

股票代號：2534

可至以下網址查詢本年報資料
(網址：[http:// mops .twse.com.tw](http://mops.twse.com.tw))



宏盛建設股份有限公司

HUNG SHENG CONSTRUCTION LTD.

108 年度

年 報

中華民國 109 年 5 月 25 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：李禾汎

職稱：會計部襄理

電話：(02)2719-9999

電子郵件信箱：同左

二、公司地址及電話：

地址：台北市民生東路三段 156 號 19 樓之 5

電話：(02)2719-9999

三、辦理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：

姓 名：鄭旭然、陳麗琦

事務所：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

電 話：(02)2725-9988

網 址：<http://www.deloitte.com.tw>

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	5
參、公司治理報告	6
一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	7
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	12
四、公司治理運作情形	16
(一)董事會運作情形	16
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形	18
(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	19
(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形	22
(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	24
(六)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	25
(七)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	26
(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊	26
(九)內部控制制度執行狀況	27
(十)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、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	28
(十一)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	28
(十二)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	30
(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士辭職解任情形之彙總	30
五、會計師公費資訊	31
六、更換會計師資訊	31
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	31
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、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	32
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料	34
十、公司、公司之董事、監察人、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	34
肆、募資情形	35
一、公司資本及股份	35
(一)股本來源	35
(二)股東結構	36
(三)股權分散情況	36
(四)主要股東名單	36
(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	37
(六)公司股利政策及執行狀況	37
(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	38
(八)員工、董事及監察人酬勞	38
(九)公司買回本公司股份情形	39
二、公司債辦理情形	39
三、特別股辦理情形	39

四、海外存託憑證辦理情形	39
五、員工認股權憑證辦理情形	39
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	39
七、資金運用計畫執行情形	39
伍、營運概況	40
一、營業內容	40
(一)業務範圍	40
(二)產業概況	41
(三)技術及研發概況	44
(四)長、短期業務發展計畫	44
二、市場及產銷概況	45
(一)市場分析	45
(二)主要產品之重要用途及產製過程	47
(三)主要原料之供應狀況	47
(四)最近二年度任一年度中占進(銷)貨總額百分之十以上者客戶之名稱 及其進(銷)貨金額與比例	47
(五)最近二年度生產量值	48
(六)最近二年度銷售量值	48
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	48
四、環保支出資訊	49
五、勞資關係	49
六、重要契約	52
陸、財務概況	53
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	53
二、最近五年度財務分析	55
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告	59
四、最近年度財務報表	60
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司個體財務報告	129
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	188
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	189
一、財務狀況	189
二、財務績效	189
三、現金流量	190
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	190
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	191
六、風險事項分析評估	191
七、其他重要事項	193
捌、特別記載事項	195
一、關係企業相關資料	195
二、最近年度及截至年報刊印日止子公司私募有價證券辦理情形	197
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	197
四、其他必要補充說明事項	197
玖、最近年度及至年報刊印日止是否發生證券交易法第三十六條第二項第二款所 定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	197

壹、致股東報告書

一、108 年度營業結果：

(一)營業計畫實施成果：

民國一〇八年度，本公司興建中的工地有台北市帝璽、汐止區智興I等。台北市北投區裸心-納景及淡水區宏盛新世界I、宏盛新世界II、海洋都心II、宏盛水悅、海洋都心3-中央花園、宏盛海上皇宮成屋及台北市帝璽預售皆持續銷售中，台北市南京東路之捷運聯開宏盛國際金融中心持續招租中。

一〇八年度認列營收包括台北市宏盛陽明、北投區宏盛得意山莊-微風區、宏盛得意山莊-春風區、裸心-納景、新北市新莊區宏盛帝境及淡水區宏盛新世界I、宏盛新世界II、海洋都心II、宏盛水悅房屋銷售收入、租金收入及子公司工程收入，認列營收總額為5,911,680仟元。

(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	5,911,680
營業成本	3,739,805
營業毛利	2,171,875
營業費用	651,654
營業利益	1,520,221
營業外收入及支出	27,065
稅前淨利	1,547,286
所得稅費用	(209,445)
本期淨利	1,337,841

(三)合併財務收支及獲利能力分析：

1. 財務收支：

本公司一〇八年度之利息收入為新台幣1,698仟元，包括銀行存款利息，利息支出總額為新台幣176,848仟元，其中24,776仟元已予以資本化。

2. 獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項 目	一〇八年度	一〇七年度	增(減)變動金額
營業利益(損失)	2,171,875	3,548,801	(1,376,926)
營業外收入及支出	27,065	54,268	(27,203)
稅前淨利(損)	1,547,286	3,091,646	(1,544,360)
稅後淨利(損)	1,337,841	3,004,988	(1,667,147)

項 目	一〇八年度	一〇七年度
資產報酬率(%)	4.84	9.83
權益報酬率(%)	9.52	22.79
稅前純益占實收資本比率(%)	26.10	41.72
純益率(%)	22.63	37.58
每股盈餘(元)	1.89	4.07

(四)研究發展狀況：

本公司多年來一直致力於大台北精華區的投資開發，以規劃符合現代潮流需求並以提供一個好宅為目標，每一個案皆經過市調人員、規劃人員、專業建築師多次的評估與縝密的規劃，以期行銷商品定位符合市場需求及提供住戶舒適之居住環境為宗旨，除積極創新產品設計外，本公司並致力於開發營建高品質的建物，為加強營建風險之防範，特別針對混凝土品質、海砂屋、輻射鋼筋屋等天然及人為因素所造成的重大損失，於事前做好安全防護與檢驗措施，以期減少災害並降低風險，落實建築品質，使廣大的購屋民眾權益獲得有效保障。

二、109 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，在在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：我們深信品質是企業永續經營的命脈，在長期與投資之營造廠及其他優良之事業協力廠商配合下，對優良廠商之篩選已著有績效，施工前施管人員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，更有效掌控品質與工期，工程進行中亦不定期召開施工協調會，經過充分研討及嚴格執行，更能正確掌握工期、控制品質、提高效率。
3. 服務：現今台灣的房屋市場，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：

1. 已推案銷售個案：

- (1) 宏盛國際金融中心捷運聯開大樓，位於台北市松山區，招租完成 90%。
- (2) 宏盛新世界 I，位於新北市淡水區，成屋銷售中。
- (3) 宏盛新世界 II，位於新北市淡水區，成屋銷售中。
- (4) 宏盛水悅，位於新北市淡水區，持續交屋中並準備於今年銷售。
- (5) 裸心-納景，位於台北市北投區，成屋銷售中。
- (6) 海洋都心 II，位於新北市淡水區，成屋銷售中。
- (7) 海洋都心 3-中央花園，位於新北市淡水區，持續交屋中。

- (8) 海上皇宮，位於新北市淡水區，總戶數 40 戶，總銷金額 17.2 餘億元，已於 109 年完工，預計於今年開始銷售。
- (9) 帝璽，位於台北市中山區，總戶數 57 戶，總銷金額 41 餘億元，持續銷售中，預計 111 年完工交屋。
2. 截至五月中旬，本年度已銷售個案及新成屋餘屋共計 61 戶，本年度預計銷售戶數為 368 戶。本公司將繼續本著開發高度團隊創新精神、精確掌握工程品質、業務推展永續服務等經營方針，面臨法規環境日趨嚴謹，外部競爭環境日趨激烈之挑戰下，繼續努力，期望以更好成績回饋股東。

(三)重要之產銷政策：

1. 提昇產品之規劃設計：

面對高度競爭及國人對居住品質要求不斷提昇下，除了採用新的設備及工法，組成專案工作團隊，以創新的規劃理念來表現產品的精緻性、實用性、未來性、稀有性，以建立產品之獨特性，從而提昇居住環境，美化都市景觀，進而為公司創造高的利潤。

2. 維持施工品質及工程進度之掌控：

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：

對於影響營建成本之各項因素，諸如施工技術、結構設計、建材之替代性、建材之採購模式及時機、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。

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：

房產市場在歷經實施奢侈稅、金融機構購屋、土地貸款限制、買賣實價登錄、豪宅稅…等打房政策，整體房市自 103 年後即每下愈沉，投資客幾乎已在市場上銷聲匿跡，僅由自住首購或換屋族群支撐。產品型態也轉為四十餘坪內，二、三房產品的剛性需求為主，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：

基於大台北地區土地資源有限，但人口密集地區房價能維持既有水準，客戶購買力、質感皆有一定水平；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。

尤其政府已體認到汰換老舊住宅，提供市民居家安全問題已刻不容緩，持續提出稅改、擴大都更政策，應宜把握此契機，開拓老舊社區都更合作的機會。

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，疫情蔓延多國採行封鎖措施防止疫情擴散，企業面臨大規模的停工與減班，導致經濟需求大減。為此，各主要國際預測機構同步下修 2020 全球經濟展望，預期今年世界經濟將陷入衰退。在國內方面，受到國際油價重挫，疫情衝擊市場需求，使得傳統產業廠商看壞當月與未來半年景氣的比例較高；服務業方面受到觀光住宿與出外用餐人潮銳減，加上金融市場波動加劇，故餐旅業與金融相關行業看壞當月與未來半年景氣；營建業方面因營造業者對於工料人力短絀之處仍有疑慮，且不動產業買賣雙方對於價格認知仍有差距，故多數營建業廠商看壞未來半年景氣。

主計處統計 2019 年受惠台商回流投資、民間消費暢旺行政院主計總處 109 年 2 月 12 日發布 2019 年第四季 GDP 年成長率為 3.31%，較 11 月預測值 3.04% 增加 0.34 個百分點，同時上修 2019 年全年 GDP 達 2.73%，可望站穩亞洲四小龍之首。

根據台經院最新統計結果，總計 2019 年全年平均失業率為 3.73%，較去年全年平均微增 0.02 個百分點，主要還是受到中美貿易戰影響較多；在薪資方面，2019 年 1 至 11 月實質經常性薪資與實質總薪資為 40,793 元與 52,275 元，較 2018 年同期增加 1.70% 與 1.49%。

(二)法規環境之影響

原於行政院會於 107 年 5 月通過「實價登錄地政三法」修正草案，立法院已於 108 年 7 月優先三讀通過「平均地權條例」修正草案，三讀通過條例明定，買賣雙方應在買賣案件「申請所移轉登記」時，應共同申報登錄土地、建物成交實際資訊，免除地政士登載責任；若登錄資訊不實，最高可罰 15 萬元。未來在個人資料保護的前提下，民眾將可獲得更即時、透明、正確的不動產交易資訊；其他原修正案內「地址揭露」、「預售屋 30 日內登錄」等關鍵條文，考量影響安全糾紛疑慮，本次修正法內並未處理，並維持現行去段化，去識別化方式提供查詢，目前修正案並未對預售買賣造成影響。

關於台灣都會區舊屋改建問題，除原有都更法案稅制優惠外，現預針對危老重建限時 10% 獎勵容積，透過修法再延長五年但採逐年遞減，另再增加「規模獎勵」，經此調整有望在 109 年上半引發更多都更為老重建。

有望在多重獎勵下都更及危老案都能確實改善北市屋齡與區域成長效益、品質，讓政府、市民、業者都達到三贏的局面。

(三)總體經營環境之影響

總結 2019 年政府對於國內房地產已不再刻意打壓，更多的是讓房市交易回歸正常供給面，相對給目前購屋人有更好的購屋環境與選擇，去年移轉棟數已逐漸回溫，並創近三年新高，中美貿易戰也在年後出現暫緩，眼看國內將走向房市價量回溫時，卻在 2020 年初出現疫情影響全球整體經濟，本國影響相對較少，但全球局勢仍是動盪不安，我國房市在目前極低利率下，除多數剛性需求客戶願在此時購屋外，置產類型客戶在比較市場投資標的後，還是將資金放置在成長穩健的房地產中。

貳、公司簡介

(一)設立日期：中華民國七十五年七月九日

(二)營利事業統一編號：22221180

(三)公司地址：台北市民生東路三段 156 號 19 樓之 5

(四)公司電話：(02)2719-9999

(五)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二十三億二仟二佰萬元。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台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五十五億六仟一佰五拾九萬一仟二佰元。

民國九十九年：七月辦理盈餘轉增資，增資後實收資本額為六十一億一仟七佰七拾五萬三千二百拾元。

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五十九億三千四百五拾三萬三千二百拾元。

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五十九億一仟四佰二拾三萬三千二百拾元。

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五十八億九仟零佰九拾一萬三千二百拾元。

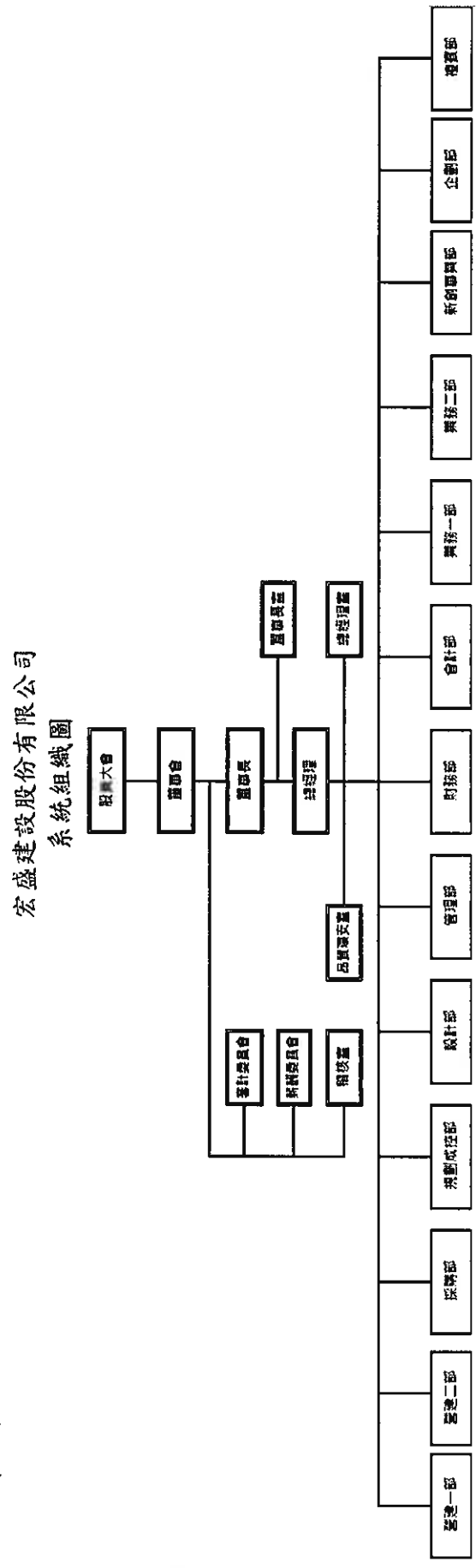
民國一〇六年：為因應營建產業垂直整合及集團化經營趨勢，提升整合整體資源運用效益、擴大經營規模，以提升經營績效與競爭力之目的，於十月間增資發行二仟八佰三拾九萬三千三百零三股普通股，受讓助群營造同意參與本受讓案之股東所持有之助群營造之普通股股份計三仟一佰二十三萬二千六百三十四股，增資後實收資本額為六十一億七仟四佰八拾四萬三千三百五拾元。

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五十九億二仟七佰八拾四萬九千六百二十拾元。

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：

部門	所營業務
董事長室	土地開發及個案分析研擬，土地購置及管理等相关事項。
稽核室	內部稽核、內部控制、作業流程管理等相关事項。
總經理室	年度營運計畫、年度目標、營運方針之擬訂及推動等相关事項。
採購部	工程之採購、發包、訂約等相关事項。
規劃成控部	預算編製、進度控管及審核、工程之數量計算等相关事項。
營建一部	工程之施工管理、進度管理、品質管理、成本管理等相关事項。
營建二部	工程之施工管理、進度管理、品質管理、成本管理等相关事項。
管理部	績效目標追蹤、制度研究、人力資源規劃、福利開辦、電腦系統維護管理、企業社會責任推動整合等相关事項。
會計部	稅務、預算及決算之編制，及其他會計帳務處理等相关事項。
財務部	財務規劃，資金調度及其他出納帳務等相关事項。
業務一部	房屋之銷售、出租、訂約、收款等相关事項。
業務二部	區域總體規劃、招商等相关事項。
新創事業部	個案規畫設計、法規檢討及建照等相关事項。
設計部	行銷策略定位與品牌行銷管理等相关事項。
企劃部	社區總體營造與售後服務管理
禮賓部	

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料
(一)董事及監察人資料

109年4月21日

職稱 (註1)	國籍或註 冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年子女 在持有股份		利用他人名義持有 股份		主要經(學)歷 (註3)	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 (註4)
							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	關係	
董事長	中華民國	漢寶實業(股)公司 代表人：林新欽	男	106.06.22	3	82.11.04	33,166,134 0	5.63% 0%	32,123,513 0	5.42% 0%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	臺灣大學法律系	本公司董事長 宏盛建設美國(股)公司董事長	無	無	無	
董事	中華民國	漢寶實業(股)公司 代表人：吳謙仁	男	106.06.22	3	82.11.04	33,166,134 0	5.63% 0%	32,123,513 0	5.42% 0%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	臺灣大學法律系	無	無	無	無	
董事	中華民國	旺興實業(股)公司 代表人：傅倩怡	女	106.06.22 108.01.23 (註5)	3	82.11.04	28,074,015 0	4.77% 0%	26,951,054 0	4.55% 0%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	文化大學新聞系 美國麻省理工學 院建築碩士	泰洲投資(股)公司董事長 旺興實業(股)公司董事 寶隆投資(股)公司董事 聯隆投資(股)公司董事 凱達實業(股)公司董事 廣輝實業(股)公司監察人	無	無	無	
董事	中華民國	旺興實業(股)公司 代表人：周文斌	男	106.06.22	3	82.11.04	28,074,015 0	4.77% 0%	26,951,054 0	4.55% 0%	0 0	0% 0%	0 0	0% 0%	美國麻省理工學 院建築碩士	周文斌建築師事務所董事長 成大建築文教基金會董事	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	張耀彰	男	106.06.22	3	106.06.22	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	中興大學法律系	無	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	于俊明	男	106.06.22	3	106.06.22	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	政治大學地政研 究所	其陽建設(股)公司獨立董事 三圓建設(股)公司獨立董事 中島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	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	曾東茂	男	106.06.22	3	106.06.22	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	大同大學事業經 營研究所	瑞普國際物業(股)公司董事長 瑞普國際不動產估價師事務所 所長 瑞普國際有限公司董事	無	無	無	

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於登載套證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職務及負責之職務。

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、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。

註5：108/1/23旺興實業(股)公司法人代表人原為呂育成更換為傅倩怡。

1. 法人股東之主要股東

109 年 4 月 21 日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
漢寶實業(股)公司	泰建投資(股)公司(16.21%)、呈達投資(股)公司(14.60%)
	寶座投資(股)公司(14.59%)
旺興實業(股)公司	泰群投資(股)公司(15.42%)、閩業投資(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%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比率占前十名)及其持股比率。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

2. 表一主要股東為法人者其主要股東

109 年 4 月 21 日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
泰建投資(股)公司	朝隆投資(股)公司(42.92%)、泰發投資(股)公司(18.07%)
	泰翔投資(股)公司(18.07%)、泰賀投資(股)公司(14.78%)
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%)
寶座投資(股)公司	朝隆投資(股)公司(21.83%)、震輝實業(股)公司(18.43%)
	泰發投資(股)公司(18.29%)、泰翔投資(股)公司(12.16%)
	凱達實業(股)公司(10.55%)
泰群投資(股)公司	泰發投資(股)公司(30.63%)、朝隆投資(股)公司(19.71%)
	泰翔投資(股)公司(18.91%)、泰賀投資(股)公司(15.98%)
閩業投資(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(11.59%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比率占前十名)及其持股比率。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

3. 董事及監察人資料

109年4月21日

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格						符合獨立性情形 (註2)							兼任其他 公司獨立 董事家數
		商務、財務、會計或公司業務相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、會計師或其他與國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	律師、會計師、會計師或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
漢寶實業(股)公司 代表人：林新欽						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
漢寶實業(股)公司 代表人：吳謙仁		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
旺興實業(股)公司 代表人：傅清怡					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
旺興實業(股)公司 代表人：周文斌		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
張耀彰		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
于俊明		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
曾東茂		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：欄位多寡視實際調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前10名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會或併購特別委員會成員，不在此限)。
- (9) 非為公司或其關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會或併購特別委員會成員，不在此限)。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109年4月21日

職稱	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3)
					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%	台灣科技大學 企管研究所	威毅營造股份有限公司董事長	無	無	無	
設計部 協理	中華民國	林心怡	女	107年2月	960	0.00016%	0	0%	0	0%	東倫敦大學 永續建築(綠建築)系	瑞誠建設(股)公司董事長 泰聯投資(股)公司董事長 泰建投資(股)公司董事長 鴻昌實業(股)公司董事長 增懋投資(股)公司董事長	無	無	無	
業務一部 協理	中華民國	李家成	男	106年8月	1,248	0.00021%	5,387	0.0009%	0	0%	大興工商 機工科	無	無	無	無	
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)董事	無	無	無	
營建二部 協理	中華民國	吳國翔	男	106年4月	4,800	0.0008%	0	0%	0	0%	台灣科技大學 營建系	助群營造(股)董事長	無	無	無	
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)監察人 寶慶投資(股)監察人 旺興實業(股)監察人 泰發投資(股)董事	無	無	無	
新創事業部 經理	中華民國	林怡達	男	108年10月	0	0%	0	0%	0	0%	台北商業大學 管理研究所肄業	無	無	無	無	
規劃成控部 經理	中華民國	陳松如	男	109年2月	0	0%	0	0%	0	0%	台灣科技大學 建築研究所	無	無	無	無	
企劃部 副理	中華民國	王克瑞	男	108年8月	0	0%	0	0%	0	0%	輔仁大學 美術系	無	無	無	無	
會計部 襄理	中華民國	李永汎	女	108年7月	0	0%	0	0%	0	0%	崇右技術學院 財務金融系	無	無	無	無	

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

有過半數董事兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註 4：108 年 7 月 2 日 會計部鄭小鈴副理請辭，改由李永汎襄理接任。

註 5：108 年 7 月 13 日 潘麗萍副理請辭，108 年 8 月 19 日改由王克瑞副理就任，108.09 整合行銷部更名為企劃部。

註 6：108 年 8 月 15 日 成控部許明吉副理退休。

註 7：108 年 10 月 1 日 新創事業部林怡達經理就任。

註 8：109 年 2 月 1 日 109.02 規劃設計部更名為設計部，成控部更名為規劃成控部由陳松如經理接任。

註 9：109 年 2 月 29 日 採購部蔡志偉協理退休。

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D 第四項題類 占稅後溢息之 比例(註10)				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F 及G第七項總額占稅 後溢息之比例(註10)	領取來自 子公司以及 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註11)
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬金(C)(註 3)		業務執行 費用(D)(註4)		薪資、獎金 及福利支費等 (E) (註5)	退職退休金 (F) 本公司 財務報告內 所有公司 (註7)	員工酬勞(G)(註6)		本公司 財務報告內 所有公司 (註7)	本公司 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)	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	漢寶實業(股)公司 代表人：林錦欽	480	0	0	0	2,598	0	120	0	0	0	0	0	0	0.24%	0	
董事	漢寶實業(股)公司 代表人：吳謙仁	480	0	0	0	866	0	120	0	0	0	0	0	0	0.11%	0	
董事	旺興實業(股)公司 代表人：傅傳怡	480	0	0	0	866	0	120	0	0	0	0	0	0	0.11%	0	
董事	旺興實業(股)公司 代表人：周文斌	480	0	0	0	866	0	120	0	0	0	0	0	0	0.11%	0	
法人董事代表	林錦欽	0	0	0	0	0	0	0	0	5,160	0	0	0	0	0.39%	0	
法人董事代表	吳謙仁	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	
法人董事代表	傅傳怡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	
法人董事代表	周文斌	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	
獨立董事	張耀彰	480	0	0	0	866	0	120	0	0	0	0	0	0	0.11%	0	
獨立董事	于健明	480	0	0	0	866	0	120	0	0	0	0	0	0	0.11%	0	
獨立董事	曾秉茂	480	0	0	0	866	0	120	0	0	0	0	0	0	0.11%	0	

1.請註明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所提負之職責、風險、投入時間等因素未收明與給付酬金數額之關聯性；本公司訂有董事酬金給付辦法且定期檢視並諮詢薪酬委員會及董事會通過，股東會同意後實施辦理。
除上述表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非員工之顧問等)領取之酬金：無

酬金級距表

給付本公司各關連事項金額	董事姓名			
	新四項酬金總額(A+B+C+D)	財務報告內所有公司(註9)目	本公司(註8)	新七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
低於 1,000,000 元		0	0	財務報告內所有公司(註9)目
1,000,000 元(含) ~ 2,000,000 元(不含)		張耀彰、于健明、曾東茂	張耀彰、于健明、曾東茂	0
2,000,000 元(含) ~ 3,500,000 元(不含)		莊賢實	莊賢實	0
3,500,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)		溫寶賢	溫寶賢	0
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)			林新欽	0
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)		0	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)		0	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)		0	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)		0	0	0
100,000,000 元以上		5	6	0
計				

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,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(以別得薪姓名及酬金方式),或下表 總經理及

副總經理之酬金（費總配合級距揭露姓名方式）及(3-2-2)酬金級距表。

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

主3：係填列最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

上：係指最近年度並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、配車等費)

