

宏環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3季

地址：台北市基隆路一段420號10樓

電話：(02)2691-5899

§ 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 表 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	9		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	10		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	10~12		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~16		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	16		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	16~43		六~二八
	(七) 關 係 人 交 易	43~46		二九
	(八) 質 抵 押 之 資 產	46		三十
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	-		-
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	-		-
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	46~47、49~55		三一
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	46~47、49~55		三一
	3. 大 陸 投 資 資 訊	47、56		三一
	(十四) 部 門 資 訊	47~48		三二

會計師核閱報告

宏璟建設股份有限公司 公鑒：

前 言

宏璟建設股份有限公司及其子公司（宏璟集團）民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之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

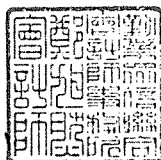
本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

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，致無法允當表達宏璟集團民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 鄭 旭 然

鄭旭然



會計師 林 旺 生

林旺生



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1060023872 號

中 華 民 國 108 年 11 月 8 日

民國 108 年 9 月 30 日暨民國 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年9月30日 (經核閱)			107年12月31日 (經查核)			107年9月30日 (經核閱)		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金 (附註六)	\$	403,736	2	\$	303,666	1	\$	459,268	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)		18,149	-		33,314	-		33,548	-
1140	合約資產—流動 (附註二三及二九)		3,199	-		2,517	-		-	-
1150	應收票據 (附註八及二三)		2,500	-		5,184	-		22,372	-
1172	應收帳款 (附註八及二三)		84,486	1		132,966	1		44,393	-
1180	應收帳款—關係人 (附註八、二三及二九)		18,794	-		31,828	-		18,452	-
1200	其他應收款		2,416	-		2,337	-		54,333	-
130X	存貨—淨額 (附註九、二四及三十)		9,496,501	53		12,307,388	60		13,687,087	60
1429	預付款項 (附註十七)		401,414	2		515,152	3		571,859	3
1479	其他流動資產 (附註十七)		12,223	-		1,309	-		1,259	-
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註二三)		-	-		-	-		19,158	-
11XX	流動資產總計		<u>10,443,418</u>	<u>58</u>		<u>13,335,661</u>	<u>65</u>		<u>14,911,729</u>	<u>65</u>
	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—非流動—淨額 (附註十及三十)		3,129,371	17		2,577,736	13		3,292,654	15
1550	採用權益法之投資 (附註十二)		6,204	-		9,781	-		9,852	-
1600	不動產、廠房及設備—淨額 (附註十三、二四及三十)		746,090	4		760,744	4		762,927	3
1755	使用權資產 (附註三、十四及二四)		19,055	-		-	-		-	-
1760	投資性不動產—淨額 (附註十五、二四及三十)		3,613,679	20		3,699,986	18		3,727,696	16
1780	無形資產 (附註十六)		-	-		-	-		9,250	-
1840	遞延所得稅資產		63,230	-		63,314	-		64,796	-
1930	長期應收款 (附註八及二三)		3,946	-		4,539	-		-	-
1990	其他非流動資產 (附註十七、二一及二四)		87,165	1		101,755	-		102,250	1
15XX	非流動資產總計		<u>7,668,740</u>	<u>42</u>		<u>7,217,855</u>	<u>35</u>		<u>7,969,425</u>	<u>35</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 18,112,158</u>	<u>100</u>		<u>\$ 20,553,516</u>	<u>100</u>		<u>\$ 22,881,154</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十八及三十)	\$	2,539,000	14	\$	2,676,000	13	\$	3,116,000	14
2110	應付短期票券—淨額 (附註十八、二九及三十)		2,767,186	15		4,335,459	21		5,275,052	23
2130	合約負債 (附註二三)		194,721	1		158,032	1		436,591	2
2150	應付票據		635	-		36,643	-		391	-
2170	應付帳款 (附註十九)		1,186,541	6		1,231,217	6		1,552,404	7
2219	其他應付款		302,768	2		210,627	1		186,736	1
2230	本期所得稅負債		109,668	1		130,450	1		128,976	-
2280	租賃負債—流動 (附註三及十四)		2,783	-		-	-		-	-
2322	一年內到期之長期借款 (附註十八及三十)		122,946	1		-	-		-	-
2399	其他流動負債 (附註二十)		23,857	-		16,463	-		6,821	-
21XX	流動負債總計		<u>7,250,105</u>	<u>40</u>		<u>8,794,891</u>	<u>43</u>		<u>10,702,971</u>	<u>47</u>
	非流動負債									
2540	長期借款—淨額 (附註十八及三十)		2,985,071	17		4,760,840	23		4,780,840	21
2580	租賃負債—非流動 (附註三及十四)		16,600	-		-	-		-	-
2645	存入保證金 (附註十五)		24,882	-		24,719	-		24,567	-
25XX	非流動負債總計		<u>3,026,553</u>	<u>17</u>		<u>4,785,559</u>	<u>23</u>		<u>4,805,407</u>	<u>21</u>
2XXX	負債總計		<u>10,276,658</u>	<u>57</u>		<u>13,580,450</u>	<u>66</u>		<u>15,508,378</u>	<u>68</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二二)									
3110	股本		2,703,060	15		2,703,060	13		2,703,060	12
3200	資本公積		297,175	2		286,918	1		286,918	1
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		714,834	4		672,961	3		672,961	3
3320	特別盈餘公積		320,202	2		300,542	2		300,542	1
3350	未分配盈餘		1,765,547	9		1,511,759	7		1,192,453	5
3300	保留盈餘總計		<u>2,800,583</u>	<u>15</u>		<u>2,485,262</u>	<u>12</u>		<u>2,165,956</u>	<u>9</u>
3400	其他權益		2,107,662	12		1,557,903	8		2,272,098	10
3500	庫藏股票	(	455,812)	(3)	(	455,812)	(2)	(	455,812)	(2)
31XX	本公司業主之權益總計		<u>7,452,668</u>	<u>41</u>		<u>6,577,331</u>	<u>32</u>		<u>6,972,220</u>	<u>30</u>
36XX	非控制權益		382,832	2		395,735	2		400,556	2
3XXX	權益總計		<u>7,835,500</u>	<u>43</u>		<u>6,973,066</u>	<u>34</u>		<u>7,372,776</u>	<u>32</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 18,112,158</u>	<u>100</u>		<u>\$ 20,553,516</u>	<u>100</u>		<u>\$ 22,881,154</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：簡文祥



