



宏盛建設股份有限公司

2023年法人說明會

From Good House to Better Life

We are not only to sale a house but also to create and provide a unique lifestyle for our honor customers.

- 本資料僅供參考，並非就本公司營運之完整描述。內容若涉及預測資訊，本公司不暗示、不聲明亦不保證其內容之正確性或可靠性，使用者應自行判斷與承擔風險。

- 公司概况
- 財務狀況
- 營運概況
- 願景
- Q & A

- 設立日期 1986年7月9日
- 上市日期 1996年2月12日(代號 2534)
- 公司資本額 截至目前新台幣4,742,279仟元
- 主要產品 本公司主要營運為委託營造廠興建
國民住宅及商業大樓出售出租之業務

▶ 近兩年獲利狀況

項目	111年度	%	112年1~9月	%
營業收入	6,968,151	100	2,116,315	100
營業成本	3,968,692	57	1,199,759	57
營業毛利	2,999,459	43	916,556	43
營業淨利	2,175,014	31	530,345	25
稅前淨利	2,032,919	29	457,772	22
稅後淨利	1,965,239	28	384,476	18
每股盈餘	4.15元		0.81元	

單位：新台幣仟元

➤ 最近年度資本額、每股盈餘及股利分派情形

年度	資本額	每股盈餘(元)	股利分派
107	7,409,812	4.07	無
108	5,927,850	1.89	現金股利0.5元
109	4,742,279	1.12	現金股利1.0元
110	4,742,279	1.78	現金股利1.2元
111	4,742,279	4.15	現金股利1.75元

單位：新台幣仟元

➤ 成屋銷售建案

區域	地點	案名	尚可售金額
新北市	淡水區	蒙德里安 (原新世界第二期)	0.28
		海洋都心二期	0.09
		宏盛水悅	8.95
		海上皇宮	16.83
合 計			26.15

單位：新台幣億元

統計數據截至112年11月30日止。

宏盛 蒙德里安 (原新世界二期)



基地位置：

新北市淡水區沙崙路一段126巷

基地面積：約5,000坪

實際尚可售戶數：1戶

坪數範圍：72坪

可售總銷：0.28億



宏盛 海洋都心二期



基地位置：

新北市淡水區新市三路二段

基地面積：約4,000坪

實際尚可售戶數：1戶

坪數範圍：38坪

可售總銷：0.09億



宏盛 水悅



基地位置：

新北市淡水區新市三路一段

基地面積：約6,000坪

實際尚可售戶數：61戶

坪數範圍：18~72坪(1~3房)

可售總銷：8.95億



海上皇宮



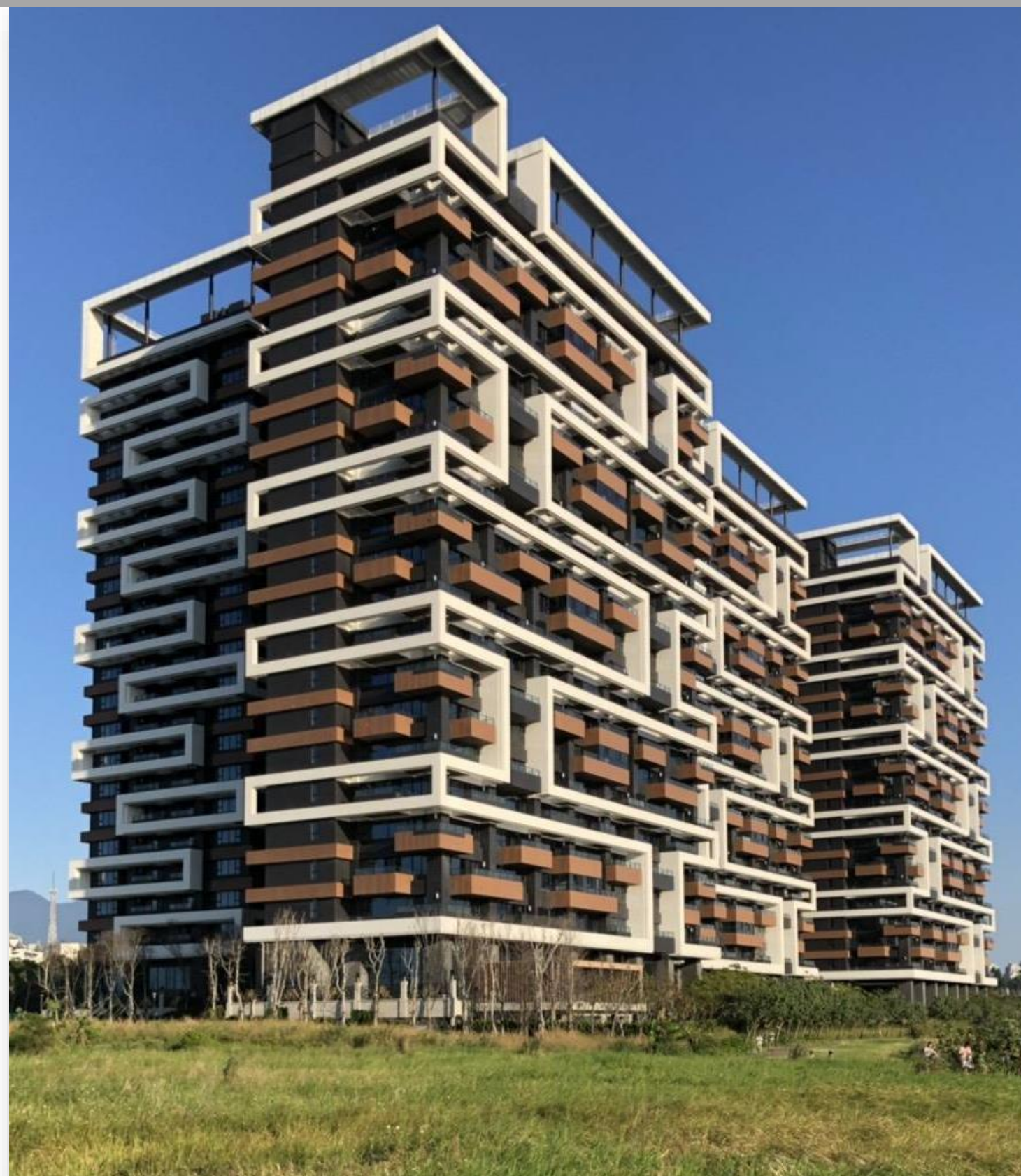
基地位置：

新北市淡水區濱海路三段

坪數範圍：89~140坪

實際尚可售戶數：40戶

可售總銷：16.83億



➤ 興建中個案

區域	地點	案名	總銷售金額
新北市	汐止區	智1合建案	30
新北市	新店區	心中央	37.5
台北市	北投區	石牌 (合建分售案)	70.66

單位：新台幣億元

智1 合建案



基地位置：

新北市汐止區新興路

基地面積：約1,600坪

分得戶數：173戶

分得車位數：105位

坪數範圍：26坪~45坪

預估分得總金額：30億

預計完工年度：113年Q1



宏盛 心中央



基地位置：

新北市新店區央北二路

基地面積：約1,100坪

全案戶數：141戶

坪數範圍：25坪~43坪

已售總銷：37.5億(已完銷)

