

# 112年度 Annual Report 年報

中華民國 113 年 4 月 15 日 刊 印



一、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、電話及電子郵件信箱：

(一) 發言人：

姓名：陳育德

職稱：財務部經理

電話：(02)2719-9999

電子郵件信箱：hsc@hsc.com.tw

(二) 代理發言人：

姓名：王智梅

職稱：會計部副理

電話：(02)2719-9999

電子郵件信箱：同左

二、公司地址及電話：

地址：台北市敦化北路 168 號 14 樓

電話：(02)2719-9999

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：群益金鼎證券(股)公司股務代理部

地址：台北市敦化南路二段 97 號 B2

網址：<http://www.capital.com.tw>

電話：(02)2702-3999

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：鄭旭然、謝東儒

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw>

電話：(02)2725-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：  
無

六、公司網址：<http://www.hsc.com.tw>

# 目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介.....	7
參、公司治理報告.....	8
一、組織系統.....	8
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	11
三、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金.....	16
四、公司治理運作情形.....	20
(一)董事會運作情形.....	20
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....	22
(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因.....	24
(四)薪酬委員會運作情形.....	27
(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因.....	30
(六)上市上櫃公司氣候相關資訊.....	33
(七)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因.....	33
(八)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....	35
(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊.....	35
(十)內部控制制度執行狀況.....	36
(十一)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形....	37
(十二)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議.....	37
(十三)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	39
(十四)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....	39
五、簽證會計師資訊.....	40
六、更換會計師資訊.....	40
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	40
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	41
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊.....	42
十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	42
肆、募資情形.....	43
一、公司資本及股份.....	43
(一)股本來源.....	43
(二)股東結構.....	44
(三)股權分散情況.....	44
(四)主要股東名單.....	44
(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	45
(六)公司股利政策及執行狀況.....	45
(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	46
(八)員工、董事及監察人酬勞.....	46
(九)公司買回本公司股份情形.....	46
二、公司債辦理情形.....	46

三、特別股辦理情形.....	46
四、海外存託憑證辦理情形.....	47
五、員工認股權憑證辦理情形.....	47
六、限制員工權利新股辦理情形.....	47
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	47
八、資金運用計畫執行情形.....	47
伍、營運概況.....	48
一、營業內容.....	48
(一)業務範圍.....	48
(二)產業概況.....	49
(三)技術及研發概況.....	51
(四)長、短期業務發展計畫.....	51
二、市場及產銷概況.....	52
(一)市場分析.....	52
(二)主要產品之重要用途及產製過程.....	56
(三)主要原料之供應狀況.....	56
(四)最近二年度任一年度中占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶之名稱及其 進(銷)貨金額與比例.....	56
(五)最近二年度生產量值.....	57
(六)最近二年度銷售量值.....	57
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料.....	57
四、環保支出資訊.....	58
五、勞資關係.....	58
六、資通安全管理.....	62
七、重要契約.....	63
陸、財務概況.....	64
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	64
二、最近五年度財務分析.....	66
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	70
四、最近年度財務報告.....	71
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	139
六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，有無財務週轉困難情事， 對公司財務狀況之影響.....	200
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	201
一、財務狀況.....	201
二、財務績效.....	201
三、現金流量.....	202
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	202
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及 未來一年投資計畫.....	202
六、風險事項分析評估.....	202
七、其他重要事項.....	204
捌、特別記載事項.....	205
一、關係企業相關資料.....	205
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	207
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....	207
四、其他必要補充說明事項.....	207
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所 定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	207

# 壹、致股東報告書

## 一、112 年度營業結果：

### (一)營業計畫實施成果：

民國 112 年度興建中的工地有汐止區「智一案」、新店區「宏盛心中央」、台北市「石牌案」等。

新北市淡水區「宏盛蒙德里安」、「海洋都心 II」、「宏盛水悅」成屋持續銷售中，新北市新店區「宏盛心中央」預售已完銷，台北市「淬白」、「掬白」預售銷售中，台北市「帝璽」已完銷結案、台北市南京東路「宏盛國際金融中心」已滿租，淡水區「海洋都心 III」持續招租中。

民國 112 年度合併營業收入為新台幣 2,553,116 仟元，包括新北市淡水區「宏盛蒙德里安」、「海洋都心 II」、「宏盛水悅」、台北市「帝璽」等建案銷售收入、租金收入及子公司工程收入。

### (二)合併營業執行情形：

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
營業收入淨額	2,553,116
營業成本	1,402,126
營業毛利	1,150,990
營業費用	474,529
營業利益	676,461
營業外收入及支出	(73,065)
稅前淨利	603,396
所得稅費用	(82,525)
本期淨利	520,871

### (三)合併財務收支及獲利能力分析：

#### 1、財務收支：

本公司 112 年度之利息收入為新台幣 11,771 仟元，包括銀行存款利息，利息支出總額為新台幣 181,178 仟元，另 109,848 仟元已予以資本化。

#### 2、獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項 目	112 年度	111 年度	增(減)變動金額
營業利益(損失)	676,461	2,175,014	(1,498,553)
營業外收入及支出	(73,065)	(142,095)	69,030
稅前淨利(損)	603,396	2,032,919	(1,429,523)
稅後淨利(損)	520,871	1,965,239	(1,444,368)

項 目	112 年度	111 年度
資產報酬率(%)	2.11	6.69
權益報酬率(%)	3.52	13.85
稅前純益占實收資本額比率(%)	12.72	42.87
純益率(%)	20.40	28.20
每股盈餘(元)	1.10	4.15

#### (四)公司經營政策：

##### 1、掌握市場創造業績

經歷一連串政府打房措施，房市回歸剛性需求，房市交易逐漸持穩，各同業間營運更為保守，在市場產品去化速度較為冷靜的情況下，相對在個案特色優勢的突顯上更為重要；由此可知未來應在推案及案量的長期佈局規劃更加謹慎，建築設計也理應回歸自住角度出發，從大尺度的基地開發到產品定位、提供社區共享資源、與客戶的永續經營、友善對待環境…等，應更加謹慎行事，隨時因應市場趨勢變遷，打造優質建築的人文空間本質，才能創造市場上的絕佳業績。

##### 2、持續購置土地資源

基於台北市土地資源有限，台北市人口密集地區房價能維持既有水準，客戶質感較為一致屬性；為建立中長期之發展基礎，將覓尋大台北地區良好地段，持續購置土地資源。

##### 3、提昇產品之規劃設計

面對國人對居住需求與觀感，除提升住居設計規劃外，組成專案工作團隊，藉由提出【Good House/A.I. Building 智慧好宅】的規劃理念，進而為公司創造合理的利潤。

##### 4、維持施工品質及工程進度之掌控

本著重視施工安全、提升施工品質、準確掌握工期之負責態度，研討精進創新施工方式，以高效率創造高經濟效益，如期、如質、如預算完成工程。減少售後服務之經費支出，以期增加公司的獲利空間。

##### 5、加強降低營建成本之研究

面對市場缺工缺料嚴峻的考驗，秉持不忘初衷的精神與協力廠商共同協作，期皆能共渡難關。因應大宗原物料攀升，缺工推升工資，造成建築成本高漲，必須嚴格控制建案工程進度及優化工程技術來因應。落實標準作業流程，提升營造工程生產效率，同步做好品質控管，達到降低工程成本。

對於影響營建成本之各項因素，諸如施工技術、結構設計、價值工程、大宗材料之採購模式及時機、發包方式等，責成工務單位確實加強研發，並提供有效降低成本之方案，以控管營建成本。

##### 6、佈局參與成熟都市更新機會

目前建商搶地甚為競爭，購置土地資源不易，為期多角化經營，推廣公司品牌之核心價值，將佈局開拓都市更新業務，並尋求與規劃開發商合作之機會。

##### 7、落實「以人為本」的品牌核心價值

公司落實以人為本，不斷結合並應用科技創新，提供客戶優質安居的好宅，不但要致力成為建築產業的科技領航者，更要成為回饋社會的幸福標竿企業。為達成此一願景，公司透過專案導向學習(Project Base Learning, PBL)，組織內部員工，以專案方式探究及闡釋實際存在問題，透過分析、發想設計、策略擬定等一系列的自主學習過程，讓公司與員工均能共同成長，逐步朝向公司願景全力邁進。

##### 8、重視 ESG(Environment, Social, Governance)永續發展

面對氣候變遷，營建業在建構零碳城市、實現淨零碳排的全球趨勢下，實處於關鍵的重要角色，對公司而言，在維持營收成長的同時，還需要落實 ESG、減少風險，達到永續經營的目標。公司戮力投入環境生態守護，號召群眾以「每人

每年為地球種下一棵樹」，展開「守護公司田溪十年願景工程」。公司除了在淡海段 148 地號種植落羽松，並聘任 ISA 認證的樹藝師指導護樹，讓樹木能獲得妥善的照顧之外，也規劃推動公司各項永續活動，讓同仁一起重視永續行動的重要性。

#### 9、淡海新市鎮區域開發為重中之重

針對淡海新市鎮中心商業區相關商業空間營造，為公司責無旁貸的使命及職責，將投入更積極的規劃作為與資源，讓整個區域活化、讓新移居住民享有更完善的生活空間及場域。

## 二、113 年度營業計劃：

### (一)經營方針：

- 1.創新：本公司經營者的理念，強調企業『沒有創新，即遭淘汰』，一向主張不斷改善建築與服務品質並擁有自己的風格特色，更能掌握時代的脈動，統合業務、工務及財會等作業，系統化的管理充分發揮高度的效率，及新工法的採用，再再都顯示本公司求變與創新的決心，此種高度團隊創新的精神，必能開創高效率、高附加價值的企業文化與企業形象。
- 2.品質：我們深信品質是價值與尊嚴的起點，也是企業永續經營的命脈，施工前均邀集各有關廠商召開施工協調會，研擬有關施工計劃、標準施工圖及進度表，落實三級品管制度及 PDCA 循環式品質管理以更有效掌控品質與工期，工程進行中亦定期召開施工協調會，經過充分研討及嚴格執行。並對配合之協力廠商進行評鑑，篩選優良廠商，予以表揚獎勵，輔導淘汰不適任廠商，更能正確掌握工期、控制品質、提高效率。
- 3.服務：現今臺灣的房屋市場，已逐漸走向消費者導向的時代，誰最能契合客戶的需求，誰最能提供最完善的服務，誰就是贏家，本公司一直以『業務推展服務化』的理念，加上專職的售後服務單位，以一系列完整的制度，嚴格掌控客戶服務的品質與追蹤考核，因為客戶的滿意、客戶的口碑，就是本公司廣大客源的基礎。

### (二)預期銷售數量及其依據：

已推案銷售個案：

- (1) 台北市南京東路捷運聯開大樓「宏盛國際金融中心」，招租已滿租。
- (2) 新北市淡水區宏盛海洋都心 III，招租完成 79%。
- (3) 宏盛蒙德里安，位於新北市淡水區，即將完銷。
- (4) 宏盛水悅，位於新北市淡水區，成屋熱銷中。
- (5) 宏盛海洋都心 II，位於新北市淡水區，即將完銷。
- (6) 宏盛心中央，位於新店央北重劃區，預售已完銷，預計 113 年完工交屋。
- (7) 宏盛淬白，位於台北市中山區，預售熱銷中。
- (8) 宏盛掬白，位於台北市內湖區，預售熱銷中。
- (9) 宏盛汐止案，位於新北市汐止區，預計 113 年完工後，成屋銷售。

### (三)重要之產銷政策：

#### 1.提昇產品之規劃設計：

面對國人對居住需求與觀感，除提升住居設計規劃外，組成專案工作團隊，藉由提出【Good House/A.I. Building 智慧好宅】的規劃理念，進而為公司創造合理的利潤。

過去，宏盛以 Back to the Basics 的精神，紮實從規劃設計落實 Good House 的設計，並精實地執行每一項單項工程，已有顯著的成果，兼持續「以人為本，以客為尊」的精神，在 112 年起啟動了第二階段的蛻變，以「Better Life」為服務的核心價值，帶領公司再上一層樓。

#### 2.維持施工品質及工程進度之掌控：

本著重視施工安全、提升施工品質、準確掌握工期之負責態度，研討精進創新施工方式，以高效率創造高經濟效益，如期、如質、如預算完成工程。

以創新負責之態度，落實施工要求，提昇施工品質，減少售後服務之經費支出，以期增加公司的獲利空間。

#### 3.加強降低營建成本之研究：

大宗原物料攀升，缺工推升工資，造成建築成本高漲，必須嚴格控制建案工程進度及優化工程技術來因應。落實標準作業流程，提升營造工程生產效率，同步做好品質控管，達到降低工程成本。

對於影響營建成本之各項因素，諸如施工技術、結構設計、價值工程建材之替代性、建材大宗材料之採購模式及時機、發包方式、參訪競品等，責成工務單位確實加強研發，並提供有效降低成本之方案，以控管營建成本，避免無謂之支出。

有鑑於營建環境的劇變，宏盛將持續推動 I.P.D (Integrated Project Delivery) 的整合以創造 Design & Building 的綜效，從設計即導入成本與工期的管控來提昇公司的競爭力。

#### 4.發揮企業精神創造價值：

以「服務、誠實、踏實」的經營理念，將關懷大地、服務社會的信念，履行企業應有之社會責任，並追求合理之企業利潤，以創造核心價值，分享客戶，永續經營，回饋股東以及社會大眾。

### 三、未來公司發展策略：

#### (一) 掌握市場創造業績：

房地產市場在歷經奢侈稅實施、金融機構限貸、土地貸款限制、買賣實價登錄、豪宅稅、房地合一 2.0 與限貸管制等打房政策以及內政部 110 年底提出的「平均地權條例」修正更是被各界評論為針對房市的最大重手，政府打房政策不斷，使得整體房市自 103 年起逐年每下愈況到 109 年止，投資客在市場上幾乎銷聲匿跡。

不過 112 年下半年前購屋旺季，加上搭配先前政府力推的青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣，並且總統大選選戰落幕、干擾因素漸淡，預期這波剛性需求買氣將延續至 113 年上半年。

儘管 113 年房市經營仍面臨挑戰，其中較受矚目的議題是 一、營建成本飆高，缺工潮無解，逼得建商紛紛展延開工，開發利潤也恐將被高營建成本吃掉；二、推案量大或重劃區帶來的超額供給，無法及時去化；三、碳費開徵，「綠色通膨」時代來臨；四、今年一月提出的囤房稅 2.0 三讀通過後的連鎖效應；五、豪宅稅擴大認定影響。

但 113 年還是有三大利多，可以期待，一個是新青安房貸政策吸納首購客戶群效應，預期仍將延續，房市剛性需求仍成為撐盤的主力；第二是大通膨時代來臨，營建成本持續站在高點，激勵游資駐足、停泊在不動產市場；第三則是國內外一般預期 Fed 升息循環已經觸頂，113 年中有機會降息，屆時金融壽險業游資可望重返市場布局，在大通膨時代，房地產仍是資金最佳避風港。

目前房價為新一波的高點，而剛性需求的客戶因應總價關係，整體需求產品規劃以四十餘坪內為大宗，且首購及換屋族群以二至三房產品為主，尤以二十餘坪規劃二房，總價較低的產品更炙手可熱。

為順應市場趨勢的轉變，往後推案應充分掌握這波剛性需求的產品，且就推案之時程、建築規劃設計、商品定位、空間坪效、居家品質…等，應更以人性需求的思維，打造優質的居家空間，才有望創造銷售業績。

#### (二) 持續購置土地資源：

基於台北市土地資源有限，台北市人口密集地區房價能維持既有水準，客戶質感較為一致屬性；為建立中長期之發展基礎，將覓尋大台北地區良好地段，持續購置土地資源。

#### (三) 佈局參與成熟都市更新機會：

目前建商搶地甚為競爭，購置土地資源不易，為期多角化經營，推廣公司品牌之核心價值，將佈局開拓都市更新業務，並尋求與規劃開發商合作之機會。

### 四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

#### (一) 受到外部競爭環境影響

據台經院觀察分析顯示營建業，112 年 12 月六都建物買賣移轉件數月增率為 1.4%，主要是時序來到年底前購屋旺季，加上搭配先前政府力推的青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣。

將上述營建業對景氣看法調查結果，經過台經院模型試算後，本次營建業 112 年 12 月營業氣候測驗點為 105.91 點，較 11 月之 102.13 點上揚 3.78 點，呈現連續兩個月上揚的態勢。

#### (二) 法規環境之影響

政院會 111 年 4 月 7 日正式通過內政部「平均地權條例」修正草案，同年立法院於 12 月 22 日初審通過，並已於 112 年 1 月 10 日三讀通過。「平均地權條例」修正主要針對投資客及私法人購屋為主，避免房市交易量大增使得房價上漲，對於剛性需求的客戶購屋影響較小；目前房市政策主軸不變，「鼓勵年輕首購，箝制多屋置產」，預期房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展，預估今年上半年可延續新青安房貸政策吸納首購客戶群效應，成為房市剛性需求仍成為撐盤的主力，並觀察後續房市在於「平均地權條例」等利空因素是否淡化收斂，以及遞延買氣的回流狀況。

#### (三) 總體經營環境之影響

據台經院觀察近期國內外經濟情勢，112 年受到高利率、高通膨與中國疫後經濟表現不如預期等因素影響，令全球終端產品需求疲弱，導致各國製造業活動放緩，加上美中晶片禁令擴大、俄烏戰爭及以哈衝突至今未歇，全球地緣政治趨向集團對抗，對全球經濟發展和社會穩定產生影響。在台灣方面，內需服務業在疫後呈現擴張態勢，零售、觀光及人員運輸等產業表現較 111 年明顯改善，不過受到全球貿易擴張力道減緩，不僅衝擊台灣出口與外銷訂單表現，連帶也使得企業投資受到影響，令台灣經濟成長率在 111 年第四季及 112 年首季呈現連續衰退，第二季才由負轉正。

展望 113 年，全球經濟仍將面臨諸多挑戰，例如紅海危機升溫、綠色補貼競賽演變成全球貿易戰、極端天氣事件擾亂全球供應鏈、地緣政治風險升高等，這些因素都將影響台灣貿易與投資表現，值得預先研判並加以關注。

國內房市方面，現在大選結束，政經情勢明朗，房市政策主軸不變，「鼓勵年輕首購，箝制多屋置產」，預期房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展，其一為預估上半年可延續新青安房貸政策吸納首購客戶群效應，成為房市剛性需求仍成為撐盤的主力；其二國內外一般預期 Fed 升息循環已經觸頂，113 年中美國聯準會有機會降息，我國將可望跟進降息，吸引更多自住需求進場。

綜上所述，預期 113 年房市景氣預估將可呈現量小增價穩的局面，以及土地交易、商用不動產投資買賣市場將因自用型買方回籠、不動產開發商伺機而動獲得推升動能，且店面租賃市場持續因觀光市場翻揚而續呈復甦態勢。

## 貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國七十五年七月九日

二、公司沿革：

民國七十五年：本公司創立於民國七十五年七月九日，創立當時之資本額為貳仟萬元。

民國七十七年：辦理現金增資伍佰萬元，以為擴展業務增加經營能力，並持續在新莊地區推出公寓住宅。

民國七十八年：為強化組織促進合理化經營於六月間合併宏德建設，合併後資本額為伍仟萬元，八月並辦理現金增資十一億伍仟萬元，增資後實收資本額達十二億元。

民國七十九年：本公司變更為股份有限公司。

民國八十二年：獲准辦理盈餘轉增資及補辦公開發行，增資後之實收資本額為十三億二仟七佰三十七萬五千八百二十元。

民國八十三年：十月辦理盈餘轉增資，增資後實收資本總額為十七億二仟萬元。

民國八十四年：十月辦理盈餘轉增資，增資後實收資本總額為二十三億二仟二百萬元。十一月財政部證券管理委員會核准本公司股票上市備查。

民國八十五年：二月本公司股票正式於臺灣證券交易所掛牌交易。

民國八十六年：七月辦理盈餘轉增資，九月辦理現金增資，增資後實收資本額為三十五億六仟五百零四萬元。

民國八十七年：六月辦理盈餘轉增資，六月辦理現金增資，增資後實收資本額為五十一億三千四百五拾五萬二仟元。

民國八十九年：首次實施庫藏股，買回本公司股份七佰八拾五萬六仟股。

民國九十年：三月辦理減資七仟八佰伍拾六萬元，八月辦理資本公積轉增資，增資後實收資本額為五十五億六仟一佰五拾九萬一仟二百元。

民國九十九年：七月辦理盈餘轉增資，增資後實收資本額為六十一億一仟七佰七拾五萬三百二拾元。

民國一百零一年：第二次實施庫藏股，買回本公司股份一萬八仟三百二拾二仟股。

民國一〇一年：一月辦理減資一億八仟三百二拾二萬元，減資後實收資本額為五十九億三千四百五拾三萬三千三百二拾元。

第三次實施庫藏股，買回本公司股份二仟零三拾仟股。

四月辦理減資二仟零三拾萬元，減資後實收資本額為五十九億一仟四佰二拾三萬三千三百二拾元。

第四次實施庫藏股，買回本公司股份二仟三百三拾二仟股。

八月辦理減資二仟三百三拾二萬元，減資後實收資本額為五十八億九仟零佰九拾一萬三千三百二拾元。

民國一〇六年：為因應營建產業垂直整合及集團化經營趨勢，提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，以提升經營績效與競爭力之目的，於十月間增資發行二仟八佰三拾九萬三千三百零三股普通股，受讓助群營造同意參與本受讓案之股東所持有之助群營造之普通股股份計三仟一佰二十三萬二千六百三十四股，增資後實收資本額為六十一億七仟四佰八拾四萬三千三百五拾元。

民國一〇七年：九月辦理盈餘轉增資，增資後實收資本額為七十四億九佰八十一萬二千二十元。

擴展其他收入來源，於九月份經董事會決議於美國投資設立 100% 之子公司 HSCAC，投資金額美金 15,200 仟元，並由 HSCAC 以美金 15,000 仟元轉投資美國公司 STC Garden Walk LLC，持股比例 30%。

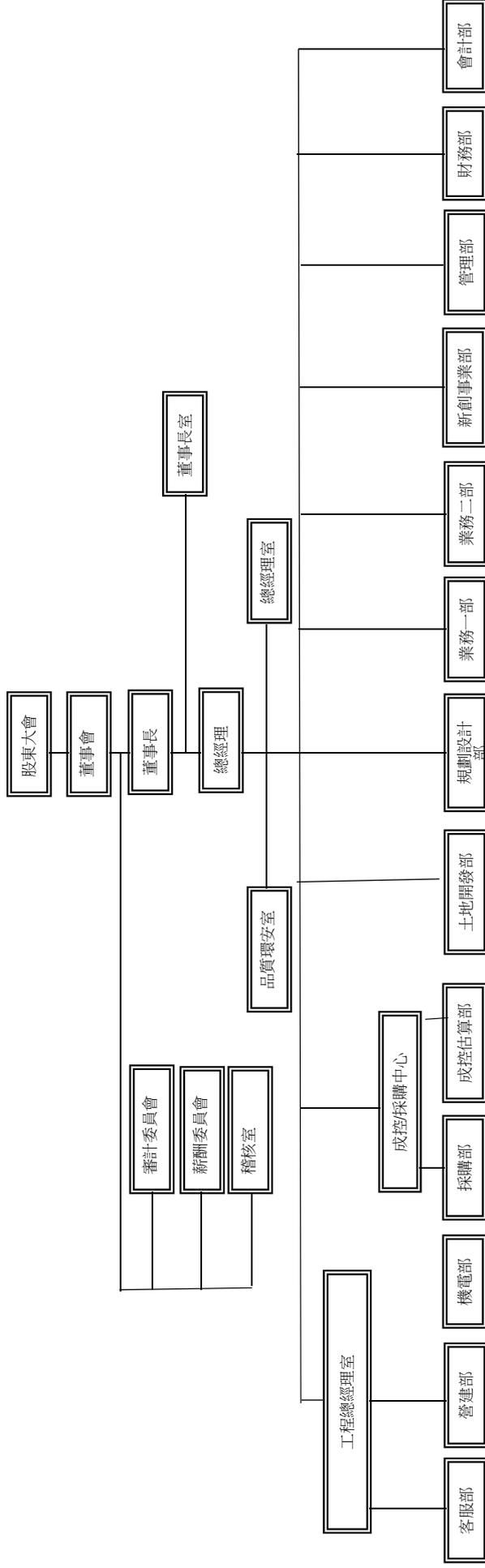
民國一〇八年：十一月辦理減資一十四億八仟一佰九拾六萬二千四百元，減資後實收資本額為五十九億二仟七佰八拾四萬九千六百二拾元。

民國一〇九年：十月辦理減資一十一億八仟五佰五拾六萬九千九百二拾元，減資後實收資本額為四十七億四仟二百二拾七萬九千七百元。

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

- 1.組織結構：
- 2.各主要部門所營業務：



## 2.各主要部門所營業務：

部門	所營業務
董事長室	落實公司治理、遵循法令，提供董事及獨立董事執行業務所需資料及依法辦理股東會、董事會、審計委員會等各項會議作相關事宜。
總經理室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司整體營運策略之規劃、執行與協調。</li> <li>2.年度營運計畫、年度目標、營運方針之擬訂及推動。</li> <li>3.各項專案之推動與管理。</li> </ol>
稽核室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.執行內部控制作業稽核及追蹤改善建議事項處理情形。</li> <li>2.偵測並評估內部控制制度執行之有效性。</li> <li>3.識別潛在的內部控制風險並協助組織風險管理。</li> </ol>

部門	所營業務
品質環安室	1.建立及維護公司工程品質規範及標準施工圖。 2.訂定公司勞安衛政策並宣導實施。 3.執行各專案工程品質及職業安全衛生業務查核並督導改善。
客服部	1.已售戶驗點交作業、未售戶餘屋管理、報修處理。 2.工程保固及修繕事項處理、公設部分維修。 3.代管期物管遴選、社區物業管理、客戶抱怨處理及管委會公設移交作業。
營建部	工程施工、勞安、進度、品質、成本管理等相关事項。
機電部	1.機電工程施工管理、進度與品質管理、成本管理等相关事項。 2.協助規劃設計部檢核機電設計圖面。 3.協助成空部編列機電工程預算。 4.協助採購部機電工程發包議價。 5.現場施工圖套繪檢核。 6.分項施工計劃、品管計畫及材料送審檢核。 7.各項工程計價及變更追加工程辦理。
採購部	辦理採購案件招標、選商、比議價、決標、合約製作等相关事項辦理及簽核。
成控估部	1.辦理專案項目的成本設定、審核及進度控管。 2.編列專案預算。
土地開發部	1.土地開發策略建議、個案投資分析研算、市場研究調查、分析評估。 2.綜理土地購置、合建土地案簽約/付款過戶/完稅等事項。3.公司不動產資產管理。
規劃設計部	1.新建案TA設定及法規檢討、協助建築師遴選。 2.管理設計端建築、室內、景觀、燈光之規劃設計與整合。 3.綠建築、智慧建築等...相關標章設計評估整合。 4.建築執照檢核及核准時程管控。 5.提供發包圖說配合成控、採購、機電部、工地作業。 6.施工圖面釋疑，協助專案工程執行。
業務一部	1.個案房屋之銷售、出租、訂約、收款及產權過戶相關行政作業。 2.銷售之企劃擬定、執行、管理等相關事項。
業務二部	3.個案房屋銷售前之銷售工具、簽約文件等相关作業準備及審查。 4.市場個案銷售資訊了解及實事相關政策掌握。 5.客戶諮詢服務及相關訊息提供。
新創事業部	區域總體招商、出租、訂約及收款等相关事項。
管理部	1.擬訂人力資源策略規劃，並進行人員招募、考核、晉升、獎懲、薪資福利、訓練事項。 2.總務庶務管理，公司資產管理。 3.電腦軟硬體設備、網路系統、資訊安全之規劃、管理、維護與擴充。

部門	所營業務
財務部	<p>4.企業永續活動的推動與整合。</p> <p>1.資金調度、企業理財、收付款相關作業。</p> <p>2.企業理財相關資金投資計畫評估與執行及銀行融資相關作業。</p>
會計部	<p>1.公司預算之編制與定期檢討。</p> <p>2.財務報告、稅務申報及經營分析資訊之提供。</p> <p>3.收入、成本、費用的審核及監督。</p>

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料  
(一)董事資料

113年4月1日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監察 人		備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	
董事長	中華民國	瑋實實業(股)公司 代表人：林新欽	男 71-80歲	112.06.21	3	82.11.04	10,459,544	2.21%	10,459,544	2.21%	0	0%	0	0%	臺灣大學法律系 新北市議會秘書長	本公司董事長 宏盛建設美國(股)公司董事長	無	無	
董事	中華民國	瑋實實業(股)公司 代表人：吳謙仁	男 71-80歲	112.06.21	3	82.11.04	10,459,544	2.21%	10,459,544	2.21%	0	0%	0	0%	臺灣大學法律系 臺灣高等法院庭長、臺灣高等法院高雄 分院庭長、臺灣高等法院推事、台北 地方法院推事	安家國際企業(股)公司法人董事代 表人	無	無	
董事	中華民國	旺興實業(股)公司 代表人：章百齡	女 51-60歲	112.06.21	3	82.11.04	21,560,843	4.55%	21,560,843	4.55%	0	0%	0	0%	東吳大學社會系 宜家家居(IKEA)人資經理 臺灣水泥(股)公司人資經理	威旺投資(股)公司董事長 財實企業(股)公司董事長 財聯企業(股)公司董事長 泰桐投資(股)公司董事長	無	無	
董事	中華民國	旺興實業(股)公司 代表人：周文斌	男 61-70歲	112.06.21	3	82.11.04	21,560,843	4.55%	21,560,843	4.55%	0	0%	0	0%	美國麻省理工學院建築碩士 臺灣科技大學建築系兼任副教授	周文斌建築師事務所主持建築師	無	無	
獨立 董事	中華民國	張耀彰	男 71-80歲	112.06.21	3	106.06.22	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	中興大學法律系 地方法院及臺灣高等法院庭長	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	于俊明	男 51-60歲	112.06.21	3	106.06.22	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	政治大學地政研究所、高等考試及 格、台北市都市計畫委員會委員、台 北市都市設計及土地使用開發許可 審議委員會委員、台北都會區大眾捷 運系統土地開發基金管理委員會委員 、台北市松山、大安、古亭地政事 務所不動產糾紛調處委員會委員「建 技術審議委員會」委員	昇騰建設企業(股)公司獨立董 事 尚志資產開發(股)公司監察人 中華民國不動產開發商業同業公會 全國聯合會秘書長 台北市不動產開發商業同業公會秘 書長 國有財產署「國有非公用土地設定 地上權審議小組」委員、高雄市政 府「促進民間參與公共建設推動委 員會」委員、高雄市政府「都市更 新及爭議處理審議會」委員、新竹 市政府「都市更新及爭議處理審議 會」委員、中華民國律師公會全國 聯合會律師學院不動產專業學程委 員會委員、財團法人台灣法學基金 會董事	無	無	
獨立 董事	中華民國	李明堂	女 41-50歲	112.06.21	3	109.06.19	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國伊利諾大學香檳分校(UIUC)會 計碩士、臺灣大學會計研究所會計碩士、 臺灣大學會計系會計學士、資誠聯合 會計師事務所副總經理、臺灣肥料 (股)公司獨立董事、騰麗國際股份有 限公司財務副總兼發言人、永豐登證 券承銷部襄理、中華民國會計師、美 國登錄會計師	勝創科技(股)公司財務副總 全國農業基金庫監察長 冠亞生技(股)公司獨立董事 明達合署會計師事務所會計師	無	無	

