

宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告

民國106及105年度

地址：臺北市松山區民生東路三段156號19樓之5

電話：02-2719-9999

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封	面	1		-
二、目	錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書		3		-
四、會計師查核報告		4~8		-
五、合併資產負債表		9		-
六、合併綜合損益表		10~11		-
七、合併權益變動表		12		-
八、合併現金流量表		13~14		-
九、合併財務報告附註				
(一) 公司沿革		15		一
(二) 通過財務報告之日期及程序		15		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用		15~21		三
(四) 重大會計政策之彙總說明		21~34		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		34~35		五
(六) 重要會計項目之說明		35~56		六~二三
(七) 關係人交易		65~67		二八
(八) 質抵押之資產		67		二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾		67~68		三十
(十) 重大之災害損失		-		-
(十一) 重大之期後事項		-		-
(十二) 其 他		57~65、68~69		二四~二七、三一
(十三) 附註揭露事項				
1. 重大交易事項相關資訊		69		三二
2. 轉投資事業相關資訊		69		三二
3. 大陸投資資訊		69~70		三二
(十四) 部門資訊		70~71		三三

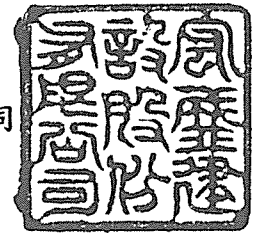
關係企業合併財務報告聲明書

本公司 106 年度（自 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：宏盛建設股份有限公司

負責人：林 新 欽



中 華 民 國 107 年 3 月 29 日

會計師查核報告

宏盛建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

宏盛建設股份有限公司及其子公司（宏盛集團）民國 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達宏盛集團民國 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對宏盛集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對宏盛集團民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

房地銷售收入—已認列之收入是否已達收入認列之條件

宏盛集團民國 106 年度房地銷售收入 6,199,430 仟元，占總營業收入達 95%，對於合併財務報表係屬重大，為宏盛集團主要收入來源之一，是以本會計師將房地銷售收入之認列是否已達收入認列之條件列為一關鍵查核事項。請參閱合併財務報表附註四(十五)。

本會計師執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解並測試銷售及收款循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 瞭解並評估管理階層認列房地銷售收入所用方法之合理性。
3. 執行收入證實性測試，抽核房地所有權移轉登記權狀及交屋單日期之合理性，以驗證房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方。

存貨之評價

宏盛集團民國 106 年底存貨淨額 21,924,698 仟元，佔總資產達 69%，對於合併財務報表係屬重大，請參閱合併財務報表附註九。

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，故必須運用判斷及估計決定財務報導期間結束日存貨之淨變現價值。宏盛集團評估財務報導期間結束日存貨因公告現值、經濟環境及房地市場交易價格變動造成之存貨跌價損失或回升利益時，主要係參考公告現值、同一建案最近期間銷售市價及土地開發效益評估為估計基礎，因涉及高度不確定性，是以本會計師將存貨之評價列為一關鍵查核事項。

本會計師執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解並評估管理階層評價存貨所用之假設及方法之合理性。
2. 針對營建用地取得外部專家之評估意見，除評估專家之專業資格、經驗、技術能力及獨立性是否得以信賴外，並評估外部專家所作成之假設及採用之方法之合理性。
3. 評估待售房地及在建房地之可回收金額，包括所採用之淨公允價值是否以現時售價或最近期交易價格為基礎扣除出售成本。

企業合併－收購子公司

宏盛集團為團隊整合、資源共享及精簡成本，提升長期競爭力，分別於民國 106 年 10 月及 12 月收購助群營造股份有限公司之股份，請參閱合併財務報表附註十二、二十及二四之說明。因此收購案係本年度財務報表重大交易，且管理階層於移轉對價之計算及所取得之淨資產公允價值評估涉及重大判斷，是以本會計師將此收購案列為一關鍵查核事項。

本會計師執行之主要查核程序如下：

1. 評估管理階層所委任之獨立評價專家之專業經驗、適任能力與獨立性，並驗證評價專家之資格，亦與管理階層討論評價專家之工作範圍及複核其委任條件，以確認未存有影響其獨立性或限制其工作範圍之事項，評價專家所使用之方法與一般評價實務相符。
2. 評估專家所辨認出無形資產及其效益年限之合理性。
3. 評估模型所採用之假設合理性，包括所使用之折現率等參數及現金流量預測。
4. 依據專家報告確認資產負債之公允價值，並測試模型數據之計算正確性。
5. 評估宏盛集團是否按專家報告評估結果依據 IFRS3 企業合併而為適當之會計處理，包括可辨認之無形資產均已按公允價值入帳且按其效益年限攤銷。

其他事項

宏盛集團民國 105 年度之財務報表係由其他會計師查核，並於民國 106 年 3 月 28 日出具無保留意見之查核報告。

宏盛建設股份有限公司業已編制民國 106 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

宏盛集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對宏盛集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使宏盛集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致宏盛集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成合併之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

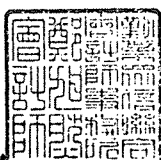
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對宏盛集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

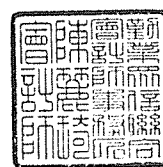
會計師 鄭 旭 然

鄭旭然



會計師 陳 麗 琦

陳麗琦



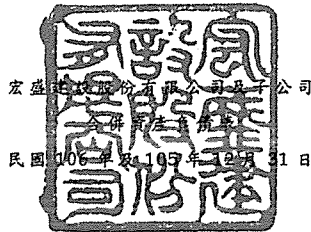
金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

(84)台財證(六)第 54236 號

中 華 民 國 107 年 3 月 29 日



宏盛建設股份有限公司及子公司

民國106年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 1,000,161	3	\$ 480,759	2
1150	應收票據（附註四及七）	52,886	-	7,908	-
1170	應收帳款—淨額（附註四及七）	498,356	2	87,411	-
1190	應收建造合約款（附註四、五及八）	60,748	-	-	-
1200	其他應收款（附註八）	70,948	-	445	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二二）	2,810	-	2,789	-
130X	存貨—淨額（附註四、五、九及二九）	21,924,698	69	23,963,421	81
1410	預付款項	654,398	2	590,147	2
1476	其他金融資產（附註四、十及二九）	285,018	1	294,049	1
1479	其他流動資產	44,779	-	62,330	-
11XX	流動資產總計	24,594,802	77	25,489,259	86
	非流動資產				
1523	備供出售金融資產—淨額（附註四、十一及二九）	792,230	3	707,939	2
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）	-	-	135,459	1
1600	不動產、廠房及設備—淨額（附註四、十四及二一）	5,538	-	3,388	-
1760	投資性不動產—淨額（附註四、十五、二一及二九）	6,125,320	19	2,981,344	10
1780	無形資產—淨額（附註四及二一）	40,755	-	157	-
1920	存出保證金（附註十六）	359,260	1	351,197	1
1930	長期應收票據及款項—淨額（附註四及七）	3,101	-	2,821	-
1990	其他非流動資產—淨額（附註四及十七）	107,004	-	107,064	-
15XX	非流動資產總計	7,433,208	23	4,289,369	14
1XXX	資 產 總 計	\$ 32,028,010	100	\$ 29,778,628	100
代 碼	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註四及十八）	\$ 2,471,000	8	\$ 2,932,000	10
2110	應付短期票券—淨額（附註四及十八）	6,629,690	21	7,112,230	24
2150	應付票據	221,698	1	193,160	1
2160	應付票據—關係人（附註二八）	-	-	118,953	-
2170	應付帳款（附註八）	776,250	2	18,595	-
2190	應付建造合約款（附註四、五及八）	28,087	-	-	-
2200	其他應付款（附註八及二八）	808,759	3	638,191	2
2230	本期所得稅負債（附註四及二二）	18,347	-	7,071	-
2312	預收房地款	2,404,756	7	2,989,763	10
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註四及十八）	3,500,000	11	1,934,200	7
2399	其他流動負債	112,629	-	94,553	-
21XX	流動負債總計	16,971,216	53	16,038,716	54
	非流動負債				
2540	長期借款（附註四及十八）	2,680,000	9	4,090,700	14
2552	負債準備	24,471	-	10,486	-
2570	遞延所得稅負債（附註四及二二）	76,488	-	64,058	-
2640	淨確定福利負債（附註四及十九）	23,042	-	7,545	-
2645	存入保證金（附註二五）	9,026	-	4,929	-
25XX	非流動負債總計	2,813,027	9	4,177,718	14
2XXX	負債總計	19,784,243	62	20,216,434	68
	歸屬於本公司業主權益（附註二十）				
3100	股 本	6,174,843	19	5,890,910	20
3200	資本公積	2,329,625	7	1,937,836	6
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	693,631	2	607,383	2
3350	未分配盈餘	2,858,648	9	930,421	3
3300	保留盈餘總計	3,552,279	11	1,537,804	5
3400	其他權益	245,684	1	195,644	1
3500	庫藏股票	(58,664)	-	-	-
31XX	本公司業主之權益總計	12,243,767	38	9,562,194	32
36XX	非控制權益	-	-	-	-
3XXX	權益總計	12,243,767	38	9,562,194	32
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 32,028,010	100	\$ 29,778,628	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國107年3月29日查核報告）

