

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>)



宏盛建設股份有限公司

HUNG SHENG CONSTRUCTION LTD.

102 年度

# 年 報

中華民國一〇三年五月二十六日 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：李宗平

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：李家成

職稱：業務部副理

電話：(02)2719-9999

電子郵件信箱：同左

二、公司地址及電話：

地址：台北市民生東路三段 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：群益金鼎證券股份有限公司股務代理處

地址：台北市敦化南路二段 97 號 B2

網址：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：盧聯生、林欣如

事務所：惠眾聯合會計師事務所

地址：台北市內湖區堤頂大道二段 501 號 4 樓

電話：(02)8751-9698

網址：無

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：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、公司治理運作情形 .....                                                        | 15 |
| (一)董事會運作情形 .....                                                        | 15 |
| (二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形 .....                                         | 16 |
| (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 .....                                 | 17 |
| (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 .....                                    | 18 |
| (五)履行社會責任情形 .....                                                       | 20 |
| (六)公司履行誠信經營情形及採行措施 .....                                                | 22 |
| (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 .....                                    | 22 |
| (八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊 .....                                        | 22 |
| (九)內部控制制度執行狀況 .....                                                     | 23 |
| (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<br>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 ..... | 24 |
| (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 .....                                    | 24 |
| (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<br>議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容 .....        | 26 |
| (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<br>形之彙總 .....                          | 26 |
| 四、會計師公費資訊 .....                                                         | 26 |
| 五、更換會計師資訊 .....                                                         | 27 |
| 六、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<br>任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 .....         | 27 |
| 七、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<br>百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 .....         | 27 |
| 八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料 .....                                           | 28 |
| 九、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<br>一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 .....       | 28 |
| 肆、募資情形 .....                                                            | 29 |
| 一、公司資本及股份 .....                                                         | 29 |
| (一)股本來源 .....                                                           | 29 |
| (二)股東結構 .....                                                           | 30 |
| (三)股權分散情況 .....                                                         | 30 |
| (四)主要股東名單 .....                                                         | 30 |
| (五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料 .....                                        | 31 |
| (六)公司股利政策及執行狀況 .....                                                    | 31 |
| (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 .....                                    | 31 |
| (八)員工分紅及董事、監察人酬勞 .....                                                  | 32 |
| (九)公司買回本公司股份情形 .....                                                    | 32 |
| 二、公司債辦理情形 .....                                                         | 33 |
| 三、特別股辦理情形 .....                                                         | 33 |
| 四、海外存託憑證辦理情形 .....                                                      | 33 |

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| 五、員工認股權憑證辦理情形                                              | 33  |
| 六、限制員工權利新股辦理情形                                             | 33  |
| 七、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形                                      | 33  |
| 八、資金運用計畫執行情形                                               | 33  |
| 伍、營運概況                                                     | 34  |
| 一、營業內容                                                     | 34  |
| (一)業務範圍                                                    | 34  |
| (二)產業概況                                                    | 34  |
| (三)技術及研發概況                                                 | 35  |
| (四)長、短期業務發展計畫                                              | 35  |
| 二、市場及產銷概況                                                  | 36  |
| (一)市場分析                                                    | 36  |
| (二)主要產品之重要用途及產製過程                                          | 38  |
| (三)主要原料之供應狀況                                               | 38  |
| (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<br>及其進(銷)貨金額與比例          | 38  |
| (五)最近二年度生產量值                                               | 39  |
| (六)最近二年度銷售量值                                               | 39  |
| 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料                                     | 39  |
| 四、環保支出資訊                                                   | 39  |
| 五、勞資關係                                                     | 40  |
| 六、重要契約                                                     | 42  |
| 陸、財務概況                                                     | 43  |
| 一、最近五年度簡明資產負債表及損益表                                         | 43  |
| 二、最近五年度財務分析                                                | 47  |
| 三、最近年度財務報告之監察人審查報告                                         | 51  |
| 四、最近年度財務報表                                                 | 52  |
| 五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表                                  | 104 |
| 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，<br>對公司財務狀況之影響            | 104 |
| 柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項                                      | 105 |
| 一、財務狀況                                                     | 105 |
| 二、財務績效                                                     | 105 |
| 三、現金流量                                                     | 106 |
| 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響                                       | 106 |
| 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<br>投資計畫                  | 106 |
| 六、風險事項分析評估                                                 | 107 |
| 七、其他重要事項                                                   | 108 |
| 捌、特別記載事項                                                   | 110 |
| 一、關係企業相關資料                                                 | 110 |
| 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                               | 110 |
| 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                             | 110 |
| 四、其他必要補充說明事項                                               | 110 |
| 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<br>定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 | 111 |

## 壹、致股東報告書

### 一、102 年度營業結果：

#### (一)營業計畫實施成果：

民國 102 年度，本公司於新北市淡海新市鎮陸續推出「宏盛新世界 I」及「宏盛新世界 II」兩案，總銷戶數各為 468 戶、694 戶，預計總銷金額各為 50 餘億元、110 餘億元，預計分別於 105 年、106 年完工認列營收；本公司參與之「海洋都心 II」之合建案亦於 102 年推案銷售，本公司分配之戶數約 107 戶，預計銷售金額約 10 億元，預計於 107 年完工認列營收；於新莊副都心段推出「宏盛帝境」，總銷戶數 45 戶，預計總銷金額 16 餘億元，預計於 105 年完工認列營收；台北市士林區福林段建案已於 101 年動工興建，其於 102 年正式推案「宏盛陽明」，總銷戶數 32 戶，預計總銷金額約 50 億元，預計於 104 年完工認列營收。

台北市南京東路之捷運聯開大樓建案，預計 103 年完工並推案銷售；新北市新莊副都心段「宏盛學-至達」預計於 103 年完工認列營收。

#### (二)預算執行情況：

單位：新台幣仟元

| 項目       | 102 年度實際數 | 102 年度預算數 | 達成率 |
|----------|-----------|-----------|-----|
| 營業收入     | 829,887   | 未公開財務預測   | 不適用 |
| 營業成本     | 190,694   |           |     |
| 營業毛利     | 639,193   |           |     |
| 營業費用     | 961,862   |           |     |
| 營業損失     | (322,669) |           |     |
| 營業外收入及支出 | 223,595   |           |     |
| 稅前淨損     | (99,074)  |           |     |
| 所得稅費用    | (46,337)  |           |     |
| 本期淨損     | (145,411) |           |     |

#### (三)財務收支及獲利能力分析：

##### 1. 財務收支：

本公司 102 年度之利息收入為新台幣 1,863 仟元，包括銀行存款利息及短期票券利息，利息支出總額為新台幣 230,441 仟元，其中 91,111 仟元已予以資本化。

##### 2. 獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

| 項 目      | 102 年度    | 101 年度    | 增(減)變動金額  |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 營業損失     | (322,669) | (105,411) | (217,258) |
| 營業外收入及支出 | 223,595   | 405,853   | (182,258) |
| 稅前淨利(損)  | (99,074)  | 300,442   | (399,516) |
| 稅後淨利(損)  | (145,411) | 279,267   | (424,678) |

| 項 目        | 102 年度  | 101 年度 |
|------------|---------|--------|
| 資產報酬率(%)   | (0.13)  | 1.77   |
| 股東權益報酬率(%) | (1.47)  | 2.66   |
| 占實收資本比率(%) | 營業利益    | (5.48) |
|            | 稅前純益    | (1.79) |
| 純益率(%)     | (17.52) | 5.10   |
| 每股盈餘(元)    | (0.25)  | 327.00 |
|            |         | 0.47   |

#### (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，並以規劃符合現代潮流需求的高級住宅為目標，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、103 年度營業結果：

### (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)宏盛新世界 I，位於新北市淡海新市鎮，總戶數 468 戶，總銷金額 50 餘億元，於 102 年公開銷售，預計 105 年完工交屋。
- (2)宏盛新世界 II，位於新北市淡海新市鎮，總戶數 694 戶，總銷金額 110 餘億元，於 102 年公開銷售，預計 106 年完工交屋。
- (3)宏盛陽明，位於台北市士林區福志路，總戶數 32 戶，總銷金額 50 餘億元，於 102 年公開銷售，預計 104 年第一季完工交屋。
- (4)宏盛帝境，位於新北市副都心段，總戶數 45 戶，總銷金額 16 餘億元，於 102 年公開銷售，預計 105 年第一季完工交屋。
- (5)海洋都心 II，位於新北市淡海新市鎮，總戶數 107 戶，總銷金額 10 餘億元，於 102 年公開銷售，預計 107 年第一季完工交屋。
- (6)宏盛學-至達，位於新北市副都心段，總戶數 49 戶，總銷金額 12 餘億元，於 101 年公開銷售，預計 103 年第四季完工交屋。
- (7)台北市南京東路捷運聯開大樓建案，預計 103 年完工並推案銷售，預計總銷金額 100 餘億元。

#### 2. 103 年計劃推案銷售個案：

- (1)得意山莊 I，位於台北市北投區三合段，總戶數 31 戶，總銷金額 12 餘億元，預計 105 年第四季完工交屋。

- (2)得意山莊Ⅱ，位於台北市北投區三合段，總戶數 50 戶，總銷金額 21 餘億元，預計 105 年第四季完工交屋。
- (3)海洋都心Ⅲ，位於新北市淡海新市鎮，總戶數 250 戶，總銷金額 18 餘億元，預計 107 年第一季完工交屋。
- (4)宏盛新世界Ⅲ，位於新北市淡海新市鎮，總戶數 991 戶，總銷金額 110 餘億元，預計 108 年第一季完工交屋。
3. 截至五月中旬，本年度就已推預售個案及已完工未售餘屋之增加銷售戶數為 90 戶，本年度預算銷售達成戶數為 490 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：

1. 掌握市場創造業績：  
歷經奢侈稅實施、金融機構購屋、土地貸款限制、買賣實價登錄…等措施，去年第三季後房市交易疲乏，同業多受影響波及，使得同業營運將趨於保守，加上 IFRS 國際會計準則接軌，營運採全部完工法認列營收；由此可知以推案之時程規劃，就建築設計、商品定位、居家品質…等，應更加謹慎行事，隨時因應市場趨勢變遷，打造優質建築的人文空間本質，才能創造市場上的絕佳業績。
2. 持續購置土地資源：  
基於台北市土地資源有限，台北市人口密集地區房價能維持既有水準，客戶質感較為一致屬性；為建立中長期之發展基礎，將覓尋大台北地區良好地段，賡續購置土地資源。
3. 佈局參與成熟都市更新機會：  
目前建商搶地甚為競爭，購置土地資源不易，為期多角化經營，推廣公司品牌之核心價值，將佈局開拓都市更新業務，並尋求與規劃開發商合作之機會。

#### 四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

民國 103 年度房地產市場相關經營環境之多空因素分析如下：

##### (1)經濟面

- 利多因素：
1. 受中國大陸擴大內需來振興經濟，以及寬鬆貨幣政策的牽引，依賴大陸供需市場之產業將明顯受惠。
  2. 美國宣佈 QE 暫緩退場後，市場普遍預期低利環境仍將持續，有利誘引民眾進場購屋。
  3. 大陸正逢經濟由世界工廠轉為世界市場的轉型陣痛期，進而擴大內需市場，有效活絡經貿活動。

- 利空因素：
1. 美國舉債上限告急債信評等下降，經濟復甦緩慢，導致投資人對美債避之唯恐不及，進而讓美國經濟陷入蕭條，而影響全球經濟發展。
  2. 國際貨幣基金(IMF)全面調降全球明年經濟成長率為 3.6%，台灣也被大幅下修，國內面臨低出口、低投資、低消費和高失業率的「三低一高」危機，恐會影響民眾購屋意願。
  3. 歐債對台灣的影響短期內仍難解除，美、歐需求下滑必定會衝擊台灣的出口，進而影響今年的經濟成長。

##### (2)政治面

- 利多因素：
1. 兩岸經貿交流穩定發展，開放陸團及自由行有利休閒不動產發展，有效促進觀光及周邊產業，增加就業人口。
  2. 大陸由習近平領導後，一直都堅持加快內部結構調整，保持兩岸經貿和平穩定發展政策，有利台灣經濟發展。

- 利空因素：
1. 兩黨惡鬥導致政府執行力空轉，讓台灣疲軟的經濟雪上加霜，台灣經濟前景不明，影響客戶購屋的意願。
  2. 政府堅持居住正義打房政策、稅制改革聲浪四起影響後市發展，民眾質疑政府公權力與政令執行力是否得宜。

##### (3)資金、市場面

- 利多因素：
1. 美國 QE 確定暫緩退場，歐洲尚未脫離歐債陰霾，中國大陸陷入經濟轉型陣痛期，預料各國央行仍以降低利率、降低銀行存款準備率、購買公債、對銀行增加貸款等措施，以維持資金流通。
  2. 遺贈稅降低資金大舉回流、資金面寬鬆、利率短期應將維持低檔，游資充沛有助於股、房市之信心投入。
  3. 壽險業限制投資不動產解禁後，壽險業獵地潮即將捲土重來，可望炒熱房市行情。

- 利空因素：
1. 匯率長期仍有升值壓力不利出口成長，台灣出口衰退影響企業營收，平均薪資低，且油電雙漲，相對影響民眾購屋能力。
  2. 央行宣稱房市的預售屋已期貨化，讓投資客炒高房價，為抑制炒風央行表示國內利率有調整之必要。投資置產族群對未來利率已有顧慮，恐會影響市場買氣。
  3. 由於國內外政經情勢混沌不明，短期內不確定性仍高，台灣房市很難跳脫盤整格局。

## 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十三億二仟七佰三十七萬五仟八佰二十元。

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三十五億六仟五佰零四萬元。

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五十一億三仟四佰五拾五萬二仟元。

民國八十九年：首次實施庫藏股，買回本公司股份七佰八拾五萬六仟股。

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

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

民國一百零一年：第二次實施庫藏股，買回本公司股份一萬八仟三百二拾二仟股。

民國一〇一年：一月辦理減資一億八仟三百二拾二萬元，減資後實收資本額為五十九億三仟四佰五拾三萬三百二拾元。

第三次實施庫藏股，買回本公司股份二仟零三拾仟股。

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

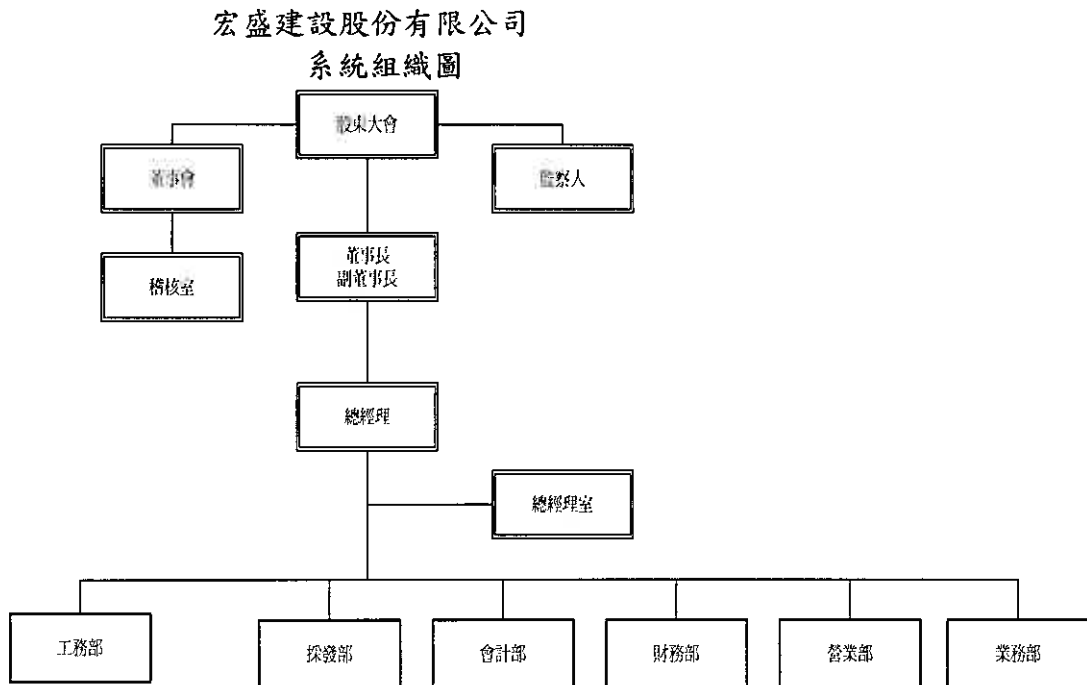
第四次實施庫藏股，買回本公司股份二仟三百三拾二仟股。

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

## 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   | 職 稱  | 所 營 業 務                                                                                                   |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 稽 核 室 | 代理科長 | 制定與執行年度稽核計劃，提出稽核報告書，查核追蹤異常事項。                                                                             |
| 總經理室  | 總經理  | 績效目標追蹤、制度研究、人力資源規劃、電腦系統維護管理、法律問題檢討解決，福利開辦。                                                                |
| 工 務 部 | 副總經理 | 法規研究及商品規劃建議，圖面審核，預算成本及控管，工程發包，以最合理的價格、最優良的廠商，為良好的施工品質奠定基礎。<br>擬定工期與施工籌備，審核工程施工準則與各項施工材料說明，工程進度及品質控制，完工驗收。 |
| 採 發 部 | 協理   | 採購發包案之建議提報、審核招標比價，辦理工程投標。                                                                                 |
| 會 計 部 | 協理   | 帳務處理、成本規劃分析，預算編製執行及各種經營分析與管理之提出。                                                                          |
| 財 務 部 | 經理   | 財務規劃，資金調度，運用及產權登記管理。                                                                                      |
| 營 業 部 | 副理   | 簽約、收款、交屋、售後服務，面對客戶作第一線服務。                                                                                 |
| 業 務 部 | 副理   | 企業對外之營業窗口，行銷、廣告為業務要項。                                                                                     |