## 1.表一法人股東之主要股東

113年4月1日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
堉寶實業(股)公司	泰群投資(股)公司(13.25%)、威旺投資(股)公司(12.29%)
	連茂投資(股)公司(12.29%)、全億投資(股)公司(10.46%)
	全億建設(股)公司(10.31%)、呈達投資(股)公司( 8.38%)
	閎業投資(股)公司( 6.99%)、豐陽投資(股)公司( 5.44%)
	寶座投資(股)公司( 4.90%)、富鼎投資(股)公司( 4.20%)
旺興實業(股)公司	泰群投資(股)公司(15.42%)、閎業投資(股)公司(13.06%)
	呈達投資(股)公司(13.01%)、泰聯投資(股)公司(11.67%)
	泰建投資(股)公司(11.15%)、寶慶投資(股)公司( 9.99%)
	全億投資(股)公司( 7.18%)、豐陽投資(股)公司( 5.71%)
	連茂投資(股)公司( 4.40%)、威旺投資(股)公司( 4.40%)

## 2.表二主要股東為法人者其主要股東

113年4月1日

法人名稱	法人之主要股東
呈達投資(股)公司	泰發投資(股)公司(39.58%)、泰翔投資(股)公司(32.56%)
	朝隆投資(股)公司(19.07%)
威旺投資(股)公司	泰賀投資(股)公司(36.76%)、朝隆投資(股)公司(26.10%)
	泰發投資(股)公司(12.87%)
泰群投資(股)公司	泰發投資(股)公司(30.63%)、泰賀投資(股)公司(20.32%)
	朝隆投資(股)公司(19.71%)、泰翔投資(股)公司(18.91%)
閎業投資(股)公司	朝隆投資(股)公司(41.25%)、泰發投資(股)公司(18.58%)
	泰翔投資(股)公司(18.54%)
泰聯投資(股)公司	泰翔投資(股)公司(43.02%)、朝隆投資(股)公司(16.65%)
	泰發投資(股)公司(15.27%)、泰賀投資(股)公司(14.85%)
連茂投資(股)公司	泰賀投資(股)公司(45.16%)、朝隆投資(股)公司(23.23%)
全億投資(股)公司	朝隆投資(股)公司(28.62%)、泰翔投資(股)公司(21.74%)
	泰發投資(股)公司(11.76%)、泰賀投資(股)公司(11.59%)

3.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

113年4月1日

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他 公司獨立 董事家數
林新欽 董事長		學經歷請參閱董事資料 具法務、管理專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。	不適用。	0
吳謙仁 法人董事代表		學經歷請參閱董事資料 具法務專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。		0
章百齡 法人董事代表		學經歷請參閱董事資料 具管理專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。		0
周文斌 法人董事代表		學經歷請參閱董事資料 具建築管理專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。		0
張耀彩 獨立董事 審計委員會召集人 薪資報酬委員會 召集人		學經歷請參閱董事資料 具法務專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。	所有獨立董事皆符合下述情形： 1. 本人(或利用他人名義)、配偶及未成年子女無持有公司股份。 2. 選任前二年及任職期間皆符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」及證券交易法第14-2條所訂資格要件。 3. 皆依證券交易法第14-3條賦予充分參與決策及表示意見之權力，據以獨立執行相關職權。 4. 最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
于俊明 獨立董事 審計委員會委員 薪資報酬委員會 委員		學經歷請參閱董事資料 具地政、土地資產管理專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。		1
李明萱 獨立董事 審計委員會委員 薪資報酬委員會 委員		學經歷請參閱董事資料 中華民國會計師、美國登錄會計師，具財會、管理專業知識與技能 未有公司法第30條各款情事。		1

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

#### 4.董事會多元化及獨立性：

為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，本公司已訂有「公司治理實務守則」及「董事選任程序」，敘明董事會成員組成宜考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- 專業知識技能：專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經驗等。

本公司董事會多元化政策之具體管理目標為至少包含一名女性董事。目前本公司董事會七名董事（含三名獨立董事）具備多元背景，包括不同產業經驗、法務、財會等專業；七席董事中，女性董事二名，佔全體董事席次 29%，獨立董事三名，佔全體董事席次 43%，獨立董事任期年資均不逾三屆，七席董事間均無具配偶及二親等以內親屬關係之情形，董事會具獨立性。

本公司 112 年董事會多元化落實情形如下：

姓名 職稱	性別	年齡分布(歲)				獨董任 期年資		專業知識與技能										
		50 以下	51 至 60	61 至 70	70 以上	3年 至 6年	6年 至 9年	營運 判斷 能力	會計 及 財務 分析 能力	經營 管理 能力	危機 處理 能力	產業 知識	國際 市場 觀	領導 能力	決策 能力			
林新欽 董事長	男	1位	2位	1位	3位			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
吳謙仁 董事	男							✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
周文斌 董事	男									✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
章百齡 董事	女									✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
張耀彩 獨立董事	男										✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
于俊明 獨立董事	男										✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
李明萱 獨立董事	女									✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓

## (二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113年4月1日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註 (註2)
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	陸永富	男	108年3月	0	0%	0	0%	0	0%	臺灣科技大學 企業研究所	威敦營造股份有限公司董事長 助群營造股份有限公司總經理	無	無	無	不適用
副總經理	中華民國	郭力維	男	112年9月	0	0%	0	0%	0	0%	台灣工業技術學院 營建系	助群營造股份有限公司董事長	無	無	無	不適用
土地開發部 協理	中華民國	林心怡	女	107年2月	768	0.00016%	0	0%	0	0%	東倫敦大學 永續建築(綠建築)系	瑞誠建設股份有限公司董事長 泰聯投資股份有限公司董事長 助群營造股份有限公司董事	無	無	無	不適用
業務一部 協理	中華民國	李家成	男	106年8月	998	0.00021%	4,309	0.0009%	0	0%	大興工商機工科	無	無	無	無	不適用
業務二部 協理	中華民國	鍾兆政	男	106年7月	0	0%	0	0%	0	0%	華夏工專建築系	助群營造股份有限公司董事	無	無	無	不適用
規劃設計部 協理	中華民國	李敏雄	男	112年8月	0	0%	0	0%	0	0%	輔仁大學哲學 研究所碩專班 中國工商專校 建築科	無	無	無	無	不適用
財務部 經理	中華民國	陳育德	男	106年8月	0	0%	0	0%	0	0%	中興大學 地政系	宏盛建設美國(股)公司財務經理 助群營造股份有限公司監察人 寶慶投資股份有限公司監察人 旺興實業股份有限公司監察人 泰盛投資股份有限公司監察人	無	無	無	不適用
會計部 副理	中華民國	王智梅	女	111年11月	0	0%	0	0%	0	0%	東吳大學 會研所	無	無	無	無	不適用

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

三、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金  
(一)一般董事及獨立董事之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位:新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金						兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)		領取來自子公司以外投資事業或母公司酬金(註11)		
		報酬(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註6)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事長	瑋寶實業(股)公司 代表人:林新欽																	
董事	瑋寶實業(股)公司 代表人:吳謙仁	1,920	1,920	0	0	2,032	480	480	4,432	3,930	0	0	0	0	8,362	8,362	0	
	旺興實業(股)公司 代表人:章百齡								0.85%						1.61%			
	旺興實業(股)公司 代表人:周文斌								0.85%									
獨立董事	張耀彩	1,440	1,440	0	0	1,016	670	670	3,126	0	0	0	0	3,126	3,126	0		
	于俊明 李明營								0.60%					0.60%				

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構,並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性;

2. 本公司訂有董事酬金給付辦法且定期檢視並經薪資報酬委員會及董事會通過、股東會同意後實施辦理。

2. 除上表揭露外,最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金:無。

\* 應請分別列示董事(非獨立董事)及獨立董事相關資訊。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)H	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
低於 1,000,000 元	林新欽、吳謙仁、韋百齡、周文斌	林新欽、吳謙仁、韋百齡、周文斌	吳謙仁、韋百齡、周文斌	吳謙仁、韋百齡、周文斌
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	旺興實業、張耀彩、于俊明、李明萱	旺興實業、張耀彩、于俊明、李明萱	旺興實業、張耀彩、于俊明、李明萱	旺興實業、張耀彩、于俊明、李明萱
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	琦寶實業	琦寶實業	琦寶實業	琦寶實業
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	0	0	林新欽	林新欽
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	0	0	0	0
100,000,000 元以上	0	0	0	0
總計	9	9	9	9

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及表-總經理及副總經理之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)，或下表-總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)及酬金級距表。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工工酬勞金額，若無法預估者則實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a. 本欄應明確指最近年度董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金(若無者，則請填「無」)。  
b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司董事領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

\* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(二)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等 (C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額及占 稅後純益之比例 (%) (註8)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註9)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報告 內所有 公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	陸永富	3,060	4,773	144	161	6,935	7,613	2	0	2	0	10,141 1.95%	12,549 2.41%	無
副總經理	郭力維													

\*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)E
低於1,000,000元	郭力維	0
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	0	0
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	0	郭力維
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	0	0
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	陸永富	陸永富
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	0	0
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	0	0
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	0	0
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	0	0
100,000,000元以上	0	0
總計	2	2

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及表一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)，或上表一般董事及獨立董事之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)及酬金級距表。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

113年4月1日 單位：仟元/股

	職稱(註1)	姓名(註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	陸永富	0	360	360	0.07%
	副總經理	郭力維				
	土地開發部協理	林心怡				
	業務一部協理	李家成				
	業務二部協理	鍾兆政				
	規劃設計部協理	李敏雄				
	財務部經理	陳育德				
	會計部副理	王智梅				
	公司治理主管	黃雯卿				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額及總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性。

單位：仟元

本公司		111年度	112年度
本公司	酬金總額	16,181	21,629
	稅後純益比例	0.82%	4.15%
合併報表所有公司	酬金總額	16,181	24,036
	稅後純益比例	0.82%	4.61%

1. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效：

- (1)董事車馬費、酬勞：依本公司章程規定給付。
- (2)總經理及副總經理酬金：係依本公司職等給付核定之原則為考量給付。

2. 本公司董事及經理人分派之酬勞與績效之連結：

本公司董事及經理人分派之酬勞比例，係依本公司章程第20條規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.2%至3%為員工酬勞及不高於3%做為董事酬勞。但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

為定期評估董事及經理人薪資報酬，董事及經理人之報酬依其對本公司營運參與之程度及個人績效貢獻，評估項目如：董事及經理人發生道德風險事件或其他造成公司形象、商譽有負面影響、內部管理失當、人員弊端等風險事件，並參酌董事及經理人之目標達成率、獲利率、營運效益、貢獻度等綜合考量後計算其酬金比例，而給予合理報酬，並隨時視實際經營狀況及相關法令與市場同業薪資水準，適時檢討董事及經理人酬金制度並依據薪資報酬委員會建議，由董事長依經營績效核定，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形

最近年度(112年度)董事會開會9(A)次，董事出席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出席 席次數 B	委託出席 次數	實際出席席率(% 【B/A】(註2)	備註
董事長	堉寶實業股份有限公司 代表人：林新欽	9	0	100%	無
董事	堉寶實業股份有限公司 代表人：吳謙仁	8	0	89%	無
董事	旺興實業股份有限公司 代表人：章百齡	9	0	100%	無
董事	旺興實業股份有限公司 代表人：周文斌	9	0	100%	無
獨立 董事	張耀彩	9	0	100%	無
獨立 董事	于俊明	8	1	89%	無
獨立 董事	李明萱	9	0	100%	無

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證券交易法第14條之3所列事項。

董事會日期、期別	議案內容及決議結果	獨立董事 意見	公司對獨立 董事意見之處理
112.03.29 第十二屆 20 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本公司 111 年度員工酬勞及董事酬勞分派案</li> <li>● 委任 112 年度簽證會計師暨其報酬案</li> </ul> 決議結果：照案通過	所有獨立 董事皆同 意通過	不適用
112.07.04 第十三屆第 1 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新五大樓興建工程第一階段發包案</li> <li>● 新北市新店區斯馨段住宅大樓興建工程第三、四階段發包案</li> </ul> 決議結果：照案通過		
112.08.10 第十三屆第 2 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 稽核主管任用案</li> </ul> 決議結果：照案通過		
112.11.09 第十三屆第 3 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 台北市中山區榮星段二小段 0053-0002 地號集合住宅新建工程發包案第二階段發包案。</li> <li>● 台北市內湖區石潭段 4 小段 270、271、274 地號集合住宅新建工程發包案。</li> </ul> 決議結果：照案通過		
112.11.24 第十三屆第 4 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 購買宏泰人壽股份有限公司持有之台北市南港區玉成段二小段 232 地號持分土地案</li> </ul> 決議結果：照案通過		

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

- 1、112.01.17 本公司經理人 111 年年終獎金分派案，林新欽董事長對此議案自行予以利益迴避不參與表決，其餘出席委員無異議照案通過。
- 2、112.05.11 董事會解除董事候選人競業禁止之限制案，章百齡董事、于俊明獨董對此議案自行予以利益迴避不參與表決，其餘出席委員無異議照案通過。
- 3、112.07.04 董事會委任第五屆薪酬委員會議案，張耀彩獨董、于俊明獨董、李明萱獨董自行予以利益迴避不參與表決，其餘出席委員無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112.01.01 ~ 112.12.31	包括董事會、功能性委員會及個別董事成員之績效評估	董事會、功能性委員會及董事成員之自我績效評估	1. 董事會自我績效評估之衡量項目，包含以下面向：(1)對公司營運之參與程度(2)提升董事會決策品質(3)董事會組成與結構(4)董事之選任及持續進修(5)內部控制 2. 功能性委員會自我績效評估之衡量項目，包含以下面向：(1)對公司營運之參與程度(2)功能性委員會職責認知(3)提升功能性委員會決策品質(4)功能性委員會組成及成員選任(5)內部控制 3. 董事成員績效評估之衡量項目，包含以下面向：(1)公司目標與任務之掌握(2)董事職責認知(3)對公司營運之參與程度(4)內部關係經營與溝通(5)董事之專業及持續進修(6)內部控制

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

1. 本公司已設置審計委員會及薪資報酬委員會，分別協助董事會履行其監督職責。
2. 本公司依訂定之「董事會績效評估辦法」進行董事會、功能性委員會及個別董事成員之績效評估，112 年度評估結果已提報 113.03.07 第十三屆第 7 次董事會報告。
3. 為強化公司治理，增加對董事之支援，已於 110.05.13 第十二屆第 6 次董事會委任公司治理主管。
4. 為平等對待股東、提昇資訊透明度，自 110 年度起提供英文版股東會議事手冊、年報及年度財務報告。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1) 年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(列)席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

(1)審計委員會運作情形資訊

最近年度(112 年度)審計委員會開會 8 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註 1、註 2)	備註
召集人	張耀彩	8	0	100%	無
委員	于俊明	7	1	88%	無
委員	李明萱	8	0	100%	無

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

審計委員會 日期、期別	董事會 日期、期別	議案內容	審計委員會 決議結果	公司對審計 委員會意見 之處理
112.03.09 第二屆 第 14 次	112.03.09 第十二屆 第 19 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 111 年度營業報告書及經會計師查核完竣之財務報告</li> <li>● 111 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書</li> <li>● 委任 112 年度簽證會計師暨其報酬案</li> </ul>	全體出席委員同意通過	不適用
112.07.04 第三屆 第 1 次	112.07.04 第十三屆 第 1 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新五大樓興建工程第一階段發包案</li> </ul>		
112.08.10 第三屆 第 2 次	112.08.10 第十三屆 第 2 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 稽核主管任用案</li> </ul>		
112.11.09 第三屆 第 3 次	112.11.09 第十三屆 第 3 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 台北市中山區榮星段二小段 0053-0002 地號集合住宅新建工程發包案第二階段發包案。</li> <li>● 台北市內湖區石潭段 4 小段 270、271、274 地號集合住宅新建工程發包案。</li> </ul>		
112.11.24 第三屆 第 4 次	112.11.24 第十三屆 第 4 次	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 購買宏泰人壽股份有限公司持有之台北市南港區玉成段二小段 232 地號持分土地案</li> </ul>		

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

112.05.11 解除董事候選人競業禁止之限制案，于俊明獨董對此議案自行予以利益迴避不參與表決，其餘出席委員無異議照案通過。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）

(一)獨立董事與會計師溝通情形：

日期	方式	溝通內容	公司回應及處理結果
112.03.09	會前單獨座談、列席審委會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 111 年度合併暨個體財務報表查核方式、範圍。</li> <li>● 查核結果及對財務報告有重大影響之調整</li> <li>● 顯著風險及關鍵查核事項</li> <li>● 新公布之法令介紹</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司配合項目內容討論及溝通</li> <li>2. 審計委員會審議同意後提報董事會通過</li> </ol>

日期	方式	溝通內容	公司回應及處理結果
112.05.11	會前單獨座談、列席審委會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 112 年第一季合併財務報告核閱結果及建議事項。</li> <li>● 新公布之法令介紹</li> </ul>	
112.08.10	會前單獨座談、列席審委會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 112 年第二季合併財務報告核閱結果及建議事項。</li> <li>● 新公布之法令介紹</li> </ul>	
112.11.09	會前單獨座談、列席審委會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 112 年第三季合併財務報告核閱結果及建議事項。</li> <li>● 112 年度查核規劃溝通</li> </ul>	

(二)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

●定期性

- 於稽核項目完成之次月底前，由稽核主管以電子郵件方式交付稽核報告予各獨立董事查閱。
- 稽核主管於第一季列席審計委員會，向獨立董事進行內部有效性及內控聲明書的說明。

●不定期性

- 稽核主管與獨立董事隨時得視需要直接相互聯繫，溝通管道暢通。

日期	方式	溝通結果	公司回應及處理結果
112.03.09	單獨座談、列席審計委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 內部控制制度有效性之考核，擬具「內部控制制度聲明書」稽核報告</li> </ul>	1.審計委員會審議同意後提報董事會通過 2.與審計委員充份溝通討論後知悉，公司持續追蹤改善
112.05.11	單獨座談、列席審計委員會	稽核報告	
112.08.10	單獨座談、列席審計委員會	稽核報告	
112.11.09	單獨座談、列席審計委員會	稽核報告	
112.12.21	單獨座談、列席審計委員會	稽核報告	

註 1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已於 105.12.20 訂定公司治理實務守則，並於實務經營上努力朝符合公司治理守則運作。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司設有發言人做為處理股東建議或糾紛等問題之服務窗口。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)主要股東於每月初向公司告知上月股權增減或質押情況，公司彙總所有主要股東股權增減或質押情況，申報於公開資訊觀測站。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司已訂定「關係人交易作業辦法」及「對子公司監理作業辦法」，各關係企業間之資產財務管理權責各自獨立，相關風險控管及防火牆機制均有適當建立。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司於 103.12.23 制訂、106.03.28 修訂最新版道德行為準則，準則條文第三條第 1 項第(四)款中即有針對董事、經理人及員工規範內線交易之禁止。為強化防範內線交易，111.03.24 第 12 屆 12 次董事會核准修訂公司治理實務守則，於第十條內明訂「公司內部人於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間，不得交易(包含買&賣)公司股票。」	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)本公司訂有「董事選任程序」，於該程序條文第三條訂有多元化方針，敘明董事會成員組成宜考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。2.專業知識技能：專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經驗等。 本公司董事會多元化政策之具體管理目標為至少包含一名女性董事。目前本公司董事會七名董事(含三名獨立董事)具備多元背景，包括不同產業經驗、法務、財會等專業；七席董事中，女性董事二名，佔全體董事席次 29%，獨立董事三名，佔全體董事席次 43%，獨立董事任期年資均不逾三屆，董事成員組成尚屬多元化。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本公司已有設置薪資報酬委員會及審計委員會，此外，暫無設置其他各類功能性委員會，未來將視需求設置。	無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)本公司於 108.12.25 訂定「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，每年定期執行董事會、功能性委員會及個別董事成員之自我績效評估。 112 年董事會、功能性委員會及董事成員自我績效評估，業已執行並提報至 113.03.09 之薪資報酬委員會及董事會，各大面向評量結果均為「優」。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)依簽證會計師獨立性評估辦法，由本公司審計委員會每年定期評估簽證會計師獨立性及適任性，並由董事會據以評估。最近兩年度評估結果分別於 112.03.09 及 113.03.07 完成。	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因										
	是	否											
			<p>112 年除依據會計師法第 47 條及會計師職業道德規範第 10 號公報外，並參酌會計師提供之審計品質指標(AQIs)評估會計師之獨立性及適任性，評估資料如下：</p> <p>1.會計師出具「超然獨立聲明書」。</p> <p>2.「簽證會計師獨立性評估表」，內容包含會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係、是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為、是否與本公司間有密切之商業關係及潛在僱傭關係等。</p> <p>3.會計師提供之審計品質指標(AQIs)，共涵蓋五大構面及 13 項指標進行揭露，並依指標性質揭露「事務所層級」及「審計個案層級」資訊。</p>										
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		<p>1.經本公司 110.05.13 董事會決議通過，由董事長室黃雯卿副理擔任公司治理主管；黃雯卿副理具備公開發行公司從事法務、財務、股務或公司治理相關事務單位之主管職務達三年以上，主要職責為負責公司治理相關事務，包括：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等，公司治理主管依法令規定完成年度專業進修。</p> <p>2.公司治理主管進修情形請詳下表，符合進修時數之規定：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>課程名稱內容</th> <th>進修時數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>疫情後的人才永續挑戰</td> <td>3 小時</td> </tr> <tr> <td>112 年度防範內線交易宣導會</td> <td>3 小時</td> </tr> <tr> <td>公司治理主管合規工作實務</td> <td>3 小時</td> </tr> <tr> <td>個資強力監管時代來臨</td> <td>3 小時</td> </tr> </tbody> </table> <p>3.本公司股東會議相關事宜由本公司股務協同本公司股務代理機構(群益金鼎股務代理部)共同處理。</p>	課程名稱內容	進修時數	疫情後的人才永續挑戰	3 小時	112 年度防範內線交易宣導會	3 小時	公司治理主管合規工作實務	3 小時	個資強力監管時代來臨	3 小時
課程名稱內容	進修時數												
疫情後的人才永續挑戰	3 小時												
112 年度防範內線交易宣導會	3 小時												
公司治理主管合規工作實務	3 小時												
個資強力監管時代來臨	3 小時												
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		<p>1.目前各利害關係人均可循其業務職能與本公司相關業務經辦窗口取得溝通。</p> <p>2.已於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。</p>										
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		<p>本公司已委任群益金鼎證券證券(股)公司股務代理部，辦理股東會相關事務。</p>										
七、資訊公開													
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		<p>(一) 設置公司網站揭露業務相關資訊並透過公開資訊觀測站揭露相關財務業務資訊。(公司網址：www.hsc.com.tw)</p>										
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		<p>(二) 公司已指定專人隨時統籌公司資訊之蒐集及揭露與更新，另設有發言人制度，負責公開資訊的收集與外界溝通。</p>										
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份	V		<p>(三) 本公司依規定於期限內公告並申報第一、二、三季及年度財務報告與各月營運情形。</p>										

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因																																										
	是	否																																											
營運情形？																																													
八、公司是否有其他有助於瞭解公司 治理運作情形之重要資訊(包括但不 限於員工權益、僱員關懷、投資者關 係、供應商關係、利害關係人之權利 、董事及監察人進修之情形、風險管 理政策及風險衡量標準之執行情形、 客戶政策之執行情形、公司為董事及 監察人購買責任保險之情形等)？	V	<p>1.員工權益： 本公司正派經營、穩健保守，善盡照顧員工之社會責任。</p> <p>2.僱員關懷： 透過良好的福利及教育訓練制度與員工建立起互信互賴之良好關係。</p> <p>3.投資者關係： 本公司設有發言人與代理發言人，並重視投資者反映之意見，妥適處理之。</p> <p>4.供應商關係： 本公司與供應商之間，一向維繫良好關係，充份溝通以創造互利雙贏。</p> <p>5.利害關係人之權利： 利害關係人得與公司溝通、建言，本公司秉持誠信原則提供資訊，以維護應有之合法權益。</p> <p>6.董事進修之情形： 為強化董事會職能，本公司不定期函知董事參加相關單位舉辦之專業知識進修課程，各董事進修情形請詳下表，均符合進修時數之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>課程名稱內容</th> <th>進修時數</th> <th>進修人員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>企業財務報表舞弊與案例探討</td> <td>3小時</td> <td rowspan="2">林新欽</td> </tr> <tr> <td>董事會議怎麼議？上市櫃公司董事會議事運作常見缺失實務分享</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>獨立董事如何兼具商業判斷與忠實義務履行</td> <td>3小時</td> <td rowspan="2">吳謙仁</td> </tr> <tr> <td>上市櫃公司董事及高管人員對於目前主管機關監理的認識</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>如何擴大影響力，助力永續SDGs，並提升企業價值</td> <td>3小時</td> <td rowspan="2">章百齡</td> </tr> <tr> <td>家族憲章與家族辦公室</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>非財會背景董監事如何審查財務報告</td> <td>3小時</td> <td rowspan="2">周文斌</td> </tr> <tr> <td>公司內部人短線交易簡介與案例解析</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>個資強力監管時代來臨</td> <td>3小時</td> <td rowspan="2">張耀彩</td> </tr> <tr> <td>2024 全球經濟展望與產業趨勢</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>公司內部人短線交易簡介與案例解析</td> <td>3小時</td> <td rowspan="3">于俊明</td> </tr> <tr> <td>股東會、經營權與股權策略</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>數位科技與永續轉型</td> <td>3小時</td> <td rowspan="3">李明萱</td> </tr> <tr> <td>公司治理暨企業永續經營研習班</td> <td>3小時</td> </tr> <tr> <td>企業如何因應國際反避稅措施</td> <td>3小時</td> </tr> </tbody> </table> <p>7.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 110.12.22 董事會通過「風險管理政策」，董事會下設有風險管理小組，由董事長或其指定之人擔任召集人，各業務單位主管為主要成員。風險管理小組定期召開會議，並於112.12.21 向董事會報告 112 年度風險管理報告，報告內容包</p>	課程名稱內容	進修時數	進修人員	企業財務報表舞弊與案例探討	3小時	林新欽	董事會議怎麼議？上市櫃公司董事會議事運作常見缺失實務分享	3小時	獨立董事如何兼具商業判斷與忠實義務履行	3小時	吳謙仁	上市櫃公司董事及高管人員對於目前主管機關監理的認識	3小時	如何擴大影響力，助力永續SDGs，並提升企業價值	3小時	章百齡	家族憲章與家族辦公室	3小時	非財會背景董監事如何審查財務報告	3小時	周文斌	公司內部人短線交易簡介與案例解析	3小時	個資強力監管時代來臨	3小時	張耀彩	2024 全球經濟展望與產業趨勢	3小時	公司內部人短線交易簡介與案例解析	3小時	于俊明	股東會、經營權與股權策略	3小時	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時	數位科技與永續轉型	3小時	李明萱	公司治理暨企業永續經營研習班	3小時	企業如何因應國際反避稅措施	3小時	無重大差異。
課程名稱內容	進修時數	進修人員																																											
企業財務報表舞弊與案例探討	3小時	林新欽																																											
董事會議怎麼議？上市櫃公司董事會議事運作常見缺失實務分享	3小時																																												
獨立董事如何兼具商業判斷與忠實義務履行	3小時	吳謙仁																																											
上市櫃公司董事及高管人員對於目前主管機關監理的認識	3小時																																												
如何擴大影響力，助力永續SDGs，並提升企業價值	3小時	章百齡																																											
家族憲章與家族辦公室	3小時																																												
非財會背景董監事如何審查財務報告	3小時	周文斌																																											
公司內部人短線交易簡介與案例解析	3小時																																												
個資強力監管時代來臨	3小時	張耀彩																																											
2024 全球經濟展望與產業趨勢	3小時																																												
公司內部人短線交易簡介與案例解析	3小時	于俊明																																											
股東會、經營權與股權策略	3小時																																												
112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3小時																																												
數位科技與永續轉型	3小時	李明萱																																											
公司治理暨企業永續經營研習班	3小時																																												
企業如何因應國際反避稅措施	3小時																																												

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因
	是	否	
			<p>括風險管理政策/風險管理架構與職責/112 年度風險管理小組執行情形，由各業務單位依據其業務相關之風險特性與影響程度予以辨識、分析、衡量、監控、回應、報告風險，並改進因應措施。</p> <p>8.客戶政策之執行情形： 本公司由客服中心負責客訴問題。</p> <p>9.公司為董事購買責任保險之情形： 本公司於 112.06.20 完成「董監事及重要職員責任保險」續保，保單摘要如下： (1)保險期間：112.06.20 至 113.06.20 (2)保 險 人：國泰世紀產物保險股份有限公司 (3)承保範圍：董監事及重要職員責任保險、公司補償責任保險、公司有價證券賠償請求。 (4)投保金額為美金 300 萬元。</p>
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 依據第十屆公司治理評鑑(受評年度 112 年度)結果： (一)已改善情形： 1. 依氣候相關財務揭露建議書 (TCFD)架構，於永續報告書中揭露企業對氣候相關風險與機會之治理情況、策略、風險管理、指標和目標之相關資訊。 2. 永續報告書參考 SASB 準則揭露相關 ESG 資訊。 (二)優先加強事項與措施： 1. 五月底前召開股東常會。 2. 由審計委員會或董事會層級之功能性委員會督導風險管理，並訂定經董事會通過之風險管理政策與程序，揭露風險管理組織架構、風險管理程序及其運作情形，且至少一年一次向董事會報告。 3. 定期就審計委員會及薪資報酬委員會進行內部績效評估，並將執行情形及評估結果揭露於公司網站或年報。</p>			

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

本公司三席薪資報酬委員由全體獨立董事組成，運作方式依本公司薪資報酬委員會組織規程辦理，主要職責：

- 一、定期檢討薪資報酬委員會規程並提出修正建議。
- 二、訂定並定期檢討本公司董事及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 三、定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

113 年 4 月 1 日

身分別 (註 1)	條件	專業資格與經驗(註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名			
獨立董事	張耀彩	請參閱第 13 頁附件一 (一) 董事資料相關內容		0
獨立董事	于俊明			1
獨立董事	李明萱			1

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 11 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註 4：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊：

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：112年6月21日至115年6月20日，最近年度薪資報酬委員會開會4次(A)，委員資格及出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備 註
召集人	張耀彩	4	0	100%	無
委 員	于俊明	3	1	75%	無
委 員	李明萱	4	0	100%	無