預計完工年度：113年Q3



石牌 合建分售案



基地位置：

台北市北投區裕民二路

基地面積：約1,900坪

規劃戶數：691戶

規劃車位數：508位

坪數範圍：23坪~30坪

預估可分得總金額：70.66億

預計完工年度：114年Q3



➤ 預售中個案

區域	地點	案名	預估或 可分得總金額	進度
台北市	中山區	淬白	4	預售中
台北市	內湖區	掬白	21.5	預售中

單位：新台幣億元

宏盛 淬白



基地位置：

台北市中山區龍江路

基地面積：約120坪

全案戶數：16戶

坪數範圍：16坪~31坪

預估總銷：4億

預計完工年度：114年Q4



宏盛 掬白



基地位置：

台北市內湖區民權東路六段

基地面積：約366坪

全案戶數：50戶

坪數範圍：31坪~57坪

預估總銷：21.5億

預計完工年度：116年Q4



➤ 規劃中個案

區域	地點	案名	預估或 可分得總金額	進度
台北市	南港區	玉成	103	建照已取得
新北市	淡水區	新五	65	建照已取得 申請變更中
新北市	新莊區	都五 (蒲陽富都心)	2.5	都更合建方預售中 預計115年Q4完工

單位：新台幣億元

宏盛 國際金融中心



位置：臺北市中山區南京東路三段168號

樓層：1~2(部份)、9~16、19~20樓

出租率：100%

統計數據截至112年11月30日止。



宏盛 海洋都心三期



基地位置：

新北市淡水區新市五路三段

基地面積：約4,800坪

全案可租戶數：374戶

坪數範圍：18~70坪

出租率：約77%

統計數據截至112年11月30日止。



About Us



繼往開來
Professional Manager



We shape our buildings; thereafter they shape us.

我們塑造環境 · 環境形塑我們

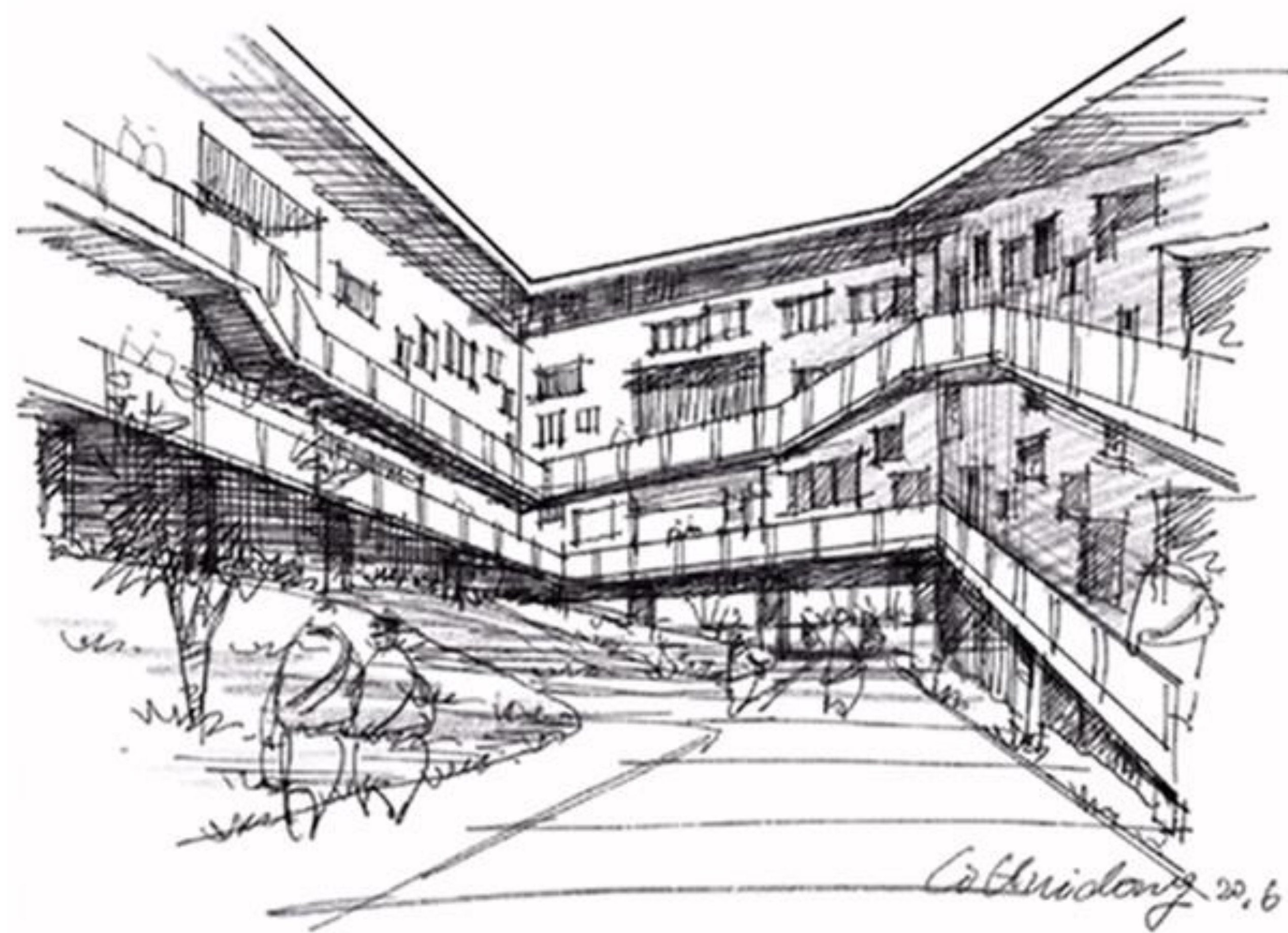
- Winston Churchill 溫斯頓 · 邱吉爾



宏盛
造屋 · 造景 · 造鎮

教育
造人 · 才是關鍵第一步

About Real Estate



歐洲

烏俄/以巴戰爭

E.S.G
對全世界公平對待?