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

| 職稱  | 姓名                       | 選任日期      | 任期<br>年 | 初次<br>選任日期 | 選任時<br>持有股份 |        | 現在<br>持有股數 |        | 配偶、未成年子<br>女現在持有股份 |       | 利用他人名義<br>持有股份 |      | 主要經<br>(學)歷                | 目前兼任本公司<br>及其他公司之職<br>務                                                                                                                 | 具配偶或二親等以內關<br>係之其他主管、董事或<br>監察人 |    |
|-----|--------------------------|-----------|---------|------------|-------------|--------|------------|--------|--------------------|-------|----------------|------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|
|     |                          |           |         |            | 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                              | 關係 |
| 董事長 | 全德投資(股)<br>公司代表人：<br>林祖郁 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | 34,996,440  | 5.72%  | 34,996,440 | 5.94%  | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 政治大學<br>地政研究所              | 無                                                                                                                                       | 無                               | 無  |
|     | 鴻昌實業(股)<br>公司代表人：<br>林鴻森 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | *88,000     | *0.01% | *460,000   | *0.07% | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 美國巴沙<br>迪那學院<br>企管系        | 安泰商業銀行董事                                                                                                                                | 無                               | 無  |
| 董事  | 鴻昌實業(股)<br>公司代表人：<br>洪朝英 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | 27,799,234  | 4.54%  | 27,799,234 | 4.72%  | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 成功大學<br>建築工程<br>系          | 瑞誠建設(股)公司<br>監察人<br>潤祥實業(股)公司<br>監察人<br>鴻昌實業(股)公司<br>監察人<br>助祥營造(股)公司<br>監察人<br>全順建設開發(股)<br>公司董事<br>鴻昌實業(股)公司<br>董事<br>民輝實業(股)公司<br>董事 | 無                               | 無  |
|     |                          |           |         |            | *0          | *0%    | *59,588    | *0.1%  | 108,513            | 0.02% | 0              | 0%   |                            |                                                                                                                                         |                                 |    |
| 董事  | 寶慶投資(股)<br>公司代表人：<br>李宗平 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | 32,502,509  | 5.31%  | 32,502,509 | 5.52%  | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 世新大學<br>財務金融<br>研究所        | 宏盛建設(股)公司<br>財務部經理<br>助祥營造(股)公司<br>董事                                                                                                   | 無                               | 無  |
|     |                          |           |         |            | *0          | *0%    | *0         | *0%    | 0                  | 0%    | 0              | 0%   |                            |                                                                                                                                         |                                 |    |
| 董事  | 全德投資(股)<br>公司代表人：<br>廖國誠 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | 34,996,440  | 5.72%  | 34,996,440 | 5.94%  | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 美國俄亥<br>俄州立大<br>學建築<br>研究所 | 摩國誠建築師事務所<br>負責人<br>坤慶國際開發(股)<br>監察人                                                                                                    | 無                               | 無  |
|     |                          |           |         |            | *95,022     | *0.02% | *95,022    | *0.02% | 0                  | 0%    | 0              | 0%   |                            |                                                                                                                                         |                                 |    |
| 監察人 | 勝祥實業(股)<br>公司代表人：<br>鄭美芳 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | 26,655,652  | 4.36%  | 26,655,652 | 4.52%  | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 中國科技<br>大學會計<br>系          | 無                                                                                                                                       | 無                               | 無  |
|     |                          |           |         |            | *0          | *0%    | *0         | *0%    | 0                  | 0%    | 0              | 0%   |                            |                                                                                                                                         |                                 |    |
| 監察人 | 勝祥實業(股)<br>公司代表人：<br>郭美翎 | 100.06.22 | 3       | 82.11.04   | 26,655,652  | 4.36%  | 26,655,652 | 4.52%  | 0                  | 0%    | 0              | 0%   | 銘傳大學<br>會計系                | 宏永建設(股)公司<br>監察人<br>鴻昌實業(股)公司<br>監察人<br>安泰開發建設(股)公司<br>董事                                                                               | 無                               | 無  |
|     |                          |           |         |            | *0          | *0%    | *0         | *0%    | 0                  | 0%    | 0              | 0%   |                            |                                                                                                                                         |                                 |    |

註：102年05月09日董事鴻昌實業(股)公司原代表人：呂育成，改派為洪朝英。  
102年05月09日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：林樹旺，改派為陳育德。  
102年08月27日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：陳育德，改派為郭美翎。  
\*係該代表人個人持有之股數及持股比例。

## 1. 法人股東之主要股東

103 年 4 月 26 日

| 法人股東名稱    | 法人股東股權比例達百分之十以上之主要股東                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 鴻莒實業(股)公司 | 連茂投資(股)公司(16.62%)、威旺投資(股)公司(16.36%)<br>鴻勝實業(股)公司(13.20%)                                                          |
| 勝祥實業(股)公司 | 閩業投資(股)公司(19.60%)、呈達投資(股)公司(19.60%)<br>震輝實業(股)公司(16.35%)                                                          |
| 寶慶投資(股)公司 | 全億建設(股)公司(19.00%)、富泰建設(股)公司(19.00%)<br>鴻隆實業(股)公司(15.09%)、寶座投資(股)公司(11.92%)<br>泰盛投資(股)公司(11.92%)                   |
| 全億投資(股)公司 | 鴻勝實業(股)公司(19.40%)、旺興實業(股)公司(19.40%)<br>鴻莒實業(股)公司(18.53%)、全億建設(股)公司(18.34%)<br>堉群實業(股)公司(14.03%)、鴻隆實業(股)公司(10.28%) |

## 2. 法人股東之主要股東屬法人股東代表者

103 年 4 月 26 日

| 法人股東名稱    | 法人股東股權比例達百分之十以上之主要股東                                                                                                                   |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 連茂投資(股)公司 | 宏偉建設(股)公司(15.13%)、薩摩亞商賽柏服務有限公司(14.77%)<br>泰盛投資(股)公司(13.00%)、泰聯投資(股)公司(10.21%)<br>泰建投資(股)公司(10.21%)、豐陽投資(股)公司(10.21%)                   |
| 威旺投資(股)公司 | 薩摩亞商雅威集團有限公司(14.77%)、寶慶投資(股)公司(13.82%)<br>宏昇建設(股)公司(12.65%)、全億投資(股)公司(11.55%)<br>增懋投資(股)公司(11.55%)、泰群投資(股)公司(11.49%)                   |
| 鴻勝實業(股)公司 | 連茂投資(股)公司(16.20%)、威旺投資(股)公司(13.98%)                                                                                                    |
| 閩業投資(股)公司 | 薩摩亞商數碼領科技有限公司(14.74%)、泰和建築經理(股)公司(14.57%)<br>泰聯投資(股)公司(14.38%)、寶座投資(股)公司(12.73%)<br>宏佳投資(股)公司(12.73%)、富鼎投資(股)公司(12.73%)                |
| 呈達投資(股)公司 | 薩摩亞商創域有限公司(29.00%)<br>鴻隆實業(股)公司(19.80%)、瑞誠建設(股)公司(10.50%)                                                                              |
| 震輝實業(股)公司 | 連茂投資(股)公司(17.07%)、威旺投資(股)公司(17.07%)<br>堉寶實業(股)公司(16.66%)                                                                               |
| 全億建設(股)公司 | 連茂投資(股)公司(17.94%)、威旺投資(股)公司(17.94%)<br>泰盛投資(股)公司(15.42%)、堉群實業(股)公司(14.43%)                                                             |
| 富泰建設(股)公司 | 連茂投資(股)公司(15.85%)、威旺投資(股)公司(15.85%)<br>宏佳投資(股)公司(10.82%)、泰群實業(股)公司(10.37%)<br>寶盛投資(股)公司(10.01%)                                        |
| 鴻隆實業(股)公司 | 全億建設(股)公司(14.64%)、仟盛建設(股)公司(14.23%)<br>宏園建設(股)公司(12.84%)、連茂投資(股)公司(11.92%)<br>富泰建設(股)公司(11.70%)                                        |
| 寶座投資(股)公司 | 凱達實業(股)公司(18.54%)、鴻勝實業(股)公司(18.54%)<br>鴻隆實業(股)公司(17.41%)、宏南實業(股)公司(10.43%)<br>堉林實業(股)公司(10.43%)、首達建設(股)公司(10.43%)<br>仟盛建設(股)公司(10.43%) |
| 泰盛投資(股)公司 | 震輝實業(股)公司(12.66%)、堉群實業(股)公司(12.61%)<br>富泰建設(股)公司(10.79%)、全億建設(股)公司(10.15%)                                                             |
| 旺興實業(股)公司 | 閩業投資(股)公司(18.26%)、呈達投資(股)公司(18.14%)<br>豐陽投資(股)公司(12.71%)、全億投資(股)公司(11.24%)                                                             |
| 鴻莒實業(股)公司 | 連茂投資(股)公司(16.62%)、威旺投資(股)公司(16.36%)<br>鴻勝實業(股)公司(13.20%)                                                                               |
| 堉群實業(股)公司 | 閩業投資(股)公司(16.78%)、泰盛投資(股)公司(11.25%)<br>富鼎投資(股)公司(11.25%)                                                                               |

### 3. 董事及監察人資料

| 姓名<br>(註1)  | 條件 | 是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格<br>商務、財務、會計或公司業務所須之公私立大專院校講師以上 | 商務、會計師或其他與國家考試之專門職業及技術人員 | 專業資格<br>商務、財務、會計或公司業務所須之專門職業及技術人員 | 符合獨立性情形 (註2) |   |   |   |   |   |   |   |   |    | 兼任其他<br>公開發行<br>公司獨立<br>董事事數 |
|-------------|----|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|------------------------------|
|             |    |                                                    |                          |                                   | 1            | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |                              |
| 董事長：全億投資(股) |    |                                                    |                          | √                                 |              | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：林祖郁   |    |                                                    |                          |                                   |              | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 董事：全億投資(股)  |    | √                                                  | √                        | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：廖國誠   |    |                                                    |                          |                                   |              | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 董事：鴻昌實業(股)  |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：林鴻森   |    |                                                    | √                        | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |    | 0                            |
| 董事：鴻昌實業(股)  |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：洪朝英   |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 董事：寶慶投資(股)  |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：李宗平   |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ |   | √ | √ |    | 0                            |
| 監察人：勝祥實業(股) |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：郭美翎   |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |    | 0                            |
| 監察人：勝祥實業(股) |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |    | 0                            |
| 公司代表人：鄭美芳   |    |                                                    |                          | √                                 | √            | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |    | 0                            |

註1：102年05月09日董事鴻昌實業(股)公司原代表人：呂育成，改派為洪朝英。

102年05月09日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：林樹旺，改派為陳育德。

102年08月27日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：陳育德，改派為郭美翎。

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)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非為公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)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)、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

(8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(9)未有公司法第30條各款情事之一。

(10)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

103年4月26日

| 職稱                | 姓名  | 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 |    |    |
|-------------------|-----|---------|--------|---------|--------------|---------|------------|------|-------------------|-----------------|-----------------|----|----|
|                   |     |         | 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               | 李錫霖 | 101年05月 | 0      | 0%      | 5,000        | 0.0008% | 0          | 0%   | 明新工專<br>土木工程科     | 無               | 無               | 無  | 無  |
| 工務部<br>副總經理       | 林振成 | 102年3月  | 20,402 | 0.0035% | 0            | 0%      | 0          | 0%   | 中國科技<br>大學土木工程研究所 | 無               | 無               | 無  | 無  |
| 會計部<br>協理         | 謝政良 | 81年05月  | 10,237 | 0.0017% | 0            | 0%      | 0          | 0%   | 東海大學<br>會計系       | 無               | 無               | 無  | 無  |
| 財務部<br>經理         | 李宗平 | 96年07月  | 0      | 0%      | 0            | 0%      | 0          | 0%   | 世新大學<br>財務金融研究所   | 助群營造(股)公司<br>董事 | 無               | 無  | 無  |
| 採發部<br>協理         | 蔡志偉 | 102年3月  | 0      | 0%      | 0            | 0%      | 0          | 0%   | 日本大學<br>建築系       | 助群營造(股)公司<br>董事 | 無               | 無  | 無  |
| 業務部兼<br>營業部<br>副理 | 李家成 | 102年3月  | 5,300  | 0.0008% | 5,612        | 0.0009% | 0          | 0%   | 大興工商<br>機工科       | 無               | 無               | 無  | 無  |

(三)董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事(含獨立董事)之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：仟元

| 職稱  | 姓名<br>(註1、2)     | 董事酬金          |              |                    |                       | A、B、C及D<br>等四項總額<br>占稅後純益之<br>比例(註11) |                           | 兼任員工領取相關酬金               |              |                             |                             | A、B、C、D、E、F<br>及G等七項總額占<br>稅後純益之比例(註<br>11) |                              |                           |                           |
|-----|------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|     |                  | 報酬(A)<br>(註2) | 退職退休金<br>(B) | 盈餘分配之<br>酬勞(C)(註3) | 業務執行<br>費用(D)<br>(註4) | 本公司                                   | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註8) | 薪資、獎金<br>及津貼等<br>(E)(註5) | 退職退休金<br>(F) | 本公司<br>現金、股票<br>紅利、紅利<br>金額 | 本公司<br>股票、股票<br>紅利、紅利<br>金額 | 員工認股權證<br>或類似權利<br>(H)(註7)                  | 取得限制股票<br>權利新股股數<br>(I)(註13) | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註8) | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註8) |
|     |                  | 本公司<br>(註8)   | 本公司<br>(註8)  | 本公司<br>(註8)        | 本公司<br>(註8)           |                                       |                           | 本公司<br>(註8)              | 本公司<br>(註8)  | 本公司<br>(註8)                 | 本公司<br>(註8)                 | 本公司<br>(註8)                                 | 本公司<br>(註8)                  | 本公司<br>(註8)               | 本公司<br>(註8)               |
| 董事長 | 全德投資(股)公司代表人：林祖都 |               |              |                    |                       |                                       |                           |                          |              |                             |                             |                                             |                              |                           |                           |
| 董事  | 全德投資(股)公司代表人：廖國誠 | 0             | 0            | 0                  | 190                   | 0                                     | 0                         | 0                        | 0            | 0                           | 0                           | 0                                           | 0                            | 0                         | 0                         |
| 董事  | 鴻昌實業(股)公司代表人：林鴻森 |               |              |                    |                       |                                       |                           |                          |              |                             |                             |                                             |                              |                           |                           |
| 董事  | 鴻昌實業(股)公司代表人：洪朝英 |               |              |                    |                       |                                       |                           |                          |              |                             |                             |                                             |                              |                           |                           |
| 董事  | 實慶投資(股)公司代表人：李宗平 |               |              |                    |                       |                                       |                           |                          |              |                             |                             |                                             |                              |                           |                           |
| 董事  | 林祖都、林鴻森、廖國誠      | 0             | 0            | 0                  | 0                     | 0                                     | 0                         | 0                        | 0            | 0                           | 0                           | 0                                           | 0                            | 0                         | 0                         |
| 董事  | 李宗平、洪朝英、呂育成      | 0             | 0            | 0                  | 120                   | 0                                     | 0                         | 5,272                    | 0            | 104                         | 0                           | 0                                           | 0                            | 0                         | 0                         |

註：102年05月09日董事鴻昌實業(股)公司原代表人：呂育成，改派為洪朝英。

酬金級距表

| 給付本公司各職董事酬金級距                   | 董事姓名                                                  |                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                 | 前四項酬金總額(A+B+C+D)                                      | 前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)                            |
| 低於2,000,000元                    | 本公司(註9)<br>實慶投資、鴻昌實業、全德投資、<br>林祖都、林鴻森、李宗平、廖國誠、洪朝英、呂育成 | 本公司(註9)<br>實慶投資、鴻昌實業、全德投資、<br>林鴻森、呂育成、李宗平、廖國誠、洪朝英 |
| 2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)    | 0                                                     | 林祖都                                               |
| 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                  | 9                                                     | 9                                                 |
| 總計                              | 9                                                     | 9                                                 |

註1：董事姓名應分別列於(法人股東為辦法人股東及代表人分別列示)，以表格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下表(3-1)或(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、獎金、各種獎金、獎勵金、股票等)。

註3：係指最近年度盈餘分配給股東之董事酬金(包括本公司給付本公司每位董事各項酬金總額)。

註4：係指最近年度董事之報酬業務執行費用(包括董事薪資、津貼、獎金、各種津貼、宿舍、配車等費用提供等)。

註5：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、獎金、各種獎金、獎勵金、股票等)。

註6：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、獎金、各種獎金、獎勵金、股票等)。

註7：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、獎金、各種獎金、獎勵金、股票等)。

註8：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、獎金、各種獎金、獎勵金、股票等)。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額(包括本公司給付本公司每位董事各項酬金總額)。

註10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額。

註11：應揭露最近年度之稅後純益；已扣除國際財務報導準則所規定之稅後純益。

註12：a. 本國應明列酬金金額，並應依本公司董事對於子公司以外轉投資事業所獲之酬金，併入酬金級距表之I及J欄，並填列名為「所有轉投資事業」。

b. 若填列「有」者，得自轉投資事業所獲之酬金金額，並應依本公司董事對於子公司以外轉投資事業所獲之酬金，併入酬金級距表之I及J欄，並填列名為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事對於子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所獲之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註13：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務津貼、獎金、各種津貼、宿舍、配車等費用提供等)。

\* 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。

## 2. 監察人之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：仟元

| 職稱  | 姓名<br>(註1)              | 監察人酬金         |                           |                    |                           |                   |                           | A、B、及C<br>等三項總額占稅後<br>純益之比例(註8) |                           | 有無領取<br>來自子公司<br>以外轉<br>投資事業<br>酬金<br>(註9) |
|-----|-------------------------|---------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
|     |                         | 報酬(A)<br>(註2) |                           | 盈餘分配之<br>酬勞(B)(註3) |                           | 業務執行費用<br>(C)(註4) |                           | 本公司                             | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註5) |                                            |
|     |                         | 本公司           | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註5) | 本公司                | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註5) | 本公司               | 財務報<br>告內所<br>有公司<br>(註5) |                                 |                           |                                            |
| 監察人 | 勝祥實業(股)<br>公司代表：<br>鄭美芳 | 0             | 0                         | 0                  | 0                         | 190               | 0                         | (0.09%)                         | 0%                        | 無                                          |
| 監察人 | 勝祥實業(股)<br>公司代表：<br>郭美翎 |               |                           |                    |                           |                   |                           |                                 |                           |                                            |
| 監察人 | 鄭美芳                     | 0             | 0                         | 0                  | 0                         | 50                | 0                         | (0.02%)                         | 0%                        | 無                                          |
| 監察人 | 郭美翎                     |               |                           |                    |                           |                   |                           |                                 |                           |                                            |
| 監察人 | 陳育德                     |               |                           |                    |                           |                   |                           |                                 |                           |                                            |
| 監察人 | 林樹旺                     |               |                           |                    |                           |                   |                           |                                 |                           |                                            |

註：102年05月09日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：林樹旺，改派為陳育德。

102年08月27日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：陳育德，改派為郭美翎。

酬金級距表

| 給付本公司各個監察人酬金級距                     | 監察人姓名                             |                 |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                    | 前三項酬金總額(A+B+C)                    |                 |
|                                    | 本公司(註6)                           | 財務報告內所有公司(註7) D |
| 低於 2,000,000 元                     | 勝祥實業(股)公司、<br>鄭美芳、郭美翎、<br>林樹旺、陳育德 | 0               |
| 2,000,000 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                                 | 5                                 | 0               |