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

註：

- (1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形(註 1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																			
	是	否	摘要說明																				
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		公司由管理部兼任社會責任相關議題之處理單位，並由管理部主管推動企業社會責任，視狀況向董事會報告處理情形。	無。																			
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註 2)	V		<p>為強化公司治理並健全風險管理作業，本公司已於110年12月22日董事會決議通過訂定「風險管理政策」，由風險管理小組依據公司業務相關之風險特性與影響程序予以辨識、分析、衡量、監控、回應、報告風險，並作出具體管理作為。</p> <p>風險管理小組於112年12月21日向董事會報告112年度風險辨視與管理作為如下：</p> <table border="1" data-bbox="678 779 1284 1550"> <thead> <tr> <th></th> <th>可能風險與衝擊</th> <th>具體管理作為</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境面</td> <td>缺料、採購成本增加</td> <td>替代性建築材料 使用可回收再利用的建築材料</td> </tr> <tr> <td>社會面</td> <td>營建缺工</td> <td>留才：完善教育訓練及職涯發展環境 求才：增加產學合作管道、中高齡二度就業</td> </tr> <tr> <td>治理面</td> <td>政策變動</td> <td>注意國內外政經情勢發展及法令變動 精進銷售策略與營造工法，縮短銷售或營造時間，以減少風險曝露部位</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">經濟面</td> <td>通貨膨脹</td> <td>聯合採購，以量制價 銷售方式調整為成屋銷售或結構中銷售</td> </tr> <tr> <td>貧富差距大</td> <td>提供符合剛性需求的好宅 提供以客為尊的精品好宅</td> </tr> <tr> <td>國際或區域關係惡化</td> <td>提供符合剛性需求的好宅</td> </tr> </tbody> </table>		可能風險與衝擊	具體管理作為	環境面	缺料、採購成本增加	替代性建築材料 使用可回收再利用的建築材料	社會面	營建缺工	留才：完善教育訓練及職涯發展環境 求才：增加產學合作管道、中高齡二度就業	治理面	政策變動	注意國內外政經情勢發展及法令變動 精進銷售策略與營造工法，縮短銷售或營造時間，以減少風險曝露部位	經濟面	通貨膨脹	聯合採購，以量制價 銷售方式調整為成屋銷售或結構中銷售	貧富差距大	提供符合剛性需求的好宅 提供以客為尊的精品好宅	國際或區域關係惡化	提供符合剛性需求的好宅	無。
	可能風險與衝擊	具體管理作為																					
環境面	缺料、採購成本增加	替代性建築材料 使用可回收再利用的建築材料																					
社會面	營建缺工	留才：完善教育訓練及職涯發展環境 求才：增加產學合作管道、中高齡二度就業																					
治理面	政策變動	注意國內外政經情勢發展及法令變動 精進銷售策略與營造工法，縮短銷售或營造時間，以減少風險曝露部位																					
經濟面	通貨膨脹	聯合採購，以量制價 銷售方式調整為成屋銷售或結構中銷售																					
	貧富差距大	提供符合剛性需求的好宅 提供以客為尊的精品好宅																					
	國際或區域關係惡化	提供符合剛性需求的好宅																					
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)公司目前尚未依其產業特性建立合適之環境管理制度，但垃圾處理依據大樓管委會相關規定處理。	未來將依公司發展需求及法令規定辦理。																			
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		<p>(二)公司致力於提昇各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 影印紙、公文袋回收再次利用。</li> <li>2. 電開關變更設計，推動節能減碳，改善能源使用量。</li> <li>3. 推動電子化公文，以節省紙張使用。</li> <li>4. 包裝印刷採用再生紙漿，提升資源利用，減少環境衝擊。</li> <li>5. 開會自帶水杯，不提供紙杯。</li> </ol>	無。																			

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	V		(三)本公司對氣候變遷可能面對氣候暖化炎熱、颱風增多之因應措施，已編制防颱(災)小組，管理颱風期間之安全，並每半年度由各組協同辦理緊急救援演練，請參閱本公司永續報告書。	無。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司訂有節能減碳、廢棄物管理之政策，並統計過去兩年度能資源使用率、合建案中對非有害廢棄物產出量，請參閱本公司永續報告書。	無。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司為善盡企業社會責任，承諾提供員工安全且友善之工作環境，支持並遵循國際許可的人權公約，包含「聯合國世界人權宣言」、「國際勞動組織公約」等各項國際人權公約，亦恪遵國內之「勞動基準法」、「性別工作平等法」、「職業安全衛生法」等相關勞動法規，以保障員工、客戶及利害關係人之基本人權。具體管理政策及程序如下： 1. 定期召開勞資會議，勞資雙方就勞動條件相關議題充分溝通並達成協議。 2. 於工作規則內明訂，若有加班之需求需取得員工同意，並於事後提供加班費或補休，人資單位亦會逐月進行工時檢視及控管。 3. 自招募流程開始，即杜絕不法歧視，履歷填寫資料內不會請應徵者提供與工作無關之個人資訊，亦會提醒面談主管於面談中不應涉及詢問與工作無關之個人資訊。 4. 提供安全且健康的工作環境：定期進行公司建築物安全檢查與職業安全、消防安全講習；每月於各工地巡迴舉辦品質環安督導會，進行各專案工地之品質環安督導，同時依據職業安全衛生相關法規進行員工健康檢查。	無。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二)公司訂有新進人員任免待遇、晉升、績效考核、請休假辦法，並定期檢視薪酬、休假等福利措施、且每年依據公司營運狀況與績效表現發放員工酬勞與績效獎金。 公司設有職工福利委員會，舉辦員工慶生會、年度旅遊、健行活動、年度公司健檢、婚喪喜慶與子女教育獎學金等福利補助。 公司對於正式任用員工訂有「員工退休辦法」，凡服務滿一定年資之員工，均得依該辦法支領退休金。自94年7月1日起業已依照勞工退休金條例，凡選擇新制者(確定給付制)每月依員工薪資6%，提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。凡選擇舊制者(確定提撥制)本公司每月提存依已付薪資總額6%提撥退休基金，交付勞工退休準備金監督委員會並以該委員會名義存儲於臺灣銀行專戶，目前已足額提撥。	無。

推動項目	執行情形(註 1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?	V		(三)本公司以提供安全、健康、舒適的工作環境為目標,推動健康與安全管理。每年一次身體健康檢查及團體保險,透過醫師提供專業診斷意見,為員工健康進行把關,以提升工作效率。 在推動建案的過程中,更以「維護生命安全」、「安全第一」、「零事故」、「零災害」為最優先原則,本公司嚴格遵守法令規定,施工前與營造商進行施工過程風險評估分析,以期降低意外事故風險,各建案設立獨立之職業安全衛生協議組織,定期對員工進行勞工安全衛生教育訓練,以建立員工之安全意識。 請參閱本公司永續報告書。	無。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	V		(四)公司為持續推動優質人才培育,訂有員工教育訓練管理辦法,並逐年編制預算實施教育訓練,定期或不定期延聘講師舉辦講座,依不同階層級專業提供內、外部教育訓練,給予員工專業計能養成及自我成長之啟發。	無。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題,公司是否遵循相關法規及國際準則,並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序?	V		(五)公司對產品與服務之行銷及標示,有與專業律師事務所配合相關之諮詢,以符合遵循相關法規及國際準則之施行。	無。
(六)公司是否訂定供應商管理政策,要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範,及其實施情形?	V		(六)公司與供應商來往前,均會適當評估供應商狀況,包括過去有無影響環境與社會之紀錄,作為選則及評鑑標準之一。 供應商管理政策請詳本公司永續報告書 3-3 供應商管理。	無。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引,編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書?前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見?	V		本公司依 GRI Standards 編製永續報告書,並於公司網站及公開資訊觀測站公開揭露。 目前尚未取得第三方驗證單位之確信或保證意見,未來視法令要求另評估進行第三方驗證。	無。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者,請敘明其運作與所定守則之差異情形:105年12月董事會通過訂定本公司「企業社會責任實務守則」以資遵循並強化企業社會責任之落實。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進,執行至今尚無差異情形。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊:無。				

註 1: 執行情形如勾選「是」,請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形;執行情形如勾選「否」,請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因,並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。但有關推動項目一及二,上市上櫃公司應敘明永續發展之治理及督導架構,包含但不限於管理方針、策略與目標制定、檢討措施等。另敘明公司對營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策或策略,及其評估情形。

註 2: 重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

註 3: 揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

(六) 上市上櫃公司氣候相關資訊

1. 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	董事會下設有風險管理小組，由董事長或其指定之人擔任召集人，各業務單位主管為主要成員。 風險管理小組負責執行風險管理政策、跨部門之風險管理互動與溝通、重要風險之預警、評估潛在損失、處理對策之追蹤或風險解除之通報及彙整重大風險事件處理結果，每年定期向董事會報告告風險管理結果。
2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	本公司截止年報刊印日止，尚未完成氣候風險與機會之辨識，相關內容將於完成後將依主管機關指定之方式揭露。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	本公司截止年報刊印日止，尚未完成評估極端氣候事件及轉型行動對財務之影響，相關內容將於完成後將依主管機關指定之方式揭露。
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	本公司截止年報刊印日止，尚未完成氣候風險之辨識、評估及管理流程，相關內容將於完成後將依主管機關指定之方式揭露。
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	本公司截止年報刊印日止，尚未使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，故不適用。
6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	本公司截止年報刊印日止，尚未完成因應管理氣候相關風險之轉型計畫，相關內容將於完成後將依主管機關指定之方式揭露。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司截止年報刊印日止，尚未使用內部碳定價作為規劃工具，故不適用。
8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	本公司截止年報刊印日止，非屬符合一定條件之公司，故不適用。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	本公司截止年報刊印日止，非屬符合一定條件之公司，故不適用。

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)本公司「道德行為準則」、「誠信經營守則」經董事會通過後實施，並公告於公司網頁，供董事、經理人及公司全體同仁所遵循。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)公司於「道德行為準則」中規範公平交易原則，應公平對待本公司進(銷)貨客戶、競爭對手及員工，不得透過操縱、隱匿、濫用基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。並設置申訴單位，鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為。	無顯著差異。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)公司為防範不誠信行為，建立有效的內控制度及會計制度，員工舉辦教育訓練與宣導，稽核人員定期查核制度遵循情形。如有違規行為依工作規則規定懲處，相關作業程序皆定期檢討修正。	無顯著差異。
<b>二、落實誠信經營</b>				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一)公司於進行商業活動前，會先蒐集評估對方之誠信經營狀況，在與其簽訂之契約中，明訂誠信行為條款。	無顯著差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)以總經理室為擔任推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告，各級主管均隨時宣導誠信經營之理念，與內部稽核人員定期查核，確保誠信經營之執行。	無顯著差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)公司於「誠信經營守則」、「道德行為準則」中明確規範防止利益衝突的規定，並設置申訴程序作為陳訴管道。	無顯著差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四)公司為落實誠信經營已建立有效的會計制度及內部控制制度，稽核室定期查核會計制度及內部控制制度之遵循情形。	無顯著差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)除於新進人員報到訓練時傳達公司誠信經營之理念，推動企業誠信經營專責單位每年亦定期於主管會議中安排誠信經營相關課程，並於會後將課程資訊公開於公司內網，請公司同仁自行參閱，以達全員教育宣導目的。	無顯著差異。
<b>三、公司檢舉制度之運作情形</b>				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)公司訂定有「道德行為準則」及「工作規則」並設置呈報層級，檢舉人可將舉報事項直接提供由專人處理。另於公司網站及內部網站建立並公告內部獨立檢舉信箱，供本公司內部及外部人員使用。檢舉人若檢舉屬實依「工作規則」給予適當獎勵。	無顯著差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)「誠信經營守則」第十條明訂受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。	無顯著差異。

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)公司對於檢舉人身份及檢舉內容予以保密，並承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	無顯著差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		四、本公司「誠信經營守則」內容及推動成效已揭露於公開資訊觀測站及公司網站(首頁/投資人專區/公司治理/誠信經營)。	無顯著差異。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司參酌證交所上市上櫃公司誠信經營守則，制訂本公司誠信經營守則並遵循之，運作無顯著差異。</p> <p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)： 無。</p>				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司於公開資訊觀測站(mops.twse.com.tw)公司治理專區及公司官網均有揭露誠信經營守則內容，相關規範及執行情形請參閱公司官網(首頁/投資人專區/公司治理/誠信經營)。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：

請參閱公開資訊觀測站(mops.twse.com.tw)公司治理專區，或本公司官網(www.hsc.com.tw)公司治理專區。

(十)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

宏盛建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期： 113 年 03 月 07 日

本公司民國一一二年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一二年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 113 年 3 月 7 日董事會通過，出席董事 7 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

宏盛建設股份有限公司

董事長：林新欽



簽章

總經理：陸永富



簽章



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.112年6月21日股東常會重要決議事項及執行情形如下：

重要決議事項	執行情形
1.通過承認本公司 111 年度營業報告書及決算表冊案。	已遵循決議結果，相關表冊業依規定向主管機關辦理公告與備查。
2.通過承認本公司 111 年度盈餘分配案。	股東現金股利每股配發 1.75 元，訂定 112.07.20 為除息基準日，112.08.22 為現金股利發放日。
3.通過修訂本公司「公司章程」案	決議通過，於 112.07.21 經主管機關准予登記。
4.選舉本公司第十三屆董事案	已選任第 13 屆董事 7 人(含獨立董事 3 人)，任期自 112.06.21 起至 115.06.20 止，於 112.07.21 經主管機關准予登記。
5.通過解除新任董事及其代表人競業禁止之限制案	決議通過，並已依股東會決議執行完成。

2.董事會重要決議：

日期	董事會期別	決議內容
112.01.17	第十二屆第 18 次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.通過本公司「董事長暨經理人薪資報酬辦法」。</li> <li>2.通過本公司經理人 111 年年終獎金分派案。</li> <li>3.通過本公司新聘任經理人薪資報酬案。</li> </ol>
112.03.09	第十二屆第 19 次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.通過本公司 111 年度財務報表自行編製案。</li> <li>2.通過本公司 111 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案。</li> <li>3.通過增訂本公司「簽證會計師提供確信及非確信服務預先核准之審核辦法」。</li> <li>4.通過修訂本公司「公司章程」、「董事會議事規範」、「公司治理實務守則」、「內部重大資訊處理作業程序」。</li> <li>5.通過評估本公司簽證會計師獨立性及適任性案。</li> <li>6.通過委任本公司 112 年度簽證會計師暨其報酬案。</li> <li>7.通過 112 年度勤業眾信聯合會計師事務所提供確信及非確信服務案。</li> <li>8.通過修訂本公司「績效獎金辦法」。</li> <li>9.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案。</li> <li>10.通過本公司董事改選案。</li> <li>11.通過解除本公司第十三屆新任董事競業禁止之限制案。</li> <li>12.通過本公司 112 年股東常會召集相關事宜。</li> <li>13.通過受理百分之一以上股東提名董事候選人相關事宜。</li> <li>14.通過受理百分之一以上股東提案相關事宜。</li> </ol>
112.03.29	第十二屆第 20 次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.通過本公司 111 年度員工酬勞及董事酬勞分派案。</li> <li>2.通過本公司 111 年度營業報告書及經會計師查核完竣之財務報告案。</li> <li>3.通過本公司 111 年度盈餘分配案。</li> </ol>
112.05.11	第十二屆第 21 次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.通過本公司 112 年第 1 季合併財務報表業已編製完成。</li> <li>2.通過本公司 112 年第 1 季合併財務報告業經勤業眾信聯合會計師事務所會計師核閱竣事。</li> <li>3.通過審查本公司 112 年股東常會董事候選人提名名單。</li> <li>4.通過解除本公司第十三屆董事候選人競業禁止之限制案。</li> </ol>
112.07.04	第十三屆第 1 次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.通過選舉本公司第十三屆董事長案。</li> <li>2.通過委任本公司第五屆薪資報酬委員會委員案。</li> <li>3.通過指派子公司助群營造股份有限公司董事案。</li> <li>4.通過擬訂本公司 111 年度現金股利除息基準日案。</li> <li>5.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案。</li> <li>6.通過新五大樓興建工程第一階段發包案。</li> <li>7.通過新北市新店區斯馨段住宅大樓興建工程第三、四階段發包案。</li> </ol>
112.08.10	第十三屆第 2 次	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.通過本公司 112 年第 2 季財務報表業已編製完成</li> <li>2.通過本公司 112 年第 2 季財務報告業經勤業眾信聯合會計師事務所會計師核閱竣事</li> <li>3.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案。</li> </ol>

日期	董事會期別	決議內容
		4.通過本公司稽核主管任用案 5.通過本公司經理人聘任案 6.通過本公司經理人薪資報酬調整案 7.通過本公司經理人 112 年年中獎金及 111 年員工酬勞分派案
112.11.09	第十三屆第 3 次	1.通過本公司 112 年第 3 季財務報表業已編製完成 2.通過本公司 112 年第 3 季財務報告業經勤業眾信聯合會計師事務所會計師核閱竣事 3.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案。 4.通過台北市中山區榮星段二小段 0053-0002 地號集合住宅新建工程發包案第二階段發包案。 5.通過台北市內湖區石潭段 4 小段 270、271、274 地號集合住宅新建工程發包案。
112.11.24	第十三屆第 4 次	1.通過本公司擬購買宏泰人壽股份有限公司持有之台北市南港區玉成段二小段 232 地號持分土地案。
112.12.21	第十三屆第 5 次	1.通過本公司 113 年度經營計畫書。 2.通過本公司 113 年度稽核計畫。 3.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案。 4.通過本公司擬向瑋群實業股份有限公司租賃取得使用權資產案。 5.通過公司所在地辦理變更登記。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

113 年 4 月 1 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
內部稽核主管	朱哲民	109.11.11	112.02.28	辭職

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等。

五、簽證會計師資訊

(一) 簽證會計師公費資訊：

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	鄭旭然	112 年度	3,700	1,738	5,438	移轉訂價報告、營業稅直接扣抵法查核及永續報告書諮詢
	謝東儒					

請具體敘明非審計公費服務內容：(例如稅務簽證、確信或其他財務諮詢顧問服務)

註：本年度公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。非審計公費並應附註說明其服務內容。

1. 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：  
無此情形。
2. 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：  
無此情形。

(二) 前目所稱審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核及財務預測核閱之公費。

六、更換會計師資訊：

- (一) 關於前任會計師：不適用。
- (二) 關於繼任會計師：不適用。
- (三) 前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱(註 1)	姓名	112 年度		截至 113 年 4 月 1 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	瑋寶實業(股)公司 代表人：林新欽	0	0	0	0
董事	瑋寶實業(股)公司 代表人：吳謙仁	0	0	0	0
董事	旺興實業(股)公司 代表人：周文斌	0	0	0	0
董事	旺興實業(股)公司 代表人：章百齡	0	0	0	0
獨立董事	張耀彩	0	0	0	0
獨立董事	于俊明	0	0	0	0
獨立董事	李明萱	0	0	0	0
總經理	陸永富	0	0	0	0
副總經理	郭力維	0	0	0	0
協理	林心怡	0	0	0	0
協理	李家成	0	0	0	0
協理	鍾兆政	0	0	0	0
協理	李敏雄	0	0	0	0
財務主管	陳育德	0	0	0	0
會計主管	王智梅	0	0	0	0
公司治理主管	黃雯卿	0	0	0	0

註 1：本公司無持股超過 10%以上股東。

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊

姓名 (註1)	本人 持有股份		配偶、未 成年子女 持有股份		利用他人 名義合計 持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為 配偶、二親等以內之親屬關係者， 其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
宏泰人壽保險股份有限公司 代表人：李啓賢	28,465,513	6.00%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
全德投資股份有限公司 代表人：陳彥玲	26,891,552	5.67%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
漢寶實業股份有限公司 代表人：廖乾宏	25,708,558	5.42%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
寶慶投資股份有限公司 代表人：楊淑惠	25,253,766	5.33%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
旺興實業股份有限公司 代表人：黃永濱	21,560,843	4.55%	0	0%	0	0%	瑋群實業股份有限 公司	董事長同一人	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
第一產物保險股份有限公司 代表人：李正漢	15,554,688	3.28%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
瑋群實業股份有限公司 代表人：黃永濱	14,231,192	3.00%	0	0%	0	0%	旺興實業股份有限 公司	董事長同一人	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
瑋寶實業股份有限公司 代表人：沈慧娟	10,459,544	2.21%	0	0%	0	0%	宏佳投資股份有限 公司	董事長同一人	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
宏佳投資股份有限公司 代表人：沈慧娟	9,356,467	1.97%	0	0%	0	0%	瑋寶實業股份有限 公司	董事長同一人	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
銀豐實業股份有限公司 代表人：謝育庭	6,698,450	1.41%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，  
並合併計算綜合持股比例

綜合持股比例

單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或 間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例
助群營造(股)公司	44,484,950	100.00%	0	0.00%	44,484,950	100.00%
宏盛建設美國(股)公司 HSCAC	15,800	100.00%	0	0.00%	15,800	100.00%

註：係公司採用權益法之投資。

## 肆、募資情形

一、公司資本及股份  
(一)股本來源  
1. 股份種類

股份種類	核定股本		備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	
記名式普通股	474,227,970	325,772,030	800,000,000
合計			800,000,000

單位：股

註：係上市公司股票。

## 2. 本公司股本形成經過如下

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		金額	股本來源	備註	
		股數	金額	股數	金額			以現金以外之財產 抵充股款者	其他
75.6	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	現金	無	無	無
77.9		2,500,000	25,000,000	2,500,000	25,000,000	現金增資	5,000,000	無	無
78.6		5,000,000	50,000,000	5,000,000	50,000,000	合併轉增資	25,000,000	無	無
78.8		120,000,000	1,200,000,000	120,000,000	1,200,000,000	現金增資	1,150,000,000	無	無
82.12		150,000,000	1,500,000,000	132,737,582	1,327,375,820	盈餘轉增資	127,375,820	無	無
83.9		230,000,000	2,300,000,000	172,000,000	1,720,000,000	盈餘轉增資	392,624,180	無	無
84.10		232,200,000	2,322,000,000	232,200,000	2,322,000,000	盈餘轉增資	602,000,000	無	無
85.7		255,420,000	2,554,200,000	255,420,000	2,554,200,000	盈餘轉增資	232,200,000	無	無
86.7		420,000,000	4,200,000,000	306,504,000	3,065,040,000	盈餘轉增資	510,840,000	無	無
86.9	45	420,000,000	4,200,000,000	356,504,000	3,565,040,000	現金增資	500,000,000	無	無
87.6		580,000,000	5,800,000,000	463,455,200	4,634,552,000	盈餘轉增資	1,069,512,000	無	無
87.6	50	580,000,000	5,800,000,000	513,455,200	5,134,552,000	現金增資	500,000,000	無	無
90.3		580,000,000	5,800,000,000	505,599,200	5,055,992,000	減資	78,560,000	無	無
90.10		580,000,000	5,800,000,000	556,159,120	5,561,591,200	資本公積轉增資	505,599,200	無	無
99.8		800,000,000	8,000,000,000	611,775,032	6,117,750,320	盈餘轉增資	556,159,120	無	無
101.1		800,000,000	8,000,000,000	593,453,032	5,934,530,320	減資	183,220,000	無	無
101.4		800,000,000	8,000,000,000	591,423,032	5,914,230,320	減資	20,300,000	無	無
101.8		800,000,000	8,000,000,000	589,091,032	5,890,910,320	減資	23,320,000	無	無
106.10		800,000,000	8,000,000,000	617,484,335	6,174,843,350	受讓股份發行新股	283,933,030	無	無
107.09		800,000,000	8,000,000,000	740,981,202	7,409,812,020	盈餘轉增資	1,234,968,670	無	無
108.11		800,000,000	8,000,000,000	592,784,962	5,927,849,620	減資	1,481,962,400	無	無
109.10		800,000,000	8,000,000,000	474,227,970	4,742,279,700	減資	1,185,569,920	無	無

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

## (二)股東結構

113年4月1日

股東結構 數量	政府 機關	金融 機構	其他 法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人 數	4	3	262	48,974	113	49,356
持有股數	2,809,646	44,090,201	197,157,641	197,035,602	33,134,880	474,227,970
持股比例	0.59%	9.30%	41.57%	41.55%	6.99%	100.00%
陸資持股比例：0						

## (三)股權分散情況

## 1.普通股

113年4月1日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	34,166	3,610,022	0.76%
1,000 至 5,000	10,330	23,240,997	4.9%
5,001 至 10,000	2,204	16,812,445	3.55%
10,001 至 15,000	706	8,858,706	1.87%
15,001 至 20,000	524	9,391,396	1.98%
20,001 至 30,000	413	10,466,099	2.21%
30,001 至 40,000	233	8,243,977	1.74%
40,001 至 50,000	149	6,846,943	1.44%
50,001 至 100,000	298	21,522,365	4.54%
100,001 至 200,000	161	22,883,613	4.83%
200,001 至 400,000	68	18,461,249	3.89%
400,001 至 600,000	19	9,518,203	2.01%
600,001 至 800,000	20	13,757,777	2.9%
800,001 至 1,000,000	6	5,406,992	1.14%
1,000,000 以上	59	295,207,186	62.25%
合 計	49,356	474,227,970	100%

2.特別股：無。

## (四)主要股東名單

主要 股東名稱	股份 持 有 股 數	持 股 比 例
宏泰人壽保險股份有限公司	28,465,513	6.00%
全億投資股份有限公司	26,891,552	5.67%
漢寶實業股份有限公司	25,708,558	5.42%
寶慶投資股份有限公司	25,253,766	5.33%
旺興實業股份有限公司	21,560,843	4.55%
第一產物保險股份有限公司	15,554,688	3.28%
堉群實業股份有限公司	14,231,192	3.00%
堉寶實業股份有限公司	10,459,544	2.21%
宏佳投資股份有限公司	9,356,467	1.97%
銀豐實業股份有限公司	6,698,450	1.41%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項	年		111 年	112 年	當年度截至 113 年 3 月 31 日
	目				
每股市價	最	高	26.10	24.5	22.00
	最	低	22.00	17.65	19.40
	平	均	24.75	21.26	20.61
每股淨值	分	配 前	31.48	30.97	—
	分	配 後	29.73	(註 4)	—
每股盈餘	加權平均股數		474,227,970	474,227,970	—
	每股盈餘		4.15	1.1	—
每股股利	現金股利		1.75	(註 4)	—
	無償 配股	盈餘配股	—	(註 4)	—
		資本公積配股	—	(註 4)	—
	累積未付股利		—	(註 4)	—
投資報酬 分析	本益比 (註 1)		5.96	19.33	—
	本利比 (註 2)		14.14	(註 4)	—
	現金股利殖利率 (註 3)		7.07%	(註 4)	—

\*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 4：本公司 112 年盈餘分配案尚未經本次股東常會決議通過。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策：

- (1) 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。
- (2) 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之百分之十。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形：

本公司 112 年盈餘分配案，業經 113 年 3 月 7 日董事會決議，擬分派現金股利每股 1.00 元。

尚待 113 年 5 月 30 日股東常會決議通過後，授權董事會訂定除權息基準日、發放日等相關事宜。

3. 預期股利政策將有重大變動說明：無。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(八) 員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

本公司員工酬勞與董事酬勞之配發方式，依本公司章程規定，本公司年度如有獲利(所稱獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥 0.2% 至 3.0% 為員工酬勞及不高於 3% 為董事酬勞。但本公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞之發放以股票或現金為之，發放對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。董事酬勞之發放限以現金為之。上述配發方式應由董事會特別決議同意通過後行之，並提股東會報告。

2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

本公司 112 年度員工酬勞及董事酬勞估列金額分別為 3,047 仟元及 3,047 仟元，其估列基礎係以本年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額，分別依 0.5% 及 0.5% 估列，估列金額與董事會決議金額一致，並認列為 112 年度之營業費用。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額：

(a) 本公司 112 年度，擬配發員工酬勞為 3,047 仟元。

(b) 本公司 112 年度，擬配發董事酬勞為 3,047 仟元。

以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額與認列費用年度估列金額之差異數、原因及處理情形：無。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本次董事會無通過以股票分派員工酬勞。

4. 前一年度配發員工及董事酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

單位：新台幣元

111 年度盈餘	原董事會通過之 擬議分派情形	股東會決議 分派情形	差異
配發之員工股票酬勞金額	無	無	無
配發之員工現金酬勞金額	10,267,286	10,267,286	無
配發之董事酬勞金額	10,267,286	10,267,286	無

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

1. 前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯著之計畫內容：無。
2. 前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯著之執行情形：無。

## 伍、營運概況

### 一、營業內容

#### (一) 業務範圍

##### 1. 主要內容

- (1) 委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出售出租業務。
- (2) 房屋租售之介紹業務。
- (3) 室內裝潢之設計及施工業務。
- (4) 有關建材及建設機械之買賣及進出口業務。
- (5) 有關裝潢材料之買賣及進出口業務。
- (6) 超級市場之經營。
- (7) 有關廣告工程之設計及施工業務。
- (8) 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發、租售及管理。
- (9) 停車場之投資興闢與經營業務。
- (10) 水泥、水泥製品、預拌混凝土、土石、砂石之製造及銷售。
- (11) 建築材料製造。
- (12) 接受委託辦理都市計劃、山坡地之測量、規劃、設計、顧問業務(建築師業務除外)。
- (13) 接受委託辦理土(市)地重劃業務。
- (14) 大樓機電管理、清潔業務。
- (15) 一般進出口貿易業務(許可業務除外)。
- (16) 電子零組件製造業。
- (17) 電子材料批發業。
- (18) 電子材料零售業。

##### 2. 主要產品之營業比重：

本公司營業比重以興建公寓及住宅大樓為主力，市場以內銷為主佔 100%，主要產品別營收比重如下：

單位：新台幣仟元

產品別	111 年度		112 年度	
	金額	占營收比重%	金額	占營收比重%
營建類收入	6,656,456	95.53%	2,192,396	85.87%
租賃收入	310,479	4.45%	354,353	13.88%
工程收入	1,216	0.02%	6,367	0.25%
合計	6,968,151	100.00%	2,553,116	100.00%

##### 3. 計畫開發之新商品與服務

本公司目前之商品項目為委託營造廠興建一般集合住宅及住宅大廈供出售，未來仍繼續以興建高品質住宅商品供出售為主要營業項目。

## (二) 產業概況

### 1. 產業現況與發展

綜觀 112 年受到高利率、高通膨與中國疫後經濟表現不如預期等因素影響，令全球終端產品需求疲弱，導致各國製造業活動放緩，加上美中晶片禁令擴大、俄烏戰爭及以哈衝突至今未歇，全球地緣政治趨向集團對抗，對全球經濟發展和社會穩定產生影響。

在台灣房市方面，因全球通膨影響營造成本持續墊高情況下，將房價帶到新高價，同時也受到平均地權條例修正案與國內九合一大選影響，整體房市呈現量縮價高的低迷狀態，不過所幸下半年前購屋旺季，加上搭配先前政府力推的青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣，並且總統大選選戰落幕、干擾因素漸淡，預期這波剛性需求買氣將延續至今年上半年。

展望 113 年，全球經濟仍將面臨諸多挑戰，例如紅海危機升溫、綠色補貼競賽演變成全球貿易戰、極端天氣事件擾亂全球供應鏈、地緣政治風險升高等，這些因素都將影響台灣貿易與投資表現，值得預先研判並加以關注。