經理人：周家佩



會計主管：陳芳瑩



宏環建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	108年7月1日至9月30日		107年7月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入（附註二三及二九）								
4100 銷售房地收入	\$ 3,559,216	98	\$ 1,882,751	96	\$ 5,093,659	96	\$ 1,883,579	92
4300 租賃收入	34,290	1	39,848	2	100,505	2	83,868	4
4500 工程收入	-	-	-	-	681	-	-	-
4600 勞務收入	22,114	1	22,873	1	42,104	1	52,605	3
4800 其他營業收入	11,206	-	10,451	1	48,509	1	23,877	1
4000 營業收入合計	<u>3,626,826</u>	<u>100</u>	<u>1,955,923</u>	<u>100</u>	<u>5,285,458</u>	<u>100</u>	<u>2,043,929</u>	<u>100</u>
營業成本（附註九及二四）								
5110 銷售房地成本	2,828,053	78	1,280,929	65	3,878,985	73	1,282,150	63
5300 租賃成本	29,480	1	50,546	3	86,530	2	75,088	4
5500 工程成本	-	-	-	-	681	-	-	-
5600 勞務成本	14,196	-	6,272	-	25,976	-	23,030	1
5800 其他營業成本	17,166	-	13	-	51,194	1	7,178	-
5000 營業成本合計	<u>2,888,895</u>	<u>79</u>	<u>1,337,760</u>	<u>68</u>	<u>4,043,366</u>	<u>76</u>	<u>1,387,446</u>	<u>68</u>
5900 營業毛利	<u>737,931</u>	<u>21</u>	<u>618,163</u>	<u>32</u>	<u>1,242,092</u>	<u>24</u>	<u>656,483</u>	<u>32</u>
營業費用（附註二四）								
6100 推銷費用	105,327	3	174,266	9	258,476	5	196,907	9
6200 管理費用	115,330	3	97,352	5	250,313	5	243,156	12
6000 營業費用合計	<u>220,657</u>	<u>6</u>	<u>271,618</u>	<u>14</u>	<u>508,789</u>	<u>10</u>	<u>440,063</u>	<u>21</u>
6900 營業淨利	<u>517,274</u>	<u>15</u>	<u>346,545</u>	<u>18</u>	<u>733,303</u>	<u>14</u>	<u>216,420</u>	<u>11</u>
營業外收入及支出								
7010 其他收入（附註二四）	113,857	3	113,677	6	116,305	2	119,250	6
7020 其他利益及損失（附註二四）	102	-	(202)	-	992	-	305	-
7050 財務成本（附註二四）	(30,512)	(1)	(45,148)	(3)	(98,026)	(2)	(113,855)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額（附註十二）	(2,037)	-	(1,839)	-	(3,577)	-	(4,015)	-
7000 營業外收入及支出合計	<u>81,410</u>	<u>2</u>	<u>66,488</u>	<u>3</u>	<u>15,694</u>	<u>-</u>	<u>1,685</u>	<u>-</u>
7900 稅前淨利	598,684	17	413,033	21	748,997	14	218,105	11
7950 所得稅費用（附註二五）	<u>97,889</u>	<u>3</u>	<u>147,902</u>	<u>7</u>	<u>122,212</u>	<u>2</u>	<u>132,402</u>	<u>7</u>
8200 本期淨利	<u>500,795</u>	<u>14</u>	<u>265,131</u>	<u>14</u>	<u>626,785</u>	<u>12</u>	<u>85,703</u>	<u>4</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	410,417	11	127,979	6	551,635	10	(145,843)	(7)
8349 與不重分類之項目相關之所得稅（附註二五）	-	-	16,817	1	-	-	16,817	1
8360 後續可能重分類至損益之項目								
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(3,145)	-	(2,023)	-	(2,344)	-	(2,269)	-
8399 與可能重分類之項目相關之所得稅（附註二五）	628	-	405	-	468	-	454	-
8300 本期其他綜合損益（稅後淨額）	<u>407,900</u>	<u>11</u>	<u>143,178</u>	<u>7</u>	<u>549,759</u>	<u>10</u>	<u>(130,841)</u>	<u>(6)</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 908,695</u>	<u>25</u>	<u>\$ 408,309</u>	<u>21</u>	<u>\$ 1,176,544</u>	<u>22</u>	<u>(\$ 45,138)</u>	<u>(2)</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 507,159	14	\$ 270,030	14	\$ 639,688	12	\$ 99,425	5
8620 非控制權益	(6,364)	-	(4,899)	-	(12,903)	-	(13,722)	(1)
8600	<u>\$ 500,795</u>	<u>14</u>	<u>\$ 265,131</u>	<u>14</u>	<u>\$ 626,785</u>	<u>12</u>	<u>\$ 85,703</u>	<u>4</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 915,059	25	\$ 413,208	21	\$ 1,189,447	22	(\$ 31,416)	(1)
8720 非控制權益	(6,364)	-	(4,899)	-	(12,903)	-	(13,722)	(1)
8700	<u>\$ 908,695</u>	<u>25</u>	<u>\$ 408,309</u>	<u>21</u>	<u>\$ 1,176,544</u>	<u>22</u>	<u>(\$ 45,138)</u>	<u>(2)</u>
每股盈餘（附註二六）								
9710 基 本	\$ 1.94		\$ 1.03		\$ 2.44		\$ 0.38	
9810 稀 釋	\$ 1.92		\$ 1.03		\$ 2.43		\$ 0.38	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：簡文祥

經理人：周家佩

會計主管：陳芳瑩



民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核對一次依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	屬	於	本	公	司	其 他 權 益 之 目																						
						資本公積	法定盈餘公積	保	留	特別盈餘公積	國外營運機構兌換率之兌換差額	備供出售金融資產未實現損益	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	非控制權益	計													
股	270,306	金	額	資	本	公	積	法	定	盈	餘	公	積	未	分	配	盈	餘	總	庫	藏	股	東	權	益	總	額	
股	270,306	金	額	資	本	公	積	法	定	盈	餘	公	積	未	分	配	盈	餘	總	庫	藏	股	東	權	益	總	額	額
A1	107年1月1日餘額	\$ 2,703,060	\$ 280,080	\$ 669,564	\$ 348,408	\$ 1,177,848	\$ 2,561	(2,510,136)	2,405,500	-	(17,680)	-	-	\$ 7,230,723	\$ 414,278	-	-	\$ 7,645,001										
A3	追溯適用之影響數	-	-	-	-	86,956	-	(2,510,136)	2,405,500	-	-	-	-	(17,680)	-	-	-	(17,680)										
B1	106年度盈餘指標及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
B3	法定盈餘公積	-	-	3,397	-	(3,397)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
B5	特別盈餘公積迴轉本公司股東現金股利	-	-	-	(47,866)	47,866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
D1	107年1月1日至9月30日淨利(損)	-	-	-	-	99,425	-	-	-	-	-	-	-	99,425	(13,772)	-	-	85,703										
D3	107年1月1日至9月30日親後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(1,815)	(129,026)	-	-	-	-	(130,841)	-	-	-	(130,841)										
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	6,838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,838	-	-	-	6,838										
Z1	107年9月30日餘額	\$ 2,703,060	\$ 286,918	\$ 672,961	\$ 300,542	\$ 1,192,453	(\$ 4,376)	-	\$ 2,276,474	(\$ 455,812)	\$ 6,972,220	\$ 400,556	-	\$ 7,372,776				\$ 7,372,776										
A1	108年1月1日餘額	\$ 2,703,060	\$ 286,918	\$ 672,961	\$ 300,542	\$ 1,511,759	(\$ 3,654)	-	\$ 1,561,557	(\$ 455,812)	\$ 6,577,331	\$ 395,735	-	\$ 6,973,066				\$ 6,973,066										
B1	107年度盈餘指標及分配	-	-	41,873	-	(41,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
B3	法定盈餘公積	-	-	-	19,660	(19,660)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
B5	特別盈餘公積迴轉本公司股東現金股利	-	-	-	-	(324,367)	-	-	-	-	-	-	-	(324,367)	-	-	-	(324,367)										
D1	108年1月1日至9月30日淨利(損)	-	-	-	-	639,688	-	-	-	-	-	-	-	639,688	(12,903)	-	-	626,785										
D3	108年1月1日至9月30日親後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(1,876)	551,635	-	-	-	-	549,759	-	-	-	549,759										
M1	發放予子公司股利調整資本公積	-	10,257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,257	-	-	-	10,257										
Z1	108年9月30日餘額	\$ 2,703,060	\$ 297,175	\$ 714,834	\$ 320,202	\$ 1,765,547	(\$ 5,530)	-	\$ 2,113,192	(\$ 455,812)	\$ 7,452,668	\$ 382,832	-	\$ 7,835,500				\$ 7,835,500										

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：簡文祥



經理人：周家佩



會計主管：陳芳璽

宏璟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 9 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9月30日	107年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 748,997	\$ 218,105
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	105,761	61,302
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	56
A29900	長期預付費用攤銷	3,397	3,572
A23700	存貨跌價損失	336,368	-
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損益	(1,112)	414
A20900	財務成本	98,026	113,855
A21200	利息收入	(466)	(440)
A21300	股利收入	(110,269)	(110,294)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損失之份額	3,577	4,015
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	透過損益按公允價值衡量之金融資產	16,277	(1,011)
A31130	應收票據	3,277	(20,939)
A31150	應收帳款	48,480	(40,866)
A31160	應收帳款－關係人	13,034	(8,930)
A31180	其他應收款	(79)	(3,869)
A31125	合約資產	(682)	-
A31200	存 貨	2,805,376	(336,946)
A31230	預付款項	113,738	(69,022)
A31240	其他流動資產	(10,914)	4,351
A31270	取得合約之增額成本	-	(19,158)
A32125	合約負債	36,689	428,733
A32130	應付票據	(36,008)	122
A32150	應付帳款	(318,656)	(5,745)
A32180	其他應付款	93,639	74,816
A32230	其他流動負債	7,394	840

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
A33000	營運產生之現金	\$ 3,955,844	\$ 292,961
A33300	支付之利息	(156,114)	(197,532)
A33500	支付之所得稅	(142,442)	(16,060)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>3,657,288</u>	<u>79,369</u>
投資活動之現金流量			
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產減資退回股款	-	94,917
B02700	取得不動產、廠房及設備	(49)	(586)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	19
B03700	存出保證金減少	25,449	80,585
B04500	取得無形資產	-	(5,000)
B05400	取得投資性不動產	(2,618)	(398)
B06700	其他非流動資產增加	(14,256)	(7,529)
B07500	收取之利息	466	440
B07600	收取其他股利	<u>110,269</u>	<u>110,294</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>119,261</u>	<u>272,742</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款減少	(137,000)	(277,000)
C01600	償還長期借款	(1,652,823)	(1,170,193)
C00500	應付短期票券(減少)增加	(1,568,273)	1,641,476
C03000	存入保證金增加	163	245
C04020	租賃負債本金償還	(2,341)	-
C04500	發放現金股利	(314,110)	(209,407)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(3,674,384)</u>	<u>(14,879)</u>
DDDD	匯率變動對現金之影響	<u>(2,095)</u>	<u>(1,973)</u>
EEEE	本期現金淨增加	100,070	335,259
E00100	期初現金餘額	<u>303,666</u>	<u>124,009</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 403,736</u>	<u>\$ 459,268</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：簡文祥