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、退職退休金、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭監察人姓名。

註7：合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭監察人姓名。

註8：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9：a. 本欄應明確填列公司監察人「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b. 若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金金額，並應依公司監察人於子公司以外轉投資事業所擔任身分分別所領取分別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利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. 總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：仟元

| 職稱   | 姓名  | 薪資(A)<br>(註2) |                               | 退職退休金<br>(B) |                               | 獎金及<br>特支費等等<br>(C)(註3) |                               | 盈餘分配之員工<br>紅利金額<br>(D)(註4) |                |                           |                | A、B、C及D<br>等四項總額占稅<br>後純益之比例<br>(%)<br>(註9) |                               | 取得員工認股<br>權憑證數額<br>(註5) |                               | 取得限制員<br>工權利新股<br>股數(註11) |                               | 有無領<br>取來自<br>子公司<br>以外轉<br>投資事<br>業酬金<br>(註10) |
|------|-----|---------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
|      |     | 本公<br>司       | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司<br>(註6) | 本公<br>司      | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司<br>(註6) | 本公<br>司                 | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司<br>(註6) | 本公<br>司                    |                | 財務報告<br>內所有<br>公司<br>(註5) |                | 本公<br>司                                     | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司<br>(註6) | 本公<br>司                 | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司<br>(註6) | 本公<br>司                   | 財務<br>報告<br>內所有<br>公司<br>(註6) |                                                 |
|      |     |               |                               |              |                               |                         |                               | 現金<br>紅利<br>金額             | 股票<br>紅利<br>金額 | 現金<br>紅利<br>金額            | 股票<br>紅利<br>金額 |                                             |                               |                         |                               |                           |                               |                                                 |
| 總經理  | 李錫霖 | 2,745         | 0                             | 0            | 0                             | 462                     | 0                             | 0                          | 0              | 0                         | 0              | (1.57%)                                     | 0                             | 0                       | 0                             | 0                         | 0                             | 無                                               |
| 副總經理 | 林振成 |               |                               |              |                               |                         |                               |                            |                |                           |                |                                             |                               |                         |                               |                           |                               |                                                 |

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

酬金級距表

| 給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距                 | 總經理及副總經理姓名 |                 |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
|                                     | 本公司(註7)    | 財務報告內所有公司(註8) E |
| 低於 2,000,000 元                      | 李錫霖、林振成    | 0               |
| 2,000,000 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上表(1-1)或(1-2)。

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。

註4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前未經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發比例計算今年擬議配發數，並另應填列附表一之三。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，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註6：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註7：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8：應揭露合併報表內所有公司(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9：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10：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b. 若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金金額，並應依公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所擔任身分別所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「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之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

\*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，相關詳細資訊可參閱股東會年報內容。

#### 4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

單位：元/股

|             | 職稱<br>(註1) | 姓名<br>(註1) | 股票紅利<br>金額 | 現金紅利<br>金額 | 總計 | 總額占稅後純<br>益之比例<br>(%) |
|-------------|------------|------------|------------|------------|----|-----------------------|
| 經<br>理<br>人 | 總經理        | 李錫霖        | 0          | 0          | 0  | 0%                    |
|             | 工務部副總經理    | 林振成        |            |            |    |                       |
|             | 財務部經理      | 李宗平        |            |            |    |                       |
|             | 採發部協理      | 蔡志偉        |            |            |    |                       |
|             | 業務部兼營業部副理  | 李家成        |            |            |    |                       |
|             | 會計部協理      | 謝政良        |            |            |    |                       |

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。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紅利（含股票紅利及現金紅利）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

5. 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 |        | 101 年度 | 102 年度  |
|-----|--------|--------|---------|
| 本公司 | 酬金總額   | 7,390  | 8,479   |
|     | 稅後純益比例 | 2.0%   | (4.16%) |

(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：

(A)董事、監察人：車馬費、酬勞：依本公司章程規定給付。

(B)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。

三、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 11 (A)次，董事監察人出席情形如下：

| 職稱  | 姓名<br>(註 1)           | 實際出<br>(列)席次<br>數 B | 委託<br>出席<br>次數 | 實際出(列)席<br>率(%)【B/A】<br>(註 2) | 備註<br>(102.01.01-102.12.31)                    |
|-----|-----------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------------------|
| 董事長 | 全億投資股份有限公司<br>代表人：林祖郁 | 11                  | 0              | 100%                          | 無                                              |
| 董 事 | 鴻菴實業股份有限公司<br>代表人：林鴻森 | 9                   | 0              | 82%                           | 無                                              |
| 董 事 | 寶慶投資股份有限公司<br>代表人：李宗平 | 10                  | 0              | 91%                           | 無                                              |
| 董 事 | 全億投資股份有限公司<br>代表人：廖國誠 | 6                   | 0              | 55%                           | 無                                              |
| 董 事 | 鴻菴實業股份有限公司<br>代表人：洪朝英 | 7                   | 0              | 88%                           | 102.05.09 新任，其在<br>職期間會議召開 8 次                 |
| 董 事 | 鴻菴實業股份有限公司<br>代表人：呂育成 | 2                   | 0              | 67%                           | 102.05.09 解任，其在<br>職期間會議召開 3 次                 |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：鄭美芳 | 6                   | 0              | 55%                           | 無                                              |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：郭美翎 | 3                   | 0              | 75%                           | 102.08.27 新任，其在<br>職期間會議召開 4 次                 |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：陳育德 | 2                   | 0              | 50%                           | 102.05.09 新任，<br>102.08.27 解任<br>其在职期間會議召開 4 次 |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：林樹旺 | 1                   | 0              | 33%                           | 102.05.09 解任，其在<br>職期間會議召開 3 次                 |

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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：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：無。
- 三、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，且執行情形良好。

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(%)則以其在职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(%)則以其在职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：

最近年度董事會開會 11 次 (A)，列席情形如下：

| 職稱  | 姓名<br>(註 1)           | 實際<br>列席<br>次數<br>(B) | 委託<br>出席<br>次數 | 實際列席<br>率(%)<br>(B/A)<br>(註 2) | 備註<br>(102.1.1~102.12.31)                      |
|-----|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：鄭美芳 | 6                     | 0              | 55%                            | 無                                              |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：郭美翎 | 3                     | 0              | 75%                            | 102.08.27 新任，其在職<br>期間會議召開 4 次                 |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：陳育德 | 2                     | 0              | 50%                            | 102.05.09 新任，<br>102.08.27 解任<br>其在職期間會議召開 4 次 |
| 監察人 | 勝祥實業股份有限公司<br>代表人：林樹旺 | 1                     | 0%             | 33%                            | 102.05.09 解任，其在職<br>期間會議召開 3 次                 |

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：

監察人於認為必要時，得與公司員工及股東直接聯絡對談。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：

本公司監察人得隨時瞭解公司業務及財務狀況，並得請董事會或經理人提出報告，必要時亦能與會計師聯絡；內部稽核主管則定期向各監察人呈報稽核報告。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：無。

註 1：年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

註 2：年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。

實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(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

| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 運作情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 上市上櫃公司治理實務守則<br>差異情形及原因        |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|------|------|----------------------------|------|-----|----------------------------|------|-----|-----------------------|------|-----|-------------|------|-----|
| 一、公司股權結構及股東權益<br>(一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式<br>(二)公司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之情形<br>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式                                                                                                                                                                                                                                                                  | 由公司發言人負責處理相關建議、疑義及糾紛事項。<br>定期揭露主要股東有關質押增加或減少公司股份或發生其他可能引起股份變動之重要事項。<br>本公司目前無關係企業。                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 與治理實務守則相符。<br>與治理實務守則相符。<br>略。 |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 二、董事會之組成及職責<br>(一)公司設置獨立董事之情形<br>(二)定期評估簽證會計師獨立性之情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 尚未設置。<br>董事會於聘任會計師時評估其獨立性。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 本公司將依相關明確法令依法辦理。<br>與治理實務守則相符。 |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 三、建立與利害關係人溝通管道之情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 與治理實務守則精神相符。                   |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 四、資訊公開<br>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形<br>(二)公司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)                                                                                                                                                                                                                                                                 | (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。<br>(公司網址：www.hsc.com.tw)<br>(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<br>與治理實務守則精神相符     |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 本公司設置有薪資報酬委員會。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 與治理實務守則精神相符。                   |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：<br>本公司尚未訂定公司治理實務守則。                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、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)：<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>6. 董事及監察人進修之情形： | <table border="1"> <thead> <tr> <th>課程名稱內容</th><th>受訓時數</th><th>受訓人員</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>102 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會</td><td>3 小時</td><td>林祖郁</td></tr> <tr> <td>102 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會</td><td>3 小時</td><td>李宗平</td></tr> <tr> <td>年上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會</td><td>3 小時</td><td>李宗平</td></tr> <tr> <td>第九屆台北公司治理論壇</td><td>3 小時</td><td>郭美翎</td></tr> </tbody> </table> |                                | 課程名稱內容 | 受訓時數 | 受訓人員 | 102 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3 小時 | 林祖郁 | 102 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3 小時 | 李宗平 | 年上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會 | 3 小時 | 李宗平 | 第九屆台北公司治理論壇 | 3 小時 | 郭美翎 |
| 課程名稱內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 受訓時數                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 受訓人員                           |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 102 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3 小時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 林祖郁                            |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 102 年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3 小時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 李宗平                            |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 年上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3 小時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 李宗平                            |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 第九屆台北公司治理論壇                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3 小時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 郭美翎                            |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 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。<br>8. 客戶政策之執行情形：本公司由營業部負責客訴問題。<br>9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司董事、監察人尚未投保責任險。                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |
| 八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評或委外評鑑結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：不適用。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |        |      |      |                            |      |     |                            |      |     |                       |      |     |             |      |     |

(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

| 身份別<br>(註1) | 姓名  | 是否具有五年以上工作經驗<br>及下列專業資格                                     |                                                                                     |                                                   | 符合獨立性情形 (註2) |   |   |   |   |   |   |   | 兼任其<br>他公開<br>發行公<br>司薪資<br>報酬委<br>員會成<br>員家數 | 備註<br>(註3) |
|-------------|-----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|-----------------------------------------------|------------|
|             |     | 商務、法<br>務、會計<br>或公司業<br>務所需相<br>關料系之<br>公私立大<br>專院校講<br>師以上 | 法官、檢<br>察官、律<br>師、會計<br>師或其他<br>與公司業<br>務所需之<br>國家考試<br>及領有證<br>書之專門<br>職業及技<br>術人員 | 具有商<br>務、法<br>務、財<br>務、會計<br>或公司業<br>務所需之<br>工作經驗 | 1            | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |                                               |            |
| 其他          | 林春枝 |                                                             | ✓                                                                                   | ✓                                                 | ✓            | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 0                                             | 無          |
| 其他          | 李秀  |                                                             | ✓                                                                                   | ✓                                                 | ✓            | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 0                                             | 無          |
| 其他          | 林金鳳 |                                                             | ✓                                                                                   | ✓                                                 | ✓            | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 0                                             | 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)非為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。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)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）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。

(8)未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊：

本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

本屆委員任期：100 年 12 月 23 日至 103 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<br>(B)(註 1) | 委託出席<br>次數 | 實際出席率(%)<br>(B/A)(註 2) | 備註 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|------------|------------------------|----|
| 召集人                                                                                                      | 林春枝 | 1                  | 0          | 50%                    | 無  |
| 委員                                                                                                       | 李 秀 | 2                  | 0          | 100%                   | 無  |
| 委員                                                                                                       | 林金鳳 | 2                  | 0          | 100%                   | 無  |
| 其他應記載事項：                                                                                                 |     |                    |            |                        |    |
| 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。 |     |                    |            |                        |    |
| 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。                             |     |                    |            |                        |    |

註 1：年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註 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

| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 運作情形                                                                                                                                                                                                                                             | 上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>                                                                                                                                                                                     | <p>本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p> <p>本公司目前尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>公司董事有參與主管機關主辦之企業經營與社會責任座談會，公司每年定期舉辦員工之教育訓練及宣導，每年進行員工績效考核，設立明確有效之獎勵及懲戒制度。</p>                                                                                                    | <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p>                               |
| <p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司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之情形。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>                                                                                                                                                                        | <p>本公司依行業特性，不受歐盟有害物質限用指令(RoHS)影響。</p> <p>無。</p> <p>本公司有環境管理專責單位或人員，維護環境之情形。</p> <p>本公司行業特性，生產過程並無排放污染之其情事，在節能減碳方面，辦公室推動無紙e化作業，午休時間熄燈以減少能源的浪費與使用。</p>                                                                                             | <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p>                     |
| <p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二)公司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之情形。</p> <p>(三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p> | <p>依勞基法訂定退休辦法，為員工投保團體保險，設有職工福利委員會，並公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益。</p> <p>公司訂有勞工安全衛生政策，每年進行員工健檢，並進行健康教育宣導。</p> <p>本公司以公告方式宣導周知予每位員工各項資訊，定期或不定期召開會議溝通並告知。</p> <p>公司均有制定對產品與售後服務，提供透明且有效之消費者申訴程序。</p> <p>無。</p> <p>公司對社會關懷、急難救助不遺餘力，積極參與社區發展及慈善公益團體相關活動。</p> | <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p> <p>無。</p> |

| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 運作情形                                             | 上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|
| <p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>公司尚無揭露企業社會責任相關資訊。</p> <p>公司尚未編製企業社會責任報告書。</p> | <p>無。</p> <p>無。</p>     |
| <p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                         |
| <p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：</p> <p>1. 環境保護：本公司各工地設有主任，負責整理整頓及環境維護管理。</p> <p>2. 社區參與：參與所有建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作，並提供社區服務。</p> <p>3. 社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司除致力本業經營發展外，亦重視社會公益，秉持回饋社會之心，進行各項捐助活動。</p> <p>4. 消費者權益：</p> <p>在正常經營及實現股東利益之前提下，興建合法且符合國家安全法規之建案，對消費者權益、社區環保等問題，檢討改進缺失，以提升產品品質與客戶滿意度。</p> <p>5. 人權、安全衛生：</p> <p>本公司已依法令規定採勞退舊制或新制者，按月提撥至台灣銀行中央信託部之勞工退休準備金專戶或勞保局設立勞工退休金個人專戶，以期員工都能有無慮之退休生活；亦成立職工福利委員會確保員工之權益；並設有作業主管與施工安全人員，定期受訓，提供安全之工作環境。</p> |                                                  |                         |
| <p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無此情形。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                         |

(六)落實誠信經營情形：

| 項 目                                                                                                                                                                                        | 運 作 情 形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 一、訂定誠信經營政策及方案<br>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。<br>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。<br>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。       | 本公司雖未訂誠信經營準則守則，但遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之根本。<br>公司訂有工作規則，對員工舉辦教育訓練與宣導，使其充分瞭解公司誠信經營之決定、政策、防範方案及違反不誠信行為之後果。<br>針對不誠信行為高風險領域，公司訂有工作規則，明確訂定禁止提供不當利益之處理程序客戶及廠商發生金錢借貸，禁止不合理禮物、款待、餽贈，使其充分了解公司誠信經營之政策，並配合稽核糾糾察，以防範不誠信行為。                                                                                            | 無。<br>無。<br>無。       |
| 二、落實誠信經營<br>(一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。<br>(二)公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。<br>(三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。<br>(四)公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。 | 公司規範與他人簽訂契約時，應充份瞭解對方之誠信經營狀況，並宜將誠信經營納入契約條款。<br>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。<br>公司規範要求董事會所列議案有利害關係者，得陳述意見及答詢，討論及表決時應予迴避；同仁於執行業務時有利害衝突時，應陳報直屬主管。<br>會計制度，係參照證交法、公司法、商業會計法、公開發行公司財務報告編製準則、國際會計準則等相關法令規定，內部控制制度係參照「內部控制制度及稽核制度施行辦法」訂定，均落實執行。董事會稽核室亦定期查核會計制度及內部控制制度之遵循情形，並向董事會報告運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。 | 無。<br>無。<br>無。<br>無。 |
| 三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。                                                                                                                                                          | 公司定有工作規則，訂檢舉及懲戒制度，並向全體同仁公告宣達。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 無。                   |
| 四、加強資訊揭露<br>(一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。<br>(二)公司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放置公司網站等)。                                                                                                  | 公司架設網站，於公司簡介中宣揚「誠信穩健、永續經營」的理念。<br>指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站，並於年報中強調誠信經營之理念。                                                                                                                                                                                                                                                           | 無。<br>無。             |
| 五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂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：本公司目前尚未訂定誠信經營守則。                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| 六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：無。                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |

(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：無。

(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：103 年 03 月 27 日

本公司民國一〇二年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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. 資訊及溝通，及5. 監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一〇二年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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103年03月27日董事會通過，出席董事5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：