工，你相信嗎？這五十五個國家共計有八億人口，其中百分之九十，你相信嗎？這五十五個國家共計有八億人口，其中百分之九十，你相信嗎？

5: 係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理及其他經理人及員工)所領取包括

產之性質及成本、實際或按公平市價計算其之損失。另如配有可換者，應予註銷。

計入酬金：

計入酬勞。

工人村各層分佈情形。

7: 應得票會報知本公司(自本公司)除付本公司票項外, 俾領

[illegible]

主：本公司除竹位董事外，余各股東均須登題，於所轄處辦理。

10. 如係特種工作，如修補、

上 10：稅後地益係指最近年度迴轉或圖別時特報告之稅後地區。

(二) 總經理及副總經理之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等等 (C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 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	黃彤焱	413	0	26	0	392	0	130	0	0	0	0.072%	0%	無
總經理	陸永富	1,742	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0.136%	0%	無

*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。

108年3月3日 總經理黃彤焱請辭，改由陸永富總經理接任。

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	黃彤焱	0
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	陸永富	0
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	0	0
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	0	0
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	0	0
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	0

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本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，並另應填列附一分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形。

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) 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式) (註 1)

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等等 (C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占稅 後純益之比例 (%) (註6)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註7)
		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	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	黃彤焱	413	0	26	0	392	0	130	0	0	0	0.072%	0%	0
總經理	陸永富	1,742	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0.136%	0%	0
協理	鍾兆政	978	0	63	0	536	0	422	0	0	0	0.149%	0%	0
協理	吳國翔	1,040	0	74	0	452	0	178	0	0	0	0.130%	0%	0
協理	蔡志偉	1,260	0	85	0	315	0	104	0	0	0	0.132%	0%	0

註 1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即 A+B+C+D 四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註 2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、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前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(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)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註 6：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 7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管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. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管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。

3. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109 年 4 月 21 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	1,633	1,633	0.12%
	採購部協理	蔡志偉				
	業務一部協理	李家成				
	規劃設計部協理	林心怡				
	業務二部協理	鍾兆政				
	財務部經理	陳育德				
	營建部經理	吳國翔				
	會計部襄理	李禾汎				
	新創事業部經理	林怡達				
	規劃成控部經理	陳松如				
	企劃部副理	王克瑞				

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。

(三) 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		107 年度	108 年度
本公司	酬金總額	24,309	28,107
	稅後純益比例	0.81%	2.10%
合併報表所有公司	酬金總額	24,309	28,107
	稅後純益比例	0.81%	2.10%

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、監察人：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. 未來風險之關聯性：

董事、監察人給付酬金之政策，依公司章程辦理，並考量公司營運成果給予合理報酬，總經理及副總經理酬金給付酬勞之政策，仍參酌同業市場的薪資水準，其在公司內的權責範圍與貢獻度，而訂定酬金之程序，並適時考量公司實際經營狀況及相關法令檢討酬金制度，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)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 9(A)次, 董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名 (註 1)	實際出 (列)席 次數 B	委託出 席次數	實際出(列) 席率(%)【B /A】(註 2)	備註 (108.01.01~108.12.31)
董 事 長	漢寶實業股份有限公司 代表人：林新欽	8	1	89%	
董 事	漢寶實業股份有限公司 代表人：吳謙仁	8	0	89%	
董 事	旺興實業股份有限公司 代表人：傅蒨怡	8	0	89%	108.01.23 法人董事改派代 表新任應出席 9 次、實際出 席 8 次
董 事	旺興實業股份有限公司 代表人：周文斌	9	0	100%	
獨 立 董 事	張耀彩	7	2	78%	
獨 立 董 事	于俊明	8	1	89%	
獨 立 董 事	曾東茂	9	0	100%	
董 事	旺興實業股份有限公司 代表人：呂育成	0	0	不適用	108.01.23 法人董事改派代 表解任 應出席 0 次

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	獨董持反對 或保留意見 且有紀錄或 書面聲明
108.02.22	第十一屆 第 20 次	本公司總經理委任及其報酬案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
108.03.28	第十一屆 第 21 次	本公司 107 年度員工酬勞及董 事酬勞分派案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
		修訂本公司「資金貸與他人作 業程序」及「背書保證作業程 序」案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
		本公司分得之田 245 建案部分 房屋與愛山林建設開發股份有 限公司分得之海洋都心三建案 房屋交換案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無

108.04.25	第十一屆 第 22 次	本公司 107 年度盈餘分派案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
		本公司辦理現金減資案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
		修訂本公司「取得或處分資產 處理程序」案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
108.06.24	第十一屆 第 24 次	本公司薪資報酬委員會委員異 動案 決議結果：于俊明獨立董事、 曾東茂獨立董事進行迴避後， 照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
		本公司會計主管異動案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
108.11.11	第十一屆 第 27 次	本公司智一住宅大樓興建工程 -第二、三階段發包案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無
108.12.25	第十一屆 第 28 次	取得台北市北投區振興段二小 段 436 地號合建權利義務案 決議結果：照案通過	所有獨立董 事皆同意通 過	不適用	無

(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：

董事姓名	議案內容	應利益迴避 原因	參與表決情形	備註
于俊明 曾東茂	通過委任本公司薪資 報酬委員會委員案	于俊明及曾東茂為本公司 委任薪酬會委員名單之一	未參與討論及表決	第 11 屆第 24 次

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，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

本公司 108.12.25 訂定「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，預計 109 年施行董事會自我評鑑工作。

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：
本公司之董事會職能及執行情形依相關法令規定辦理，且執行良好。

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(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(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(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(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

最近年度審計委員會開會6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)	備註 (108.01.01~108.12.31)
獨立董事 a	張耀彩	5	1	83%	
獨立董事 b	于俊明	6	0	100%	
獨立董事 c	曾東茂	6	0	100%	

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，應敘明董事會日期、期別、議案內容、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
108.03.28 第一屆 第16次	108.03.28 第十一屆 第21次	本公司107年度員工酬勞及董事酬勞分派案	全體出席委員同意通過	不適用
		本公司107年度經會計師查核完竣之財務報表及營業報告書	全體出席委員同意通過	不適用
		委任本公司一〇八年度簽證會計師暨其報酬案	全體出席委員同意通過	不適用
		本公司107年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案	全體出席委員同意通過	不適用
		修訂本公司「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」案	全體出席委員同意通過	不適用
108.04.25 第一屆 第17次	108.04.25 第十一屆 第22次	本公司107年度盈餘分派案	全體出席委員同意通過	不適用
		本公司辦理現金減資案	全體出席委員同意通過	不適用
		修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案	全體出席委員同意通過	不適用
108.06.24 第一屆 第18次	108.06.24 第十一屆 第24次	本公司會計主管異動案	全體出席委員同意通過	不適用
108.11.11 第一屆 第20次	108.11.11 第十一屆 第27次	本公司智一住宅大樓興建工程-第二、三階段發包案	全體出席委員同意通過	不適用
108.12.25 第一屆 第20次	108.12.25 第十一屆 第28次	取得台北市北投區振興段二小段436地號合建權利義務案	全體出席委員同意通過	不適用

(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。

無此事項。

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：無此事項。

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）：

1、108.03.28 第一屆第21次審計委員會，會計師針對「108年度新式查核報告關鍵查核事項」進行溝通，溝通結果：洽悉。

2、108.03.28 第一屆第21次審計委員會，針對「本公司108年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書」與內部稽核溝通，溝通結果：經審議同意後送董事會決議。

註：

* 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。

* 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其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、經理人即員工規範內線交易之禁止。	與治理實務守則精神相符。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	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，目前董事會組成成員7人(含男性6人、女性1人)，專業背景含括法律、不動產業、建築師、人力資源等，尚屬多元化，本公司董事會持續朝更多元化目標運作。	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之計劃。	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108.12.25訂定「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，預計109年度起進行評估作業。每年評估1次，並於次一年度第一季結束前完成且向董事會提報成果。	無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	(四) 本公司聘任會計師辦理簽證業務，對於其直接或間接利害關係已予迴避，無欠缺違反獨立性之情形發生。	無重大差異。
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	1. 本公司設置有董事會議事組負責辦理董事會議相關事宜及製作董事會議事錄。 2. 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。	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	摘要說明																											
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		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。 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。	無重大差異。																										
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	V		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。	與治理實務守則精神相符。																										
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		(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)	與治理實務守則精神相符。																										
(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		(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。	與治理實務守則精神相符。																										
(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營運情形?	V		(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。	無重大差異。																										
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		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。 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。 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。 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。 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。 6. 董事及監察人進修之情形: <table><tr><th>課程名稱內容</th><th>進修時數</th><th>進修人員</th></tr><tr><td>企業經營法律風險與危機管理</td><td>3小時</td><td rowspan="2">林新欽</td></tr><tr><td>2019 全球十大風險解析</td><td>3小時</td></tr><tr><td>數位韌性實務篇—董監事與高階主管應變能力</td><td>3小時</td><td rowspan="2">吳謙仁</td></tr><tr><td>公司資訊之提供—以董事資訊權為核心</td><td>3小時</td></tr><tr><td>最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理</td><td>3小時</td><td rowspan="2">傅蓀怡</td></tr><tr><td>企業董監之刑事法律風險與因應—從企業舞弊與洗錢防制談起</td><td>3小時</td></tr><tr><td>最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理</td><td>3小時</td><td rowspan="2">周文斌</td></tr><tr><td>數位韌性—董監事與高階主管面對的新議題</td><td>3小時</td></tr><tr><td>從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響</td><td>3小時</td><td>張耀彰</td></tr></table>	課程名稱內容	進修時數	進修人員	企業經營法律風險與危機管理	3小時	林新欽	2019 全球十大風險解析	3小時	數位韌性實務篇—董監事與高階主管應變能力	3小時	吳謙仁	公司資訊之提供—以董事資訊權為核心	3小時	最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理	3小時	傅蓀怡	企業董監之刑事法律風險與因應—從企業舞弊與洗錢防制談起	3小時	最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理	3小時	周文斌	數位韌性—董監事與高階主管面對的新議題	3小時	從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3小時	張耀彰	與治理實務守則精神相符。
課程名稱內容	進修時數	進修人員																												
企業經營法律風險與危機管理	3小時	林新欽																												
2019 全球十大風險解析	3小時																													
數位韌性實務篇—董監事與高階主管應變能力	3小時	吳謙仁																												
公司資訊之提供—以董事資訊權為核心	3小時																													
最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理	3小時	傅蓀怡																												
企業董監之刑事法律風險與因應—從企業舞弊與洗錢防制談起	3小時																													
最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理	3小時	周文斌																												
數位韌性—董監事與高階主管面對的新議題	3小時																													
從董監角度看經濟實質法及全球反避稅對公司治理的影響	3小時	張耀彰																												

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		
			課程名稱內容	進修 時數	進修 人員
			董事會督導企業應瞭解之法律事項：小心誤觸聯合行為的紅線	3小時	于俊明
			評估公司經營成果真相的第一步：財報分析與限制	3小時	
			最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理	3小時	曾東茂
			評估公司經營成果真相的第一步：財報分析與限制	3小時	
			7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 各項作業風險之管理，依其業務性質分由相關管理單位負責，並由稽核室，針對各作業存在或潛在風險予以複核，據以擬定實施風險導向之年度稽核計畫。 8. 客戶政策之執行情形： 本公司由業務部負責客訴問題。 9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形： 本公司於108.06.20完成「董監事及重要職員責任保險」投保，保單摘要如下： (1)保險期間：民國108.06.20至109.06.20。 (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。		

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)

本公司參加臺灣證券交易所(股)公司公司治理中心舉辦之第六屆公司治理評鑑，總計受評公司共有上市公司901家及上櫃公司699家，合計1600家，本公司於第六屆公司治理評鑑，依得分情形，落在上市公司前81%~100%之級距範圍中。

已改善情形：1. 落實董事會成員組成多元化。

2. 公司網站新增建置「人力資源」、「職場安全」、「利害關係人類別」專區

尚未改善者擬優先加強事項與措施：擬於公司網站及年報加強公司治理相關資訊之揭露。

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、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、財務、會計或公司業務所需相關料系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	張耀彩		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	無
獨立董事	于俊明		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	無
獨立董事	曾東茂		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	無
其他	林春枝		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	無
其他	林金鳳		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	無

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)未有公司法第30條各款情事之一。

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：106年6月22日至109年6月21日，最近年度薪資報酬委員會開會2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 (108.1.1~108.12.31)
召集人	張耀彩	4	0	100%	
委員	于俊明	1	0	100%	108.06.22 新任
委員	曾東茂	1	0	100%	108.06.22 新任
委員	林春枝	3	0	100%	108.06.21 解任
委員	林金鳳	2	1	83.33%	108.06.21 解任
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) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、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3)	V		公司已編製企業社會責任報告書，請查閱企業社會責任報告書 1-1利害關係人鑑別 1-2重大議題鑑別 1-3管理方針。	無。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	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。
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？		V	(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： 1. 影印紙、公文袋回收再次利用。 2. 電開關變更設計，推動節能減碳，改善能源使用量。 3. 推動電子化公文，以節省紙張使用。 4. 包裝印刷採用再生紙漿，提升資源利用，減少環境衝擊。 5. 開會自帶水杯，不提供紙杯。	無。
(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，並採取氣候相關議題之因應措施？ (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，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	(三、四)公司針對氣候環境變遷對營運活動之影響，尚未執行溫室氣體盤查，現對節能減碳及溫室氣體減量措施： 1. 由管理單位屬行離開工作崗位隨手關閉螢幕電源，下班關閉總電開等用電節約計畫，以減少能源浪費。 2. 辦公室日照處裝設窗簾，減少太陽照射，並控制冷氣溫度。 3. 配合並響應政府部門的措施及相關潔能減碳及溫室氣體減量策略。	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)公司依照勞動基準法及相關法規，制訂相關辦法並督促確實遵守。在雇用政策上，均秉持公開、平等原則，不分種族、性別、年齡、宗教、國籍，以保障員工和法權益。	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。	無。
(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)公司設有職工福利委員會，每年舉辦員工旅遊及健行、騎腳踏車踏青等活動，讓員工工作之餘，可以享有健康之生活品質。 每年一次身體健康檢查及團體保險，確保員工身體健康。 提供員工安全與健康之工作環境，降低企業經營的安衛風險，並對員工定期進行勞工安全衛生教育訓練，以建立員工之安全意識。	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，給予員工專業技能養成及自我成長之啟發。	無。
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，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，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。	無。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任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		公司網站：企業社會責任報告書 http://www.hsc.com.tw/nop.php 公開資訊觀測站：企業社會責任報告書 http://mops.twse.com.tw/mops/web/t152sb01 無取得第三方驗證	無。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。			本公司依「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有企業社會責任守則，以資遵循。	
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：			環 保：影印紙、公文袋回收再次利用。 電開關變更設計，推動節能減碳，改善能源使用量。 推動電子化公文，以節省紙張使用。 包裝印刷採用再生紙漿，提升資源利用，減少環境衝擊。 開會自帶水杯，不提供紙杯。 社會公益：不定期小額捐贈創世社會福利基金會，實質幫助弱勢團體。 不定期小額捐贈台灣兒童暨家庭扶助基金會，實質幫助弱勢團體。 108年終歲末，與海洋都心社區住戶共同舉辦捐贈物資義賣，活動當天公司除由員工提供物資義賣，也於社區商店街設置愛心攤位義賣，當日義賣所得\$55,425全數捐贈予新北市喜慈兒烘培屋，希望與社區啟動良善循環，一同共度感恩聖誕佳節。 消費者權益：提升同仁對於消費者保護之認知及相關法規之遵循，並重視消費爭議之處理，提升爭議處理之效率與品質，以保護消費者權益。 人 權：公司員工不分男女、宗教、黨派，在就業機會上一律平等，塑造良好工作環境，遵循相關法令，員工免受歧視及騷擾。 安全衛生：提供友善及舒適的工作環境，重視安全衛生與員工安全保護措施。 其 他：依法設立職工福利委員會，積極辦理各項員工福利活動。	

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：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。

(六) 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1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務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，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)公司遵循相關法規及落實誠信經營之原則，訂定「誠信經營守則」為全體同仁所遵循，並由管理部依本公司誠信經營之要求，彙整各相關資訊定期向董事會報告。	無。
(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。並設置申訴單為，鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為。	無。
(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。	無。
二、落實誠信經營				
(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定誠信行為條款？	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。
(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)本公司目前尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，但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。	未來將依公司發展需求及法令規定辦理。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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。
(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。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)公司於公司網站上宣導及舉辦教育訓練或於會議中傳達公司誠信經營之理念。	無。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(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。檢舉人若檢舉屬實依「工作規則」給予適當獎勵。	無。
(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	(三)公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。	未來將依公司發展需求及法令規定辦理。
(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，並承諾若保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	無。
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		公司網站：誠信經營守則 http://www.hsc.com.tw/nop.php 公開資訊觀測站：誠信經營守則 http://mops.twse.com.tw/mops/web/t152sb01	無。
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： 本公司已訂定「上市上櫃公司誠信經營守則」，運作無重大差異。				
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				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)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：

公司網站：公司治理守則
<http://www.hsc.com.tw/nop.php>
 公開資訊觀測站：公司治理守則
<http://mops.twse.com.tw/mops/web/t152sb01>

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)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：109 年 03 月 25 日

本公司民國一〇八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，認為本公司於民國一〇八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109年3月25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：張永富 簽章



2. 經證期會要求公司需委託會計師專業審查內部控制制度者，應揭露會計師審查告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)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：

日期	會別	決議內容
108.02.22	董事會	1.通過本公司總經理委任及其報酬案
108.03.28	董事會	1.通過本公司 107 年度員工酬勞及董事酬勞分派案 2.通過本公司 107 年度財務報表業案 3.通過本公司 107 年度經會計師查核完竣之財務報表及營業報告書案 4.通過委任本公司一 0 八年度簽證會計師暨其報酬案 5.通過本公司 108 年股東常會日期、議程、股票停止過戶時間及電子投票行使期間案 6.通過訂定受理股東提案之處所及期間案 7.通過本公司 107 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案 8.通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」案 9.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案 10.通過擬本公司分得之田 245 建案部分房屋與愛山林建設開發股份有限公司分得之海洋都心三建案房屋交換案 11.通過解除經理人競業禁止之限制案
108.04.25	董事會	1.通過本公司 107 年度盈餘分派案 2.通過本公司辦理現金減資案 3.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案 4.通過本公司 108 年股東常會議程調整案
108.05.10	董事會	1.通過本公司 108 年第 1 季財務報表自行編製案 2.通過本公司 108 年第 1 季財務報告經會計師事務所會計師核閱竣事案 3.通過訂定本公司「處理董事要求之標準作業程序」案 4.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案
108.06.21	股東會	承認案 1. 通過本公司 107 年度營業報告書及決算表冊承認案 2. 通過本公司 107 年度盈餘分配承認案。 討論案 1. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案 2. 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案 3. 通過修訂本公司「背書保證作業程序」案 4. 通過本公司辦理現金減資案
108.06.24	董事會	1.通過本公司薪資報酬委員會委員異動案 2.通過本公司會計主管異動案
108.08.12	董事會	1.通過本公司 108 年第 2 季財務報表自行編製案 2.通過本公司 108 年第 2 季財務報告經會計師事務所會計師核閱竣事案 3.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案

日期	會別	決議內容
108.10.05	董事會	1.通過本公司減資基準日、減資換股基準日及減資換股作業計畫案
108.11.11	董事會	1.通過本公司 108 年第 3 季財務報表自行編製案 2.通過本公司 108 年第 3 季財務報告經會計師事務所會計師核閱竣事案 3.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案 4.通過本公司智一住宅大樓興建工程-第二、三階段發包案
108.12.25	董事會	1.通過本公司 109 年度經營計畫書 2.通過本公司 109 年度稽核計畫 3.通過訂定本公司「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」案 4.通過取得台北市北投區振興段二小段 436 地號合建權利義務案
109.01.14	董事會	1.台北市北投區振興段二小段 436 地號合建協議書審議案
109.02.24	董事會	1.通過為投標不動產案 2.通過為購置營建用土地案
109.03.25	董事會	1.通過本公司 108 年度員工酬勞及董事酬勞分派案 2.通過本公司 108 年度財務報表自行編製案 3.通過本公司 108 年度營業報告書及經會計師查核完竣之財務報告案 4.通過本公司 108 年度盈餘分配案 5.通過本公司現金減資案 6.通過本公司 108 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案 7.通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」、「審計委員會組織規程」、「董事會議事規範」、「董事選任程序」及「股東會議事規則」案 8.通過委任本公司 109 年度簽證會計師暨其報酬案 9.通過本公司 109 年股東常會日期、議程、股票停止過戶時間及電子投票行使期間案 10.通過本公司董事改選案 11.通過解除本公司第 12 屆新任董事競業禁止之限制案 12.通過受理百分之一以上股東提名董事候選人相關事宜 13.通過受理百分之一以上股東提案相關事宜
109.05.06	董事會	1.通過本公司 109 年第 1 季財務報表自行編製案 2.通過本公司 109 年第 1 季財務報告經會計師事務所會計師核閱竣事案。 3.通過審查本公司 109 年股東常會董事候選人提名名單案 4.通過解除本公司第 12 屆董事候選人競業禁止之限制案 5.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」 6.通過本公司向各金融機構申請融資貸款案 7.通過擬購置台北市南港區玉成段營建用地案

108 年股東會重要決議事項執行情形:

重要決議事項	執行情形
承認事項	
1. 通過本公司一〇七年度營業報告書及決算表冊承認案。	決議通過，執行情形如下： 相關表冊業依規定向主管機關辦理公告與備查
2. 通過本公司一〇七年度盈餘分配承認案。	決議通過盈餘全數保留不分配，執行情形如下： 依規定向主管機關辦理公告與備查。
討論事項	
1. 通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」	決議通過，執行情形如下： 已依修訂後辦法辦理
2. 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」	決議通過，執行情形如下： 已依修訂後辦法辦理
3. 通過修訂本公司「背書保證作業程序」	決議通過，執行情形如下： 已依修訂後辦法辦理
4. 通過本公司辦理現金減資	1. 經 108. 3. 28 董事會暨 108. 6. 21 股東會通過 2. 金融監督管理委員會 108. 10. 02 金管證發字第 1080331679 號函核准申報生效。 3. 經濟部 108. 11. 5 經授商字第 10801149580 號核准變更資本額登記完成。 4. 臺灣證券交易所(股)公司 108. 11. 12 臺證上一字第 1080020700 號函核准「減資換發作業計畫書」。 5. 於 108. 12. 23 完成現金減資退還股款發放。

(十二)最近年度及截至年報刊印日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：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司有關人士(包括董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管)辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

109 年 5 月 25 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	黃彤焱	106. 03. 29	108. 03. 03	辭職
會計主管	鄭小鈴	107. 06. 30	108. 07. 02	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、會計師資訊

(一)會計師公費資訊：

單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	鄭旭然	3,644	0	0	0	201	201	108 年度	107 年移轉訂價報告
	陳麗琦							108 年度	

註1：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。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	鄭旭然	陳麗琦	108 年度	

註：本年度若有更換會計師或會計師事務所者，應分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		0	0	0
2	2,000 千元(含)～ 4,000 千元		3,644	201	3,845
3	4,000 千元(含)～ 6,000 千元		0	0	0
4	6,000 千元(含)～ 8,000 千元		0	0	0
5	8,000 千元(含)～ 10,000 千元		0	0	0
6	10,000 千元(含)以上		0	0	0

1. 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者：無此情形。
2. 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：無此情形。
3. 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：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、財務預測核閱及稅務簽證之公費。

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。

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、最近年度及截至停止過戶日止董事、監察人、經理人及持股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、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職 稱 (註 1)	姓 名	108 年度		109 年度截至 4 月 21 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	漢寶實業(股)公司 代表人：林新欽	0	0	0	0
董事	漢寶實業(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：傅蓓怡	0	0	0	0
董事	旺興實業(股)公司 代表人：周文斌	0	0	0	0
獨立董事	張耀彰	0	0	0	0
獨立董事	于俊明	0	0	0	0
獨立董事	曾東茂	0	0	0	0
董 事 (註 3)	旺興實業(股)公司 代表人：呂育成 (解任日期:108.01.23)	0	0	0	0
總 經 理	黃彤森 (解任日期:108.03.03)	0	0	0	0
會 計 部 副 理	鄭小鈴 (解任日期:108.07.02)	0	0	0	0
整 合 行 銷 部 副 理	潘麗萍 (解任日期:108.07.13)	0	0	0	0
成 控 部 副 理	許明吉 (解任日期:108.08.15)	0	0	0	0
採 發 部 協 理	蔡志偉 (解任日期:109.02.29)	0	0	0	0
總 經 理	陸永富	0	0	0	0
設 計 部 協 理	林心怡	0	0	0	0
業 務 一 部 協 理	李家成	0	0	0	0
業 務 二 部 協 理	鍾兆政	0	0	0	0
營 建 二 部 協 理	吳國翔	0	0	0	0
財 務 部 經 理	陳育德	0	0	0	0
新 創 事 業 部 經 理	林怡達	0	0	0	0

職 稱 (註 1)	姓 名	108 年度		109 年度截至 4 月 21 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
規 劃 成 控 部 經 理	陳松如	0	0	0	0
企 劃 部 副 理	王克瑞	0	0	0	0
會 計 部 襄 理	李禾汎	0	0	0	0

