19,598</u>	<u>\$ 58,967</u>	<u>\$ 58,485</u>

(七) 員工福利費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 44,671	\$ 44,675	\$ 131,333	\$ 115,076
退職後福利				
確定提撥計畫	865	1,580	3,868	4,581
其他員工福利	<u>1,277</u>	<u>1,352</u>	<u>5,059</u>	<u>3,289</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 46,813</u>	<u>\$ 47,607</u>	<u>\$ 140,260</u>	<u>\$ 122,946</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 11,589	\$ 15,207	\$ 27,527	\$ 29,994
營業費用	<u>35,224</u>	<u>32,400</u>	<u>112,733</u>	<u>92,952</u>
	<u>\$ 46,813</u>	<u>\$ 47,607</u>	<u>\$ 140,260</u>	<u>\$ 122,946</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.2%至 3.0%及不高於 3%提撥員工酬勞及董事酬勞。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明以不低於當年度提撥員工之員工酬勞數額之 60%為基層員工酬勞。114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工酬勞（含基層員工酬勞）及董事酬勞如下：

估列比例

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	0.5%	0.5%
董事酬勞	0.5%	0.5%

金 額

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 4,420</u>	<u>\$ 139</u>
董事酬勞	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 4,420</u>	<u>\$ 139</u>

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

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 114 年 3 月 6 日及 113 年 3 月 7 日經董事會決議如下：

金 額

	113年度				112年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	1,662	\$	-	\$	3,047	\$	-
董事酬勞		1,662		-		3,047		-

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與合併財務報告之認列金額並無差異。

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

## 二六、所 得 稅

### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用（利益）之主要組成項目如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 445	\$ 1,622	\$ 1,460	\$ 6,325
本期產生者	-	( 36)	-	-
未分配盈餘加徵	-	-	202	4,847
以前年度之調整	( 60)	-	( 25)	3
遞延所得稅				
當期產生者	<u>7,102</u>	<u>5,491</u>	<u>( 3,803)</u>	<u>18,068</u>
認列於損益之所得稅費用（利益）	<u>\$ 7,487</u>	<u>\$ 7,077</u>	<u>( \$ 2,166)</u>	<u>\$ 29,243</u>

### (二) 所得稅核定情形

合併公司營利事業所得稅結算申報案件，稅捐稽徵機關核定情形如下：

	核 定 年 度
本 公 司	111年度
助群營造	112年度

## 二七、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			
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.03	\$ 0.02	\$ 1.85	\$ -
稀釋每股盈餘	\$ 0.03	\$ 0.02	\$ 1.85	\$ -

用以計算每股盈餘之淨利（損）及普通股加權平均股數如下：

### 本期淨利（損）

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘 之淨利（損）	\$ 14,773	\$ 10,385	\$ 877,362	(\$ 878)
用以計算稀釋每股盈餘 之淨利（損）	\$ 14,773	\$ 10,385	\$ 877,362	(\$ 878)

### 股 數

	單位：仟股			
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9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	205	5	220	-
用以計算稀釋每股盈餘 （虧損）之普通股加權 平均股數	473,206	473,006	473,221	473,001

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

## 二八、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

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

## 二九、金融工具

### (一) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 公允價值層級

114 年 9 月 30 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 102,445	\$ 102,445
<u>透過其他綜合損益按公</u> <u>允價值衡量之金融資</u> <u>產</u>				
權益工具投資				
－國內上市股票	\$ 88,995	\$ -	\$ -	\$ 88,995

113 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 104,737	\$ 104,737
基金受益憑證	\$ 60,136	\$ -	\$ -	\$ 60,136

(接次頁)



(承前頁)

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公</u>				
<u>允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
權益工具投資				
一 國內上市股票	\$ 88,995	\$ -	\$ -	\$ 88,995

113 年 9 月 30 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡</u>				
<u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 95,388	\$ 95,388
<u>透過其他綜合損益按公</u>				
<u>允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
權益工具投資				
一 國內上市股票	\$ 78,164	\$ -	\$ -	\$ 78,164

114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

## 2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

金 融 資 產	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 受 益 憑 證
期初餘額	\$ 104,737
認列於損益	( 184)
處 分	( 2,108)
期末餘額	\$ 102,445