林祖郁

簽章

總經理：

李銘霖

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102.02.27 | 董事會 | 1. 新聘同仁之前任職公司年資承認暨退休金補貼案。<br>2. 擬參與新北市淡水區公司田段 245 地號之投資興建安。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 102.03.21 | 董事會 | 本公司擬與新北市深坑區埔新段 325、327、330 地號等三筆土地之地主合作興建房屋案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 102.03.27 | 董事會 | 1. 本公司民國 101 年度財務報表業已編製完成，提請核議案。<br>2. 本公司民國 101 年度財務報表，業經惠眾聯合會計師事務所會計師查核竣事，提請核議案。<br>3. 本公司 101 年度盈餘分配案。<br>4. 委任本公司 102 年度簽證會計師及其報酬暨變更本公司簽證會計師案。<br>5. 訂本公司 102 年股東常會日期、議程及股票停止過戶時間案。<br>6. 訂定受理股東提案之處所及期間案。<br>7. 解除董事競業禁止案。<br>8. 修訂本公司章程案。<br>9. 修訂本公司「股東會議事規則」案。<br>10. 本公司 101 年度內部控制制度聲明書案。<br>11. 本公司擬向各金融機構申請融資貸款案。<br>12. 本公司所有新北市淡水區新市段 141-1 等二筆地號土地擬與毗鄰之宏泰人壽保險股份有限公司所有同段 141 等三筆地號土地為共同規劃並各自出資興建安。<br>13. 提高本公司參與新北市淡水區公司田段 245 地號之投資興建比例案。 |
| 102.05.10 | 董事會 | 1. 本公司民國 102 年度第一季財務報表業已編製完成，提請核議案。<br>2. 本公司民國 102 年度第一季財務報表，業經惠眾聯合會計師事務所會計師查核竣事提請決議案。<br>3. 本公司擬向台北富邦銀行申請質押借款展期案。<br>4. 為提昇本公司擬開發之新北市深坑區埔新段 325 地號等五筆土地之可建坪數效益，擬購置道路用地辦理容積移轉案。<br>5. 擬聘任本公司經理人案。<br>6. 擬敦聘本公司法律顧問案。<br>7. 解除董事競業禁止案。                                                                                                                                                                                                                    |
| 102.06.25 | 股東會 | 報告事項：<br>1. 本公司 101 年度營業報告。<br>2. 監察人審查本公司 101 年度決算報告。<br>3. 報告背書保證事項辦理情形。<br>4. 本公司庫藏股買回執行情形報告。<br>5. 本公司「董事會議事規範」修訂報告。<br>6. 本公司首次採用 IFRSs，可分配盈餘之調整及提列特別盈餘公積數額之報告。<br>承認暨討論事項：<br>1. 本公司 101 年度營業報告書及決算表冊，謹提請承認案。<br>2. 本公司 101 年度盈餘分配，謹提請承認案。<br>3. 修訂本公司章程，謹提請公決案。<br>4. 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」，謹提請公決案。<br>5. 修訂本公司「背書保證作業程序」，謹提請公決案。<br>6. 修訂本公司「股東會議事規則」，謹提請公決案。<br>7. 解除董事競業禁止，謹提請公決案。                                                                  |
| 102.06.25 | 董事會 | 1. 選舉案：選舉本公司副董事長案。<br>2. 擬訂本公司 101 年度現金股利除息基準日案。<br>3. 本公司擬向各金融機構申請融資貸款案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| 日期        | 會別  | 決議內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102.07.26 | 董事會 | 1. 處分本公司資產案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 102.08.09 | 董事會 | 1. 本公司民國 101 年度財務報表業已編製完成,提請決議案。<br>2. 本公司民國 102 年第二季財務報表,業經惠眾聯合會計師事務所會計師核閱竣事,提請決議案。<br>3. 本公司擬向各金融機構申請融資貸款案。                                                                                                                                                                                                                 |
| 102.08.28 | 董事會 | 1. 本公司所有新北市淡水區新市段 141-1 地號土地擬改以合建方式開發案。<br>2. 本公司所有新北市淡水區新市段 141-2 地號土地擬改以合建方式開發案。                                                                                                                                                                                                                                            |
| 102.09.25 | 董事會 | 1. 本公司擬向金融機構申請融資貸款案。<br>2. 本公司新二主體工程發包案。                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 102.11.12 | 董事會 | 1. 本公司民國 102 年第三季財務報表業已編製完成,提請決議案案。<br>2. 本公司民國 102 年第三季財務報表,業經惠眾聯合會計師事務所會計師核閱竣事,提請核議案。<br>3. 修訂本公司內部控制制度、各類施行辦法案。<br>4. 本公司都三主體工程發包案。<br>5. 本公司擬向各金融機構申請融資貸款案。                                                                                                                                                               |
| 102.12.24 | 董事會 | 1. 提報本公司 103 年度經營計劃書案。<br>2. 提報本公司 103 年度稽核計劃案。<br>3. 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案。<br>4. 本公司擬向各金融機構申請融資貸款案。                                                                                                                                                                                                                            |
| 103.02.21 | 董事會 | 1. 本公司新一主體工程發包案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 103.03.27 | 董事會 | 1. 本公司民國 102 年度財務報表業已編製完成,提請決議案。<br>2. 本公司民國 102 年度財務報表,業經惠眾聯合會計師事務所會計師查核竣事,提請決議案。<br>3. 本公司 102 年度虧損撥補案。<br>4. 本公司擬以資本公積發放現金股利案案。<br>5. 委任本公司 103 年度簽證會計師及其報酬案。<br>6. 本公司 103 年股東常會日期、議程及股票停止過戶時間案。<br>7. 訂定受理股東提案之處所及期間案。<br>8. 修訂本公司章程案。<br>9. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。<br>10. 本公司 102 年度內部控制制度聲明書案。<br>11. 本公司擬向各金融機構申請融資貸款案。 |
| 103.05.13 | 董事會 | 1. 本公司民國 103 年度第一季財務報表業已編製完成,提請決議案<br>2. 本公司民國 103 年度第一季財務報表,業經惠眾聯合會計師事務所會計師核閱竣事,提請核議案。<br>3. 本公司董事、監察人改選案。<br>4. 解除本公司第十屆新任董事競業禁止之限制案。<br>5. 檢陳本公司建北案興建之次高層建物差額房價處理方案。<br>6. 本公司擬向金融機構申請融資貸款案。                                                                                                                               |

股東會重要決議執行情形：

| 重要決議事項                     | 執行情形                                                     |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| 承認暨討論事項                    |                                                          |
| 1. 承認本公司 101 年度營業報告書及決算表冊案 | 決議通過                                                     |
| 2. 承認本公司 101 年度盈餘分配案       | 決議通過,並經董事會決議訂定<br>102.08.13 為現金股利除息基準日<br>102.09.14 為發放日 |
| 3. 修訂本公司章程案                | 決議通過                                                     |
| 4. 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」案      | 決議通過                                                     |
| 5. 修訂本公司「背書保證作業程序」案        | 決議通過                                                     |
| 6. 修訂本公司「股東會議事規則」案         | 決議通過                                                     |
| 7. 解除董事競業禁止案               | 決議通過                                                     |

(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、會計主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總：無。

公司有關人士辭職解任情形彙總表

| 職稱 | 姓名 | 到任日期 | 解任日期 | 辭職或解任原因 |
|----|----|------|------|---------|
| 無  | 無  | 無    | 無    | 無       |

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、內部稽核主管及研發主管等。

#### 四、會計師資訊

##### (一)會計師公費資訊：

單位：新臺幣千元

| 會計師事務所名稱   | 會計師姓名 | 審計公費  | 非審計公費 |      |      |        |    | 會計師之查核期間是否涵蓋完整會計年度 |   |                   | 備註 |
|------------|-------|-------|-------|------|------|--------|----|--------------------|---|-------------------|----|
|            |       |       | 制度設計  | 工商登記 | 人力資源 | 其他(註2) | 小計 | 是                  | 否 | 查核期間              |    |
| 惠眾聯合會計師事務所 | 盧聯生   | 2,330 | 0     | 0    | 0    | 0      | 0  | V                  |   | 102/1/1~102/12/31 | 無  |
|            | 林欣如   |       |       |      |      |        |    | V                  |   | 102/1/1~102/12/31 |    |

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 |
|------------|-------|-----|-------------------|----|
| 惠眾聯合會計師事務所 | 盧聯生   | 林欣如 | 102/1/1~102/12/31 | 無  |

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：新臺幣千元

| 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  |      | 2,330 | 0     | 2,330 |
| 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     |

(二)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。

(三)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。

(四)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形。

五、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。

六、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。

七、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            | 姓名                   | 102 年度        |               | 103 年度截至 4 月 26 日止 |               |
|---------------|----------------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
|               |                      | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數      | 質押股數<br>增(減)數 |
| 董事長           | 全億投資(股)公司<br>代表人：林祖郁 | 0             | 0             | 290,000            | 0             |
| 董事            | 全億投資(股)公司<br>代表人：廖國誠 | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 董事            | 鴻菴實業(股)公司<br>代表人：林鴻森 | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 董事            | 鴻菴實業(股)公司<br>代表人：洪朝英 | 0             | 0             | 59,588             | 0             |
| 董事            | 寶慶投資(股)公司<br>代表人：李宗平 | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 監察人           | 勝祥實業(股)公司<br>代表人：郭美翎 | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 監察人           | 勝祥實業(股)公司<br>代表人：鄭美芳 | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 總經理           | 李錫霖                  | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 工務部<br>副總經理   | 林振成                  | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 會計部<br>協理     | 謝政良                  | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 財務部<br>經理     | 李宗平                  | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 採發部<br>協理     | 蔡志偉                  | 0             | 0             | 0                  | 0             |
| 業務部兼營業<br>部副理 | 李家成                  | 0             | 0             | 0                  | 0             |

註：102 年 05 月 09 日董事鴻菴實業(股)公司原代表人：呂育成，改派為洪朝英。

102 年 05 月 09 日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：林樹旺，改派為陳育德。

102 年 08 月 27 日監察人勝祥實業(股)公司原代表人：陳育德，改派為郭美翎。

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

| 姓名<br>(註1)                                     | 本人<br>持有股份 |          | 配偶、未<br>成年子女<br>持有股份 |          | 利用他人<br>名義合計<br>持有股份 |          | 前十大股東相互間具有關<br>係人或為配偶、二親等以<br>內之親屬關係者，其名稱<br>或姓名及關係。(註3) |            | 備註 |
|------------------------------------------------|------------|----------|----------------------|----------|----------------------|----------|----------------------------------------------------------|------------|----|
|                                                | 股數         | 持股<br>比率 | 股數                   | 持股<br>比率 | 股數                   | 持股<br>比率 | 名稱                                                       | 關係         |    |
| 全億投資<br>股份有限公司<br>代表人：張志明                      | 34,996,440 | 5.94%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 鴻葦實業<br>(股)公司                                            | 董事長<br>同一人 | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 寶慶投資股份有<br>限公司<br>代表人：王惠津                      | 32,502,509 | 5.52%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 鴻葦實業<br>股份有限公司<br>代表人：張志明                      | 27,799,234 | 4.72%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 全億投資<br>(股)公司                                            | 董事長<br>同一人 | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 勝祥實業<br>股份有限公司<br>代表人：廖乾宏                      | 26,655,652 | 4.52%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 宏泰人壽保險股<br>份有限公司<br>代表人：韋伯韜                    | 23,730,200 | 4.03%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 大慶證券股份有<br>限公司<br>代表人：莊隆慶                      | 16,610,000 | 2.82%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 第一產物保險股<br>份有限公司<br>代表人：李正漢                    | 12,559,000 | 2.13%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 宏佳投資股份有<br>限公司<br>代表人：陳傳福                      | 9,986,900  | 1.70%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 花旗託管次元新<br>興市場評估基金<br>投資專戶<br>代表人：花旗<br>台灣商業銀行 | 8,769,892  | 1.49%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
| 寶座投資股份有<br>限公司<br>代表人：詹東興                      | 7,804,500  | 1.32%    | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |
|                                                | 0          | 0%       | 0                    | 0%       | 0                    | 0%       | 無                                                        | 無          | 無  |

註1：股東姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示）

註2：持股比例之計算係指以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份合計數。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

九、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

綜合持股比例

單位：股；%

| 轉投資事業<br>(註) | 本公司投資     |            | 董事、監察人、經理人及直<br>接或間接控制事業之投資 |            | 綜 合 投 資    |            |
|--------------|-----------|------------|-----------------------------|------------|------------|------------|
|              | 股 數       | 持 股<br>比 例 | 股 數                         | 持 股<br>比 例 | 股 數        | 持 股<br>比 例 |
| 助群營造(股)公司    | 9,902,400 | 21.76%     | 564,480                     | 1.24%      | 10,466,880 | 23.00%     |

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

單位：股

| 股份種類   | 核定股本        |     |             |             |             | 轉換公司債可轉換股份數額 |
|--------|-------------|-----|-------------|-------------|-------------|--------------|
|        | 已發行股份       |     |             | 未發行股份       | 合計          |              |
|        | 已上市         | 未上市 | 合計          |             |             |              |
|        |             |     |             |             |             |              |
| 記名式普通股 | 589,091,032 |     | 589,091,032 | 210,908,968 | 800,000,000 |              |

##### 2. 本公司股本形成經過如下

| 年 月   | 發行<br>價格 | 核定股本        |               | 實收股本        |               | 股本來源    | 備註                |                            |
|-------|----------|-------------|---------------|-------------|---------------|---------|-------------------|----------------------------|
|       |          | 股 數         | 金 額           | 股 數         | 金 額           |         | 以現金以外之財產抵<br>充股款者 | 核准日期與文號                    |
| 75.6  | 10       | 2,000,000   | 20,000,000    | 2,000,000   | 20,000,000    | 現 金     | 無                 |                            |
| 77.9  |          | 2,500,000   | 25,000,000    | 2,500,000   | 25,000,000    | 現金增資    | 5,000,000         |                            |
| 78.6  |          | 5,000,000   | 50,000,000    | 5,000,000   | 50,000,000    | 合併轉增資   | 25,000,000        |                            |
| 78.8  |          | 120,000,000 | 1,200,000,000 | 120,000,000 | 1,200,000,000 | 現金增資    | 1,150,000,000     |                            |
| 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   |
| 86.9  |          | 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  | 45       | 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  | 50       | 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 |

##### 3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

## (二)股東結構

103年4月26日

| 股東結構<br>數量 | 政 府<br>機 關 | 金 融<br>機 構 | 其 他<br>法 人  | 個 人         | 外國機構<br>及 外 人 | 合 計         |
|------------|------------|------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 人 數        | 4          | 16         | 114         | 26,569      | 114           | 26,817      |
| 持有股數       | 10,102,000 | 43,258,199 | 218,790,800 | 266,902,818 | 50,037,215    | 589,091,032 |
| 持股比例       | 1.72%      | 7.34%      | 37.14%      | 45.31%      | 8.49%         | 100%        |
| 陸資持股比例：0   |            |            |             |             |               |             |

## (三)股權分散情形

## 1. 普通股

103年4月26日

| 持股分級                | 股東人數   | 持有股份        | 持股%    |
|---------------------|--------|-------------|--------|
| 1 至 999             | 8,941  | 1,285,663   | 0.22%  |
| 1,000 至 5,000       | 11,356 | 25,350,989  | 4.31%  |
| 5,001 至 10,000      | 2,745  | 20,423,227  | 3.47%  |
| 10,001 至 15,000     | 1,246  | 14,927,536  | 2.53%  |
| 15,001 至 20,000     | 572    | 10,551,492  | 1.79%  |
| 20,001 至 30,000     | 643    | 16,089,089  | 2.73%  |
| 30,001 至 50,000     | 275    | 9,748,396   | 1.65%  |
| 40,001 至 50,000     | 215    | 10,071,137  | 1.71%  |
| 50,001 至 100,000    | 364    | 26,204,999  | 4.45%  |
| 100,001 至 200,000   | 197    | 28,230,580  | 4.79%  |
| 200,001 至 400,000   | 117    | 33,341,589  | 5.66%  |
| 400,001 至 600,000   | 43     | 21,072,778  | 3.58%  |
| 600,001 至 800,000   | 23     | 15,850,054  | 2.69%  |
| 800,001 至 1,000,000 | 11     | 10,318,400  | 1.75%  |
| 1,000,000 以上        | 69     | 345,625,103 | 58.67% |
| 合 計                 | 26,817 | 589,091,032 | 100%   |

2. 特別股：無。

## (四)主要股東名單

| 主要<br>股東名稱         | 股份<br>持 有<br>股 數 | 持 股<br>比 例 |
|--------------------|------------------|------------|
| 全億投資(股)公司          | 34,996,440       | 5.94%      |
| 寶慶投資(股)公司          | 32,502,509       | 5.52%      |
| 鴻菴實業(股)公司          | 27,799,234       | 4.72%      |
| 勝祥實業(股)公司          | 26,655,652       | 4.52%      |
| 宏泰人壽保險(股)公司        | 23,730,200       | 4.03%      |
| 大慶證券(股)公司          | 16,610,000       | 2.82%      |
| 第一產物保險(股)公司        | 12,559,000       | 2.13%      |
| 宏佳投資(股)公司          | 9,986,900        | 1.70%      |
| 花旗託管次元新興市場評估基金投資專戶 | 8,769,892        | 1.49%      |
| 寶座投資(股)公司          | 7,804,500        | 1.32%      |

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘股利及相關資料：

| 項 目 \ 年 度 |          | 101 年  | 102 年       | 當年度截至<br>103 年 3 月 31 日<br>財務資料 |
|-----------|----------|--------|-------------|---------------------------------|
| 每股市價      | 最 高      | 17.70  | 30.30       | 25.05                           |
|           | 最 低      | 12.70  | 16.80       | 22.00                           |
|           | 平 均      | 15.68  | 23.73       | 23.68                           |
| 每股淨值      | 分 配 前    | 17.47  | 16.12       | (0.21)                          |
|           | 分 配 後    | 16.47  | (註 1)       | —                               |
| 每股盈餘      | 加權平均股數   |        | 589,091,032 | 589,091,032                     |
|           | 每股盈餘     | 追溯調整前  | 0.47        | (0.25)                          |
|           |          | 追溯調整後  | 0.47        | (註 1)                           |
| 每股股利      | 現金股利     |        | 1           | —                               |
|           | 無償配股     | 盈餘配股   | 0           | —                               |
|           |          | 資本公積配股 | 0           | —                               |
|           | 累積未付股利   |        | 0           | —                               |
| 投資報酬分析    | 本益比(註 2) |        | 31.36       | —                               |
|           | 本利比      |        | 15.68       | (註 1)                           |
|           | 現金股利殖利率  |        | 6.38        | (註 1)                           |

註 1：本公司 102 年盈餘分配案尚未經本次股東常會決議通過。

註 2：103 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、資本公積轉增資與發放現金股利等三種方式，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，應先依法提列法定盈餘公積百分之十及特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分配辦法，提請股東會承認後分配之，但其中分配董監事酬勞在百分之三以下，員工紅利為百分之零點五。股東所分配之現金股利不得低於股東股利總數百分之十。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形：

102 年虧損撥補表，業經本公司 103 年 3 月 27 日董事會通過，決議本次以法定公積計分配現金股利每股 1 元之提案。

俟 103 年 6 月 24 日股東常會決議通過後，由董事會另訂配息基準日及其他相關事項辦理。

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)員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

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，應先依法提列法定盈餘公積百分之十及特別盈餘公積，並於加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分配辦法，提請股東會承認後分配之，但其中分配董監事酬勞在百分之三以下，員工紅利為百分之零點五。

2. 本期估列員工分紅及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1)估列基礎：

本公司員工紅利及董監酬勞之配發方式，係依據本公司章程規定，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，應先提撥百分之十為法定盈餘公積及就當年度發生之股東權益減項金額提列特別盈餘公積，加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分配辦法，提請股東會承認後分配之，其中分配董監事酬勞在百分之三以下，員工紅利為百分之零點五。股東所分配現金股利不得低於股東股利總數百分之十。

本公司 102 年度因累積虧損，係依章程為計算基礎，故員工紅利、董監事酬勞合計為 0 元。

(2)實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，至股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如至股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數以決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係以股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：