董事長：林新欽



經理人：黃彤森



會計主管：王丹容



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二八）				
4100	銷售房地收入	\$ 6,199,430	95	\$ 3,195,697	99
4300	租賃收入	41,728	1	36,367	1
4500	工程收入（附註八）	267,589	4	-	-
4000	營業收入合計	<u>6,508,747</u>	<u>100</u>	<u>3,232,064</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二一）				
5110	銷貨成本（附註九）	3,232,063	50	1,701,311	53
5300	租賃成本	27,420	-	11,037	-
5500	工程成本	272,230	4	-	-
5000	營業成本合計	<u>3,531,713</u>	<u>54</u>	<u>1,712,348</u>	<u>53</u>
5900	營業毛利	<u>2,977,034</u>	<u>46</u>	<u>1,519,716</u>	<u>47</u>
	營業費用（附註二一）				
6100	推銷費用	98,118	2	63,171	2
6200	管理費用	329,769	5	283,078	8
6300	研究費用	702	-	-	-
6000	營業費用合計	<u>428,589</u>	<u>7</u>	<u>346,249</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<u>2,548,445</u>	<u>39</u>	<u>1,173,467</u>	<u>37</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入（附註二一）	203,299	3	129,095	4
7020	其他利益及損失（附註九、十七及二一）	109,676	2	(147,001)	(5)
7050	財務成本（附註二一）	(153,138)	(2)	(186,864)	(6)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額（附註十三）	25,848	-	16,020	1
7000	營業外收入及支出合計	<u>185,685</u>	<u>3</u>	<u>(188,750)</u>	<u>(6)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 2,734,130	42	\$ 984,717	31
7950	所得稅費用 (附註四及二二)	(127,804)	(2)	(122,232)	(4)
8200	本年度淨利	<u>2,606,326</u>	<u>40</u>	<u>862,485</u>	<u>27</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡 量數	(4,080)	-	(2,678)	-
8321	採用權益法認列關聯 企業之確定福利計 畫再衡量數	-	-	(455)	-
8360	後續可能重分類至損益之 項目				
8362	備供出售金融資產未 實現評價損益	50,040	1	52,376	1
8372	採用權益法認列關聯 企業之備供出售金 融資產未實現損益	-	-	(942)	-
8300	本年度其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>45,960</u>	<u>1</u>	<u>48,301</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 2,652,286</u>	<u>41</u>	<u>\$ 910,786</u>	<u>28</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 2,607,646	40	\$ 862,485	27
8620	非控制權益	(1,320)	-	-	-
8600		<u>\$ 2,606,326</u>	<u>40</u>	<u>\$ 862,485</u>	<u>27</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 2,653,606	41	\$ 910,786	28
8720	非控制權益	(1,320)	-	-	-
8700		<u>\$ 2,652,286</u>	<u>41</u>	<u>\$ 910,786</u>	<u>28</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9710	基 本	<u>\$ 4.39</u>		<u>\$ 1.46</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 4.38</u>		<u>\$ 1.46</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 3 月 29 日查核報告)

董事長：林新欽



經理人：黃彤焱



會計主管：王卉容





民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	本	公	司	業	主 權 之 益											
							其他權益項目							售				
股	股數(仟股)	金	本	資	本	公	積	保	留	盈	餘	未	出	庫	非	計	益	總
股	589,091	\$ 5,890,910	\$ 1,937,836	\$ 567,252	\$ 405,746	\$ 144,210	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,945,954	\$ -	\$ 8,945,954
A1	105年1月1日餘額																	
B1	104年度盈餘指標及分配																	
B5	法定盈餘公積	-	-	-	40,131	(40,131)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	股東現金股利	-	-	-	-	(294,546)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(294,546)	-	(294,546)
D1	105年度綜合損益總額																	
D3	105年度淨利	-	-	-	-	862,485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	862,485	-	862,485
	105年度其他綜合損益	-	-	-	-	(3,133)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,301	-	48,301
Z1	105年12月31日餘額	589,091	5,890,910	1,937,836	607,383	930,421	195,644									9,562,194	-	9,562,194
B1	105年度盈餘指標及分配																	
B5	法定盈餘公積	-	-	-	86,248	(86,248)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	股東現金股利	-	-	-	-	(589,091)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(589,091)	-	(589,091)
D1	106年度綜合損益總額																	
D3	106年度淨利	-	-	-	-	2,607,646	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,607,646	(1,320)	2,606,326
	106年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(4,080)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,960	-	45,960
H1	合併發行新股	28,393	283,933	387,569	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671,502	-	671,502
O1	取得子公司產生之非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,443	-	84,443
M5	收購子公司非控制權益	-	-	4,220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,220	(64,720)	(60,500)
M7	子公司買回庫藏股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,403)	(18,403)
L5	子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,664)	-	(58,664)
Z1	106年12月31日餘額	617,484	\$ 6,174,843	\$ 2,329,625	\$ 693,631	\$ 2,858,648	\$ 245,684									\$12,243,767	\$ -	\$12,243,767

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 3 月 29 日查核報告)

董事長：林新欽

經理人：黃彤焱

蘇丹王：鹽土布

宏盛建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 2,734,130	\$ 984,717
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	28,706	11,515
A20200	攤銷費用	1,163	322
A20300	呆帳費用	-	190
A20900	利息費用	153,138	186,864
A21200	利息收入	(1,240)	(1,079)
A21300	股利收入	(37,465)	(41,894)
A23200	處分採用權益法之關聯企業投資利益	(88,923)	-
A22400	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(25,848)	(16,020)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(24,951)	5
A29900	非金融資產減損損失	4,198	146,996
A23700	存貨跌價損失	5,718	16,405
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	38,366	(3,259)
A31150	應收帳款	576,063	(82,298)
A31170	應收建造合約款	36,706	-
A31180	其他應收款	(70,341)	(23)
A31200	存 貨	(814,810)	(2,292,407)
A31230	預付款項	(64,251)	(172,827)
A31250	其他金融資產—流動	9,031	(26,487)
A31240	其他流動資產	237,929	(20,155)
A32130	應付票據	28,308	(164,907)
A32140	應付票據—關係人	(118,953)	37,472
A32150	應付帳款	(99,113)	(47,707)
A32170	應付建造合約款	(70,065)	-
A32180	其他應付款	(12,154)	386,947
A32210	預收房地款	(585,007)	(46,497)
A32230	其他流動負債	(18,905)	86,130

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
A32200	負債準備	\$ 9,453	\$ 4,188
A32240	淨確定福利負債	(2,089)	(6,006)
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,828,794	(1,059,815)
A33100	收取之利息	1,078	668
A33200	收取之股利	37,465	41,894
A33300	支付之利息	(164,373)	(281,424)
A33500	支付之所得稅	(104,119)	(108,153)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,598,845</u>	<u>(1,406,830)</u>
投資活動之現金流量			
B00500	備供出售金融資產減資退回股款	2,286	-
B01800	取得子公司股權	(60,500)	-
B02200	對子公司之收購之淨現金流入	338,339	-
B03700	存出保證金增加	(6,521)	(23,242)
B04500	取得無形資產	(2,448)	-
B06800	其他非流動資產減少	60	-
B07600	收取關聯企業之股利	<u>22,775</u>	<u>12,873</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>293,991</u>	<u>(10,369)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加(減少)	(461,000)	1,467,000
C00600	應付短期票券增加(減少)	(482,540)	1,443,000
C01600	長期借款增加(減少)	155,100	(1,029,000)
C03000	存入保證金增加	4,097	1,928
C04500	發放現金股利	(589,091)	(294,546)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,373,434)</u>	<u>1,588,382</u>
EEEE	本年度現金及約當現金增加數	519,402	171,183
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>480,759</u>	<u>309,576</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,000,161</u>	<u>\$ 480,759</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 3 月 29 日查核報告)