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

註 3：本欄以下董事及監察人非現任。

108 年 1 月 23 日 旺興實業(股)公司法人代表人原為呂育成更換為傅蓓怡。

108 年 3 月 3 日 總經理黃彤焱請辭，改由陸永富總經理接任。

108 年 7 月 2 日 會計部鄭小鈴副理請辭，改由李禾汎襄理接任。

108 年 7 月 13 日 整合行銷部潘麗萍副理請辭，108 年 8 月 19 日改由王克瑞副理就任。

108 年 8 月 15 日 成控部許明吉副理退休。

109 年 2 月 29 日 採購部蔡志偉協理退休。

(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，其相互間之關係資料

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	關係	
宏泰人壽保險股份有限公司 代表人：魯英毅	35,581,892	6.00%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
全億投資股份有限公司 代表人：張志明	33,614,441	5.67%	0	0%	0	0%	鴻群實業股份有限 公司	董事長同一人	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
漢寶實業股份有限公司 代表人：廖乾宏	32,123,513	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	31,567,208	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：楊亦寬	26,951,054	4.55%	0	0%	0	0%	無	無	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	19,443,360	3.28%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
鴻群實業股份有限公司 代表人：張志明	17,788,990	3.00%	0	0%	0	0%	全億投資股份有限 公司	董事長同一人	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
鴻寶實業股份有限公司 代表人：董大年	13,074,430	2.21%	0	0%	0	0%	無	無	無
	0	0%	0	0%	0	0%	無	無	無
宏佳投資股份有限公司 代表人：謝育庭	11,695,584	1.97%	0	0%	0	0%	銀豐實業股份有限 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	8,373,063	1.41%	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

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例。

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、監察人、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	20,000	100.00%	0	0.00%	20,000	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	合計	
記名式普通股	592,784,962	207,215,038	800,000,000	

註：係上市公司股票。

2. 本公司股本形成經過如下

年 月	核定股本		實收股本		備註		
	股 數	金 額	股 數	金 額	股本來源	以現金以外之財 產抵充股款者	其他
75.6	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	現 金	無	無
77.9	2,500,000	25,000,000	2,500,000	25,000,000	現金增資	5,000,000	無
78.6	5,000,000	50,000,000	5,000,000	50,000,000	合併增資	25,000,000	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
82.12	150,000,000	1,500,000,000	132,737,582	1,327,375,820	盈餘轉增資	127,375,820	82.9.23(82)台財證(一)第34049號
83.9	230,000,000	2,300,000,000	172,000,000	1,720,000,000	盈餘轉增資	392,624,180	83.9.8(83)台財證(一)第32530號
84.10	232,200,000	2,322,000,000	232,200,000	2,322,000,000	盈餘轉增資	602,000,000	84.10.3(84)台財證(一)第53435號
85.7	255,420,000	2,554,200,000	255,420,000	2,554,200,000	盈餘轉增資	232,200,000	85.6.21(85)台財證(一)第39012號
86.7	420,000,000	4,200,000,000	306,504,000	3,065,040,000	盈餘轉增資	510,840,000	86.5.17(86)台財證(一)第38067號
86.9	420,000,000	4,200,000,000	356,504,000	3,565,040,000	現金增資	500,000,000	86.7.2(86)台財證(一)第48443號
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	87.5.8(87)台財證(一)第38976號
87.6	580,000,000	5,800,000,000	513,455,200	5,134,552,000	現金增資	500,000,000	87.5.26(87)台財證(一)第44201號
90.3	580,000,000	5,800,000,000	505,599,200	5,055,992,000	減資	78,560,000	90.2.2(90)台財證(一)第103381號
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	90.7.11(90)台財證(一)第144475號
99.8	800,000,000	8,000,000,000	611,775,032	6,117,750,320	盈餘轉增資	556,159,120	99.7.1金管證交字第0990034069號
101.1	800,000,000	8,000,000,000	593,453,032	5,934,530,320	減資	183,220,000	100.12.15金管證交字第1000061432號
101.4	800,000,000	8,000,000,000	591,423,032	5,914,230,320	減資	20,300,000	101.03.27金管證交字第1010010795號
101.8	800,000,000	8,000,000,000	589,091,032	5,890,910,320	減資	23,320,000	101.07.31金管證交字第1010035002號
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	106.09.28金管證發字第1060036772號
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	107.09.07證投商字第1070111270號
108.11	800,000,000	8,000,000,000	592,784,962	5,927,849,620	減資	1,481,962,400	108.11.05證投商字第10801149580號

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

109年4月21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	0	3	185	36,689	167	37,044
持有股數	0	57,545,252	243,278,397	220,907,027	71,054,286	592,784,962
持股比例	0.00%	9.71%	41.04%	37.27%	12.00%	100%
陸資持股比例：0						

(三)股權分散情形

1. 普通股

109年4月21日

持股分級	股東人數	持有股份	持股比例
1 至 999	15,706	3,759,675	0.63%
1,000 至 5,000	14,282	33,391,367	5.63%
5,001 至 10,000	3,313	24,564,812	4.14%
10,001 至 15,000	1,124	13,590,361	2.29%
15,001 至 20,000	725	12,823,428	2.16%
20,001 至 30,000	604	14,880,510	2.51%
30,001 至 50,000	320	11,324,189	1.91%
40,001 至 50,000	189	8,688,091	1.47%
50,001 至 100,000	376	26,322,884	4.44%
100,001 至 200,000	206	29,241,936	4.93%
200,001 至 400,000	88	24,182,016	4.08%
400,001 至 600,000	31	14,896,168	2.51%
600,001 至 800,000	13	8,801,490	1.48%
800,001 至 1,000,000	14	12,727,363	2.15%
1,000,000 以上	53	353,590,672	59.65%
合 計	37,044	592,784,962	100%

2. 特別股：無。

(四)主要股東名單

主要 股東名稱	股份 持 有 數	持 股 比 例
宏泰人壽保險股份有限公司	35,581,892	6.00%
全億投資股份有限公司	33,614,441	5.67%
漢寶實業股份有限公司	32,123,513	5.42%
寶慶投資股份有限公司	31,567,208	5.33%
旺興實業股份有限公司	26,951,054	4.55%
第一產物保險股份有限公司	19,443,360	3.28%
塏群實業股份有限公司	17,788,990	3.00%
塏寶實業股份有限公司	13,074,430	2.21%
宏佳投資股份有限公司	11,695,584	1.97%
銀豐實業股份有限公司	8,373,063	1.41%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘股利及相關資料：

年 度 目		107 年	108 年	當年度截至 109 年 3 月 31 日 (註 10)
每股 市價 (註 1)	最 高	42.25	30.05	25.80
	最 低	24.05	19.45	13.30
	平 均	32.73	22.93	19.33
每股淨值 (註 2)	分 配 前	19.07	23.58	23.78
	分 配 後	19.07	(註 9)	—
每股盈餘	加 權 平 均 股 數		740,981,202	592,784,962
	每股盈餘 (註 3)	追溯調整前	4.07	1.89
		追溯調整後	5.09	(註 9)
每股 股利	現 金 股 利		0.00	(註 9)
	無償 配股	盈餘配股	0.00	(註 9)
		資本公積配股	0	(註 9)
	累積未付股利 (註 4)		0	(註 9)
投資報酬分析	本益比 (註 5)		8.04	12.13
	本利比 (註 6)		—	(註 9)
	現金股利殖利率 (註 7)		—	(註 9)

*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：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：本公司 108 年盈餘分配案尚未經本次股東常會決議通過。

註 10：109 年第一季本益比之計算係以換算全年之方式表達。

(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。

(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 108 年盈餘分配案，業經 109 年 3 月 25 日董事會決議，擬分派現金股利每股 0.5 元。

尚待 109 年 6 月 19 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、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司員工酬勞與董監事酬勞之配發方式，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監事酬勞前之利益)，應提撥 0.2%-3.0%為員工酬勞及不高於 3%為董監酬勞。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、董事及監察人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 108 年度員工酬勞及董監酬勞估列金額分別為 3,897 仟元及 7,795 仟元，其估列基礎係以本年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額，分別依 0.25%及 0.5%估列，估列金額與董事會決議金額一致，並認列為 108 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. 董事會通過之分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：

(a)本公司 108 年度，擬配發員工酬勞為 3,897 仟元。

(b)本公司 108 年度，擬配發董監酬勞為 7,795 仟元。

以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人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，不適用。

(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、董事及監察人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、董事及監察人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

107 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
配發之員工股票紅利金額	無	無	無
配發之員工現金紅利金額	7,787,521	7,787,521	無
配發之董事、監察人酬勞金額	15,575,043	15,575,043	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、1. 員工認股權憑證辦理情形：無。

2. 限制員工權利新股辦理情形：無。

3. 取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無。

4. 取得限制員工權利新股之經理人及取得前十大之員工姓名、取得情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、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劃效益尚未顯著之計劃內容：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劃效益尚未顯著之執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(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)游泳池、旅館、餐廳、高爾夫球場及練習場之經營。
- (10)停車場之投資興闢與經營業務。
- (11)水泥、水泥製品、預拌混凝土、土石、砂石之製造及銷售。
- (12)建築材料製造。
- (13)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)。
- (14)接受委託辦理土(市)地重劃業務。
- (15)大樓機電管理、清潔業務。
- (16)一般進出口貿易業務(許可業務除外)。
- (17)電子零組件製造業。
- (18)電子材料批發業。
- (19)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	107 年度		108 年度	
	金額	占營收比重%	金額	占營收比重%
營建類收入	7,513,614	93.91%	5,606,619	94.84%
租賃收入	93,196	1.16%	225,567	3.82%
工程收入	394,399	4.93%	79,494	1.34%
合 計	8,001,209	100.00%	5,911,680	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

儘管美中雙方於1月中正式簽署第一階段貿易協議，有助於降低全球經濟不確定性，然而受到2019新型冠狀病毒(COVID-19)疫情逐漸升溫影響，病毒擴散恐將衝擊全球經濟表現。新冠肺炎殺傷力強，已令全球經濟前景急遽惡化，不只美國聯準會大降息，我國央行2月19日召開理監事會議，也決定降息，一口氣調降1碼，重貼現率至1.125%，創下史上新低。央行指出，隨著武漢肺炎疫情的擴散，2020年國際景氣明顯趨緩，央行大幅下修全年經濟成長率預測值至1.92%，而疫情後續發展，將是影響全年經濟成長的主要變數。央行說明，上半年國內經濟將受疫情打擊，預測值下修至1.07%；下半年若能逐步復元，則台灣輸出動能可望回升，加上內需因遞延回補效果而增強後，下半年經濟成長率可望回升，因此將全年預測值下修至1.92%，但後續疫情發展仍是最大變數。在國內方面，受到農曆春節因素影響，令工作天數減少，加上新冠病毒疫情擴大，使得製造業廠商不僅看壞當月景氣，對於未來半年景氣看法亦偏向保守；服務業方面，原本受惠於農曆春節連假，有利刺激銷售買氣與出遊聚餐商機，不過新冠病毒疫情使得民眾外出消費意願更加謹慎保守，故零售業與餐旅業廠商看壞未來半年景氣表現；營建業方面由於1月施工天數與辦理過戶時間較上月為少，以及高基期、疫情升溫降低民眾外出看屋意願緣故，造成建物買賣移轉件數大幅衰退，且大多數營造廠商在工程收入進帳普遍滑落，進而拖累營建業營業氣候測驗點呈現明顯下跌，但值得關注的是目前房市抗壓力優於SARS期間，故仍有超過四成以上的不動產業者看好未來半年房市的表現。調查結果經過模型試算後，1月製造業、服務業與營建業營業氣候測驗點呈現同步下滑。

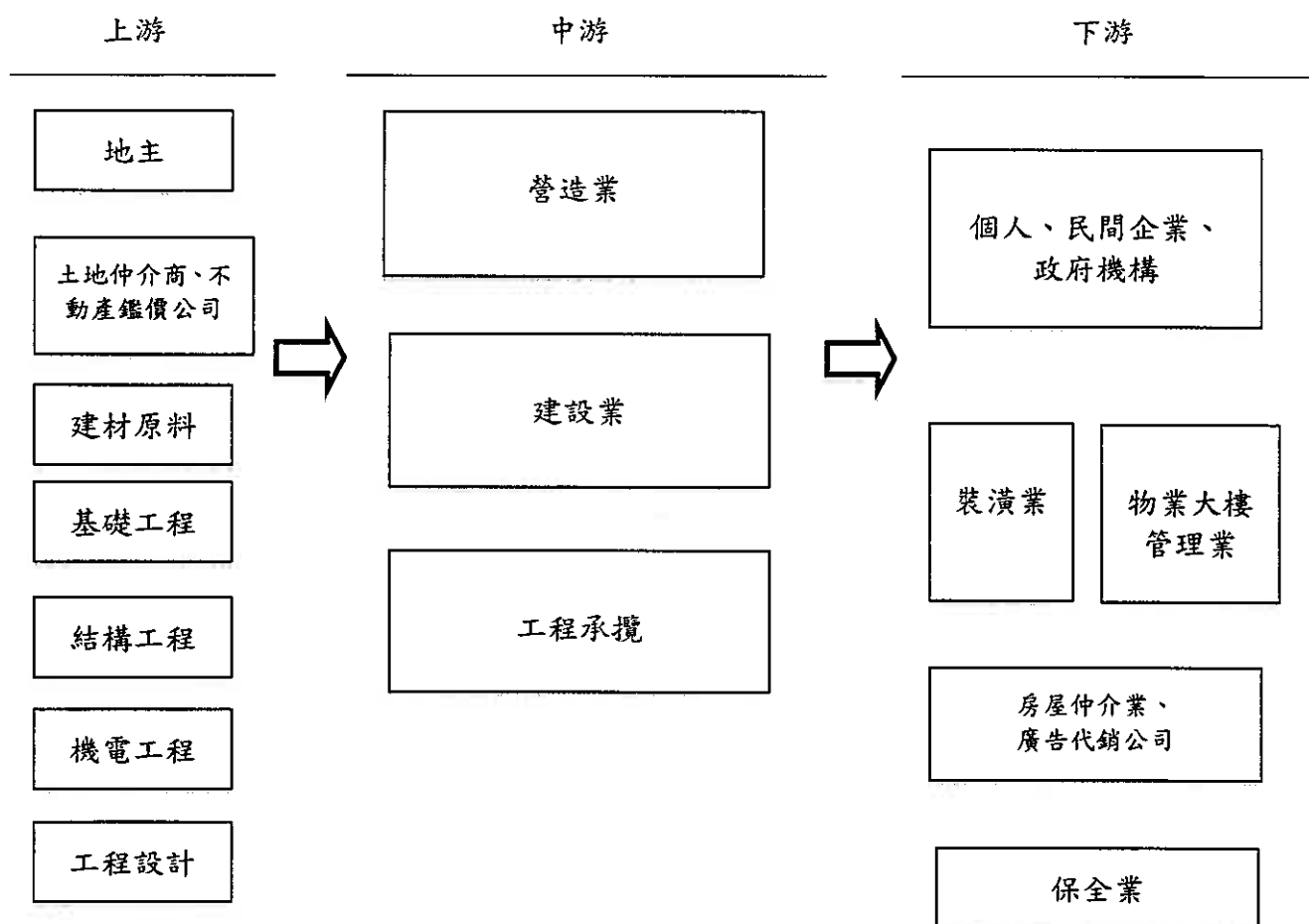
109年1月景氣對策信號綜合判斷分數為25分，較上月減少2分，燈號續呈綠燈；景氣同時指標雖續呈上升，惟領先指標連續2個月緩跌，顯示景氣回溫暫時受不確定因素干擾，須密切關注後續發展。外需方面，美中正式簽署首階段貿易協議，5G通訊、人工智慧等商機蓄勢待發，廠商持續調升在台產能配置，以及疫情轉單商機，可望帶動出口成長。惟近期IMF等國際機構因肺炎疫情下修中國大陸與全球經濟預測，加以疫情延燒影響中國大陸復工，進而衝擊全球供應鏈，對我國影響須密切關注。在房地產市場方面，六都本周公布2月房屋買賣移轉棟數，合計六都今年1、2月達3.35萬棟，較去年同期增加6%。業者表示，疫情籠罩下，買賣移轉棟數不減反增，原因包括移轉登記時間差、房仲搶結案等，預料3月將真實反應疫情衝擊，數據恐不樂觀。住商不動產企研室表示，保守估計六都3月買賣棟數將較去年同期減少至少一成，並可能低於工作天數較少的2月。根據六都地政局所公布資料，因工作天數較長，六都今年2月買賣移轉棟數，較今年1月增加16%，較去年同期增加52%。以合計1、2月交易量來看，今年1、2六都總計達3.35萬棟，較去年同期增加約2,000棟，增幅約6%。台中以北交易量均增加，桃園增加23%最多，台北市14%居次，台中增加約9%。台南、高雄則呈減少。

目前市場剛性需求仍強，疫情只是讓買氣遞延，不致消失，只要疫情獲得控制，交易量就會明顯回升，但價格變化不會太大。由於目前房市抗壓力優於SARS期間，故仍有超過四成以上的不動產業者看好未來半年房市的表現。

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

新冠疫情導致全球央行採取降息的寬鬆政策，我國央行也在3月19日下午宣布降息1碼(0.25%)。

行政院為加速都市更新，健全都市機能，提升都市競爭力，於106年核定「都市更新發展計畫」(108-111年)，工作重點包括：1. 持續檢討都市更新相關法令；2. 強化政府主導都市更新機制；3. 專責機構協助擴大都市更新量能；4. 鼓勵民間自主實施更新；及5. 厚植都市更新產業人才。預計投入17.9億元，協助公辦及自主更新案所需調查、規劃設計及關連性工程費用；民眾申請自主更新補助都市更新事業計畫及權利變換計畫費用，最高可達800萬元。

危老條例方面，行政院院會3月20日拍板「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正草案，修法三大重點為1. 鬆綁鄰地合併面積 2. 時程獎勵

逐年遞減 3. 新增規模獎勵，200 平方公尺以上即可申請。修正草案已通過行政院會，下一步將送立法院審查，將有條件延長時程容積獎勵並新增規模獎勵，力拚在本會期修正通過。修法草案後續將送立法院審議，會努力趕在今年 5 月時程獎勵落日完成修法，使修法能夠順利銜接。

(2) 專業化分工發展

因房地產市場所涉及之法令規章漸增，影響層面漸大，在專業化分工之產業發展趨勢下，有關土地開發、產權移轉、規劃設計、工程建造及房屋銷售、住宅及大樓管理等已漸衍生出其專業化服務機構，致未來業者推案，將依個案性質進行專業分工，並藉由多家公司合作，以降低單獨開發之風險，且使個別公司之人力運用得以精簡及具彈性化。

(3) 建築品牌制度的落實

在國人生活水準提高下，購屋者對建物外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施等居住環境之品質要求逐漸升高，且近年來更因天然災害，促使消費者對於住家之安全更為重視，故建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上，特別重視安全、舒適性、便利性及售後服務，建立消費者心中的品牌意識。而內政部營建署為提供購屋者選擇優良建築業者，作為購屋之參考依據，乃積極擬定並推動「建築投資業者識別標誌」及「績優建築投資業評選獎勵辦法」；因此，未來建築業者對建築品質之自我要求及品牌之建立愈趨重視，而品質特性及信譽形象則是公司永續經營的基礎。

(4) 重視產品規劃及開發能力，講究機能的完整性

隨著台灣經濟產業結構的改變使得企業及消費者對於房地產的需求不再僅限於居住需求，對於建築規劃設計及居住品質要求亦趨提升，未來對於不動產產品的需求將會更趨多元化，也就是具備科技、機能、養生的功能；就住宅方面，特別強調外觀設計、內部機能、建材材質、停車設備、活動休閒空間以及滿足資訊需求等，隨著電子資訊化時代的來臨，網際網路設備為目前當紅的主要訴求設施；因周休二日所帶動的休閒風氣，將為具備休閒設施的個案帶來加分作用。若住宅能臨近運動場、圖書館、幼稚園、游泳池、公共休閒綠地等設施，更易獲得消費者青睞。就廠辦大樓方面，對於使用的需求，將不再僅限於過去傳統的建築物規劃、土木興建施工而已，取而代之的是高技術、高科技商用產品或軟體服務設施的規劃與提供等。因此，未來建築業者必須提升產品之規劃及開發能力，並強調市場之區隔，以維持並增加競爭力。

(5) 綠建築標章

內政部建築研究所為鼓勵興建省能源、省資源、低污染之綠建築建立舒適、健康、環保之居住環境，發展以「舒適性」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，特委請財團法人台灣建築中心於八十八年九月一日正式公告受理「綠建築標章」申請，標章之核給須進行綠建築七大指標評估系統之評估，包括「綠化量指標」、「基地保水指標」、「水資源指標」、「日常節能指標」、「二氧化碳減量指標」、「廢棄物減量指標」、「污水垃圾改善指標」；經綠建築標章審查委員會審查通過始可發給標章，評定為綠建築，現階段更新加入「生物多樣性指標」與「室內環境指標」，成為九大指標，使綠建築由過去「消耗最少地球資源，製造最少廢棄物的建築物」的消極定義，擴大為

「生態、節能、減廢、健康的建築物」的積極定義。目前綠建築設計之政策，新建公有建築物，應先取得候選綠建築證書，始得申請建照執照，在政府機構推廣下，建物取得綠建築證書在未來勢必成為趨勢。

(三)技術及研發概況

1. 所營業務之技術層次及研究發展概況

近年來本公司一直不斷創新產品，並致力於開發高品質的建築物而努力。為加強營建風險的防範，特針對混凝土品質、海砂屋、輻射鋼筋屋等天然及人為因素所造成的重大破壞損失，事前做好安全防護與檢驗措施，減少災害降低風險，落實建築品質，使廣大的購屋民眾權益，能獲得有效保障。

2. 研究發展人員與其學經歷

本公司目前並無設置研發部門。

3. 最近五年度每年投入之研發費用

本公司尚無設置研發單位，故最近三年度並無研發費用產生。

4. 開發成功之技術或產品：

本公司已完成之研究發展報告：

『增加樓板厚度對衝擊音的影響』、『陶瓷面磚之使用與評估』、『輕質隔間牆材料的選擇與評估』、『建築物的防震對策』等。

5. 未來年度研究發展計劃：

(1) 嚴格檢測預拌混凝土的氯離子含量與鋼筋輻射量，以防海砂屋及輻射鋼筋屋的發生。徹底執行混凝土品質的抽驗工作，以確保本公司的建築品質。

(2) 針對營建用料的各項建材，以及未來新建材的使用趨勢，做一謹慎評估與成本分析研究，以降低建築成本及縮短工期。

(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，將來台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軸。

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
107	大台北	6,735 億	140 億	2.07%
108	大台北	6,829 億	106 億	1.55%

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		√				預計武漢肺炎受到控制，預估加速台商、台幹等回流情形及市場上的剛性需求仍強。
	房價預期			√			房價已著陸，將溫和上漲。
	投資條件		√				台商回流及重大交通建設陸續到位。
次要	人口成長			√			人口成長趨緩，需求持平。
	社會安定性				√		武漢肺炎議題因素，各國政府需時間回復經濟。
	經濟前景				√		武漢肺炎議題造成中小企業經營困難。
	供需差距			√			剛性需求仍強，建商推案量微增。

(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		√				預計今年武漢肺炎受到控制，加速台商、台幹等回流情形，同時剛性買方增加，整體市場銷售也慢慢好轉。
	投資利潤		√				因應武漢肺炎，房貸利率下降1碼，降低房貸負擔。
	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		√				預估政府將推出各項利多政策刺激市場，同時重大交通建設仍持續進行中，帶動議題。
	社會安定			√			預計武漢肺炎受到控制，各項策略將略微保守。
	經濟前景		√				購屋意願受到武漢肺炎議題影響，待今年全球疫情較受到控制後，預計明年民眾購屋意願將比今年高。
	空屋率		√				社會住宅包租代管計畫，健全住宅租賃市場發展，空屋率有望下降。

(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: 武漢肺炎議題延燒全球影響各國經濟體系，預期武漢肺炎得到有效控制，全球經濟將再次運作。。
 - b: 台灣疫情控制得宜，全球矚目，適宜居住環境吸引各國觀注。
 - c: 因應武漢肺炎議題，政府調降房貸利率1碼，減少房貸負擔，同時預計政府將再次釋出利多刺激市場資金流動間接帶動房地產，因此房地產依然是目前最佳保值工具。
 - d: 目前兩岸關係仍處較緊繃狀態，預期政府將持續推動台灣與中國關係緩和政策。
 - e: 因武漢肺炎議題，預估加速台商、台幹等回流動能，帶動市場新一波買氣。
- 從以上幾點可以預估今年本產業是會朝向穩定發展的狀況。

4. 競爭利基：

- (1)今年第一、二季持續進行淡海新市鎮『宏盛水悅』第三期驗屋、交屋作業，其上述個案預計併入公司今年之營收。搭配去年淡海輕軌通車、美麗華影城商場進駐、淡江大橋動工等，公司第二季銷售『宏盛新世界』第二期精華保留戶及預計明年年初的『宏盛水悅』。另臨海第一排超級海景「海上皇宮」已於109年完工，預計今年開始銷售，本案將以淡海頂級豪宅之姿，迎接市場考驗。宏盛目前尚持有地段佳之淡海土地，對提供公司長期營運的土地資源，有極大助益。
- (2)台北都會區規劃第一個生態村的北投奇岩段重劃區，『宏盛得意山莊』二期春風區已熱烈完銷，獲得市場上喜愛客戶的好評圓滿結案；同區的第三期『裸心納景』去年開案也獲得廣大區域客戶支持，銷售順利即將結案。
- (3)北市中山區「帝璽」開案銷售至今獲得廣大迴響熱烈銷售中，目前銷售約七成，預計在111年完工。
- (4)士林「宏盛陽明」與新莊「宏盛帝境」品質深獲客戶激賞並且完美熱銷結案。
- (5)南京東路「宏盛國際金融中心」大樓現以出租為主，目前租賃業務推展順利，僅剩少數樓層，大樓租金收益對公司營運有極大助益。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