社會主義

計畫經濟

濟貧

中國
20大

利

弊

外力介入?
政治: 台獨
經濟: 市場



民 | 專
主 | 制

美國
升息抗通膨

利

弊

除了TSMC→USMC
NEXT? FOR TAIWAN

中美貿易戰
(另一種形式世界大戰)

台灣

資本主義

自由經濟

劫富

台灣建築業的挑戰

COVID19

政府打房

缺工缺料

人口競爭力

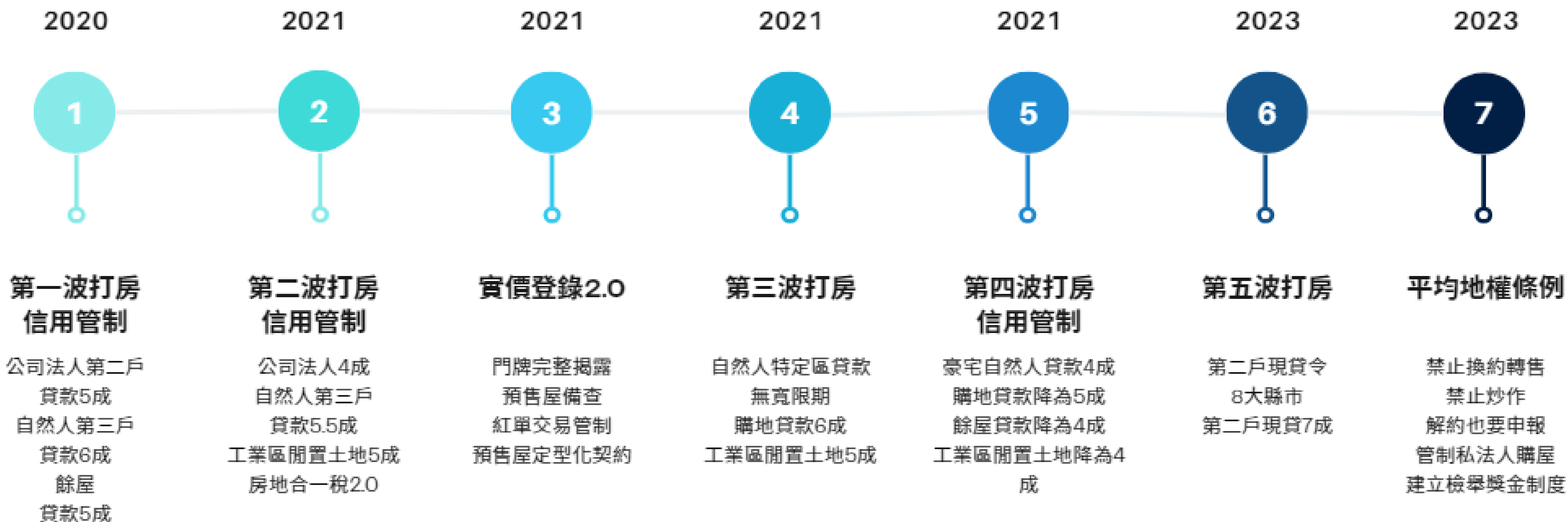
國際通膨升息

台灣兩岸緊張情勢



政府房市政策

五波選擇性信用管制





時勢造英雄

英雄造時勢



審時度勢

Core **Values** Of A Developer



**LOCATION!
LOCATION!
LOCATION!**



**TIMING!
TIMING!
TIMING!**



The Difference Of Developers

一般建商



土地開發

土開 (獵地能力、眼光、時間)
銷售 (依賴代銷)

自己呢?



規模建商



產品力

GOOD HOUSE

設計 (委託知名建築師)
營建 (委託知名營造公司)

自己呢?



品牌建商



服 務

BETTER LIFE

Smart Building
Passive Service
Active Service : 服務長

Space

Managing Equation of Developers

$$F(X, Y, Z) = \text{營收}(X) - \text{成本}(Y) \left\{ (\text{土地}(y_1) + \text{營造}(y_2)) \right\} - \text{費用}(Z)$$

IFRSs (國際財務報導準則) : 對上市建設公司影響

穩定的盈收規劃 創造穩定的獲利

增加固定型收益

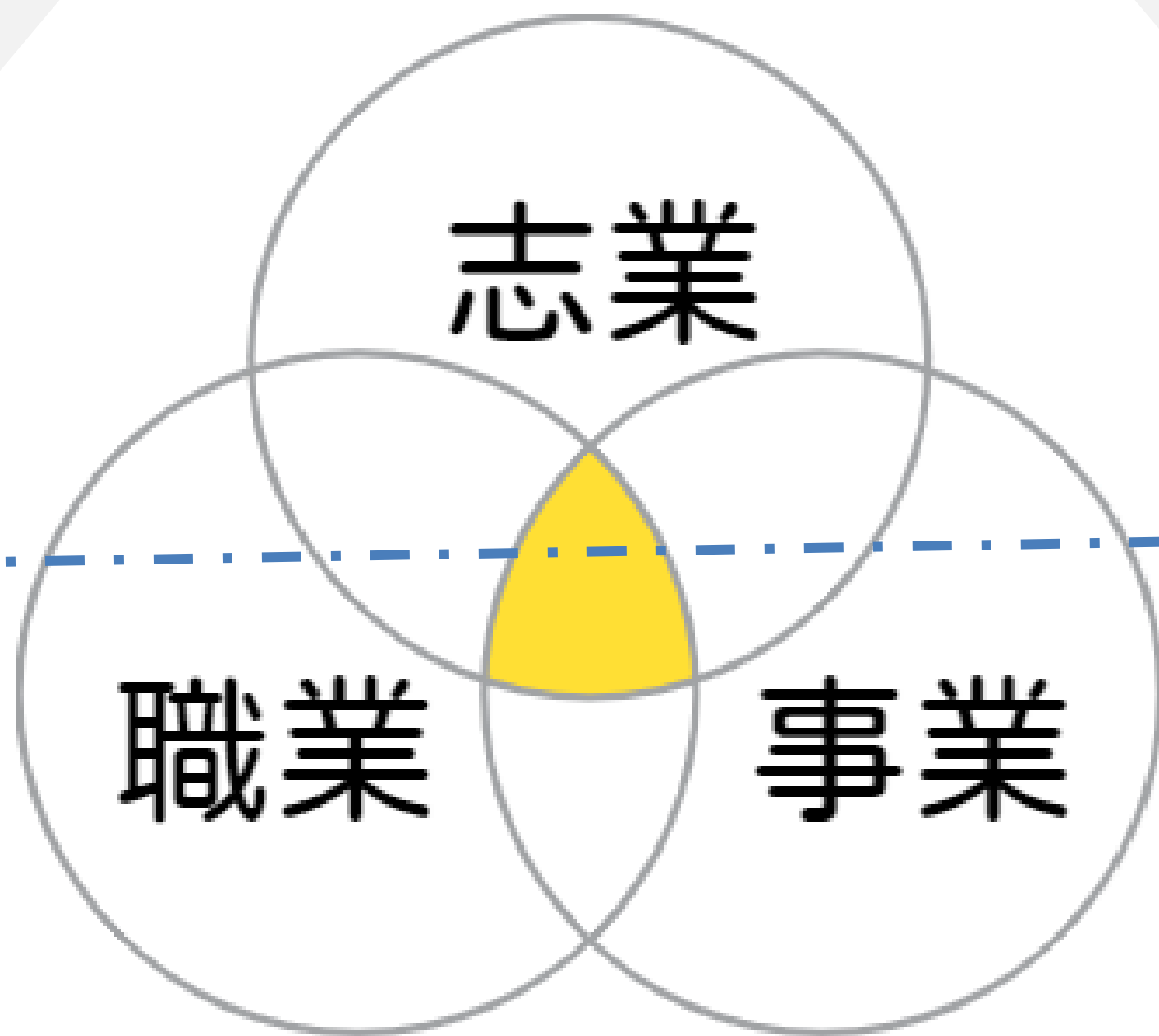
大者恆大 (ODM) 小者彈性 (Union)