(1)擬議配發員工現金紅利及董監酬勞金額：

(a)本公司 102 年度因累積虧損，故配發員工紅利為 0 元。

(b)本公司 102 年度因累積虧損，故配發董監事酬勞為 0 元。

董事會擬議配發員工股票紅利、員工股票紅利及董監酬勞金額與認列費用年度估列金額之差異、原因及處理情形：無，不適用。

(2)擬議配發員工股票紅利之金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無，不適用。

(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算盈餘：

員工分紅及董監酬勞已費用化，本公司 102 年度因累積虧損，故配發員工現金紅利 0 元及董監事酬勞 0 元後，對每股盈餘並無影響。

4. 前一年度配發員工現金紅利分紅及董事、監察人酬勞實際情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、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

| 101 年度盈餘      | 原董事會通過之<br>擬議配發情形 | 股東會決議<br>配發情形 | 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   | 2,975,207         | 2,975,207     | 無  |
| 配發之董事、監察人酬勞金額 | 2,975,207         | 2,975,207     | 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、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形

1. 前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計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)住宅及大樓開發租售業。
- (2)室內裝潢業。
- (3)建材批發業。
- (4)建材零售業。
- (5)其他批發業。
- (6)超級市場業。
- (7)一般廣告服務業。
- (8)特定專業區開發業。
- (9)停車場經營業。
- (10)投資興建公共建設業。
- (11)水泥製造業。
- (12)預拌混凝土製造業。
- (13)水泥及混凝土製品製造業。
- (14)區段徵收及市地重劃代辦業。
- (15)國際貿易業。
- (16)電子零組件製造業。
- (17)電子材料批發業。
- (18)電子材料零售業。
- (19)都市更新重建業。
- (20)都市更新整建維護業。
- (21)除許可業務除外，得經營法令非禁止或限制之業務。

##### 2. 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%。

##### 3. 公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

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，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

去年初房市買氣火熱，民眾滿懷信心進場卡位，但隨後主計室公佈 GDP 實際值較預測腰斬之後，接著奢侈稅修訂、財政部大查稅、央行預示利率可能調升等情事，都對市場造成負面之衝擊。展望 2014 年房市，下列政經狀況，將左右房市發展，值得關切。

##### 1. 陸資買房總量管制

自 1 月 1 日起，大陸地區人民來台購買不動產將採總量管制，房屋部份每年上限四百戶，土地則為十三公頃；另外也研擬修改目前大陸人民來台購買不動產的五四三條款。據官方資料顯示歷年大陸人民來台購買不動產件數雖不多，而今年採總量管制的新措施，是否也預示日後房地產對大陸政策的轉變，這將會造成什麼影響，值得後續觀察。

##### 2. 容積獎勵上限再現搶請建照潮

內政部將在 104 年 7 月實施緊縮容積獎勵上限政策，都市更新區最多不得超過建築基地 1.5 倍之法定容積。這將扼殺地方政府推動公共建設的獎勵籌碼；建商土地成本增加，房屋供給減少，導致房價不跌反漲；也勢將引發建商搶照風潮等種種不利房市發展的效應。

### 3. 美國 QE 退場資金轉趨緊縮長期利率看升

美國 QE 退場的最大意義，是資金將從寬鬆轉為緊縮，長期利率將走揚；台灣央行過去也實施量化寬鬆刺激經濟，但成效不彰，今年可能調降 M2 目標區間，調低貨幣供給。以上變化趨勢，對於近年上演資金行情的台灣房市來說，肯定會帶來不良影響。

### 4. 海外置產資金外流

台灣官方打房政策的影響，促使台灣資金外流，掀起一股海外置產潮，投資者陸續前往海外投資不動產。資金轉進海外，相對會稀釋國內投資、置產房地產的能量，房市少了投資、置產這股力量的支撐，整體買氣自然欲振乏力。

### 5. 反服貿學運重擊市場期望

原先業者咸預估今年上半年房市買氣會較佳，且為避開下半年七合一選舉干擾，故今年業者大都安排在第一季推案。據市場調查統計北台灣十大代銷原本預計在今年 329 檔期推出 2370 億案量，但受反服貿學運攻佔立法院，50 萬黑潮遊行凱道影響，市場買氣蕩然無存。業者紛紛緊急喊停，329 檔期足足較原先預計推案量短少 1000 億。反服貿學運雖然在 4 月上旬退場，但引發的政經漣漪效應，短期內不會平靜下來，後續發展將左右房市榮枯。

### 6. 七合一選舉干擾

無論層級，觀察歷次選舉，對房市都會產生影響。今年高房價引發民怨的背景因素，政府很可能會宣示一些平抑或解決高房價的政策方向，對房市無異是落井下石，雪上加霜。

## (三) 技術及研發概況

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。

1. 本年度截至年報刊印日止投入之研發費用：無。

2. 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。

3. 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。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1. 主要產品銷售地區

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

#### 2. 本公司在大台北地區市場佔有率：(目前只在大台北地區推案)

| 年度  | 區域  | 推出量    | 宏盛建設 | 佔有率   |
|-----|-----|--------|------|-------|
| 101 | 大台北 | 5,704億 | 12億  | 0.21% |
| 102 | 大台北 | 6,663億 | 258億 | 3.87% |

#### 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  |          | ✓  |    |    |    | 景氣有明顯的轉好，購屋能力上升。 |
|      | 房價預期  |          |    | ✓  |    |    | 土地價格飆漲，房價有上漲的趨勢。 |
|      | 投資條件  |          |    | ✓  |    |    | 重大交通建設陸續完工。      |
| 次要   | 人口成長  |          |    | ✓  |    |    | 人口成長趨緩，需求持平。     |
|      | 社會安定性 |          |    |    | ✓  |    | 今年年底七合一選舉，政治會較亂。 |
|      | 經濟前景  |          |    | ✓  |    |    | 重大政策鬆綁，促使經濟加溫。   |
|      | 供需差距  |          |    | ✓  |    |    | 房屋需求增加。          |

##### (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 |          | ✓  |    |    |    | 利率持續低檔，物價蠢蠢欲動投資客增多，房地產為保值最佳商品。 |
|      | 投資利潤 |          |    | ✓  |    |    | 房價有上漲的趨勢，投資利潤相對會增加。            |
|      | 容積壓力 |          | ✓  |    |    |    | 北市停車容積獎勵取消，有助於減緩供給。            |
| 次要   | 政府政策 |          |    |    | ✓  |    | 選舉到，房價高，為降低民怨，不利於本產業的政策依然會增加。  |
|      | 社會安定 |          |    | ✓  |    |    | 失業率降到5%以下，社會較安定。               |
|      | 經濟前景 |          | ✓  |    |    |    | 預估全年經濟成長率可達3%以上。               |
|      | 空屋率  |          |    | ✓  |    |    | 供給量與需求會明顯的增加，斷頭戶法拍屋，明顯的減少。     |

### (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:歐債影響全球經濟變化漸緩,預估台灣仍有3%以上的成長。
  - b:美國量化寬鬆減緩,利率有調高之趨勢但維持在低檔,物價也有上漲之狀況,房地產為最佳保值工具。
  - c:政府持續推動台灣與中國關係緩和政策。
  - d:今年年底將有七合一之重大選舉,政治及社會將較會不安。
  - e:房價高漲又碰到大選年,政府打壓本產業,將不手軟。
  - f:海外華人持續的歸國投資及置產。
  - g:各項交通建設將陸續動工及完工:如淡水輕軌捷運、淡江大橋、捷運信義線、民生松山線、環狀線及機場捷運也將興建或完工。
- 從以上幾點可以預估今年本產業依然是可為的。

### 4. 競爭利基：

- (1)淡海新市鎮是去年來房市最熱銷的區域,本公司去年於淡海新市鎮推出的『宏盛新世界』一、二期總銷金額共約一百六十餘億元,承蒙客戶厚愛與支持,本案有極亮麗的銷售表現。公司今年將再順勢推出宏盛新世界第三期,總銷金額為百億大案。宏盛尚持有大批淡海土地,也勢必水漲船高,對提供公司長期營運的土地資源,有極大助益。
- (2)北投奇岩三合段重劃區有二塊基地,目前正申請建照中,預計下半年取得建照即可正式公開銷售。對將規劃台北都會區第一個生態村的北投奇岩三合段重劃區,市場與消費者給予高度的肯定與支持,讓本區售價已站上8字頭,對公司獲利不無裨益。
- (3)新莊副都心「宏盛學-至達」工地今年第四季將可完工認列,「宏盛帝境」總銷金額16餘億,目前正穩定去化中。公司尚有副都心一小段65、66地號計836坪土地,預計明年推出。士林福志路工地預計今年底取得使照,明年可交屋認列入帳。上述工地的開發,對公司的營運助益頗大,尤以士林福志路案將挹注更多的獲利。
- (4)南京東路捷運開發案,預計今年可取得使照,目前正籌辦公開銷售事宜。本案為松山線捷運共構站,緊鄰南京敦北商圈精華區,周遭多屬老舊商辦大樓,今年底捷運松山線通車後,捷運通車效應將更加強本案之價值。展望兩岸未來的經貿發展,商辦產品炙手可熱。南京敦北的「台北金融中心」13、14樓,100年初以每坪135萬標售,本案商辦大樓奇貨可居,對公司獲利有極大助益。

### 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. 馬英九總統已無連任之壓力,國會又過半,政策推動較容易。<br>2. 台灣與中國關係更接近,無戰爭之威脅。           | 1. 政府施政滿意度依然差,民怨聲四起。<br>2. 年底將有七合一的大選,政治及社會較不安。 | 1. 儘速於大選前推案,減少政治之干擾。                                 |
| 經濟   | 1. 利率維持低檔,資金依舊充沛。<br>2. ECFA 簽署發酵後,又加兩岸服貿協貿易案,兩岸經貿交流更密切,更助經濟持續成長。 | 1. 歐債危機尚未解除,全球景氣不穩。<br>2. 物價持續的上漲,民眾資金嚴重縮水。     | 1. 景氣不管好壞,皆要強調公司品牌,品質創造個案價值。<br>2. 開發具商業不動產潛力之地段與商品。 |

| 影響因素  | 有利因素                                                                                | 不利因素                                                                           | 因應對策                                                                                |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 政策    | 1. 加強公共建設及愛台十二項建設。<br>2. 大台北地區捷運系統將陸續完工，帶動區域發展。<br>3. 加速都更計劃區開發提高容積率獎勵。             | 1. 房價飆高，民怨四起，政府打房的依然重。(如課奢侈稅及持續銀根緊縮，實價登錄，實價課稅等不利本產業政策)<br>2. 政府政策搖擺不定，民眾對政府失望。 | 1. 開發捷運沿線與車站附近之趨勢土地。重大公共建設區域土地與相關獎勵，增加業績。<br>2. 避開供給量過大地區推案。<br>3. 嚴選材料，降低發包成本，提昇利潤 |
| 房市基本面 | 1. 捷運與高鐵等公共建設縮短城鄉差距，持續帶動附近商圈發展及人口遷入。<br>2. 台商回流，置產購屋不斷提升。<br>3. 物價上漲趨勢下，民眾購屋保值需求仍強。 | 1. 房屋供給持續量大，部分區域房價漲幅高，民眾買氣觀望。<br>2. 政府打房力道越重，影響到民眾購屋意願。                        | 1. 選擇有捷運或新興重劃，交通等公共建設之地區購地。<br>2. 針對地區需求規劃，推出符合市場客源推案。(在淡海新市鎮較低單價低總價地區推案。)          |

## (二)主要產品之重要用途及產製過程

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。

## (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，並由研發單位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 | 101 年     |         |               |         | 102 年     |         |               |         | 103 年度截至前一季止 |         |                     |         |
|----|-----------|---------|---------------|---------|-----------|---------|---------------|---------|--------------|---------|---------------------|---------|
|    | 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  | 復興營造(股)公司 | 514,394 | 76.42%        | 無       | 理成營造(股)公司 | 397,696 | 26.29%        | 無       | 理成營造(股)公司    | 122,200 | 27.92%              | 無       |
| 2  | 理成營造(股)公司 | 85,578  | 12.71%        | 無       | 復興營造(股)公司 | 276,150 | 18.25%        | 無       | 復興營造(股)公司    | 72,224  | 16.73%              | 無       |

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，故無主要銷售客戶。

## (五)最近二年度生產量值

單位：新台幣元

| 年度<br>生產量值<br>主要商品 | 101年度 |    |    | 102年度 |    |    |
|--------------------|-------|----|----|-------|----|----|
|                    | 產能    | 產量 | 產值 | 產能    | 產量 | 產值 |
| 住宅大樓               | 0     | 0戶 | 0  | 0     | 0戶 | 0  |
| 其他                 | 0     | 無  | 無  | 0     | 無  | 無  |
| 合計                 | 0     | 0戶 | 0  | 0     | 0戶 | 0  |

## (六)最近二年度銷售量值

單位：新台幣元

| 年度<br>銷售量值<br>主要商品 | 101年度 |            |    |   | 102年度 |             |    |   |
|--------------------|-------|------------|----|---|-------|-------------|----|---|
|                    | 內銷    |            | 外銷 |   | 內銷    |             | 外銷 |   |
|                    | 量     | 值          | 量  | 值 | 量     | 值           | 量  | 值 |
| 住宅大樓               | 4戶    | 56,591,466 | 0  | 0 | 4戶    | 799,920,476 | 0  | 0 |
| 其他                 | 0     | 28,812,303 | 0  | 0 | 0     | 29,966,204  | 0  | 0 |
| 合計                 | 4戶    | 85,403,769 | 0  | 0 | 4戶    | 829,886,680 | 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

| 年 度     | 101年度 | 102年度 | 103年度截至<br>年報刊印日 |
|---------|-------|-------|------------------|
| 員工人數    | 40人   | 65人   | 64人              |
| 平均年齡    | 43.3歲 | 41.8歲 | 41.8歲            |
| 平均服務年資  | 9.8年  | 9.8年  | 9.8年             |
| 學歷分布比例： |       |       |                  |
| 高 中     | 20%   | 20%   | 20%              |
| 大 專     | 75%   | 75%   | 75%              |
| 碩 士     | 5%    | 5%    | 5%               |
| 博 士     | 0     | 0     | 0                |

## 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、應酬。
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，會總經理室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：

總經理室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，經會簽總經理室，報請總經理核准後派員參加。

7. 本公司 102 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 |
|------------------------------|-------|------|
| 內部稽核實務基礎班(一)                 | 6小時   | 稽核主管 |
| 內部稽核實務基礎班(二)                 | 6小時   | 稽核主管 |
| 最新國際內部稽核執業準則與品質評核            | 6小時   | 稽核主管 |
| 如何進行內部控制自行檢查DIY              | 6小時   | 稽核主管 |
| 海外所得併入最低稅負制之介紹與財富管理因應之道實務研習班 | 6小時   | 會計主管 |
| 鑑識會計與財務舞弊查核實務研習班             | 6小時   | 會計主管 |
| 工地主任回訓課程講習                   | 6小時   | 營建人員 |
| 勞工安全衛生管理員                    | 111小時 | 營建人員 |

(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中央信託局專戶。

(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、慶生會，婚喪喜慶應酬，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) 作環境與員工人身安全之保護措施

1. 勞工安全衛生管理：協助與督導營造廠訂定相關勞工安全衛生事項

(1) 成立勞工安全衛生組織及協議。

(2) 訂定施工安全計畫。

(3) 規劃及實施勞工安全衛生教育事項。

(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：

1. 會計部：取得會計師執照 1 員。

2. 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 |
|----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 共同投資興建契約 | 宏泰人壽股份有限公司               | 98.6.19 簽訂                                                                    | 台北市中山區長安段一小段 210 地號土地<br>宏盛建設出資 60%<br>宏泰人壽出資 40%<br>共同投資興建                                                                                              | 無    |
| 工程合約     | 復興營造股份有限公司               | 連續壁工程：<br>自 99.7.7 至 99.12.7<br>計 154 天<br><br>主體工程：<br>自本公司通知開工日起<br>計 710 天 | 台北市中山區長安段一小段 210 地號工程(宏盛建設 60%)<br>連續壁工程：<br>小計：104,000,000<br>(173,333,333*60%)<br>主體工程：<br>小計：1,107,045,714<br>(1,845,076,190*60%)<br>總價 1,211,045,714 | 無    |
| 工程合約     | 理成營造股份有限公司               | 自 100.11.10 至 103.9.29<br>計 1,005 天                                           | 台北市士林區宏盛陽明工程<br>總價 838,095,238                                                                                                                           | 無    |
| 工程合約     | 理成營造股份有限公司               | 自 101.09.01 至 103.8.01<br>計 600 天                                             | 新北市新莊區宏盛學至達工程<br>總價 304,666,667                                                                                                                          | 無    |
| 工程合約     | 助群營造股份有限公司               | 自 102.10.01 至 105.12.18<br>計 1,170 天                                          | 新北市淡水區宏盛新世界工程<br>總價 2,125,714,286                                                                                                                        | 無    |
| 工程合約     | 復興營造股份有限公司               | 自 102.12.01 至 105.03.01<br>計 820 天                                            | 新北市新莊區宏盛帝境工程<br>總價 396,800,762                                                                                                                           | 無    |
| 工程合約     | 助群營造股份有限公司<br>坤福營造股份有限公司 | 自 103.03.01 至 106.05.29<br>計 1,096 天                                          | 新北市淡水區宏盛新世界 2 工程<br>總價 3,810,380,952<br>助群營造承攬 51%<br>坤福營造承攬 49%                                                                                         | 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)1. 簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

| 項<br>目            | 年<br>度 | 最近五年度財務資料(註1) |            |   |   |   | 當年度截至<br>103年3月31<br>日財務資料<br>(註3) |
|-------------------|--------|---------------|------------|---|---|---|------------------------------------|
|                   |        | 101年          | 102年       | 年 | 年 | 年 |                                    |
| 流動資產              |        | 18,783,706    | 20,932,467 | — | — | — | 20,296,990                         |
| 不動產、廠房<br>及設備(註2) |        | 2,639         | 2,762      | — | — | — | 2,602                              |
| 無形資產              |        | —             | 848        | — | — | — | 774                                |
| 其他資產(註2)          |        | 2,685,073     | 2,745,768  | — | — | — | 3,900,773                          |
| 資產總額              |        | 21,471,418    | 23,681,845 | — | — | — | 24,201,139                         |
| 流動負債              | 分配前    | 7,613,962     | 11,826,703 | — | — | — | 12,500,802                         |
|                   | 分配後    | 7,613,962     | (註6)       | — | — | — | —                                  |
| 非流動負債             |        | 3,562,293     | 2,358,885  | — | — | — | 2,313,244                          |
| 負債總額              | 分配前    | 11,182,060    | 14,185,588 | — | — | — | 14,814,046                         |
|                   | 分配後    | 11,182,060    | (註6)       | — | — | — | —                                  |
| 歸屬於母公司業主<br>之權益   |        | 10,289,358    | 9,496,257  | — | — | — | 9,387,093                          |
| 股本                |        | 5,890,910     | 5,890,910  | — | — | — | 5,890,910                          |
| 資本公積              |        | 2,762,566     | 2,762,566  | — | — | — | 2,762,566                          |
| 保留盈餘              | 分配前    | 1,559,747     | 806,657    | — | — | — | 685,621                            |
|                   | 分配後    | 970,656       | (註6)       | — | — | — | —                                  |
| 其他權益              |        | 76,135        | 36,124     | — | — | — | 47,996                             |
| 庫藏股票              |        | —             | —          | — | — | — | —                                  |
| 非控制權益             |        | —             | —          | — | — | — | —                                  |
| 權益總額              | 分配前    | 10,289,358    | 9,496,257  | — | — | — | 9,387,093                          |
|                   | 分配後    | 9,700,267     | (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：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