董事長：林新欽



經理人：黃彤焱



會計主管：王卉容



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司股票自 85 年 2 月 12 日起於台灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 107 年 3 月 29 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

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：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註二八。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之認列、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

合併公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

分類為備供出售金融資產之上市（櫃）及興櫃股票與未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為透過損益按公允價值衡量，公允價值變動認列於損益；或選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，公允價值變動係累計於其他權益，於投資處分時不再重分類至損益，而將直接轉入保留盈餘。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」

產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之認列、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 調整之	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之金融資產－非 流動	\$ -	\$ 792,230	\$ 792,230
備供出售金融資產 －非流動	792,230	(792,230)	-
資產影響	<u>\$ 792,230</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 792,230</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
保留盈餘	\$ 3,552,279	\$ -	\$ 3,552,279
其他權益	245,684	-	245,684
權益影響	<u>\$ 3,797,963</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,797,963</u>

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，建造合約之工程進度請款、已認列成本與利潤（損失）之淨結果依 IAS 11 係認列為應收（付）建造合約款，而依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，合併公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益預計無重大影響。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、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 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日(註3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日(註4)
IAS28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應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。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為籌資活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，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 IFRSs 編製。

(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) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及

3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 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，參閱附註十二及附表五。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值、被收購者之非控制權益金額以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

對被收購者具有現時所有權權益且清算時有權按比例享有被收購者淨資產之非控制權益，係以公允價值衡量。其他非控制權益係以公允價值衡量。

分階段達成之企業合併係以收購日之公允價值再衡量合併公司先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益或其他綜合損益。因先前已持有被收購者之權益而於收購日前已認列於其他綜合損益之金額，係按與合併公司若直接處分其先前已持有權益之相同基礎認列。

(六) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

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

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(七) 存 貨

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

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

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

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

(八) 投資關聯企業

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

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

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

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

(九) 聯合營運

聯合營運係指合併公司與他公司具有聯合控制且對相關資產具有權利、並對負債負有義務之聯合協議。

自 106 年起，當合併公司取得符合業務定義之聯合營運權益時，應按企業合併會計政策處理，惟分享聯合控制之各方於聯合營運權益取得前後均由同一最終控制者共同控制且該控制並非暫時之情況除外。

對於聯合營運之權益，合併公司認列：

1. 其資產，包含對共同持有之任何資產所享有之份額。
2. 其負債，包含對共同發生之任何負債所承擔之份額。
3. 其對聯合營運產出所享有份額之銷售收入。
4. 其對聯合營運出售產出之收入所享有之份額。
5. 其費用，包含對共同發生之任何費用之份額。

合併公司對於與聯合營運權益有關之資產、負債、收入及費用，係依其適用之準則處理。

合併公司出售或投入資產予聯合營運時，僅在其他各方對聯合營運之權益範圍內認列該交易產生之損益。合併公司向聯合營運購買資產時，於該等資產轉售予第三方前不予認列其對該損益之份額。

(十) 不動產、廠房及設備

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

自有土地不提列折舊。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十二) 無形資產

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

(十三) 有形及無形資產之減損

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

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

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

(十四) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

B. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

(2) 金融資產之減損

合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款等，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若

於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

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

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

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

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十五) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十六) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度，但以此決定完成程度不具代表性者除外。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

建造合約之結果若無法可靠估計，合約收入僅在已發生合約成本預期很有可能回收之範圍內認列收入，且合約成本係於其發生當期認列為費用。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定且其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之一組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列預收款項（其他流動負債）。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十七) 租賃

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。

(十八) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十九) 負債準備

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

保 固

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

(二十) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

（二一）所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合

併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一) 存貨之估計減損

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

(二) 投資性不動產減損

決定投資性不動產是否減損時，須估計該項資產之可回收金額，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之改變均可能在未來造成重大減損。

(三) 建造合約

建造合約工程損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於

很有可能產生收入且金額能可靠衡量之範圍內，始將其納入合約收入。

由於估計總成本及合約項目等係由管理階層針對不同工程之性質、預計發包金額、工期、工程施作及工法等進行評估及判斷而得，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算（參閱附註八）。

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 3,511	\$ 130
銀行支票及活期存款	<u>996,650</u>	<u>480,629</u>
	<u>\$ 1,000,161</u>	<u>\$ 480,759</u>

七、應收票據及應收帳款—淨額

	106年12月31日	105年12月31日
應收票據	<u>\$ 33,647</u>	<u>\$ 2,065</u>
應收分期票據	22,340	8,664
減：長期應收分期票據	(<u>3,101</u>)	(<u>2,821</u>)
一年內到期之應收分期票據	<u>19,239</u>	<u>5,843</u>
	<u>\$ 52,886</u>	<u>\$ 7,908</u>
應收帳款	<u>\$ 498,546</u>	<u>\$ 85,971</u>
應收分期帳款	-	1,630
減：長期應收分期帳款	<u>-</u>	<u>-</u>
一年內到期之應收分期帳款	<u>-</u>	<u>1,630</u>
小計	498,546	87,601
減：備抵呆帳	(<u>190</u>)	(<u>190</u>)
	<u>\$ 498,356</u>	<u>\$ 87,411</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。款項收足或銀行核貸時才予辦理過戶。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。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$498,356	\$ 86,854
181~360 天	-	557
361 天以上	190	190
合 計	<u>\$498,546</u>	<u>\$ 87,601</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
181~360 天	<u>\$ -</u>	<u>\$ 557</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	106年度	105年度
<u>個別評估減損損失</u>		
年初餘額	\$ 190	\$ -
加：本年度提列呆帳費用	-	190
年底餘額	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 190</u>

八、應收（付）建造合約款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>應收建造合約款</u>		
累計已發生成本及已認列利潤	\$ 1,471,970	\$ -
減：累計工程進度請款金額	(<u>1,411,222</u>)	-
應收建造合約款	<u>\$ 60,748</u>	<u>\$ -</u>
<u>應付建造合約款</u>		
累計工程進度請款金額	\$ 677,831	\$ -
減：累計已發生成本及已認列利潤	(<u>649,744</u>)	-
應付建造合約款	<u>\$ 28,087</u>	<u>\$ -</u>

合併公司於 106 及 105 年度認列建造合約收入分別為 267,589 仟元及 0 仟元。

建造合約之應收工程保留款金額，於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 66,614 仟元及 0 仟元，帳列其他應收款項下。因該保留期間為本公司正常營業週期之一部分，通常超過 1 年，故工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時收回。

建造合約之應付工程保留款金額，於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 26,184 仟元及 0 仟元，帳列其他應付款項下。因該保留期間為本公司正常營業週期之一部分，通常超過 1 年，故工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。

(一) 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：

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

	106年12月31日		105年12月31日	
	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	\$ 59,369	\$ 29,684	\$ -	\$ -
流動負債	49,357	24,679	-	-
營業外收入及費用				
收 益		\$ 3		\$ -
費 用		\$ -		\$ -

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

	106年12月31日		105年12月31日	
	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	\$ 99,712	\$ 49,856	\$ -	\$ -
流動負債	51,942	25,971	-	-
非流動負債	3,195	1,597	-	-
營業外收入及費用				
收 益		\$ 27		\$ -
費 用		\$ 377		\$ -

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

	106年12月31日		105年12月31日	
	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	\$ 99,751	\$ 49,875	\$ -	\$ -
流動負債	51,942	25,971	-	-
非流動負債	3,195	1,597	-	-
營業外收入及費用				
收 益		\$ 28		\$ -
費 用		\$ 377		\$ -

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

	106年12月31日		105年12月31日	
	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	\$ 826,637	\$ 421,585	\$ -	\$ -
流動負債	448,870	228,924	-	-
營業外收入及費用				
收 益		\$ 201		\$ -
費 用		\$ -		\$ -