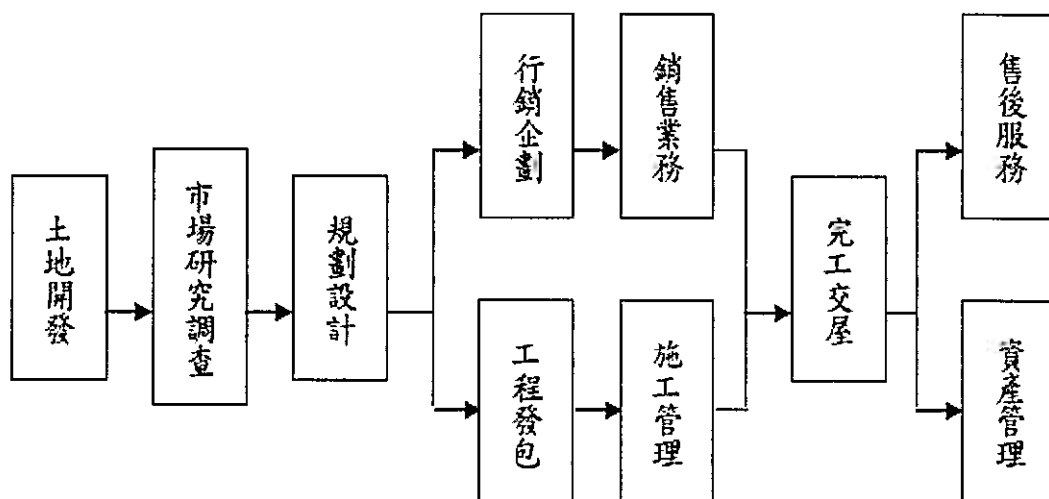
影響因素	有 利 因 素	不 利 因 素	因 應 對 策
政治	1. 109 年初選舉完成，政局大致底定，民進黨連任，後勢觀看經濟回穩。	1. 國際局勢仍中美貿易戰持續。 2. 肺炎疫情重挫全球，兩岸軍事對抗隱憂。	1. 審慎掌握新政府新政策，再適時推案。
經濟	1. 台灣疫情控制得宜，全球矚目，適宜居住環境吸引各國觀注。 2. 不動產、貴重金屬、為剛性需求，市場動能旺；石油行情屢創新低，原物料呈價格與需求兩極化。	1. 全球疫情重創世界經濟，各國經濟成長率預計下調為負數。 2. 旅遊交通、航空運輸、皆為重災行業，無薪假人數攀新高。	1. 評估造價對建案之影響性。 2. 居家型工作化將使不動產進入全新時代再進化。
政策	1. 目前政府對不動產業依然持續觀望，未有打壓政策。 2. 地區輕軌捷運系統將陸續完工，帶動特定區域發展。 3. 社會住宅政策依然進行，令不動產業健康發展。	1. 預售屋檢查代銷業不動產說明書及流程透明化，地政單位嚴格檢查。 2. 兩邊不登記不記價正式上路實施。	1. 針對區域人口流量，持續性市場調查，開發以與地主合建為主。 2. 新市鎮地區推案審慎評估。 3. 控管材料、人力成本，嚴格管制提昇品質。
房市基本面	1. 疫情關係，推案量往後順延，有利成屋庫存去化。 2. 港客因反送中問題，來台置產意願增加；台商回台比例亦增。 3. 地主對於土地價格不再偏高，有利於建案推動。	1. 普遍民眾對房價持負面觀感。 2. 低薪及無薪假衝擊購屋市場，普遍期待房價有感下跌。	1. 選擇有交通及重大建設區域進行評估及投資。 2. 針對地區需求規劃，符合市場客源推案，並增加公司建案質量，提昇產品力，區格市場上常見產品。

(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者客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例並說明其增減變動原因

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	107 年				108 年				109 年度截至前一季止(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	達欣工程(股)公司	1,583,268	54.19%	無	達欣工程(股)公司	1,170,319	65.04%	無	助群營造(股)公司	131,379	59.81%	子公司
2									大陸工程(股)公司	80,381	36.60%	無
	其他	540,437	45.81%	無	其他	629,086	34.96%		其他	7,889	3.59%	
	進貨淨額	2,123,705	100%		進貨淨額	1,799,405	100%		進貨淨額	219,649	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。

註3：109年第一季係依合併公司自結進貨淨額計算。(於編製合併財務報表時，合併企業間交易業已沖銷)。

增減原因：兩年度進貨廠商之進貨金額因工地完工與新工地之開工而有增減異動。

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，107年度及108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：新台幣元

年度 生產量值 主要商品	107年度			108年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅大樓	0	167戶	1,872,660,904	0	1,346戶	8,507,518,591
其他	0	無	無	0	無	無
合計	0	167戶	1,872,660,904	0	1,346戶	8,507,518,591

(六)最近二年度銷售量值

單位：新台幣元

年度 銷售量值 主要商品	107年度				108年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
住宅大樓	356戶	7,513,614,054	0	0	422戶	5,606,618,409	0	0
其他	0	87,292,509	0	0	0	222,173,394	0	0
合計	356戶	7,600,906,563	0	0	422戶	5,828,791,803	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

109年5月25日

年 度		107 年度	108 年度	當 年 度 截 至 109 年 5 月 25 日 (註)
員 工 人 數	主管人員	9 人	10 人	12 人
	一般人員	78 人	76 人	65 人
	合 計	87 人	86 人	77 人
平 均 年 歲		40歲	41 歲	40.8 歲
平 服 務 年 資		8.03年	6.14 年	5.5 年
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	10%	12%	9%
	大 專	70%	81%	82%
	高 中	20%	7%	9%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

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. 年終獎金。
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，會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)基層人員之教育訓練。
 - (3)各級幹部之教育訓練。

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 108 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
汲智會	48小時	鄭小鈴、李禾汎
高益電腦營建軟體教育訓練	8小時	林宜嫻、王怡茹、龔秋妹、莊甯琰、劉芷妮、陳妍菱、陳雅芬
推動我國採用國際財務報導準則研討會	6小時	林育萱、陳雅芬
108 年度上市公司業務宣導會	3小時	張蓓馨、陳柏年
目標管理 MBO:期初目標設定、期中目標檢討、期末目標考核	8小時	張永蕙
台商子公司常見內稽內控缺失與案例分析	6小時	張蓓馨
企業「成本節約」與「競爭策略」之稽核管控實務	6小時	張蓓馨
108 年度財會主管不可不知事項專題講座	3小時	李禾汎
108 年第 4 季推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3.5小時	李禾汎
營造業甲種職業安全衛生業務主管	48小時	魏朵攸
事務管理人員(總幹事培訓)	32小時	何佑倫
優良公寓大廈成功案例及法令說明會	7小時	黃文勇、何佑倫 李貞儀
發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12小時	陳柏年
108年度第二季員工法律常識教育訓練	2小時	業務一部、二部 共16人
個人資料保護法教育訓練	1小時	各單位共43人
結構體估算課程	3小時	各單位共27人
裝修估算課程	3小時	各單位共29人
工地逆打柱下放觀摩會	3小時	各單位共40人
職業安全衛生教育訓練	3小時	各單位共22人
新進同仁教育訓練及座談	2小時	各單位共25人
創新思維與自我變革	8小時	各單位共53人 (分三梯)
顧客抱怨技巧處理	8小時	各單位共84人 (分二梯)
公文傳遞流程及簽核面單	1小時	各單位共94人 (分三梯)
對話的力量研習營	8小時	各單位共21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台灣銀行專戶。

(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，明訂相關獎懲規定。
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、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 108.07.20 至 111.08.10 計 1117 天	新北市汐止區智興段 889-1 等 9 筆地號大樓 主體工程 總價 1,061,135,080 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109年 3月31日財務資料 (註3)
		104年	105年	106年	107年	108年	
流 動 資 產			25,489,259	24,594,802	21,712,918	19,705,226	20,075,068
不動產、廠房及設備(註2)			3,388	5,538	4,844	4,885	4,389
無 形 資 產			157	40,755	36,267	31,802	30,476
其 他 資 產 (註2)			4,285,824	7,386,915	9,518,007	10,068,194	9,958,065
資 產 總 額			29,778,628	32,028,010	31,272,036	29,810,107	30,067,998
流 動 負 債	分配前		16,038,716	16,971,216	15,240,945	9,644,094	14,680,548
	分配後		16,627,807	18,206,185	15,240,945	(註6)	—
非 流 動 負 債			4,177,718	2,813,027	1,903,293	6,189,809	1,292,410
負 債 總 額	分配前		20,216,434	19,784,243	17,144,238	15,833,903	15,972,958
	分配後		20,805,525	21,019,212	17,144,238	(註6)	—
歸屬於母公司業主之權益			9,562,194	12,243,767	14,127,798	13,976,204	14,095,040
股 本			5,890,910	6,174,843	7,409,812	5,927,850	5,927,850
資 本 公 積			1,937,836	2,329,625	2,334,099	2,334,099	2,334,099
保 留 盈 餘	分配前		1,537,804	3,552,279	4,281,696	5,621,744	5,857,686
	分配後		948,713	1,082,341	4,281,696	(註6)	—
其 他 權 益			195,644	245,684	154,916	141,401	24,295
庫 藏 股 票			—	(58,664)	(52,725)	(48,890)	(48,890)
非 控 制 權 益			—	—	—	—	—
權 益 總 額	分配前		9,562,194	12,243,767	14,127,798	13,976,204	14,095,040
	分配後		8,973,103	11,008,798	14,127,798	(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)					當年度截至109年3 月31日財務資料(註3)
		104年	105年	106年	107年	108年	
流 動 資 產		23,118,593	25,489,259	23,660,630	20,939,101	19,092,493	—
不動產、廠房及設備(註2)		4,734	3,388	2,228	2,075	3,870	—
無 形 資 產		479	157	976	1,317	1,322	—
其 他 資 產 (註2)		3,930,925	4,285,824	7,940,026	9,903,735	10,410,628	—
資 產 總 額		27,054,731	29,778,628	31,603,860	30,846,228	29,508,313	—
流 動 負 債	分配前	12,637,472	16,038,716	16,568,531	14,834,054	9,360,139	—
	分配後	12,932,018	16,627,807	17,803,500	14,834,054	(註6)	—
非 流 動 負 債		5,471,305	4,177,718	2,791,562	1,884,376	6,171,970	—
負 債 總 額	分配前	18,108,777	20,216,434	19,360,093	16,718,430	15,532,109	—
	分配後	18,403,323	20,805,525	20,595,062	16,718,430	(註6)	—
歸屬於母公司業主之權益		8,945,954	9,562,194	12,243,767	14,127,798	13,976,204	—
股 本		5,890,910	5,890,910	6,174,843	7,409,812	5,927,850	—
資 本 公 積		1,937,836	1,937,836	2,329,625	2,334,099	2,334,099	—
保 留 盈 餘	分配前	972,998	1,537,804	3,552,279	4,281,696	5,621,744	—
	分配後	678,452	948,713	1,082,342	4,281,696	(註6)	—
其 他 權 益		144,210	195,644	245,684	154,916	141,401	—
庫 藏 股 票		—	—	(58,664)	(52,725)	(48,890)	—
非 控 制 權 益		—	—	—	—	—	—
權 益 總 額	分配前	8,945,954	9,562,194	12,243,767	14,127,798	13,976,204	—
	分配後	8,651,408	8,973,103	11,008,798	14,127,798	(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)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：各年度資料全部經會計師查核簽證，自102年起採用國際財務報導準則，102-104年度無合併財務報告。

註2：各年度均未辦理資產重估。

註3：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，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據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6：一〇八年度盈餘尚未決議是否分配。

(二)簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至109 年3月31日財 務資料(註2)
	104年	105年	106年	107年	108年	
營業收入		3,232,064	6,508,747	8,001,209	5,911,680	684,190
營業毛利		1,519,716	2,977,034	3,548,801	2,171,875	378,021
營業損益		1,173,467	2,548,445	3,037,378	1,520,221	247,376
營業外收入及支出		(188,750)	185,685	54,268	27,065	(12,957)
稅前淨利		984,717	2,734,130	3,091,646	1,547,286	234,419
繼續營業單位本期淨利		862,485	2,606,326	3,004,988	1,337,841	235,942
停業單位損失		—	—	—	—	—
本期淨利(損)		862,485	2,606,326	3,004,988	1,337,841	235,942
本期其他綜合損益(稅後淨額)		48,301	45,960	(95,058)	(11,308)	(117,106)
本期綜合損益總額		910,786	2,652,286	2,909,930	1,326,533	118,836
淨利歸屬於母公司業主		862,485	2,607,646	3,004,988	1,337,841	235,942
淨利歸屬於非控制權益		—	(1,320)	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		910,786	2,653,606	2,909,930	1,326,533	118,836
綜合損益總額歸屬於非控制權益		—	(1,320)	—	—	—
每股盈餘		1.46	3.66	4.07	1.89	0.40

個體簡明綜合損益表：

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至109 年3月31日財務 資料(註2)
	104年	105年	106年	107年	108年	
營業收入	1,504,011	3,232,064	6,241,158	7,600,907	5,828,792	—
營業毛利	908,763	1,519,716	2,981,675	3,652,368	2,239,188	—
營業損益	608,347	1,173,467	2,569,704	3,185,342	1,640,960	—
營業外收入及支出	(175,360)	(188,750)	167,064	(93,696)	(93,668)	—
稅前淨利	432,987	984,717	2,736,768	3,091,646	1,547,292	—
繼續營業單位本期淨利	401,312	862,485	2,607,646	3,004,988	1,337,841	—
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	401,312	862,485	2,607,646	3,004,988	1,337,841	—
本期其他綜合損益(稅後淨額)	68,996	48,301	45,960	(95,058)	(11,308)	—
本期綜合損益總額	470,308	910,786	2,653,606	2,909,930	1,326,533	—
淨利歸屬於母公司業主	401,312	862,485	2,607,646	3,004,988	1,337,841	—
淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主	470,308	910,786	2,653,606	2,909,930	1,326,533	—
綜合損益總額歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	0.68	1.46	3.66	4.07	1.89	—

*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)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：各年度資料全部經會計師查核簽證，自102年起採用國際財務報導準則，102 - 104年度無合併財務報告。

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，應併予揭露。

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
104	項文婷 林欣如	無保留意見	(註一)
105	項文婷 林欣如	無保留意見	
106	鄭旭然 陳麗琦	無保留意見	(註二)
107	鄭旭然 陳麗琦	無保留意見	
108	鄭旭然 陳麗琦	無保留意見	

(註一)本公司104年因會計師事務所內部輪調更換會計師，由盧聯生會計師及林欣如會計師更換為項文婷會計師及林欣如會計師。

(註二)本公司106年因更換會計師事務所，由惠眾聯合會計師事務所更換為勤業眾信聯合會計師事務所，由項文婷會計師及林欣如會計師更換為鄭旭然會計師及陳麗琦會計師。

二、最近五年度財務分析：

年 度 (註1) 分析項目 (註3)		最近五年度財務分析					當年度截至 109年3月31日 (註2)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率		67.89	61.77	54.82	53.12	53.12
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率		405,546.40	271,881.44	330,947.38	412,815.01	350,591.25
償債能力 %	流動比率		158.92	144.92	142.46	195.01	136.75
	速動比率		9.50	11.88	13.50	20.32	13.04
	利息保障倍數		6.27	18.25	24.06	9.75	5.92
經營能力	應收款項週轉率(次)		60.72	18.25	21.95	64.43	4.26
	平均收現日數		6.01	20.00	16.62	5.67	85.68
	存貨週轉率(次)		0.07	0.15	0.22	0.21	0.02
	應付款項週轉率(次)		4.11	5.21	4.99	2.63	0.12
	平均銷貨日數		5,214.28	2,433.33	1,659.09	1,738.10	18,250.00
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)		795.88	1,458.38	1,540.22	1,215.27	147.55
	總資產週轉率(次)		0.11	0.21	0.25	0.19	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)		3.58	8.85	9.83	4.84	0.92
	權益報酬率(%)		9.32	23.90	22.79	9.52	1.68
	稅前純益占實收資本比 率(%) (註7)		16.72	44.28	41.72	26.10	3.95
	純益率(%)		26.69	40.04	37.58	22.63	34.48
	每股盈餘(元)		1.46	3.66	4.07	1.89	0.40
現金流量	現金流量比率(%)		(10.53)	9.42	15.89	44.03	(3.60)
	現金流量允當比率(%)		(68.16)	(35.34)	2.31	80.46	51.66
	現金再投資比率(%)		(12.28)	6.70	7.41	21.03	(3.43)
槓桿度	營運槓桿度		1.24	1.13	1.12	1.23	1.38
	財務槓桿度		1.19	1.06	1.05	1.13	1.24

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：主要係因不動產、廠房及設備減少之故。
2. 流動比例：主要係因流動負債減少之故。
3. 速動比例：主要係因流動負債減少之故。
4. 利息保障倍數：主要係因稅前淨利減少之故。
5. 應收款項週轉率：主要係因應收帳款減少，致使週轉率增加。
6. 平均收現日數：主要係因應收帳款減少之故。
7. 應付款項週轉率：主要係因應付款項增加之故。
8. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係因銷貨淨額下降之故。
9. 總資產週轉率：主要係因銷貨淨額減少，致使週轉率減少之故。
10. 資產報酬率：主要係因稅後損益減少之故。
11. 權益報酬率：主要係因稅後損益減少之故。
12. 稅前純益占實收資本比率：主要係因稅後損益減少之故。
13. 純益率：主要係因稅後損益減少之故。
14. 每股盈餘：主要係因歸屬於母公司業主之損益減少之故。
15. 現金流量比率：主要係因流動負債減少之故。
16. 現金流量允當比率：主要係因營業活動淨現金流量增加之故。
17. 現金再投資比率：主要係因營業活動淨現金流量增加之故。

個體財務比率分析

年 度 (註 1) 分析項目 (註 3)		最近五年度財務分析					當年度截至 109年3月31日 (註 2)
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	66.93	67.89	61.26	54.20	52.64	—
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	304,547.08	405,546.40	674,835.23	771,671.08	520,624.65	—
償債 能力 %	流動比率	182.94	158.92	142.80	141.16	203.98	—
	速動比率	8.27	9.50	10.47	13.03	22.13	—
	利息保障倍數	3.05	6.27	18.87	24.07	9.75	—
經營 能力	應收款項週轉率(次)	105.22	60.72	92.35	125.70	122.63	—
	平均收現日數	3.46	6.01	3.95	2.90	2.98	—
	存貨週轉率(次)	0.03	0.07	0.14	0.19	0.20	—
	應付款項週轉率(次)	1.75	4.11	9.80	13.28	3.72	—
	平均銷貨日數	12,166.66	5,214.28	2,607.14	1,921.05	1,825.00	—
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	307.60	795.88	555.66	3,532.84	1,393.45	—
	總資產週轉率(次)	0.05	0.11	0.05	0.24	0.19	—
獲利 能力	資產報酬率(%)	2.21	3.58	8.91	9.97	4.90	—
	權益報酬率(%)	4.55	9.32	23.92	22.79	9.31	—
	稅前純益占實收資本比率 (%) (註 7)	7.35	16.72	44.32	41.72	26.10	—
	純益率(%)	26.68	26.69	41.78	39.53	22.95	—
	每股盈餘(元)	0.68	1.46	3.66	4.07	1.89	—
現金 流量	現金流量比率(%)	(7.97)	(10.53)	1.56	16.51	47.55	—
	現金流量允當比率(%)	(63.80)	(68.16)	(48.56)	3.35	104.90	—
	現金再投資比率(%)	(6.98)	(12.28)	(2.20)	7.58	22.07	—
槓桿 度	營運槓桿度	1.35	1.24	1.12	1.10	1.18	—
	財務槓桿度	1.53	1.19	1.06	1.04	1.12	—

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：主要係因不動產、廠房及設備增加之故。
2. 流動比例：主要係因流動負債減少之故。
3. 速動比例：主要係因流動負債減少之故。
4. 利息保障倍數：主要係因稅前淨利減少之故。
5. 應付款項週轉率：主要係因應付款項增加之故。
6. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係因銷貨淨額下降之故。
7. 總資產週轉率：主要係因銷貨淨額減少，致使週轉率減少之故。
8. 資產報酬率：主要係因稅後損益減少之故。
9. 權益報酬率：主要係因稅後損益減少之故。
10. 稅前純益占實收資本比率：主要係因稅後損益減少之故。
11. 純益率：主要係因稅後損益減少之故。
12. 每股盈餘：主要係因歸屬於母公司業主之損益減少之故。
13. 現金流量比率：主要係因流動負債減少之故。
14. 現金流量允當比率：主要係因營業活動淨現金流量增加之故。
15. 現金再投資比率：主要係因營業活動淨現金流量增加之故。

* 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)採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：各年度資料全部經會計師查核簽證，自 102 年起採用國際財務報導準則，102 - 104 年度無合併財務報告。

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，應併予分析。

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)淨現金流量允當比率

＝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監察人或審計委員會審查報告

審計委員會審查報告書

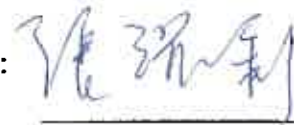
董事會造具本公司一〇八年度財務報表、營業報告書及盈餘分派議案，其中一〇八年度財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣並出具查核報告。

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
一〇九年股東常會

審計委員會召集人：



張 耀 彩

中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 二 十 五 日

四、最近年度財務報表

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對宏盛集團民國 108 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 108 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

宏盛集團民國 108 年度銷售房地收入 5,606,619 仟元，占總營業收入達 95%，對於合併財務報表係屬重大，為宏盛集團主要收入來源之一，是以本會計師將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二二。

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權狀日期，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 108 及 107 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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，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 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭 然

鄭旭然



會計師 陳 麗 琦

陳麗琦



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 3 月 30 日



中華民國九十七年十二月三十一日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 875,278	3	\$ 769,754	2
1140	合約資產 (附註二及二八)	411,959	1	500,491	2
1150	應收票據 (附註四、七及二二)	15,569	-	19,137	-
1170	應收帳款—淨額 (附註四、七及二二)	35,357	-	82,761	-
1180	應收帳款—關係人 (附註七、二二及二八)	13,703	-	7,297	-
1200	其他應收款	14,146	-	7,127	-
1220	本期所得稅資產 (附註四及二四)	5,667	-	6,753	-
130X	存貨—淨額 (附註四、五、八、二八及二九)	17,017,780	57	18,995,645	61
1410	預付款項	634,618	2	659,916	2
1476	其他金融資產 (附註四、九及二九)	509,354	2	362,245	1
1479	其他流動資產	47,754	-	39,758	-
1480	取得合約之增額成本 (附註四及二二)	124,041	1	262,034	1
11XX	流動資產總計	19,705,226	66	21,712,918	69
1517	非流動資產				
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—淨額 (附註四、十及二九)	698,118	2	700,350	2
1550	採用權益法之投資 (附註四及十二)	456,520	2	450,742	2
1600	不動產、廠房及設備—淨額 (附註四、十四及二三)	4,885	-	4,844	-
1755	使用權資產—淨額 (附註三、四、二三及二八)	17	-	-	-
1760	投資性不動產—淨額 (附註四、十五、二三及二九)	8,466,415	29	7,911,344	25
1780	無形資產—淨額 (附註四及二三)	31,802	-	36,267	-
1920	存出保證金 (附註十六及二八)	328,491	1	344,471	1
1930	長期應收票據及款項—淨額 (附註四、七及二二)	5,592	-	4,096	-
1975	淨確定福利資產 (附註四及二十)	6,037	-	-	-
1990	其他非流動資產—淨額 (附註四及十七)	107,004	-	107,004	1
15XX	非流動資產總計	10,104,881	34	9,559,118	31
1XXX	資 產 總 計	\$ 29,810,107	100	\$ 31,272,036	100
2100	流動負債				
	短期借款 (附註四及十八)	\$ 2,065,000	7	\$ 2,940,000	10
2110	應付短期票據—淨額 (附註四及十八)	3,115,001	10	4,935,210	16
2130	合約負債 (附註四及二二)	627,468	2	1,160,695	4
2150	應付票據	1,491,760	5	75,146	-
2170	應付帳款	594,917	2	682,769	2
2200	其他應付款 (附註十九)	1,184,374	4	676,739	2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二四)	145,806	1	-	-
2280	租賃負債 (附註二八)	9	-	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註四及十八)	300,000	1	4,662,500	15
2399	其他流動負債	119,759	-	107,886	-
21XX	流動負債總計	9,644,094	32	15,210,945	49
2540	非流動負債				
	長期借款 (附註四及十八)	6,002,500	20	1,710,000	6
2552	負債準備	33,768	-	31,322	-
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)	78,144	1	85,798	-
2640	淨確定福利負債 (附註四及二十)	9,731	-	20,921	-
2645	存入保證金 (附註十五)	65,666	-	55,252	-
25XX	非流動負債總計	6,189,809	21	1,903,293	6
2XXX	負債總計	15,833,903	53	17,114,238	55
3110	歸屬於本公司業主權益 (附註二一)				
	普通股股本	5,927,850	20	7,409,812	24
3200	資本公積	2,334,099	8	2,334,099	7
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,254,895	4	954,306	3
3320	特別盈餘公積	3,734	-	13,151	-
3350	未分配盈餘	4,363,115	15	3,314,149	11
3300	保留盈餘總計	5,621,744	19	4,281,606	14
3400	其他權益	141,401	-	154,916	-
3500	庫藏股票	(48,820)	-	(52,725)	-
31XX	本公司業主之權益總計	13,976,204	47	14,127,798	45
3XXX	權益總計	13,976,204	47	14,127,798	45
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 29,810,107	100	\$ 31,272,036	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