經理人：周家佩



會計主管：陳芳瑩



宏環建設股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

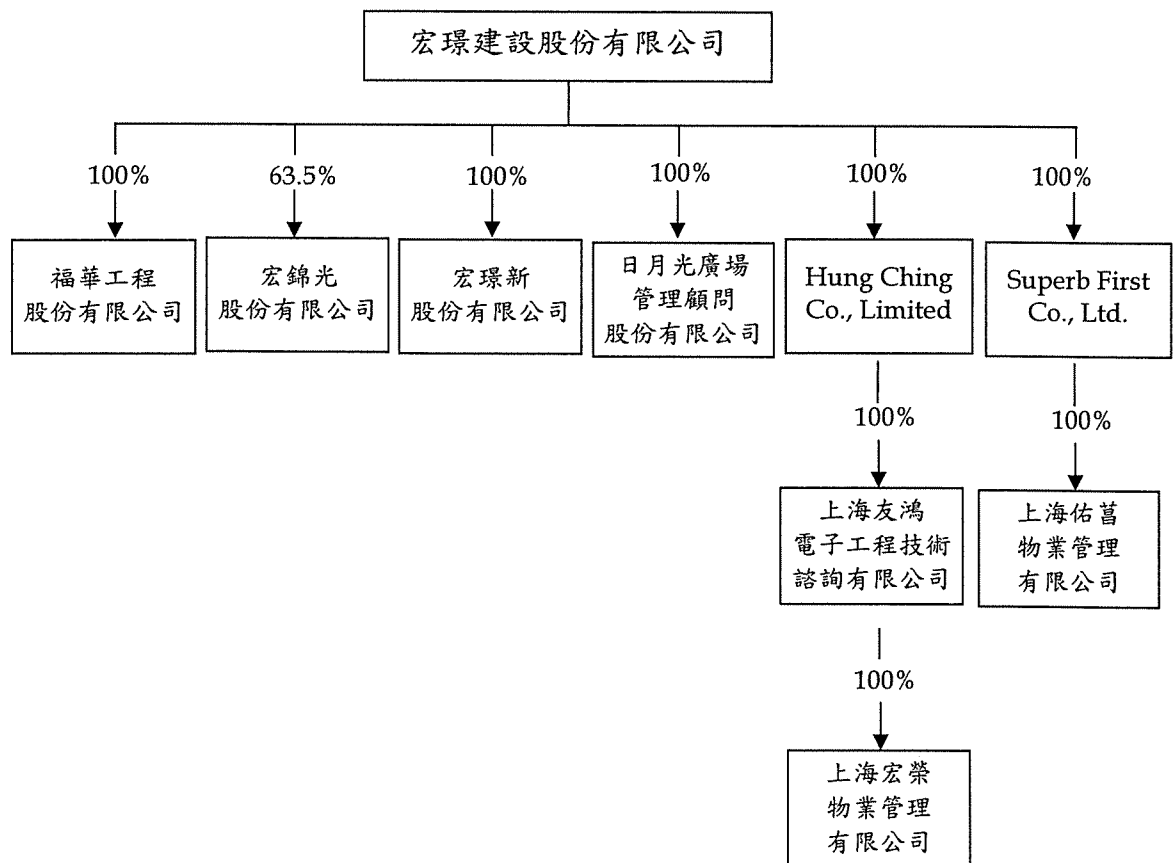
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司於 75 年成立，股票於台灣證券交易所上市，主要從事於委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租或出售暨其他有關事業之經營及投資。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

合併公司 108 年 9 月 30 日之投資架構及持股比例如下：



二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 108 年 11 月 8 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 1.89%，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	\$ 24,045
減：適用豁免之低價值資產租賃	(285)
108 年 1 月 1 日未折現總額	<u>\$ 23,760</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	<u>\$ 21,437</u>
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 21,437</u>

合併公司為出租人

除轉租外，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。

合併公司於 107 年將所承租之辦公室及停車場轉租他人，該轉租於先前適用 IAS 17 判斷係分類為營業租賃。合併公司於 108 年 1 月 1 日根據主租及轉租之剩餘合約條款及條件評估該轉租係分類為營業租賃。

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 調整前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後金額
使用權資產	\$ -	\$ 21,437	\$ 21,437
資產影響	\$ -	\$ 21,437	\$ 21,437
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,744	\$ 2,744
租賃負債—非流動	-	18,693	18,693
負債影響	\$ -	\$ 21,437	\$ 21,437

(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 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「銀行同業拆放利率變革」	2020 年 1 月 1 日
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七。

(四) 其他重大會計政策說明

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。

合併公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係合併公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

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. 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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 1,997	\$ 1,826	\$ 3,631
銀行支票及活期存款	<u>401,739</u>	<u>301,840</u>	<u>455,637</u>
	<u>\$ 403,736</u>	<u>\$ 303,666</u>	<u>\$ 459,268</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
銀行存款	0.05%~0.35%	0.05%~0.30%	0.05%~0.30%

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
持有供交易之金融資產－ 流動			
基金受益憑證	<u>\$ 18,149</u>	<u>\$ 33,314</u>	<u>\$ 33,548</u>

八、應收票據、應收帳款－淨額及應收帳款－關係人

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
按攤銷後成本衡量			
應收票據	<u>\$ 1,710</u>	<u>\$ 4,395</u>	<u>\$ 22,372</u>
應收分期票據	<u>4,736</u>	<u>5,328</u>	-
減：長期應收分期票據	<u>(3,946)</u>	<u>(4,539)</u>	-
一年內到期應收分期票據	<u>790</u>	<u>789</u>	-
	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 5,184</u>	<u>\$ 22,372</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應收帳款	\$ 84,486	\$ 132,966	\$ 44,393
應收帳款－關係人	<u>18,794</u>	<u>31,828</u>	<u>18,452</u>
	<u>\$ 103,280</u>	<u>\$ 164,794</u>	<u>\$ 62,845</u>

合併公司主要業務係委託營造廠商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，得依協議條件以分期應收票據方式收款。

除出售不動產之應收帳款外，合併公司另有出租產生之應收帳款，已預先取得租賃保證金，於評估應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變，及參考客戶過去違約紀錄與現時財務狀況及產業經濟情勢，估計無法回收之金額。合併公司於資產負債表日收取之租賃保證金足以涵蓋可能發生之違約損失。

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之備抵損失如下：

108 年 9 月 30 日

	未 逾 期	逾期 365 天以上	合 計
預期信用損失率	-	100%	
總帳面金額	\$ 101,810	\$ 1,470	\$ 103,280
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 101,810</u>	<u>\$ 1,470</u>	<u>\$ 103,280</u>

107 年 12 月 31 日

	未 逾 期	逾期 365 天以上	合 計
預期信用損失率	-	100%	
總帳面金額	\$ 164,794	\$ -	\$ 164,794
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 164,794</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 164,794</u>

107 年 9 月 30 日

	未 逾 期	逾期 365 天以上	合 計
預期信用損失率	-	100%	
總帳面金額	\$ 62,845	\$ -	\$ 62,845
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 62,845</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 62,845</u>

九、存貨－淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
開發中不動產	\$ 4,144,938	\$ 5,170,279	\$ 4,901,090
待開發不動產	1,755,441	1,651,329	1,651,329
待售房地	3,541,315	5,422,383	7,084,015
商品存貨	54,807	51,097	48,751
預付土地款	-	12,300	-
其 他	-	-	1,902
	<u>\$ 9,496,501</u>	<u>\$ 12,307,388</u>	<u>\$ 13,687,087</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
延平南路	\$ 2,337,187	\$ 2,108,799	\$ 1,951,043
新莊副都心	1,481,276	1,685,053	1,774,892
高雄第二園區 D 棟廠房 (附註二九)	-	1,322,669	1,174,144
高雄第二園區 E 棟廠房	325,359	52,721	-
高雄 K13 廠房	1,116	1,037	1,011
	<u>\$ 4,144,938</u>	<u>\$ 5,170,279</u>	<u>\$ 4,901,090</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
板橋埔墘段及中和光復段	\$ 1,131,626	\$ 1,027,514	\$ 1,027,514
土城明德段	229,733	229,733	229,733
土城員和段	211,208	211,208	211,208
北投開明段	93,249	93,249	93,249
板橋國光段 (容積移轉用)	55,927	55,927	55,927
汐止金龍段	16,886	16,886	16,886
南港中南段	10,877	10,877	10,877
汐止福德段 (容積移轉用)	5,689	5,689	5,689
土城樂利段及學林段 (容積移轉用)	246	246	246
	<u>\$ 1,755,441</u>	<u>\$ 1,651,329</u>	<u>\$ 1,651,329</u>

待售房地

項 目 名 稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
土城日月光住宅	\$ 2,897,902	\$ 4,648,000	\$ 6,100,839
汐止麗園	458,741	589,711	798,504
日月光中心	71,432	71,432	71,432
伯爵第七代	60,652	60,652	60,652
牡丹	45,868	45,868	45,868
博 市	6,720	6,720	6,720
	<u>\$ 3,541,315</u>	<u>\$ 5,422,383</u>	<u>\$ 7,084,015</u>