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

	106年12月31日		105年12月31日	
	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	\$ 326,653	\$ 228,657	\$ -	\$ -
流動負債	218,370	152,859	-	-
營業外收入及費用				
收 益		\$ 41		\$ -
費 用		\$ -		\$ -

九、存貨－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
待售房地	\$ 6,250,302	\$ 7,551,051
營建用地	5,933,400	4,835,024
在建房地	9,865,068	11,695,700
預付土地款	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
小計	22,063,770	24,096,775
備抵存貨跌價損失	(<u>139,072</u>)	(<u>133,354</u>)
	<u>\$ 21,924,698</u>	<u>\$ 23,963,421</u>

106 年度及 105 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 3,232,063 仟元及 1,701,311 仟元。106 及 105 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失分別為 5,718 仟元及 16,405 仟元。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 19,346,745 仟元及 21,036,878 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	106年12月31日	105年12月31日
宏盛博第	盛 10A	\$ 2,234	\$ 2,234
伯爵特區	灣 6	9,264	9,264
宏盛帝寶	廣 1	186,160	186,160
信義帝寶	F11	-	64,833
宏盛國際金融中心	捷4	-	3,944,485
宏盛陽明	福1	583,273	1,051,841
宏盛帝境	都 3	147,699	375,930
宏盛新世界	新 2	339,923	1,916,304
宏盛得意山莊－微風區	奇 1	604,476	-
宏盛新世界	新 1	<u>4,377,273</u>	<u>-</u>
小計		6,250,302	7,551,051
備抵存貨跌價損失		(<u>8,934</u>)	(<u>8,934</u>)
		<u>\$ 6,241,368</u>	<u>\$ 7,542,117</u>

合併公司於 106 年 6 月因簽立 F11 及捷 4 餘屋之託租委任協議書，故將待售房地－F11 及捷 4 之帳面價值合計為 4,009,318 仟元，由待售房地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十五。

(二) 營建用地

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
基隆市中山區德安段	\$ 210,725	\$ 210,725
汐止區金龍段、北山段、福德段	8,310	8,310
深坑區埔新段	510	510
萬里區下萬里加投段	10,290	10,290
士林區光華段	2,703	2,703
淡水區淡海段	2,495,048	1,358,496
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388
新莊區副都心段	815,585	853,761
汐止區智興段	407,438	407,438
士林區福林段	46,403	46,403
小 計	5,933,400	4,835,024
備抵存貨跌價損失	(130,138)	(124,420)
	<u>\$ 5,803,262</u>	<u>\$ 4,710,604</u>

合併公司於 106 年 1 月出售新莊區副都心一小段 143 地號，出售時帳面成本為 38,176 仟元，出售價款為 62,887 仟元，處分利益 24,711 仟元，帳列其他利益及損失項下。

合併公司於 106 年 9 月因終止租約，將淡水區淡海段 35 及 36 地號土地成本計 1,136,552 仟元，由投資性不動產－土地轉列營建用地項下，請參閱附註十五。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
淡水區新市段一新 1	\$ -	\$ 3,068,725
淡水區新市段一新 3	3,400,716	1,952,462
新莊區副都心一都 1	971,975	976,465
淡水區公司田段一田 245	1,355,433	1,071,844
淡水區新市段一海都 2	156,181	156,181
淡水區新市段一海都 3	334,157	334,157
北投區三合段一奇 1	-	710,441
北投區三合段一奇 2	1,306,161	1,121,041
北投區三合段一奇 3	96,338	65,105
中山區長春段	2,244,107	2,239,279
	<u>\$ 9,865,068</u>	<u>\$ 11,695,700</u>

合併公司於中山區長春段之工案已於 105 年 11 月取得建照，因該案土地未能整合完成，依約扣抵應付土地尾款 45,000 仟元並沖銷在建土地，請參閱附註三十。

十、其他金融資產

	106年12月31日	105年12月31日
受限制銀行存款－價金信託專戶	\$ 233,702	\$ 243,228
質押定存單	51,316	50,821
	<u>\$ 285,018</u>	<u>\$ 294,049</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款事宜。

十一、備供出售金融資產－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
非流動		
國內投資		
上市（櫃）股票	<u>\$ 792,230</u>	<u>\$ 707,939</u>

備供出售金融資產質押之資訊，請參閱附註二九。

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	
			106年 12月31日	105年 12月31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%	-

合併公司於106年10月及12月分別取得助群營造68.64%及9.60%股權，故將其納入合併財務報表編製個體。有關取得助群營造股權交易資訊，請參閱附註二四。

助群營造股票於106年9月21日終止興櫃股票櫃檯買賣，並於106年12月29日停止公開發行。

106年度列入合併財務報表之子公司，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十三、採用權益法之投資

	106年12月31日	105年12月31日
投資個別不重大之關聯企業		
助群營造	\$ -	\$135,459

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

	106年12月31日	105年12月31日
助群營造	-	21.76%

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	106年1月1日至10月20日（收購日）	105年度
本公司享有之份額		
本年度淨利	\$ 25,848	\$ 16,020
其他綜合損益	3,874	(1,397)
綜合損益總額	\$ 29,722	\$ 14,623

採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備－淨額

	土 地	機 器 設 備	辦 公 設 備	租 賃 資 產	運 輸 設 備	其 他 設 備	合 計
成 本							
105年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 7,452	\$ -	\$ 1,985	\$ 6,794	\$ 16,231
處 分	-	-	(754)	-	-	(322)	(1,076)
105年12月31日餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,698	\$ -	\$ 1,985	\$ 6,472	\$ 15,155
累計折舊							
105年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 5,635	\$ -	\$ 574	\$ 5,288	\$ 11,497
處 分	-	-	(749)	-	-	(322)	(1,071)
折舊費用	-	-	408	-	330	603	1,341
105年12月31日餘額	\$ -	\$ -	\$ 5,294	\$ -	\$ 904	\$ 5,569	\$ 11,767
105年12月31日淨額	\$ -	\$ -	\$ 1,404	\$ -	\$ 1,081	\$ 903	\$ 3,388
成 本							
106年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,698	\$ -	\$ 1,985	\$ 6,472	\$ 15,155
處 分	-	-	(53)	-	-	(38)	(91)
由企業合併取得	1,115	713	788	494	-	6,313	9,423
106年12月31日餘額	\$ 1,115	\$ 713	\$ 7,433	\$ 494	\$ 1,985	\$ 12,747	\$ 24,487
累計折舊							
106年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 5,294	\$ -	\$ 904	\$ 5,569	\$ 11,767
處 分	-	-	(53)	-	-	(38)	(91)
折舊費用	-	-	394	-	331	597	1,322
由企業合併取得	-	713	728	494	-	4,016	5,951
106年12月31日餘額	\$ -	\$ 713	\$ 6,363	\$ 494	\$ 1,235	\$ 10,144	\$ 18,949
106年12月31日淨額	\$ 1,115	\$ -	\$ 1,070	\$ -	\$ 750	\$ 2,603	\$ 5,538

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：

機器設備	5至10年
辦公設備	3至10年
租賃資產	5年
運輸設備	5年
其他設備	3至5年

合併公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

十五、投資性不動產－淨額

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成 本</u>							
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,140,177		\$ 558,349			\$ 2,698,526	
自存貨轉入	437,185		-			437,185	
轉出至存貨	(438)		(436)			(874)	
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,576,924</u>		<u>\$ 557,913</u>			<u>\$ 3,134,837</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 27,231		\$ 116,107			\$ 143,338	
折舊費用	-		10,174			10,174	
轉出至存貨	-		(19)			(19)	
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 27,231</u>		<u>\$ 126,262</u>			<u>\$ 153,493</u>	
投資性不動產淨額	<u>\$ 2,549,693</u>		<u>\$ 431,651</u>			<u>\$ 2,981,344</u>	
<u>成 本</u>							
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,576,924		\$ 557,913			\$ 3,134,837	
由企業合併取得	238,876		82,652			321,528	
自存貨轉入	2,158,095		1,851,223			4,009,318	
轉出至存貨	(1,136,552)		-			(1,136,552)	
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,837,343</u>		<u>\$ 2,491,788</u>			<u>\$ 6,329,131</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 27,231		\$ 126,262			\$ 153,493	
折舊費用	-		27,384			27,384	
由企業合併取得	-		22,934			22,934	
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 27,231</u>		<u>\$ 176,580</u>			<u>\$ 203,811</u>	
投資性不動產淨額	<u>\$ 3,810,112</u>		<u>\$ 2,315,208</u>			<u>\$ 6,125,320</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計 37 至 55 年提折舊。