銷售 : $\sum Q \times P$ (Value Up = Product + Service)

租賃 : 商辦 Commercial & Office Building

住宅 Residential Building (Leasing Apartment)

經營者



Beyond making money

How to make money

VISION

成為建築科技的領航者
受人尊敬的幸福標竿企業

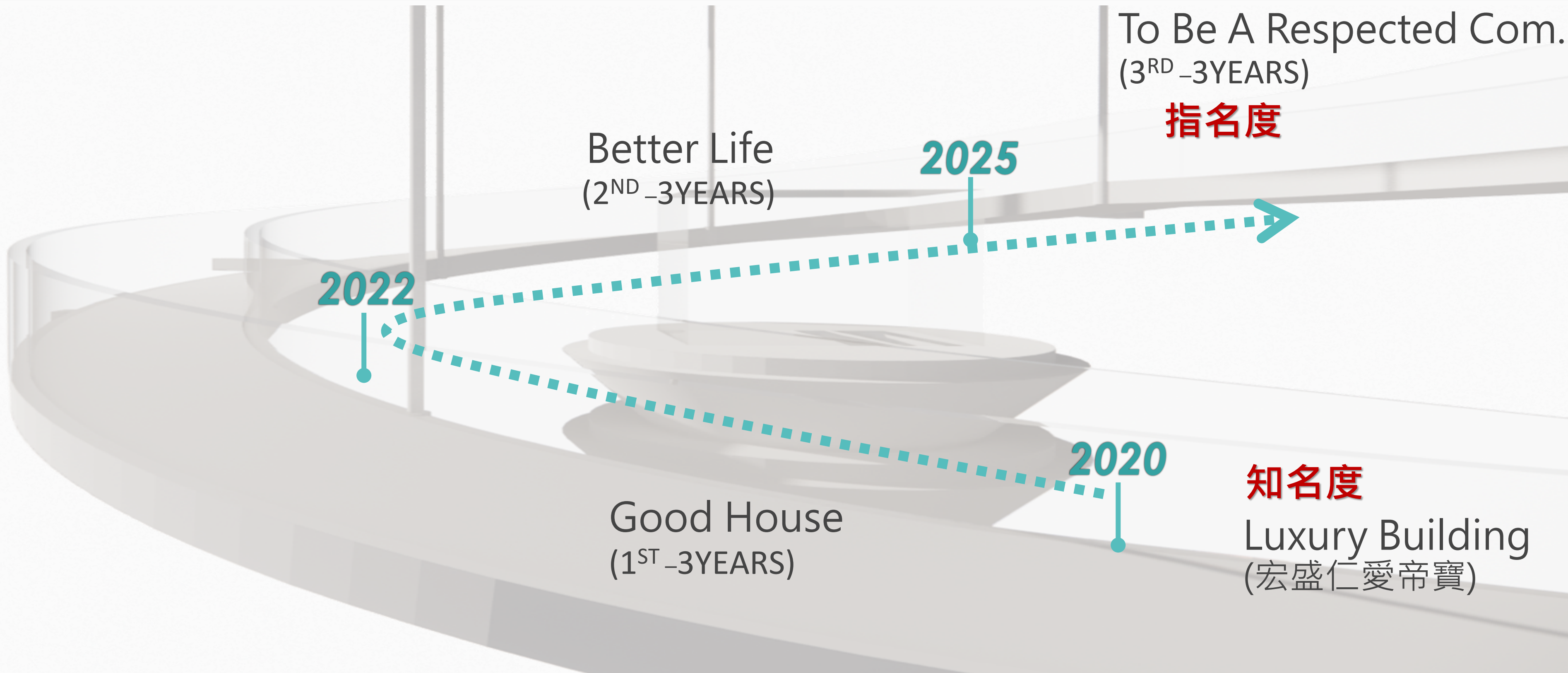
MISSION

以人為本 結合並運用科技創新
提供客戶優質安居好宅

STRATEGY

3-3YRS

知己所在 知所未來



New Business Model

(Either to be the one or the top)