合併公司於 107 年 3 月因土城建案已完工，故將其中土城商場成本計 2,525,969 仟元轉供出租，由開發中不動產轉列投資性不動產項下，請參閱附註十五。

截至 108 年 9 月 30 日暨 107 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 7,756,482 仟元、9,362,309 仟元及 11,566,631 仟元。

營業成本與存貨相關金額如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
銷貨成本	\$ 2,828,053	\$ 1,280,929	\$ 3,878,985	\$ 1,282,150
其他營業成本	57	13	7,886	7,178
	<u>\$ 2,828,110</u>	<u>\$ 1,280,942</u>	<u>\$ 3,886,871</u>	<u>\$ 1,289,328</u>
上述銷貨成本內含 存貨跌價損失(回升利 益)	\$ 336,368	\$ -	\$ 336,368	\$ -

108 年 1 月 1 日至 9 月 31 日存貨跌價損失係提列自開發中不動產—新莊副都心建案所致。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三十。

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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>非流動</u>			
國內投資			
上市(櫃)股票	\$ 3,124,458	\$ 2,572,823	\$ 3,287,741
國外投資			
有限責任合夥事業	4,913	4,913	4,913
	<u>\$ 3,129,371</u>	<u>\$ 2,577,736</u>	<u>\$ 3,292,654</u>

合併公司依中長期策略目的投資權益工具，並預期透過長期投資獲利，合併公司因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，參閱附註三十。

十一、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 9月30日	107年 12月31日	107年 9月30日	
本公司	宏錦光股份有限公司 (宏錦光公司)	商場及辦公大樓出租	63.5%	63.5%	63.5%	註2
	福華工程股份有限公司 (福華工程公司)	營造工程之承攬	100%	100%	100%	註1及2
	宏環新股份有限公司 (宏環新公司)	家庭器具用品零售	100%	100%	100%	註2
	日月光廣場管理顧問 股份有限公司(日月光廣場管顧公司)	百貨公司及停車場 經營管理顧問	100%	100%	100%	註2
	Hung Ching Co., Limited	一般投資	100%	100%	100%	註2
	Superb First Co., Ltd.	一般投資	100%	-	-	註3
Hung Ching Co., Limited	上海友鴻電子工程技 術諮詢有限公司	電子工程技術諮 詢、建築工程技術 諮詢	100%	100%	100%	註2
上海友鴻電子工程技 術諮詢有限公司	上海宏榮物業管理有 限公司	物業管理諮詢、建築 工程施工及技術 諮詢	100%	100%	100%	註2
Superb First Co., Ltd.	上海佑菑物業管理有 限公司	物業管理諮詢、建築 工程施工及技術 諮詢	100%	-	-	註3

註1：係屬重要子公司。

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：Superb First Co., Ltd.於107年11月設立，本公司於108年7月投資金額美金600仟元，並由Superb First Co., Ltd.以美金600仟元轉投資上海佑菑物業管理有限公司。上述投資已於108年7月經經濟部投審會核准。

十二、採用權益法之投資

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
投資個別不重大之關聯企業			
富品日月光大飯店公司	\$ 6,204	\$ 9,781	\$ 9,852

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皆為46%。

個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
本期淨損	(\$ 2,037)	(\$ 1,839)	(\$ 3,577)	(\$ 4,015)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>(\$ 2,037)</u>	<u>(\$ 1,839)</u>	<u>(\$ 3,577)</u>	<u>(\$ 4,015)</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，係按被投資公司同期間經會計師核閱之財務報告計算。

十三、不動產、廠房及設備—淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>每一類別之帳面金額</u>			
土 地	\$ 205,648	\$ 205,648	\$ 205,648
房屋及建築	532,009	544,321	548,269
其他設備	<u>8,433</u>	<u>10,775</u>	<u>9,010</u>
	<u>\$ 746,090</u>	<u>\$ 760,744</u>	<u>\$ 762,927</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 年及 107 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。

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	55至60年
其他設備	2至10年

合併公司設定質抵押作為借款擔保之不動產、廠房及設備—淨額之金額，請參閱附註三十。

十四、租賃協議

(一) 使用權資產—108 年

	108年9月30日
使用權資產帳面金額	
建築物	<u>\$ 19,055</u>

	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 793</u>	<u>\$ 2,382</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108年9月30日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 2,783</u>
非流動	<u>\$ 16,600</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年9月30日
建築物	1.89%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司係承租建築物，租賃期間為 1～5 年。於租賃期間終止時，合併公司對租賃建築物並無優惠承購權。

(四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有商品存貨與投資性不動產之協議請參閱附註十五。

108 年

	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 2,482</u>	<u>\$ 8,034</u>
租賃之現金（流出）總額		<u>(\$ 10,129)</u>

合併公司選擇對符合短期租賃及低價值資產租賃之辦公設備等若干設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

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9月30日
不超過1年	\$ 3,180	\$ 3,177
1~5年	13,665	13,560
超過5年	<u>7,200</u>	<u>8,115</u>
	<u>\$ 24,045</u>	<u>\$ 24,852</u>

十五、投資性不動產－淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
已完工投資性不動產	<u>\$ 3,613,679</u>	<u>\$ 3,699,986</u>	<u>\$ 3,727,696</u>
	108年1月1日 至9月30日		107年1月1日 至9月30日
<u>成 本</u>			
1月1日餘額	\$ 4,449,768		\$ 1,921,517
增 添	2,618		398
自存貨轉入	-		2,525,969
9月30日餘額	<u>\$ 4,452,386</u>		<u>\$ 4,447,884</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
1月1日餘額	\$ 749,782		\$ 673,183
折舊費用	<u>88,925</u>		<u>47,005</u>
9月30日餘額	<u>\$ 838,707</u>		<u>\$ 720,188</u>
9月30日餘額	<u>\$ 3,613,679</u>		<u>\$ 3,727,696</u>

合併公司之投資性不動產係主要為本公司持有日月光飯店大樓、子公司宏錦光公司持有日月光家飾展覽館及自 107 年 3 月由存貨轉入之土城日月光商場。

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	49至60年
空調設備及其他	3至25年

投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 7,885,564 仟元及 3,574,019 仟元。除自存貨轉入之土城日月光商場於 107 年 6 月 30 日之公允價值為 4,325,542 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 9 月 30 日之公允價值並無重大變動。

營業租賃係出租合併公司所擁有之商品存貨及投資性不動產，租賃期間為 1 至 15 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 9 月 30 日暨 107 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 24,882 仟元、24,719 仟元及 24,567 仟元。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年9月30日
第 1 年	\$ 64,934
第 2 年	41,229
第 3 年	30,895
第 4 年	25,187
第 5 年	21,084
超過 5 年	<u>143,802</u>
	<u>\$ 327,131</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9月30日
1 年 內	\$ 85,124	\$ 74,192
超過 1 年但不超過 5 年	171,041	175,848
超過 5 年	<u>176,010</u>	<u>192,576</u>
	<u>\$ 432,175</u>	<u>\$ 442,616</u>

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定質抵押作為借款擔保之投資性不動產一淨額之金額，請參閱附註三十。

十六、無形資產－淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
無形資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,250</u>

合併公司之無形資產係投資拍攝電影。

十七、其他資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>流 動</u>			
預付款項			
留抵稅額	\$ 121,504	\$ 255,680	\$ 303,164
預付工程款及貨款	276,071	254,593	264,840
預付費用	<u>3,839</u>	<u>4,879</u>	<u>3,855</u>
	<u>\$ 401,414</u>	<u>\$ 515,152</u>	<u>\$ 571,859</u>
其他流動資產			
代 付 款	\$ 12,004	\$ 1,277	\$ 1,099
暫 付 款	<u>219</u>	<u>32</u>	<u>160</u>
	<u>\$ 12,223</u>	<u>\$ 1,309</u>	<u>\$ 1,259</u>
<u>非 流 動</u>			
存出保證金	\$ 54,560	\$ 80,009	\$ 80,006
長期預付費用	21,675	11,183	11,381
長期其他應收帳款（附註二一）	7,802	7,435	7,435
其 他	<u>3,128</u>	<u>3,128</u>	<u>3,428</u>
	<u>\$ 87,165</u>	<u>\$ 101,755</u>	<u>\$ 102,250</u>

十八、借 款

（一）短期借款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
銀行信用借款	\$ 1,078,250	\$ 1,056,500	\$ 1,088,500
銀行擔保借款（附註三十）	<u>1,460,750</u>	<u>1,619,500</u>	<u>2,027,500</u>
	<u>\$ 2,539,000</u>	<u>\$ 2,676,000</u>	<u>\$ 3,116,000</u>
銀行信用借款利率	1.40%~1.88%	1.40%~1.98%	1.40%~2.00%
銀行擔保借款利率	1.04%~2.32%	1.04%~2.32%	1.04%~2.32%