投資性不動產公允價值係由獨立評價師於各資產負債表日以第 3 等級輸入值衡量。該評價係採比較法及成本法（土地開發分析法），所採用之重要不可觀察輸入值包括個別因素及開發利潤率，評價所得公允價值如下：

	106年12月31日	105年12月31日
公允價值	<u>\$ 12,848,540</u>	<u>\$ 6,276,257</u>

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二九。

十六、存出保證金

	106年12月31日	105年12月31日
合建保證金	\$ 346,308	\$ 339,776
法院提存保證金	8,500	8,500
其他保證金	<u>4,452</u>	<u>2,921</u>
	<u>\$ 359,260</u>	<u>\$ 351,197</u>

十七、其他非流動資產－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
土地	\$ 272,948	\$ 273,157
累計減損－土地	(<u>165,944</u>)	(<u>166,093</u>)
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,064</u>

上項土地係合併公司因購置台北市區道路用地作為容積移轉使用之相關成本，已辦理信託登記予林鴻璋名下，且與其簽訂協議，約定俟台北市政府核准容積移轉時，再行正式移轉登記予合併公司。合併公司已分別於 106 年及 105 年度認列減損損失 0 仟元及 146,996 仟元，該公允價值主要係參酌獨立估價師之不動產價值意見函及土地公告現值，並考量經濟環境及市場交易價格之變動情形評估而來。

臺北市政府於 106 年 2 月來函徵收合併公司位於台北市北投區八仙段道路用地，徵收時帳面成本及其累計減損分別為 209 仟元及 149 仟元，徵收補償費為 300 仟元，合併公司於 106 年 4 月認列處分利益 240 仟元，帳列其他利益及損失項下。

十八、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
銀行信用借款	\$ 1,319,000	\$ 1,024,000
銀行擔保借款（附註二九）	<u>1,152,000</u>	<u>1,908,000</u>
	<u>\$ 2,471,000</u>	<u>\$ 2,932,000</u>
銀行信用借款利率	1.48%-1.74%	1.52%-1.86%
銀行擔保借款利率	1.25%-1.61%	1.31%-1.94%

(二) 應付短期票券－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
應付短期票券（附註二九）	\$ 6,634,000	\$ 7,119,000
減：應付短期票券折價	(<u>4,310</u>)	(<u>6,770</u>)
	<u>\$ 6,629,690</u>	<u>\$ 7,112,230</u>
利 率	1.08%-1.65%	0.47%-2.29%

(三) 長期借款－淨額

	106年12月31日	105年12月31日
銀行擔保借款（附註二九）	\$ 6,180,000	\$ 6,024,900
減：一年內到期之長期借款	(<u>3,500,000</u>)	(<u>1,934,200</u>)
長期借款	<u>\$ 2,680,000</u>	<u>\$ 4,090,700</u>
到期日區間	107.01.26-111.08.13	106.01.15-107.08.29
利 率	1.31-1.99%	1.45%-2.51%

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

十九、退職後福利計劃

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 6% 至 8% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義

存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$ 74,517	\$ 26,517
計畫資產公允價值	(51,475)	(18,972)
淨確定福利負債	<u>\$ 23,042</u>	<u>\$ 7,545</u>

淨確定福利負債（資產）變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債（資 產）
105 年 1 月 1 日	<u>\$ 23,437</u>	<u>(\$ 12,564)</u>	<u>\$ 10,873</u>
當期服務成本	131	-	131
利息費用（收入）	<u>370</u>	<u>(219)</u>	<u>151</u>
認列於損益	<u>501</u>	<u>(219)</u>	<u>282</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	99	99
精算（利益）損失－財務 假設變動	540	-	540
精算損益－經驗調整	<u>2,039</u>	<u>-</u>	<u>2,039</u>
認列於其他綜合損益	<u>2,579</u>	<u>99</u>	<u>2,678</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(6,288)</u>	<u>(6,288)</u>
105 年 12 月 31 日	<u>26,517</u>	<u>(18,972)</u>	<u>7,545</u>
當期服務成本	86	-	86
利息費用（收入）	<u>358</u>	<u>(275)</u>	<u>83</u>
認列於損益	<u>444</u>	<u>(275)</u>	<u>169</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	191	191
精算（利益）損失－財務 假設變動	1,015	-	1,015
精算損益－經驗調整	<u>2,874</u>	<u>-</u>	<u>2,874</u>
認列於其他綜合損益	<u>3,889</u>	<u>191</u>	<u>4,080</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(4,902)</u>	<u>(4,902)</u>
福利支付	<u>(4,859)</u>	<u>3,815</u>	<u>(1,044)</u>
企業合併	<u>48,526</u>	<u>(31,332)</u>	<u>17,194</u>
106 年 12 月 31 日	<u>\$ 74,517</u>	<u>(\$ 51,475)</u>	<u>\$ 23,042</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1.15%	1.35%
薪資預期增加率	1.25%~2.00%	1.25%

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

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.50%	(\$ 3,756)	(\$ 1,200)
減少 0.50%	<u>\$ 4,014</u>	<u>\$ 1,279</u>
薪資預期增加率		
增加 0.50%	<u>\$ 3,586</u>	<u>\$ 1,137</u>
減少 0.50%	<u>(\$ 3,403)</u>	<u>(\$ 1,081)</u>

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

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 4,690</u>	<u>\$ 2,730</u>
確定福利義務平均到期期間	2年	2年

二十、權益

(一) 股本

普通股

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
額定股本	<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>617,484</u>	<u>589,091</u>
已發行股本	<u>\$ 6,174,843</u>	<u>\$ 5,890,910</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。

本公司於 106 年 9 月 1 日經董事會決議通過以發行新股方式發行普通股 28,393 仟股，每股面額為 10 元，計 283,933 仟元，交換參與股東所持有之助群營造之普通股共計 31,233 仟股，換股比例為本公司普通股 1 股換取助群營造普通股 1.1 股，本案業經主管機關於 106 年 9 月 28 日核准申報生效，股份交換基準日為 106 年 10 月 20 日。本次股份交換後，本公司持有助群營造 90.4% 股權。

另本公司於 106 年 10 月 27 日董事會決議以每股新台幣 18.06 元之價格收購助群營造全部已發行且流通在外之普通股股份，本次收購後，助群營造已成為本公司 100% 持股之子公司。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 1,875,628
庫藏股票交易	52,702	52,702
實際取得子公司股權價值與 帳面價值差額	4,220	-
處分資產增益	5	5
其他	<u>9,501</u>	<u>9,501</u>
	<u>\$ 2,329,625</u>	<u>\$ 1,937,836</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 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 21 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司每年決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥百分之十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百分之十。修正後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二一。

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

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

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 106 年 6 月 22 日及 105 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 86,248	\$ 40,131		
現金股利	589,091	294,546	\$ 1.00	\$ 0.50

本公司 107 年 3 月 29 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 260,765	
特別盈餘公積	13,151	
現金股利	1,234,969	\$ 2.00
股票股利	1,234,969	2.00

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 26 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

備供出售金融資產未實現損益

	106年度	105年度
年初餘額	\$ 195,644	\$ 144,210
備供出售金融資產未實現損益	47,976	52,376
採用權益法之關聯企業之備供		
出售金融資產未實現損益之		
份額	-	(942)
採用權益法之關聯企業之備供		
出售金融資產未實現損益之		
份額重分類至損益	2,064	-
年底餘額	<u>\$ 245,684</u>	<u>\$ 195,644</u>

(五) 非控制權益

	106年度	105年度
年初餘額	\$ -	\$ -
取得子公司產生之非控制權益	84,443	-
收購子公司之非控制權益	(64,720)	-
子公司買回庫藏股	(18,403)	-
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨損	(1,320)	-
年底餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(六) 庫藏股票

(單位：仟股)

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 股 數
106 年度				
子公司持有本公司股票	<u>-</u>	<u>1,778</u>	<u>-</u>	<u>1,778</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票之相關資訊如下：