Paradigm Shift Of Business Model

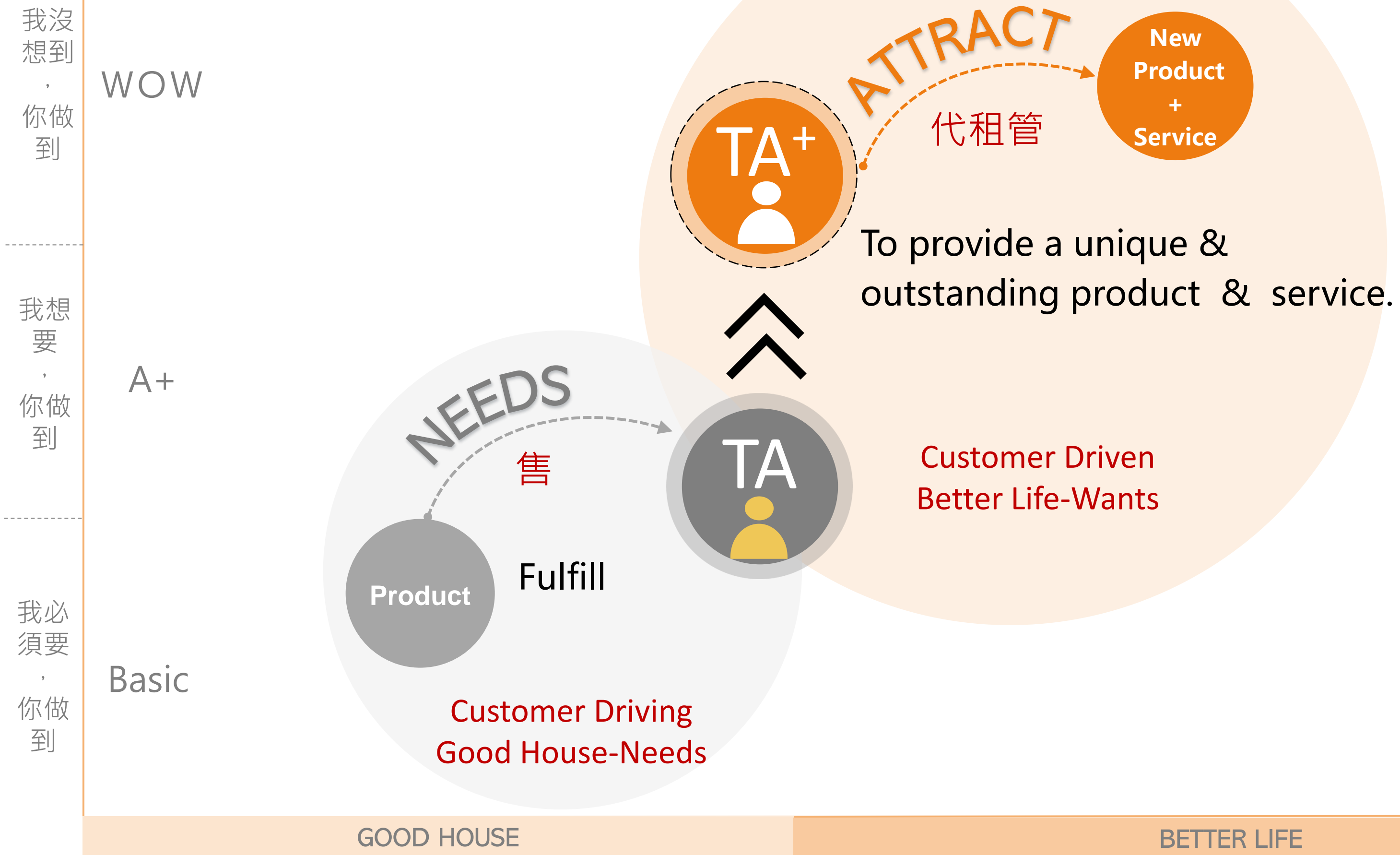
變革轉型 Lifestyle



(5yrs. 免繳管理費 | 駐點服務長)

E.S.G 導入建築全生命週期的設計

Paradigm Shift Of Business Model





What's a Good House

找回最純粹的以人為本

建築

是「身心靈」的容器

空間

是等待事件誘發的時間容器

是承載著許許多多

我們生命印記的場域



Good House - Better Life

We are not only to sale a house but also to create and provide a unique lifestyle for our customers.

建築是實用的藝術，是人類生活的容器

必須「體、相、用」兼備

實是虛的影子 虛是實的主體

以人為本的空間才是建築的主角



AI Building

I N V I S I B L E B U T L E R

人 | 以人為本，作為AI功能設計思考點

車 | 針對商場、租賃、一般住戶停車管理系統

物 | 社區物業服務及租賃管理、機電設備管理

資訊 | 管理平台及模式全面數位化，建立數位雲端化及演算法



結合科技創新，建造以人為本的智慧建築



宏盛  生活

It's not how big the house is
how warm the home is
把「客戶」變「家人」



一杯咖啡的美好 · 一碗熱湯的心意

In Between
of
People, Architecture And Environment

(The goal of life is living in agreement with nature.)



E.S.G.



人類(S)生活在地球(E)上，為了滿足一己之私的慾望，假文明之名，馳騁資本主義的列車(G)奔向宇宙黑洞的深淵。不斷的豪取掠奪地球的資源，爛砍亂伐，吸其精髓，而今地球已不堪負荷，生病發燒了...

人類-省思

慾望的深淵

猶如宇宙的黑洞

短短200年文明的進步

卻摧毀數千年地球的平衡

人類追求滿足永無止盡的物質享受

對大自然貪婪的掠奪，地球高分貝的怒吼，已以溫室效應
對人類反撲

讓我們

每個人

每年種

一棵樹吧！



每人每年為地球種一棵樹




Begining

VOLUNTEER
TO
PLANT
A TREE
ONE DAY
EVERY YEAR

I am who I am

-

To be a human being



知己所在 知所未來

I am.
Who am I?
I am who I am.

見山是山 見水是水
見山不是山 見水不是水
見山又是山 見水又是水

每人每年為地球種一棵樹

十年樹木 百年樹人

IT TAKES 10 YEARS TO NATURE A TREE
BUT 100 YEARS TO TRAIN A MAN.



一年之計·莫如樹穀
十年之計·莫如樹木
終身之計·莫如樹人

▶ 一樹一穫者·穀也
一樹十穫者·木也
一樹百穫者·人也

—先秦·管子·權修—

每人每年為地球種一棵樹

十年樹木 百年樹人

IT TAKES 10 YEARS TO NATURE A TREE
BUT 100 YEARS TO TRAIN A MAN.



為天地立心
為生民立命
為往聖繼絕學
為萬世開太平

我苟種之 · 如神用之
舉事如神 · 唯王之門

—先秦·管子·權修—

CITIZEN OF THE WORLD

Beginning

世界公民算我一份
守護地球我有責

2019 提案認養公司田溪

2020 USR+CSR+U 公司田溪護溪宣言

2020 身 | 建構綠色廊道

2021 心 | 打造綠林帶 撫育多樹種 (150棵落羽松)