（二）應付短期票券－淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應付商業本票（附註三十）	\$ 2,770,000	\$ 4,340,000	\$ 5,285,000
減：應付短期票券折價	<u>2,814</u>	<u>4,541</u>	<u>9,948</u>
	<u>\$ 2,767,186</u>	<u>\$ 4,335,459</u>	<u>\$ 5,275,052</u>
利 率	1.778%~1.988%	1.818%~2.038%	1.768%~2.038%

(三) 長期借款－淨額

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
擔保借款（附註三十）			
台灣銀行一(1)	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000	\$ 2,200,000
台灣銀行二(2)	184,077	300,000	180,000
台灣銀行三(3)	-	310,000	310,000
星展銀行等二家銀行(4)	<u>723,940</u>	<u>1,950,840</u>	<u>2,090,840</u>
	3,108,017	4,760,840	4,780,840
減：一年內到期之長期借款	<u>122,946</u>	-	-
長期借款	<u>\$ 2,985,071</u>	<u>\$ 4,760,840</u>	<u>\$ 4,780,840</u>
利 率	1.89%-1.91%	1.89%~2.27%	1.89%-2.27%

1. 合併公司與台灣銀行一之借款到期日為 122 年 5 月 16 日，還款辦法為按月付息，本金第 3 年起分期清償，擔保品為土城商場。
2. 合併公司與台灣銀行二之借款到期日為 112 年 6 月 19 日，還款辦法為按月付息，本金第 2 年起分期清償，擔保品為土城商場。
3. 合併公司與台灣銀行三之借款到期日為 109 年 7 月 17 日，還款辦法為按月付息，本屆期清償，惟於高雄第二園區 D 棟廠房完工交屋辦理銷售時，應將銷售所得款項全數用以償還借款。
本公司已於 108 年 7 月償還該筆借款。
4. 合併公司與星展銀行等二家銀行之借款到期日為 110 年 5 月 16 日，還款辦法為按月付息，本屆期清償，擔保品為土城住宅。

十九、應付帳款

應付帳款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止分別為 379,313 仟元、468,325 仟元及 511,027 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、其他流動負債

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
預收租金	\$ 6,082	\$ 3,560	\$ 1,273
代收 款	12,397	7,266	5,419
存入保證金	5,250	5,511	-
其 他	<u>128</u>	<u>126</u>	<u>129</u>
	<u>\$ 23,857</u>	<u>\$ 16,463</u>	<u>\$ 6,821</u>

二一、退職後福利計劃

子公司福華工程公司尚未向主管機關申請退還確定給付制退休基金，108年9月30日暨107年12月31日及9月30日退休基金餘額分別為7,802仟元、7,435仟元及7,435仟元，帳列其他非流動資產。

二二、權益

(一) 股本

普通股

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
額定股數(仟股)	<u>540,306</u>	<u>540,306</u>	<u>540,306</u>
額定股本	<u>\$ 5,403,060</u>	<u>\$ 5,403,060</u>	<u>\$ 5,403,060</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>270,306</u>	<u>270,306</u>	<u>270,306</u>
已發行股本	<u>\$ 2,703,060</u>	<u>\$ 2,703,060</u>	<u>\$ 2,703,060</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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 148,999	\$ 148,999	\$ 148,999
庫藏股票交易	<u>148,176</u>	<u>137,919</u>	<u>137,919</u>
	<u>\$ 297,175</u>	<u>\$ 286,918</u>	<u>\$ 286,918</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，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息

紅利。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二四之(六)員工酬勞及董事酬勞。

本公司目前產業發展屬成熟期，然業務之發展仍屬成長階段，未來數年皆有投資之計劃暨資金之需求，故盈餘之分派除依上述之規定辦理者外，當年度分派之股東股息及紅利中，以現金股利發放之比例至少 20% 為原則，其餘以股票股利方式發放之。惟公司自外界取得足夠資金支應該年度資金需求時，上述發放現金股利之比例得酌予提高至 40%。

前項所列，本公司得依當年度實際營運情況，並考量次年度之資本預算規劃，決定最適當之股利政策及發放方式。

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。

本公司於 108 年 6 月 27 日及 107 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 41,873	\$ 3,397		
特別盈餘公積(迴轉)	19,660	(47,866)		
現金股利	324,367	216,245	\$ 1.20	\$ 0.80

(四) 特別盈餘公積

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 300,542	\$ 348,408
提列(迴轉)特別盈餘公積	19,660	(47,866)
期末餘額	<u>\$ 320,202</u>	<u>\$ 300,542</u>

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。

(五) 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9月30日	107年1月1日 至9月30日
期初餘額	(\$ 3,654)	(\$ 2,561)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(2,344)	(2,269)
換算國外營運機構淨資產所產生利益之相關所得稅	468	454
期末餘額	(\$ 5,530)	(\$ 4,376)

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9月30日	107年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 1,561,557	\$ 2,405,500
當期產生		
未實現損益－權益工具	551,635	(145,843)
未實現損益－權益工具之相關所得稅	-	16,817
期末餘額	\$ 2,113,192	\$ 2,276,474

(六) 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9月30日				
子公司持有本公司股票	8,548	-	-	8,548
107年1月1日				
至9月30日				
子公司持有本公司股票	8,548	-	-	8,548

於資產負債表日子公司持有本公司股票之相關資訊如下：

子 公 司 名 稱	持 有 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	市 價
<u>108年9月30日</u>			
宏璟新公司	<u>8,548</u>	<u>\$ 188,904</u>	<u>\$ 188,904</u>
<u>107年12月31日</u>			
宏璟新公司	<u>8,548</u>	<u>\$ 191,468</u>	<u>\$ 191,468</u>
<u>107年9月30日</u>			
宏璟新公司	<u>8,548</u>	<u>\$ 266,688</u>	<u>\$ 266,688</u>

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

二三、收 入

(一) 合約餘額

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
應收票據（附註八）	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 5,184</u>	<u>\$ 22,372</u>
應收帳款（附註八）	<u>\$ 84,486</u>	<u>\$ 132,966</u>	<u>\$ 44,393</u>
應收帳款－關係人（附註八）	<u>\$ 18,794</u>	<u>\$ 31,828</u>	<u>\$ 18,452</u>
長期應收票據（附註八）	<u>\$ 3,946</u>	<u>\$ 4,539</u>	<u>\$ -</u>
合約資產－流動			
不動產建造	<u>\$ 3,199</u>	<u>\$ 2,517</u>	<u>\$ -</u>
合約負債－流動			
銷售房地	<u>\$ 185,448</u>	<u>\$ 144,643</u>	<u>\$ 423,815</u>
商品銷貨	<u>9,273</u>	<u>13,389</u>	<u>12,776</u>
	<u>\$ 194,721</u>	<u>\$ 158,032</u>	<u>\$ 436,591</u>

(二) 合約成本相關資產

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,158</u>

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三二。

二四、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
銀行存款利息收入	(\$ 42)	\$ 33	\$ 466	\$ 440
股利收入	110,269	110,294	110,269	110,294
其 他	3,630	3,350	5,570	8,516
	<u>\$ 113,857</u>	<u>\$ 113,677</u>	<u>\$ 116,305</u>	<u>\$ 119,250</u>

(二) 其他利益及損失

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
淨外幣兌換損益	(\$ 16)	\$ 3	(\$ 39)	\$ 826
持有供交易之金融資產 利益(損失)	118	(122)	1,112	(414)
其他損失	-	(83)	(81)	(107)
	<u>\$ 102</u>	<u>(\$ 202)</u>	<u>\$ 992</u>	<u>\$ 305</u>

(三) 財務成本

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 48,205	\$ 64,211	\$ 154,903	\$ 196,890
減：列入符合要件資產 成本之金額	17,693	19,063	56,877	83,035
	<u>\$ 30,512</u>	<u>\$ 45,148</u>	<u>\$ 98,026</u>	<u>\$ 113,855</u>
利息資本化利率	1.78%~2.32%	1.84%~2.27%	1.68%~2.32%	1.65%~2.32%

(四) 折舊及攤銷

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 4,818	\$ 4,760	\$ 14,454	\$ 14,297
使用權資產	793	-	2,382	-
投資性不動產	29,662	29,573	88,925	47,005
長期預付費用(帳列其 他非流動資產)	1,237	795	3,397	3,572
合 計	<u>\$ 36,510</u>	<u>\$ 35,128</u>	<u>\$ 109,158</u>	<u>\$ 64,874</u>
折舊費用依功能別彙總				
存貨—淨額	\$ 16	\$ 24	\$ 51	\$ 84
營業成本	24,171	24,171	72,514	30,803
營業費用	11,086	10,138	33,196	30,415
	<u>\$ 35,273</u>	<u>\$ 34,333</u>	<u>\$ 105,761</u>	<u>\$ 61,302</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨—淨額	\$ 3	\$ 14	\$ 27	\$ 44
營業費用—管理費 用	1,234	781	3,370	3,528
	<u>\$ 1,237</u>	<u>\$ 795</u>	<u>\$ 3,397</u>	<u>\$ 3,572</u>