子 公 司 名 稱	持 有 股 數 (仟 股)	帳 面 金 額	市 價
106 年 12 月 31 日			
助群營造	<u>1,778</u>	<u>\$ 45,513</u>	<u>\$ 45,513</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。

二一、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 1,240	\$ 1,079
股利收入	37,465	41,894
違約金收入	143,751	69,198
其 他	<u>20,843</u>	<u>16,924</u>
	<u>\$ 203,299</u>	<u>\$ 129,095</u>

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
處分投資利益（附註二四）	\$ 88,923	\$ -
處分不動產、廠房及設備利益 （損失）	24,951	(5)
減損損失（附註十七及二四）	<u>(4,198)</u>	<u>(146,996)</u>
	<u>\$ 109,676</u>	<u>(\$ 147,001)</u>

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 243,687	\$ 284,158
減：列入符合要件資產成本之 金額	<u>(90,549)</u>	<u>(97,294)</u>
	<u>\$ 153,138</u>	<u>\$ 186,864</u>
利息資本化利率	1.32%~1.44%	1.44%~1.68%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,322	\$ 1,341
投資性不動產	27,384	10,174
無形資產	<u>1,163</u>	<u>322</u>
合 計	<u>\$ 29,869</u>	<u>\$ 11,837</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 27,175	\$ 10,174
營業費用	<u>1,531</u>	<u>1,341</u>
	<u>\$ 28,706</u>	<u>\$ 11,515</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 12	\$ -
營業費用	<u>1,151</u>	<u>322</u>
	<u>\$ 1,163</u>	<u>\$ 322</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	106年度	105年度
產生租金收入之投資性不動 產之直接營運費用	<u>\$ 50,510</u>	<u>\$ 35,650</u>

(六) 員工福利費用

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 134,583	\$ 64,091
退職後福利		
確定提撥計畫	4,271	2,698
確定福利計畫	169	282
其他員工福利	<u>5,394</u>	<u>3,260</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 144,417</u>	<u>\$ 70,331</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 42,392	\$ 10,797
營業費用	<u>102,025</u>	<u>59,534</u>
	<u>\$ 144,417</u>	<u>\$ 70,331</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別0.2%至3.0%及不高於3%提撥員工酬勞及董事酬勞。106及105年度員工酬勞及董事酬勞分別於107年3月29日及106年3月30日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	0.30%	0.45%
董事酬勞	0.50%	0.45%

金 額

	106年度				105年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$ 8,277		\$ -		\$ 4,471		\$ -	
董事酬勞	13,794		-		4,471		-	

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。

105及104年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與105及104年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司107及106年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
本年度產生者	(\$ 1,318)	\$ -
土地增值稅	98,291	107,518
未分配盈餘加徵10%	<u>18,401</u>	<u>7,089</u>
	115,374	114,607
遞延所得稅		
當期產生者	<u>12,430</u>	<u>7,625</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 127,804</u>	<u>\$ 122,232</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,734,130</u>	<u>\$ 984,717</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 464,802	\$ 167,402
稅上不可減除之費損	503	252
免稅所得	(515,575)	(228,668)
未認列之可減除暫時性差異	16,647	31,293
未認列之虧損扣抵	44,735	37,346
土地增值稅	98,291	107,518
未分配盈餘加徵 10%	<u>18,401</u>	<u>7,089</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 127,804</u>	<u>\$ 122,232</u>

合併公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布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%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅負債，預計因稅率變動而於 107 年調整增加 13,498 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 1,091	\$ 211
預付土地增值稅	<u>1,719</u>	<u>2,578</u>
	<u>\$ 2,810</u>	<u>\$ 2,789</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 18,347</u>	<u>\$ 7,071</u>

(三) 遞延所得稅資產及負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	年 初 餘 額	認列於損益	認列於其他 綜 合 損 益	年 底 餘 額
<u>106 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	\$ 64,058	\$ 12,430	\$ -	\$ 76,488
<u>105 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	\$ 56,433	\$ 7,625	\$ -	\$ 64,058

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

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵		
106 年度到期	\$ -	\$ 257,375
107 年度到期	18,173	18,173
113 年度到期	12,916	12,916
114 年度到期	100,590	100,590
115 年度到期	187,042	164,914
116 年度到期	202,904	-
	<u>\$ 521,625</u>	<u>\$ 553,968</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,273,731</u>	<u>\$ 1,939,619</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	註	<u>\$ 9,694</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	106年度 註	105年度 2.08%

註：107 年 2 月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106 年度相關資訊已不適用。

(六) 所得稅核定情形

合併公司截至 104 年度之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 4.39</u>	<u>\$ 1.46</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.38</u>	<u>\$ 1.46</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 2,607,646</u>	<u>\$ 862,485</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 2,607,646</u>	<u>\$ 862,485</u>

股 數

	單位：仟股	
	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	594,414	589,091
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>378</u>	<u>246</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>594,792</u>	<u>589,337</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。

二四、企業合併

(一) 收購子公司

	主要營運活動	收 購 日	收購比例(%)	移 轉 對 價
助群營造	土木工程 承包承攬	106年10月20日	68.64	\$ 671,502
		106年12月 5日	9.60	60,500

本公司收購助群營造係為團隊整合、資源共享並精簡成本，提升長期競爭力。

(二) 移轉對價

	助 群 營 造
發行權益工具	\$ 671,502
現 金	60,500
	<u>\$ 732,002</u>

如附註二十所述，本公司發行權益工具係發行面額新台幣 10 元之普通股 28,393 仟股以作為取得助群營造對價。該等普通股依收購日收盤價決定之公允價值合計數為 671,502 仟元。

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

	助 群 營 造
流動資產	
現金及約當現金	\$ 338,339
應收票據、應收帳款及其 他應收款等	1,168,086
其他流動資產	220,378
非流動資產	
備供出售金融資產	80,647
不動產、廠房及設備	3,472
投資性不動產	298,594
無形資產	39,313
其他非流動資產	1,542
流動負債	
應付票據、應付帳款及其 他應付款等	(1,130,704)
其他流動負債	(36,981)
非流動負債	
其他非流動負債	(18,038)
	<u>\$ 964,648</u>

(四) 非控制權益

助群營造之非控制權益（9.6%之所有權權益）係按收購日非控制權益之公允價值 84,443 仟元衡量，此公允價值係採用收益法進行估計，決定公允價值所採用之主要假設如下：

1. 折現率為 11.43%；
2. 長期持續成長率為 3%；及
3. 針對市場參與者所考量之因素（包括對助群營造之無控制權及該股票缺乏市場流通性等）進行調整。

(五) 因收購產生之商譽

	助 群 營 造
移轉對價	\$ 671,502
加：原先持有助群營造之權益 於收購日之公允價值	212,901
加：非控制權益（助群營造之 9.6%所有權權益）	84,443
減：所取得可辨認淨資產之公 允價值	(964,648)
因收購產生之商譽	<u>\$ 4,198</u>

合併公司於收購助群營造前已持有該公司 21.76%之權益，依公允價值再衡量而認列之利益為 88,923 仟元，帳列其他利益及損失項下。

收購助群營造產生之商譽，主要係來自控制溢價，該商譽已於 106 年度全數提列減損損失，帳列其他利益及損失項下。

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

(六) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起，來自被收購公司之經營成果如下：

	助 群 營 造
營業收入	<u>\$ 267,589</u>
本年度淨損	<u>(\$ 21,611)</u>

若該企業合併係發生於收購日所屬會計年度之開始日，來自被收購公司之經營成果如下。此擬制數字僅作說明用途，無法反映企業合併於收購當年度之開始日完成時，合併公司實際可產生之收入及營運結果，亦不應作為預測未來營運結果之用。

	106年1月1日 至12月31日
營業收入	<u>\$ 2,027,083</u>
本期淨利	<u>\$ 50,110</u>

(七) 與非控制權益之權益交易

合併公司於106年12月5日以18.06元收購其對助群營造9.6%之持股，致持股比例由90.4%增加為100%。

由於上述交易並未改變合併公司對該等子公司之控制，合併公司係視為權益交易處理。

	助 群 營 造
給付之現金對價	\$ 60,500
非控制權益減少數	(<u>64,720</u>)
資本公積－實際取得子公司 股權價值與帳面價值差額	(<u>\$ 4,220</u>)