2022 靈 | 認養樹洞企劃

2023 企業宣言每人每年為地球種一棵樹

每人每年為地球種一棵樹

個人 健康運動愛自然
企業 綠能植栽少汙染
地球 碧海藍天零碳排



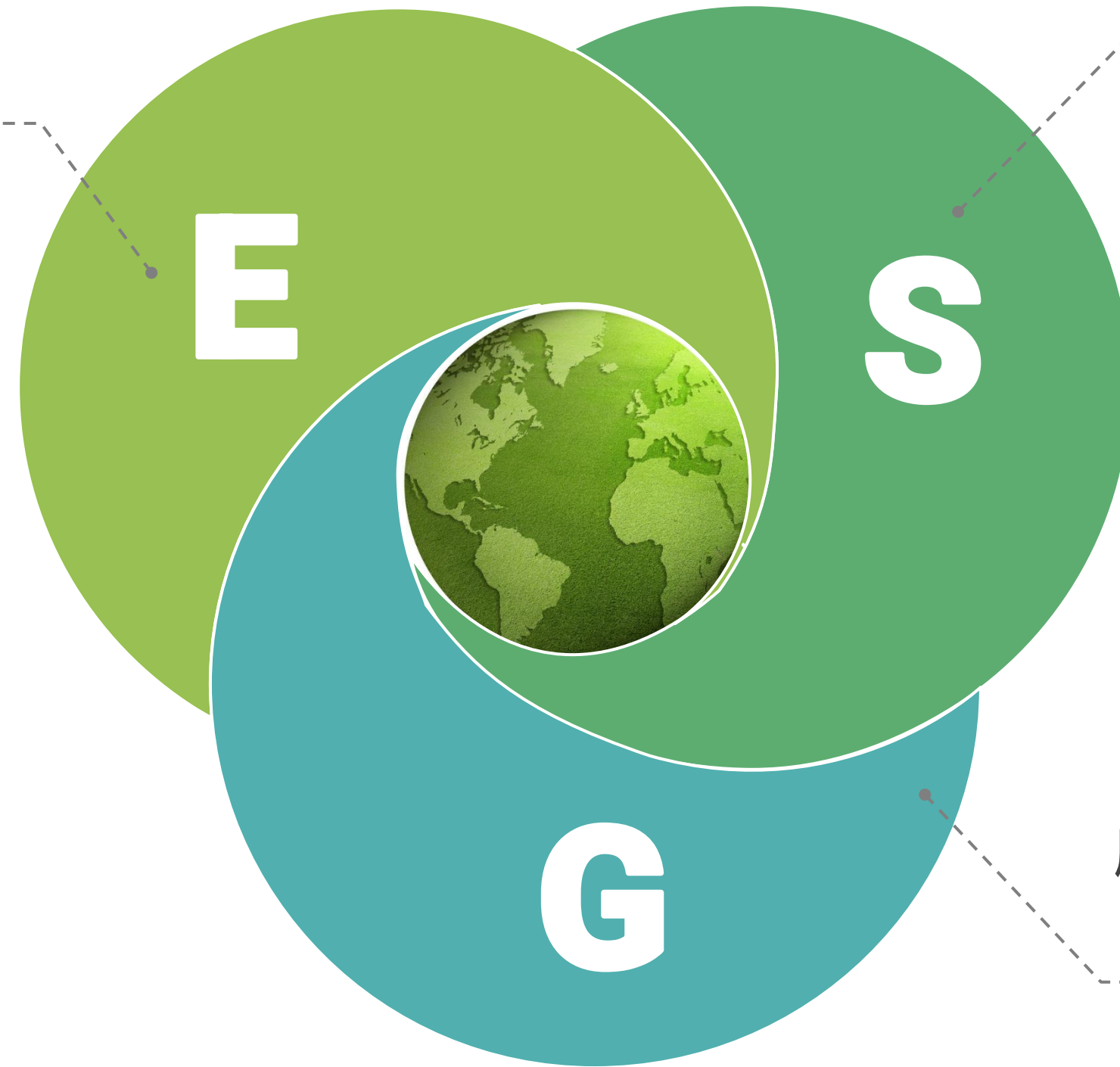
VOLUNTEER

TO
PLANT
A TREE
ONE DAY
EVERY YEAR



PLANT A TREE

每人每年為地球
種一棵樹



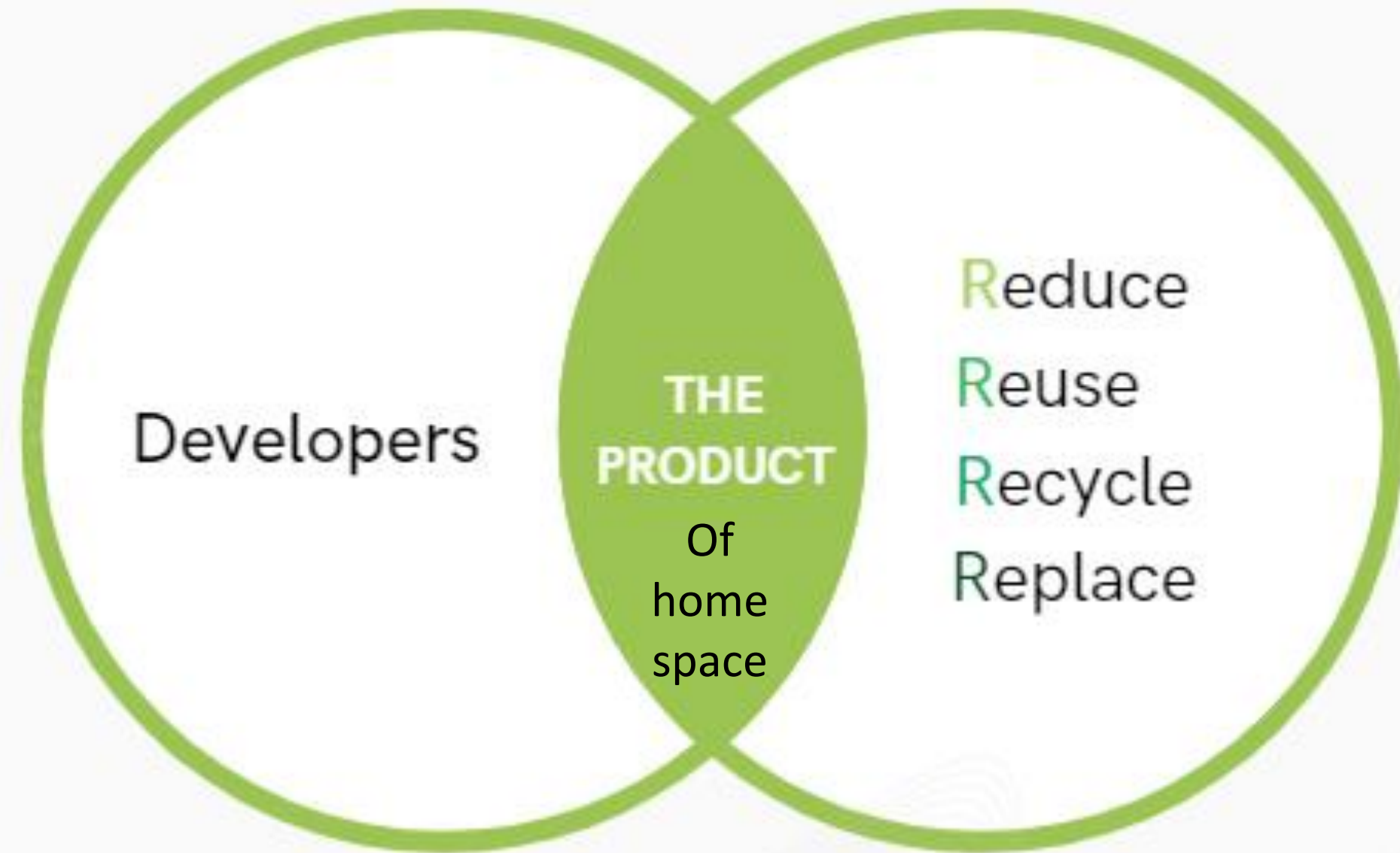
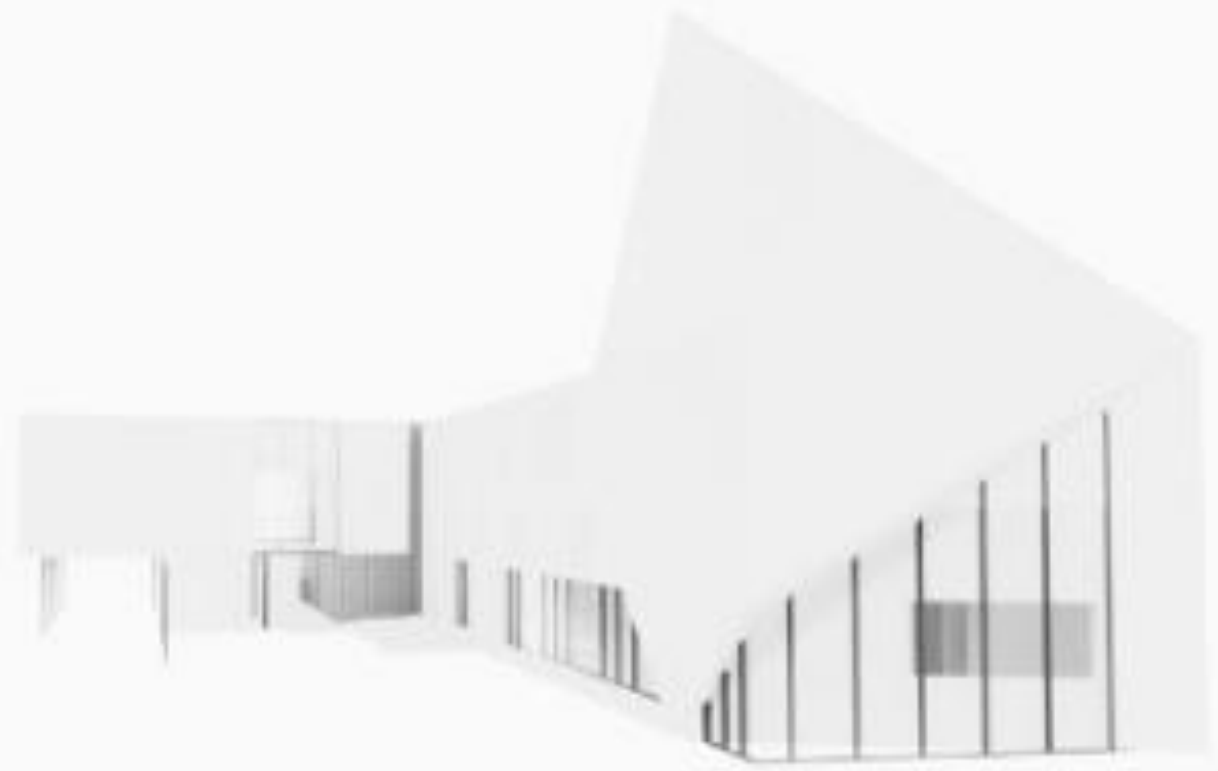
BETTER LIFE