(五) 員工福利費用

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 85,363	\$ 33,447	\$ 170,972	\$ 95,649
退職後福利				
確定提撥計畫	1,269	1,103	3,742	3,552
其他員工福利	<u>6,815</u>	<u>6,494</u>	<u>15,583</u>	<u>15,155</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 93,447</u>	<u>\$ 41,044</u>	<u>\$ 190,297</u>	<u>\$ 114,356</u>
依功能別彙總				
存貨—淨額	\$ 16,033	\$ 13,826	\$ 51,472	\$ 36,436
營業成本	3,674	3,767	11,339	11,671
營業費用	<u>73,740</u>	<u>23,451</u>	<u>127,486</u>	<u>66,249</u>
	<u>\$ 93,447</u>	<u>\$ 41,044</u>	<u>\$ 190,297</u>	<u>\$ 114,356</u>

(六) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 1% 至 7% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董事酬勞。108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列比例

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
員工酬勞	5%	5%	5%	5%
董事酬勞	2%	2%	2%	2%

金 額

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
員工酬勞	<u>\$ 32,089</u>	<u>\$ 12,099</u>	<u>\$ 39,330</u>	<u>\$ 12,099</u>
董事酬勞	<u>\$ 12,835</u>	<u>\$ 4,840</u>	<u>\$ 15,732</u>	<u>\$ 4,840</u>

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

107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 108 年 3 月 8 日及 107 年 3 月 6 日經董事會決議如下：

<u>金 額</u>	107年度				106年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$ 29,031		\$ -		\$ 1,615		\$ -	
董事酬勞	11,612		-		807		-	

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。

二五、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 97,550	\$ 130,582	\$ 118,570	\$ 132,179
未分配盈餘加徵	-	-	1,642	4
以前年度之調整	141	(14)	1,448	8,094
	<u>97,691</u>	<u>130,568</u>	<u>121,660</u>	<u>140,277</u>
遞延所得稅				
本期產生者	198	17,334	552	(878)
稅率變動	-	-	-	(6,997)
本期產生者	<u>198</u>	<u>17,334</u>	<u>552</u>	<u>(7,875)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 97,889</u>	<u>\$ 147,902</u>	<u>\$ 122,212</u>	<u>\$ 132,402</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及其他綜合損益之遞延所得稅損失已於稅率變動當期全數認列；中國地區子公司所適用之稅率為 25%。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
遞延所得稅				
當期產生				
— 國外營運機構換算	\$ 628	\$ 405	\$ 468	\$ 454
— 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	-	16,817	-	16,817
	<u>\$ 628</u>	<u>\$ 17,222</u>	<u>\$ 468</u>	<u>\$ 17,271</u>

(三) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至 106 年度以前之所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二六、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	金額（分子） 稅 後	股數（分母） （ 仟 股 ）	每股盈餘 （ 虧 損 ） （ 元 ） 稅 後
<u>108 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 507,159	261,758	<u>\$ 1.94</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	1,780	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 507,159</u>	<u>263,538</u>	<u>\$ 1.92</u>
<u>107 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 270,030	261,758	<u>\$ 1.03</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	98	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 270,030</u>	<u>261,856</u>	<u>\$ 1.03</u>
<u>108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
<u>基本每股盈餘</u>			
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 639,688	261,758	<u>\$ 2.44</u>

（接次頁）

(承前頁)

	金額 (分子)	股數 (分母)	每股盈餘 (虧損) (元)
	稅後	(仟股)	稅後
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	\$ -	\$ 1,906	
稀釋每股盈餘			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 639,688</u>	<u>263,664</u>	<u>\$ 2.43</u>
<u>107年1月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 99,425	261,758	<u>\$ 0.38</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	302	
稀釋每股盈餘			
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 99,425</u>	<u>262,060</u>	<u>\$ 0.38</u>

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

二七、資本風險管理

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

合併公司資本結構係由本公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及歸屬於合併公司業主之權益（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、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二八、金融工具

(一) 公允價值資訊—以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108 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>				
基金受益憑證	\$ 18,149	\$ -	\$ -	\$ 18,149
<u>透過其他綜合損益按公</u>				
<u>允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
權益工具投資				
—國內上市(櫃)股				
票	\$ 3,124,458	\$ -	\$ -	\$ 3,124,458
—國外有限責任合				
夥事業	-	-	4,913	4,913
	<u>\$ 3,124,458</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,913</u>	<u>\$ 3,129,371</u>

107 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</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 33,314	\$ -	\$ -	\$ 33,314
<u>透過其他綜合損益</u>				
<u>按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
權益工具投資				
—國內上市(櫃)				
股票	\$ 2,572,823	\$ -	\$ -	\$ 2,572,823
—國外有限責任合				
夥事業	-	-	4,913	4,913
	<u>\$ 2,572,823</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,913</u>	<u>\$ 2,577,736</u>

107 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>				
基金受益憑證	\$ 33,548	\$ -	\$ -	\$ 33,548
<u>透過其他綜合損益按公</u>				
<u>允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
權益工具投資				
—國內上市(櫃)股				
票	\$ 3,287,741	\$ -	\$ -	\$ 3,287,741
—國外有限責任合				
夥事業	-	-	4,913	4,913
	<u>\$ 3,287,741</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,913</u>	<u>\$ 3,292,654</u>

108 年及 107 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

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透過其他綜合損益</u>
	<u>按公允價值衡量</u>
期初及期末餘額	權 益 工 具
	\$ 4,913

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>透過其他綜合損益</u>
	<u>按公允價值衡量</u>
期初餘額	權 益 工 具
退回投資款	\$ 185,097
認列於其他綜合損益	(113,776)
(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)	(66,408)
期末餘額	<u>\$ 4,913</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國外有限責任合夥事業係依預計處分價款減除處分成本後之未來現金流量估計公允價值。

(二) 金融工具之種類

	108年9月30日	107年12月31日	107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			
基金受益憑證	\$ 18,149	\$ 33,314	\$ 33,548
按攤銷後成本衡量之金			
融資產(註1)	570,438	560,529	678,824
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	3,129,371	2,577,736	3,292,654
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	9,934,279	13,281,016	14,935,990

註1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款－淨額、應收帳款－關係人、其他應收款、長期應收票據及存出保證金（帳列其他非流動資產）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付短期票券－淨額、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年內到期之長期借款、長期借款－淨額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

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付短期票券及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

合併公司透過管理及監督上述風險，並確保及時有效採取適當措施，內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

1. 市場風險

因合併公司極少從事外幣之交易，故受市場匯率波動之匯率暴險極低。現階段合併公司之專責單位僅定期檢視受匯率影響之資產負債部位。

是以，合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險及其他價格風險。

(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9月30日	107年12月31日	107年9月30日
具公允價值利率風險			
—金融負債	\$ 2,767,186	\$ 4,335,459	\$ 5,275,052
具現金流量利率風險			
—金融資產	377,556	277,658	454,770
—金融負債	5,647,017	7,436,840	7,896,840

敏感度分析

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。在所有其他變數維持不變之情況下，市場利率上升1%，對合併公司108年及107年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別下降39,521仟元及55,816仟元。

(2) 其他價格風險

合併公司主要因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資。合併公司並未積極交易該等投資。本公司權益價格風險主要集中於台灣地區證券交易所之半導體封裝產業權益工具。此外，合併公司之專責單位定期檢視價格風險並評估何時須增加被避風險之避險部位。

敏感度分析

若權益價格下跌 10%，108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前損益未受影響。108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前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 312,937 仟元及 329,265 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。

合併公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司信用風險係以資產負債表日公平價值為正數之合約為評估對象。因合併公司之交易對象均為信用良好之金融機構及公司組織，預期不致有重大之信用風險產生。

為減輕信用風險，合併公司管理階層指派專責團隊負責授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收款項之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。據此，本公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

應收帳款之對象涵蓋眾多客戶，主要於台灣及大陸地區，因合併公司與不同之客戶進行交易而分散，尚無信用風險集中之情形。合併公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

3. 流動性風險

合併公司流動性風險管理之最終責任在董事會，合併公司已建立適當的流動性風險管理架構，以因應短期、中期及長期之籌資與流動性之管理需求。合併公司透過維持足夠的銀行融資額度及保留於資本市場籌資之彈性，持續地監督預計與實際現金流量，並控管金融資產及負債之到期配合，來管理流動性風險。