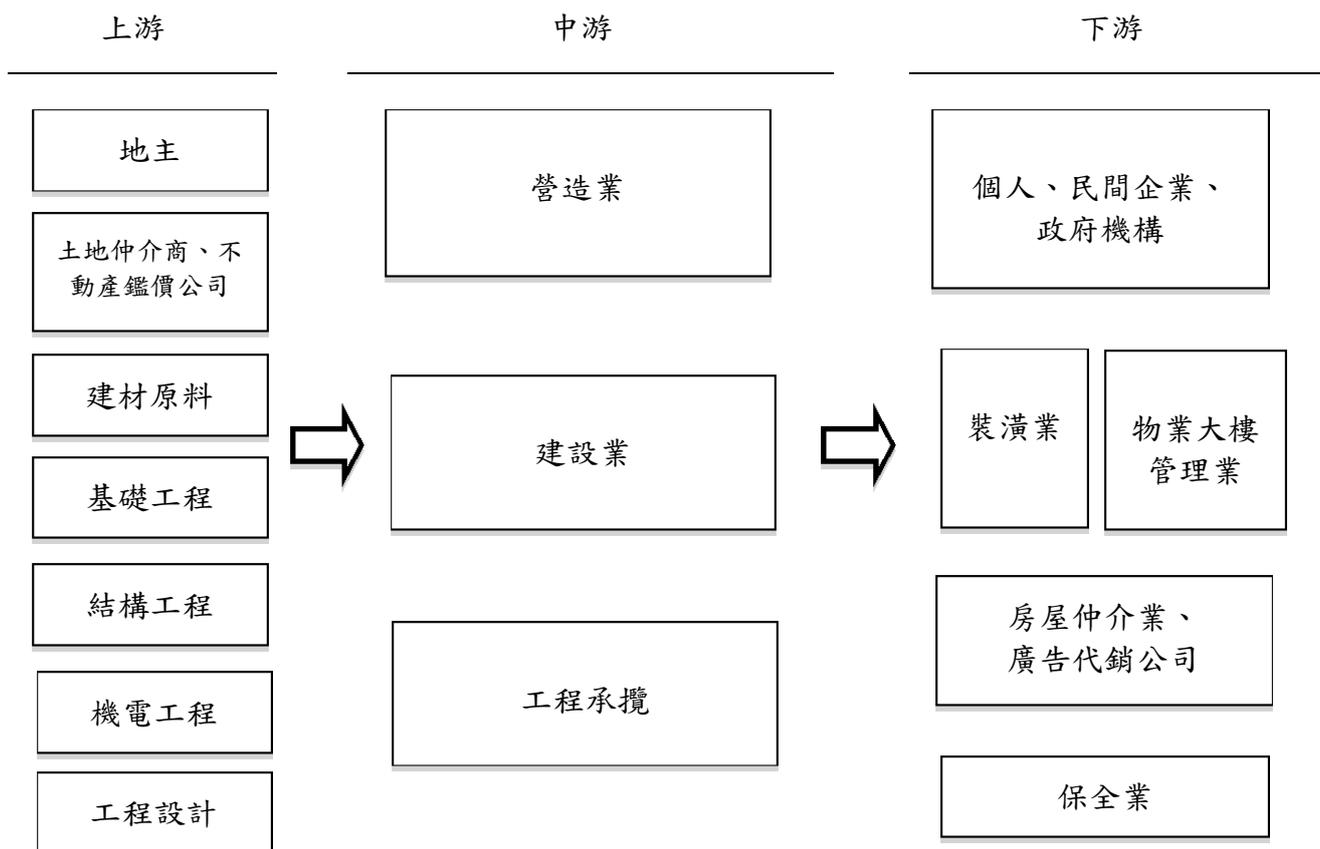
國內房市方面，現在大選結束，政經情勢明朗，房市政策主軸不變，「鼓勵年輕首購，箝制多屋置產」，預期房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展，其一為預估上半年可延續新青安房貸政策吸納首購客戶群效應，成為房市剛性需求仍成為撐盤的主力；其二國內外一般預期 Fed 升息循環已經觸頂，113 年中有機會降息，可望吸引更多自住需求進場。

綜上所述，預期 113 年房市景氣預估將可呈現量小增價穩的局面，以及土地交易、商用不動產投資買賣市場將因自用型買方回籠、不動產開發商伺機而動獲得推升動能，且店面租賃市場持續因觀光市場翻揚而續呈復甦態勢。

### 2. 產業上、中、下游之關聯性

建設業是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業。上游包括建材原料提供、基礎工程、結構工程、機電工程及相關施工工程設計等等；而中游則為營造、建設及工程承攬，建設業者通常先取得土地後再進行設計發包及施工，營造業者則負責承攬廠辦、住宅或公共工程之統包工程；下游則包括裝潢、物業管理等行業。

本行業上、中、下游關係圖示如下：



### 3. 產品之各種發展趨勢

#### (1) 政策法令，有助於房市的健全

113年1月財政部公布的國房稅2.0相關條例預告課稅基準草案，課稅級距依直轄市、非直轄市及所持房屋件數、持有時間等標準，最高達4.8%。財政部賦稅署署長宋秀玲表示，若預告內容無修正，地方政府配套措施出爐後，最快可於113年3月底、4月初生效實施。

房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準(草案)

所屬組別	第1類 房屋稅條例第5條第1項第1款第1目 (1.5%~2.4%)		第2類 房屋稅條例第5條第1項第1款第3目起 在2年以內 (2.0%-3.6%)		第3類 房屋稅條例第5條第1項第1款第4目 (2.0%)				
	戶數	稅率	3.1 起造人待銷售房屋持有超過2年		3.2 除3.1起以外適用 (分直轄市、非直轄)			戶數	稅率
			1年以內	超過1年，2年以內	超過2年，4年以內	超過4年，5年以內	超過5年		
直轄市	4戶以內	1.5%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2戶以內	3.2%
	5~6戶	2.0%						3~4戶	3.8%
	7戶以上	2.4%						5~6戶	4.2%
非直轄市								7戶以上	4.8%
								1戶	2.6%
								2~4戶	3.2%
								5~6戶	3.8%
								7戶以上	4.8%

財政部 2 月訂定發布「112 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。針對個人出售 103 年前取得房屋，房地總成交金額達一定門檻者（即豪宅）定義，予以擴大，預估至少 4,000 案會受到影響，在豪宅定義上，台北市過去是指交易金額逾 7 千萬元，本次修正為 6 千萬元；新北自 6 千萬元下修至 4 千萬元；桃園市、新竹縣、新竹市、台中市、台南市及高雄市自 4 千萬元降至 3 千萬元；其它地區則自 4 千萬元調整至 2 千萬元。

行政院推出「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」租屋補助（租金補貼 2.0），自 112 年 7 月 3 日至 113 年 12 月 31 日受理申請，提供每戶每月最高 2,000 元至 8,000 元租金補貼。

#### (2) 台灣碳費收費草案出爐

企業開徵碳費，已於 113 年元旦實施。碳費是基於 112 年 1 月 10 日三讀通過《氣候變遷因應法》，將 139 年淨零排放目標入法而設立的機制。根據環境部公布的「碳費收費辦法草案」，首批碳費徵收對象為年排碳量超過 2.5 萬公噸的事業體，包含電力業、鋼鐵業、煉油業、水泥業、半導體業、薄膜電晶體液晶顯示器業、石化業等產業。

#### (3) 品牌價值漸受重視

知名建商愈來愈重視產品定位、結構安全與工程品質，104 年房市景氣轉折以來，高房價與高銷售率的建商大都憑其長年累積的品牌認知、信譽和忠誠度，例如華固、遠雄、大陸、昇陽、長虹、龍寶、皇苑、鼎宇建設等公司所推出建案大都能夠高價順利去化，主要原因除地段區位較佳，例如台北市大安區、台中市七期重劃區、高雄美術館周邊之外，施工品質、結構安全、建材設備、準時交屋與售後服務都能獲得消費者的肯定，其中尤以結構保固 15 年甚或 20 年最受肯定。因此，未來品牌效應將會進一步延伸至都更、危老、長照、養老等相關領域，並且也會有愈來愈多的公司更加重視品牌效益，而逐漸形成良性循環。

### (三) 技術及研發概況

各類新建建築將分階段導入建築能效標示，以公部門帶頭申請，112 年 7 月 1 日起，公有辦公、服務類新建建築申請綠建築標章時，需同時申請建築能效評估，能效等級至少須達 2 級以上，115 年起須達 1 級或近零碳建築（1+級）。根據內政部 2050 淨零路徑規劃，139 年 100% 新建及 85% 既有建築物須為近零碳建築。

### (四) 長、短期業務發展計畫

#### 1. 短期計畫

- (1) 因自用住宅將是市場主流，本公司擬加強市場調查功能及區域客戶需求之資訊，建立更完整、更準確的市場資料檔以為商品定位及規劃設計之依據。
- (2) 配合相關新政令、法規之規範在廣告、行銷作業及合約簽訂等方面皆盡力以「產」、「銷」、「客」三方面之誠信與認同為基礎，並落實公平交易之原則。
- (3) 加強業務人員之教育與培訓以提升其素質，包括相關作業、金融貸款、代書作業、產權管理及其他與客戶權益有關之事宜、禮儀問題等，以期達到周全服務客戶之目標，提升公司服務品質。

#### 2. 長期計畫

- (1) 配合政府都市更新計畫，在舊社區選擇具蛻變潛力及有政府公共政策配合之地點作為開發目標。
- (2) 企業經營走向國際化，將來臺灣金融自由化腳步加快，發展亞太營運中心，及加入 WTO，政府開放金融保險市場等政策推動下，將使經濟環境的改變，屆時商務住宅或現代化辦公大樓，亦將重新活躍市場；未雨綢繆，此亦為本公司

長期計畫之重點。

- (3) 持續強化本公司財務結構，透過公開之資本市場以配合本公司進一步成長之需求規劃及資金募集，以建全的財務規劃滿足本公司持續研發新產品與開發國際新市場的需求。

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1. 主要產品銷售地區

本公司一直戮力於大台北地區優質區域的投資興建開發，並以掌握市場需求，精細的設計規劃，優良的管理，營造出人性化實用化，精緻化與多樣化的精緻住宅個案，塑造一流的品牌形象，提供住戶舒適的居住環境為主臬。

#### 2. 本公司在大台北地區市場佔有率：(目前只在大台北地區推案)

年度	區域	推出量	宏盛建設	佔有率
111	大台北	6,751 億	95 億	1.41%
112	大台北	6,629 億	104.4 億	1.57%

#### 3. 市場未來之供需狀況與成長性

##### (1) 房屋市場需求面

影響房屋需求因素分析表

影響因素	預期明年將比今年					補充說明
	良好	略好	不變	略壞	不良	
主要	購屋能力		√			113 年中美國聯準會有機會降息，我國將有機會吸引更多自住需求進場。
	房價預期			√		政府打房政策的實施以及央行利率的調升，房市買氣雖不如以往，但建物原物料及人力成本上升，興建成本已然上漲，因此預估房價下跌空間不大，僅可能微幅調整。
	投資條件		√			1. 青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣。 2. 113 年中有機會降息，可望吸引更多自住需求進場。
次要	人口成長				√	國內人口成長趨緩，人口負成長持續擴大，但購屋的剛性需求仍然強勁。
	社會安定性				√	1. 俄烏戰爭及以哈衝突至今未歇，造成國際經濟持續動盪。 2. 綠色補貼競賽演變成全球貿易戰。
	經濟前景			√		1. 台灣經濟研究院預測全年經濟成長率 3.15%，與前次的預測持平。 2. 綠色補貼競賽演變成全球貿易戰。 3. 113 年中美國聯準會有機會降息，我國將可望跟進降息，吸引更多自住需求進場。
	供需差距				√	營造成本攀升，使得各家建商多以先建後售或是邊建邊售，以利預估營建成本，因此新成屋待售量逐漸增多，但也因缺工缺料等因素，各工地不乏有申請展延完工的情況出現。

## (2) 房屋市場供給面

影響房屋供給因素分析表

影響因素		預期明年將比今年					補充說明
		良好	略好	不變	略壞	不良	
主要	市場銷售		√				九合一大選結束，政經情勢明朗，房市政策主軸不變，「鼓勵年輕首購，箝制多屋置產」，預期房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展。
	投資利潤				√		1. 囤房稅 2.0 三讀通過後的連鎖效應，使得建商新建成屋案的持有成本增加，迫使建商加速新建案去化速度。 2. 豪宅稅擴大認定，將影響房屋持有成本及所得稅收入認定。
	容積壓力			√			各項容積獎勵取消，有助於減緩供給。
次要	政府政策			√			1. 囤房稅 2.0 三讀通過後的連鎖效應，使得建商持有成本增加加速去化。 2. 豪宅稅擴大認定，將影響房屋持有成本及所得稅收入認定。 3. 青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣。
	社會安定				√		1. 囤房稅 2.0 三讀通過後的連鎖效應，使得建商持有成本增加加速去化。 2. 房市的景氣低迷與興建成本增加，未來是否會造成小型建商的財務危機引發倒閉連鎖效應，產生所謂的爛危樓，後續仍需觀察。
	經濟前景			√			1. 台灣經濟研究院預測全年經濟成長率 3.15%，與前次的預測持平。 2. 綠色補貼競賽演變成全球貿易戰。 3. 113 年中美國聯準會有機會降息，我國將可望跟進降息，吸引更多自住需求進場。
	空屋率			√			1. 營造成本攀升，使得各家建商多以先建後售或是邊建邊售，以利預估營建成本，因此新成屋待售量逐漸增多，但也因缺工缺料等因素，各工地不乏有申請展延完工的情況出現。 2. 行政院推出「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」租屋補助，勢必減輕租屋族的負擔，降低市場上的空屋率。

### (3) 成長性

由上述影響房屋市場之供給與需求因素分析中看出：

A：台灣經濟研究院預測全年經濟成長率 3.15%，與前次的預測持平。

B：113 年中美國聯準會有機會降息，我國將可望跟進降息，吸引更多自住需求進場。

C：青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣。

D：政府今年提出的囤房稅 2.0 及豪宅稅擴大認定，恐將使得建商持有成本增加加速去化。

E：113 年，全球經濟仍將面臨諸多挑戰，例如紅海危機升溫、綠色補貼競賽演變成全球貿易戰、極端天氣事件擾亂全球供應鏈、地緣政治風險升高，預期 113 年大選結束，政經情勢明朗，房市政策主軸不變，「鼓勵年輕首購，箝制多屋置產」，預期房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展，今年年中美國聯準會有機會降息，我國可望跟進降息，藉此吸引更多自住需求進場。預期下半年房市將比上半年較佳。

從以上幾點可以預估今年本產業仍是會朝向穩定發展的狀況。

### 4. 競爭利基：

已推案銷售個案：

(1) 台北市南京東路捷運聯開大樓「宏盛國際金融中心」，招租已滿租。

(2) 新北市淡水區宏盛海洋都心 III，招租完成 79%。

(3) 宏盛蒙德里安，位於新北市淡水區，即將完銷。

(4) 宏盛水悅，位於新北市淡水區，成屋熱銷中。

(5) 宏盛海洋都心 II，位於新北市淡水區，即將完銷。

(6) 宏盛心中央，位於新店央北重劃區，預售已完銷，預計 113 年完工交屋。

(7) 宏盛淬白，位於台北市中山區，預售熱銷中。

(8) 宏盛掬白，位於台北市內湖區，預售熱銷中。

(9) 宏盛汐止案，位於新北市汐止區，預計 113 年完工後，成屋銷售。

### 5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

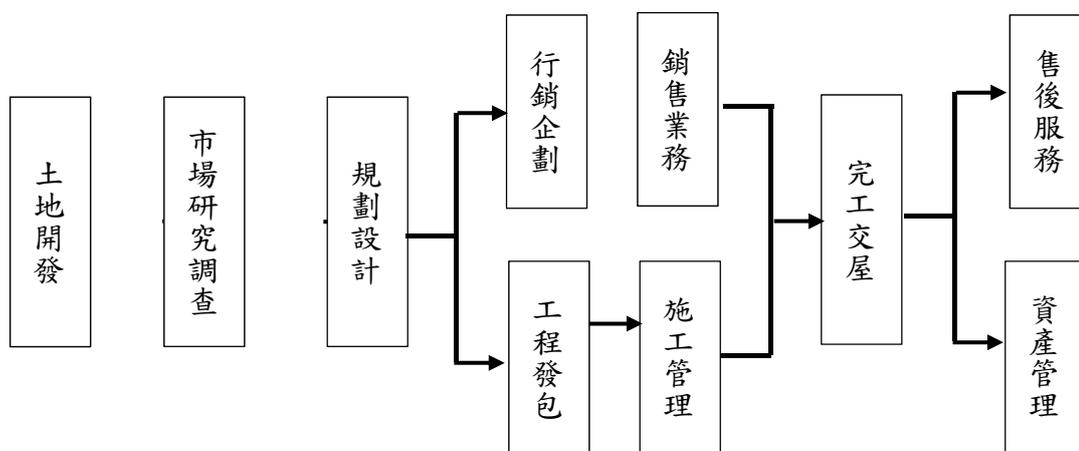
影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政治	九合一大選結束，政經情勢明朗，房市政策主軸不變，「鼓勵年輕首購，箝制多屋置產」，預期房市景氣尚可持續朝向正面的態勢發展	延續 115 年的縣市長選舉，政府恐提出新一波的打房政策，壓抑房價攀升。	持續關注國內政策推動。
經濟	1. 今年年中美國聯準會有機會降息，我國可望跟進降息，藉此吸引更多自住需求進場。預期下半年房市將比上半年較佳。 2. 台經院最新預測結果，113 年國內經濟成長率為 3.15%。	1. 俄烏戰爭及以哈衝突至今未歇，造成全球經濟動盪。 2. 綠色補貼競賽演變成全球貿易戰。	1. 持續評估新建案的造價成本變化對公司之影響。 2. 加速公司已有建照之土地興建，以減少後續通貨膨脹因素對於造價的提升，並於個案完工前提早推案時程加速金流回收。 3. 降低公司融資貸款額度，減少不必要的利率成本資加。
政策	1. 新青安房貸政策吸納首購客戶群效應，預期仍將延續，房市剛性需求仍成為撐盤的主力。 2. 政府持續提供租屋補助方案，租屋族持續受惠，有效降低空屋率。	1. 國房稅 2.0 三讀通過後的連鎖效應，使得建商持有成本增加迫使加速去化。 2. 豪宅稅擴大認定，將影響房屋持有成本及所得稅收入認定。	1. 公司未來個案推出的客群調整，減少投資、置產客之比例，以剛性需求的客戶為主。 2. 現行房價趨於高點，購屋成本增加，需精準控制產品總價帶以符合各地區潛買客戶需求。 3. 針對未來發展潛力較高之區域，持續性市場調查，尋求可開發推案之機會。
房市基本面	1. 113 年中美國聯準會有機會降息，我國將可望跟進降息，吸引更多自住需求進場。 2. 青年安心成家方案 2.0 政策的挹注，使得剛性需求持續浮現，推升蛋白區低總價建案的買氣。 3. 預期中國經濟持續低迷加速台商返台投資速度並回台深耕置產。	1. 房屋售價來到新一波的高點，使得剛性需求客戶相對減少。 2. 豪宅稅擴大認定，將影響房屋持有成本及所得稅收入認定。	1. 未來發展有交通及重大建設等議題之區域評估甚至是進行投資。 2. 針對各個地區不同客群的需求進行規劃，以符合市場客源推案加速去化，並增加公司建案質量，提昇產品力，區隔市場上常見產品。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

本公司主要產品係委託營造廠興建一般集合住宅及住宅大廈供出售。

2. 產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

本公司土地取得主要以自購為主，少部份與地主合建分屋方式，並由董事長室透過多重管道取得土地資訊加以分析評估，土地取得不虞匱乏。

(四) 最近二年度任一年度中占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年				112 年				113 年截至前一季止(註 2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	助群營造(股)公司	1,578,311	82.52%	子公司	助群營造(股)公司	1,359,652	90.39%	子公司	-	-	-	-
2	長榮鋼鐵(股)公司	199,092	10.41%	無	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	135,251	7.07%		其他	144,510	9.61%	-	-	-	-	-
	進貨淨額	1,912,654	100%		進貨淨額	1,504,162	100%		-	-	-	-

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

本公司銷售型態係售予一般購屋客戶，屬零售之屬性，111 年度及 112 年度並無銷貨總額占百分之十以上之銷售客戶。本公司主要產品為集合式住宅，其銷售對象多為一般個人或法人團體，並無特定之銷售對象，且因銷售對象眾多，故最近二年度本公司銷售對象與銷售金額佔該年度之營收及比例並無關聯性或連續性，故不適用增減變動原因分析。

## (五) 最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度			112 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅大樓		0	57 戶	2,346,653	0	106 戶	1,827,007
其他		0	0	0	0	0	0
合計		0	57 戶	2,346,653	0	106 戶	1,827,007

註 1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

註 2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

## (六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度				112 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
住宅大樓		328 戶	6,656,456	0	0	114 戶	2,192,396	0	0
其他		0	311,695	0	0	0	360,720	0	0
合計		328 戶	6,968,151	0	0	114 戶	2,553,116	0	0

## 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

## (一) 從業員工資料

113 年 3 月 31 日

年 度	111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 3 月 31 日(註)	
員 工 人 數	主 管 人 員	9 人	12 人	11 人
	一 般 人 員	71 人	66 人	60 人
	合 計	80 人	78 人	71 人
平 均 年 歲	42.03 歲	43.18 歲	43.55 歲	
平 均 服 務 年 資	3.96 年	4.64 年	4.88 年	
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	13%	10%	11%
	大 專	81%	82%	81%
	高 中	5%	7%	7%
	高 中 以 下	1%	1%	1%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

#### 四、環保支出資訊

##### (一) 環境保護措施

本公司所投資興建之個案均由營造公司包工包料承攬，其生產過程中環保之維護均由承造公司負責，本公司特別要求承造廠商於施工期間應有下列措施：

1. 施工範圍內挖出廢土及完工之所有廢棄物，應依建築管理規則盡速清理。
2. 工地周圍之排水溝因工程施工所發生之淤積污染，應隨時修復清理，否則因而發生危害衛生、安全事件，皆由承造廠商負責。
3. 建築物四周應設置鋼板圍籬，鷹架設置防塵網，防止廢棄物飛散墜落，否則因而發生危害安全之事件應由承造廠商負責。
4. 營建工程所產生之廢土，應依建築有關法令規定，於開工前先送審施工計劃書，並檢附合格棄土場之有關證件，經建管單位核准後，才能開挖，工地應設置洗車槽，洗淨車身並加覆蓋，依棄土交通路線圖運棄，並做好環境衛生及水土保持之工作。
5. 採用結合經濟、品質、工期、安全、環保等技術於一體之新工法，使工程品質更精確、工期更短、安全性更高，並減少木材用量及廢棄物，將因此所降低的成本回饋給社會大眾。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失、處分之總額：無。

##### (三) 未來因應對策及可能之支出

近年來工商發達經濟高度成長，伴隨著社會文明之高度成長，民眾環保意識不斷提昇，全民對於改善環境品質的意念日益殷切。為揭示環境保護與經濟發展應兼籌並顧，本公司之工程會更加嚴格施工要求、並致力於與廠商建立良好配合，恪遵政府所訂營建工程相關環境保護法令之規定，極力防止污染，繼續以無違反環保規定之損失或賠償為目標。

#### 五、勞資關係

##### (一) 福利制度

本公司為永續經營及提供員工良好的工作環境，使員工在安定中盡心發揮所學所長，達到個人與公司共同成長的目的，制定各項福利措施，並成立職工福利委員會，主要之福利項目包括：

1. 勞工保險。
2. 年度育樂活動。
3. 績效獎金。
4. 婚喪喜慶、生日禮金等福利補助。
5. 制服。
6. 退休金。
7. 教育訓練。

##### (二) 進修及教育訓練

教育訓練係為公司培訓適用人才，奠定公司達成營運目標之重要工作。本公司為配合發展目標，充實從業人員知識、技能，發揮潛在智能以提高效率，乃規劃完善的教育訓練，其主要工作內容及程序分述如下：

1. 各單位依實際需要擬定教育訓練需求簽呈，管理部呈總經理或董事長核准之。
2. 教育訓練計劃包括：
  - (1) 新進人員之教育訓練。
  - (2) 專業職能之教育訓練。
  - (3) 管理職能之教育訓練。

3. 教育訓練計畫包括：
  - 管理部於每一會計年度終結前，應審核及綜合協調各單位之教育訓練需求計畫，並依據公司之人力資源規劃，訂定全年度之教育訓練計畫呈總經理核准，作為訓練實施之依據。
4. 各項教育訓練主辦單位應依教育訓練計畫實施，並負責該項教育訓練之全盤事宜。
5. 教育訓練之實施方式：
  - (1) 主管人員利用會議、面談等機會向所屬施行機會教育。
  - (2) 公司統一辦理之教育訓練或公司其他單位個別辦理之教育訓練。
  - (3) 參加國內訓練機構所舉辦之教育訓練。
6. 除公司內部之教育訓練計畫外，在不影響公司正常業務執行之情況下，各部室得自行選定國內其他機構所舉辦與其業務有關之訓練研習課程，經會簽管理部，報請總經理核准後派員參加。
7. 本公司 112 年派員外訓之進修、訓練情形如下：

課程名稱	受訓時間	受訓人員
新汲智會 2023-企業財稅行政救濟之程序與法律責任案例解析	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-公司「經營權爭奪」相關法律責任 與 案例解析	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-經濟犯罪與財報弊案中之「吹哨者」法律責任案例解析	4 小時	共 1 人
營造業工地主任四年回訓課程講習訓練	32 小時	共 1 人
乙級職業安全衛生管理員訓練班	共 345 小時	共 3 人
(夜間)營造業甲種職業安全衛生業務主管	共 168 小時	共 4 人
急救人員安全衛生訓練班	16 小時	共 1 人
職業安全衛生業務主管回訓	6 小時	共 1 人
職業安全管理師(抵充班)	43 小時	共 1 人
ESG 永續規劃師認證班	120 小時	共 1 人
如何稽核 ESG 風險及提出有效稽核報告	6 小時	共 1 人
「公司治理藍圖下公司治理人員之功能與任務」及「我國內線交易最新實務發展」	6 小時	共 1 人
由公司治理評鑑指標看公司治理之最新脈絡	6 小時	共 1 人
疫情後的人才永續挑戰	3 小時	共 1 人
法令規章遵循之內控設計及法遵稽核技巧	6 小時	共 1 人
公司治理主管合規工作實務	3 小時	共 1 人
個資強力監管時代來臨	3 小時	共 1 人
預售屋買賣交易法治與實務	共 33 小時	共 11 人
從建築業視角解說近期交易及稅務法規	共 27 小時	共 9 人
新汲智會 2023-解密企業「財務報表」問題與「企業診斷」實務	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-「IFRS 財報」與「ESG 永續」相關資訊揭露趨勢	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-財報自編因應實務：採用權益法之轉投資	4 小時	共 1 人
《財報自編必備課程》合併財務報表編制實務研習班	6 小時	共 1 人
新汲智會 2023-最新年度營利事業所得稅申報實務研討	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-如何有效發揮公司治理主管之功能-兼談經理人之法律責任	4 小時	共 1 人

新汲智會 2023-企業「ESG 永續」及「風險管理」相關之績效評估實務	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-「跨國交易」衍生之扣繳爭議預防與解決	4 小時	共 1 人
新汲智會 2023-「組織重組」相關 IFRS 規範 與 財會處理實務解析	4 小時	共 1 人
長官開講:財報實審/資貸/背保/取處	6 小時	共 1 人
新汲智會 2023-台商對外投資之財稅議題及稅務治理實務	4 小時	共 1 人
Chat GPT 效率翻倍工作數	3 小時	共 1 人
ISO/IEC 270001:2022 Lead Auditor Course 資訊安全管理系統	40 小時	共 1 人
建築與都市設計研究所	共 228 小時	共 2 人

### (三) 退休制度及實施情形

1. 本公司對於正式任用員工訂有「員工退休辦法」，凡服務滿一定年資之員工，均得依該辦法支領退休金。
2. 本公司自 94 年 7 月 1 日起業已依照勞工退休金條例，凡選擇新制者(確定給付制)每月依員工薪資百分之六，提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。凡選擇舊制者(確定提撥制)本公司每月提存依已付薪資總額 6%提撥退休基金，交付勞工退休準備金監督委員會，並以該委員會名義存儲於臺灣銀行專戶。

### (四) 勞資間協議與員工權益維護措施

本公司為安定員工生活，激勵士氣，提高工作效率，促進和諧的勞資關係，辦理各項的福利措施：

1. 成立職工福利委員會由員工自行決議，並辦理各項福利活動，包括員工旅遊、勞動節禮品、中秋節禮品、聚餐、摸彩、生日禮金，婚喪喜慶補助，及傷病慰問，員工子女教育獎助學金，各項球賽聯誼等。
2. 本公司提供圖書供員工進修使用。
3. 訂有員工購屋優惠辦法及員工恤養、退職、退休等制度，以照顧員工生活。

本公司因有完善之福利措施，勞資關係一向和諧，預估未來不會產生因勞資糾紛所遭受之損失。

### (五) 截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：無。

### (六) 目前及未來可能因勞資糾紛所遭受之損失之估計金額與因應措施：

本公司因有完善之福利措施，勞資關係一向和諧，預估未來不會產生因勞資糾紛所遭受之損失。

### (七) 員工行為或倫理守則

為規範員工遵循行為準則，本公司已制定相關辦法與規定，主要內容如下：

1. 分層負責制度：
 

訂有權責劃分表，實施分層負責，逐級授權體制，加速作業流程，提高工作效率。配合公司發展需求，訂明組織章程，明訂組織編制及職掌，並建立合適之職等職務對照表，提供員工任用及進晉升之依據。
2. 工作規則：
 

明確規定勞資雙方的權利與義務，促進全員同心協力，建立現代化的經營管理制度。
3. 獎懲制度：
 

為及時獎勵具特殊貢獻之員工或避免員工行為對公司造成損害，明訂相關獎懲規定。
4. 員工考核辦法：
 

藉由員工考核辦法以評定員工之績效，激勵員工提昇績效，明訂相關考核規定。

5. 出缺勤暨員工請假作業辦法：

為建立良好紀律以提高工作品質，使員工出缺勤及請假作業有所遵循，訂定明確之考勤制度。

(八) 工作環境與員工人身安全之保護措施

1. 職業安全衛生管理：協助與督導營造廠訂定相關職業安全衛生事項

- (1) 成立職業安全衛生組織及協議。
- (2) 訂定職業安全計畫。
- (3) 規劃及實施勞工職業衛生教育事項。
- (4) 職業災害及緊急事故應變計畫建制。

2. 落實品質管理制度：

- (1) 訂定與執行施工品質計畫。
- (2) 指派具品管證照人員駐地監造。
- (3) 確實檢驗查核及測試施工品質。
- (4) 協助營造廠辦理工程物料及其他試驗。
- (5) 確實執行三級品管制度。

本公司已為所有員工投保團體保險(意外險、意外醫療險)，對於工作場所及設備投保商業火險，以提供員工安全的工作環境。

(九) 本公司財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：

稽核：參加主管機關認定機關所舉辦之內部稽核講習，如：財團法人證券暨期貨發展基金會舉辦之企業內部控制有關之各種專業課程，並取得測驗合格資格。

## 六、資通安全管理

### (一) 資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

#### 1. 資訊安全治理責任

為落實經營者的責任，促進經營績效、保障投資者權益。宏盛建設善盡資訊安全治理之責任，掌控資訊安全與企業風險管理，保護公司之成果資料、策略、合約文件、智慧財產、資訊系統等企業重要資產，或是資訊安全策略與內部控制，持續對資訊安全精進治理與強化防護能力，以確保公司永續營運之基礎。

#### 2. 資訊安全治理架構

宏盛建設以資訊安全治理架構作為指導及管理組織資訊安全活動之系統，目標在於確保資訊安全目標及策略。使資訊安全策略與業務目標一致，由上而下的持續回饋資訊安全治理架構以降低資安風險。

管理層面：

關注組織所面臨的威脅，並針對存在的風險決定因應錯失及優先順序。

業務層：

應鑑別關鍵的業務與系統，確保重要業務所存在之潛在風險得以被完善的掌控。

維運層：

依據管理階層的意向以及業務關鍵性，確保重要的資訊資產得以受到全面性的保護。

#### 3. 資訊安全管理機制

##### (1) 內控制度規範：

本公司內部訂定資安規範與制度，以規範本公司人員資訊安全行為，每年定期檢視相關制度是否符合營運環境變遷，並依照需求適時調整。

##### (2) 資安推展執行：

管理與監控所有營運系統及網路服務安全事件和狀態，評估以及導入資訊技術、資安設備運用。

##### (3) 弱點風險評估：

定期審視內部資訊安全，根據資產價值、弱點、威脅與影響性，分析內部風險水準，並以此風險評估結果制訂安全措施強化項目，精進且提升整理資訊安全環境。

##### (4) 資安應用改善：

本公司為防範各種外部資安威脅，採多層式網路架構設計，更建置各式資安防護系統。以提升整體資訊環境之安全性。

#### 4. 資訊安全策略

資安策略主軸聚焦於紮根資安基礎、落實制度規範及資訊技術應用三個層面來進行，從內部資通安全管理辦法、並透過資訊科技主動通報資安風險事件，人員到組織全面提升資安意識。