奉行斷捨離的儉樸生活
(身 | 心 | 靈)

GOOD HOUSE

風 | 光 | 水 | 綠 | 的健康好宅

SOULATION OF E.S.G



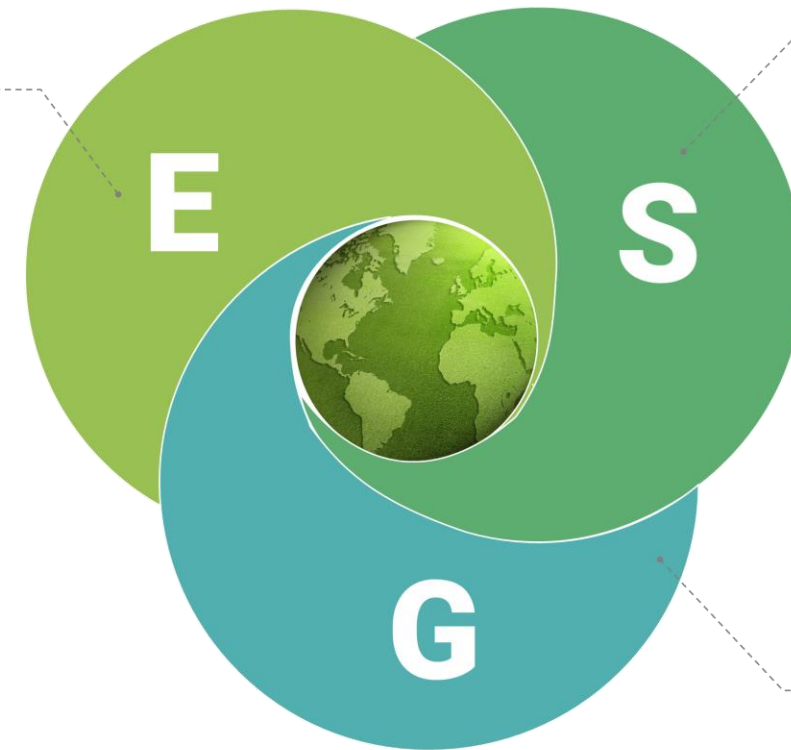
ESG Community → 風 | 光 | 水 | 綠

Green is cheap but luxury

- 當ESG成為企業的永續發展指標
- 宏盛建築事業如何前進，和客戶的關聯性又是什麼？
- ESG不該是成本項目，它是一個企業的使命，是我們每一個人的責任....