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6：一〇二年度盈餘尚未決議是否分配。

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表  
(一)2. 簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

| 項<br>目        | 年<br>度 | 最 近 年 度 財 務 資 料 ( 註 一 ) |            |            |            |
|---------------|--------|-------------------------|------------|------------|------------|
|               |        | 98 年                    | 99 年       | 100 年      | 101 年      |
| 流 動 資 產       |        | 14,417,008              | 17,765,713 | 18,145,834 | 18,801,949 |
| 基 金 及 投 資     |        | 968,864                 | 986,214    | 967,037    | 977,433    |
| 固 定 資 產       |        | 3,110,668               | 1,949,952  | 1,343,472  | 1,332,322  |
| 其 他 資 產       |        | 142,948                 | 138,722    | 305,705    | 607,141    |
| 資 產 總 額       |        | 18,639,953              | 20,841,008 | 20,762,397 | 21,719,135 |
| 流 動 負 債       | 分配前    | 4,852,320               | 6,400,419  | 6,197,720  | 7,636,117  |
|               | 分配後    | 4,852,320               | 6,400,419  | 6,197,720  | 7,636,117  |
| 長 期 負 債       |        | 3,409,000               | 3,129,000  | 3,554,000  | 3,554,000  |
| 其 他 負 債       |        | 4,174                   | 4,714      | 3,963      | 3,953      |
| 負 債 總 額       | 分配前    | 8,265,494               | 9,534,133  | 9,755,683  | 11,177,070 |
|               | 分配後    | 8,265,494               | 9,534,133  | 9,755,683  | 11,177,070 |
| 股 本           |        | 5,561,591               | 6,117,750  | 5,934,530  | 5,890,910  |
| 資 本 公 積       |        | 2,856,071               | 2,856,071  | 2,781,807  | 2,762,566  |
| 保 留 盈 餘       | 分配前    | 1,976,656               | 2,341,755  | 2,315,888  | 1,904,305  |
|               | 分配後    | 1,253,649               | 1,424,092  | 1,608,979  | 1,315,214  |
| 金融商品未實現損益     |        | (7,244)                 | 4,465      | (14,990)   | (4,347)    |
| 累積換算調整數       |        | —                       | —          | —          | —          |
| 未認列為退休金成本之淨損失 |        | (12,615)                | (13,166)   | (10,521)   | (11,369)   |
| 股 東 權 益 總 額   | 分配前    | 10,374,459              | 11,306,875 | 11,006,714 | 10,542,065 |
|               | 分配後    | 9,651,452               | 10,389,212 | 10,299,805 | 9,952,974  |

註一：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。

註二：一〇二年度盈餘尚未決議是否分配。

## (二)1. 簡明綜合損益表-國際財務報導準則

## 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

| 項<br>目             | 最近五年度財務資料(註一) |           |   |   |   | 當年度截至<br>103年3月31日<br>財務資料<br>(註2) |
|--------------------|---------------|-----------|---|---|---|------------------------------------|
|                    | 101 年         | 102 年     | 年 | 年 | 年 |                                    |
| 營業收入               | 85,404        | 829,887   |   |   |   | 7,748                              |
| 營業毛利               | 43,743        | 639,193   |   |   |   | 5,046                              |
| 營業損益               | (105,411)     | (322,669) |   |   |   | (80,391)                           |
| 營業外收入<br>及支出       | 405,853       | 223,595   |   |   |   | (36,571)                           |
| 稅前淨利               | 300,442       | (99,074)  |   |   |   | (116,962)                          |
| 繼續營業單位<br>本期淨利     | 279,267       | (145,411) |   |   |   | (116,962)                          |
| 停業單位損失             | —             | —         |   |   |   | —                                  |
| 本期淨利(損)            | 279,267       | (145,411) |   |   |   | (116,962)                          |
| 本期其他綜合損益(稅後<br>淨額) | 89,850        | (58,599)  |   |   |   | 11,872                             |
| 本期綜合損益<br>總額       | 369,117       | (204,010) |   |   |   | (109,164)                          |
| 淨利歸屬於<br>母公司業主     | 369,117       | (204,010) |   |   |   | (109,164)                          |
| 淨利歸屬於非控制權<br>益     | —             | —         |   |   |   | —                                  |
| 綜合損益總額歸屬於<br>母公司業主 | 369,117       | (204,010) |   |   |   | (109,164)                          |
| 綜合損益總額歸屬於<br>非控制權益 | —             | —         |   |   |   | —                                  |
| 每股盈餘               | 0.47          | (0.25)    |   |   |   | (0.21)                             |

\*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：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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。

(二)2. 簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

| 年 度<br>項 目       | 最近五年度財務資料(註一) |           |         |          |  |
|------------------|---------------|-----------|---------|----------|--|
|                  | 98 年          | 99 年      | 100 年   | 101 年    |  |
| 營 業 收 入          | 2,553,963     | 2,535,289 | 551,838 | 85,404   |  |
| 營 業 毛 利          | 1,372,197     | 1,229,643 | 278,792 | 44,144   |  |
| 營 業 損 益          | 1,236,490     | 972,444   | 113,697 | (89,157) |  |
| 營業外收入及利益         | 20,104        | 214,921   | 881,161 | 516,515  |  |
| 營業外費用及損失         | 112,526       | 68,453    | 90,412  | 111,207  |  |
| 繼續營業部門<br>稅前損益   | 1,144,068     | 1,118,912 | 904,446 | 316,151  |  |
| 繼續營業部門損益         | 1,151,777     | 1,088,106 | 891,796 | 295,326  |  |
| 停業部門損益           | —             | —         | —       | —        |  |
| 非常損益             | —             | —         | —       | —        |  |
| 會計原則變動之<br>累積影響數 | —             | —         | —       | —        |  |
| 本期損益             | 1,151,777     | 1,088,106 | 891,796 | 295,326  |  |
| 每股盈餘(虧損)         | 1.88          | 1.78      | 1.46    | 0.50     |  |

註一：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。

註二：102年度盈餘尚未決議是否分配。

註三：各年度利息資本化之數額：

| 年 度         | 98    | 99     | 100    | 101    | 102    |
|-------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 金 額 ( 仟 元 ) | 1,474 | 14,287 | 46,670 | 73,674 | 91,111 |

註四：每股面值10元計算。

盈餘或資本公積轉增資而增加之股數，採追溯調整計算，以利比較。

(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  |
|-----|---------|---------|------|
| 98  | 盧聯生 項文婷 | 無保留意見   |      |
| 99  | 項文婷 卓敏枝 | 無保留意見   | (註一) |
| 100 | 項文婷 卓敏枝 | 無保留意見   |      |
| 101 | 項文婷 卓敏枝 | 無保留意見   |      |
| 102 | 盧聯生 林欣如 | 無保留意見   | (註二) |

(註一)本公司99年因會計師事務所內部輪調更換會計師，由盧聯生會計師及項文婷會計師更換為項文婷會計師及卓敏枝會計師。

(註二)本公司102年因會計師事務所內部輪調更換會計師，由項文婷會計師及卓敏枝會計師更換為盧聯生會計師及林欣如會計師。

## 二、最近五年度財務分析-(1)國際財務報導準則財務分析

| 年 度 (註 1)<br>分析項目 (註 3) |                  | 最近五年度財務分析  |            |   |   |   | 當年度截至<br>103年3月31日<br>財務資料<br>(經會計師核閱) |
|-------------------------|------------------|------------|------------|---|---|---|----------------------------------------|
|                         |                  | 101 年      | 102 年      | 年 | 年 | 年 |                                        |
| 財務<br>結構<br>(%)         | 負債占資產比率          | 52.08      | 59.90      | — | — | — | 61.21                                  |
|                         | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 525,102.54 | 429,223.10 | — | — | — | 449,667.06                             |
| 償債<br>能力<br>%           | 流動比率             | 246.70     | 176.99     | — | — | — | 162.37                                 |
|                         | 速動比率             | 5.07       | 14.34      | — | — | — | 14.46                                  |
|                         | 利息保障倍數           | 3.71       | 0.29       | — | — | — | (2.05)                                 |
| 經營<br>能力                | 應收款項週轉率 (次)      | 30.29      | 121.98     | — | — | — | 5.36                                   |
|                         | 平均收現日數           | 12         | 2.99       | — | — | — | 68.10                                  |
|                         | 存貨週轉率 (次)        | 0.0023     | 0.0102     | — | — | — | 0.00                                   |
|                         | 應付款項週轉率 (次)      | 0.29       | 1.88       | — | — | — | 0.19                                   |
|                         | 平均銷貨日數           | 158,696    | 36,500     | — | — | — | —                                      |
|                         | 不動產、廠房及設備週轉率 (次) | 25.54      | 307.31     | — | — | — | 11.56                                  |
|                         | 總資產週轉率 (次)       | 0.0041     | 0.0368     | — | — | — | 0.0013                                 |
| 獲利<br>能力                | 資產報酬率 (%)        | 1.77       | (0.13)     | — | — | — | (0.37)                                 |
|                         | 權益報酬率 (%)        | 2.66       | (1.47)     | — | — | — | (1.28)                                 |
|                         | 稅前純益占實收資本比率 (%)  | 5.10       | (1.68)     | — | — | — | (1.99)                                 |
|                         | 純益率 (%)          | 327.00     | (17.52)    | — | — | — | (1,562.16)                             |
|                         | 每股盈餘 (元)         | 0.47       | (0.25)     | — | — | — | (0.21)                                 |
| 現金<br>流量                | 現金流量比率 (%)       | (29.49)    | (11.57)    | — | — | — | (2.72)                                 |
|                         | 現金流量允當比率 (%)     | (45.71)    | (57.57)    | — | — | — | (76.75)                                |
|                         | 現金再投資比率 (%)      | (16.18)    | (11.53)    | — | — | — | (2.90)                                 |
| 槓桿<br>度                 | 營運槓桿度            | (0.23)     | 0.47       | — | — | — | 0.27                                   |
|                         | 財務槓桿度            | —          | —          | — | — | — | —                                      |

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. 流動比率：主要係因流動資產、流動負債較101年增加之故。
2. 速動比率：主要係因速動資產增加之故。
3. 利息保障倍數：主要係因稅前淨利減少之故。
4. 應收款項週轉率：主要係因銷貨淨額增加，致使週轉率增加。
5. 存貨週轉率：主要係因銷貨成本增加，致使週轉率增加。
6. 應付帳款週轉率：主要係因銷貨成本增加，致使週轉率增加。
7. 不動產、廠房及設備週轉率：主要係因銷貨淨額增加，致使週轉率增加。
8. 總資產週轉率：主要係因銷貨淨額增加，致使週轉率增加。
9. 資產報酬率：主要係因稅後淨利減少之故。
10. 權益報酬率：主要係因稅後淨利減少之故。
11. 稅前純益占實收資本比率：主要係稅前淨利減少之故。
12. 純益率：主要係稅前淨利減少之故。
13. 每股盈餘：主要係稅前淨利減少之故。
14. 現金流量比率：主要係因本期投入工程成本及費用較101年度減少之故。
15. 現金流量允當比率：主要係102年存貨增加額較101年度減少之故。
16. 現金再投資比率：主要係102年度投入工程成本及費用較致101年度少之故。
17. 營運槓桿度：主要係102年度營業收入增加之故。

\*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：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

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。

## 二、最近五年度財務分析-(2)我國財務會計準則

| 年 度<br>分析項目 |                | 最近年度財務分析(註一) |          |           |          |        |
|-------------|----------------|--------------|----------|-----------|----------|--------|
|             |                | 98 年         | 99 年     | 100 年     | 101 年    |        |
| 財務結構        | 負債占資產比率(%)     | 44.34        | 45.75    | 46.99     | 51.46    |        |
|             | 長期資金占固定資產比率(%) | 443.10       | 740.32   | 1,083.81  | 1,056.73 |        |
| 償債能力        | 流動比率(%)        | 297.12       | 277.57   | 292.78    | 246.22   |        |
|             | 速動比率(%)        | 11.74        | 5.93     | 6.63      | 5.29     |        |
|             | 利息保障倍數(倍)      | 12.43        | 17.82    | 11.01     | 3.85     |        |
| 經營能力        | 應收款項週轉率(次)     | 74.52        | 73.27    | 518.64    | 30.29    |        |
|             | 應收款項收現日數       | 4.89         | 4.98     | 0.70      | 12.05    |        |
|             | 存貨週轉率(次)       | 0.09         | 0.08     | 0.02      | 0.00     |        |
|             | 應付款項週轉率(次)     | 29.22        | 15.07    | 2.09      | 0.29     |        |
|             | 平均銷貨日數         | 4,055.55     | 4,562.50 | 18,250.00 | 152,083  |        |
|             | 固定資產週轉率(次)     | 0.59         | 1.00     | 0.34      | 0.06     |        |
|             | 總資產週轉率(次)      | 0.14         | 0.13     | 0.03      | 0.00     |        |
| 獲利能力        | 資產報酬率(%)       | 6.57         | 5.79     | 4.65      | 1.82     |        |
|             | 股東權益報酬率(%)     | 11.43        | 10.04    | 7.99      | 2.74     |        |
|             | 占實收資本比率%       | 營業利益         | 22.23    | 15.90     | 1.92     | (1.51) |
|             |                | 稅前純益         | 20.57    | 18.29     | 15.24    | 5.37   |
|             | 純益率(%)         | 45.10        | 42.92    | 161.60    | 345.80   |        |
|             | 每股盈餘(虧損)(元)    | 1.88         | 1.78     | 1.46      | 0.50     |        |
| 現金流量        | 現金流量比率(%)      | 24.72        | (28.40)  | (15.86)   | (20.15)  |        |
|             | 現金流量允當比率(%)    | 61.46        | 21.30    | (19.45)   | (38.78)  |        |
|             | 現金再投資比率(%)     | 4.65         | (13.67)  | (12.97)   | (15.83)  |        |
| 槓桿度         | 營運槓桿度          | 1.10         | 1.18     | 2.29      | (0.46)   |        |
|             | 財務槓桿度          | 1.09         | 1.07     | 4.88      | —        |        |

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)

自102年起採用國際財務報導準則。

註一：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。

註二：以各年度加權平均股數計算，盈餘轉增資或資本公積轉增資之股數，採追溯調整算，每股面額10元。

註三：經營能力之相關計算係以換算全年之方式表達。

註四：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

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) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 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) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

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) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。(註4)

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。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註五：前項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。

註六：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. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註七：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。

三、最近年度財務報告監察人之審查報告

宏盛建設股份有限公司  
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇二年度營業報告書、虧損撥補案及經由惠眾聯合會計師事務所盧聯生會計師、林欣如會計師查核簽證之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表等，經本監察人等審查完竣，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定，特此提出報告。

此 致  
本公司一〇三年股東常會

監察人

勝祥實業股份有限公司代表人

鄭美芳  
鄭 美 芳



勝祥實業股份有限公司代表人

郭美翎  
郭 美 翎



中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 二 十 七 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

宏盛建設股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述之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，足以允當表達宏盛建設股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

惠眾聯合會計師事務所

會計師：

盧聯生



會計師：

林欣如



主管機關核准文號：台財證六字第 0910156783 號

金管證審字第 1000001522 號

中華民國 103 年 3 月 27 日

民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日

單位：新台幣仟元

| 代碼   | 會計項目         | 附註    | 102年12月31日    |        | 101年12月31日    |        | 101年1月1日      |        |
|------|--------------|-------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|      |              |       | 金額            | %      | 金額            | %      | 金額            | %      |
| 11xx | 流動資產         |       | \$ 20,932,467 | 88.39  | \$ 18,783,706 | 87.49  | \$ 18,144,066 | 88.72  |
| 1100 | 現金及約當現金      | 四、六   | 297,729       | 1.26   | 261,028       | 1.21   | 264,678       | 1.30   |
| 1150 | 應收票據淨額       | 四、六   | 400           | -      | 3,540         | 0.02   | -             | -      |
| 1170 | 應收帳款淨額       | 四、六   | 8,255         | 0.03   | 1,412         | 0.01   | 687           | -      |
| 1200 | 其他應收款        |       | 90            | -      | 99            | -      | 2,237         | 0.01   |
| 1220 | 當期所得稅資產      | 四、六   | 183           | -      | -             | -      | -             | -      |
| 130x | 存貨           | 四、六、八 | 19,071,339    | 80.53  | 18,374,855    | 85.58  | 17,733,073    | 86.71  |
| 1410 | 預付款項         | 七     | 164,805       | 0.70   | 98,572        | 0.46   | 52,143        | 0.26   |
| 1476 | 其他金融資產-流動    | 六、八   | 1,389,061     | 5.87   | 42,847        | 0.20   | 82,197        | 0.40   |
| 1479 | 其他流動資產-其他    |       | 605           | -      | 1,353         | 0.01   | 9,051         | 0.04   |
| 15xx | 非流動資產        |       | 2,749,378     | 11.61  | 2,687,712     | 12.51  | 2,306,822     | 11.28  |
| 1523 | 備供出售金融資產-非流動 | 四、六、八 | 545,841       | 2.30   | 590,444       | 2.75   | 507,650       | 2.48   |
| 1550 | 採用權益法之投資     | 四、六   | 157,655       | 0.67   | 158,033       | 0.74   | 149,995       | 0.73   |
| 1600 | 不動產、廠房及設備    | 四、六   | 2,762         | 0.01   | 2,639         | 0.01   | 4,048         | 0.02   |
| 1760 | 投資性不動產淨額     | 四、六   | 1,230,931     | 5.20   | 1,329,455     | 6.19   | 1,340,478     | 6.56   |
| 1780 | 無形資產         | 四、六   | 848           | -      | -             | -      | -             | -      |
| 1920 | 存出保證金        |       | 222,358       | 0.94   | 18,158        | 0.08   | 1,934         | 0.01   |
| 1990 | 其他非流動資產-其他   | 六、七   | 588,983       | 2.49   | 588,983       | 2.74   | 302,717       | 1.48   |
| 1xxx | 資產總計         |       | \$ 23,681,845 | 100.00 | \$ 21,471,418 | 100.00 | \$ 20,450,888 | 100.00 |