二五、營業租賃協議

(一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公室及車位等，租賃期間為1~5年。於租賃期間終止時，本公司對租賃辦公室及車位等並無優惠承購權。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 15,353	\$ 7,594
1~5年	<u>1,959</u>	<u>7</u>
	<u>\$ 17,312</u>	<u>\$ 7,601</u>

(二) 合併公司為出租人

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 5 年。承租人於租賃期間結束時，對該不動產不具有優惠承購權。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 9,026 仟元及 4,929 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1 年 內	\$ 37,185	\$ 36,796
超過 1 年但不超過 5 年	72,558	37,526
超過 5 年	17,281	20,724
	<u>\$ 127,024</u>	<u>\$ 95,046</u>

二六、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併公司主要管理階層每年重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股或出售資產等方式平衡其整體資本結構。

二七、金融工具

(一) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

106 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券				
一權益投資	<u>\$ 792,230</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 792,230</u>

105 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券				
一權益投資	\$ 32,695	\$ -	\$ -	\$ 32,695
興櫃有價證券				
一權益投資	-	675,244	-	675,244
	<u>\$ 32,695</u>	<u>\$ 675,244</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 707,939</u>

106 年度第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形為本公司帳列備供出售金融資產之王道商業銀行股份有限公司已於 106 年 5 月 5 日終止興櫃買賣並轉至臺灣證券交易所上市交易。故公允價值之可觀察程度由第 2 等級移轉至第 1 等級。

105 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

第 2 等級金融資產之公允價值係依下列方式決定：

金 融 工 具 類 別	評 價 技 術 及 輸 入 值
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格，並考量調整所有自交易日至衡量日間所有合理可得之公司績效與營運相關資訊。

(二) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 2,266,629	\$ 1,224,590
備供出售金融資產	792,230	707,939
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	17,096,423	17,042,958

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款一淨額、部分其他應收款、其他金融資產、存出保證金及長期應收票據及款項一淨額等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券一淨額、應付票據、應付票據一關係人、應付帳款、其他應付款、一年或一營業週期內到期長期借款、長期借款及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 市場風險

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

(1) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
具現金流量利率風險 —金融負債	\$15,280,690	\$16,069,130

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 106 及 105 年度之稅前淨利將分別下降 152,807 仟元及 160,691 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

(2) 權益證券價格風險

權益證券之市場風險包含權益證券市場價格變動所產生之風險，即因整體市場價格變動所產生之一般市場風險。合併公司因權益價格下跌 1% 時，106 及 105 年度之其他綜合損益將因備供出售金融資產公允價值之變動分別減少 7,922 仟元及 7,079 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。

主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(1) 營運相關信用風險

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

(2) 財務信用風險

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

3. 流動性風險

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（帳列備供出售金融資產）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，惟其係屬本公司上下游策略整合之一環，本公司不預期存有重大流動性風險。

(1) 流動性及利率風險表

下表詳細說明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。

	106年12月31日				計
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合	
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 2,471,000	\$ -	\$ -	\$ 2,471,000	
應付短期票券—淨額	6,629,690	-	-	6,629,690	
應付票據	221,698	-	-	221,698	
應付帳款	208,571	567,679	-	776,250	
其他應付款	392,831	55,349	360,579	808,759	
長期借款	3,500,000	2,180,000	500,000	6,180,000	
存入保證金	7,557	539	930	9,026	
	<u>\$ 13,431,347</u>	<u>\$ 2,803,567</u>	<u>\$ 861,509</u>	<u>\$ 17,096,423</u>	

	105年12月31日				計
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合	
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 2,932,000	\$ -	\$ -	\$ 2,932,000	
應付短期票券—淨額	7,112,230	-	-	7,112,230	
應付票據	193,160	-	-	193,160	
應付票據—關係人	118,953	-	-	118,953	
應付帳款	18,595	-	-	18,595	
其他應付款	364,859	271,453	1,879	638,191	
長期借款	1,934,200	4,090,700	-	6,024,900	
存入保證金	4,929	-	-	4,929	
	<u>\$ 12,678,926</u>	<u>\$ 4,362,153</u>	<u>\$ 1,879</u>	<u>\$ 17,042,958</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 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 4,982,000 仟元及 4,077,000 仟元。

二八、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
助群營造股份有限公司 (助群營造)	子公司(註)
林鴻璋 周文斌建築師事務所	自 106 年 8 月 1 日起非屬實質關係人 該公司負責人係本公司董事(自 106 年 8 月 1 日起)
宏泰人壽保險股份有限公司 (宏泰人壽)	自 106 年 8 月 1 日起非屬實質關係人

註：助群營造自 106 年 10 月 20 日納入合併個體，請參閱附註十二之說明。

(二) 與關係人間之重大交易事項

除附註十七所述外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 進 貨

關 係 人 類 別 / 名 稱	106年1月1日至10 月20日(收購日)	105年度
子 公 司		
助群營造	<u>\$ 853,327</u>	<u>\$ 1,487,245</u>

本公司與助群營造簽訂工程合約情形如下：

(1) 106 年 12 月 31 日

		(不含稅)		
工 地 別	承 包 方 式	合 約 總 價 款	已 付 金 額	未 付 金 額
淡水區新市段一新1	包工包料	<u>\$ 1,943,294</u>	<u>\$ 1,624,553</u>	<u>\$ 318,741</u>

(2) 105 年 12 月 31 日

工 地 別	承 包 方 式	(不 含 稅)	已 付 金 額	未 付 金 額
		合 約 總 價 款		
淡水區新市段一新 1	包工包料	\$ 1,943,294	\$ 1,074,403	\$ 868,891
淡水區新市段一新 2	包工包料	<u>2,120,782</u>	<u>1,775,727</u>	<u>345,055</u>
		<u>\$ 4,064,076</u>	<u>\$ 2,850,130</u>	<u>\$ 1,213,946</u>

上開工程合約價款係依工程進度付款，其交易條件與非關係人並無顯著不同

2. 工程承攬合約

宏泰人壽

106 年 8 月 1 日

工 地 別	合 約 總 價 款 (未 稅)	當期已認列之 工 程 收 入	已 收 金 額	未 收 金 額
				(依工程進度 收 款)
海 2	\$ 672,269	\$ 171,160	\$ 588,955	\$ 83,314
商 1	<u>853,333</u>	<u>160,085</u>	<u>572,945</u>	<u>280,388</u>
	<u>\$ 1,525,602</u>	<u>\$ 331,245</u>	<u>\$ 1,161,900</u>	<u>\$ 363,702</u>

上開工程合約價款係依工程進度請款，其交易條件與非關係人並無顯著不同。

3. 應付票據

關 係 人 類 別 / 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
子 公 司		
助群營造	註	<u>\$ 118,953</u>

4. 其他應付款（應付工程保留款）

關 係 人 類 別 / 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
子 公 司		
助群營造	註	<u>\$ 345,055</u>

5. 勞務費

關 係 人 類 別 / 名 稱	106年度	105年度
實質關係人		
周文斌建築師事務所	<u>\$ 7,291</u>	<u>\$ -</u>

6. 對主要管理階層之獎酬

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 14,765	\$ 11,549
退職後福利	207	201
	<u>\$ 14,972</u>	<u>\$ 11,750</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券－淨額及工程保固之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
存貨－淨額	\$ 10,950,570	\$ 14,215,794
投資性不動產－淨額	4,905,635	2,946,486
備供出售金融資產－非流動	712,800	671,200
質押定存單（帳列其他金融資產－流動）	<u>51,316</u>	<u>50,821</u>
	<u>\$ 16,620,321</u>	<u>\$ 17,884,301</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

- (一) 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 16,048,147 仟元及 15,358,028 仟元，已付金額分別為 12,313,084 仟元及 9,099,680 仟元，未付金額分別為 3,735,063 仟元及 6,258,348 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二) 截至 106 年 12 月 31 日止，子公司承包之工程契約總額（含當年度完工）為 10,886,556 仟元，已收工程總額為 9,738,961 仟元。
- (三) 截至 106 年 12 月 31 日止，子公司已簽訂合約之購貨承諾金額為 2,136,250 仟元，已付款金額為 1,675,440 仟元。
- (四) 合併公司（以下簡稱甲方）委由陳某（以下簡稱乙方）促成合併公司購買李某所有座落台北市中山區長春段三小段 128-4 等十八筆土地，雙方約定摘錄如下：