113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

金 融 資 產	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 受 益 憑 證
期初餘額	\$ 92,921
認列於損益	6,479
處 分	( 4,012)
期末餘額	\$ 95,388

### 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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡 量之金融資產			
強制透過損益按公 允價值衡量	\$ 102,445	\$ 164,873	\$ 95,388
按攤銷後成本衡量之金 融資產（註 1）	2,540,835	1,814,149	2,406,417
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	88,995	88,995	78,164
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	15,908,370	16,181,081	17,510,173

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款－淨額、其他應收款、其他應收款－關係人、其他金融資產、存出保證金及長期應收票據及款項等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年或一營業週期內到期長期借款、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

#### (三) 財務風險管理目的與政策

合併公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

合併公司之重要財務活動，係經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。內部稽核人員協助合併公司董事會扮演監督角色，持續針對政策之遵循與各類暴險額度進行覆核。

## 1. 市場風險

合併公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括匯率風險、利率風險及價格風險。

### (1) 匯率風險

合併公司從事外幣之交易，因而使合併公司產生匯率變動暴險。針對匯率風險之管理，合併公司之專責單位定期檢視受匯率影響之資產負債部位，並作適當調整，以控管外匯波動產生之風險。

下表為合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之非貨幣性資產帳面金額。

114 年 9 月 30 日

	外	幣	匯	率	帳 面 金 額
外 幣 資 產					
非貨幣性項目					
採權益法之關聯					
企業					
美 元	\$	19,571	30.445 (美元：新台幣)		<u>\$ 595,837</u>

113 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	帳 面 金 額
外 幣 資 產					
非貨幣性項目					
採權益法之關聯					
企業					
美 元	\$	19,729	32.785 (美元：新台幣)		<u>\$ 646,831</u>

113 年 9 月 30 日

	外	幣	匯	率	帳 面 金 額
外 幣 資 產					
非貨幣性項目					
採權益法之關聯					
企業					
美 元	\$	19,323	31.65 (美元：新台幣)		<u>\$ 611,569</u>

## (2) 利率風險

因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，來管理利率風險。合併公司定期評估利率波動情形，透過調節受影響部位，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 14,620,504	\$ 14,804,254	\$ 15,901,988

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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將分別下降 109,654 仟元及 119,265 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，114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動分別減少 890 仟元及 782 仟元。

## 2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。截至合併資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信

用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

#### (1) 營運相關信用風險

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

#### (2) 財務信用風險

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

### 3. 流動性風險

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

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

#### (1) 流動性風險表

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

合併公司之非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

114年9月30日				
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 6,264,598	\$ -	\$ -	\$ 6,264,598
應付短期票券	2,057,000	-	-	2,057,000
應付票據	418	-	-	418
應付帳款	99,183	174,343	-	273,526
其他應付款	227,804	679,200	-	907,004
租賃負債	13,417	26,835	3,355	43,607
長期借款	742,271	5,842,090	-	6,584,361
存入保證金	-	106,918	-	106,918
	<u>\$ 9,404,691</u>	<u>\$ 6,829,386</u>	<u>\$ 3,355</u>	<u>\$ 16,237,432</u>

113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	\$ 5,381,787	\$ -	\$ -	\$ 5,381,787
應付短期票券	2,167,000	-	-	2,167,000
應付票據	408	-	-	408
應付帳款	155,546	264,922	-	420,468
其他應付款	79,554	770,623	-	850,177
租賃負債	13,417	26,835	13,417	53,669
長期借款	969,190	5,963,298	640,843	7,573,331
存入保證金	-	105,774	-	105,774
	<u>\$ 8,766,902</u>	<u>\$ 7,131,452</u>	<u>\$ 654,260</u>	<u>\$ 16,552,614</u>

113年9月30日				
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合 計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 5,650,091	\$ -	\$ -	\$ 5,650,091
應付短期票券	2,667,000	-	-	2,667,000
應付帳款	133,560	354,135	-	487,695
其他應付款	212,257	803,639	-	1,015,896
租賃負債	13,417	26,835	16,772	57,024
長期借款	1,954,077	5,325,129	644,924	7,924,130
存入保證金	-	104,594	-	104,594
	<u>\$ 10,630,402</u>	<u>\$ 6,614,332</u>	<u>\$ 661,696</u>	<u>\$ 17,906,430</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 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 3,125,000 仟元、3,280,000 仟元及 4,280,000 仟元。