(1) 紮根資安基礎：定期檢視及升級網路基礎架構環境、持續修補內部系統潛在弱點、定期演練災難還原機制，實施人員資安資訊安全實務課程，全面性的深化資安基礎防禦能力。

(2) 落實制度規範：訂定公司資訊安全管理制度，定期審視及檢核資安內控執行成效，並貼合國際資訊安全規範，以落實資訊安全控管機制之運行。

(3) 資訊技術應用：持續導入資訊安全設備及資訊安全技術應用，透過如即時告警系統、端點防護系統、弱點掃描、入侵偵測與聯防等技術應用，透過不斷更新和升級資訊安全技術，公司能夠更快速、更準確地檢測和應對資安威脅，高整體的資安防禦能力。

### (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情形。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	助群營造股份有限公司	自 109.12.01 至 112.9.30	台北市北投區振興段二小段 436 地號 市場新建主體工程 總價 1,124,536,565 元	無
工程合約	助群營造股份有限公司	自 110.04.01 至 113.12.31	台北市北投區振興段二小段 436 地號 市場新建主體工程 總價 3,318,168,590 元	無
工程合約	助群營造股份有限公司	自 110.05.01 至 113.06.30	新北市新店區斯馨段 86、89、89-1 地號 住宅新建主體工程 總價 589,916,629 元	無
工程合約	助群營造股份有限公司	自 112.06.20 至 118.09.20	新北市淡水區淡海段 154 地號 住宅新建主體工程 總價 6,966,479 元	無
工程合約	助群營造股份有限公司	自 110.03.31 至 112.12.31	新北市新店區斯馨段 86、89、89-1 地號 住宅新建主體工程 總價 97,891,610 元	無
工程合約	助群營造股份有限公司	自 112.12.19 至 115.05.19	台北市中山區榮星段二小段 0053-0002 地號 住宅新建主體工程 總價 147,429,626 元	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一)簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月 31日財務 資料(註3)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流 動 資 產		19,705,226	23,537,631	19,371,136	16,234,812	17,547,785	—
不動產、廠房及設備(註2)		4,885	3,389	2,899	1,919	2,612	—
無 形 資 產		31,802	29,116	25,665	21,260	20,142	—
其他資產(註2)		10,068,194	10,253,550	13,277,645	14,467,222	14,721,057	—
資 產 總 額		29,810,107	33,823,686	32,677,345	30,725,213	32,291,596	—
流 動 負 債	分 配 前	9,644,094	15,512,727	14,207,548	10,317,504	13,688,163	—
	分 配 後	9,940,486	15,986,955	14,776,622	11,147,403	(註6)	—
非 流 動 負 債		6,189,809	5,287,454	5,010,087	5,481,030	3,918,263	—
負 債 總 額	分 配 前	15,833,903	20,800,181	19,217,635	15,798,534	17,606,426	—
	分 配 後	16,130,295	21,274,409	19,786,709	16,628,433	(註6)	—
歸屬於母公司業主之權益		13,976,204	13,023,505	13,459,710	14,926,679	14,685,170	—
股 本		5,927,850	4,742,280	4,742,280	4,742,280	4,742,280	—
資 本 公 積		2,334,099	2,334,866	2,336,093	2,337,566	2,339,713	—
保 留 盈 餘	分 配 前	5,621,744	5,964,837	6,380,899	7,837,133	7,618,435	—
	分 配 後	5,325,352	5,490,609	5,811,825	7,007,234	(註6)	—
其 他 權 益		141,401	27,344	46,260	55,522	30,564	—
庫 藏 股 票		(48,890)	(45,822)	(45,822)	(45,822)	(45,822)	—
非 控 制 權 益		—	—	—	—	—	—
權 益 總 額	分 配 前	13,976,204	13,023,505	13,459,710	14,926,679	14,685,170	—
	分 配 後	13,679,812	12,549,277	12,890,636	14,096,780	(註6)	—

#### 個體簡明資產負債表：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		108年	109年	110年	111年	112年
流 動 資 產		19,092,493	23,050,501	19,000,914	15,961,000	17,452,804
不動產、廠房及設備(註2)		3,870	2,750	1,292	512	1,402
無 形 資 產		1,322	2,976	2,969	1,529	447
其他資產(註2)		10,410,628	10,490,900	13,471,033	14,585,904	14,818,951
資 產 總 額		29,508,313	33,547,127	32,476,208	30,548,945	32,273,604
流 動 負 債	分 配 前	9,360,139	15,251,225	14,030,595	10,164,170	13,691,290
	分 配 後	9,656,531	15,725,453	14,599,669	10,994,069	(註6)
非 流 動 負 債		6,171,970	5,272,397	4,985,903	5,458,096	3,897,144
負 債 總 額	分 配 前	15,532,109	20,523,622	19,016,498	15,622,266	17,588,434
	分 配 後	15,828,501	20,997,850	19,585,572	16,452,165	(註6)
歸屬於母公司業主之權益		13,976,204	13,023,505	13,459,710	14,926,679	14,685,170
股 本		5,927,850	4,742,280	4,742,280	4,742,280	4,742,280
資 本 公 積		2,334,099	2,334,866	2,336,093	2,337,566	2,339,713
保 留 盈 餘	分 配 前	5,621,744	5,964,837	6,380,899	7,837,133	7,618,435
	分 配 後	5,325,352	5,490,609	5,811,825	7,007,234	(註6)
其 他 權 益		141,401	27,344	46,260	55,522	30,564
庫 藏 股 票		(48,890)	(45,822)	(45,822)	(45,822)	(45,822)
非 控 制 權 益		—	—	—	—	—
權 益 總 額	分 配 前	13,976,204	13,023,505	13,459,710	14,926,679	14,685,170
	分 配 後	13,679,812	12,549,277	12,890,636	14,096,780	(註6)

\*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

\*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國企業會計準則之財務資料。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：各年度均未辦理資產重估。

註3：截至年報刊印日前，未經會計師查核或核閱。

註4：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：112年度盈餘分配表尚未經股東會決議。

## (二)簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31 日財務資料 (註2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入		5,911,680	2,771,905	3,875,792	6,968,151	2,553,116	—
營業毛利		2,171,875	1,226,084	1,657,994	2,999,459	1,150,990	—
營業損益		1,520,221	729,879	1,034,432	2,175,014	676,461	—
營業外收入及支出		27,065	(72,660)	(153,163)	(142,095)	(73,065)	—
稅前淨利		1,547,286	657,219	881,269	2,032,919	603,396	—
繼續營業單位本期淨利		1,337,841	610,066	844,003	1,965,239	520,871	—
停業單位損失		—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)		1,337,841	610,066	844,003	1,965,239	520,871	—
本期其他綜合損益(稅後淨額)		(11,308)	(84,638)	65,203	69,331	65,372	—
本期綜合損益總額		1,326,533	525,428	909,206	2,034,570	586,243	—
淨利歸屬於母公司業主		1,337,841	610,066	844,003	1,965,239	520,871	—
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司 業 主		1,326,533	525,428	909,206	2,034,570	586,243	—
綜合損益總額歸屬於非控制 權 益		—	—	—	—	—	—
每股盈餘		1.89	1.12	1.78	4.15	1.10	—

## 個體簡明綜合損益表：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		108年	109年	110年	111年	112年
營業收入		5,828,792	2,749,854	3,791,184	6,958,113	2,540,421
營業毛利		2,239,188	1,309,460	1,638,619	2,982,252	1,142,274
營業損益		1,640,960	861,073	1,082,476	2,262,112	712,336
營業外收入及支出		(93,668)	(203,854)	(201,199)	(229,189)	(108,955)
稅前淨利		1,547,292	657,219	881,277	2,032,923	603,381
繼續營業單位本期淨利		1,337,841	610,066	844,003	1,965,239	520,871
停業單位損失		—	—	—	—	—
本期淨利(損)		1,337,841	610,066	844,003	1,965,239	520,871
本期其他綜合損益(稅後淨額)		(11,308)	(84,638)	65,203	69,331	65,372
本期綜合損益總額		1,326,533	525,428	909,206	2,034,570	586,243
淨利歸屬於母公司業主		1,337,841	610,066	844,003	1,965,239	520,871
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司 業 主		1,326,533	525,428	909,206	2,034,570	586,243
綜合損益總額歸屬於非控制 權 益		—	—	—	—	—
每股盈餘		1.89	1.12	1.78	4.15	1.10

\*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

\*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國企業會計準則之財務資料。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日前，未經會計師查核或核閱。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(三)近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.會計師姓名及其查核意見

年 度	簽證會計師	查 核 意 見	說 明
108	鄭旭然 陳麗琦	無保留意見	-
109	鄭旭然 謝東儒	無保留意見	(註一)
110	鄭旭然 謝東儒	無保留意見	-
111	鄭旭然 謝東儒	無保留意見	-
112	鄭旭然 謝東儒	無保留意見	-

(註一) 本公司 109 年第 4 季因會計師事務所內部輪調更換會計師，由陳麗琦會計師更換為謝東儒會計師。

二、最近五年度財務分析：

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 (註 2)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	53.12	61.50	58.81	51.42	54.52	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	412,815.01	540,305.67	637,109.24	1,063,455.39	712,229.44	-
償債能力%	流動比率	195.01	151.73	136.34	157.35	128.20	-
	速動比率	20.32	13.30	15.76	24.38	17.22	-
	利息保障倍數	9.75	4.28	5.48	11.52	4.33	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	64.43	33.13	51.81	234.89	209.23	-
	平均收現日數	5.67	11.01	7.04	1.55	1.74	-
	存貨週轉率(次)	0.21	0.08	0.12	0.27	0.10	-
	應付款項週轉率(次)	2.63	0.83	2.14	8.98	3.34	-
	平均銷貨日數	1,738.10	4,562.50	3,041.66	1,351.85	3,650.00	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,215.27	670.03	1,232.76	2,892.55	1,126.95	-
	總資產週轉率(次)	0.19	0.09	0.12	0.22	0.08	-
獲利能力	資產報酬率(%)	4.84	2.42	3.01	6.69	2.11	-
	權益報酬率(%)	9.52	4.52	6.37	13.85	3.52	-
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 7)	26.10	13.86	18.58	42.87	12.72	-
	純益率(%)	22.63	22.01	21.78	28.20	20.40	-
	每股盈餘(元)	1.89	1.12	1.78	4.15	1.10	-
現金流量	現金流量比率(%)	44.03	(28.08)	6.89	43.37	(1.05)	-
	現金流量允當比率(%)	80.46	25.82	64.47	115.09	78.51	-
	現金再投資比率(%)	21.03	(25.37)	2.73	19.12	(5.21)	-
槓桿度	營運槓桿度	1.23	1.45	1.41	1.23	1.52	-
	財務槓桿度	1.13	1.38	1.23	1.10	1.37	-

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

- 1.長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係長期借款減少。
- 2.速動比率：主要係流動負債增加之故。
- 3.利息保障倍數：主要係利息費用前之純益減少。
- 4.存貨週轉率：主要係銷貨成本減少。
- 5.應付款項週轉率：主要係銷貨成本減少。
- 6.平均銷貨日數：主要係存貨週轉率降低。
- 7.不動產、廠房及設備週轉率：主要係銷貨淨額減少。
- 8.總資產週轉率：主要係銷貨淨額減少。
- 9.資產報酬率：主要係稅後損益減少。
- 10.權益報酬率：主要係稅後損益減少。
- 11.稅前純益占實收資本額比率：主要係稅前純益減少。
- 12.純益率：主要係銷貨淨額減少。
- 13.每股盈餘：主要係歸屬於母公司業主之損益減少。
- 14.現金流量比率：主要係營業活動淨現金流量減少。
- 15.現金流量允當比率：主要係營業活動淨現金流量減少。
- 16.現金再投資比率：主要係營業活動淨現金流量及營運資金減少。
- 17.營運及財務槓桿度：主要係本期營業收入淨額減少。
- 18.財務槓桿度：主要係本期營業利益減少。

#### 個體財務比率分析

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
分析項目 (註 3)						
財務結構 (%)	負債占資產比率	52.64	61.18	58.56	51.14	54.50
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	520,624.65	665,305.53	1,427,679.02	3,981,401.37	1,325,414.69
償債能力 %	流動比率	203.98	151.14	135.42	157.03	127.47
	速動比率	22.13	13.95	13.46	21.60	14.56
	利息保障倍數	9.75	4.29	5.51	11.52	4.34
經營能力	應收款項週轉率(次)	122.63	63.51	118.35	660.01	211.52
	平均收現日數	2.98	5.75	3.08	0.55	1.72
	存貨週轉率(次)	0.20	0.08	0.12	0.27	0.10
	應付款項週轉率(次)	3.72	0.94	2.92	27.57	14.50
	平均銷貨日數	1,825.00	4,562.50	3,041.66	1,351.85	3,650.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,393.45	830.77	1,875.90	7,714.09	2,654.57
	總資產週轉率(次)	0.19	0.09	0.11	0.22	0.08
獲利能力	資產報酬率(%)	4.90	2.44	3.03	6.73	2.12
	權益報酬率(%)	9.31	4.52	6.37	13.85	3.52
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註 7)	26.10	13.86	18.58	42.87	12.72
	純益率(%)	22.95	22.19	22.26	28.24	20.50
	每股盈餘(元)	1.89	1.12	1.78	4.15	1.10
現金流量	現金流量比率(%)	47.55	(28.49)	6.74	43.25	(1.37)
	現金流量允當比率(%)	104.90	28.85	67.55	115.82	76.41
	現金再投資比率(%)	22.07	(25.35)	2.55	18.76	(5.47)
槓桿度	營運槓桿度	1.18	1.33	1.33	1.18	1.43
	財務槓桿度	1.12	1.30	1.22	1.09	1.34

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係長期借款減少。
2. 速動比率：主要係流動負債增加之故。
3. 利息保障倍數：主要係利息費用前之純益減少。
4. 應收款項週轉率：主要係銷貨淨額減少。
5. 平均收現日數：主要係銷貨淨額減少之故。
6. 存貨週轉率：主要係銷貨成本減少。
7. 應付款項週轉率：主要係銷貨成本減少。
8. 平均銷貨日數：主要係存貨週轉率降低。
9. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係銷貨淨額減少。
10. 總資產週轉率：主要係銷貨淨額減少。
11. 資產報酬率：主要係稅後損益減少。
12. 權益報酬率：主要係稅後損益減少。
13. 稅前純益占實收資本額比率：主要係稅前純益減少。
14. 純益率：主要係銷貨淨額減少。
15. 每股盈餘：主要係歸屬於母公司業主之損益減少。
16. 現金流量比率：主要係營業活動淨現金流量減少。
17. 現金流量允當比率：主要係營業活動淨現金流量減少。
18. 現金再投資比率：主要係營業活動淨現金流量及營運資金減少。
19. 營運及財務槓桿度：主要係本期營業收入淨額減少。
20. 財務槓桿度：主要係本期營業利益減少。

\* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

\* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國企業會計準則之財務資料。

註1：上列各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日前，未經會計師查核或核閱。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

#### 1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

#### 2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

#### 3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

#### 4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。  
(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。  
(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

#### 5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。  
(2) 現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。  
(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

#### 6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。(註 6)  
(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

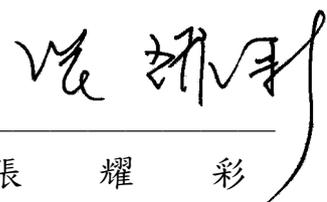
## 審計委員會審查報告書

董事會造具本公司一一二年度財務報表、營業報告書及盈餘分派議案，其中一一二年度財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣並出具查核報告。

上開各項表冊經本審計委員會審查認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定，特此提出報告。

此 致  
宏盛建設股份有限公司  
一一三年股東常會

審計委員會召集人：

  
張 耀 彩

中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 七 日

#### 四、最近年度財務報告

### 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 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受託查核簽證財務報表規則及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 112 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 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 銷售房地收入

宏盛建設民國 112 年度銷售房地收入 2,192,396 仟元，占總營業收入達 86%，對於合併財務報表係屬重大，為宏盛建設主要收入來源之一，是以本會計師將銷售房地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及二三。

本會計師執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 取得全年度銷售房地明細：(1)抽核經買賣雙方簽署之契約書，確認合約價款及交易標的；(2)抽核房地所有權移轉登記日期，以驗證房地所有權已移轉予買方。

#### **其他事項**

宏盛建設股份有限公司業已編製民國 112 及 111 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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. 對於集團內組成個體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。本會計師負責集團查核案件之指導、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 112 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



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

會計師 謝 東 儒

謝 東 儒



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 7 日



宏盛建設股份有限公司及子公司

民國 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	112年12月31日			111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)	\$ 1,137,995	3	\$ 1,523,342	5		
1140	合約資產(附註四、二三及二九)	49,526	-	64,030	-		
1150	應收票據(附註四、七及二三)	722	-	1,811	-		
1170	應收帳款—淨額(附註四、七及二三)	16,696	-	3,579	-		
1180	應收帳款—關係人(附註四、七、二三及二九)	-	-	563	-		
1200	其他應收款	9,060	-	6,698	-		
1220	本期所得稅資產(附註四及二五)	88	-	18	-		
130X	存貨—淨額(附註四、五、八、二九及三十)	14,397,489	45	12,966,008	42		
1410	預付款項	793,064	2	753,326	3		
1476	其他金融資產(附註四、九及三十)	861,872	3	658,465	2		
1479	其他流動資產	17,247	-	23,050	-		
1480	取得合約之增額成本(附註四及二三)	264,026	1	233,922	1		
11XX	流動資產總計	<u>17,547,785</u>	<u>54</u>	<u>16,234,812</u>	<u>53</u>		
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及十)	92,921	-	77,742	-		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—淨額(附註四、十一及三十)	153,440	1	309,112	1		
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	576,719	2	505,227	2		
1600	不動產、廠房及設備—淨額(附註四、十五及二四)	2,612	-	1,919	-		
1760	投資性不動產—淨額(附註四、十六、二四、二九及三十)	13,650,748	42	13,327,856	43		
1780	無形資產—淨額(附註四及二四)	20,142	-	21,260	-		
1920	存出保證金(附註十七及二九)	122,595	1	121,910	1		
1930	長期應收票據及款項—淨額(附註四、七及二三)	156	-	878	-		
1975	淨確定福利資產(附註四及二一)	17,474	-	17,493	-		
1990	其他非流動資產—淨額(附註四及十八)	107,004	-	107,004	-		
15XX	非流動資產總計	<u>14,743,811</u>	<u>46</u>	<u>14,490,401</u>	<u>47</u>		
1XXX	資產總計	<u>\$ 32,291,596</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,725,213</u>	<u>100</u>		
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十九)	\$ 5,110,000	16	\$ 4,260,000	14		
2110	應付短期票券—淨額(附註十九)	2,691,419	8	1,895,561	6		
2130	合約負債(附註二三)	865,097	3	1,177,636	4		
2150	應付票據	25	-	-	-		
2170	應付帳款	392,908	1	447,463	1		
2180	應付帳款—關係人(附註二九)	284,787	1	-	-		
2200	其他應付款(附註二十)	911,904	3	833,412	3		
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	48,685	-	14,900	-		
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註十九)	3,259,000	10	1,538,000	5		
2399	其他流動負債	124,338	1	150,532	-		
21XX	流動負債總計	<u>13,688,163</u>	<u>43</u>	<u>10,317,504</u>	<u>33</u>		
	非流動負債						
2540	長期借款(附註十九)	3,674,000	12	5,259,000	17		
2552	負債準備	49,445	-	50,519	-		
2570	遞延所得稅負債(附註四及二五)	93,370	-	73,107	-		
2645	存入保證金(附註十六及二九)	101,448	-	98,404	1		
25XX	非流動負債總計	<u>3,918,263</u>	<u>12</u>	<u>5,481,030</u>	<u>18</u>		
2XXX	負債總計	<u>17,606,426</u>	<u>55</u>	<u>15,798,534</u>	<u>51</u>		
	歸屬於本公司業主權益(附註二二)						
3110	普通股股本	4,742,280	15	4,742,280	15		
3200	資本公積	2,339,713	7	2,337,566	8		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	1,744,408	5	1,541,878	5		
3320	特別盈餘公積	18,026	-	16,369	-		
3350	未分配盈餘	5,856,001	18	6,278,886	21		
3300	保留盈餘總計	7,618,435	23	7,837,133	26		
3400	其他權益	30,564	-	55,522	-		
3500	庫藏股票	(45,822)	-	(45,822)	-		
31XX	本公司業主之權益總計	<u>14,685,170</u>	<u>45</u>	<u>14,926,679</u>	<u>49</u>		
3XXX	權益總計	<u>14,685,170</u>	<u>45</u>	<u>14,926,679</u>	<u>49</u>		
	負債與權益總計	<u>\$ 32,291,596</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,725,213</u>	<u>100</u>		

後附之附註係本合報財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛建設股份有限公司及子公司



民國 112 年及 111 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	112年度		111年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二三、二 九及三四）			
4100	\$ 2,192,396	86	\$ 6,656,456	96
4300	354,353	14	310,479	4
4500	6,367	-	1,216	-
4000	<u>2,553,116</u>	<u>100</u>	<u>6,968,151</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二四）			
5110	1,322,160	52	3,911,123	56
5300	77,181	3	65,931	1
5500	2,785	-	(8,362)	-
5000	<u>1,402,126</u>	<u>55</u>	<u>3,968,692</u>	<u>57</u>
5900	<u>1,150,990</u>	<u>45</u>	<u>2,999,459</u>	<u>43</u>
	營業費用（附註七、二三、二 四及二九）			
6100	121,129	5	320,129	5
6200	356,436	14	455,947	6
6450	(3,036)	-	48,369	1
6000	<u>474,529</u>	<u>19</u>	<u>824,445</u>	<u>12</u>
6900	<u>676,461</u>	<u>26</u>	<u>2,175,014</u>	<u>31</u>
	營業外收入及支出			
7100	11,771	1	3,971	-
7010	9,783	-	42,833	1
7020	2,242	-	8,139	-
7050	(181,178)	(7)	(193,332)	(3)
7060	84,317	3	(3,706)	-
7000	<u>(73,065)</u>	<u>(3)</u>	<u>(142,095)</u>	<u>(2)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 603,396	23	\$ 2,032,919	29
7950	所得稅費用 (附註四及二五)	( 82,525)	( 3)	( 67,680)	( 1)
8200	本年度淨利	<u>520,871</u>	<u>20</u>	<u>1,965,239</u>	<u>28</u>
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目 (附註二一及二二)				
8311	確定福利計畫之再衡 量數	( 247)	-	4,284	-
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	66,873	3	13,751	-
8360	後續可能重分類至損益之 項目 (附註二二)				
8361	國外營運機構財務報 表換算之兌換差額	( 1,254)	-	51,296	1
8300	本年度其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>65,372</u>	<u>3</u>	<u>69,331</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 586,243</u>	<u>23</u>	<u>\$ 2,034,570</u>	<u>29</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 520,871</u>	<u>20</u>	<u>\$ 1,965,239</u>	<u>28</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	<u>\$ 586,243</u>	<u>23</u>	<u>\$ 2,034,570</u>	<u>29</u>
	每股盈餘 (附註二六)				
9710	基 本	<u>\$ 1.10</u>		<u>\$ 4.15</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.10</u>		<u>\$ 4.15</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽

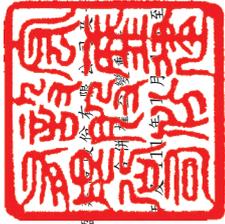


經理人：陸永富



會計主管：王智梅





宏碁股份有限公司

民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	本		公		司		業		主		權		益
			額	積	積	積	積	積	積	積	積	積	積	積	
A1	111 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,742,280	\$ 2,336,093	\$ 1,452,849	\$ 21,769	\$ 4,906,281	\$ 96,652	(\$ 50,392)	(\$ 45,822)	\$ 13,459,710					
B1	110 年度盈餘指撥及分配	-	-	89,029	-	( 89,029)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	5,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	( 5,400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	現金股利	-	-	-	-	( 569,074)	-	-	-	-	-	-	-	( 569,074)	-
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	1,965,239	-	-	-	-	-	-	-	1,965,239	-
D3	111 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	4,284	13,751	51,296	-	-	69,331	-	-	-	-
D5	111 年度 1 月 1 日至 12 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	1,969,523	13,751	51,296	-	-	2,034,570	-	-	-	-
M1	發放子公司股利調整資本公積	-	1,473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,473
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	55,785	( 55,785)	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	4,742,280	2,337,566	1,541,878	16,369	6,278,886	54,618	904	( 45,822)	14,926,679					
B1	111 年度盈餘指撥及分配	-	-	202,530	-	( 202,530)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	1,657	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	1,657	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	現金股利	-	-	-	-	( 829,899)	-	-	-	-	-	-	-	( 829,899)	-
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	520,871	-	-	-	-	-	-	-	520,871	-
D3	112 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	247	66,873	( 1,254)	-	-	65,372	-	-	-	-
D5	112 年度 1 月 1 日至 12 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	520,624	66,873	( 1,254)	-	-	586,243	-	-	-	-
M1	發放子公司股利調整資本公積	-	2,147	-	-	-	-	-	-	-	2,147	-	-	-	-
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	90,577	( 90,577)	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	4,742,280	2,339,713	1,744,408	18,026	5,856,001	30,914	350	( 45,822)	14,685,170					



董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅

本合併財務報告之一部分。

宏盛建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 603,396	\$ 2,032,919
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	71,229	60,580
A20200	攤銷費用	1,504	4,694
A23500	存貨跌價回升利益	( 5,829)	-
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	( 3,036)	48,369
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產之利益	( 2,385)	( 12,442)
A20900	利息費用	181,178	193,332
A29900	提列負債準備	2,022	7,170
A21200	利息收入	( 11,771)	( 3,971)
A21300	股利收入	( 5,208)	( 16,605)
A22400	採用權益法認列之關聯企業損 益之份額	( 84,317)	3,706
A24100	外幣兌換利益	( 1)	( 3)
A23700	其他損失	-	1,268
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金 融資產	( 12,794)	( 14,488)
A31125	合約資產	14,504	26,101
A31130	應收票據	1,811	3,499
A31150	應收帳款	( 12,927)	37,082
A31160	應收帳款－關係人	3,409	8,810
A31180	其他應收款	( 2,168)	2,790
A31200	存 貨	( 278,869)	2,189,839
A31230	預付款項	( 39,738)	( 141,328)
A31240	其他流動資產	5,803	( 2,609)
A31250	其他金融資產－流動	( 203,407)	459,502
A31270	取得合約之增額成本	( 30,104)	( 91,217)
A32125	合約負債	( 312,539)	( 86,779)
A32130	應付票據	25	-
A32150	應付帳款	( 54,555)	10,912
A32160	應付帳款－關係人	284,787	-

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
A32180	其他應付款	\$ 71,439	\$ 84,741
A32200	負債準備	( 3,096)	( 6,097)
A32230	其他流動負債	( 26,194)	( 32,468)
A32240	淨確定福利資產	( 228)	( 34)
A33000	營運產生之現金流入	151,941	4,767,273
A33100	收取之利息	11,577	3,829
A33200	收取之股利	5,208	16,605
A33300	支付之利息	( 283,973)	( 260,112)
A33500	支付之所得稅	( 28,546)	( 52,777)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	( 143,793)	4,474,818
投資活動之現金流量			
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	222,545	142,163
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 1,655)	( 327)
B03700	存出保證金減少(增加)	( 685)	157,499
B04500	購置無形資產	( 386)	( 289)
B05400	購置投資性不動產	( 1,430,095)	( 36,614)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	( 1,210,276)	262,432
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加(減少)	850,000	( 540,000)
C00600	應付短期票券增加(減少)	795,858	( 2,770,851)
C01600	舉借長期借款	2,174,000	3,509,000
C01700	償還長期借款	( 2,038,000)	( 3,622,000)
C03000	存入保證金增加	39,872	66,289
C03100	返還存入保證金	( 36,828)	( 52,250)
C04500	發放現金股利	( 827,752)	( 567,601)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	957,150	( 3,977,413)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	11,572	9,545
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)	( 385,347)	769,382
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,523,342	753,960
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 1,137,995	\$ 1,523,342

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 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 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 113 年 3 月 7 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

適用 112 年度修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 並未造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日(註3)

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

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

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

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

### (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註2)

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

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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

## 四、重大會計政策之彙總說明

### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

## (二) 編製基礎

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

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

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

## (三) 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四。

#### (五) 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。

於編製合併財務報告時，合併公司國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益並分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

## (六) 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分轉為待售房地。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。

## (七) 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。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

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。

#### (八) 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。

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。

#### (九) 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值變動之影響。

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) 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。

自有之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。

#### (十一) 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，合併公司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值變動之影響。

#### (十二) 合約成本相關資產

不動產銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

#### (十三) 不動產、廠房及設備、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一財務報導期間結束日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備及無形資產（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。若共用資產可依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

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。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量

之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二八。

#### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、及其他應收款及其他金融資產等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

#### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定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係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

### (2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。

B. 逾期超過 365 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

### (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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 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

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

### 1. 銷售房地收入

合併公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之法定所有權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於商業慣例，該不動產對合併公司並無其他用途，直至不動產之法定所有權移轉客戶時，合併公司對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

### 2. 工程收入

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

履約義務之結果若無法可靠衡量，僅在滿足履約義務之已發生成本預期可回收之範圍內認列工程收入。

## (十六) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

### 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

#### (十七) 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。

#### (十八) 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。

#### (十九) 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。

## （二十）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

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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具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間點，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，僅於其很有可能具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具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。

合併公司於發展重大會計估計值時，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。

### 估計及假設不確定性之主要來源

#### 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，故合併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，合併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。

## 六、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 1,950	\$ 1,850
銀行支票及活期存款	<u>1,136,045</u>	<u>1,521,492</u>
	<u>\$ 1,137,995</u>	<u>\$ 1,523,342</u>

## 七、應收票據、應收帳款－淨額及應收帳款－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
<u>按攤銷後成本衡量</u>		
應收票據	\$ -	\$ 350
應收分期票據	878	2,339
減：長期應收分期票據	( 156)	( 878)
一年內到期之應收分期票據	<u>722</u>	<u>1,461</u>
	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 1,811</u>
應收帳款	\$ 16,710	\$ 3,666
一年內到期之應收分期帳款	<u>-</u>	<u>117</u>
小計	16,710	3,783
減：備抵損失	( 14)	( 204)
合計	<u>16,696</u>	<u>3,579</u>
應收帳款－關係人	-	3,409
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>( 2,846)</u>
合計	<u>-</u>	<u>563</u>
總計	<u>\$ 16,696</u>	<u>\$ 4,142</u>

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

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

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

合併公司衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

112年12月31日

	未逾期	逾期 1-365天	逾期 365天以上	交易對手已 有違約跡象	合計
預期信用損失率	-	-	100%	100%	
總帳面金額	\$ 16,696	\$ -	\$ 14	\$ -	\$ 16,710
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	-	(14)	-	(14)
攤銷後成本	<u>\$ 16,696</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,696</u>

111年12月31日

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

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 3,050	\$ 16,395
減：本年度實際沖銷	-	(9,624)
減：本年度迴轉減損損失	(3,036)	(3,721)
年底餘額	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 3,050</u>