1. 李某為處理同段 132-3 地號共有人廖某之持分土地，如需向甲方購買本基地改建後大樓之一樓主建物 30 坪及地下車位四個，而李某願負擔之購買總價金低於 50,000 仟元整以下時，該差額由乙方負責貼補於甲方。因李某同意若本案未能和鄰地整合共同開發將負擔 45,000 仟元，而本案土地未能整合完成，合併公司已於 105 年 11 月由應付李某之土地尾款中扣抵上述金額之 45,000 仟元，詳附註九，另應由乙方負責之 5,000 仟元，則由乙方提供銀行存單作為對合併公司之履約保證。
2. 李某有權以每坪售價 800 仟元計價預購甲方新建大樓之次頂樓（限 200 售坪以內），其甲方所訂出售底價（暫定每售坪 1,000 仟元整），如有差額，由乙方補償甲方（暫定 40,000 仟元）。另外，李某得以每 1 個車位 3,000 仟元購買車位 4 個。

三一、其 他

未決訴訟案

除下列說明外，與本公司有關之重要法律訴訟案共計 6 件，要求給付共 56,206 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 106 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

- (一) 本公司宏盛新世界（新 2）及宏盛新世界 2（新 1）建案已售及預售戶客戶 E 某等 20 人對包含於「房地預定買賣契約書」中之「個別磋商條款」之審閱程序及契約條款之變異內容存有異議，主張「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定無效，並請求賠償 E 某等每戶 100 仟元（20 戶）及消費者保護第 51 條規定 5 倍之懲罰性賠償金。依本公司律師表示，本件爭訟係屬土地增值稅應如何分配負擔之問題，實難認 E 某等因本件爭訟之事實而受有任何損害，E 某等請求懲罰性賠償金，自認難有理由。故萬一本公司敗訴之賠償金額應僅限於 2,000 仟元及利息。另依本公司律師之意見，「個別磋商條款」係經 E 某等親自簽名確認，自應受其約束。故 E 某等指稱系爭「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定，違反內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，顯失公平，應屬無效，

或本件之土地增值稅之負擔應依內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，尚非有據，故研判本公司應有勝訴空間。

- (二) 本公司對於新北市政府於 106 年 3 月 20 日有關本公司銷售宏盛新世界（新 2）建案涉有違反消費者保護自治條例第 5 條第 1 項規定之裁罰 100 仟元（已於 106 年 3 月帳列營業費用-其他費用項下）提起訴願，業經內政部於 106 年 6 月駁回。依本公司律師之意見，新北市政府上開行政處分有不當適用法規、處分不備理由之違法及裁處事實認定不當之情形，本公司已提出行政訴訟，以爭取權益。

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表二。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表三。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。

2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益：無。

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當年度利息總額：無。

(6) 其他對當年度損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三三、營運部門財務資訊

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

銷售房地－住宅及商辦大樓之銷售。

營建工程－住宅及商辦大樓之建造。

租賃－投資性不動產之租賃。

(一) 部門收入與營運結果

	銷 售 房 地	營 建 工 程	租 賃	總 計
<u>106年度</u>				
來自外部客戶收入	\$6,199,430	\$ 267,589	\$ 41,728	\$6,508,747
部門間收入	-	-	-	-
部門收入	<u>\$6,199,430</u>	<u>\$ 267,589</u>	<u>\$ 41,728</u>	6,508,747
內部沖銷				-
合併收入				<u>6,508,747</u>
部門損益	<u>\$2,967,367</u>	(\$ 4,641)	<u>\$ 14,308</u>	2,977,034
營業費用				(428,589)
營業外收入及支出				<u>185,685</u>
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$2,734,130</u>

(接次頁)

(承前頁)

	銷售房地	營建工程	租	賃	總	計
105年度						
來自外部客戶收入	\$3,195,697	\$ -	\$ 36,367		\$3,232,064	
部門間收入	-	-	-		-	
部門收入	<u>\$3,195,697</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,367</u>		3,232,064	
內部沖銷					-	
合併收入					<u>3,232,064</u>	
部門損益	<u>\$1,494,386</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,330</u>		1,519,716	
營業費用					(346,249)	
營業外收入及支出					(188,750)	
繼續營業部門稅前						
淨利					<u>\$ 984,717</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。

(二) 主要產品及勞務收入

合併公司繼續營業單位之主要產品及營業收入分析如下：

	106年度	105年度
銷售房地	\$ 6,199,430	\$ 3,195,697
營建工程	267,589	-
租	<u>41,728</u>	<u>36,367</u>
賃	<u>\$ 6,508,747</u>	<u>\$ 3,232,064</u>

(三) 地區別資訊及外銷銷貨資訊

合併公司銷售地均在國內，故不予揭露地區別資訊及外銷銷貨資訊。

(四) 主要客戶資訊

合併公司 106 及 105 年度未有收入占綜合損益表上收入金額 10% 以上之客戶明細。

宏盛建設股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣或外幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 股數 張數	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	末		備 註
							市價／	股權淨值	
本公司	股票 群益金鼎證券股份有限公司	—	備供出售金融資產—非流動—淨額	3,374	\$ 39,140	0.16	\$	39,140	註 1
	王道商業銀行股份有限公司	—	備供出售金融資產—非流動—淨額	80,482	717,095	3.34		717,095	註 1 及 2
	菁山溫泉開發興業股份有限公司	—	備供出售金融資產—非流動—淨額	5	-	1.00		-	註 3
助群營造	股票 亞昕國際股份有限公司	—	備供出售金融資產—非流動—淨額	2,057	35,995	0.60		35,995	註 1
	宏盛建設股份有限公司	母公司	備供出售金融資產—非流動—淨額	1,778	45,513	0.29		45,513	註 1

註 1：市價係按 106 年 12 月 31 日收盤價計算。

註 2：合併公司提供其中 80,000 仟股（帳面金額為 712,800 仟元）予金融機構作為融資擔保。

註 3：菁山溫泉開發興業股份有限公司已於 101 年 9 月 9 日停業，合併公司於 101 年 12 月認列減損損失 50 仟元。

宏盛建設股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		初買		入賣		價帳面成本	處分損益	出期	末 (註 1)	
					股	係	數金	額	數金	額				數金	額
宏盛建設股份有限公司	助群營造股份有限公司	合併個體	助群營造股份有限公司之股東	—	9,902		\$ 135,459		34,583	\$ 732,002 (註 2)	-		-	44,485	\$ 888,833

註 1：期末金額係包含採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額與採用權益法認列之子公司及關聯企業之其他綜合損益份額。

註 2：本公司於 106 年 10 月及 12 月分別以 1.發行權益工具係發行面額新台幣 10 元之普通股 28,393 仟股以作為取得助群營造對價。該等普通股依收購日收盤價決定之公允價值合計數為 671,502 仟元；

及 2.以 18.06 元收購其對助群營造 9.6%之持股，支付對價為 60,500 仟元之合計數。

註 3：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)公司	交易對象	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同原因		應收(付)票據、帳款		註
			進(銷)貨金	額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	價授信期	餘額	估總應收(付)票據及帳款之比率	
本公司	助群營造	子公司	進貨	\$ 853,327	23.63%	依合約付款	比價決定	(\$ 95,699)	(28.60%)	註 1

註 1：本公司向子公司助群營造之進貨中，另含尚未支付之工程保留款 397,392 仟元，帳列其他應付款項下。

註 2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

編號 (註一)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註二)	交易往來情形		及	5)
					科目	金額		
0	宏盛建設公司			1	應付票據	\$ 95,699	註 4	0.30
0	宏盛建設公司		助群營造	1	其他應付款	397,392	註 4	1.24
1	助群營造		宏盛建設公司	2	應收票據	95,699	註 4	0.30
1	助群營造		宏盛建設公司	2	應收帳款	397,392	註 4	1.24

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

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	始投本期	資上期	金額	期未	末股數(仟股)	比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期損益	本期認列之(損)益	備註
本公司	助群營造	台北市	土木建築工程承包承攬	\$ 831,026	\$ 99,024	44,485	100	\$ 888,833	\$ 50,110	\$ 4,236	註 1			

註 1：係以該公司 106 年經會計師查核之財務報告計算。

註 2：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。