計主管：李禾汎



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二二、二八及三三）				
4100	銷售房地收入	\$ 5,606,619	95	\$ 7,513,614	94
4300	租賃收入	225,567	4	93,196	1
4500	工程收入	79,494	1	394,399	5
4000	營業收入合計	<u>5,911,680</u>	<u>100</u>	<u>8,001,209</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二三）				
5110	銷售房地成本（附註八）	3,521,236	60	3,851,322	48
5300	租賃成本	69,562	1	60,619	1
5500	工程成本	149,007	2	502,675	6
5800	其他營業成本（附註八）	-	-	37,792	1
5000	營業成本合計	<u>3,739,805</u>	<u>63</u>	<u>4,452,408</u>	<u>56</u>
5900	營業毛利	<u>2,171,875</u>	<u>37</u>	<u>3,548,801</u>	<u>44</u>
	營業費用（附註二二及二三）				
6100	推銷費用	295,933	5	147,246	2
6200	管理費用	355,721	6	364,177	4
6000	營業費用合計	<u>651,654</u>	<u>11</u>	<u>511,423</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>1,520,221</u>	<u>26</u>	<u>3,037,378</u>	<u>38</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入（附註二三及二八）	106,456	2	198,140	2
7020	其他利益及損失（附註十四及二三）	82,233	1	15	-
7050	財務成本（附註二三）	(176,848)	(3)	(134,088)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額（附註十二）	<u>15,224</u>	<u>-</u>	<u>(9,799)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>27,065</u>	<u>-</u>	<u>54,268</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,547,286	26	\$ 3,091,646	38
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	(209,445)	(4)	(86,658)	(1)
8200	本年度淨利	<u>1,337,841</u>	<u>22</u>	<u>3,004,988</u>	<u>37</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目 (附註二一)				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	1,932	-	(9,866)	-
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	(1,855)	-	(82,832)	(1)
8360	後續可能重分類至損益 之項目 (附註二一)				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(11,385)	-	(2,360)	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	(11,308)	-	(95,058)	(1)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,326,533</u>	<u>22</u>	<u>\$ 2,909,930</u>	<u>36</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 1,337,841</u>	<u>23</u>	<u>\$ 3,004,988</u>	<u>38</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	<u>\$ 1,326,533</u>	<u>22</u>	<u>\$ 2,909,930</u>	<u>36</u>
	每股盈餘 (附註二五)				
9710	基 本	<u>\$ 1.89</u>		<u>\$ 4.07</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.89</u>		<u>\$ 4.06</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



計主管：李禾汎





民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	107 年 1 月 1 日餘額	資 產 之 項 目									
		現金	應收帳款	其他應收帳款	預付帳款	其他資產	不動產、廠房及設備	金融資產	負債	權益	合計
A1	617,484	\$ 6,174,843	\$ 2,329,625	\$ 693,631	\$ -	\$ 2,858,648	\$ 245,684	\$ -	\$ -	\$ 12,243,767	\$ 12,243,767
A3	-	-	-	-	-	198,657	(245,684)	-	-	198,657	-
B1	-	-	-	-	-	(260,765)	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	13,151	(13,151)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	(1,234,969)	-	-	-	(1,234,969)	-
B9	123,497	1,234,969	-	-	-	(1,234,969)	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	3,004,988	-	-	-	3,004,988	-
D3	-	-	-	-	-	(9,866)	-	(82,832)	(2,360)	(95,058)	-
M1	-	-	3,196	-	-	-	-	-	-	3,196	-
L7	-	-	1,278	-	-	-	-	-	-	5,939	7,217
Q1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	740,981	7,409,812	2,334,099	954,396	13,151	3,314,149	-	(5,576)	(2,360)	52,725	14,127,798
B1	-	-	-	-	-	(300,499)	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	(9,417)	9,417	-	-	-	-	-
E3	(148,196)	(1,481,962)	-	-	-	-	-	-	-	3,835	(1,478,127)
D1	-	-	-	-	-	1,337,841	-	-	-	-	1,337,841
D3	-	-	-	-	-	1,932	-	(1,855)	(11,385)	-	(11,308)
Q1	-	-	-	-	-	275	-	(275)	-	-	-
Z1	592,765	\$ 5,927,850	\$ 2,334,099	\$ 1,254,895	\$ 3,724	\$ 4,363,115	\$ -	\$ 155,146	(\$ 13,745)	(\$ 48,890)	\$ 13,976,204

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：林新秋



經理人：陸永富



會計主管：李永汎

宏盛建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨利	\$ 1,547,286	\$ 3,091,646
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	48,848	47,157
A20200	攤銷費用	5,235	5,286
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產之淨利益	(121)	(16)
A20900	利息費用	176,848	134,088
A21200	利息收入	(1,698)	(1,180)
A21300	股利收入	(4,554)	(26,509)
A22400	採用權益法認列之關聯企業損益 之份額	(15,224)	9,799
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(82,124)	-
A29900	非金融資產減損損失	19,497	11,468
A24100	外幣兌換損失	(1)	1
A29900	租賃修改損失	4	-
A23700	存貨跌價損失	-	330
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	88,532	72,833
A31130	應收票據	2,072	32,754
A31150	應收帳款	47,404	(30,367)
A31160	應收帳款－關係人	(6,406)	(7,297)
A31180	其他應收款	(7,069)	(2,817)
A31200	存 貨	1,382,556	1,172,976
A31230	預付款項	25,185	(19,252)
A31240	其他流動資產	(7,996)	5,021
A31250	其他金融資產－流動	(147,109)	(77,227)
A31270	取得合約之增額成本	137,993	(63,377)
A32125	合約負債	(533,227)	(1,272,148)
A32130	應付票據	1,416,614	(146,552)
A32150	應付帳款	(87,852)	(93,481)
A32180	其他應付款	505,651	(132,847)
A32200	負債準備	2,446	6,851
A32230	其他流動負債	11,873	(4,743)
A32240	淨確定福利負債	(15,295)	(11,987)
A33000	營運產生之現金流入	4,509,368	2,700,410
A33100	收取之利息	1,748	1,204

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
A33200	收取之股利	\$ 4,554	\$ 26,509
A33300	支付之利息	(199,599)	(206,792)
A33500	支付之所得稅	(70,207)	(99,638)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>4,245,864</u>	<u>2,421,693</u>
投資活動之現金流量			
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	377	7,491
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	1,558
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(160,000)	(30,000)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	160,121	30,016
B01800	取得關聯企業股權	(1,849)	(460,541)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,225)	(944)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	83,239	-
B03700	存出保證金減少	15,980	14,789
B04500	取得無形資產	(770)	(798)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>93,873</u>	<u>(438,429)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加(減少)	(875,000)	469,000
C00600	應付短期票券減少	(1,820,209)	(1,694,480)
C01600	長期借款增加(減少)	(70,000)	192,500
C03000	存入保證金增加	10,414	46,226
C04020	租賃負債本金償還	(1,202)	-
C04500	發放現金股利	-	(1,231,773)
C04700	現金減資	(1,478,127)	-
C05000	子公司處分母公司庫藏股票價款	-	7,217
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(4,234,124)</u>	<u>(2,211,310)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(89)	(2,361)
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)	105,524	(230,407)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>769,754</u>	<u>1,000,161</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 875,278</u>	<u>\$ 769,754</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林新欽



經理人：陸永富



會計主管：李禾汎



宏盛建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 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 109 年 3 月 25 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

IFRS 16「租賃」

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

租賃定義

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

合併公司為承租人

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

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

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

合併公司亦適用下列權宜作法：

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

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

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低

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

合併公司為出租人

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

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

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

(二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支

付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表四。

(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於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，並且至少於每一年度結束日對估計耐

用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

(十二) 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) 有形及無形資產（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有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。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二七。

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）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. 房地銷售收入

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

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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

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

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

2. 合併公司為承租人

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

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

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除收取之租賃誘因）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107 年

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

1. 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(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

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，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 2,040	\$ 2,813
銀行支票及活期存款	873,238	766,941
	<u>\$ 875,278</u>	<u>\$ 769,754</u>

七、應收票據、及應收帳款—淨額及應收帳款—關係人

	108年12月31日	107年12月31日
<u>按攤銷後成本衡量</u>		
應收票據	\$ 1,209	\$ 488
應收分期票據	19,952	22,745
減：長期應收分期票據	(5,592)	(4,096)
一年內到期之應收分期票據	14,360	18,649
	<u>\$ 15,569</u>	<u>\$ 19,137</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款	\$ 30,112	\$ 77,875
應收分期帳款	5,435	5,076
減：長期應收分期帳款	-	-
一年內到期之應收分期帳款	5,435	5,076
小計	35,547	82,951
減：備抵呆帳	(190)	(190)
合計	35,357	82,761
應收帳款－關係人	13,703	7,297
	\$ 49,060	\$ 90,058

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

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

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

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 361 天以上	合計
預期信用損失率	-%	100%	
總帳面金額	\$ 49,060	\$ 190	\$ 49,250
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	\$ 49,060	\$ -	\$ 49,060

107 年 12 月 31 日

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

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$ 190	\$ 190
加：本年度提列減損損失	-	-
年底餘額	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 190</u>

八、存貨－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 9,552,868	\$ 4,318,933
營建用地	4,966,750	5,479,561
在建房地	2,636,298	9,335,287
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小 計	17,157,182	19,135,047
備抵存貨跌價損失	(139,402)	(139,402)
	<u>\$ 17,017,780</u>	<u>\$ 18,995,645</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 3,521,236 仟元及 3,851,322 仟元。108 及 107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失分別為 0 仟元及 330 仟元。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 15,076,072 仟元及 16,515,423 仟元。

合併公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二九。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	108年12月31日	107年12月31日
伯爵特區	灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛帝寶	廣 1	186,412	186,412
宏盛陽明	福 1	-	181,040
宏盛帝境	都 3	-	72,142
宏盛新世界	新 2	73,023	185,709
宏盛得意山莊—微風區	奇 1	-	36,246
宏盛新世界 2	新 1	1,953,097	2,148,046
宏盛得意山莊—春風區	奇 2	-	1,231,281
裸心—納景	奇 3	95,894	180,049
海洋都心 2	海都 2	290,128	88,744
海洋都心 3	海都 3	335,988	-
宏盛水悅	海 3	4,200,318	-
海上皇宮	田 245	2,408,744	-
小 計		9,552,868	4,318,933
備抵存貨跌價損失		(9,264)	(9,264)
		<u>\$ 9,543,604</u>	<u>\$ 4,309,669</u>

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

(二) 營建用地

項 目 名 稱	108年12月31日	107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
新莊區副都心段	-	70,203
汐止區智興段	242,336	242,336
士林區福林段	46,403	46,403
新店區斯馨段	-	462,018
中山區榮星段	19,410	-
小 計	4,966,750	5,479,561
備抵存貨跌價損失	(124,309)	(124,440)
	<u>\$ 4,842,441</u>	<u>\$ 5,355,121</u>

合併公司於 107 年 4 月、8 月及 108 年 1 月將新莊區副都心段土地成本分別為 745,382 仟元、163,446 仟元及 70,203 仟元轉供出租，於 108 年 6 月將新店區斯馨段土地成本為 462,018 仟元轉供出租，另於 108 年 9 月將中山區榮星段土地成本為 87,864 仟元轉供出租，由營建用地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十五。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
淡水區新市段一新3	\$ -	\$ 4,679,845
淡水區公司田段一田245	-	1,822,270
淡水區新市段一海都3	-	334,157
中山區長春段一建北	2,253,058	2,249,838
汐止區智興段一智1	<u>383,240</u>	<u>249,177</u>
小 計	2,636,298	9,335,287
備抵存貨跌價損失	(<u>5,829</u>)	(<u>5,698</u>)
	<u>\$ 2,630,469</u>	<u>\$ 9,329,589</u>

合併公司於 107 年 4 月因終止新莊區副都心一都 1 開發計劃並將其中 65 及 66 地號土地成本計 934,183 仟元轉供出租，由在建房地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十五；另於 107 年 5 月廢止建造執照，原建造成本計 37,792 仟元由在建房地轉列其他營業成本項下。

九、其他金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
受限制銀行存款－價金信託專戶	\$ 457,924	\$ 310,464
質押定存單	<u>51,430</u>	<u>51,781</u>
	<u>\$ 509,354</u>	<u>\$ 362,245</u>

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

十、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－淨額

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	108年12月31日	107年12月31日
非流動		
國內投資		
上市（櫃）股票	\$ 698,118	\$ 700,350

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，請參閱附註二九。

十一、子公司

列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			108年 12月31日	107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1及2
	Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	一般投資	100%	100%	註1及3

註1：係屬非重要子公司。

註2：係按同期間經會計師查核之報告編入合併財務報告。

註3：合併公司為擴展其他收入來源，於107年9月經董事會決議於美國投資設立100%之子公司HSCAC，投資金額美金15,200仟元，並由HSCAC以美金15,000仟元轉投資美國公司STC Garden Walk LLC，持股比例30%，有關轉投資資訊，請參閱附註十三及附表一，其財務報告未經會計師查核。

十二、採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日
投資個別不重大之關聯企業		
STC Garden Walk LLC	<u>\$ 456,520</u>	<u>\$ 450,742</u>

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

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

個別不重大之關聯企業彙整資訊如下：

	108年度	107年度
本公司享有之份額		
本年度淨利（損）	\$ 15,224	(\$ 9,799)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 15,224</u>	<u>(\$ 9,799)</u>

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述關聯企業財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

十三、聯合營運

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

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

	108年12月31日		107年12月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債				
流動資產	\$ 36,567	\$ 18,284	\$ 43,859	\$ 21,929
流動負債	26,602	13,301	31,677	15,838
營業外收入及費用				
收 益		\$ 1		\$ 2
費 用		\$ -		\$ -

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

	108年12月31日		107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	\$ 68,296	\$ 34,148	\$ 72,884	\$ 36,442
流動負債	20,478	10,239	25,092	12,546
非流動負債	3,195	1,597	3,194	1,597
<u>營業外收入及費用</u>				
收 益		\$ 13		\$ 11
費 用		\$ -		\$ -

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

	108年12月31日		107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	\$ 68,336	\$ 34,168	\$ 72,925	\$ 36,462
流動負債	20,478	10,239	25,092	12,546
非流動負債	3,195	1,597	3,194	1,597
<u>營業外收入及費用</u>				
收 益		\$ 13		\$ 12
費 用		\$ -		\$ -

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

	108年12月31日		107年12月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債				
流動資產	\$ 330,779	\$ 168,697	\$ 376,766	\$ 192,151
流動負債	205,230	104,667	241,583	123,208
營業外收入及費用				
收 益		\$ 54		\$ 120
費 用		\$ -		\$ -

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

	108年12月31日		107年12月31日	
	金 額	依出資比例 分 配	金 額	依出資比例 分 配
資 產 及 負 債				
流動資產	\$ 115,919	\$ 81,144	\$ 164,006	\$ 114,804
流動負債	11,232	7,863	58,235	40,765
營業外收入及費用				
收 益		\$ 15		\$ 36
費 用		\$ -		\$ -

十四、不動產、廠房及設備－淨額

	土 地	機器設備	辦公設備	租賃資產	運輸設備	其他設備	合 計
成 本							
107年1月1日餘額	\$ 1,115	\$ 713	\$ 7,433	\$ 494	\$ 1,985	\$ 12,747	\$ 24,487
新 增	-	122	-	-	-	822	944
107年12月31日餘額	\$ 1,115	\$ 835	\$ 7,433	\$ 494	\$ 1,985	\$ 13,569	\$ 25,431
累計折舊							
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 713	\$ 6,363	\$ 494	\$ 1,235	\$ 10,144	\$ 18,949
折舊費用	-	14	234	-	331	1,059	1,638
107年12月31日餘額	\$ -	\$ 727	\$ 6,597	\$ 494	\$ 1,566	\$ 11,203	\$ 20,587
107年12月31日淨額	\$ 1,115	\$ 108	\$ 836	\$ -	\$ 419	\$ 2,366	\$ 4,844

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	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>									
108年1月1日餘額	\$ 1,115	\$ 835	\$ 7,433	\$ 494	\$ 1,985	\$ 13,569	\$ 25,431		
新 增	-	-	-	-	922	2,303	3,225		
處 分	(1,115)	-	(6)	-	-	(50)	(1,171)		
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 835</u>	<u>\$ 7,427</u>	<u>\$ 494</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 15,822</u>	<u>\$ 27,485</u>		
<u>累計折舊</u>									
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 727	\$ 6,597	\$ 494	\$ 1,566	\$ 11,203	\$ 20,587		
折舊費用	-	20	204	-	315	1,530	2,069		
處 分	-	-	(6)	-	-	(50)	(56)		
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 747</u>	<u>\$ 6,795</u>	<u>\$ 494</u>	<u>\$ 1,881</u>	<u>\$ 12,683</u>	<u>\$ 22,600</u>		
108年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 632</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,026</u>	<u>\$ 3,139</u>	<u>\$ 4,885</u>		

合併公司於108年5月出售土地之價款83,239仟元減除原始成本1,115仟元後認列處分利益82,124仟元，帳列其他利益及損失項下。

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。

十五、投資性不動產—淨額

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成 本</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,837,343		\$ 2,491,788			\$ 6,329,131	
自存貨轉入	<u>1,843,011</u>		<u>-</u>			<u>1,843,011</u>	
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 5,680,354</u>		<u>\$ 2,491,788</u>			<u>\$ 8,172,142</u>	
<u>累計折舊及減損</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 27,231		\$ 176,580			\$ 203,811	
折舊費用	-		45,519			45,519	
減損損失	<u>11,468</u>		<u>-</u>			<u>11,468</u>	
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 38,699</u>		<u>\$ 222,099</u>			<u>\$ 260,798</u>	
投資性不動產淨額	<u>\$ 5,641,655</u>		<u>\$ 2,269,689</u>			<u>\$ 7,911,344</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	建	築	物	合	計
成 本							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 5,680,354			\$ 2,491,788			\$ 8,172,142
自存貨轉入	<u>620,085</u>			<u>-</u>			<u>620,085</u>
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 6,300,439</u>			<u>\$ 2,491,788</u>			<u>\$ 8,792,227</u>
累計折舊及減損							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 38,699			\$ 222,099			\$ 260,798
折舊費用	<u>-</u>			<u>45,517</u>			<u>45,517</u>
減損損失	<u>19,497</u>			<u>-</u>			<u>19,497</u>
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 58,196</u>			<u>\$ 267,616</u>			<u>\$ 325,812</u>
投資性不動產淨額	<u>\$ 6,242,243</u>			<u>\$ 2,224,172</u>			<u>\$ 8,466,415</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。合併公司所持有之部分土地經評估業有減損跡象，於 108 及 107 年度分別提列減損損失 19,497 仟元及 11,468 仟元。

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：

	108年12月31日	107年12月31日
公允價值	<u>\$16,162,348</u>	<u>\$15,356,635</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 108 年及 107 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 65,653 仟元及 55,252 仟元。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日
第1年	\$ 246,053
第2年	210,155
第3年	191,907
第4年	123,345
第5年	24,648
超過5年	35,465
	<u>\$ 831,573</u>

107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
1年內	\$ 209,024
超過1年但不超過5年	720,776
超過5年	9,749
	<u>\$ 939,549</u>

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

十六、存出保證金

	108年12月31日	107年12月31日
合建保證金	\$ 314,308	\$ 330,308
法院提存保證金	8,500	8,500
其他保證金	5,683	5,663
	<u>\$ 328,491</u>	<u>\$ 344,471</u>

十七、其他非流動資產－淨額

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

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

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

十八、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行信用借款	\$ 1,140,000	\$ 630,000
銀行擔保借款（附註二九）	<u>925,000</u>	<u>2,310,000</u>
	<u>\$ 2,065,000</u>	<u>\$ 2,940,000</u>
銀行信用借款利率	1.48%-1.74%	1.48%-1.74%
銀行擔保借款利率	1.54%-1.75%	1.30%-1.85%

(二) 應付短期票券－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票（附註二九）	\$ 3,120,000	\$ 4,941,000
減：應付短期票券折價	(<u>4,999</u>)	(<u>5,790</u>)
	<u>\$ 3,115,001</u>	<u>\$ 4,935,210</u>
利 率	1.31%-1.63%	1.27%-1.61%

(三) 長期借款－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
銀行擔保借款（附註二九）	\$ 6,302,500	\$ 6,372,500
減：一年內到期之長期借款	(<u>300,000</u>)	(<u>4,662,500</u>)
長期借款	<u>\$ 6,002,500</u>	<u>\$ 1,710,000</u>
到期日區間	109.03.27-112.06.29	108.01.16-112.06.29
利 率	1.32%-2.10%	1.45%-2.10%

十九、其他應付款

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 108 年及 107 年 12 月 31 日止分別為 1,079,161 仟元及 560,542 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間為合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。

二十、退職後福利計劃

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 6% 至 8% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
<u>本公司</u>		
確定福利義務現值	\$ 15,942	\$ 32,018
計畫資產公允價值	(21,979)	(20,978)
淨確定福利(資產)負債	<u>(\$ 6,037)</u>	<u>\$ 11,040</u>
<u>助群營造</u>		
確定福利義務現值	\$ 47,607	\$ 50,952
計畫資產公允價值	(37,876)	(41,071)
淨確定福利負債	<u>\$ 9,731</u>	<u>\$ 9,881</u>
<u>合計</u>		
確定福利義務現值	\$ 63,549	\$ 82,970
計畫資產公允價值	(59,855)	(62,049)
	<u>\$ 3,694</u>	<u>\$ 20,921</u>

淨確定福利負債（資產）變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債（資 產）
107 年 1 月 1 日	<u>\$ 74,517</u>	<u>(\$ 51,475)</u>	<u>\$ 23,042</u>
當期服務成本	680	-	680
利息費用（收入）	<u>856</u>	<u>(619)</u>	<u>237</u>
認列於損益	<u>1,536</u>	<u>(619)</u>	<u>917</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(1,588)	(1,588)
精算（利益）損失－財務 假設變動	1,497	-	1,497
精算損益－經驗調整	<u>9,957</u>	<u>-</u>	<u>9,957</u>
認列於其他綜合損益	<u>11,454</u>	<u>(1,588)</u>	<u>9,866</u>
雇主提撥	-	<u>(11,498)</u>	<u>(11,498)</u>
福利支付	<u>(4,537)</u>	<u>3,131</u>	<u>(1,406)</u>
107 年 12 月 31 日	<u>82,970</u>	<u>(62,049)</u>	<u>20,921</u>
當期服務成本	413	-	413
利息費用（收入）	<u>863</u>	<u>(671)</u>	<u>192</u>
認列於損益	<u>1,276</u>	<u>(671)</u>	<u>605</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(2,062)	(2,062)
精算（利益）損失－財務 假設變動	2,402	-	2,402
精算損益－經驗調整	<u>(2,272)</u>	<u>-</u>	<u>(2,272)</u>
認列於其他綜合損益	<u>130</u>	<u>(2,062)</u>	<u>(1,932)</u>
雇主提撥	-	<u>(7,630)</u>	<u>(7,630)</u>
福利支付	<u>(20,827)</u>	<u>12,557</u>	<u>(8,270)</u>
108 年 12 月 31 日	<u>\$ 63,549</u>	<u>(\$ 59,855)</u>	<u>\$ 3,694</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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.73%	1.04%
薪資預期增加率	1.50%-2.00%	1.50%-2.00%

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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.50%	(\$ 2,893)	(\$ 3,680)
減少 0.50%	\$ 3,080	\$ 3,922
薪資預期增加率		
增加 0.50%	\$ 2,703	\$ 3,477
減少 0.50%	(\$ 2,576)	(\$ 3,308)

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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 2,635	\$ 4,849
確定福利義務平均到期期間	2年	2年

二一、權益

(一) 股本

普通股

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	800,000	800,000
額定股本	\$ 8,000,000	\$ 8,000,000
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	592,785	740,981
已發行股本	\$ 5,927,850	\$ 7,409,812

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

合併公司於 107 年 6 月 26 日經股東會決議以盈餘轉增資發行新股 123,497 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,234,969 仟元。前述盈餘轉增資案業經主管機關申報生效，以 107 年 8 月 20 日為增資基準日，並已辦妥變更登記。

合併公司於 108 年 6 月 21 日經股東會決議減資銷除普通股 148,196 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,481,962 仟元。前述減資銷除普通股案業於民國 108 年 10 月 2 日申報生效，以 108 年 10 月 14 日為減資基準日，並已辦妥變更登記。

合併公司於 109 年 3 月 25 日經董事會決議減資銷除普通股 118,557 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,185,570 仟元。前述減資銷除普通股案尚待預計於 109 年 6 月 19 日召開之股東會決議。