八、存貨－淨額

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	\$ 3,618,270	\$ 3,109,741
營建用地	6,034,267	4,977,021
在建房地	4,886,479	5,017,382
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小計	14,540,282	13,105,410
備抵存貨跌價損失	(142,793)	(139,402)
	<u>\$ 14,397,489</u>	<u>\$ 12,966,008</u>

銷貨成本性質如下：

	112年度	111年度
已銷售之存貨成本	\$ 1,327,989	\$ 3,911,123
存貨跌價回升利益	( <u>5,829</u> )	<u>-</u>
	<u>\$ 1,322,160</u>	<u>\$ 3,911,123</u>

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 10,821,611 仟元及 11,524,384 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三十。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	112年12月31日	111年12月31日
伯爵特區	灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛蒙德里安 (原名宏盛新世界 2)	新 1	14,736	142,213
海洋都心 2	海都 2	72,620	102,026
宏盛水悅	新 3	492,966	1,088,476
海上皇宮	田 245	1,311,340	1,311,340
宏盛帝璽	建北	-	456,422
智興段	智 1	<u>1,717,344</u>	<u>-</u>
小 計		3,618,270	3,109,741
備抵存貨跌價損失		( <u>9,264</u> )	( <u>9,264</u> )
		<u>\$ 3,609,006</u>	<u>\$ 3,100,477</u>

合併公司分別於 112 年及 111 年度將海洋都心 2 及海洋都心 3 和宏盛帝璽帳面金額為 11,219 仟元及 1,429,412 仟元轉供出租，由待售轉列投資性不動產項下，請參閱附註十六。

合併公司於 112 年 12 月將汐止區智興段帳面金額為 1,717,344 仟元完工轉供銷售，由在建房地轉列待售房地項下。

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

## (二) 營建用地

項 目 名 稱	112年12月31日	111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	2,937	2,937
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	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388
新莊區副都心六小段	163,446	-
汐止區智興段	252,607	252,607
士林區福林段	46,274	46,403
內湖區石潭段	806,066	-
中山區榮星段	<u>107,273</u>	<u>19,410</u>
小 計	6,034,267	4,977,021
備抵存貨跌價損失	( <u>133,529</u> )	( <u>124,309</u> )
	<u>\$ 5,900,738</u>	<u>\$ 4,852,712</u>

合併公司於 112 年 1 月及 8 月將新莊區副都心六小段、內湖區石潭段及中山區榮星段土地成本為 163,446 仟元、806,066 仟元及 87,863 仟元轉供自用，由投資性不動產轉列營建用地項下，請參閱附註十六。

## (三) 在建房地

項 目 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
汐止區智興段一智 1	\$ -	\$ 1,280,365
北投區振興段一石牌	2,649,442	1,749,772
新店區斯馨段一斯馨	<u>2,237,037</u>	<u>1,987,245</u>
小 計	4,886,479	5,017,382
備抵存貨跌價損失	-	( <u>5,829</u> )
	<u>\$ 4,886,479</u>	<u>\$ 5,011,553</u>

## (四) 預付土地款

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

九、其他金融資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
受限制銀行存款－價金信託專戶	\$ 815,993	\$ 613,004
質押定存單	-	45,461
三個月以上之定期存款	<u>45,879</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 861,872</u>	<u>\$ 658,465</u>

價金信託專戶係將預售屋價金交付信託，由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

十、透過損益按公允價值衡量之金融工具－非流動

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
非衍生金融資產		
國外受益憑證	<u>\$ 92,921</u>	<u>\$ 77,742</u>

十一、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－淨額

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	<u>\$ 153,440</u>	<u>\$ 309,112</u>

合併公司調整投資部位以分散風險，於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別按公允價值 222,545 仟元及 142,163 仟元出售部分股票投資，相關其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益 90,577 仟元及 55,785 仟元則轉入保留盈餘。

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，請參閱附註三十。

## 十二、子公司

### 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			112年 12月31日	111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%	100%	註
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	註

註：除 111 年度 HSCAC 係按未經會計師查核之財務報表計算外，其餘係按同期間經會計師查核之報表編入合併財務報告。

## 十三、採用權益法之投資

	112年12月31日	111年12月31日
<u>投資個別不重大之關聯企業</u>		
STC Garden Walk LLC	<u>\$ 576,719</u>	<u>\$ 505,227</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

	112年12月31日	111年12月31日
STC Garden Walk LLC	<u>30%</u>	<u>30%</u>

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	112年度	111年度
本公司享有之份額		
本年度淨利(損)	\$ 84,317	(\$ 3,706)
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ 84,317</u>	<u>(\$ 3,706)</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，112 年度 STC Garden Walk LLC 係按經會計師查核之財務報表計算。

#### 十四、聯合營運

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

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

	112年12月31日		111年12月31日	
	金額	依出資比例 分 配	金額	依出資比例 分 配
<u>資 產 及 負 債</u>				
流動資產	\$ 168	\$ 84	\$ 387	\$ 194
流動負債	1,954	977	2,164	1,082
<u>損 益</u>				
營業外收入		\$ 1		\$ -

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

	112年12月31日		111年12月31日	
	金額	依出資比例 分 配	金額	依出資比例 分 配
<u>資 產 及 負 債</u>				
流動資產	\$ 53,896	\$ 26,948	\$ 54,394	\$ 27,197
流動負債	5,151	2,576	5,890	2,945
非流動負債	3,761	1,881	3,761	1,880
<u>損 益</u>				
營業外收入		\$ 120		\$ 36
營業外支出		\$ -		\$ 1

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

	112年12月31日		111年12月31日	
	金	依出資比例 額 分 配	金	依出資比例 額 分 配
<u>資 產 及 負 債</u>				
流動資產	\$ 53,926	\$ 26,963	\$ 54,423	\$ 27,212
流動負債	5,140	2,570	5,879	2,939
非流動負債	3,761	1,881	3,761	1,880
<u>損 益</u>				
營業外收入		<u>\$ 120</u>		<u>\$ 36</u>
營業外支出		<u>\$ -</u>		<u>\$ 1</u>

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

	112年12月31日		111年12月31日	
	金	依出資比例 額 分 配	金	依出資比例 額 分 配
<u>資 產 及 負 債</u>				
流動資產	\$ 267,150	\$ 136,247	\$ 280,253	\$ 142,929
流動負債	126,056	64,289	142,168	72,506
<u>損 益</u>				
營業成本		<u>\$ -</u>		<u>(\$ 11,928)</u>
營業外收入		<u>\$ 399</u>		<u>\$ 94</u>

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

	112年12月31日		111年12月31日	
	金	依出資比例 額 分 配	金	依出資比例 額 分 配
<u>資 產 及 負 債</u>				
流動資產	\$ 9,182	\$ 6,427	\$ 11,594	\$ 8,116
流動負債	88	62	687	481
<u>損 益</u>				
營業成本		<u>(\$ 214)</u>		<u>\$ 2,545</u>
營業外收入		<u>\$ 16</u>		<u>\$ 6</u>

## 十五、不動產、廠房及設備－淨額

	機器設備	辦公設備	租賃資產	運輸設備	其他設備	合計
<u>成本</u>						
111年1月1日餘額	\$ 835	\$ 6,592	\$ 494	\$ 2,907	\$ 17,062	\$ 27,890
新增	-	-	-	-	327	327
111年12月31日餘額	<u>\$ 835</u>	<u>\$ 6,592</u>	<u>\$ 494</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 17,389</u>	<u>\$ 28,217</u>
<u>累計折舊</u>						
111年1月1日餘額	\$ 787	\$ 6,317	\$ 494	\$ 2,471	\$ 14,922	\$ 24,991
折舊費用	21	111	-	221	954	1,307
111年12月31日餘額	<u>\$ 808</u>	<u>\$ 6,428</u>	<u>\$ 494</u>	<u>\$ 2,692</u>	<u>\$ 15,876</u>	<u>\$ 26,298</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 27</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 215</u>	<u>\$ 1,513</u>	<u>\$ 1,919</u>
<u>成本</u>						
112年1月1日餘額	\$ 835	\$ 6,592	\$ 494	\$ 2,907	\$ 17,389	\$ 28,217
新增	-	-	-	-	1,655	1,655
處分	-	(26)	-	-	-	(26)
112年12月31日餘額	<u>\$ 835</u>	<u>\$ 6,566</u>	<u>\$ 494</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 19,044</u>	<u>\$ 29,846</u>
<u>累計折舊</u>						
112年1月1日餘額	\$ 808	\$ 6,428	\$ 494	\$ 2,692	\$ 15,876	\$ 26,298
處分	-	(26)	-	-	-	(26)
折舊費用	20	91	-	184	667	962
112年12月31日餘額	<u>\$ 828</u>	<u>\$ 6,493</u>	<u>\$ 494</u>	<u>\$ 2,876</u>	<u>\$ 16,543</u>	<u>\$ 27,234</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 7</u>	<u>\$ 73</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31</u>	<u>\$ 2,501</u>	<u>\$ 2,612</u>

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：

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

合併公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

## 十六、投資性不動產－淨額

	土	地	建	築	物	合計
<u>成本</u>						
111年1月1日餘額	\$ 9,831,666		\$ 2,506,742			\$ 12,338,408
增添	-		36,614			36,614
自存貨轉入		747,275	682,137			1,429,412
111年12月31日餘額	<u>\$ 9,831,666</u>	<u>\$ 747,275</u>	<u>\$ 3,225,493</u>			<u>\$ 13,804,434</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 建	築 物	合 計
<u>累計折舊及減損</u>				
111年1月1日餘額	\$ 58,196	\$ 359,109		\$ 417,305
折舊費用	-	59,273		59,273
111年12月31日餘額	<u>\$ 58,196</u>	<u>\$ 418,382</u>		<u>\$ 476,578</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 10,520,745</u>	<u>\$ 2,807,111</u>		<u>\$ 13,327,856</u>
<u>成 本</u>				
112年1月1日餘額	\$ 10,578,941	\$ 3,225,493		\$ 13,804,434
增 添	1,424,601	5,494		1,430,095
自存貨轉入	5,619	5,600		11,219
轉出至存貨	( 1,057,375)	-		( 1,057,375)
112年12月31日餘額	<u>\$ 10,951,786</u>	<u>\$ 3,236,587</u>		<u>\$ 14,188,373</u>
<u>累計折舊及減損</u>				
112年1月1日餘額	\$ 58,196	\$ 418,382		\$ 476,578
折舊費用	-	70,267		70,267
轉出至存貨	( 9,220)	-		( 9,220)
112年12月31日餘額	<u>\$ 48,976</u>	<u>\$ 488,649</u>		<u>\$ 537,625</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 10,902,810</u>	<u>\$ 2,747,938</u>		<u>\$ 13,650,748</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。

合併公司於 112 年 12 月向宏泰人壽保險股份有限公司購入南港區玉成段二小段 232 地號之土地 1,423,935 仟元，供出租使用。該地號土地所有權人為本公司與泰和建築經理、宏偉建設及高君共同持有（本公司 47.47%、泰和建築經理 22.73%、宏偉建設 17.50%、高君 12.30%），就南港區玉成段採共同開發方式興建，並由土地所有權人協議依同等比例支付營建費用及分配。

合併公司投資性不動產公允價值主要係以非關係人之鑑價公司所評估之鑑價報告及管理階層依據公告現值等為基礎。評價之公允價值如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
公允價值	<u>\$ 30,593,678</u>	<u>\$ 23,999,947</u>

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

截至 112 年及 111 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 99,139 仟元及 96,083 仟元（帳列存入保證金）。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額（不包含變動租賃給付）如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
第 1 年	\$ 308,015	\$ 255,054
第 2 年	243,191	127,645
第 3 年	205,754	85,647
第 4 年	150,348	45,191
第 5 年	103,497	15,633
超過 5 年	<u>46,054</u>	<u>12,432</u>
	<u>\$ 1,056,859</u>	<u>\$ 541,602</u>

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三十。

#### 十七、存出保證金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
合建保證金	\$ 117,038	\$ 117,038
其他保證金	<u>5,557</u>	<u>4,872</u>
	<u>\$ 122,595</u>	<u>\$ 121,910</u>

#### 十八、其他非流動資產－淨額

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
土 地	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損－土地	<u>( 165,944)</u>	<u>( 165,944)</u>
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>

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

## 十九、借 款

### (一) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
銀行信用借款	\$ 630,000	\$ 630,000
銀行擔保借款 (附註三十)	<u>4,480,000</u>	<u>3,630,000</u>
	<u>\$ 5,110,000</u>	<u>\$ 4,260,000</u>
銀行信用借款利率	2.12%-2.65%	1.96%-2.47%
銀行擔保借款利率	2.04%-2.58%	1.34%-2.13%

### (二) 應付短期票券－淨額

	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票 (附註三十)	\$ 2,700,000	\$ 1,900,000
減：應付短期票券折價	<u>( 8,581)</u>	<u>( 4,439)</u>
	<u>\$ 2,691,419</u>	<u>\$ 1,895,561</u>
利 率	2.12%-2.59%	2.06%-2.44%

### (三) 長期借款－淨額

	112年12月31日	111年12月31日
銀行信用借款	\$ 569,000	\$ -
銀行擔保借款 (附註三十)	6,364,000	6,797,000
減：一年內到期之長期借款	<u>( 3,259,000)</u>	<u>( 1,538,000)</u>
長期借款	<u>\$ 3,674,000</u>	<u>\$ 5,259,000</u>
到期日區間	113.01.19- 115.08.10	112.08.10- 114.12.31
利 率	1.78%-2.75%	1.66%-2.61%

## 二十、其他應付款

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 112 年及 111 年 12 月 31 日止分別為 812,996 仟元及 722,029 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

### 二一、退職後福利計劃

#### (一) 確定提撥計畫

合併公司適用「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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>本公司</u>		
確定福利義務現值	\$ 6,845	\$ 6,389
計畫資產公允價值	( <u>21,431</u> )	( <u>21,625</u> )
淨確定福利資產	( <u>\$ 14,586</u> )	( <u>\$ 15,236</u> )
<u>助群營造</u>		
確定福利義務現值	\$ 8,683	\$ 10,091
計畫資產公允價值	( <u>11,571</u> )	( <u>12,348</u> )
淨確定福利資產	( <u>\$ 2,888</u> )	( <u>\$ 2,257</u> )
<u>合計</u>		
確定福利義務現值	\$ 15,528	\$ 16,480
計畫資產公允價值	( <u>33,002</u> )	( <u>33,973</u> )
	( <u>\$ 17,474</u> )	( <u>\$ 17,493</u> )

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
111年1月1日	\$ 24,296	( \$ 37,471 )	( \$ 13,175 )
當期服務成本	56	-	56
利息費用(收入)	168	( 258 )	( 90 )
認列於損益	224	( 258 )	( 34 )

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 3,452)	(\$ 3,452)
精算利益—財務假設變動	( 1,366)	-	( 1,366)
精算損失—經驗調整	<u>534</u>	<u>-</u>	<u>534</u>
認列於其他綜合損益	( <u>832</u> )	( <u>3,452</u> )	( <u>4,284</u> )
雇主提撥	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
福利支付	( <u>7,208</u> )	<u>7,208</u>	<u>-</u>
111年12月31日	<u>16,480</u>	( <u>33,973</u> )	( <u>17,493</u> )
當期服務成本	-	-	-
利息費用 (收入)	<u>214</u>	( <u>442</u> )	( <u>228</u> )
認列於損益	<u>214</u>	( <u>442</u> )	( <u>228</u> )
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	-	( 306)	( 306)
精算損失—財務假設變動	28	-	28
精算損失—經驗調整	<u>525</u>	<u>-</u>	<u>525</u>
認列於其他綜合損益	<u>553</u>	( <u>306</u> )	<u>247</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
福利支付	( <u>1,719</u> )	<u>1,719</u>	<u>-</u>
112年12月31日	<u>\$ 15,528</u>	( <u>\$ 33,002</u> )	( <u>\$ 17,474</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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率	1.28%	1.30%
薪資預期增加率	1.50%	1.50%

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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>299</u> )	(\$ <u>352</u> )
減少 0.25%	\$ <u>306</u>	\$ <u>361</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ <u>266</u>	\$ <u>299</u>
減少 0.25%	(\$ <u>261</u> )	(\$ <u>312</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。

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>
確定福利義務平均到期期間	1年	1年

## 二二、權益

### (一) 股本

#### 普通股

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
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>474,228</u>	<u>474,228</u>
已發行股本	\$ <u>4,742,280</u>	\$ <u>4,742,280</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

## (二) 資本公積

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u> (註)		
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	62,790	60,643
實際取得子公司股權價值與帳面價值差額	4,220	4,220
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
處分資產增益	5	5
其他	<u>9,501</u>	<u>9,501</u>
	<u>\$ 2,339,713</u>	<u>\$ 2,337,566</u>

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

## (三) 保留盈餘及股利政策

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

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

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

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

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

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 202,530	\$ 89,029		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	1,657	( 5,400)		
現金股利	829,899	569,074	\$ 1.75	\$ 1.20

本公司 113 年 3 月 7 日董事會擬議 112 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	\$ 61,120	
特別盈餘公積	2,945	
現金股利	474,228	\$ 1.00

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 5 月 30 日召開之股東會決議。

#### (四) 其他權益項目

##### 1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 904	(\$ 50,392)
國外營運機構淨資產所 產生之換算差額	( 1,254)	51,296
年底餘額	(\$ 350)	\$ 904

##### 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

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 54,618	\$ 96,652
當年度產生 未實現損益－權益 工具	66,873	13,751
處分權益工具累計損益 移轉至保留盈餘	( 90,577)	( 55,785)
年底餘額	\$ 30,914	\$ 54,618

(五) 庫藏股票

(單位：仟股)

收回原因	期初股數	本年度增加	本年度減少	期末股數
<u>112年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>
<u>111年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票之相關資訊如下：

子公司名稱	持有股數 (仟股)	帳面金額	市價
<u>112年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 24,850</u>	<u>\$ 24,850</u>
<u>111年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 27,795</u>	<u>\$ 27,795</u>

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

二三、收入

(一) 合約餘額

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據(附註七)	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 1,811</u>
應收帳款(附註七)	<u>\$ 16,696</u>	<u>\$ 3,579</u>
應收帳款—關係人(附註七)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 563</u>
長期應收票據及帳款(附註七)	<u>\$ 156</u>	<u>\$ 878</u>
合約資產—流動(含應收工程保留款)		
不動產建造	\$ 101,616	\$ 116,120
減：備抵損失	( <u>52,090</u> )	( <u>52,090</u> )
	<u>\$ 49,526</u>	<u>\$ 64,030</u>
合約負債—流動		
銷售房地	<u>\$ 865,097</u>	<u>\$ 1,177,636</u>

合約資產備抵損失之變動資訊如下：

	112年度	111年度
年初餘額	<u>\$ 52,090</u>	<u>\$ -</u>
加：本年度提列減損損失	<u>-</u>	<u>52,090</u>
年底餘額	<u>\$ 52,090</u>	<u>\$ 52,090</u>

(二) 合約成本相關資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 264,026</u>	<u>\$ 233,922</u>

合併公司考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金等支出可全數回收。112及111年度認列營業費用（帳列廣告費）分別為41,289仟元及147,034仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三四。

二四、稅前淨利項目

(一) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
股利收入	\$ 5,208	\$ 16,605
違約金收入	2,273	2,863
其他（附註二九）	<u>2,302</u>	<u>23,365</u>
	<u>\$ 9,783</u>	<u>\$ 42,833</u>

(二) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量金		
融資產之淨利益	\$ 2,385	\$ 12,442
外幣兌換利益	1	3
其他損失	-	( 1,268)
什項支出	<u>( 144)</u>	<u>( 3,038)</u>
	<u>\$ 2,242</u>	<u>\$ 8,139</u>

(三) 財務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行借款利息	\$ 291,026	\$ 258,599
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>( 109,848)</u>	<u>( 65,267)</u>
	<u>\$ 181,178</u>	<u>\$ 193,332</u>
利息資本化利率	1.80%-2.16%	1.20%-1.80%

(四) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
不動產、廠房及設備	\$ 962	\$ 1,307
投資性不動產	70,267	59,273
無形資產	<u>1,504</u>	<u>4,694</u>
合計	<u>\$ 72,733</u>	<u>\$ 65,274</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 68,724	\$ 57,693
營業費用	<u>2,505</u>	<u>2,887</u>
	<u>\$ 71,229</u>	<u>\$ 60,580</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 218	\$ 159
營業費用	<u>1,286</u>	<u>4,535</u>
	<u>\$ 1,504</u>	<u>\$ 4,694</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 77,181</u>	<u>\$ 65,931</u>

(六) 員工福利費用

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 173,119	\$ 195,654
退職後福利		
確定提撥計畫	6,749	6,293
確定福利計畫	( 228)	( 34)
其他員工福利	<u>5,231</u>	<u>10,037</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 184,871</u>	<u>\$ 211,950</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 63,046	\$ 46,529
營業費用	<u>121,825</u>	<u>165,421</u>
	<u>\$ 184,871</u>	<u>\$ 211,950</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。112及111年度

員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 3 月 7 日及 112 年 3 月 29 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工酬勞	0.50%	0.50%
董事酬勞	0.50%	0.50%

金額

	<u>112年度</u>				<u>111年度</u>			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$ 3,047			-	\$ 10,267			-
董事酬勞		3,047		-		10,267		-

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

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

有關本公司 112 及 111 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、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：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$ 159	\$ 3,287
土地增值稅	12,542	48,281
未分配盈餘加徵	49,576	11,879
以前年度之調整	( 15)	( 2,598)
	<u>62,262</u>	<u>60,849</u>
遞延所得稅		
當期產生者	<u>20,263</u>	<u>6,831</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 82,525</u>	<u>\$ 67,680</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 603,396</u>	<u>\$ 2,032,919</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 120,679	\$ 406,584
稅上不可減除之費損	20	904
免稅所得	( 111,793)	( 367,364)
未認列之可減除暫時性差異	5,318	( 20,142)
未認列之虧損扣抵	6,039	( 13,151)
土地增值稅	12,542	48,281
基本稅額應納差額	-	3,287
房地合一稅	159	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 15)	( 2,598)
未分配盈餘加徵	<u>49,576</u>	<u>11,879</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 82,525</u>	<u>\$ 67,680</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 18</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 48,685</u>	<u>\$ 14,900</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>112年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	\$ 69,865	\$ 19,793	\$ -	\$ 89,658
金融工具未實現損益	<u>3,242</u>	<u>470</u>	-	<u>3,712</u>
	<u>\$ 73,107</u>	<u>\$ 20,263</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 93,370</u>
<u>111年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	\$ 65,596	\$ 4,269	\$ -	\$ 69,865
金融工具未實現損益	<u>680</u>	<u>2,562</u>	-	<u>3,242</u>
	<u>\$ 66,276</u>	<u>\$ 6,831</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,107</u>

(四) 未於合併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

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
虧損扣抵		
115 年度到期	\$ 7,017	\$ 7,204
116 年度到期	287,217	287,217
117 年度到期	213,428	213,428
118 年度到期	288,363	343,495
119 年度到期	76,625	91,024
120 年度到期	378,939	378,939
122 年度到期	<u>99,912</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,351,501</u>	<u>\$ 1,321,307</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,916,321</u>	<u>\$ 1,889,731</u>

(五) 所得稅核定情形

合併公司營利事業所得稅結算申報案件，稅捐稽徵機關核定情形如下：

	<u>核 定 年 度</u>
本公司	110 年度
助群營造	110 年度

## 二六、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	
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 1.10</u>	<u>\$ 4.15</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.10</u>	<u>\$ 4.15</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

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 520,871</u>	<u>\$ 1,965,239</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 520,871</u>	<u>\$ 1,965,239</u>

<u>股 數</u>	單位：仟股	
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	473,001	473,001
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>252</u>	<u>494</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>473,253</u>	<u>473,495</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合併公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及歸屬於本公司業主之權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

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

## 二八、金融工具

### (一) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 公允價值層級

112年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ _____	\$ _____	\$ 92,921	\$ 92,921
<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	\$ 153,440	\$ _____	\$ _____	\$ 153,440

111年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ _____	\$ _____	\$ 77,742	\$ 77,742
<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	\$ 309,112	\$ _____	\$ _____	\$ 309,112

112年及111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. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

112年度

<u>金 融 資 產</u>	<u>透過損益按公允</u> <u>價值衡量權益工具</u>
期初餘額	\$ 77,742
認列於損益	2,385
購 買	82,833
處 分	( 70,039)
期末餘額	\$ 92,921

111 年度

<u>金 融 資 產</u>	<u>透過損益按公允 價值衡量權益工具</u>
期初餘額	\$ 50,812
認列於損益	12,442
購 買	<u>14,488</u>
期末餘額	<u>\$ 77,742</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國外受益基金係依保管銀行提供之價格估計公允價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之 金融資產		
強制透過損益按公允價 值衡量	\$ 92,921	\$ 77,742
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	2,149,096	2,317,246
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	153,440	309,112
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註 2）	16,425,491	14,331,840

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

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

### (三) 財務風險管理目的與政策

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

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

#### 1. 市場風險

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

##### (1) 匯率風險

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

下表為合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之非貨幣性資產帳面金額。

112年12月31日

	外	幣	匯	率	帳面金額
外幣資產					
非貨幣性項目					
採權益法之關					
聯企業					
美元	\$	17,471	30.705	(美元:新台幣)	<u>\$ 576,719</u>

111年12月31日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外幣資產								
非貨幣性項目								
採權益法之關								
聯企業								
美元	\$	16,452	30.71	(美元：新台幣)				<u>\$ 505,227</u>

## (2) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 14,734,419	\$ 12,952,561

合併公司係以資產負債表日之非衍生工具之利率暴險額為基礎。面對浮動利率之金融資產及金融負債市場利率變動風險，合併公司以市場利率上升或下降1%作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。若利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司112及111年度之稅前淨利將分別下降147,344仟元及129,526仟元，主要因為合併公司之變動利率借款。

## (3) 權益證券價格風險

權益證券之市場風險包含權益證券市場價格變動所產生之風險，即因整體市場價格變動所產生之一般市場風險。合併公司因權益價格下跌1%時，112及111年度之其

他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動分別減少 1,534 仟元及 3,091 仟元。

## 2. 信用風險

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

### (1) 營運相關信用風險

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

### (2) 財務信用風險

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

## 3. 流動性風險

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

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

## (1) 流動性風險表

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

合併公司之非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

	112年12月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 5,138,921	\$ -	\$ -	\$ 5,138,921
應付短期票券—淨額	2,700,000	-	-	2,700,000
應付票據	25	-	-	25
應付帳款	136,076	256,832	-	392,908
應付帳款—關係人	284,787	-	-	284,787
其他應付款	725,990	185,914	-	911,904
長期借款	3,374,767	3,748,418	-	7,123,185
存入保證金	-	101,448	-	101,448
	<u>\$12,360,566</u>	<u>\$ 4,292,612</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$16,653,178</u>

	111年12月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
非衍生金融負債				
短期借款	\$ 4,283,110	\$ -	\$ -	\$ 4,283,110
應付短期票券—淨額	1,900,000	-	-	1,900,000
應付帳款	306,188	141,275	-	447,463
其他應付款	447,300	386,112	-	833,412
長期借款	1,664,248	5,349,887	-	7,014,135
存入保證金	-	98,404	-	98,404
	<u>\$ 8,600,846</u>	<u>\$ 5,975,678</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$14,576,524</u>

## (2) 融資額度

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 7,022,000 仟元及 9,434,500 仟元。

## 二九、關係人交易

### (一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
周文斌建築師事務所	屬實質關係人
宏園建設股份有限公司(宏園建設)	該公司負責人係本公司董事
宏泰人壽保險股份有限公司(宏泰人壽)	屬實質關係人
全億建設股份有限公司(全億建設)	屬實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

關係人名稱	與本公司之關係
富泰建設股份有限公司(富泰建設)	屬實質關係人
宏永建設股份有限公司(宏永建設)	屬實質關係人
堉群實業股份有限公司(堉群實業)	屬實質關係人
堉寶實業股份有限公司(堉寶實業)	屬實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

除已於其他附註揭露外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 營業收入

關係人類別 / 名稱	112年度	111年度
<u>工程收入</u>		
富泰建設	\$ 285	\$ 3,110
堉群實業	4,996	-
全億建設	218	1,965
	<u>\$ 5,499</u>	<u>\$ 5,075</u>
<u>租金收入</u>		
實質關係人	<u>\$ 8,526</u>	<u>\$ 8,419</u>

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

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

2. 勞務費(存貨-在建房地)

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

3. 合約資產

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

112 及 111 年度因關係人產生之合約資產並未提列預期信用減損損失。

4. 應收帳款－關係人（不含對關係人放款）

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

流通在外之應收關係人款項未收取保證。112 及 111 年度應收關係人款項並未提列預期信用減損損失。

5. 存出保證金

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>實質關係人</u>		
宏泰人壽	<u>\$ 4,663</u>	<u>\$ 4,494</u>

6. 取得投資性不動產

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>取 得 價 款</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
<u>實質關係人</u>			
宏泰人壽		<u>\$ 1,423,935</u>	<u>\$ -</u>

7. 應付帳款－關係人

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
<u>實質關係人</u>		
宏泰人壽	<u>\$ 284,787</u>	<u>\$ -</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

8. 存入保證金

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

9. 營業費用（租金支出）

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
<u>實質關係人</u>		
宏泰人壽	<u>\$ 18,563</u>	<u>\$ 18,274</u>

## 10. 其他收入

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
<u>實質關係人</u>		
宏泰人壽	\$ -	\$ 400

合併公司與宏泰人壽簽訂業務服務委任合約，合約期間為 107 年 12 月 1 日至 110 年 12 月 31 日，提供海都 1、海都 2 及海都 3 建案成屋銷售及客戶服務，合併公司依預估人力需求按月計價收款。

## 11. 共同開發

### (1) 北投石牌案

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

### (2) 捷四店鋪

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

## 12. 承攬合約

### 海洋都心 2 及商 1

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

### 13. 對主要管理階層之獎酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 35,815	\$ 23,002
退職後福利	108	108
	<u>\$ 35,923</u>	<u>\$ 23,110</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

### 三十、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券－淨額及工程保固之擔保品：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨－淨額	\$ 4,832,177	\$ 5,962,499
投資性不動產－淨額	9,512,619	11,175,545
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－淨額	-	251,700
質押定存單（帳列其他金融資 產）	-	45,461
	<u>\$ 14,344,796</u>	<u>\$ 17,435,205</u>

### 三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

- (一) 截至 112 年及 111 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 10,986,166 仟元及 13,128,356 仟元，已付金額分別為 10,819,969 仟元及 12,839,661 仟元。
- (二) 截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，子公司承包之工程契約總額（含當年度完工）分別為 7,314,817 仟元及 7,945,122 仟元，已收工程總額分別為 7,202,555 仟元及 7,791,088 仟元。
- (三) 截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，子公司已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 4,513,391 仟元及 3,938,766 仟元，已付款金額分別為 2,734,471 仟元及 1,848,850 仟元。

### 三二、其他

#### 未決訴訟案

與合併公司有關之重要法律訴訟案共計 10 件，要求給付共 309,569 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理。截至 112 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

### 三三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
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。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。

(附表六)