(1) 流動性風險表

下表列示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（包含利息及本金）編製：

	108年9月30日			
	6 個 月	6 個 月 至 1 年	1 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 2,198,140	\$ 345,403	\$ -	\$ 2,543,543
應付短期票券—淨額	2,770,000	-	-	2,770,000
應付票據及帳款	641,153	69,526	476,497	1,187,176
其他應付款	231,183	71,585	-	302,768
租賃負債	1,560	1,560	17,400	20,520
長期借款淨額	140,709	141,778	3,429,219	3,711,706
	<u>\$ 5,982,745</u>	<u>\$ 629,852</u>	<u>\$ 3,923,116</u>	<u>\$10,535,713</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短 於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 1 0 年	合 計
租賃負債	<u>\$ 3,120</u>	<u>\$ 13,800</u>	<u>\$ 3,600</u>	<u>\$ 20,520</u>

	107年12月31日			
	6 個 月	6 個 月 至 1 年	1 年 以 上	合 計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 1,809,936	\$ 875,606	\$ -	\$ 2,685,542
應付短期票券—淨額	4,340,000	-	-	4,340,000
應付票據及帳款	640,644	509,003	118,213	1,267,860
其他應付款	166,180	44,447	-	210,627
長期借款	45,111	45,111	5,450,673	5,540,895
	<u>\$ 7,001,871</u>	<u>\$ 1,474,167</u>	<u>\$ 5,568,886</u>	<u>\$14,044,924</u>

	107年9月30日			
	6 個 月	6 個 月 至 1 年	1 年 以 上	合 計
<u>非衍生金融負債</u>				
短期借款	\$ 2,841,430	\$ 284,207	\$ -	\$ 3,125,637
應付短期票券—淨額	5,285,000	-	-	5,285,000
應付票據及帳款	555,355	459,375	538,065	1,552,795
其他應付款	167,959	18,777	-	186,736
長期借款	45,299	45,299	5,467,051	5,557,649
	<u>\$ 8,895,043</u>	<u>\$ 807,658</u>	<u>\$ 6,005,116</u>	<u>\$15,707,817</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 9 月 30 日暨 107 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 4,247,700 仟元、2,857,900 仟元及 2,871,208 仟元。

二九、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與關係人間之重大交易如下。

(一) 關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
日月光半導體製造公司及其子公司	具重大影響之投資者
張 虔 生	具重大影響之投資者
張 洪 本	具重大影響之投資者
富品日月光大飯店公司	關聯企業
矽品電子（福建）有限公司	日月光半導體製造公司之兄弟公司

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
銷售房地收入	具重大影響之投資者				
	日月光半導體製造公司	<u>\$2,326,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,326,000</u>	<u>\$ -</u>
工程收入	具重大影響之投資者				
	日月光半導體製造公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 681</u>	<u>\$ -</u>

(接次頁)

(承前頁)

帳列項目	關係人類別／名稱	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
租賃收入	關聯企業				
	富品日月光大飯店公司	\$ -	\$ 2,100	\$ -	\$ 6,300
	具重大影響之投資者 日月光半導體製造公司	<u>2,792</u>	<u>2,792</u>	<u>8,377</u>	<u>7,977</u>
		<u>\$ 2,792</u>	<u>\$ 4,892</u>	<u>\$ 8,377</u>	<u>\$ 14,277</u>
勞務收入	具重大影響之投資者 日月光半導體製造公司及其子公司	\$ 13,960	\$ 12,544	\$ 31,179	\$ 33,833
	其他關係人 矽品電子(福建)有限公司	<u>-</u>	<u>8,669</u>	<u>2,881</u>	<u>11,597</u>
		<u>\$ 13,960</u>	<u>\$ 21,213</u>	<u>\$ 34,060</u>	<u>\$ 45,430</u>

合併公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

本公司本期出售高雄第二園區 D 棟予日月光半導體製造公司，請參閱附表三。

合併公司與具重大影響之投資者及關聯企業分別簽訂若干租賃契約，租金係每月或每年收取一次，租期至 114 年 12 月 31 日前陸續到期。

(三) 應收關係人款項（不含對關係人放款）

帳列項目	關係人類別	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應收帳款－關係人	具重大影響之投資者			
	日月光半導體製造公司及其子公司	\$ 14,961	\$ 20,039	\$ 14,777
	張虔生	158	6,109	-
	關聯企業			
	富品日月光大飯店公司	<u>3,675</u>	<u>5,680</u>	<u>3,675</u>
		<u>\$ 18,794</u>	<u>\$ 31,828</u>	<u>\$ 18,452</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 9 月 30 日應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 合約資產

關係人類別／名稱	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
具重大影響之投資者			
日月光半導體製造			
公司	<u>\$ 3,199</u>	<u>\$ 2,517</u>	<u>\$ -</u>

108 年及 107 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。

(五) 背書保證

子公司提供不動產為合併公司背書保證之金額。請參閱附表一。

(六) 主要管理階層薪酬

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 24,782	\$ 15,846	\$ 37,679	\$ 27,162
退職後福利	<u>213</u>	<u>43</u>	<u>511</u>	<u>340</u>
	<u>\$ 24,995</u>	<u>\$ 15,889</u>	<u>\$ 38,190</u>	<u>\$ 27,502</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。

(七) 108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日張虔生及張洪本皆提供票券及不動產作為本公司發行短期票券之擔保品。

(八) 本公司於 100 年 5 月與張虔生簽訂土城土地合建分售契約書，由張虔生提供契約書約定之土地，本公司出資及土地，共同合作興建土城住宅大樓及商場。根據合約銷售所得分配比例張虔生為 20%，本公司為 80%。於 107 年 11 月本公司經董事會決議通過向張虔生承租土城商場持分土地，另於 108 年 3 月本公司經張虔生同意且經董事會決議通過至 108 年底前免租金，租賃契約待 109 年雙方協議後簽訂。另上述合建合作一案，張虔生以其持有之合建土地所有權提供予本公司作為興建建案承借銀行借款之擔保品。

(九) 本公司向日月光半導體製造公司之子公司陸竹開發公司購入預計合建開發案之主要道路出入口土地，購買價金為 57,522 仟元，該土地所有權業於 106 年 11 月完成移轉登記。根據合建意向書協議銷售所

得分配比例於本公司取得建照並經雙方鑑價後，再行議定並另立合建分售契約書。

三十、質抵押之資產

合併公司下列資產（按帳面淨額列示）業經提供銀行作為短期借款、應付短期票券－淨額、一年內到期之長期借款及長期借款之擔保品：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
存貨－淨額	\$ 6,086,394	\$ 5,907,529	\$ 8,204,383
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	3,069,534	2,527,597	3,274,648
不動產、廠房及設備－淨額	607,347	617,203	620,488
投資性不動產－淨額	3,443,712	3,528,708	2,525,098

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(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：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：附表二。
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：附表三。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
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：附表六。

11. 被投資公司資訊：附表七。

(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、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：附表八。
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。

三二、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：

不動產開發－住宅及商辦廠房之銷售。

營 造－住宅及商辦廠房之建造。

租 賃－投資性不動產之租賃。

部門收入與營運結果

108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	不動產開發	營	造	租	賃	其	他	總	計
來自外部客戶收入	\$ 5,093,659	\$ 681	\$ 100,505	\$ 90,613	\$ 5,285,458				
部門間收入	-	1,008,839	1,354	21,171	1,031,364				
部門收入	<u>\$ 5,093,659</u>	<u>\$ 1,009,520</u>	<u>\$ 101,859</u>	<u>\$ 111,784</u>	6,316,822				
內部沖銷					(1,031,364)				
合併收入					<u>5,285,458</u>				
部門損益	<u>\$ 1,214,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,975</u>	<u>\$ 13,443</u>	1,242,092				
營業費用					(508,789)				
營業外收入及支出					<u>15,694</u>				
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 748,997</u>				

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	不動產開發	營	造	租	賃	其	他	總	計
來自外部客戶收入	\$ 1,883,579	\$ -	\$ 83,868	\$ 76,482	\$ 2,043,929				
部門間收入	-	2,250,177	1,860	9,327	2,261,364				
部門收入	<u>\$ 1,883,579</u>	<u>\$ 2,250,177</u>	<u>\$ 85,728</u>	<u>\$ 85,809</u>	4,305,293				
內部沖銷					(2,261,364)				
合併收入					<u>2,043,929</u>				
部門損益	<u>\$ 601,429</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,780</u>	<u>\$ 46,274</u>	656,483				
營業費用					(440,063)				
營業外收入及支出					<u>1,685</u>				
繼續營業部門稅前淨利					<u>\$ 218,105</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、外幣兌換損益、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。

宏碁建設股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證名稱	被背書保證對象	單一企業背書保證之金額 (註 1)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額 (註 2)	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書最高限額 (註 1)	證額 (註 1)	屬母子公司背書保證	屬子公司對母子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
1	宏錦光公司	本公司	本公司之子公司	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 200,000	\$ 1,000,000	\$ 1,047,708	\$ 1,047,708	N	Y	N