(續下頁)

(承上頁)

民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日

單位：新台幣仟元

| 代碼   | 會計項目            | 附註  | 102年12月31日    |          |  | 101年12月31日    |        |  | 101年1月1日      |          |  |
|------|-----------------|-----|---------------|----------|--|---------------|--------|--|---------------|----------|--|
|      |                 |     | 金額            | %        |  | 金額            | %      |  | 金額            | %        |  |
| 21xx | 流動負債            |     | \$ 11,826,703 | 49.94    |  | \$ 7,613,962  | 35.47  |  | \$ 6,187,366  | 30.26    |  |
| 2100 | 短期借款            | 六、八 | 2,806,750     | 11.85    |  | 2,761,000     | 12.86  |  | 2,200,000     | 10.76    |  |
| 2110 | 應付短期票券          | 六、八 | 3,336,243     | 14.09    |  | 2,325,773     | 10.83  |  | 1,872,650     | 9.16     |  |
| 2150 | 應付票據            |     | 62,411        | 0.26     |  | 64,413        | 0.30   |  | 34,351        | 0.17     |  |
| 2160 | 應付票據-關係人        | 七   | 18,467        | 0.08     |  | -             | -      |  | -             | -        |  |
| 2170 | 應付帳款            |     | 518           | -        |  | 94,459        | 0.44   |  | 90,361        | 0.44     |  |
| 2200 | 其他應付款           | 六   | 102,997       | 0.43     |  | 63,776        | 0.30   |  | 69,802        | 0.34     |  |
| 2220 | 其他應付款項-關係人      | 七   | 7,362         | 0.03     |  | 15,346        | 0.07   |  | -             | -        |  |
| 2230 | 當期所得稅負債         | 四、六 | -             | -        |  | 8,926         | 0.04   |  | 6,056         | 0.03     |  |
| 2312 | 預收房地款           | 四、六 | 1,824,721     | 7.71     |  | 44,800        | 0.21   |  | 29,227        | 0.14     |  |
| 2315 | 其他預收款           |     | 126,705       | 0.54     |  | 59,497        | 0.28   |  | -             | -        |  |
| 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款 | 六   | 3,540,000     | 14.95    |  | 2,174,000     | 10.13  |  | 1,865,000     | 9.12     |  |
| 2300 | 其他流動負債          |     | 529           | -        |  | 1,972         | 0.01   |  | 19,919        | 0.10     |  |
| 25xx | 非流動負債           |     | 2,358,885     | 9.96     |  | 3,568,098     | 16.61  |  | 3,573,511     | 17.47    |  |
| 2540 | 長期借款            | 六、八 | 2,296,000     | 9.70     |  | 3,537,000     | 16.47  |  | 3,554,000     | 17.38    |  |
| 2552 | 保固之長期負債準備       | 四、六 | 4,348         | 0.02     |  | 3,138         | 0.01   |  | 2,959         | 0.01     |  |
| 2570 | 遞延所得稅負債         | 四、六 | 37,036        | 0.15     |  | 22,155        | 0.10   |  | 10,354        | 0.05     |  |
| 2640 | 應計退休金負債         | 四、六 | 19,755        | 0.08     |  | 3,316         | 0.02   |  | 3,709         | 0.02     |  |
| 2645 | 存入保證金           |     | 1,746         | 0.01     |  | 2,489         | 0.01   |  | 2,489         | 0.01     |  |
| 2xxx | 負債總計            |     | 14,185,588    | 59.90    |  | 11,182,060    | 52.08  |  | 9,760,877     | 47.73    |  |
| 3100 | 股本              | 六   | 5,890,910     | 24.88    |  | 5,890,910     | 27.44  |  | 5,934,530     | 29.02    |  |
| 3200 | 資本公積            | 六   | 2,762,566     | 11.67    |  | 2,762,566     | 12.87  |  | 2,781,807     | 13.60    |  |
| 3300 | 保留盈餘            | 六   | 806,657       | 3.41     |  | 1,559,747     | 7.26   |  | 1,988,664     | 9.72     |  |
| 3310 | 法定盈餘公積          |     | 919,095       | 3.88     |  | 889,562       | 4.14   |  | 800,382       | 3.91     |  |
| 3320 | 特別盈餘公積          |     | 25,511        | 0.11     |  | 25,511        | 0.12   |  | 20,042        | 0.10     |  |
| 3350 | 未分配盈餘(待彌補虧損)    |     | ( 137,949 )   | ( 0.58 ) |  | 644,674       | 3.00   |  | 1,168,240     | 5.71     |  |
| 3400 | 其他權益            | 六   | 36,124        | 0.15     |  | 76,135        | 0.35   |  | ( 14,990 )    | ( 0.07 ) |  |
| 3XXX | 權益總計            |     | 9,496,257     | 40.11    |  | 10,289,358    | 47.92  |  | 10,690,011    | 52.27    |  |
|      | 負債及權益總計         |     | \$ 23,681,845 | 100.01   |  | \$ 21,471,418 | 100.00 |  | \$ 20,450,888 | 100.00   |  |

(請參閱後附財務報表附註一該附註係本財務報表之一部分)

董事長：林祖郁

經理人：李錫霖

會計主管：謝政良

民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新臺幣仟元  
(除每股盈餘以元表示外)

| 代碼   | 項 目                           | 備 註 | 102年度        |          | 101年度      |           |
|------|-------------------------------|-----|--------------|----------|------------|-----------|
|      |                               |     | 金 額          | %        | 金 額        | %         |
| 4000 | 營業收入                          | 四.六 | \$ 829,887   | 100.00   | \$ 85,404  | 100.00    |
| 5000 | 營業成本                          | 四.六 | 190,694      | 22.98    | 41,661     | 48.78     |
| 5900 | 營業毛利                          |     | 639,193      | 77.02    | 43,743     | 51.22     |
| 6000 | 營業費用                          | 四.六 | 961,862      | 115.90   | 149,154    | 174.64    |
| 6100 | 推銷費用                          |     | 790,191      | 95.21    | 20,012     | 23.43     |
| 6200 | 管理費用                          |     | 171,671      | 20.69    | 129,142    | 151.21    |
| 6900 | 營業損失                          |     | ( 322,669)   | ( 38.88) | ( 105,411) | ( 123.42) |
| 7000 | 營業外收入及支出                      |     | 223,595      | 26.94    | 405,853    | 475.21    |
| 7010 | 其他收入                          | 六   | 22,599       | 2.72     | 18,044     | 21.13     |
| 7020 | 其他利益及損失                       | 六   | 337,257      | 40.64    | 490,253    | 574.03    |
| 7050 | 財務成本                          | 六   | ( 139,330)   | ( 16.79) | ( 110,957) | ( 129.92) |
| 7370 | 採用權益法認列之關聯企業及合資<br>利益之份額      | 四.六 | 3,069        | 0.37     | 8,513      | 9.97      |
| 7900 | 稅前(淨損)淨利                      |     | ( 99,074)    | ( 11.94) | 300,442    | 351.79    |
| 7950 | 所得稅費用                         | 四.六 | ( 46,337)    | ( 5.58)  | ( 21,175)  | ( 24.79)  |
| 8200 | 本期(淨損)淨利                      |     | ( 145,411)   | ( 17.52) | 279,267    | 327.00    |
| 8300 | 其他綜合損益(淨額)                    |     |              |          |            |           |
| 8325 | 備供出售金融資產未實現評價損益               |     | ( 44,603)    | ( 5.37)  | 82,844     | 97.00     |
| 8360 | 確定福利計畫精算損失                    |     | ( 18,075)    | ( 2.18)  | 739        | ( 0.87)   |
| 8370 | 採用權益法認列之關聯企業及合資之其<br>他綜合損益之份額 |     | 4,079        | 0.49     | 7,745      | 9.07      |
| 8390 | 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅             |     | -            | -        | -          | -         |
|      | 本期其他綜合損益(稅後淨額)                | 四.六 | ( 58,599)    | ( 7.06)  | 89,850     | 105.20    |
| 8500 | 本期綜合損益總額                      |     | (\$ 204,010) | ( 24.58) | \$ 369,117 | 432.20    |
| 9750 | 基本每股盈餘                        | 四.六 | (\$ 0.25)    |          | \$ 0.47    |           |

(請參閱後附財務報表附註一該附註係本財務報表之一部分)

董事長：林祖郁



經理人：李錫霖



會計主管：謝政良





民國112年12月31日

單位：新台幣仟元

| 摘要           | 股本           | 資本公積         | 法定盈餘公積     | 特別盈餘公積    | 未分配盈餘<br>(待彌補虧損) | 其他權益項目            |             |        | 庫藏股票          | 權益總額          |
|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|------------------|-------------------|-------------|--------|---------------|---------------|
|              |              |              |            |           |                  | 備供出售金融資產<br>未實現損益 | 未實現損益       | 庫藏股票   |               |               |
| 101年1月1日餘額   | \$ 5,934,530 | \$ 2,781,807 | \$ 800,382 | \$ 20,042 | \$ 1,168,240     | (\$ 14,990)       | (\$ 14,990) | \$ -   | \$ 10,690,011 | \$ 10,690,011 |
| 買回庫藏股票       | -            | -            | -          | -         | -                | -                 | -           | -      | (62,861)      | (62,861)      |
| 庫藏股註銷        | (43,620)     | (19,241)     | -          | -         | -                | -                 | -           | 62,861 | -             | -             |
|              | (43,620)     | (19,241)     | -          | -         | -                | -                 | -           | -      | (62,861)      | (62,861)      |
| 盈餘指撥及分配：     |              |              |            |           |                  |                   |             |        |               |               |
| 提列法定盈餘公積     | -            | -            | 89,180     | -         | (89,180)         | -                 | -           | -      | -             | -             |
| 提列特別盈餘公積     | -            | -            | -          | 5,469     | (5,469)          | -                 | -           | -      | -             | -             |
| 普通股現金股利      | -            | -            | -          | -         | (706,909)        | -                 | -           | -      | (706,909)     | (706,909)     |
|              | -            | -            | 89,180     | 5,469     | (801,558)        | -                 | -           | -      | (706,909)     | (706,909)     |
| 101年度淨利      | -            | -            | -          | -         | 279,267          | -                 | -           | -      | 279,267       | 279,267       |
| 101年度其他綜合損益  | -            | -            | -          | -         | (1,275)          | 91,125            | 91,125      | -      | 89,850        | 89,850        |
| 本期綜合損益總額     | -            | -            | -          | -         | 277,992          | 91,125            | 91,125      | -      | 369,117       | 369,117       |
| 101年12月31日餘額 | \$ 5,890,910 | \$ 2,762,566 | \$ 889,562 | \$ 25,511 | \$ 644,674       | \$ 76,135         | \$ 76,135   | -      | \$ 10,289,358 | \$ 10,289,358 |
| 盈餘指撥及分配：     |              |              |            |           |                  |                   |             |        |               |               |
| 提列法定盈餘公積     | -            | -            | 29,533     | -         | (29,533)         | -                 | -           | -      | -             | -             |
| 普通股現金股利      | -            | -            | -          | -         | (589,091)        | -                 | -           | -      | (589,091)     | (589,091)     |
|              | -            | -            | 29,533     | -         | (618,624)        | -                 | -           | -      | (589,091)     | (589,091)     |
| 102年度淨利      | -            | -            | -          | -         | (145,411)        | -                 | -           | -      | (145,411)     | (145,411)     |
| 102年度其他綜合損益  | -            | -            | -          | -         | (18,588)         | (40,011)          | (40,011)    | -      | (58,599)      | (58,599)      |
| 本期綜合損益總額     | -            | -            | -          | -         | (163,999)        | (40,011)          | (40,011)    | -      | (204,010)     | (204,010)     |
| 102年12月31日餘額 | \$ 5,890,910 | \$ 2,762,566 | \$ 919,095 | \$ 25,511 | (\$ 137,949)     | \$ 36,124         | \$ 36,124   | -      | \$ 9,496,257  | \$ 9,496,257  |

(請參閱後附財務報表附註一該附註係本財務報表之一部分)



董事長：林祖郁



經理人：李錫霖



會計主管：謝政良



民國102年度101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
102年度 101年度

|                      |             |             |
|----------------------|-------------|-------------|
| 營業活動之現金流量：           |             |             |
| 本期稅前淨(損)利            | (99,074)    | 300,442     |
| 調整項目：                |             |             |
| 不影響現金流量之收益費損項目：      |             |             |
| 折舊費用                 | 11,638      | 12,878      |
| 攤銷費用                 | 173         | -           |
| 利息費用                 | 139,330     | 110,957     |
| 利息收入                 | (1,863)     | (999)       |
| 股利收入                 | (16,618)    | (16,940)    |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 | (3,069)     | (8,513)     |
| 處分不動產、廠房及設備利益        | -           | (490,503)   |
| 處分不動產、廠房及設備損失        | 18          | -           |
| 處分投資性不動產利益           | (337,275)   | -           |
| 金融資產減損損失             | -           | 50          |
| 其他項目－存貨跌價回升利益        | -           | (324)       |
| 不影響現金流量之收益費損項目合計     | (207,666)   | (393,394)   |
| 與營業活動相關之資產/負債變動數：    |             |             |
| 應收票據減少(增加)           | 3,140       | (3,540)     |
| 應收帳款增加               | (146,144)   | (725)       |
| 其他應收款減少              | 9           | 2,138       |
| 存貨增加                 | (697,358)   | (1,452,740) |
| 預付款項增加               | (66,233)    | (46,429)    |
| 其他流動資產－其他減少          | 748         | 7,698       |
| 其他金融資產－流動(增加)減少      | (1,346,214) | 39,350      |
| 應付票據(減少)增加           | (2,002)     | 30,062      |
| 應付票據－關係人增加           | 18,467      | -           |
| 應付帳款(減少)增加           | (93,941)    | 4,098       |
| 其他應付款增加(減少)          | 39,950      | (9,330)     |
| 其他應付款項－關係人(減少)增加     | (7,984)     | 15,346      |
| 負債準備增加               | 1,210       | 179         |
| 預收款項增加               | 1,986,430   | 75,070      |
| 其他流動負債減少             | (1,443)     | (17,947)    |
| 應計退休金負債減少            | (1,636)     | (1,131)     |
| 與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計  | (313,001)   | (1,357,901) |
| 營運產生之現金流出            | (619,741)   | (1,450,853) |
| (續下頁)                |             |             |

(承上頁)

|                  | 102年度        | 101年度        |
|------------------|--------------|--------------|
| 收取之利息            | 1,863        | 999          |
| 收取之股利            | 24,144       | 25,159       |
| 支付之利息            | (144,589)    | (107,530)    |
| 支付之股利            | (589,091)    | (706,909)    |
| 支付之所得稅           | (40,565)     | (6,504)      |
| 營業活動之淨現金流出       | (1,367,979)  | (2,245,638)  |
| 投資活動之現金流量：       |              |              |
| 取得不動產、廠房及設備      | (863)        | (446)        |
| 處分不動產、廠房及設備      | -            | 1,015,589    |
| 處分投資性不動產         | 425,757      | -            |
| 存出保證金增加          | (204,200)    | (16,224)     |
| 取得無形資產           | (1,021)      | -            |
| 其他非流動資產一增加       | -            | (70)         |
| 投資活動之淨現金流入       | 219,673      | 998,849      |
| 籌資活動之現金流量：       |              |              |
| 短期借款增加           | 17,058,000   | 11,905,000   |
| 短期借款減少           | (17,012,250) | (11,344,000) |
| 應付短期票券減少         | 1,015,000    | 453,000      |
| 舉借長期借款           | 8,315,000    | 13,358,000   |
| 償還長期借款           | (8,190,000)  | (13,066,000) |
| 存入保證金增加          | (743)        | -            |
| 庫藏股買回成本          | -            | (62,861)     |
| 籌資活動之淨現金流入       | 1,185,007    | 1,243,139    |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數 | 36,701       | (3,650)      |
| 期初現金及約當現金餘額      | 261,028      | 264,678      |
| 期末現金及約當現金餘額      | 297,729      | 261,028      |

(請參閱後附財務報表附註—該附註係本財務報表之一部分)

董事長：林祖郁



經理人：李錫霖



會計主管：謝政良



  
宏盛建設股份有限公司  
財務報表附註  
民國102年及101年度  
(金額除另予註明者外，均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

宏盛建設股份有限公司(以下簡稱本公司)設立於民國(以下同)75年7月，為有限公司組織，主要業務係委託營造廠興建國民住宅出售及出租。78年6月15日合併宏德建設有限公司，且於79年1月經全體股東同意，變更組織為股份有限公司。本公司股票自85年2月12日起於台灣證券交易所掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報表已於103年3月27日經本公司董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)首次採用行政院金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告

依金管會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自102年起依證券發行人財務報告編製準則及按金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製財務報表。