#### 三四、營運部門財務資訊

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

銷售房地－住宅及商辦大樓之銷售。

營建工程－住宅及商辦大樓之建造。

租 賃－投資性不動產之租賃。

#### (一) 部門收入與營運結果

	銷 售 房 地	營 建 工 程	租 賃	總 計
<u>112年度</u>				
來自外部客戶收入	\$ 2,192,396	\$ 6,367	\$ 354,353	\$ 2,553,116
部門間收入	-	1,474,640	-	1,474,640
部門收入	<u>\$ 2,192,396</u>	<u>\$ 1,481,007</u>	<u>\$ 354,353</u>	4,027,756
內部沖銷				( 1,474,640)
合併收入				<u>2,553,116</u>
部門損益	<u>\$ 870,236</u>	<u>\$ 3,582</u>	<u>\$ 277,172</u>	1,150,990
營業費用				( 474,529)
營業外收入及支出				( 73,065)
稅前淨利				<u>\$ 603,396</u>
<u>111年度</u>				
來自外部客戶收入	\$ 6,656,456	\$ 1,216	\$ 310,479	\$ 6,968,151
部門間收入	-	1,463,927	-	1,463,927
部門收入	<u>\$ 6,656,456</u>	<u>\$ 1,465,143</u>	<u>\$ 310,479</u>	8,432,078
內部沖銷				( 1,463,927)
合併收入				<u>6,958,151</u>
部門損益	<u>\$ 2,745,333</u>	<u>\$ 9,578</u>	<u>\$ 244,548</u>	2,999,459
營業費用				( 824,445)
營業外收入及支出				( 142,095)
稅前淨利				<u>\$ 2,032,919</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：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銷售房地	\$ 2,192,396	\$ 6,656,456
營建工程	6,367	1,216
租 賃	<u>354,353</u>	<u>310,479</u>
	<u>\$ 2,553,116</u>	<u>\$ 6,968,151</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 112 及 111 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 112 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	類別	科目	期 目 股 數 張	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	末		註 備
								市價	淨值	
本公司	股票 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動—淨額	3,610	\$ 59,029	0.17	\$	59,029	註 1	
	王道商業銀行股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動—淨額	9,460	94,411	0.31		94,411	註 1	
	基金 Monte Rosa V	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動—淨額	-	92,921	-		92,921	註 2	
	股票 宏盛建設股份有限公司	母 公 司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動—淨額	1,227	24,850	0.26		24,850	註 1	

註 1：市價係按 112 年 12 月 31 日收盤價計算。

註 2：市價係按 112 年 12 月份最後交易日之淨值計算。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表二

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考依據	取得目的及情形	其他約定事項
							所有權人	移轉日期			
本公司	台北市南港區玉成段二小段 232 地號	112.12.01 (註 1)	\$ 1,423,935	業已依照契約支付各期價款	宏泰人壽保險股份有限公司	實質關係人	—	102.01.11	\$935,529	配合本公司整體開發	—
						非關係人				1. 世邦魏理仕不動產估價師事務所之估價報告書,估價金額 \$1,459,320 仟元 2. 中華不動產估價師事務所之估價報告書,估價金額 \$1,465,835 仟元	

註 1：事實發生日係交易簽約日。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表三

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易		情形		交易條件與一般交易原		應收(付)餘	票據、帳款	備
			進(銷)貨金	額	估總進(銷)貨之比率	授信	信期	授信			
宏盛建設股份有限公司	助群營造股份有限公司	子公司	進	\$ 1,359,652	100%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	\$ -	-	註 1 及 2
助群營造股份有限公司	宏盛建設股份有限公司	母公司	銷	1,474,640	100%	依合約付款	比價決定	與一般交易同	-	-	註 2

註 1：本公司向關係人之進貨中，另含尚未支付之工程保留款 627,082 仟元，帳列其他應付款。

註 2：編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國 112 年 1 月 1 日至 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2)	交易往來情形		及	
					科目	金額		
0	宏盛建設公司		助群營造	1	存貨	\$ 233,363	註4	0.72
0	宏盛建設公司		助群營造	1	其他應付款	627,082	註4	1.94
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約資產	627,082	註4	1.94
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約資產	43,469	註4	0.13
1	助群營造		宏盛建設公司	2	合約負債	169,204	註4	0.52
1	助群營造		宏盛建設公司	2	工程收入	1,474,640	註4	57.76
1	助群營造		宏盛建設公司	2	工程成本	1,367,012	註4	53.54

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註2： 與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

註4： 本公司及子公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

註5： 編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 112 年 1 月 1 日至 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	投資金額		未	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	註
					始	末															
本公司	助群營造 HSCAC	台 北 美	土 木 建 築 工 程 承 包 承 攬 一 般 投 資	\$ 831,026 486,271	\$ 831,026 486,271	44,485 15.8	100 100	\$ 371,245 595,766	\$ 78,875 80,975	(\$ 31,392) 80,975	註 1 註 1										
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美 國	百 貨 商 場	481,951	481,951	-	30	576,719	281,057	84,317	註 1										

註 1：係以該公司同期間經會計師查核之財務報表計算。

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

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表六

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

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

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

## 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

### 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（以下簡稱宏盛建設）民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（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，上開個體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編製，足以允當表達宏盛建設民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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個體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，與宏盛建設保持超然獨立，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，對宏盛建設民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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。

茲對宏盛建設民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 銷售房地收入

宏盛建設民國 112 年度銷售房地收入 2,167,560 仟元，占總營業收入達 85%，對於個體財務報表係屬重大，為宏盛建設主要收入來源之一，是以本會計師將銷售房地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。請參閱個體財務報表附註四及二一。

本會計師執行之主要查核程序如下：

1. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 取得全年度銷售房地明細：(1)抽核經買賣雙方簽署之契約書，確認合約價款及交易標的；(2)抽核房地所有權移轉登記日期，以驗證房地所有權已移轉予買方。

#### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估宏盛建設繼續經營之能力、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建設或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

宏盛建設之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核個體財務報表之責任**

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體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，惟其目的非對宏盛建設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，以及使宏盛建設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個體財務報表使用者注意個體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建設不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於宏盛建設內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成宏盛建設查核意見。

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，決定對宏盛建設民國 112 年度個別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



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

會計師 謝 東 儒

謝 東 儒



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 7 日



民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年12月31日		111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)	\$ 839,458	2	\$ 1,279,432	4
1150	應收票據(附註四、七及二一)	722	-	1,811	-
1170	應收帳款-淨額(附註四、七及二一)	16,363	-	3,528	-
1180	應收帳款-關係人(附註四、七、二一及二七)	-	-	563	-
1200	其他應收款	771	-	577	-
130X	存貨-淨額(附註四、五、八、二七及二八)	14,777,270	46	13,152,190	43
1410	預付款項	681,507	2	613,844	2
1476	其他金融資產(附註四、九及二八)	861,872	3	658,465	2
1479	其他流動資產	10,815	-	16,668	-
1480	取得合約之增額成本(附註四及二一)	264,026	1	233,922	1
11XX	流動資產總計	<u>17,452,804</u>	<u>54</u>	<u>15,961,000</u>	<u>52</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及十)	92,921	-	77,742	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-淨額(附註四、十一及二八)	153,440	1	309,112	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	967,011	3	917,269	3
1600	不動產、廠房及設備-淨額(附註四、十三及二二)	1,402	-	512	-
1760	投資性不動產-淨額(附註四、十四、二二、二七及二八)	13,362,646	42	13,038,069	43
1780	無形資產-淨額(附註四及二二)	447	-	1,529	-
1920	存出保證金(附註十五及二七)	121,187	-	120,594	1
1930	長期應收票據及款項-淨額(附註四、七及二一)	156	-	878	-
1975	淨確定福利資產(附註四及十九)	14,586	-	15,236	-
1990	其他非流動資產-淨額(附註四及十六)	107,004	-	107,004	-
15XX	非流動資產總計	<u>14,820,800</u>	<u>46</u>	<u>14,587,945</u>	<u>48</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 32,273,604</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,548,945</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十七)	\$ 5,110,000	16	\$ 4,260,000	14
2110	應付短期票券-淨額(附註十七)	2,691,419	8	1,895,561	6
2130	合約負債(附註二一)	865,097	3	1,177,636	4
2150	應付票據	25	-	-	-
2170	應付帳款	51,621	-	78,386	-
2180	應付帳款-關係人(附註二七)	284,787	1	62,756	-
2200	其他應付款(附註十八)	629,935	2	650,837	2
2220	其他應付款-關係人(附註十八及二七)	627,082	2	335,917	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)	48,685	-	14,900	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註十七)	3,259,000	10	1,538,000	5
2399	其他流動負債	123,639	-	150,177	1
21XX	流動負債總計	<u>13,691,290</u>	<u>42</u>	<u>10,164,170</u>	<u>33</u>
	非流動負債				
2540	長期借款(附註十七)	3,674,000	12	5,259,000	17
2552	負債準備(附註四)	32,665	-	32,360	-
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	93,370	-	73,107	-
2645	存入保證金(附註十四及二七)	97,109	-	93,629	1
25XX	非流動負債總計	<u>3,897,144</u>	<u>12</u>	<u>5,458,096</u>	<u>18</u>
2XXX	負債總計	<u>17,588,434</u>	<u>54</u>	<u>15,622,266</u>	<u>51</u>
	權益(附註二十)				
3100	股 本	4,742,280	15	4,742,280	15
3200	資本公積	2,339,713	7	2,337,566	8
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,744,408	6	1,541,878	5
3320	特別盈餘公積	18,026	-	16,369	-
3350	未分配盈餘	5,856,001	18	6,278,886	21
3300	保留盈餘總計	7,618,435	24	7,837,133	26
3400	其他權益	30,564	-	55,522	-
3500	庫藏股票	(45,822)	-	(45,822)	-
31XX	權益總計	<u>14,685,170</u>	<u>46</u>	<u>14,926,679</u>	<u>49</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 32,273,604</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,548,945</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



宏盛建設股份有限公司

合併綜合損益表

民國 112 年及 111 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	112年度		111年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二一及二七）			
4100	\$ 2,167,560	85	\$ 6,656,456	96
4300	348,025	14	301,657	4
4881	24,836	1	-	-
4000	<u>2,540,421</u>	<u>100</u>	<u>6,958,113</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二二）			
5110	1,322,160	52	3,911,123	56
5300	75,987	3	64,738	1
5000	<u>1,398,147</u>	<u>55</u>	<u>3,975,861</u>	<u>57</u>
5900	<u>1,142,274</u>	<u>45</u>	<u>2,982,252</u>	<u>43</u>
	營業費用（附註二一、二二及二七）			
6100	121,129	5	320,129	5
6200	308,999	12	399,997	6
6450	(190)	-	14	-
6000	<u>429,938</u>	<u>17</u>	<u>720,140</u>	<u>11</u>
6900	<u>712,336</u>	<u>28</u>	<u>2,262,112</u>	<u>32</u>
	營業外收入及支出			
7100	10,865	-	3,739	-
7010	9,146	-	42,143	1
7020	2,202	-	9,410	-
7050	(180,751)	(7)	(193,242)	(3)
7060	49,583	2	(91,239)	(1)
7000	<u>(108,955)</u>	<u>(5)</u>	<u>(229,189)</u>	<u>(3)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 603,381	23	\$ 2,032,923	29
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	( 82,510)	( 3)	( 67,684)	( 1)
8200	本年度淨利	<u>520,871</u>	<u>20</u>	<u>1,965,239</u>	<u>28</u>
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目 (附註十九及二十)				
8311	確定福利計畫之再衡 量數	( 848)	-	4,086	-
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	66,873	3	13,751	-
8321	採用權益法認列子公 司及關聯企業之確 定福利計畫再衡量 數	601	-	198	-
8360	後續可能重分類至損益之 項目 (附註二十)				
8361	國外營運機構財務報 表換算之兌換差額	( 1,254)	-	51,296	1
8300	本年度其他綜合損益 (稅後淨額)	<u>65,372</u>	<u>3</u>	<u>69,331</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 586,243</u>	<u>23</u>	<u>\$ 2,034,570</u>	<u>29</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9710	基 本	<u>\$ 1.10</u>		<u>\$ 4.15</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.10</u>		<u>\$ 4.15</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅





民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	111 年 1 月 1 日餘額	本		保	留	盈	未分配盈餘	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	國外營運機構財務報表換算之兌換損益	庫	票	權	總
		股數(仟股)	金額										
A1	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,336,093	\$ 1,452,849	\$ 21,769	\$ 4,906,281	\$ 96,652	(\$ 50,392)	(\$ 45,822)	\$ 13,459,710			
B1	-	-	-	89,029	-	( 89,029)	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	5,400	5,400	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	( 569,074)	-	-	-	-	-	-	( 569,074)
D1	-	-	-	-	-	1,965,239	-	-	-	-	-	-	1,965,239
D3	-	-	-	-	-	4,284	13,751	51,296	-	-	-	-	69,331
D5	-	-	-	-	-	1,969,523	13,751	51,296	-	-	-	-	2,034,570
M1	-	-	1,473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,473
Q1	-	-	-	-	-	-	( 55,785)	-	-	-	-	-	-
Z1	474,228	4,742,280	2,337,566	1,541,878	16,369	6,278,886	54,618	904	( 45,822)	( 45,822)	-	-	14,926,679
B1	-	-	-	202,530	-	( 202,530)	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	1,657	1,657	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	( 829,899)	-	-	-	-	-	-	( 829,899)
D1	-	-	-	-	-	520,871	-	-	-	-	-	-	520,871
D3	-	-	-	-	-	( 247)	66,873	( 1,254)	-	-	-	-	65,372
D5	-	-	-	-	-	520,624	66,873	( 1,254)	-	-	-	-	586,243
M1	-	-	2,147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,147
Q1	-	-	-	-	-	90,577	( 90,577)	-	-	-	-	-	-
Z1	474,228	\$ 4,742,280	\$ 2,339,713	\$ 1,744,408	\$ 18,026	\$ 5,856,001	\$ 30,914	(\$ 350)	(\$ 45,822)	(\$ 45,822)	-	-	\$ 14,685,170

後附財務報表為本個體財務報告之一部分。



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



董事長：林新欽

宏盛建設股份有限公司

個體現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 603,381	\$ 2,032,923
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	69,183	58,366
A20200	攤銷費用	1,286	1,440
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	( 190)	14
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	( 2,346)	( 12,442)
A20900	利息費用	180,751	193,242
A21000	存貨跌價回升利益	( 5,829)	-
A21200	利息收入	( 10,865)	( 3,739)
A21300	股利收入	( 5,208)	( 16,605)
A22300	採用權益法認列之子公司及關 聯企業損益之份額	( 49,583)	91,239
A24100	外幣兌換損失（利益）	1	( 3)
A29900	提列負債準備	2,022	6,244
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金 融資產	( 12,833)	( 14,488)
A31130	應收票據	1,811	3,499
A31150	應收帳款	( 12,645)	( 1,063)
A31160	應收帳款－關係人	563	5,075
A31180	其他應收款	-	1,038
A31200	存 貨	( 472,467)	1,992,716
A31230	預付款項	( 67,663)	( 10,074)
A31250	其他金融資產	( 203,407)	459,502
A31270	取得合約之增額成本	( 30,104)	( 91,217)
A31240	其他流動資產	5,853	( 4,227)
A32240	淨確定福利資產	( 198)	( 76)
A32125	合約負債	( 312,539)	( 86,779)
A32130	應付票據	25	-
A32150	應付帳款	( 26,765)	( 28,904)
A32160	應付帳款－關係人	222,031	22,816
A32180	其他應付款	( 27,955)	( 4,897)
A32190	其他應付款－關係人	291,165	130,491

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
A32230	其他流動負債	(\$ 26,538)	(\$ 32,702)
A32200	負債準備	( 1,717)	( 2,779)
A33000	營運產生之現金流入	109,220	4,688,610
A33100	收取之利息	10,671	3,599
A33200	收取之股利	5,208	16,605
A33300	支付之利息	( 283,546)	( 260,022)
A33500	支付之所得稅	( 28,462)	( 52,766)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	( 186,909)	4,396,026
投資活動之現金流量			
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	222,545	142,163
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 1,491)	-
B03700	存出保證金減少(增加)	( 593)	157,415
B04500	購置無形資產	( 204)	-
B05400	購置投資性不動產	( 1,430,095)	( 36,613)
B07600	收取子公司股利	1,335	-
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	( 1,208,503)	262,965
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加(減少)	850,000	( 540,000)
C00600	應付短期票券增加(減少)	795,858	( 2,770,851)
C01600	舉借長期借款	2,174,000	3,509,000
C01700	償還長期借款	( 2,038,000)	( 3,622,000)
C03000	存入保證金增加	39,332	65,147
C03100	返還存入保證金	( 35,852)	( 52,250)
C04500	發放現金股利	( 829,899)	( 569,074)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	955,439	( 3,980,028)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	( 1)	3
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)數	( 439,974)	678,966
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,279,432	600,466
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 839,458	\$ 1,279,432

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：王智梅



# 宏盛建設股份有限公司

## 個體財務報告附註

民國 112 年及 111 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 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。

本個體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

本個體財務報告於 113 年 3 月 7 日經董事會通過。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

適用 112 年度修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 並未造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 113 年適用之金管會認可之 IFRSs 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日(註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日(註3)

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

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

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註2)

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

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

本公司評估上述準則、解釋之修正對本公司並無重大影響，截至本個體財務報告通過發布日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

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

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

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

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」暨相關權益項目。

### (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。

本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) 外 幣

本公司編製個體財務報告時，以本公司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。

#### (五) 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。

本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分轉為待售房地。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。

#### (六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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。投資帳面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。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司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；本公司於取得日所享有構成業務之子公司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收益。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

#### (七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，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。本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值變動之影響。

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。

#### (八) 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。本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。

(九) 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值變動之影響。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十一) 不動產、廠房及設備、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備及無形資產（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，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

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。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直

接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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。

## (十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二六。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及其他金融資產等）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定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係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

### (2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 365 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

### (3) 金融資產之除列

本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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 權益工具

本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。

本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，其帳面金額係按股票種類加權平均計算。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。

## (十三) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

本公司主要業務為委託營造廠商興建不動產及出售業務，於不動產之法定所有權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅

合約，基於商業慣例，該不動產對本公司並無其他用途，直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

#### (十四) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

##### 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本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。

#### (十五) 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。

## (十六) 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本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。

## (十七) 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。

## (十八) 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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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，惟本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本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。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本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。

本公司於發展重大會計估計值時，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。

#### 估計及假設不確定性之主要來源

##### 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。

#### 六、現金及約當現金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 700	\$ 600
銀行支票及活期存款	<u>838,758</u>	<u>1,278,832</u>
	<u>\$ 839,458</u>	<u>\$ 1,279,432</u>

#### 七、應收票據、應收帳款－淨額及應收帳款－關係人

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應收票據	\$ -	\$ 350
應收分期票據	878	2,339
減：長期應收分期票據	( 156)	( 878)
一年內到期之應收分期票據	<u>722</u>	<u>1,461</u>
	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 1,811</u>
應收帳款	\$ 16,377	\$ 3,615
一年內到期之應收分期帳款	<u>-</u>	<u>117</u>
小計	16,377	3,732
減：備抵損失	( 14)	( 204)
合計	16,363	3,528
應收帳款－關係人	<u>-</u>	<u>563</u>
	<u>\$ 16,363</u>	<u>\$ 4,091</u>

本公司主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。故本公司之應收款項係客戶購買本公司銷售之房地產所產生，其收款條件係依銷售合約約定方式收款。若客戶因貸款額度不足產生之應收帳款，本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。

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

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算，本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。

本公司衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

112 年 12 月 31 日

	未 逾 期	逾 期 1 ~ 3 6 5 天	逾 期 3 6 5 天 以 上	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 16,363	\$ -	\$ 14	\$ 16,377
備抵損失(存續期間預 期信用損失)	-	-	( 14)	( 14)
攤銷後成本	<u>\$ 16,363</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,363</u>

111 年 12 月 31 日

	未 逾 期	逾 期 1 ~ 3 6 5 天	逾 期 3 6 5 天 以 上	合 計
預期信用損失率	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 4,091	\$ -	\$ 204	\$ 4,295
備抵損失(存續期間預 期信用損失)	-	-	( 204)	( 204)
攤銷後成本	<u>\$ 4,091</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,091</u>

應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 204	\$ 190
本年度迴轉減損損失	( 190)	-
本年度提列減損損失	-	14
年底餘額	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 204</u>

## 八、存貨－淨額

	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	\$ 3,727,932	\$ 3,109,741
營建用地	6,034,267	4,977,021
在建房地	5,156,598	5,203,564
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小計	14,920,063	13,291,592
備抵存貨跌價損失	( <u>142,793</u> )	( <u>139,402</u> )
	<u>\$ 14,777,270</u>	<u>\$ 13,152,190</u>

銷貨成本性質如下：

	112年度	111年度
已銷售之存貨成本	\$ 1,327,989	\$ 3,911,123
存貨跌價回升利益	( <u>5,829</u> )	<u>-</u>
	<u>\$ 1,322,160</u>	<u>\$ 3,911,123</u>

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 11,201,393 仟元及 11,710,566 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二八。

### (一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	112年12月31日	111年12月31日
伯爵特區	灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛蒙德里安（原名 宏盛新世界 2）	新 1	14,736	142,213
海洋都心 2	海都 2	72,620	102,026
宏盛水悅	新 3	492,966	1,088,476
海上皇宮	田 245	1,311,340	1,311,340
智興段	智 1	1,827,006	-
宏盛帝璽	建北	<u>-</u>	<u>456,422</u>
小計		3,727,932	3,109,741
備抵存貨跌價損失		( <u>9,264</u> )	( <u>9,264</u> )
		<u>\$ 3,718,668</u>	<u>\$ 3,100,477</u>

本公司分別於 112 年及 111 年度將海洋都心 2 及海洋都心 3 和宏盛帝寶帳面金額為 11,219 仟元及 1,429,412 仟元轉供出租，由待售轉列投資性不動產項下，請參閱附註十四。

本公司於 112 年 12 月將汐止區智興段帳面金額為 1,827,006 仟元完工轉供銷售，由在建房地轉列待售房地項下。

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

(二) 營建用地

項 目 名 稱	112年12月31日	111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	2,937	2,937
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	2,495,048
淡水區新市段	1,936,388	1,936,388
新莊區副都心六小段	163,446	-
汐止區智興段	252,607	252,607
士林區福林段	46,274	46,403
內湖區石潭段	806,066	-
中山區榮星段	<u>107,273</u>	<u>19,410</u>
小 計	6,034,267	4,977,021
備抵存貨跌價損失	( <u>133,529</u> )	( <u>124,309</u> )
	<u>\$ 5,900,738</u>	<u>\$ 4,852,712</u>

本公司於於 112 年 1 月及 8 月將新莊區副都心六小段、內湖區石潭段及中山區榮星段土地成本為 163,446 仟元、806,066 仟元及 87,863 仟元轉供自用，由投資性不動產轉列營建用地項下，請參閱附註十四。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
汐止區智興段一智 1	\$ -	\$ 1,302,271
北投區振興段一石牌	2,933,053	1,868,431
新店區斯馨段一斯馨	<u>2,223,545</u>	<u>2,032,862</u>
小 計	5,156,598	5,203,564
備抵存貨跌價損失	-	( <u>5,829</u> )
	<u>\$ 5,156,598</u>	<u>\$ 5,197,735</u>

(四) 預付土地款

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

九、其他金融資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
受限制銀行存款－價金信託專戶	\$ 815,993	\$ 613,004
質押定存單	-	45,461
三個月以上之定期存款	<u>45,879</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 861,872</u>	<u>\$ 658,465</u>

價金信託專戶係將預售屋價金交付信託，由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

十、透過損益按公允價值衡量之金融工具－非流動

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
非衍生金融資產		
國外受益憑證	<u>\$ 92,921</u>	<u>\$ 77,742</u>

十一、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－淨額

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

項 目 名 稱	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
上市股票	<u>\$153,440</u>	<u>\$309,112</u>

本公司調整投資部位以分散風險，於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別按公允價值 222,545 仟元及 142,163 仟元出售部分股票投資，相關其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益 90,577 仟元及 55,785 仟元則轉入保留盈餘。

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資質押之資訊，請參閱附註二八。

## 十二、採用權益法之投資

	112年12月31日	111年12月31日
投資子公司	<u>\$ 967,011</u>	<u>\$ 917,269</u>
助群營造股份有限公司（助群營造）	\$ 371,245	\$ 401,224
Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	<u>595,766</u>	<u>516,045</u>
	<u>\$ 967,011</u>	<u>\$ 917,269</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	112年12月31日	111年12月31日
助群營造	100%	100%
HSCAC	100%	100%

採用權益法之投資損益及其他綜合損益份額，除 111 年度 HSCAC 係按未經會計師查核之財務報表計算外，其餘按經會計師查核之財務報表計算；惟本公司管理階層認為上述子公司 111 年度財務報表倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

## 十三、不動產、廠房及設備－淨額

	辦公設備	運輸設備	其他設備	合計
<u>成 本</u>				
111 年 1 月 1 日餘額	<u>\$ 5,804</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 9,392</u>	<u>\$ 18,103</u>
111 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 5,804</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 9,392</u>	<u>\$ 18,103</u>
<u>累計折舊</u>				
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 5,529	\$ 2,471	\$ 8,811	\$ 16,811
折舊費用	<u>111</u>	<u>221</u>	<u>448</u>	<u>780</u>
111 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 5,640</u>	<u>\$ 2,692</u>	<u>\$ 9,259</u>	<u>\$ 17,591</u>
111 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 215</u>	<u>\$ 133</u>	<u>\$ 512</u>

(接次頁)

(承前頁)

	辦公設備	運輸設備	其他設備	合計
<u>成本</u>				
112年1月1日餘額	\$ 5,804	\$ 2,907	\$ 9,392	\$ 18,103
增 添	-	-	1,491	1,491
處 分	( <u>26</u> )	<u>-</u>	<u>-</u>	( <u>26</u> )
112年12月31日餘額	<u>\$ 5,778</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 10,883</u>	<u>\$ 19,568</u>
<u>累計折舊</u>				
112年1月1日餘額	\$ 5,640	\$ 2,692	\$ 9,259	\$ 17,591
折舊費用	91	184	326	601
處 分	( <u>26</u> )	<u>-</u>	<u>-</u>	( <u>26</u> )
112年12月31日餘額	<u>\$ 5,705</u>	<u>\$ 2,876</u>	<u>\$ 9,585</u>	<u>\$ 18,166</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 73</u>	<u>\$ 31</u>	<u>\$ 1,298</u>	<u>\$ 1,402</u>

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

辦公設備	3至10年
運輸設備	5年
其他設備	3至5年

本公司並未質押上述不動產、廠房及設備。

#### 十四、投資性不動產－淨額

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成本</u>							
111年1月1日餘額	\$ 9,592,790		\$ 2,424,090			\$ 12,016,880	
增 添	-		36,613			36,613	
自存貨轉入	<u>747,275</u>		<u>682,137</u>			<u>1,429,412</u>	
111年12月31日餘額	<u>\$ 10,340,065</u>		<u>\$ 3,142,840</u>			<u>\$ 13,482,905</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
111年1月1日餘額	\$ 58,196		\$ 329,054			\$ 387,250	
折舊費用	<u>-</u>		<u>57,586</u>			<u>57,586</u>	
111年12月31日餘額	<u>\$ 58,196</u>		<u>\$ 386,640</u>			<u>\$ 444,836</u>	
111年12月31日淨額	<u>\$ 10,281,869</u>		<u>\$ 2,756,200</u>			<u>\$ 13,038,069</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成 本</u>							
112年1月1日餘額	\$ 10,340,065		\$ 3,142,840			\$ 13,482,905	
增 添	1,424,601		5,494			1,430,095	
自存貨轉入	5,619		5,600			11,219	
轉出至存貨	( <u>1,057,375</u> )		-			( <u>1,057,375</u> )	
112年12月31日餘額	<u>\$ 10,712,910</u>		<u>\$ 3,153,934</u>			<u>\$ 13,866,844</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
112年1月1日餘額	\$ 58,196		\$ 386,640			\$ 444,836	
折舊費用	-		68,582			68,582	
轉出至存貨	( <u>9,220</u> )		-			( <u>9,220</u> )	
112年12月31日餘額	<u>\$ 48,976</u>		<u>\$ 455,222</u>			<u>\$ 504,198</u>	
112年12月31日淨額	<u>\$ 10,663,934</u>		<u>\$ 2,698,712</u>			<u>\$ 13,362,646</u>	

本公司之投資性不動產－建築物係以直線基礎按耐用年數37至55年攤提折舊。

本公司於112年12月向宏泰人壽保險股份有限公司購入南港區玉成段二小段232地號之土地1,423,935仟元，供出租使用。該地號土地所有權人為本公司與泰和建築經理、宏偉建設及高君共同持有（本公司47.47%、泰和建築經理22.73%、宏偉建設17.50%、高君12.30%），就南港區玉成段採共同開發方式興建，並由土地所有權人協議依同等比例支付營建費用及分配。

本公司投資性不動產公允價值主要係以非關係人之鑑價公司所評估之鑑價報告及管理階層依據公告現值等為基礎。評價之公允價值如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
公允價值	<u>\$30,290,664</u>	<u>\$23,697,247</u>

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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 97,109 仟元及 93,629 仟元（帳列存入保證金）。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額（不包含變動租賃給付）如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
第 1 年	\$ 302,093	\$ 248,277
第 2 年	238,419	124,656
第 3 年	205,512	84,118
第 4 年	150,078	45,191
第 5 年	103,497	15,633
超過 5 年	<u>46,054</u>	<u>12,432</u>
	<u>\$ 1,045,653</u>	<u>\$ 530,307</u>

本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，請參閱附註二八。

#### 十五、存出保證金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
合建保證金	\$ 117,038	\$ 117,038
其他保證金	<u>4,149</u>	<u>3,556</u>
	<u>\$ 121,187</u>	<u>\$ 120,594</u>

#### 十六、其他非流動資產－淨額

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
土 地	\$ 272,948	\$ 272,948
累計減損	<u>( 165,944)</u>	<u>( 165,944)</u>
	<u>\$ 107,004</u>	<u>\$ 107,004</u>

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

## 十七、借    款

### (一) 短期借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
銀行信用借款	\$ 630,000	\$ 630,000
銀行擔保借款（附註二八）	<u>4,480,000</u>	<u>3,630,000</u>
	<u>\$ 5,110,000</u>	<u>\$ 4,260,000</u>
銀行信用借款利率	2.12%-2.65%	1.96%-2.47%
銀行擔保借款利率	2.04%-2.58%	1.34%-2.13%

### (二) 應付短期票券－淨額

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應付商業本票（附註二八）	\$ 2,700,000	\$ 1,900,000
減：應付短期票券折價	<u>( 8,581)</u>	<u>( 4,439)</u>
	<u>\$ 2,691,419</u>	<u>\$ 1,895,561</u>
利    率	2.12%-2.59%	2.06%-2.44%

### (三) 長期借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
銀行信用借款	\$ 569,000	\$ -
銀行擔保借款（附註二八）	6,364,000	6,797,000
減：一年內到期之長期借款	<u>( 3,259,000)</u>	<u>( 1,538,000)</u>
長期借款	<u>\$ 3,674,000</u>	<u>\$ 5,259,000</u>
到期日區間	113.01.19- 115.08.10	112.08.10- 114.12.31
利    率	1.78%-2.75%	1.66%-2.61%

## 十八、其他應付款

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 112 年及 111 年 12 月 31 日止分別為 1,206,863 仟元及 912,915 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。該保留期間為本公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

## 十九、退職後福利計畫

### (一) 確定提撥計畫

本公司所適用「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

本公司依我國「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%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，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	\$ 6,845	\$ 6,389
計畫資產公允價值	( 21,431)	( 21,625)
淨確定福利資產	( \$ 14,586)	( \$ 15,236)