註 1：按宏錦光公司 108 年 9 月 30 日經會計師核閱之財務報告股東權益淨值之 100% 計算。

註 2：係宏錦光公司提供不動產作為擔保。

宏環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 9 月 30 日

單位：新台幣或外幣仟元

附表二

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期 目 股 數 張 數 ／ 單 位	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	公 允 價 值	備 註
本公司	股票 日月光投資控股公司	本公司主要股東	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	44,131	\$ 3,124,458	1.0	\$ 3,124,458	註 1 及 2	
	其他－有限責任合夥事業 Ripley Cable Holdings I, L.P.	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	4,913	4.1	4,913	註 3	
宏環新公司	股票 宏環建設公司	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	8,548	188,904	3.2	188,904	註 2	
	基金 元大寶來萬泰基金	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	927	14,075	-	14,075	註 4	
	元大寶來得寶基金	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	338	4,074	-	4,074	註 4	

註 1：其中 43,355 仟股（帳面淨額 3,069,534 仟元）已提供予金融機構作為融資擔保。

註 2：市價係按 108 年 9 月 30 日收盤價計算。

註 3：係投資國外有限責任合夥事業；公允價值係依預計處分價款減除處成分本後之未來現金流量估計。

註 4：市價係按 108 年 9 月份最後交易日之淨值計算。

宏環建設股份有限公司及子公司

處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格參考依據	其他約定事項
本公司	高雄第二園區 D 棟	108.08.12	108.04.17	\$ 1,829,908	\$ 2,326,000	已全數收取	\$ 496,092	日月光半導體製造公司	本公司主要股東	—	鑑價報告（第一太平戴維斯不動產估價師事務所 2,407,035 仟元；泓科不動產估價師事務所 2,244,281 仟元）及雙方議價	無

註：交易金額係未稅價款。

宏環建設股份有限公司及子公司

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

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元

進（銷）公司之	交易對象	關係	交易			情 形		交易條件與一般交易及		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	信 用 期	價 授	信 用 期		
本公司	福華工程公司	子公司	進 貨	\$ 1,190,607	90.50%	依合約規定	—	-	—	95.11%	註 1 及 2
本公司	日月光半導體製造公司	本公司主要股東	銷 貨	(2,326,000)	(45.05%)	依合約規定	—	-	—	-	
福華工程公司	本公司	母 公 司	銷 貨	(1,008,839)	(99.49%)	依合約規定	—	-	—	99.73%	註 1 及 2
										(\$ 1,684,137)	
										1,684,137	

註 1：工程款。

註 2：福華工程公司與本公司之進銷貨之差額，係因福華工程公司依完工比例法認列相關收入成本。

註 3：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

宏環建設股份有限公司及子公司

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	人週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式	應收關係人款項金額	提列帳額	抵備金額
福華工程公司	本公司	母公司	\$1,684,137	註 1	\$	-	-	\$ 323,000	\$	-

註 1：收款方式依合約規定，不適用。

註 2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

宏環建設股份有限公司及子公司

母子公司間及各子公司間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 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

附表六

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易往來 對象	與交易人之關係 (註 2)	交易往來 科目	情形 金額	交易 條件	及 佔合併總資產之比率(%)
0	宏環建設公司	福華工程公司	1	應付帳款－關係人	\$ 1,424,137	註 4	7.86
0	宏環建設公司	福華工程公司	1	應付帳款	260,000	註 4	1.44
0	宏環建設公司	福華工程公司	1	存貨－淨額	141,530	註 4	0.78
0	宏環建設公司	福華工程公司	1	銷售房地成本	231,973	註 4	4.39
0	宏環建設公司	日月光廣場管顧公司	1	營業費用	14,114	註 4	0.27
1	福華工程公司	宏環建設公司	2	應收帳款－關係人	1,684,137	註 4	9.30
1	福華工程公司	宏環建設公司	2	工程收入	1,008,839	註 4	19.09
1	福華工程公司	宏環建設公司	2	工程成本	849,663	註 4	16.08
1	福華工程公司	宏環建設公司	2	存貨－淨額	68,733	註 4	0.38
2	日月光廣場管顧公司	宏環建設公司	2	勞務收入	14,114	註 4	0.27

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：係新台幣 5,000 仟元以上之交易。

宏環建設股份有限公司及子公司

被投資公司資訊、所在地區...等相關資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

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	原始投資本期	資上期	金額	本期	持帳面金額	有被投資公司損益	本期認列之投資損益 (註 1)	備註
				本期	本期	上期	本期	本期	本期	本期	本期	
本公司	宏錦光公司	台北市	商場及辦公大樓出租	\$ 907,441	\$ 907,441	\$ 907,441	82,495	63.5	\$ 664,876	(\$ 35,310)	(\$ 22,407)	註 2
	福華工程公司	台北市	營造工程之承攬	539,077	539,077	539,077	65,000	100.0	584,538	115,554	189,471	註 3
	宏環新公司	台北市	家庭器具用品零售	179,996	179,996	179,996	46,300	100.0	46,874	7,040	(3,217)	
	日月光廣場管顧公司	台北市	管理顧問	5,000	5,000	5,000	500	100.0	2,564	(1,125)	(1,125)	
	Hung Ching Co., Limited	香港	一般投資	9,202	9,202	9,202	1,099	100.0	61,196	(-HK\$ 9,124)	(-HK\$ 9,124)	
	Superb First Co., Ltd.	賽席爾	一般投資	(HK\$ 2,325)	(HK\$ 2,325)	(HK\$ 2,325)	600	100.0	(HK\$ 15,461)	(-HK\$ 2,303)	(-HK\$ 2,303)	
	富品日月光大飯店公司	新竹市	一般旅館餐飲	(US\$ 600)	(US\$ 600)	(US\$ 600)	828	46.0	(US\$ 616)	1,237	1,237	
				14,672	14,672	14,672			6,204	(7,948)	(3,577)	

註 1：係按各被投資公司同期間經會計師核閱之財務報告計算。

註 2：本期認列之投資損益係包括逆流交易未實現利益 68,732 仟元及已實現利益 142,649 仟元。

註 3：本期認列之投資損益係包括子公司收到本公司現金股利收入 10,257 仟元。

註 4：除被投資公司本期損益及本期認列投資損益係按 108 年第 3 季平均匯率 HK\$1=NT\$3.962、US\$1=NT\$31.054 及 RMB\$1=NT\$4.520 外，本表所列金額係按 9 月底匯率 HK\$1=NT\$3.9580、US\$1=NT\$31.040 及 RMB\$1=NT\$4.350 換算成新台幣表達。

註 5：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

註 6：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

宏遠建設股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：除另予註明者外，為新台幣或外幣仟元

附表八

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期末自累積投資金額	本期末自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益(註 4)	期末帳面價值	投資價值	截至本期末止已備	註
上海友鴻電子工程技術諮詢有限公司	電子工程技術諮詢、建築工程技術諮詢	\$ 9,202 (HK\$ 2,325)	註 1	\$ 9,202 (HK\$ 2,325)	\$ -	\$ -	\$ 9,202 (HK\$ 2,325)	\$ 9,124 (HK\$ 2,303)	100.00%	(\$ -HK\$ 9,124) (2,303)	\$ 61,196 (HK\$ 15,461)	\$ -	-	
上海宏泰物業管理有限公司	物業管理諮詢、建築工程施工及技術諮詢	2,175 (RMB\$ 500)	註 2	-	-	-	-	(\$ -RMB\$ 2,456) (543)	100.00%	(-RMB\$ 2,456) (543)	22,001 (RMB\$ 5,058)	-	-	
上海佑昌物業管理有限公司	物業管理諮詢、建築工程施工及技術諮詢	18,624 (US\$ 600)	註 3	- (US\$ 600)	18,624 (US\$ 600)	- (US\$ 600)	18,624 (US\$ 600)	1,237 (US\$ 40)	100.00%	(US\$ 1,237) (40)	19,106 (US\$ 616)	-	-	

本期末大陸地區匯出金額	\$ 71,982 (US\$ 2,319)	經濟部審會核准投資金額	\$ 73,534 (US\$ 2,369)	本公司赴大陸地區投資限額	\$4,701,300 (註 5)
-------------	------------------------	-------------	------------------------	--------------	-------------------

註 1：係透過被投資公司 Hung Ching Co., Limited 轉投資上海友鴻電子工程技術諮詢有限公司。

註 2：係由上海友鴻電子工程技術諮詢有限公司以自有資金投資，本公司未另行匯出資金。

註 3：係由被投資公司 Superb First Co., Ltd. 轉投資上海佑昌物業管理有限公司。

註 4：本期認列投資損益，係按同期間經會計師核閱之財務報告計算。

註 5：依據投審會「在大陸地區從事投資或技術合作審查原則」規定本公司淨值或合併淨值之 60%，其較高者。

註 6：除被投資公司本期損益及本期認列投資損益係按 108 年第 3 季平均匯率 HK\$1=NT\$3.962、US\$1=NT\$31.054 及 RMB\$1=NT\$4.520 外，本表所列金額係按 9 月底匯率 HK\$1=NT\$3.9580、US\$1=NT\$31.040 及 RMB\$1=NT\$4.350 換算成新台幣表達。

註 7：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。