## 三十、關係人交易

### (一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
周文斌建築師事務所	該公司負責人係本公司董事
宏泰人壽保險股份有限公司(宏泰人壽)	屬實質關係人
全億建設股份有限公司(全億建設)	屬實質關係人
富泰建設股份有限公司(富泰建設)	屬實質關係人
堉群實業股份有限公司(堉群實業)	屬實質關係人
堉寶實業股份有限公司(堉寶實業)	屬實質關係人

## (二) 與關係人間之重大交易事項

除已於其他附註揭露外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

### 1. 營業收入

關係人類別／名稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>營建工程收入</u>				
<u>實質關係人</u>				
全億建設	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,120
富泰建設	-	-	-	1,380
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,500</u>
<u>租賃收入</u>				
<u>實質關係人</u>				
全億建設	\$ 1,597	\$ 1,574	\$ 6,317	\$ 6,294
堉群實業	-	-	-	55
	<u>\$ 1,597</u>	<u>\$ 1,574</u>	<u>\$ 6,317</u>	<u>\$ 6,349</u>

營建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	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	<u>\$ 17,884</u>	<u>\$ 17,884</u>	<u>\$ 17,884</u>

114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因關係人產生之合約資產並未提列備抵損失。

### 3. 其他應收款

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽	<u>\$ 17,567</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 存貨（在建費用－勞務費）

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
周文斌建築師事務所	\$ 7,704	\$ -	\$ -

5. 存出保證金

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
實質關係人	\$ 4,233	\$ 4,205	\$ 4,205

6. 承租協議

關係人類別／名稱	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
取得使用權資產		
實質關係人		
塏群實業	\$ -	\$ 63,905

帳列項目	關係人類別／ 名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
租賃負債	實質關係人			
	塏群實業	\$ 42,285	\$ 51,601	\$ 54,681

關係人類別／名稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
利息費用				
實質關係人				
塏群實業	\$ 210	\$ 290	\$ 747	\$ 840

租賃之現金流出

實質關係人				
塏群實業			\$ 10,063	\$ 10,063

合併公司 113 年 1 月起向實質關係人承租辦公室，租賃期間為 5 年，租金依租約按季支付固定租賃給付。

7. 存入保證金

關係人類別／名稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
實質關係人	\$ 2,291	\$ 2,291	\$ 2,291



## 8. 營業費用（租金支出）

關係人類別／名稱	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
實質關係人	<u>\$ 838</u>	<u>\$ 804</u>	<u>\$ 2,548</u>	<u>\$ 2,868</u>

## 9. 共同開發

### (1) 北投石牌案

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

### (2) 捷四店鋪

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

## 10. 承攬合約

### 海洋都心 2 及商 1

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

## 11. 對主要管理階層之獎酬

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 4,672	\$ 5,685	\$ 14,710	\$ 18,064
退職後福利	<u>54</u>	<u>54</u>	<u>162</u>	<u>162</u>
	<u>\$ 4,726</u>	<u>\$ 5,739</u>	<u>\$ 14,872</u>	<u>\$ 18,226</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

### 三一、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券及工程保  
固之擔保品：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
存 貨	\$ 2,777,830	\$ 2,777,830	\$ 5,460,584
投資性不動產	<u>11,470,753</u>	<u>11,397,174</u>	<u>9,983,070</u>
	<u>\$ 14,248,583</u>	<u>\$ 14,175,004</u>	<u>\$ 15,443,654</u>

### 三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日之重大承諾  
事項如下：

- (一) 截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司  
已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 7,094,600 仟元、9,034,350  
仟元及 9,034,350 仟元，已付金額分別為 7,029,791 仟元、8,915,400  
仟元及 8,899,147 仟元。
- (二) 截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，子公司  
承包之工程契約總額（含當年度完工）分別為 6,694,690 仟元、  
6,694,690 仟元及 6,728,683 仟元，已收工程總額分別為 6,622,679 仟  
元、6,583,896 仟元及 6,655,106 仟元。
- (三) 截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，子公司  
已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 3,508,401 仟元、3,419,561 仟元  
及 4,063,610 仟元，已付款金額分別為 1,809,184 仟元、1,913,238 仟  
元及 2,366,296 仟元。