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
111年1月1日	\$ 9,385	(\$ 20,459)	(\$ 11,074)
利息費用(收入)	65	( 141)	( 76)
認列於損益	65	( 141)	( 76)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 1,725)	( 1,725)
精算利益—財務假設變動	( 427)	-	( 427)
精算利益—經驗調整	( 1,934)	-	( 1,934)
認列於其他綜合損益	( 2,361)	( 1,725)	( 4,086)
雇主提撥	-	-	-
福利支付	( 700)	700	-
111年12月31日	6,389	( 21,625)	( 15,236)
利息費用(收入)	83	( 281)	( 198)
認列於損益	83	( 281)	( 198)

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 資產
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 180)	(\$ 180)
精算損失—財務假設變動	8	-	8
精算損失—經驗調整	<u>1,020</u>	<u>-</u>	<u>1,020</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,028</u>	<u>(180)</u>	<u>848</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
福利支付	<u>(655)</u>	<u>655</u>	<u>-</u>
112年12月31日	<u>\$ 6,845</u>	<u>(\$ 21,431)</u>	<u>(\$ 14,586)</u>

本公司因「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，惟本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。

本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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率	<u>1.28%</u>	<u>1.30%</u>
薪資預期增加率	<u>1.50%</u>	<u>1.50%</u>

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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>104</u> )	(\$ <u>104</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 106</u>	<u>\$ 106</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 70</u>
減少 0.25%	( <u>\$ 87</u> )	( <u>\$ 89</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。

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
預期1年內提撥金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
確定福利義務平均到期期間	1年	1年

## 二十、權益

### (一) 股本

#### 普通股

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
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>474,228</u>	<u>474,228</u>
已發行股本	<u>\$ 4,742,280</u>	<u>\$ 4,742,280</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

## (二) 資本公積

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u> (註)		
股票發行溢價	\$ 2,263,197	\$ 2,263,197
庫藏股票交易	62,790	60,643
實際取得子公司股權價值與帳面價值差額	4,220	4,220
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
處分資產增益	5	5
其他	<u>9,501</u>	<u>9,501</u>
	<u>\$ 2,339,713</u>	<u>\$ 2,337,566</u>

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

## (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程之員工及董事酬勞分派政策，請參閱附註二二。

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

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

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

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

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 202,530	\$ 89,029		
特別盈餘公積提列(迴轉)	1,657	( 5,400)		
現金股利	829,899	569,074	\$ 1.75	\$ 1.20

本公司 113 年 3 月 7 日董事會擬議 112 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	\$ 61,120	
特別盈餘公積	2,945	
現金股利	474,228	\$ 1.00

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 5 月 30 日召開之股東會決議。

#### (四) 其他權益項目

##### 1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 904	(\$ 50,392)
換算國外營運機構淨資產所產生之換算差額	( 1,254)	51,296
年底餘額	(\$ 350)	\$ 904

##### 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

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 54,618	\$ 96,652
當年度產生		
未實現損益－權益工具	66,873	13,751
處分權益工具累計損益移轉		
至保留盈餘	( 90,577)	( 55,785)
年底餘額	\$ 30,914	\$ 54,618

(五) 庫藏股票

(單位：仟股)

收回原因	期初股數	本期增加	本期減少	期末股數
<u>112年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>
<u>111年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,227</u>

子公司於資產負債表日持有本公司股票，相關資訊如下：

子公司名稱	持有股數 (仟股)	帳面金額	市價
<u>112年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 24,850</u>	<u>\$ 24,850</u>
<u>111年12月31日</u>			
助群營造	<u>1,227</u>	<u>\$ 27,795</u>	<u>\$ 27,795</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、收入

(一) 合約餘額

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據(附註七)	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 1,811</u>
應收帳款(附註七)	<u>\$ 16,363</u>	<u>\$ 3,528</u>
應收帳款—關係人(附註七)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 563</u>
長期應收票據及款項(附註七)	<u>\$ 156</u>	<u>\$ 878</u>
合約負債—流動 銷售房地	<u>\$ 865,097</u>	<u>\$ 1,177,636</u>

(二) 合約成本相關資產

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流動</u> 取得合約之增額成本	<u>\$264,026</u>	<u>\$233,922</u>

本公司考量過去歷史經驗，認為取得合約所支付之佣金等支出可全數回收。112及111年度認列營業費用(帳列廣告費)分別為41,289仟元及147,034仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分請參閱 112 年度合併財務報告附註三四。

二二、稅前淨利項目

(一) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
股利收入	\$ 5,208	\$ 16,605
違約金收入	2,273	2,863
其他(附註二七)	<u>1,665</u>	<u>22,675</u>
	<u>\$ 9,146</u>	<u>\$ 42,143</u>

(二) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量金 融資產之淨利益	\$ 2,346	\$ 12,442
外幣兌換利益	( 1)	3
什項支出	<u>( 143)</u>	<u>( 3,035)</u>
	<u>\$ 2,202</u>	<u>\$ 9,410</u>

(三) 財務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行借款利息	\$ 290,599	\$ 258,509
減：列入符合要件資產成本之 金額	<u>( 109,848)</u>	<u>( 65,267)</u>
	<u>\$ 180,751</u>	<u>\$ 193,242</u>
利息資本化利率	1.80%-2.16%	1.20%-1.80%

(四) 折舊及攤銷

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
不動產、廠房及設備	\$ 601	\$ 780
投資性不動產	68,582	57,586
無形資產	<u>1,286</u>	<u>1,440</u>
合計	<u>\$ 70,469</u>	<u>\$ 59,806</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 68,582	\$ 57,586
營業費用	<u>601</u>	<u>780</u>
	<u>\$ 69,183</u>	<u>\$ 58,366</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 1,286</u>	<u>\$ 1,440</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
產生租金收入之投資性不動 產之直接營運費用	<u>\$ 75,988</u>	<u>\$ 64,738</u>

(六) 員工福利費用

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 82,681	\$ 116,653
退職後福利		
確定提撥計畫	3,159	3,180
確定福利計畫	( 198)	( 76)
其他員工福利	<u>3,513</u>	<u>5,886</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 89,155</u>	<u>\$ 125,643</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 89,155</u>	<u>\$ 125,643</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為 0.2% 至 3.0% 及不高於 3% 提撥員工及董事酬勞。112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 3 月 7 日及 112 年 3 月 29 日經董事會決議如下：

估列比例

	112年度	111年度
員工酬勞	0.50%	0.50%
董事酬勞	0.50%	0.50%

金 額

	112年度			111年度		
	現	金 股	票	現	金 股	票
員工酬勞	\$ 3,047	\$ -	-	\$ 10,267	\$ -	-
董事酬勞	3,047	-	-	10,267	-	-

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。

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

有關本公司 112 及 111 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。

### 二三、所得稅

#### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	112年度	111年度
當期所得稅		
本期產生者	\$ 159	\$ 3,287
土地增值稅	12,542	48,281
未分配盈餘加徵	49,561	11,879
以前年度之調整	( 15)	( 2,594)
	<u>62,247</u>	<u>60,853</u>
遞延所得稅		
當期產生者	<u>20,263</u>	<u>6,831</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 82,510</u>	<u>\$ 67,684</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 603,381</u>	<u>\$ 2,032,923</u>
稅前淨利按法定稅率(20%)		
計算之所得稅費用	\$ 120,676	\$ 406,585
稅上不可減除之費損	20	19,166
免稅所得	( 126,962)	( 385,332)
未認列之可減除暫時性差異	6,584	( 30,722)
未認列之虧損扣抵	19,945	( 2,866)
土地增值稅	12,542	48,281
房地合一稅	159	-
基本稅額應納差額	-	3,287
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 15)	( 2,594)
未分配盈餘加徵	<u>49,561</u>	<u>11,879</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 82,510</u>	<u>\$ 67,684</u>

#### (二) 本期所得稅資產與負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 48,685</u>	<u>\$ 14,900</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>112 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	\$ 69,865	\$ 19,793	\$ -	\$ 89,658
金融工具未實現損益	<u>3,242</u>	<u>470</u>	<u>-</u>	<u>3,712</u>
	<u>\$ 73,107</u>	<u>\$ 20,263</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 93,370</u>
<u>111 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	\$ 65,596	\$ 4,269	\$ -	\$ 69,865
金融工具未實現損益	<u>680</u>	<u>2,562</u>	<u>-</u>	<u>3,242</u>
	<u>\$ 66,276</u>	<u>\$ 6,831</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,107</u>

(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

	112年12月31日	111年12月31日
虧損扣抵		
115 年度到期	\$ 7,017	\$ 7,204
116 年度到期	287,217	287,217
117 年度到期	213,428	213,428
118 年度到期	288,363	288,363
120 年度到期	378,939	378,938
122 年度到期	<u>99,912</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,274,876</u>	<u>\$ 1,175,150</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,832,595</u>	<u>\$ 1,799,676</u>

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 110 年度之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

## 二四、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	
	112年度	111年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.10</u>	<u>\$ 4.15</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.10</u>	<u>\$ 4.15</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

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 520,871</u>	<u>\$ 1,965,239</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 520,871</u>	<u>\$ 1,965,239</u>

### 股 數

單位：仟股

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	473,001	473,001
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>252</u>	<u>494</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>473,253</u>	<u>473,495</u>

若本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。

## 二五、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保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。本公司之整體策略並無重大變化。

本公司資本結構係由淨債務（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。

本公司不須遵守其他外部資本規定。

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

## 二六、金融工具

### (一) 公允價值資訊—以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

#### 1. 公允價值層級

##### 112年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國外受益憑證	\$ _____	\$ _____	\$ 92,921	\$ 92,921
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市(櫃)股票	\$ 153,440	\$ _____	\$ _____	\$ 153,440

##### 111年12月31日

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

112及111年度皆無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

#### 2. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

##### 112年度

金 融 資 產	透過損益按公允價值衡量權益工具
期初餘額	\$ 77,742
認列於損益	2,346
購 買	12,833
期末餘額	\$ 92,921

111 年度

<u>金 融 資 產</u>	<u>透過損益按公允 價值衡量權益工具</u>
期初餘額	\$ 50,812
認列於損益	12,442
購 買	<u>14,488</u>
期末餘額	<u>\$ 77,742</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國外受益基金係依保管銀行提供之價格估計公允價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之 金融資產		
強制透過損益按公允價 值衡量	\$ 92,921	\$ 77,742
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	1,840,529	2,065,848
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	153,440	309,112
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註 2）	16,424,978	14,174,086

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

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

### (三) 財務風險管理目的與政策

本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，本公司致力於辨認、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。

本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。內部稽核人員協助本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

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

##### (1) 匯率風險

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

下表為本公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之非貨幣性資產帳面金額。

112年12月31日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外幣資產								
非貨幣性項目								
採權益法之子公司								
美元	\$	19,403	30.705	(美元：新台幣)	\$	<u>595,766</u>		

111年12月31日

	外	幣	匯	率	帳	面	金	額
外幣資產								
非貨幣性項目								
採權益法之子公司								
美元	\$	16,804	30.71	(美元：新台幣)	\$	<u>516,045</u>		

## (2) 利率風險

因本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。本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。本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。

本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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 14,734,419	\$ 12,952,561

本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，本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，本公司 112 及 111 年度之稅前淨利將分別下降 147,344 仟元及 129,526 仟元，主要因為本公司之變動利率借款。

## (3) 權益證券價格風險

權益證券之市場風險包含權益證券市場價格變動所產生之風險，即因整體市場價格變動所產生之一般市場風險。本公司因權益價格下跌 1% 時，112 及 111 年度之其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產分別減少 1,534 仟元及 3,091 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本公司財務損失之風險。截至個體資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務及本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

本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。

本公司投資之證券（帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產）均具活絡市場，故預期可輕易在市場上以接近公允價值之價格迅速出售金融資產。另本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) 流動性風險表

下表詳細說明本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，其係依據本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。

本公司之非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

	112年12月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
<u>非衍生金融負債</u>				
短期借款	\$ 5,138,921	\$ -	\$ -	\$ 5,138,921
應付短期票券—淨額	2,700,000	-	-	2,700,000
應付票據	25	-	-	25
應付帳款	51,621	-	-	51,621
應付帳款—關係人	284,787	-	-	284,787
其他應付款	677,235	579,782	-	1,257,017
長期借款	3,374,767	3,748,418	-	7,123,185
存入保證金	-	97,109	-	97,109
	<u>\$ 12,227,356</u>	<u>\$ 4,425,309</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,652,665</u>

	111年12月31日			
	1年以內	1年以上至3年	3年以上	合計
<u>非衍生金融負債</u>				
短期借款	\$ 4,283,110	\$ -	\$ -	\$ 4,283,110
應付短期票券—淨額	1,900,000	-	-	1,900,000
應付帳款	141,142	-	-	141,142
其他應付款	409,755	576,999	-	986,754
長期借款	1,664,248	5,349,887	-	7,014,135
存入保證金	-	93,629	-	93,629
	<u>\$ 8,398,255</u>	<u>\$ 6,020,515</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,418,770</u>

## (2) 融資額度

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 6,772,000 仟元及 9,184,500 仟元。

## 二七、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)	本公司採權益法評價之被投資公司
富泰建設股份有限公司 (富泰建設)	屬實質關係人
宏泰人壽保險股份有限公司 (宏泰人壽)	屬實質關係人
瑋群實業股份有限公司 (瑋群實業)	屬實質關係人
全億建設股份有限公司 (全億建設)	屬實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 營業收入

關係人類別 / 名稱	112年度	111年度
<u>租金收入</u>		
實質關係人	<u>\$ 8,576</u>	<u>\$ 8,419</u>

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

2. 工程款（存貨－在建房地）

關係人類別 / 名稱	112年度	111年度
<u>子公司</u>		
助群營造	<u>\$ 1,359,652</u>	<u>\$ 1,578,311</u>

本公司與助群營造簽訂工程合約情形如下：

(1) 112 年 12 月 31 日

工 地 別	承包方式	( 不 含 稅 )		
		合約總價款	已 付 金 額	未 付 金 額
汐止區智興段-智1	包工包料	<u>\$ 1,397,826</u>	<u>\$ 1,196,867</u>	<u>\$ 200,959</u>
北投區振興段-石牌	包工包料	<u>\$ 4,231,148</u>	<u>\$ 2,197,482</u>	<u>\$ 2,033,666</u>
新店區斯馨段-斯馨	包工包料	<u>\$ 853,775</u>	<u>\$ 542,733</u>	<u>\$ 311,042</u>

(2) 111 年 12 月 31 日

工 地 別	承包方式	( 不 含 稅 )		
		合約總價款	已 付 金 額	未 付 金 額
汐止區智興段-智1	包工包料	<u>\$ 1,315,614</u>	<u>\$ 992,169</u>	<u>\$ 323,445</u>
北投區振興段-石牌	包工包料	<u>\$ 4,231,148</u>	<u>\$ 1,188,945</u>	<u>\$ 3,042,203</u>
新店區斯馨段-斯馨	包工包料	<u>\$ 760,545</u>	<u>\$ 396,316</u>	<u>\$ 364,229</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。

3. 勞務費（存貨－在建房地）

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

4. 應收帳款－關係人（不含對關係人放款）

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

流通在外之應收關係人款項未收取保證。112及111年度應收關係人款項並未提列預期信用減損損失。

5. 存出保證金

關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
實質關係人	\$ 3,255	\$ 3,179

6. 取得投資性不動產

關係人類別／名稱	取	得	價	款
	112年度		111年度	
實質關係人				
宏泰人壽	\$ 1,423,935		\$ -	

7. 應付帳款－關係人（不含向關係人借款）

關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
子公司		
助群營造	\$ -	\$ 62,756
宏泰人壽	284,787	-
	\$ 284,787	\$ 62,756

流通在外之應收關係人款項未提供擔保。

8. 其他應付款

關係人類別／名稱	112年12月31日	111年12月31日
子公司		
助群營造	\$ 627,082	\$ 335,917

9. 存入保證金

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

10. 營業費用（租金支出）

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
實質關係人	<u>\$ 12,402</u>	<u>\$ 12,274</u>

11. 其他收入

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
實質關係人		
宏泰人壽	<u>\$ -</u>	<u>\$ 400</u>

本公司與宏泰人壽簽訂業務服務委任合約，合約期間為 107 年 12 月 1 日至 110 年 12 月 31 日，提供海都 1、海都 2 及海都 3 建案成屋銷售及客戶服務，本公司依預估人力需求按月計價收款。

12. 共同開發

(1) 北投石牌案

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

(2) 捷四店舖

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

### 13. 對主要管理階層之獎酬

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ 35,815	\$ 23,002
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 35,923</u>	<u>\$ 23,110</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。

### 二八、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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
存貨－淨額	\$ 4,832,177	\$ 5,962,499
投資性不動產－淨額	9,224,517	10,885,758
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－淨額	-	251,700
質押定存單（帳列其他金融資產 －流動）	<u>-</u>	<u>45,461</u>
	<u>\$ 14,056,694</u>	<u>\$ 17,145,418</u>

### 二九、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，本公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

截至 112 年及 111 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 17,468,915 仟元及 19,435,662 仟元，已付金額分別為 14,757,051 仟元及 15,417,091 仟元。

### 三十、其 他

#### 未決訴訟案

與本公司有關之重要法律訴訟案共計 4 件，要求給付共 148,224 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理。截至 112 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

### 三一、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
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. 被投資公司資訊：附表四。

#### (三) 大陸投資資訊

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

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

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

宏盛建設股份有限公司及轉投資事業

期末持有有價證券情形

民國 112 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(仟股) / 張數 / 單位	帳面金額	持股比例%	未備	
							市價 / 股權淨值	註
本公司	股票 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,610	\$ 59,029	0.17	\$ 59,029	註 1
	王道商業銀行股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	9,460	94,411	0.31	94,411	註 1
	基金 Monte Rosa V	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	92,921	-	92,921	註 2
助群營造	股票 宏盛建設股份有限公司	母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	1,227	24,850	0.26	24,850	註 1

註 1：市價係按 112 年 12 月 31 日收盤價計算。

註 2：市價係按 112 年 12 月份最後交易日之淨值計算。

宏盛建設股份有限公司及轉投資事業  
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 112 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易所	交易對象為關係人者，其前次移轉資料	價格參考依據	取得使用目的及情形	其他約定事項
本公司	台北市南港區玉成段二小段 232 地號	112.12.01 (註 1)	\$ 1,423,935	業已依照契約支付各期價款	宏泰人壽保險股份有限公司	實質關係人	-	金額 \$935,529 日期 102.01.11	1. 世邦魏理仕不動產估價師事務所之估價報告書,估價金額 \$1,459,320 仟元 2. 中華不動產估價師事務所之估價報告書,估價金額 \$1,465,835 仟元	配合本公司整體開發	-

註 1：事實發生日係交易簽約日。

宏盛建設股份有限公司及轉投資事業  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易		情形		交易之條件與一般交易原則	應收(付)餘額	票據、帳款	註
			進(銷)貨金額	估總進(銷)貨之比率	授信期間	授信利率				
宏盛建設股份有限公司	助群營造股份有限公司	子公司	進	\$ 1,359,652	100%	依合約付款	與一般交易同	\$ -	-	註
助群營造股份有限公司	宏盛建設股份有限公司	母公司	銷	1,474,640	100%	依合約付款	與一般交易同	-	-	

註：本公司向關係人之進貨中，另含尚未支付之工程保留款 627,082 仟元，帳列其他應付款。

宏盛建設股份有限公司及轉投資事業  
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元

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 期 末 期 末	投 資 上 期 期 末	金 額 期 末	本 期 股 數 ( 仟 股 )	末 比 率 ( %)	持 有 帳 面 金 額	被 投 資 公 司 本 期 損 益	之 認 列 ( 損 ) 益	備 註
本公司	助群營造 HSCAC	台北市 美國	土木建築工程承包承攬 一般投資	\$ 831,026 486,271	\$ 831,026 486,271	44,485 15.8	100 100	\$ 371,245 595,766	\$ 78,875 80,975	(\$ 31,392) 80,975		註 註
HSCAC	STC Garden Walk LLC	美國	百貨商場	481,951	481,951	-	30	576,719	281,057	84,317		註

註：係以該公司同期間經會計師查核之財務報表計算。

宏盛建設股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表五

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

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

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

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，有無財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	111 年度	112 年度	差異	
				金額	%
流動資產		16,234,812	17,547,785	1,312,973	8.09
非流動資產		14,490,401	14,743,811	253,410	1.75
資產總計		30,725,213	32,291,596	1,566,383	5.10
流動負債		10,317,504	13,688,163	3,370,659	32.67
非流動負債		5,481,030	3,918,263	(1,562,767)	(28.51)
負債總計		15,798,534	17,606,426	1,807,892	11.44
股本		4,742,280	4,742,280	0	0.00
資本公積		2,337,566	2,339,713	2,147	0.09
保留盈餘		7,837,133	7,618,435	(218,698)	(2.79)
權益總計		14,926,679	14,685,170	(241,509)	(1.62)
1.最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動之主要原因： 本期流動負債增加主要係一年內到期之長期借款增加所致。 本期非流動負債減少主要係一年內到期之長期借款增加所致。 2. 最近二年度資產、負債、股東權益並無重大影響。 3. 未來因應計畫：不適用。					

### 二、財務績效

#### (一)財務績效比較分析

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	111 年度	112 年度	增(減)金額	變動%
營業成本	3,968,692	1,402,126	(2,566,566)	(64.67)	
營業毛利	2,999,459	1,150,990	(1,848,469)	(61.63)	
營業費用	824,445	474,529	(349,916)	(42.44)	
營業利益	2,175,014	676,461	(1,498,553)	(68.90)	
營業外收入及支出	(142,095)	(73,065)	69,030	(48.58)	
稅後淨利	1,965,239	520,871	(1,444,368)	(73.50)	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	69,331	65,372	(3,959)	(5.71)	
本期綜合損益總額	2,034,570	586,243	(1,448,327)	(71.19)	
最近二年度營業收入、營業利益及稅後淨利重大變動之主要原因： 本期營業收入、營業利益及稅後淨利皆較上期減少，係因交屋認列收入戶數較少所致。					

#### (二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

已推案銷售個案：

- (1) 台北市南京東路捷運聯開大樓「宏盛國際金融中心」，招租已滿租。
- (2) 新北市淡水區宏盛海洋都心 III，招租完成 79%。
- (3) 宏盛蒙德里安，位於新北市淡水區，即將完銷。
- (4) 宏盛水悅，位於新北市淡水區，成屋熱銷中。
- (5) 宏盛海洋都心 II，位於新北市淡水區，即將完銷。
- (6) 宏盛心中央，位於新店央北重劃區，預售已完銷，預計 113 年完工交屋。

- (7) 宏盛淬白，位於台北市中山區，預售熱銷中。  
 (8) 宏盛掬白，位於台北市內湖區，預售熱銷中。  
 (9) 宏盛汐止案，位於新北市汐止區，預計 113 年完工後，成屋銷售。

### 三、現金流量

(一)最近二年度現金流量變動之分析說明：

項 目	111 年度	112 年度	增(減) %
現金流量比率	43.37	(1.05)	(102.42)
現金流量允當比率	115.09	78.51	(31.78)
現金再投資比率	19.12	(5.21)	(127.25)

增減比例變動分析說明：

- 1.現金流量比率減少：主要係因營業活動淨現金流量減少。
- 2.現金流量允當比率減少：主要係因營業活動淨現金流量減少、存貨增加。
- 3.現金再投資比率減少：主要係因營業活動淨現金流量減少。

(二)流動性不足之改善計畫：無此情形。

(三)未來一年現金流動性分析

期初現金 餘額①	預計全年來自 營業活動淨現 金流量②	預計全年來自 融資活動淨現 金流量③	預計現金 剩餘數額 ①+②+③	預計現金剩餘數額 之使用計畫	
				投資計畫	融資計畫
1,137,995	(3,181,943)	3,031,000	987,052	—	—

未來一年現金流量變動分析：

(1)營業活動：

預計新 3 及智 1 成屋之銷售及斯馨交屋可產生現金流入，惟本年度有購地規劃，致營業活動產生淨現金流出。

(2)投資活動：預計係維持一定額度之投資交易，藉以調節資金流量，將無重大變動。

(3)融資活動：因本年度有購地規劃，故計劃增加銀行融資。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

轉投資公司	112 年度 投資(損)益	投資政策	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來一年 投資計畫
助群營造(股)公司	被投資公司損益： 78,875 仟元 本公司認列損益： (31,392)仟元	本公司相關產 業投資	主因營建產業及總 經環境影響。	-	未來投資計畫 擬以產業整合 為主要規劃。
宏盛建設美國(股)公 司 HSCAC	被投資公司損益： 80,975 仟元 本公司認列損益： 80,975 仟元	本公司相關產 業投資	轉投資公司之投資 公司營運已轉虧為 盈。	-	

六、風險事項分析評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1.利率變動影響

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司從事之短期、長期借款及應付短期票券，係屬浮動利率之

債務，故市場利率變動將使短期、長期借款及應付短期票券有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，若市場利率增加 1%，將使本公司 112 年度之稅前淨利下降 147,344 仟元。

未來因應措施：未來與往來銀行協議，並以逐筆議價利率方式，以反應市場利率。

## 2. 匯率變動影響

本公司主要營業收支、長短期負債及資本支出大多以新台幣計價，目前僅於本國興建銷售，合作廠商亦大多為本公司廠商，故匯率變動對公司損益並無重大影響。

未來因應措施：無。

## 3. 通貨膨脹

未來因應措施：

(1) 本公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好之互動關係，透過採購成本的降低，使通貨膨脹的影響降至最低。

(2) 在客戶可接受之範圍內，適時反映成本，調整產品之售價。

(3) 本公司將持續爭取優惠利率以降低成本，於適當時機運用各種財務工具以降低利率變動，短期尚不致產生嚴重通貨膨脹之風險，故對公司損益尚無重大影響。

## (二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易等行為。

未來因應措施：

未來如要進行，將依經股東會通過之「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」、「取得或處分資產處理準則」進行。

## (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司為建設業，從事投資興建住宅業務，因此本公司並未設置研發部門，亦無提列研發費用。

## (四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司對於近來國內、外重要政策及法律變動，均已依相關規定變動。

因應措施：

徵詢相關律師及會計師等專業人士之意見，並採取適當措施因應，以達符合法令要求，故應不致於對公司財務業務產生重大影響。

## (五) 科技改變（包括資通安全風險）及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司已建置資通安全風險管理架構、組織及制度。主軸聚焦於扎根資安基礎、落實制度規範及資訊技術應用三個層面來進行，從內部資通安全管理辦法、並透過資訊科技主動通報資安風險事件，人員到組織全面提升資安意識。

1. 扎根資安基礎：定期檢視及升級網路基礎架構環境、持續修補內部系統潛在弱點、定期演練災難還原機制，實施人員資訊安全教育訓練實務課程，全面性的深化資安基礎防禦力。

2. 落實制度規範：訂定公司資訊安全管理制度，定期審視及檢核資安內控執行成效，並貼合國際資訊安全規範，落實資訊安全控管機制之運行。

3. 資訊技術應用：持續導入資訊安全設備及資安技術應用，透過如即時告警系統、端點防護系統、弱點掃描、入侵偵測聯防等技術應用，預先掌握資訊風險狀態，提升資安防禦立即應變能力。

- (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：  
本公司秉持穩健踏實之原則，企業形象良好，藉由進入資本市場，吸引更多優秀人才進入公司服務，厚植經營團隊實力，再將經營成果回饋股東及大眾，盡應有之社會責任，因此並無危及企業形象之情事發生，且無產生企業危機之風險。
- (七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：  
本公司截至目前為止無進行併購計劃，因此無此項可能產生的風險存在。
- (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：  
本公司截至目前為止無擴充廠房計劃，因此無此項可能產生的風險存在。
- (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：  
(1) 本公司進貨部份主要係以土地取得與發包給甲級營造廠承攬工程施作，屬於建設業之特性，故進貨交易筆數少而應付金額大，故無進貨過度集中情形。  
(2) 本公司以興建出售房地產為業，銷貨對象主要為一般大眾，故無銷貨過度集中情形。
- (十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：  
本公司最近年度並未有董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換之情形，截至 113 年停止過戶日，股東名簿記載之董事持有股數，以符合證券交易法第 26 條規定成數之標準。
- (十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：不適用。
- (十二) 訴訟或非訟事件：  
1. 與本公司有關之重要法律訴訟案共計 10 件，要求給付共 309,569 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理。截至 112 年 12 月 31 日止均由法院審理中。  
2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。
- (十三) 其他重要風險及因應措施：無。

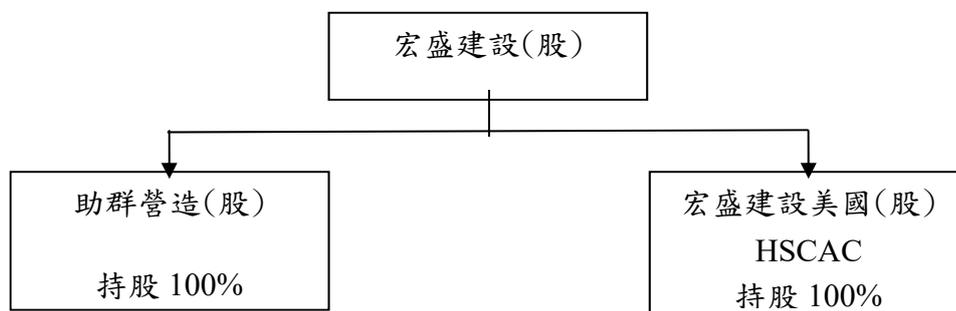
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一)關係企業合併營業報告書。

##### 1.關係企業組織圖：



##### 2.關係企業基本資料：

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
助群營造(股)	66/03/07	台北市松山區敦化北路 168 號 14 樓	新台幣 444,850 仟元	土木建築工程 承包承攬
宏盛建設美國 (股) HSCAC	107/09/20	台北市松山區敦化北路 168 號 14 樓	美金 15,800 仟元	一般投資

##### 3.推定為有控制與從屬關係者其共同股東資料：無。

##### 4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業。

##### 5.各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
助群營造(股)	董事長	郭力維	為宏盛建設(股)法人代表，總持有股份 44,484,950 股，占助群營造(股)總股數 100.00%。	
	董事	林心怡		
	董事	鍾兆政		
	監察人	陳育德		
宏盛建設美國(股) HSCAC	董事長	林新欽	為宏盛建設(股)法人代表，總持有股份 15,800 股，占宏盛建設美國(股)總股數 100.00%。	
	財務經理	陳育德		

##### 6.關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元；日期：112 年 12 月 31 日

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)
助群營造 (股)	444,850	1,335,697	814,276	521,421	1,481,007	69,260	78,875
宏盛建設美 國(股) HSCAC	486,271	555,483	-	555,483	-	(3,342)	40,101

(二)關係企業合併財務報表：

宏盛建設股份有限公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 112 年度（自民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 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十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 113 年 3 月 7 日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

單位：新臺幣仟元；股：%

子公司名稱 (註1)	實收資本額	資金來源	本公司持股比例	取得或處分期 日期	取得股數及金額 (註2)	處分股數及金額 (註2)	投資損益	截至年報刊印日止持有股數及金額(註3)	設定質權情形	本公司為子公司背書保證金額	本公司貸與子公司金額
助群營造(股)	444,850 仟元	自有資金	100%	無	無	無	無	1,227,150 股 26,752 仟元	無	無	無
				本年度截至年報刊印日止	無	無	無	無	無	無(註4)	無

註1：請依子公司別分別列示。

註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：持有及處分情形應分別列示。

註4：並說明其對公司財務績效及財務狀況之影響。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

宏盛建設股份有限公司



董事長：林新欽



中華民國一一三年四月刊印



宏盛建設股份有限公司  
Hung Sheng Construction Co., Ltd.

GOOD  
HOUSE

BETTER  
LIFE