(二) 資本公積

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

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提

請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二三。

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

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

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

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

本公司於 108 年 6 月 21 日及 107 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 107 年及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 300,499	\$ 260,765		
特別盈餘公積（迴轉）	(9,417)	13,151		
現金股利	-	1,234,969	\$ -	\$ 2.00
股票股利	-	1,234,969	-	2.00

本公司 109 年 3 月 25 日董事會擬議 108 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	\$ 134,005	
特別盈餘公積	5,503	
現金股利	296,392	\$ 0.50

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 19 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

	108年度	107年度
年初餘額	(\$ 2,360)	\$ -
當年度產生		
國外營運機構之換		
算差額	(11,385)	(2,360)
年底餘額	<u>(\$ 13,745)</u>	<u>(\$ 2,360)</u>

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	108年度	107年度
年初餘額	\$ 157,276	\$ 245,684
當年度產生		
未實現損益－權益		
工具	(1,855)	(82,832)
處分權益工具累計損益		
移轉至保留盈餘	(275)	(5,576)
年底餘額	<u>\$ 155,146</u>	<u>\$ 157,276</u>

(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>108 年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,917</u>	<u>-</u>	<u>383</u>	<u>1,534</u>
<u>107 年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,778</u>	<u>319</u>	<u>180</u>	<u>1,917</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>108 年 12 月 31 日</u>			
助群營造	<u>1,534</u>	<u>\$ 39,652</u>	<u>\$ 39,652</u>
<u>107 年 12 月 31 日</u>			
助群營造	<u>1,917</u>	<u>\$ 48,990</u>	<u>\$ 48,990</u>

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

二二、收 入

(一) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據(附註七)	<u>\$ 15,569</u>	<u>\$ 19,137</u>
應收帳款(附註七)	<u>\$ 35,357</u>	<u>\$ 82,761</u>
應收帳款—關係人(附註七)	<u>\$ 13,703</u>	<u>\$ 7,297</u>
長期應收票據及帳款(附註七)	<u>\$ 5,592</u>	<u>\$ 4,096</u>
合約資產—流動(含應收工程保留款)		
不動產建造	<u>\$ 411,959</u>	<u>\$ 500,491</u>
合約負債—流動		
銷售房地	<u>\$ 627,468</u>	<u>\$ 1,159,314</u>
不動產建造	<u>-</u>	<u>1,381</u>
	<u>\$ 627,468</u>	<u>\$ 1,160,695</u>

(二) 合約成本相關資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 124,041</u>	<u>\$ 262,034</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。108及107年度認列攤銷費用分別為164,688仟元及0仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三三。

二三、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	<u>\$ 1,698</u>	<u>\$ 1,180</u>
股利收入	<u>4,554</u>	<u>26,509</u>
違約金收入	<u>73,697</u>	<u>158,856</u>
其 他(附註二八)	<u>26,507</u>	<u>11,595</u>
	<u>\$ 106,456</u>	<u>\$ 198,140</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量金		
融資資產之淨利益	\$ 121	\$ 16
處分不動產、廠房及設備利益	82,124	-
外幣兌換損益	1	(1)
租賃修改損益	(4)	-
什項支出	(9)	-
	<u>\$ 82,233</u>	<u>\$ 15</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 201,613	\$ 207,618
租賃負債之利息	11	-
減：列入符合要件資產成本之金額	(24,776)	(73,530)
	<u>\$ 176,848</u>	<u>\$ 134,088</u>
利息資本化利率	1.32%-1.44%	1.20%-1.44%

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 2,069	\$ 1,638
投資性不動產	45,517	45,519
使用權資產	1,262	-
無形資產	5,235	5,286
合 計	<u>\$ 54,083</u>	<u>\$ 52,443</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 44,158	\$ 44,190
營業費用	4,690	2,967
	<u>\$ 48,848</u>	<u>\$ 47,157</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ 11
營業費用	5,235	5,275
	<u>\$ 5,235</u>	<u>\$ 5,286</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 50,065</u>	<u>\$ 49,151</u>

(六) 員工福利費用

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 126,786	\$ 223,263
退職後福利		
確定提撥計畫	15,875	8,783
確定福利計畫	605	917
其他員工福利	5,558	10,884
員工福利費用合計	<u>\$ 148,824</u>	<u>\$ 243,847</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 21,307	\$ 113,397
營業費用	<u>127,517</u>	<u>130,450</u>
	<u>\$ 148,824</u>	<u>\$ 243,847</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別0.2%至3.0%及不高於3%提撥員工酬勞及董事酬勞。108及107年度員工酬勞及董事酬勞分別於109年3月25日及108年3月28日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	0.25%	0.25%
董事酬勞	0.50%	0.50%

金 額

	108年度				107年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$ 3,897		\$ -		\$ 7,788		\$ -	
董事酬勞		7,795		-		15,575		-

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

107及106年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與107及106年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司108及107年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年度	107年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 71,241	\$ 77,348
未分配盈餘加徵	145,864	-
以前年度之調整	(6)	-
	<u>217,099</u>	<u>77,348</u>
遞延所得稅		
當期產生者	(7,654)	(4,188)
稅率變動		13,498
	<u>(7,654)</u>	<u>9,310</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 209,445</u>	<u>\$ 86,658</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$1,547,286</u>	<u>\$3,091,646</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 309,458	\$ 618,329
稅上不可減除之費損	4,615	31,398
免稅所得	(400,211)	(605,617)
未認列之可減除暫時性差異	(7,114)	(102,794)
未認列之虧損扣抵	85,598	67,994
土地增值稅	71,241	77,348
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(6)	-
未分配盈餘加徵	<u>145,864</u>	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 209,445</u>	<u>\$ 86,658</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 108 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 4,399	\$ 5,485
預付土地增值稅	<u>1,268</u>	<u>1,268</u>
	<u>\$ 5,667</u>	<u>\$ 6,753</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 145,806</u>	<u>\$ -</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>108 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	<u>\$ 85,798</u>	<u>(\$ 7,654)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,144</u>
<u>107 年度</u>				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本				
化利息	<u>\$ 76,488</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 85,798</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

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
113 年度到期	\$ 12,916	\$ 12,916
114 年度到期	100,590	100,590
115 年度到期	187,042	187,042
116 年度到期	287,217	287,217
117 年度到期	346,386	339,968
118 年度到期	<u>427,992</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,362,143</u>	<u>\$ 927,733</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,772,694</u>	<u>\$ 1,785,076</u>

(五) 所得稅核定情形

合併公司截至 106 年度之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二五、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	單位：每股元	
	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.89</u>	<u>\$ 4.07</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.89</u>	<u>\$ 4.06</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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$1,337,841</u>	<u>\$3,004,988</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$1,337,841</u>	<u>\$3,004,988</u>

股 數

	單位：仟股	
	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	707,071	738,939
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>212</u>	<u>369</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>707,283</u>	<u>739,308</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。

二六、資本風險管理

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

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

合併公司不須遵守其他外部資本規定。

合併公司主要管理階層每年重新檢視資本結構，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。

二七、金融工具

(一) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股票	\$ 698,118	\$ -	\$ -	\$ 698,118

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股票	\$ 700,350	\$ -	\$ -	\$ 700,350

108 年及 107 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(二) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
金融資產		
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 1,797,490	\$ 1,597,415
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	698,118	700,350
金融負債		
按攤銷後成本衡量（註2）	14,816,218	15,737,616

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

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

(三) 財務風險管理目的與政策

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

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

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。

108 年 12 月 31 日

外幣資產	外幣匯率	帳面金額
非貨幣性項目		
採權益法之關聯企業		
美元	\$ 15,227 29.98(美元:新台幣)	\$ 456,520

107 年 12 月 31 日

外幣資產	外幣匯率	帳面金額
非貨幣性項目		
採權益法之關聯企業		
美元	\$ 14,675 30.72(美元:新台幣)	\$ 450,742

(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：

	108年12月31日	107年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 11,482,501	\$ 14,247,710

合併公司係以資產負債表日之非衍生工具之利率暴險額為基礎。面對浮動利率之金融資產及金融負債市場利率變動風險，合併公司以市場利率上升或下降 1% 作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。若利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 108 及 107 年度

之稅前淨利將分別下降 114,825 仟元及 142,477 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

(3) 權益證券價格風險

權益證券之市場風險包含權益證券市場價格變動所產生之風險，即因整體市場價格變動所產生之一般市場風險。合併公司因權益價格下跌 1% 時，108 及 107 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 6,981 仟元及 7,004 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露主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(1) 營運相關信用風險

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

(2) 財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

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

(1) 流動性及利率風險表

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

合併公司之非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

	108年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	\$ 2,065,000	\$ -	\$ -	\$ 2,065,000
應付短期票券—淨額	3,120,000	-	-	3,120,000
應付票據	1,491,760	-	-	1,491,760
應付帳款	306,304	288,613	-	594,917
其他應付款	602,711	581,663	-	1,184,374
租賃負債	9	-	-	9
長期借款	300,000	5,642,500	360,000	6,302,500
存入保證金	-	65,666	-	65,666
	<u>\$ 7,885,784</u>	<u>\$ 6,578,442</u>	<u>\$ 360,000</u>	<u>\$ 14,824,226</u>

	107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	\$ 2,940,000	\$ -	\$ -	\$ 2,940,000
應付短期票券—淨額	4,941,000	-	-	4,941,000
應付票據	75,146	-	-	75,146
應付帳款	256,617	426,152	-	682,769
其他應付款	390,409	286,330	-	676,739
長期借款	4,662,500	550,000	1,160,000	6,372,500
存入保證金	-	55,252	-	55,252
	<u>\$ 13,265,672</u>	<u>\$ 1,317,734</u>	<u>\$ 1,160,000</u>	<u>\$ 15,743,406</u>

(2) 融資額度

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之銀行融資額度分別為 8,729,500 仟元及 4,943,500 仟元。

二八、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
林鴻璋	自 106 年 8 月 1 日起非屬實質關係人
宏園建設股份有限公司(宏園建設)	該公司董事長係本公司法人董事之董事長
周文斌建築師事務所	該公司負責人係本公司董事
宏泰人壽保險股份有限公司(宏泰人壽)	屬實質關係人
全億建設股份有限公司(全億建設)	屬實質關係人
富泰建設股份有限公司(富泰建設)	屬實質關係人
宏永建設股份有限公司(宏永建設)	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
瑋寶實業股份有限公司(瑋寶實業)	屬實質關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

除附註十七所述外，合併公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 營業收入

關 係 人 類 別 / 名 稱	108年度	107年度
<u>工程收入</u>		
實質關係人		
宏園建設	\$ 8,756	\$ 7,297
富泰建設	12,988	-
其 他	15,399	-
	<u>\$ 37,143</u>	<u>\$ 7,297</u>
<u>租金收入</u>		
實質關係人	<u>\$ 3,073</u>	<u>\$ -</u>

合併公司於 107 年與宏園建設簽訂業務委任合約，並提供海都 1 建案管理服務，預計合約期間為 107 年 3 月至 108 年 12 月，暫定合約總價款為 16,053 仟元(未稅)。其餘工程收入係因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。

2. 合約資產

關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
<u>實質關係人</u>		
宏園建設	\$ 5,461	\$ 10,923
宏泰人壽	145,400	-
宏永建設	44,159	-
	<u>\$195,020</u>	<u>\$ 10,923</u>

108 及 107 年度因關係人產生之合約資產並未提列備抵損失。

3. 應收帳款－關係人（不含對關係人放款）

關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
<u>實質關係人</u>		
宏園建設	\$ 7,515	\$ 7,297
宏泰人壽	5,719	-
瑋群實業	469	-
	<u>\$ 13,703</u>	<u>\$ 7,297</u>

合併公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

流通在外之應收關係人款項未收取保證。108 及 107 年度應收關係人款項並未提列呆帳費用。

4. 存貨－淨額（在建費用－勞務費）

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

5. 其他收入

關係人類別／名稱	108年度	107年度
<u>實質關係人</u>		
宏泰人壽	<u>\$ 15,000</u>	<u>\$ -</u>

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

6. 承租協議

關係人名稱	108年12月31日
<u>使用權資產</u>	
<u>實質關係人</u>	
全億建設	\$ 17
<u>租賃負債</u>	
<u>實質關係人</u>	
全億建設	\$ 9
<u>存出保證金</u>	
<u>實質關係人</u>	\$ 4,618

7. 共同開發

(1) 海洋都心 2

本公司與宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司就海洋都心 2 採共同開發方式興建，土地由本公司及宏泰人壽分別提供新北市淡水區新市段 141-1、145-2 及 141 地號，建築成本由宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司出資。本公司分得合建後 6.64% 之房地，並分攤總銷售費用之 6.64%。該工程總投入成本為 156,181 仟元（含原始取得土地成本），已於 107 年 5 月 25 日取得使用執照後分屋並開始銷售；惟店鋪仍依比例共同持有。

(2) 海洋都心 3

本公司與宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司就海洋都心 3 採共同開發方式興建，土地由本公司及宏泰人壽分別提供新北市淡水區新市段 141-2 及 145 地號，建築成本由宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司出資。本公司分得合建後 13.81% 之房地，並分攤總銷售費用之 13.81%。該工程總投入成本為 334,787 仟元（含原始取得土地成本），已於 108 年 8 月 22 日取得使用執照後分屋；店鋪依比例共同持有。

(3) 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%。

(4) 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%。

8. 承攬合約

海洋都心 2 及商業區 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。

9. 對主要管理階層之獎酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 34,237	\$ 29,415
退職後福利	<u>107</u>	<u>103</u>
	<u>\$ 34,344</u>	<u>\$ 29,518</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券－淨額及工程保固之擔保品：

	108年12月31日	107年12月31日
存貨－淨額	\$ 6,773,909	\$ 8,529,983
投資性不動產－淨額	7,054,189	6,413,776
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－淨額	624,800	640,000
質押定存單（帳列其他金融資 產）	51,430	51,781
	<u>\$14,504,328</u>	<u>\$15,635,540</u>

三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，合併公司於資產負債表日之重大承諾事項如下：

- (一) 截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 16,130,328 仟元及 16,083,550 仟元，已付金額分別為 15,416,234 仟元及 14,562,553 仟元，未付金額分別為 714,094 仟元及 1,520,997 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二) 截至 108 年及 107 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 7,912,951 仟元及 8,772,583 仟元，已收工程總額分別為 7,378,200 仟元及 8,162,106 仟元。
- (三) 截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，子公司已簽訂合約之購貨承諾金額分別為 453,127 仟元及 104,985 仟元，已付款金額分別為 72,712 仟元及 42,277 仟元。

三一、其 他

資產交換合約

本公司為有效整合淡海地區整體銷售資源，於 108 年 3 月經董事會決議以本公司持有之淡水區公司田段一田 245 房地（帳列存貨－在建房地項下）與愛山林建設開發股份有限公司持有之淡水區新市段一海都 3 房地進行交換，相關交換合約於 108 年 4 月簽訂，預計以雙方建案取得使用執照並完成總登為交換時點。

未決訴訟案

除下列說明外，與合併公司有關之重要法律訴訟案共計 6 件，要求給付共 110,380 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理。截至 108 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

本公司宏盛新世界（新 2）及宏盛新世界 2（新 1）建案已售及預售戶客戶 A 某等 17 人（20 戶）對包含於「房地預定買賣契約書」中之「個別磋商條款」之審閱程序及契約條款之變異內容存有異議，主張「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定無效，並請求賠償 A 某等每戶 100 仟元及消費者保護第 51 條規定 5 倍之懲罰性賠償金。依本公司律師表示，本件爭訟係屬土地增值稅應如何分配負擔之問題，實難認 A 某等因本件爭訟之事實而受有任何損害，A 某等請求懲罰性賠償金，自認難有理由。故萬一本公司敗訴之賠償金額應僅限於 2,000 仟元及利息。另依本公司律師之意見，「個別磋商條款」係經 A 某等親自簽名確認，自應受其約束。故 A 某等指稱系爭「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定，違反內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，顯失公平，應屬無效，或本件之土地增值稅之負擔應依內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，尚非有據，日前接奉第二審判決書，法院判決本公司需給付 1,235 仟元及利息予 12 位原告。本公司針對前述仍有不服，已向台灣高等法院提起再審之訴，尋求救濟。

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

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

6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
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：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊

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

三三、營運部門財務資訊

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

銷售房地－住宅及商辦大樓之銷售。

營建工程－住宅及商辦大樓之建造。

租賃－投資性不動產之租賃。

(一) 部門收入與營運結果

	銷售房地	營建工程	租賃	總計
<u>108年度</u>				
來自外部客戶收入	\$5,606,619	\$ 79,494	\$ 225,567	\$5,911,680
部門間收入	-	122,106	-	122,106
部門收入	<u>\$5,606,619</u>	<u>\$ 201,600</u>	<u>\$ 225,567</u>	6,033,786
內部沖銷				(122,106)
合併收入				<u>5,911,680</u>
部門損益	<u>\$2,085,383</u>	(<u>\$ 69,513</u>)	<u>\$ 156,005</u>	2,171,875
營業費用				(651,654)
營業外收入及支出				27,065
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$1,547,286</u>
<u>107年度</u>				
來自外部客戶收入	\$7,513,614	\$ 394,399	\$ 93,196	\$8,001,209
部門間收入	-	41,680	-	41,680
部門收入	<u>\$7,513,614</u>	<u>\$ 436,079</u>	<u>\$ 93,196</u>	8,042,889
內部沖銷				(41,680)
合併收入				<u>8,001,209</u>
部門損益	<u>\$3,624,500</u>	(<u>\$ 108,276</u>)	<u>\$ 32,577</u>	3,548,801
營業費用				(511,423)
營業外收入及支出				54,268
繼續營業部門稅前淨利				<u>\$3,091,646</u>

部門間交易條件係由雙方協商決定。

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

(二) 主要產品及勞務收入

合併公司繼續營業單位之主要產品及營業收入分析如下：

	108年度	107年度
銷售房地	\$ 5,606,619	\$ 7,513,614
營建工程	79,494	394,399
租賃	225,567	93,196
	<u>\$ 5,911,680</u>	<u>\$ 8,001,209</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 108 及 107 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 108 年 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期 股數（仟股）／ 單位	帳面金額	所 持 股 比 例 %	市價／ 股權淨值	本 備 註
本公司	股票 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產—非流動—淨額	3,610	\$ 40,617	0.16	\$ 40,617	註 1	
助研營造	股票 王道商業銀行股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產—非流動—淨額	80,482	628,564	3.31	628,564	註 1 及 2	
	股票 亞研國際股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產—非流動—淨額	1,535	28,937	0.44	28,937	註 1	
HSCAC	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	1,534	39,652	0.26	39,652	註 1	
	股票 STC Garden Walk LLC	關聯企業	採用權益法之投資		456,520	30	456,520	註 3	

註 1：市價係按 108 年 12 月 31 日收盤價計算。

註 2：合併公司提供其中 80,000 仟股（帳面金額為 624,800 仟元）予金融機構作為融資擔保。

註 3：係以該公司未經會計師查核之財務報告計算。

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 108 年度

附表二

單位：除另予註明者外
，為新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同原因(註1)	應收(付)票據、帳款		備註(註2)	
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間		單據	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
宏盛建設股份有限公司	助群營造股份有限公司	子公司	進 貨	\$ 108,269	8.16%	依合約付款	比價決定	\$ -	-	(註)

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 123,928 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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表三

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		(註3)	佔合併總營收或 總資產之比率(%)
				科目	金額		
0	宏盛建設公司	助群營造	1	其他應付款	\$ 630	註4	-
0	宏盛建設公司	助群營造	1	存貨	943	註4	-
0	宏盛建設公司	助群營造	1	其他應付款	123,928	註4	0.42
1	助群營造	宏盛建設公司	2	合約資產	131,326	註4	0.44
1	助群營造	宏盛建設公司	2	應收帳款	630	註4	-
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程收入	122,106	註4	2.07
1	助群營造	宏盛建設公司	2	工程成本	115,651	註4	1.96

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

註4：本公司及子公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

註5：編製合併報告時，母子公司間交易業已全數沖銷。

宏盛建設股份有限公司及子公司
 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
 民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣或外幣仟元

附表四

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 日	期 初 期 末	投 資 上 期 末	資 金 期 末	額 期 末	本 股 數 (仟 股)	比 率 (%)	持 有 權 面 金 額	有 限 公 司 本 期 損 益	本 期 認 列 之 損 益	註
本公司	助聯營造 HSCAC	台北市 美國	土木建築工程承包承攬 一般投資	\$ 831,026	\$ 831,026	\$ 831,026	\$ 831,026	\$ 831,026	44,485	100	\$ 663,803	\$ 22,713	\$ 33,019	註 1
				469,044	469,044	469,044	469,044	469,044	20	100	460,461	15,021	15,021	註 2

註 1：係以該公司 108 年經會計師查核之財務報告計算。

註 2：係以該公司 108 年未經會計師查核之財務報告計算。

註 3：於編製合併財務報告時，業已全數沖銷。

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 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查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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 108 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核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 108 年度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 108 年度銷售房地收入 5,606,619 仟元，占總營業收入達 96%，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二十。

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權狀日期，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，惟依照一般公認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。

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

1. 辨認並評估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 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 鄭 旭 然



鄭旭然

會計師 陳 麗 琦



陳麗琦

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 3 月 30 日



民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 747,641	3	\$ 545,700	2
1150	應收票據（附註四、七及二十）	15,569	-	19,137	-
1170	應收帳款—淨額（附註四、七及二十）	17,039	-	60,674	-
1180	應收帳款—關係人（附註四、七、二十六及二六）	2,754	-	-	-
1200	其他應收款	5,131	-	6,727	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二二）	1,330	-	1,330	-
130X	存貨—淨額（附註四、五、八、二六及二七）	17,019,049	58	19,004,296	62
1410	預付款項	623,566	2	657,136	2
1476	其他金融資產（附註四、九及二七）	509,354	2	362,245	1
1479	其他流動資產	27,019	-	19,822	-
1480	取得合約之增額成本（附註四及二十）	124,041	-	262,034	1
11XX	流動資產總計	19,092,493	65	20,939,101	68
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—淨額（附註四、十及二七）	669,181	2	676,168	2
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）	1,124,264	4	1,158,693	4
1600	不動產、廠房及設備—淨額（附註四、十二及二一）	3,870	-	2,075	-
1760	投資性不動產—淨額（附註四、十三、二一及二七）	8,171,571	28	7,614,816	25
1780	無形資產—淨額（附註四及二一）	1,322	-	1,317	-
1920	存出保證金（附註十四）	326,979	1	342,958	1
1930	長期應收款及應收票據—淨額（附註四、七及二十）	5,592	-	4,096	-
1975	淨確定福利資產（附註四及十八）	6,037	-	-	-
1990	其他非流動資產—淨額（附註四及十五）	107,004	-	107,004	-
15XX	非流動資產總計	10,415,820	35	9,907,127	32
100X	資 產 總 計	\$ 29,508,313	100	\$ 30,846,228	100
代 碼	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註四及十六）	\$ 2,040,000	7	\$ 2,940,000	10
2110	應付短期票據—淨額（附註四及十六）	3,115,001	11	4,935,210	16
2130	合約負債（附註二十）	627,468	2	1,159,314	4
2150	應付票據	1,491,760	5	70,835	-
2170	應付帳款	258,854	1	189,261	1
2200	其他應付款（附註十七及二六）	1,261,713	4	769,279	2
2230	本期所得稅負債（附註四及二二）	145,806	1	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款（附註四及十六）	300,000	1	4,662,500	15
2399	其他流動負債	119,537	-	107,655	-
21XX	流動負債總計	9,360,132	32	14,834,054	48
	非流動負債				
2540	長期借款（附註四及十六）	6,002,500	21	1,710,000	6
2552	負債準備（附註四）	26,212	-	23,757	-
2570	遞延所得稅負債（附註四及二二）	78,144	-	85,798	-
2640	淨確定福利負債（附註四及十八）	-	-	11,040	-
2645	存入保證金（附註十三）	65,114	-	53,781	-
25XX	非流動負債總計	6,171,970	21	1,884,376	6
200X	負債總計	15,532,109	53	16,718,430	54
	權益（附註十九）				
3100	股本	5,927,850	20	7,409,812	24
3200	資本公積	2,334,092	8	2,334,092	8
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,254,895	4	954,396	3
3320	特別盈餘公積	3,734	-	13,151	-
3350	未分配盈餘	4,363,115	15	3,314,149	11
3300	保留盈餘總計	5,621,744	19	4,281,696	14
3400	其他權益	141,401	-	154,916	-
3500	庫藏股票	(48,890)	-	(52,725)	-
31XX	權益總計	13,976,204	47	14,127,798	46
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 29,508,313	100	\$ 30,846,228	100