### 三三、其 他

#### 未決訴訟案

合併公司有關之重要法律訴訟案共計 6 件，要求給付共 211,622  
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 114 年 9 月 30 日止均由法院審理中。

#### 三四、附註揭露事項

##### (一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有之重大有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：附表一。
4. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
5. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：附表三。
7. 被投資公司資訊：附表四。

##### (三) 大陸投資資訊

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

### 三五、營運部門財務資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，合併公司之應報導部門如下：

銷售房地－住宅及商辦大樓之銷售。

營建工程－住宅及商辦大樓之建造。

租賃－投資性不動產之租賃。

#### 部門收入與營運結果

	銷售房地	營建工程	租賃	總計
<u>114年1月1日至9月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 4,060,101	\$ -	\$ 325,918	\$ 4,386,019
部門間收入	-	674,174	-	674,174
部門收入	<u>\$ 4,060,101</u>	<u>\$ 674,174</u>	<u>\$ 325,918</u>	5,060,193
內部沖銷				( 674,174 )
合併收入				<u>4,386,019</u>
部門損益	<u>\$ 1,416,967</u>	<u>\$ 4,514</u>	<u>\$ 266,951</u>	1,688,432
營業費用				( 653,003 )
營業外收入及支出				( 160,233 )
稅前淨利				<u>\$ 875,196</u>
<u>113年1月1日至9月30日</u>				
來自外部客戶收入	\$ 657,148	\$ 2,787	\$ 310,729	\$ 970,664
部門間收入	-	795,136	-	795,136
部門收入	<u>\$ 657,148</u>	<u>\$ 797,923</u>	<u>\$ 310,729</u>	1,765,800
內部沖銷				( 795,136 )
合併收入				<u>970,664</u>
部門損益	<u>\$ 270,422</u>	<u>\$ 12,250</u>	<u>\$ 252,244</u>	534,916
營業費用				( 377,276 )
營業外收入及支出				( 129,275 )
稅前淨利				<u>\$ 28,365</u>

部門間交易條件係由雙方協商決定。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法認列之關聯企業損益之份額、股利收入、利息收入、金融商品評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

宏盛建設股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券

民國 114 年 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	期	末			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   助群營造	<u>股 票</u> 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	3,610	\$ 88,995	0.17	\$ 88,995	註 1
	<u>基 金</u> Monte Rosa V	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	102,445	-	102,445	註 2
	<u>股 票</u> 宏盛建設股份有限公司	母 公 司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,227	26,445	0.26	26,445	註 1

註 1：市價係按 114 年 9 月 30 日收盤價計算。

註 2：市價係按 114 年 9 月份最後交易日之淨值計算。

註 3：本公司係重大性原則判斷需列示之有價證券。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 114 年 1 月 1 日至 9 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	\$ 327,891	100%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	(\$ 114,095)	( 70.57%)	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	674,174	100%	依合約收款	比價決定	與一般交易同	114,095	99.72%	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 567,217 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 114 年 1 月 1 日至 9 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(註二)	交易往來情形(註三及五)			
				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	應付帳款－關係人	\$ 114,095	註4	0.36
0	宏盛建設公司	助群營造	1	存貨	44,918	註4	0.14
0	宏盛建設公司	助群營造	1	其他應付款	567,217	註4	1.80
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	567,217	註4	1.80
1	助群營造	宏盛建設公司	2	應收帳款－關係人	114,095	註4	0.36
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	38,634	註4	0.12
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約負債	47,403	註4	0.15
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程收入	674,174	註4	15.37
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程成本	638,025	註4	14.55

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 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

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 始 投 資 金 額				持 有	被 投 資 公 司	本 期 認 列 之	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	\$ 355,220	\$ 21,634	\$ 69,477	註 1
				486,271	486,271	15.8	100	629,322	3,664	3,664	註 1
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美 國	百貨商場	481,951	481,951	-	30	595,837	39,733	11,920	註 1 及註 3

註 1：係以該公司同期間經會計師核閱之財務報告計算。

註 2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

註 3：未發行股票。