PLANT A TREE

每人每年為地球
種一棵樹

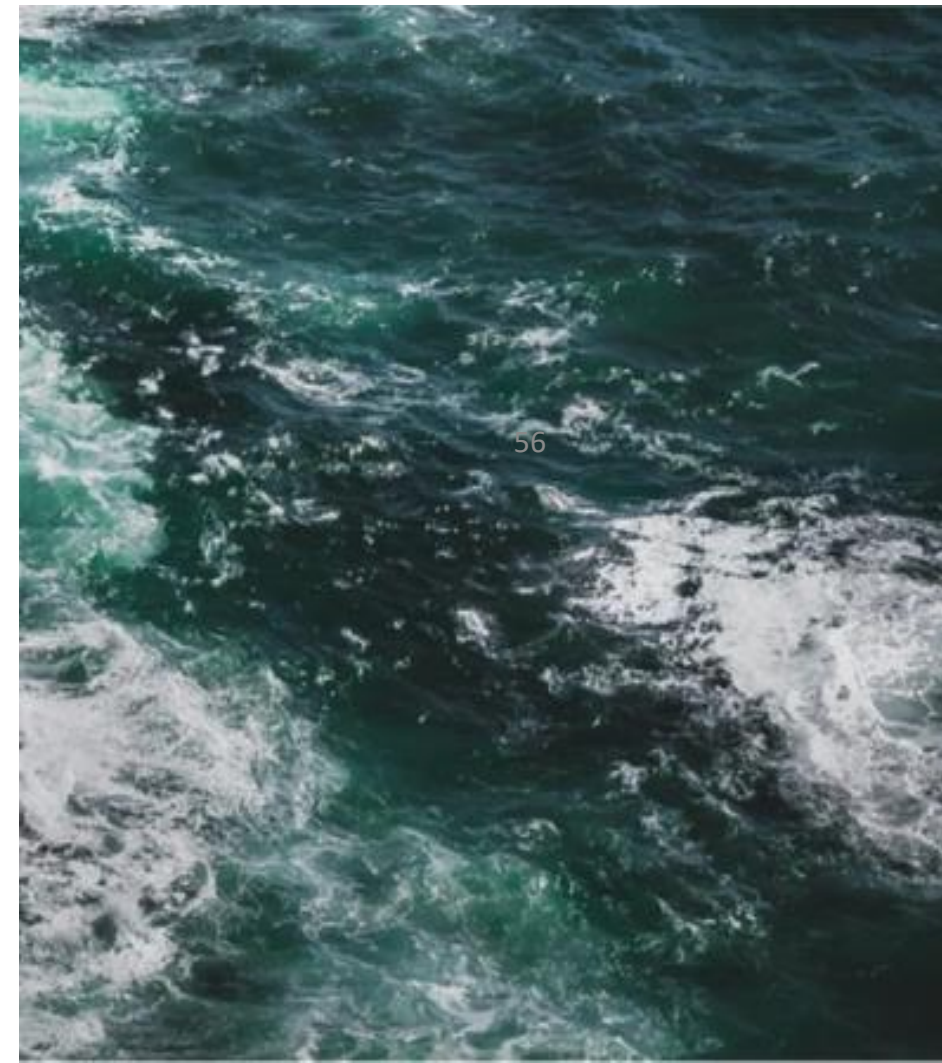
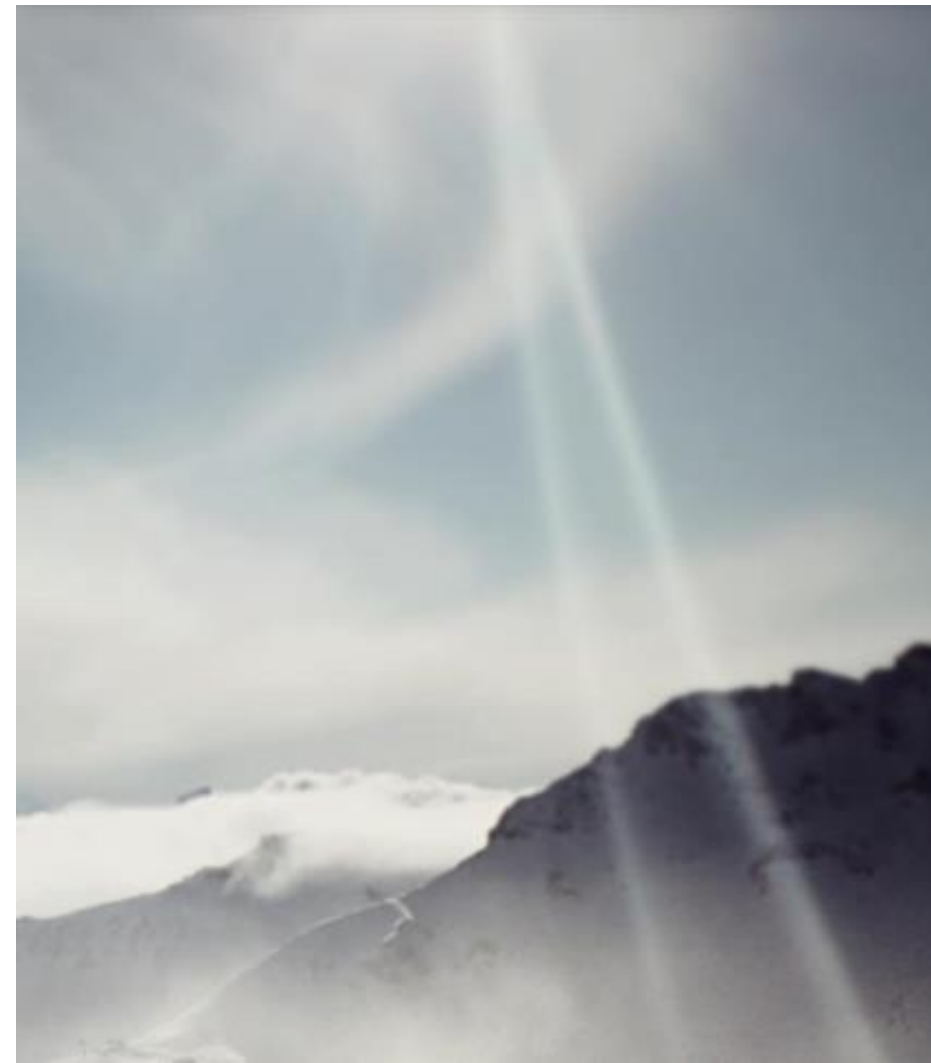


BETTER LIFE

奉行斷捨離的儉樸生活
(身·心·靈)

GOOD HOUSE

風·光·水·綠的健康好宅



生活
從心開始



每一段生活都是一種體驗
古文心藝所·街角星巴克
格餐酒館……時刻都是美麗時光



About Market



STATUS OF MARKET

- 政策限制
- 推案量多
- 高利率
- 高房價
- 出生率低
- 建築成本增加
- 取得開發資金困難



Risk ?

利率？

賣不掉？

蓋不起來？

未來房子要賣給誰？

TA

有土(房)斯有財

賺多、借少、會存錢

投資客

置產客

高薪退休族 退休金管理

自住客



無論
土地的大小
房子價格的高低
更不論它座落哪裡
我們堅持用一樣的態度
為每一片土地找尋它的最佳解
為我們客戶打造一個溫馨的Good House
並努力開創提供一個Better Lifestyle 的場域
因為我們思考不只是一間房子，而是成就一個家的人-尊貴不凡的您

We are not only to sale a house but also to create and provide a unique lifestyle for our honor customers.

宏盛建設誠摯的感謝您

萬事只求半稱心

龍興鳳舉

祥龍瑞氣

HAPPY
NEW YEAR
OF THE
DRAGON

Duncan Lu



人生哪能多如意

Q & A
THANK YOU