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：李永汎



宏盛建設股份有限公司

合併損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金	%	金	%
	營業收入（附註二十）				
4100	銷售房地收入	\$ 5,606,619	96	\$ 7,513,614	99
4300	租賃收入	<u>222,173</u>	<u>4</u>	<u>87,293</u>	<u>1</u>
4000	營業收入合計	<u>5,828,792</u>	<u>100</u>	<u>7,600,907</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二一）				
5110	銷貨成本（附註八）	3,521,236	61	3,851,322	51
5300	租賃成本	68,368	1	59,425	1
5800	其他營業成本（附註八）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,792</u>	<u>-</u>
5000	營業成本合計	<u>3,589,604</u>	<u>62</u>	<u>3,948,539</u>	<u>52</u>
5900	營業毛利	<u>2,239,188</u>	<u>38</u>	<u>3,652,368</u>	<u>48</u>
	營業費用（附註二十及二一）				
6100	推銷費用	295,933	5	147,246	2
6200	管理費用	<u>302,295</u>	<u>5</u>	<u>319,780</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>598,228</u>	<u>10</u>	<u>467,026</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>1,640,960</u>	<u>28</u>	<u>3,185,342</u>	<u>42</u>
	營業外收入及支出				
7010	其他收入（附註二一及二六）	101,159	2	195,797	2
7020	其他利益及損失	(8)	-	(1)	-
7050	財務成本（附註二一）	(176,821)	(3)	(134,003)	(2)
7060	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(<u>17,998</u>)	<u>-</u>	(<u>155,489</u>)	(<u>2</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>93,668</u>)	(<u>1</u>)	(<u>93,696</u>)	(<u>2</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,547,292	27	\$ 3,091,646	40
7950	所得稅費用 (附註四及二二)	(209,451)	(4)	(86,658)	(1)
8200	本年度淨利	<u>1,337,841</u>	<u>23</u>	<u>3,004,988</u>	<u>39</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目 (附註十八及十九)				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	15,944	-	(5,368)	-
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	(6,987)	-	(80,067)	(1)
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	(14,012)	-	(4,498)	-
8326	採用權益法認列子 公司及關聯企業 之透過其他綜合 損益按公允價值 衡量權益工具未 實現評價損益	5,132	-	(2,765)	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目 (附註十九)				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(11,385)	-	(2,360)	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	(11,308)	-	(95,058)	(1)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,326,533</u>	<u>23</u>	<u>\$ 2,909,930</u>	<u>38</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9710	基 本	<u>\$ 1.89</u>		<u>\$ 4.07</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.89</u>		<u>\$ 4.06</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：李永汎





民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	說明	本國	國外	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構權益之金融資產	國外營運機構權益之金融負債	國外營運機構權益之金融資產及負債	國外營運機構權益之金融資產及負債
代碼	說明	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
A1	107 年 1 月 1 日餘額	\$ 617,484	\$ 6,174,843	\$ 2,329,625	\$ 693,631	\$ -	\$ 2,858,648	\$ 245,684	\$ -	\$ -	\$ 12,243,287
A3	透過增減及透過重估之影響數	-	-	-	-	-	198,657	(245,684)	-	-	198,657
B1	106 年度盈餘分配	-	-	-	260,765	-	(260,765)	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	13,151	(13,151)	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	(1,234,969)	-	-	-	(1,234,969)
B9	現金股利	123,497	1,234,969	-	-	-	(1,234,969)	-	-	-	-
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	-	3,004,988	-	-	-	3,004,988
D3	107 年度其他綜合收益	-	-	-	-	-	(9,866)	(82,832)	(2,360)	(95,058)	-
M1	發放子公司股利調整資本公積	-	-	3196	-	-	-	-	-	-	3196
L7	子公司處分子公司股票同庫減價交易	-	-	1,278	-	-	-	-	-	-	7,217
Q1	處分透過其他綜合收益法按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	5,576	(5,576)	-	-	-
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	740,981	7,409,812	2,334,099	954,396	13,151	5,314,149	157,276	(2,360)	(52,725)	14,127,798
B1	107 年度盈餘分配	-	-	-	300,499	-	(300,499)	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	9,417	(9,417)	-	-	-	-
E3	現金減價	(148,196)	(1,481,962)	-	-	-	-	-	-	-	(1,478,127)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	-	1,337,841	-	-	-	1,337,841
D3	108 年度其他綜合收益	-	-	-	-	-	1,932	(1,855)	(11,385)	-	(11,308)
Q1	處分透過其他綜合收益法按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	275	(275)	-	-	-
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	592,785	5,927,850	2,334,099	1,254,895	3,744	4,343,115	155,146	(13,245)	(48,880)	13,976,304

後附之附註係本報財務報告之一部分。



董事長：林新欽

經理人：陸水雪



會計主管：李永汎



宏盛建設股份有限公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A00010	本年度稅前淨利	\$ 1,547,292	\$ 3,091,646
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	45,263	44,807
A20200	攤銷費用	766	457
A20900	利息費用	176,821	134,003
A21200	利息收入	(1,561)	(1,001)
A21300	股利收入	(1,444)	(24,819)
A22300	採用權益法認列之子公司及關 聯企業損益之份額	17,998	155,489
A23700	存貨跌價損失	-	330
A24100	外幣兌換損失	1	1
A29900	非金融資產減損損失	19,497	11,468
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	2,072	6,422
A31150	應收帳款	43,635	(53,303)
A31160	應收帳款－關係人	(2,754)	-
A31180	其他應收款	1,546	(2,581)
A31200	存 貨	1,365,162	1,077,061
A31230	預付款項	33,570	(12,345)
A31250	其他金融資產	(147,109)	(77,227)
A31270	取得合約之增額成本	137,993	(63,377)
A31240	其他流動資產	(7,197)	16,989
A32125	合約負債	(531,846)	(1,245,442)
A32130	應付票據	1,420,925	(150,771)
A32140	應付票據－關係人	-	(95,699)
A32150	應付帳款	69,593	171,959
A32180	其他應付款項	502,545	(317,855)
A32230	其他流動負債	11,882	(4,036)
A32200	負債準備	2,455	5,776
A32240	淨確定福利負債	(1,132)	(3,864)
A33000	營運產生之現金流入	4,705,973	2,664,088
A33100	收取之利息	1,611	1,025
A33200	收取之股利	1,444	24,819

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
A33300	支付之利息	(\$ 186,932)	(\$ 145,309)
A33500	支付之所得稅	(71,299)	(95,306)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>4,450,797</u>	<u>2,449,317</u>
投資活動之現金流量			
B01800	取得子公司之淨現金流出	-	(469,044)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,225)	(821)
B03700	存出保證金減少	15,979	14,789
B04500	取得無形資產	(771)	(798)
B07600	收取子公司之股利	-	44,485
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>11,983</u>	<u>(411,389)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款減少(增加)	(900,000)	469,000
C00600	應付短期票券減少	(1,820,209)	(1,694,480)
C01600	長期借款增加(減少)	(70,000)	192,500
C03000	存入保證金增加	11,333	46,224
C04500	發放現金股利	-	(1,234,969)
C04700	現金減資	(1,481,962)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(4,260,838)</u>	<u>(2,221,725)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(1)	(1)
EEEE	本年度現金及約當現金增加(減少)數	201,941	(183,798)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>545,700</u>	<u>729,498</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 747,641</u>	<u>\$ 545,700</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：李永汎



宏盛建設股份有限公司

個體財務報告附註

民國 108 年及 107 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 109 年 3 月 25 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 109 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

截至本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躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

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份轉為待售房地。有關營建成本之分攤，係採用「收入法」計算。

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

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

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

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。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

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本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。

取得成本超過本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；本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。

本公司於評估減損時，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。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內，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) 有形及無形資產（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有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，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. 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）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。

B. 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。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

108 年

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 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。

2. 本公司為承租人

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

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

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除收取之租賃誘因）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

107 年

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

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十五) 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。

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

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

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 160	\$ 170
銀行支票及活期存款	<u>747,481</u>	<u>545,530</u>
	<u>\$ 747,641</u>	<u>\$ 545,700</u>

七、應收票據、應收帳款—淨額及應收帳款—關係人

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	\$ 1,209	\$ 488
應收分期票據	19,952	22,745
減：長期應收分期票據	(5,592)	(4,096)
一年內到期之應收分期票據	<u>14,360</u>	<u>18,649</u>
	<u>\$ 15,569</u>	<u>\$ 19,137</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款	\$ 11,794	\$ 55,788
應收分期帳款	5,435	5,076
減：長期應收分期帳款	-	-
一年內到期之應收分期帳款	5,435	5,076
小計	17,229	60,864
減：備抵呆帳	(190)	(190)
合計	17,039	60,674
應收帳款－關係人	2,754	-
	\$ 19,793	\$ 60,674

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

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且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。

本公司依準備矩陣衡量應收帳款（含應收帳款－關係人）之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 361 天以上	合計
預期信用損失率	-	%	
總帳面金額	\$ 19,793	\$ 190	\$ 19,983
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	\$ 19,793	\$ -	\$ 19,793

107 年 12 月 31 日

	未 逾 期	逾期 361 天以上	合 計
預期信用損失率	-	%	
總帳面金額	\$ 60,674	\$ 190	\$ 60,864
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	(190)	(190)
攤銷後成本	<u>\$ 60,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,674</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108 年度	107 年度
年初餘額	\$ 190	\$ 190
加：本年度提列減損損失	-	-
年底餘額	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 190</u>

八、存貨－淨額

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
待售房地	\$ 9,552,868	\$ 4,318,933
營建用地	4,966,750	5,479,561
在建房地	2,637,567	9,343,938
預付土地款	<u>1,266</u>	<u>1,266</u>
小 計	17,158,451	19,143,698
備抵存貨跌價損失	(<u>139,402</u>)	(<u>139,402</u>)
	<u>\$ 17,019,049</u>	<u>\$ 19,004,296</u>

108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 3,521,236 仟元及 3,851,322 仟元。108 及 107 年度之銷貨成本包括存貨跌價損失分別為 0 仟元及 330 仟元。

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 15,077,341 仟元及 16,524,074 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二七。

(一) 待售房地

項 目 名 稱	代 號	108年12月31日	107年12月31日
伯爵特區	灣 6	\$ 9,264	\$ 9,264
宏盛帝寶	廣 1	186,412	186,412
宏盛陽明	福 1	-	181,040
宏盛帝境	都 3	-	72,142
宏盛新世界	新 2	73,023	185,709
宏盛得意山莊－微風區	奇 1	-	36,246
宏盛新世界 2	新 1	1,953,097	2,148,046
宏盛得意山莊－春風區	奇 2	-	1,231,281
裸心－納景	奇 3	95,894	180,049
海洋都心 2	海都 2	290,128	88,744
海洋都心 3	海都 3	335,988	-
宏盛水悅	新 3	4,200,318	-
海上皇宮	田 245	2,408,744	-
小 計		9,552,868	4,318,933
備抵存貨跌價損失		(9,264)	(9,264)
		<u>\$ 9,543,604</u>	<u>\$ 4,309,669</u>

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

(二) 營建用地

項 目 名 稱	108年12月31日	107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
新莊區副都心段	-	70,203
汐止區智興段	242,336	242,336
士林區福林段	46,403	46,403
新店區斯馨段	-	462,018
中山區榮星段	19,410	-
小 計	4,966,750	5,479,561
備抵存貨跌價損失	(124,309)	(124,440)
	<u>\$ 4,842,441</u>	<u>\$ 5,355,121</u>

本公司於 107 年 4 月、8 月及 108 年 1 月將新莊區副都心段土地成本分別為 745,382 仟元、163,446 仟元及 70,203 仟元轉供出租，於 108 年 6 月將新店區斯馨段土地成本為 462,018 仟元轉供出租，另於 108 年 9 月將中山區榮星段土地成本為 87,864 仟元轉供出租，由營建用地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十三。

(三) 在建房地

項 目 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
淡水區新市段一新3	\$ -	\$ 4,680,100
淡水區公司田段一田245	-	1,821,851
淡水區新市段一海都3	-	334,157
中山區長春段一建北	2,253,058	2,249,838
汐止區智興段一智1	384,509	257,992
小 計	2,637,567	9,343,938
備抵存貨跌價損失	(5,829)	(5,698)
	<u>\$ 2,631,738</u>	<u>\$ 9,338,240</u>

本公司於 107 年 4 月因終止新莊區副都心一都 1 開發計劃並將其中 65 及 66 地號土地成本計 934,183 仟元轉供出租，由在建房地轉列投資性不動產項下，請參閱附註十三；另於 107 年 5 月廢止建造執照，原建造成本計 37,792 仟元由在建房地轉列其他營業成本項下。

九、其他金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
受限制銀行存款－價金信託專戶	\$ 457,924	\$ 310,464
質押定存單	51,430	51,781
	<u>\$ 509,354</u>	<u>\$ 362,245</u>

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

十、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－淨額

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

項 目 名 稱	108年12月31日	107年12月31日
非 流 動		
國內投資		
上市股票	<u>\$669,181</u>	<u>\$676,168</u>

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，請參閱附註二七。

十一、採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日
投資子公司	<u>\$1,124,264</u>	<u>\$1,158,693</u>
	108年12月31日	107年12月31日
助群營造股份有限公司（助群營造）	\$ 663,803	\$ 701,868
Hung Sheng Construction America Corporation (HSCAC)	<u>460,461</u>	<u>456,825</u>
	<u>\$1,124,264</u>	<u>\$1,158,693</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：

	108年12月31日	107年12月31日
助群營造	100%	100%
HSCAC	100%	100%

本公司為擴展其他收入來源，於107年9月經董事會決議於美國投資設立100%之子公司HSCAC，投資金額美金15,200仟元，並由HSCAC以美金15,000仟元轉投資美國公司STC Garden Walk LLC，持股比例30%，有關轉投資資訊，請參閱附表一。

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

十二、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>				
107年1月1日餘額	\$ 6,645	\$ 1,985	\$ 6,434	\$ 15,064
增 添	-	-	821	821
107年12月31日餘額	<u>\$ 6,645</u>	<u>\$ 1,985</u>	<u>\$ 7,255</u>	<u>\$ 15,885</u>
<u>累計折舊</u>				
107年1月1日餘額	\$ 5,631	\$ 1,235	\$ 5,970	\$ 12,836
折舊費用	218	331	425	974
107年12月31日餘額	<u>\$ 5,849</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>\$ 6,395</u>	<u>\$ 13,810</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 796</u>	<u>\$ 419</u>	<u>\$ 860</u>	<u>\$ 2,075</u>
<u>成本</u>				
108年1月1日餘額	\$ 6,645	\$ 1,985	\$ 7,255	\$ 15,885
增 添	-	922	2,303	3,225
處 分	(6)	-	(50)	(56)
108年12月31日餘額	<u>\$ 6,639</u>	<u>\$ 2,907</u>	<u>\$ 9,508</u>	<u>\$ 19,054</u>
<u>累計折舊</u>				
108年1月1日餘額	\$ 5,849	\$ 1,566	\$ 6,395	\$ 13,810
處 分	(6)	-	(50)	(56)
折舊費用	186	315	929	1,430
108年12月31日餘額	<u>\$ 6,029</u>	<u>\$ 1,881</u>	<u>\$ 7,274</u>	<u>\$ 15,184</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 610</u>	<u>\$ 1,026</u>	<u>\$ 2,234</u>	<u>\$ 3,870</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。

十三、投資性不動產－淨額

	土	地	建	築	物	合	計
<u>成 本</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,598,467		\$ 2,409,136				\$ 6,007,603
自存貨轉入	<u>1,843,011</u>		<u>-</u>				<u>1,843,011</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 5,441,478</u>		<u>\$ 2,409,136</u>				<u>\$ 7,850,614</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 27,231		\$ 153,266				\$ 180,497
折舊費用	-		43,833				43,833
減損損失	<u>11,468</u>		<u>-</u>				<u>11,468</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 38,699</u>		<u>\$ 197,099</u>				<u>\$ 235,798</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 5,402,779</u>		<u>\$ 2,212,037</u>				<u>\$ 7,614,816</u>
<u>成 本</u>							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 5,441,478		\$ 2,409,136				\$ 7,850,614
自存貨轉入	<u>620,085</u>		<u>-</u>				<u>620,085</u>
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 6,061,563</u>		<u>\$ 2,409,136</u>				<u>\$ 8,470,699</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 38,699		\$ 197,099				\$ 235,798
折舊費用	-		43,833				43,833
減損損失	<u>19,497</u>		<u>-</u>				<u>19,497</u>
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 58,196</u>		<u>\$ 240,932</u>				<u>\$ 299,128</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 6,003,367</u>		<u>\$ 2,168,204</u>				<u>\$ 8,171,571</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。本公司所持有之部份土地經評估業有減損跡象，於 108 及 107 年度提列減損損失 19,497 仟元及 11,468 仟元。

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：

	108年12月31日	107年12月31日
公允價值	<u>\$15,872,536</u>	<u>\$15,066,823</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 108 年及 107 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 65,114 仟元及 53,781 仟元。

營業租賃之未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年12月31日
第 1 年	\$ 243,894
第 2 年	207,996
第 3 年	190,468
第 4 年	123,345
第 5 年	24,648
超過 5 年	<u>35,465</u>
	<u>\$ 825,816</u>

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
1 年內	\$ 203,725
超過 1 年但不超過 5 年	714,950
超過 5 年	<u>9,749</u>
	<u>\$ 928,424</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，請參閱附註二七。

十四、存出保證金

	108年12月31日	107年12月31日
合建保證金	\$ 314,308	\$ 330,308
法院提存保證金	8,500	8,500
其他保證金	<u>4,171</u>	<u>4,150</u>
	<u>\$ 326,979</u>	<u>\$ 342,958</u>

十五、其他非流動資產－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
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。該道路用地公允價值主要係參酌土地公告現值，並考量經濟環境及市場交易價格之變動情形評估而來。

十六、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行信用借款	\$ 1,140,000	\$ 630,000
銀行擔保借款（附註二七）	<u>900,000</u>	<u>2,310,000</u>
	<u>\$ 2,040,000</u>	<u>\$ 2,940,000</u>
銀行信用借款利率	1.48%-1.74%	1.48%-1.74%
銀行擔保借款利率	1.54%-1.59%	1.30%-1.85%

(二) 應付短期票券－淨額

	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票（附註二七）	\$ 3,120,000	\$ 4,941,000
減：應付短期票券折價	<u>(4,999)</u>	<u>(5,790)</u>
	<u>\$ 3,115,001</u>	<u>\$ 4,935,210</u>
利 率	1.31%-1.63%	1.27%-1.61%

(三) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行擔保借款（附註二七）	\$ 6,302,500	\$ 6,372,500
減：一年內到期之長期借款	<u>(300,000)</u>	<u>(4,662,500)</u>
長期借款	<u>\$ 6,002,500</u>	<u>\$ 1,710,000</u>
到期日區間	109.03.27-112.06.29	108.01.16-112.06.29
利 率	1.32%-2.10%	1.45%-2.10%

十七、其他應付款

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於 108 年及 107 年 12 月 31 日止分別為 1,190,443 仟元及 538,878 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。

十八、退職後福利計劃

(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：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 15,942	\$ 32,018
計畫資產公允價值	(21,979)	(20,978)
淨確定福利(資產)負債	(\$ 6,037)	\$ 11,040

淨確定福利負債(資產)變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債(資產)
107年1月1日	\$ 29,790	(\$ 20,254)	\$ 9,536
當期服務成本	438	-	438
利息費用(收入)	342	(249)	93
認列於損益	780	(249)	531
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(617)	(617)
精算(利益)損失—財務			
假設變動	945	-	945
精算損益—經驗調整	5,040	-	5,040
認列於其他綜合損益	5,985	(617)	5,368

(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 負債(資產)
雇主提撥	\$ -	(\$ 2,989)	(\$ 2,989)
福利支付	(4,537)	3,131	(1,406)
107年12月31日	32,018	(20,978)	11,040
當期服務成本	334	-	334
利息費用(收入)	333	(234)	99
認列於損益	667	(234)	433
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(743)	(743)
精算(利益)損失-財務 假設變動	735	-	735
精算損益-經驗調整	(15,936)	-	(15,936)
認列於其他綜合損益	(15,201)	(743)	(15,944)
雇主提撥	-	(1,566)	(1,566)
福利支付	(1,542)	1,542	-
108年12月31日	\$ 15,942	(\$ 21,979)	(\$ 6,037)

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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.73%	1.04%
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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.50%	(\$ 621)	(\$ 1,127)
減少 0.50%	\$ 659	\$ 1,200
薪資預期增加率		
增加 0.50%	\$ 569	\$ 1,056
減少 0.50%	(\$ 544)	(\$ 1,005)

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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 796	\$ 3,010
確定福利義務平均到期期間	2年	2年

十九、權益

(一) 股本

普通股

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	800,000	800,000
額定股本	\$ 8,000,000	\$ 8,000,000
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	592,785	740,981
已發行股本	\$ 5,927,850	\$ 7,409,812

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 107 年 6 月 26 日經股東會決議以盈餘轉增資發行新股 123,497 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,234,969 仟元。前述盈餘轉增資案業經主管機關申報生效，以 107 年 8 月 20 日為增資基準日，並已辦妥變更登記。

本公司於 108 年 6 月 21 日經股東會決議減資銷除普通股 148,196 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,481,962 仟元。前述減資銷除普通

股票業以 108 年 10 月 2 日為申報生效，以 108 年 10 月 14 日為減資基準日，並已辦妥變更登記。

本公司於 109 年 3 月 25 日經董事會決議減資銷除普通股 118,557 仟股，每股面額 10 元，金額計 1,185,570 仟元。前述減資銷除普通股案尚待預計於 109 年 6 月 19 日召開之股東會決議。

(二) 資本公積

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

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算後如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，應先提撥 10% 之法定盈餘公積並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分派辦法，提請股東會承認後分配之。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數之 10%。本公司章程之員工及董事酬勞分派政策，請參閱附註二一。

本公司所處產業環境多變，企業生命週期正值穩定成長階段，考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，本公司股利發放方式將採搭配盈餘轉增資、資本公積發給新股或現金與發放現金股利等四種方式，凡有未來營運資金需求時，則以盈餘轉增資或資本公積轉

增資因應，當考量避免資本擴充而稀釋每股獲利水準，則採發放現金股利因應。

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

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

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

本公司於 108 年 6 月 21 日及 107 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 300,499	\$ 260,765		
特別盈餘公積(迴轉) (9,417)		13,151		
現金股利	-	1,234,969	\$ -	\$ 2.00
股票股利	-	1,234,969	-	2.00

本公司 109 年 3 月 25 日董事會擬議 108 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	\$ 134,005	
特別盈餘公積	5,503	
現金股利	296,392	\$ 0.50

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 19 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

	108年度	107年度
年初餘額	(\$ 2,360)	\$ -
當年度產生		
國外營運機構之換算差額	(11,385)	(2,360)
年底餘額	(\$ 13,745)	(\$ 2,360)

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	108年度	107年度
年初餘額	\$157,276	\$245,684
當年度產生		
未實現損益－權益工具	(6,987)	(80,067)
採用權益法之子公司及關聯企業之份額	5,132	(2,765)
處分權益工具累計損益移轉至保留盈餘	(275)	(5,576)
年底餘額	\$155,146	\$157,276

(五) 庫藏股票

(單位：仟股)

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 減 少	年 底 股 數
<u>108 年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,917</u>	<u>-</u>	<u>383</u>	<u>1,534</u>
<u>107 年度</u>				
子公司持有本公司股票	<u>1,778</u>	<u>319</u>	<u>180</u>	<u>1,917</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>108 年 12 月 31 日</u>			
助群營造	<u>1,534</u>	<u>\$ 39,652</u>	<u>\$ 39,652</u>
<u>107 年 12 月 31 日</u>			
助群營造	<u>1,917</u>	<u>\$ 48,990</u>	<u>\$ 48,990</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。

二十、收入

(一) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據(附註七)	\$ 15,569	\$ 19,137
應收帳款(附註七)	\$ 17,039	\$ 60,674
應收帳款—關係人(附註七)	\$ 2,754	\$ -
長期應收票據及款項(附註七)	\$ 5,592	\$ 4,096
合約負債—流動		
銷售房地	\$ 627,468	\$ 1,159,314

(二) 合約成本相關資產

	108年12月31日	107年12月31日
流動		
取得合約之增額成本	\$124,041	\$262,034

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。108 及 107 年度認列攤銷費用分別為 164,688 仟元及 0 仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分請參閱 108 年度合併財務報告附註三三。

二一、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 1,561	\$ 1,001
股利收入	1,444	24,819
違約金收入	71,891	158,856
其他(附註二六)	26,263	11,121
	\$101,159	\$195,797

(二) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 201,597	\$ 207,533
減：列入符合要件資產成本之金額	(24,776)	(73,530)
	<u>\$ 176,821</u>	<u>\$ 134,003</u>
利息資本化利率	1.32%-1.44%	1.20%-1.44%

(三) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,430	\$ 974
投資性不動產	43,833	43,833
無形資產	766	457
合 計	<u>\$ 46,029</u>	<u>\$ 45,264</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 43,833	\$ 43,833
營業費用	1,430	974
	<u>\$ 45,263</u>	<u>\$ 44,807</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 766</u>	<u>\$ 457</u>

(四) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
產生租金收入之投資性不動產之直接營運費用	<u>\$ 29,374</u>	<u>\$ 47,957</u>

(五) 員工福利費用

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 86,157	\$ 97,058
退職後福利		
確定提撥計畫	3,355	2,966
確定福利計畫	433	531
其他員工福利	5,450	9,928
員工福利費用合計	<u>\$ 95,395</u>	<u>\$ 110,483</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,264	\$ 5,273
營業費用	92,131	105,210
	<u>\$ 95,395</u>	<u>\$ 110,483</u>

(六) 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。108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 109 年 3 月 25 日及 108 年 3 月 28 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	0.25%	0.25%
董事酬勞	0.50%	0.50%

金 額

	108年度			107年度		
	現	金	票	現	金	票
員工酬勞	\$ 3,897	\$ -	-	\$ 7,788	\$ -	-
董事酬勞	7,795	-	-	15,575	-	-

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

107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年度	107年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 71,241	\$ 77,348
未分配盈餘加徵	145,864	-
	<u>217,105</u>	<u>77,348</u>
遞延所得稅		
當期產生者	(7,654)	(4,188)
稅率變動	-	13,498
	<u>(7,654)</u>	<u>9,310</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 209,451</u>	<u>\$ 86,658</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,547,292</u>	<u>\$ 3,091,646</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 309,458	\$ 618,329
稅上不可減除之費損	4,608	31,398
免稅所得	(383,140)	(599,673)
未認列之可減除暫時性差異	(1,997)	(82,146)
未認列之虧損扣抵	63,417	41,402
土地增值稅	71,241	77,348
未分配盈餘加徵	<u>145,864</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 209,451</u>	<u>\$ 86,658</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 108 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 62	\$ 62
預付土地增值稅	<u>1,268</u>	<u>1,268</u>
	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 1,330</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$145,806</u>	<u>\$ -</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
108 年度				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本 化利息	<u>\$ 85,798</u>	<u>(\$ 7,654)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,144</u>
107 年度				
遞延所得稅負債				
待售及在建房屋資本 化利息	<u>\$ 76,488</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 85,798</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

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
113 年度到期	\$ 12,916	\$ 12,916
114 年度到期	100,590	100,590
115 年度到期	187,042	187,042
116 年度到期	287,217	287,217
117 年度到期	213,428	207,010
118 年度到期	317,085	-
	<u>\$1,118,278</u>	<u>\$ 794,775</u>
可減除暫時性差異	<u>\$1,770,239</u>	<u>\$1,778,029</u>

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 106 年度之營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘

計算每股盈餘之分子及分母揭露如下：

	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.89</u>	<u>\$ 4.07</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.89</u>	<u>\$ 4.06</u>

單位：每股元

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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$1,337,841</u>	<u>\$3,004,988</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$1,337,841</u>	<u>\$3,004,988</u>

股 數

單位：仟股

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	707,071	738,939
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>212</u>	<u>369</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>707,283</u>	<u>739,308</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。

二四、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。

二五、金融工具

(一) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

公允價值層級

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股票	\$ 669,181	\$ -	\$ -	\$ 669,181

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股票	\$ 676,168	\$ -	\$ -	\$ 676,168

108及107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。

(二) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	\$ 1,630,059	\$ 1,341,537
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	669,181	676,168
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註2)	14,534,942	15,330,866

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、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

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。

108 年 12 月 31 日

外 幣 資 產	外 幣 匯 率	帳 面 金 額
非貨幣性項目		
採權益法之子公司		
美 元	\$ 15,359 29.98 (美元：新台幣)	\$ <u>460,461</u>

107 年 12 月 31 日

外 幣 資 產	外 幣 匯 率	帳 面 金 額
非貨幣性項目		
採權益法之子公司		
美 元	\$ 14,873 30.72 (美元：新台幣)	\$ <u>456,825</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：

	108年12月31日	107年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 11,457,501	\$ 14,247,710

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 108 及 107 年度之稅前淨利將分別下降 114,575 仟元及 142,477 仟元，主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，108 及 107 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 6,692 仟元及 6,762 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) 流動性及利率風險表

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。

	108年12月31日			合	計
	1年以內	1年以上至3年	3年以上		
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 2,040,000	\$ -	\$ -	\$	2,040,000
應付短期票券—淨額	3,120,000	-	-		3,120,000
應付票據	1,491,760	-	-		1,491,760
應付帳款	258,854	-	-		258,854
其他應付款	624,768	636,945	-		1,261,713
長期借款	300,000	5,642,500	360,000		6,302,500
存入保證金	-	65,114	-		65,114
	<u>\$ 7,835,382</u>	<u>\$ 6,344,559</u>	<u>\$ 360,000</u>		<u>\$ 14,539,941</u>

	107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	\$ 2,940,000	\$ -	\$ -	\$ 2,940,000
應付短期票券—淨額	4,941,000	-	-	4,941,000
應付票據	70,835	-	-	70,835
應付帳款	189,261	-	-	189,261
其他應付款	356,092	413,187	-	769,279
長期借款	4,662,500	550,000	1,160,000	6,372,500
存入保證金	-	53,781	-	53,781
	<u>\$13,159,688</u>	<u>\$ 1,016,968</u>	<u>\$ 1,160,000</u>	<u>\$15,336,656</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 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 8,504,500 仟元及 4,693,500 仟元。

二六、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

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

(二) 與關係人間之重大交易事項

除附註十五所述外，本公司與關係人間之重大交易事項如下：

1. 進 貨

關係人類別／名稱	108年度	107年度
子 公 司		
助群營造	<u>\$ 108,269</u>	<u>\$ 70,094</u>

本公司與助群營造簽訂工程合約情形如下：

(1) 108 年 12 月 31 日

		(不 含 稅)		
工 地 別	承包方式	合約總價款	已 付 金 額	未 付 金 額
沙止區智興段-智 1	包工包料	<u>\$ 175,717</u>	<u>\$ 156,388</u>	<u>\$ 19,329</u>

(2) 107 年 12 月 31 日

		(不 含 稅)		
工 地 別	承包方式	合 約 總 價 款	已 付 金 額	未 付 金 額
汐止區智興段-智1	包工包料	\$ 175,717	\$ 48,119	\$ 127,598

上開工程合約價款係依工程進度付款，其交易條件與非關係人並無顯著不同。

2. 應收帳款－關係人（不含對關係人放款）

關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
宏泰人壽	\$ 2,754	\$ -

本公司與關係人間之交易條件與非關係人相當。

流通在外之應收關係人款項未收取保證。108 及 107 年度應收關係人款項並未提列呆帳費用。

3. 其他應付款

關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
子 公 司		
助群營造	\$ 124,558	\$ 170,264

4. 存貨－淨額（在建費用－勞務費）

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

5. 其他收入

關係人類別／名稱	108年度	107年度
實質關係人		
宏泰人壽	\$ 15,000	\$ -

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 109 年 12 月 31 日，提供海都 1、海都 2 及海都 3 建案成屋銷售及客戶服務，本公司依預估人力需求按月計價收款。

6. 共同開發

(1) 海洋都心 2

本公司與宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司就海洋都心 2 採共同開發方式興建，土地由本公司及宏泰人壽分別提供新北市淡水區新市段 141-1、145-2 及 141 地號，建築成本由宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司出資。本公司分得合建後 6.64% 之房地，並分攤總銷售費用之 6.64%。該工程本公司之總投入成本為 156,181 仟元（含原始取得土地成本），已於 107 年 5 月 25 日取得使用執照後分屋並開始銷售；惟店鋪仍依比例共同持有。

(2) 海洋都心 3

本公司與宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司就海洋都心 3 採共同開發方式興建，土地由本公司及宏泰人壽分別提供新北市淡水區新市段 141-2 及 145 地號，建築成本由宏泰人壽、愛山林建設開發股份有限公司及達欣工程股份有限公司出資。本公司分得合建後 13.81% 之房地，並分攤總銷售費用之 13.81%。該工程本公司之總投入成本為 334,787 仟元（含原始取得土地成本），已於 108 年 8 月 22 日取得使用執照後分屋；店鋪依比例共同持有。

(3) 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%。

(4) 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%。

7. 對主要管理階層之獎酬

	108年12月31日	107年12月31日
短期員工福利	\$ 34,237	\$ 29,415
退職後福利	107	103
	<u>\$ 34,344</u>	<u>\$ 29,518</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。

二七、質抵押之資產

下列資產業經提供銀行作為長短期借款、應付短期票券一淨額及工程保固之擔保品：

	108年12月31日	107年12月31日
存貨－淨額	\$ 6,773,909	\$ 8,529,983
投資性不動產－淨額	6,759,346	6,354,437
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－淨額	624,800	640,000
質押定存單（帳列其他金融資產 －流動）	51,430	51,781
	<u>\$14,209,485</u>	<u>\$15,576,201</u>

二八、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 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂之重大工程合約，合約總價分別為 16,306,045 仟元及 16,259,267 仟元，已付金額分別為 15,572,623 仟元及 14,610,672 仟元，未付金額分別為 733,422 仟元及 1,648,595 仟元，依工程完工進度陸續支付。

二九、其 他

資產交換合約

本公司為有效整合淡海地區整體銷售資源，於 108 年 3 月經董事會決議以本公司持有之淡水區公司田段一田 245 房地（帳列存貨一在建房地項下）與愛山林建設開發股份有限公司持有之淡水區新市段一海都 3 房地進行交換，相關交換合約於 108 年 4 月簽訂，預計以雙方建案取得使用執照並完成總登為交換時點。

未決訴訟案

除下列說明外，與本公司有關之重要法律訴訟案共計 4 件，要求給付共 62,215 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理。截至 108 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

本公司宏盛新世界（新 2）及宏盛新世界 2（新 1）建案已售及預售戶客戶 A 某等 17 人（20 戶）對包含於「房地預定買賣契約書」中之「個別磋商條款」之審閱程序及契約條款之變異內容存有異議，主張「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定無效，並請求賠償 A 某等每戶 100 仟元及消費者保護第 51 條規定 5 倍之懲罰性賠償金。依本公司律師表示，本件爭訟係屬土地增值稅應如何分配負擔之問題，實難認 A 某等因本件爭訟之事實而受有任何損害，A 某等請求懲罰性賠償金，自認難有理由。故萬一本公司敗訴之賠償金額應僅限於 2,000 仟元及利息。另依本公司律師之意見，「個別磋商條款」係經 A 某等親自簽名確認，自應受其約束。故 A 某等指稱系爭「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定，違反內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，顯失公平，應屬無效，或本件之土地增值稅之負擔應依內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，尚非有據，日前接奉第二審判決書，法院判決本公司需給付 1,235 仟元及利息予 12 位原告。本公司針對前述仍有不服，已向台灣高等法院提起再審之訴，尋求救濟。

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：附表一。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表二。
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：附表三。

(三) 大陸投資資訊

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

宏盛建設股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國108年12月31日

單位：新台幣或外幣千元

附表一

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 股數(仟股) / 單位	帳面金額	持股比例%	市價/股權淨值	備註
本公司	股票 群益金鼎證券股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	3,610	\$ 40,617	0.16	\$ 40,617	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	80,482	628,564	3.34	628,564	註1及2
助群營造	股票 亞昕國際股份有限公司	—	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	1,535	28,937	0.44	28,937	註1
	宏盛建設股份有限公司	母公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	1,534	39,652	0.26	39,652	註1
FISCAC	股票 STC Garden Walk LLC	關聯企業	採用權益法之投資	-	456,520	30	456,520	註3

註1：市價係按108年12月31日收盤價計算。

註2：本公司提供其中80,000仟股（帳面金額為624,800仟元）予金融機構作為融資擔保。

註3：係以該公司未經會計師查核之財務報告計算。

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108年度

附表二

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易			情 形			交易條件與一般交易不同之情形及原因(註1)	應收(付)票據、帳款	估總應收(付)票據、帳款之比率		備註(註2)
			進(銷)貨金額	進貨	銷貨	估總進(銷)貨之比率	股權比例	信託期間					
宏盛建設股份有限公司	宏盛建設股份有限公司	子公司	進 貨	\$ 108,269		8.16%		依合約付款	比價決定	與一般交易同	\$ -	-	(註)

註：本公司向關係人之進貨中，另含尚未支付之工程保留款123,928仟元，帳列其他應付款。

宏盛建設股份有限公司及其子公司
被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊

民國 108 年度

附表三

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原 本 期 初	投 資 上 期 末	資 金 期 末	期 末 股 數 (千 股)	本 期 比 率 (%)	持 有 金 額 面 金	被 投 資 公 司 本 期 損 益	本 期 認 列 之 損 益	註 釋
本公司	助群營造 HSCAC	台北市 美國	土木建築工程承包承攬 一般投資	\$ 831,026	\$ 831,026	\$ 831,026	44,485	100	\$ 663,803	\$ 22,713	\$ 33,019	註 1
				469,044	469,044	469,044	20	100	460,461	15,021	15,021	註 2

註 1：係以該公司 108 年經會計師查核之財務報告計算。

註 2：係以該公司 108 年末經會計師查核之財務報告計算。

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：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析並評估風險事項

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	108 年度	107 年度	差異	
				金額	%
流動資產		19,705,226	21,712,918	(2,007,692)	(9.25%)
非流動資產		10,104,881	9,559,118	545,763	5.71%
資產總計		29,810,107	31,272,036	(1,461,929)	(4.67%)
流動負債		9,644,094	15,240,945	(5,596,851)	(36.72%)
非流動負債		6,189,809	1,903,293	4,286,516	225.22%
負債總計		15,833,903	17,144,238	(1,310,335)	(7.64%)
股本		5,927,850	7,409,812	(1,481,962)	(20.00%)
資本公積		2,334,099	2,334,099	-	-%
保留盈餘		5,621,744	4,281,696	1,340,048	31.30%
權益總計		13,976,204	14,127,798	(151,594)	(1.07%)

註：應說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者)之主要原因及其影響及未來因應計畫。

1. 流動負債：本期減少主要係因一年或一營業週期內到期長期借款減少所致。
2. 非流動負債：本期增加主要係因長期借款增加所致。
3. 股本：本期增加主要係因現金減資所致。
4. 保留盈餘：本期增加主要係因宏盛水悅-新3完工認列收入之故。

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	108 年度	107 年度	增(減)金額	變動%
營業收入		5,911,680	8,001,209	(2,089,529)	(26.12%)
營業成本		3,739,805	4,452,408	(712,603)	(16.00%)
營業毛利		2,171,875	3,548,801	(1,376,926)	(38.80%)
營業費用		651,654	511,423	140,231	27.42%
營業利益(損失)		1,520,221	3,037,378	(1,517,157)	(49.95%)
營業外收入及支出		27,065	54,268	(27,203)	(50.13%)
稅後(淨損)淨利		1,337,841	3,004,988	(1,667,147)	(55.48%)
本期其他綜合損益(稅後淨額)		(11,308)	(95,058)	83,750	88.10%
本期綜合損益總額		1,326,533	2,909,930	(1,583,397)	(54.41%)

增減比例變動達20%以上項目之分析：

1. 營業收入：本期營業收入減少主要係因宏盛水悅-新3於下半年完工認列收入所致。
2. 營業毛利：本期營業毛利減少主要係因宏盛水悅-新3於下半年完工認列所致。
3. 營業費用：本期營業費用增加主要係因推銷費用增加所致。
4. 營業利益(損失)：本期營業利益減少主要係因營業毛利減少所致。
5. 營業外收入及支出：本期營業外收入及支出減少主要係因財務成本減少所致。
6. 稅後(淨損)淨利：本期稅後淨利減少主要係因營業利益減少所致。
7. 本期其他綜合損益：本期其他綜合損益增加主要係因合併助群營造所致。
8. 本期綜合損益總額：本期綜合損益總額減少主要係因稅後淨利減少所致。

(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:

本公司將現有之土地資源積極規劃推案,並致力現有餘屋銷售,展望109年本公司除持續銷售台北市中山區「帝璽」預售案外,亦積極處理「宏盛新世界I」、「宏盛新世界II」、「宏盛水悅」、「裸心-納景」、「海洋都心II」、「海洋都心3-中央花園」、「海上皇宮」等成屋之去化。截至本年度5月中旬,已銷售預售個案及新成屋餘屋共計61戶,本年度預計銷售戶數為368戶。本公司將繼續本著開發高度團隊創新精神、精確掌握工程品質、業務推展永續服務等經營方針,面臨法規環境日趨嚴謹,外部競爭環境日趨激烈之挑戰下,繼續努力,期望以更好成績回饋股東。

三、現金流量

(一)最近二年度流動分析

項 目 \ 年 度	108 年度	107 年度	增(減) %
現金流量比率	44.03	15.89	177.09%
現金流量允當比率	80.46	2.31	3,383.31%
現金再投資比率	21.03	7.41	183.81%
增減比例變動分析說明:			
1. 現金流量比率:主要係因流動負債減少之故。			
2. 現金流量允當比率:主要係因營業活動淨現金流量增加之故。			
3. 現金再投資比率:主要係因營業活動淨現金流量增加之故。			

(二)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	預計全年現 金流出量 ④	預計現金 剩餘數額 ①+②+③-④	預計現金剩餘數額 之使用計畫	
					投資計畫	融資計畫
875,278	3,800,004	3,300,000	7,186,333	788,949	—	—
1. 本年度現金流量變動情分析:						
(1)營業活動:						
預計新3、海都3、福1、都3、新2、新1、奇2、奇3、海都2餘屋之銷售可以產生現金入,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:因營業需要,預期資金流出數高於資金流入數,故增加借款。						
2. 預計現金不足之補救措施及流動性分析:無此情形。						

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)最近年度尚無重大資本支出之運用情形及資金來源。

(二)預期可能產生效益:

1. 預計可增加之產銷量、值及毛利:不適用。
2. 其他效益:不適用。

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：

轉投資公司	108 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： (22,713)仟元 本公司認列損益： (33,019)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 整合惟主要規劃。
宏盛建設美國(股)公司 HSCAC	被投資公司損益： 15,021 仟元 本公司認列損益： 15,021 仟元	本公司相關 產業投資	按同期間未經 會計師查核之 財務報告帳面 淨值計算。	-	

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，市場利率增加 1%，將分別增加本公司 108 年之現金流出 114,825 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：

本公司為建商，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，均以已相關法令及法令變動。

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)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對公司財務業務之影響及因應措施：

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、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之情形，截至 109 年停止過戶日，股東名簿記載之董事、監察人持有股數，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：

除下列說明外，與本公司有關之重要法律訴訟案共計 4 件，要求給付共 62,215 仟元，管理階層已依據律師諮詢意見，評估發生損失之可能性並為適當之會計處理。截至 108 年 12 月 31 日止均由法院審理中。

本公司宏盛新世界（新 2）及宏盛新世界 2（新 1）建案已售及預售戶客戶 A 某等 17 人（20 戶）對包含於「房地預定買賣契約書」中之「個別磋商條款」之審閱程序及契約條款之變異內容存有異議，主張「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定無效，並請求賠償 A 某等每戶 100 仟元及消費者保護第 51 條規定 5 倍之懲罰性賠償金。依本公司律師表示，本件爭訟係屬土地增值稅應如何分配負擔之問題，實難認 A 某等因本件爭訟之事實而受有任何損害，A 某等請求懲罰性賠償金，自認難有理由。故萬一本公司敗訴之賠償金額應僅限於 2,000 仟元及利息。另依本公司律師之意見，「個別磋商條款」係經 A 某等親自簽名確認，自應受其約束。故 A 某等指稱系爭「個別磋商條款」第九條關於土地增值稅之負擔約定，違反內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，顯失公平，應屬無效，或本件之土地增值稅之負擔應依內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 22 條之規定，尚非有據，日前接奉第二審判決書，法院判決本公司需給付 1,235 仟元及利息予 12 位原告。本公司針對前述仍有不服，已向台灣高等法院提起再審之訴，尋求救濟。

1. 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。

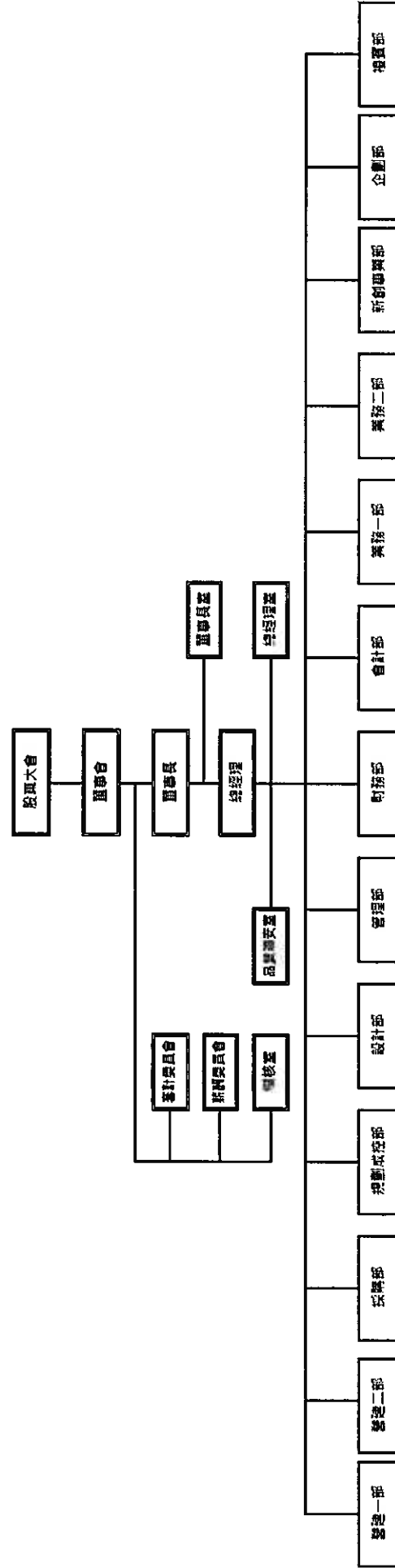
(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：

(一)風險管理負責單位：本公司董事會。

(二)風險管理執行單位：

本公司授權各相關部門依其職掌各項環境之變遷情況及評估各項變遷所造成之影響後，呈報管理階層，以總經理為召集人，各相關單位依其業務性質分別負責，研討各項因應對策，以降低公司所受之影響，各項風險管理之組織架構分述如下：



1. 由各部門主管負責定期控管及評估風險管理執行成效。
2. 董事長室負責土地開發及個案分析研擬，土地購置及管理等相关事項。
3. 稽核室負責內部稽核、內部控制、作業流程管理等相关事項。
4. 總經理室負責年度營運計畫、年度目標、營運方針之擬訂及推動等相关事項。
5. 採購部負責工程之採購、發包、訂約等相关事項。
6. 規劃部負責工程之數量計算、預算編製及審核等相关事項。
7. 營建部負責工程之施工管理、進度管理、品質管理、成本管理、售後服務等相关事項。
8. 管理部負責績效目標追蹤、制度研究、人力資源規劃、福利開辦、電腦系統維護管理、企業社會責任推動整合等相关事項。

9. 會計部負責稅務、預算及決算之編制，及其他會計帳務處理等相關事項。
10. 財務部負責財務規劃，資金調度及其他出納帳務等相關事項。
11. 業務部負責房屋之銷售、出租、訂約、收款等相關事項。
12. 設計部負責個案規畫設計、法規檢討及建照等相關事項。
13. 企劃部負責行銷策略定位與品牌行銷管理等相關事項。
14. 新創事業部負責區域總體規劃、招商等相關事項。
15. 禮賓部負責社區總體營造與售後服務管理。

(三)風險管理政策：

1. 若有發生風險管理之情事，應立即呈報直接上級主管、總經理、本公司董事會。
2. 本公司已訂定「內部控制制度」、「內部稽核實施細則」、「公司內部控制制度自行評估程序」等相關辦法，依各辦法確時執行以控制風險，由各部門主管嚴格監控相關風險，若有風險狀況發生得立即呈報管理階層並由董事長召集董事會討論。

(四)適用金融商品(含衍生性金融商品)之避險性交易種類、目標、方法、成效與會計處理情形：

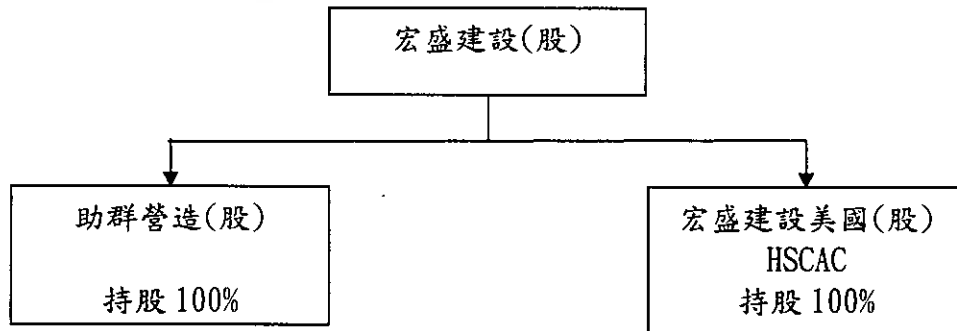
本公司並無從事適用金融商品(含衍生性金融商品)之避險性交易，故亦未採用避險會計處理之情形。

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. 各關係企業基本資料：

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	台北市民生東路三段156號19樓之6	新台幣 455,040 仟元	綜合營造業、都市更新業
宏盛建設美國(股) HSCAC	107/09/20	台北市民生東路三段156號19樓之5	美金 15,200 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	吳國翔	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	潘元朗		
	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 20,000 股，占宏盛建設美國(股)總股數 100.00%。	
	財務經理	陳育德		

1. 各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元；日期：108 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)	455,040	998,267	426,353	571,914	201,600	(113,623)	(22,713)
宏盛建設美國(股) HSCAC	469,044	460,461	-	460,461	-	(202)	15,021

(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 108 年度（自民國 108 年 1 月 1 日至 108 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 109 年 3 月 25 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 日 期	取得股 數 及 金 額	處分股 數 及 金 額	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 證 金 額	本公司 與子公 司 金 額
助群營 造(股)	455,040 仟元	自有 資金	100%	無	無	無	無	1,533,938 股 /23,316 仟 元	無	無	無
				本年度 截至年 報刊印 日止	無	無	無	無	無 (註4)	無	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、其他必要充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本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，亦應逐項載明：無。

宏盛建設股份有限公司



董事長：林新欽



中華民國一〇九年五月刊印