本財務報表為本公司之首份 IFRSs 年度財務報表(102 年度)，轉換至國際財務報導準則日為101年1月1日。

轉換至國際財務報導準則對本公司財務報表之影響說明，係列於附註十五。

(二)尚未採用之新發布及修訂國際財務報導準則

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會(以下簡稱 IASB)發布之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告。依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)於103年1月28日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自104年起由金管會認可之2010年版國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)升級至2013年版 IFRSs(不含國際財務報導準則第9號「金融工具」)。截至本財務報表通過發佈日止，金管會尚未認可下列歸屬於2013年版 IFRSs 之新發布、修正準則及解釋，且尚未發佈非屬2013年版 IFRSs 之新發布、修正準則及解釋生效日。

| 已納入2013年版IFRSs之新發布、修正準則及解釋 |                                   | 依IASB規定於下列日期以後開始之年度期間生效 |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 國際財務報導準則之修正                | 國際財務報導準則之改善-對國際會計準則第39號之修正(2009年) | 2009年1月1日或2010年1月1日     |
| 國際會計準則第39號之修正              | 嵌入式衍生工具                           | 於2009年6月30日以後結束之年度期間生效  |
| 國際財務報導準則之修正                | 國際財務報導準則之改善(2010年)                | 2010年7月1日或2011年1月1日     |
| 國際財務報導準則之修正                | 國際財務報導準則年度改善(2009-2011年系列)        | 2013年1月1日               |
| 國際財務報導準則第1號之修正             | 國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限豁免       | 2010年7月1日               |
| 國際財務報導準則第1號之修正             | 政府貸款                              | 2013年1月1日               |
| 國際財務報導準則第1號之修正             | 嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除             | 2011年7月1日               |
| 國際財務報導準則第7號之修正             | 揭露一金融資產之移轉                        | 2011年7月1日               |
| 國際財務報導準則第7號之修正             | 揭露一金融資產及金融負債互抵                    | 2013年1月1日               |

|                                       |                               |                     |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 國際財務報導準則第 10 號                        | 合併財務報表                        | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導準則第 11 號                        | 聯合協議                          | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導準則第 12 號                        | 對其他個體權益之揭露                    | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導準則第 10 號、第 11 號及第 12 號之修正       | 合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引 | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導準則第 10 號、第 12 號及國際會計準則第 27 號之修正 | 投資個體                          | 2014 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導準則第 13 號                        | 公允價值衡量                        | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際會計準則第 1 號之修正                        | 其他綜合損益項目之表達                   | 2012 年 7 月 1 日      |
| 國際會計準則第 12 號之修正                       | 遞延所得稅：標的資產之回收                 | 2012 年 1 月 1 日      |
| 國際會計準則第 19 號之修正                       | 員工福利                          | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際會計準則第 27 號之修正                       | 單獨財務報表                        | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際會計準則第 28 號之修正                       | 投資關聯企業及合資                     | 2013 年 1 月 1 日      |
| 國際會計準則第 32 號之修正                       | 金融資產及金融負債互抵                   | 2014 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導解釋第 20 號                        | 地表礦藏於生產階段之剷除成本                | 2013 年 1 月 1 日      |
| 未納入 2013 年版 IFRSs 之新發布、修正準則及解釋        |                               |                     |
| 國際財務報導準則之修正                           | 國際財務報導準則年度改善 (2010-2012 年系列)  | 2014 年 7 月 1 日(註 2) |
| 國際財務報導準則之修正                           | 國際財務報導準則年度改善 (2011-2013 年系列)  | 2014 年 7 月 1 日      |
| 國際財務報導準則第 9 號之修正                      | 金融工具                          | 尚未發布                |
| 國際財務報導準則第 9 號及第 7 號之修正                | 強制生效日及過渡揭露                    | 尚未發布                |
| 國際會計準則第 19 號之修正                       | 確定給付計畫：員工提撥                   | 2014 年 7 月 1 日      |
| 國際會計準則第 36 號之修正                       | 非金融資產可回收金額之揭露                 | 2014 年 1 月 1 日      |
| 國際會計準則第 39 號之修正                       | 衍生工具之合約更替及避險會計之繼續             | 2014 年 1 月 1 日      |
| 國際財務報導解釋第 21 號                        | 徵收款                           | 2014 年 1 月 1 日      |

註 1：上述新發布、修正、修訂準則及解釋實際適用日期(為西元年)應以金管會規定為準。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用國際財務報導準則第 2 號之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用國際財務報導準則第 3 號之修正；國際財務報導準則第 13 號於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

本公司認為除下列各項外，首次適用上述新發布、修正、修訂準則或解釋將不至於對本公司首次適用期間之財務報表造成重大變動：

#### 1. 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

所有屬於國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若本公司係以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之經營模式下持有，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。所有其他金融資產係以資產負債表日之公允價值衡量。

#### 2. 國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第 13 號定義公允價值、提供如何決定公允價值之指引，並規定公允價值衡量之揭露。

#### 3. 修正國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」－其他綜合損益項目之表達

國際會計準則第 1 號修正其他綜合損益之表達方式，規定列示於其他綜合損益之項目應依據後續是否可能重分類至損益予以分組(即按照後續可能重分類至損益之項目及後續不可能重分類至損益之項目分組)。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩分組類別予以單獨列示。本公司預期上述修正將改變本公司綜合損益表之表達方式。

#### 4. 修訂國際會計準則第 19 號「員工福利」

國際會計準則第 19 號「員工福利」修訂內容包括要求認列淨確定福利負債（資產）之變動數、拆分確定福利成本之組成部分、刪除精算損益得採「緩衝區法」之會計政策選擇並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益，以及前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用。此外，「淨利息」將取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定給付負債（資產）乘以折現率決定淨利息。

#### 5. 修訂國際會計準則第 36 號「非金融資產可回收金額之揭露」

IASB 於發布國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」時，同時修正國際會計準則第 36 號「資產減損」之揭露規定，導致公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額之揭露。本次國際會計準則第 36 號之修正係釐清公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，公司須增加揭露所採用之折現率。

#### 6. 國際財務報導解釋第 21 號「徵收款」

國際財務報導解釋第 21 號對政府依法所徵收之各類款項（簡稱徵收款）應於何時認列為負債提供指引，包含徵收時點與金額均已確定者，及徵收時點或金額尚不確定之負債準備。本公司於應納徵收款之交易或活動發生時，始應估列相關負債。因此，若支付義務係隨時間經過而發生（例如隨著企業收入之產生），相關負債亦應逐期認列；若支付義務係於達到特定門檻（例如營收達到特定金額）時產生，相關負債應於達到門檻時認列。

#### 7. 國際財務報導準則年度改善(2010-2012 年系列)

國際財務報導準則年度改善(2010-2012 年系列)修正國際會計準則第 24 號「關係人揭露」等若干準則。

國際會計準則第 24 號「關係人揭露」之修正係釐清，為本公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

#### 8. 國際財務報導準則年度改善(2011-2013 年系列)

國際財務報導準則年度改善(2011-2013 年系列)修正國際財務報導準則第 13 號及國際會計準則第 40 號等若干準則。

國際財務報導準則第 13 號之修正係對適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外（即「組合例外」）進行修正，以釐清該例外範圍包括國際會計準則第 39 號或國際財務報導準則第 9 號適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合國際會計準則第 32 號「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義亦然。

國際會計準則第 40 號之修正係釐清合併公司應同時依國際會計準則第 40 號及國際財務報導準則第 3 號判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。

本公司現正評估上述新準則或修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司財務報表之影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

編製本財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

##### (一) 遵循聲明

1. 本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製之首份年度財務報表。

2. 依上開編製準則編製 101 年 1 月 1 日資產負債表(以下簡稱「初始資產負債表」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報表所報導之

金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請詳附註十五說明。

## (二)編製基礎

除下列重要項目外，本財務報表係按歷史成本編製：

- (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
- (2)按公允價值衡量之備供出售金融資產。  
歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值。

## (三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

資產符合下列條件之一者列為流動資產，非屬流動資產者列為非流動資產：

- 1.企業預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.企業主要為交易目的而持有該資產；
- 3.企業預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

負債符合下列條件之一者列為流動負債，非屬流動負債者列為非流動負債：

- 1.企業預期於其正常營業週期中清償該負債；
- 2.企業主要為交易目的而持有該負債；
- 3.企業預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.企業不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。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，並不影響其分類。

本公司從事建造不動產部分，其營業週期長於一年，是以與建造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)現金及約當現金

現金及約當現金包含庫存現金、活期存款及隨時可轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

## (五)金融資產

- 1.本公司對備供出售及持有至到期日之金融商品係採交易日會計，於原始認列時，將金融商品以公允價值衡量，並加計取得或發行之交易成本。
- 2.本公司所持有或發行之金融商品，在原始認列後，依本公司持有或發行之目的，分為下列各類：

- (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產：係以公允價值評價且其價值變動列為當期損益。
- (2)備供出售金融資產：係以公允價值評價且其價值變動列為其他綜合損益。備供出售債務商品若有減損之客觀證據，則認列減損損失，後續期間減損金額減少，若該減損減少金額明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益。

備供出售金融資產投資產生之股利收入，係依國際會計準則第18號「收入」之規定，於本公司收取股利之權利確立時列入綜合損益表之「其他收入」。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，係以原始認列之成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」，若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公

允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益或其他綜合損益。

- (3)持有至到期日金融資產：係以攤銷後成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。若後續期間減損金額減少，且明顯與認列減損後發生之事件有關，則予以迴轉並認列為當期損益，該迴轉不使帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本。

#### (六)放款及應收款

應收帳款係屬原始產生之放款及應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具有重大性之情況除外。

#### (七)金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，應於資產負債表日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使金融資產之估計未來現金流量減少者，該金融資產則視為已減損。

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

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額，係按該資產之帳面金額與估計未來現金流量（已反映擔保品或保證金額）按該金融資產原始有效利率折現後現值之差額。

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

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

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

所有金融資產之減損損失，係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當應收帳款視為無法回收時，係沖銷備抵帳戶。惟原先已沖銷而後續回收之款項係貸記備抵帳戶。備抵帳戶之變動認列於損益。

#### (八)存貨

1. 本公司購入供建屋出售之土地，列入營建用地，興建中之土地，列入在建土地，俟該房屋及土地認列收入時，轉為當年度營業成本，未售部分轉為待售房地。本公司有關營建用地、在建房地及待售房地係以成本為入帳基礎，期末按成本與淨變現價值評價。

#### 2. 利息資本化

本公司購置土地在未辦妥所有權移轉登記前所支付之預付款項應負擔之利息費用予以資本化，列入土地成本。對於興建房屋期間有關土地及房屋建造成本所應負擔之借款利息予以資本化，列入在建房屋，以反映建屋成本。

#### (九)建造合約

依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該

建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

#### (十)投資關聯企業

1. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以消除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
5. 當公司處分關聯企業時，如喪失對關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，於處分時將被重分類為損益。

#### (十一)投資性不動產

係為賺取租金或資產增值或兩者兼具所持有之不動產(包括因該目的而建造中之不動產)。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之不動產，故將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本(包括交易成本)衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損後之金額衡量。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時開始提列折舊。

建築物及附屬設備採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本之餘額。本公司折舊係按下列耐用年數計提：建築物，55 年。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時，將投資性不動產除列。除列投資不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (十二)不動產、廠房及設備

用於商品生產或供管理目的而持有的不動產、廠房及設備，以取得成本為入帳基礎，並以減除所有累積折舊及累積減損後之金額於資產負債表中列示。

除土地外，所有不動產、廠房及設備折舊係採直線法於資產耐用年限內沖銷其成本減除殘值後之金額。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，應單獨提列折舊。本公司折舊係按下列耐用年數計提：建築物，55 年；辦公設備，3 至 5 年；其他設備，3 年。估計耐用年限、殘值及折舊方法於每一報導期間結束日進行檢視，任何估計變動之影響係以推延基礎處理。

不動產、廠房及設備項目於處分時，或預期該資產之繼續使用不會產生未來經濟效益時，予以除列。處分或報廢不動產、廠房及設備所產生之利益或損失，係以處分價款與資產帳面金額兩者間之差額，認列於損益。

### (十三)非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度認列資產減損之情況不存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。

### (十四)負債準備

1. 依國際會計準則第三十七號「負債準備，或有負債及或有資產」之規定，本公司依據內政部頒佈之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』提供房屋結構部分負責保固 15 年，固定建材及設備部分負責保固一年，本公司將依據過去經驗，將很有可能發生保固請求之最佳估計認列為保固負債準備。
2. 依國際會計準則第十八號「收入」之規定，若本公司有提供客戶額外付費始可享之展延保固，此保固金額可個別辨認，本公司應將該金額予以遞延並於服務履行期間認列收入。

### (十五)庫藏股票

本公司庫藏股票係按成本法處理，列為權益減項，並註明股數。

### (十六)收入、成本及費用之會計處理

投資興建房屋出售相關收入、成本及費用之主要會計處理方式如下：

#### 1. 營業收入

本公司委託營造廠興建預售房地專案，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品之銷售之規範認列銷貨收入，收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

#### 2. 營業成本

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」、「建坪比例法」或「評定現值法」，惟同一工地既經擇定後，不得變更。

#### 3. 營業費用

本公司因預售房屋及土地所發生之推銷費用，於發生年度列為當期費用。

### (十七)員工福利

#### 1. 退休金

##### (1)確定提撥計畫

在確定提撥計畫下，於員工提供服務而享有該提撥之權利時，將應支付金額認列為費用。

##### (2)確定福利計畫

A. 確定福利計畫係非屬確定提撥計畫之退休金計劃。確定福利計畫通常確定員工於退休時收取之退休福利金額，通常視一個或多個因素而定，例如年齡、服務年資及薪酬。確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採

用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債或政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

- B. 確定福利計畫產生之精算損益於發生當期認列於其他綜合損益，並立即轉列保留盈餘。
- C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。
- D. 期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

## 2. 員工分紅及董監酬勞

本公司之員工紅利及董監酬勞，係為當年度估列之費用，並依其性質列為營業成本或營業費用項下之適當會計科目，惟其實際發放數係依據次年度股東會之決議。嗣後股東會決議與財務報表估列數如有差異，視為估計變動，列為股東會決議年度當期損益。

## (十八) 所得稅

所得稅費用係指當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

當期所得稅負債係以當年度課稅所得為基礎。因有收益及費損係為其他年度之應課稅或可減除項目，或有非屬應課稅或可減除項目，致課稅所得不同於綜合損益表所報導之淨利。本公司當期所得稅相關負債係按報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率計算。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅，列為股東會決議年度費用。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係根據財務報表所載資產及負債帳面金額與計算課稅所得所採用相應課稅基礎兩者所產生之暫時性差異予以認列。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。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使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列遞延所得稅資產及負債。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一報導期間結束日予以重新檢視，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。

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，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量，係反映企業於報導期間結束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. 本年度之當期及遞延所得稅

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。

## (十九) 每股盈餘

每股盈餘之計算，係依國際會計準則第三十三號「每股盈餘」之規定處理，本公司係屬簡單資本結構之公司，故僅揭露基本每股盈餘。基本每股盈餘係以稅後淨利除以全期加權平均流通在外股數。因盈餘或資本公積轉增資而增加之股數，採追溯調整計算。

## 五、重大會計判斷、假設及估計不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得有關資產及負債帳面金額之資訊作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續予以檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於財務報導期間結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

### 1. 存貨之評價

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。

### 2. 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。

### 3. 不動產、廠房及設備減損

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

### 4. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

### 5. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能重大影響本公司確定福利義務之金額。

## 六、重要會計科目之說明

### (一)現金及約當現金

| 項 目           | 102.12.31  | 101.12.31  | 101.1.1    |
|---------------|------------|------------|------------|
| 零 用 金         | \$ 90      | \$ 70      | \$ 70      |
| 活 期 及 支 票 存 款 | 297,639    | 260,958    | 264,608    |
| 合 計           | \$ 297,729 | \$ 261,028 | \$ 264,678 |

### (二)應收票據及帳款淨額

| 項 目    | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|--------|-----------|-----------|---------|
| 應收票據   | \$ 400    | \$ 3,540  | \$ —    |
| 減：備抵呆帳 | —         | —         | —       |
| 應收票據淨額 | \$ 400    | \$ 3,540  | \$ —    |
| 應收帳款   | \$ 8,255  | \$ 1,412  | \$ 687  |
| 減：備抵呆帳 | —         | —         | —       |
| 應收帳款淨額 | \$ 8,255  | \$ 1,412  | \$ 687  |

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。款項收足或銀行核貸撥款時才予辦理過戶。

1. 本公司應收票據及帳款未有提供擔保之情形。
2. 本公司 102 年及 101 年 12 月 31 日並無應收帳款個別評估所產生之減損損失，且應收帳款並無逾期之情形。

### (三)存貨

| 項 目      | 102. 12. 31   | 101. 12. 31   | 101. 1. 1     |
|----------|---------------|---------------|---------------|
| 待售房地     | \$ 262,874    | \$ 444,236    | \$ 473,351    |
|          | 10,743,835    | 10,851,249    | 10,713,040    |
| 營建用地     |               |               |               |
| 在建房地     | 8,177,627     | 7,192,367     | 5,631,877     |
| 預付土地款    | —             | —             | 1,028,127     |
| 成 本      | 19,184,336    | 18,487,852    | 17,846,395    |
| 減：備抵跌價損失 | (112,997)     | (112,997)     | (113,322)     |
| 合 計      | \$ 19,071,339 | \$ 18,374,855 | \$ 17,733,073 |

#### (1)待售房地

| 工 地 名 稱    | 代 號   | 102. 12. 31 | 101. 12. 31 | 101. 1. 1  |
|------------|-------|-------------|-------------|------------|
| 宏 盛 博 第    | 盛 10A | \$ 2,234    | \$ 2,234    | \$ 3,039   |
| 伯 爵 特 區    | 灣 6   | 9,264       | 9,264       | 9,264      |
| 宏 盛 帝 寶    | 廣 1   | 186,543     | 346,955     | 346,955    |
| 信 義 帝 寶    | F11   | 64,833      | 65,536      | 65,536     |
| 宏 盛 我 城    | 經貿 66 | —           | 20,247      | 48,557     |
| 小 計        |       | 262,874     | 444,236     | 473,351    |
| 減：備抵存貨跌價損失 |       | (5,108)     | (5,108)     | (5,432)    |
| 合 計        |       | \$ 257,766  | \$ 439,128  | \$ 467,919 |

1. 待售房地係完工尚未出售之房屋及其持分土地，於所有權移轉及交屋時轉列營業成本。
2. 102 年及 101 年度並無利息支出予以資本化由在建房屋轉列待售房地之情形。
3. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，待售房地向保險公司投保之保額均為 37,800 仟元。
4. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日伯爵特區均有 9 個待售車位，宏盛博第分別有 3 個及 4 個待售車位，以信託方式存放在住戶名下。
5. 截至 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日待售房地提列備抵存貨跌價損失分別為伯爵特區均為 4,224 仟元，宏盛博第分別為 884 仟元、884 仟元及 1,208 仟元，宏盛博第因於 101 年 12 月出售車位，故認列存貨跌價回升利益 324 仟元，帳列營業成本減項。
6. 102 年 8 月，待售房地-宏盛帝寶之車位成本計 874 仟元轉供出租，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六（八）。
7. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，上列待售房地提供抵押情形，詳附註八。

## (2)營建用地

| 土 地 名 稱      | 102.12.31    | 101.12.31    | 101.1.1      |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. 基隆市中山區德安段 | \$ 210,725   | \$ 210,725   | \$ 210,725   |
| 2. 汐止區社后頂小段  | 8,310        | 8,310        | 8,310        |
| 3. 深坑區埔新段    | 510          | 510          | 510          |
| 4. 萬里區下萬里加投段 | 10,290       | 10,290       | 10,290       |
| 5. 士林區光華段    | 2,703        | 2,703        | 2,703        |
| 6. 中正區臨沂段    | 437,185      | 437,185      | 437,185      |
| 7. 淡水區淡海段    | 3,273,906    | 3,273,906    | 3,273,906    |
| 8. 淡水區新市段    | 2,270,545    | 2,426,726    | 2,914,061    |
| 9. 新莊區副都心    | 853,761      | 853,761      | 1,529,911    |
| 10. 北投區三合段   | 1,301,694    | 1,301,694    | -            |
| 11. 中山區長春段   | 2,325,439    | 2,325,439    | 2,325,439    |
| 12. 汐止區智興段   | 2,364        | -            | -            |
| 13. 士林區福林段   | 46,403       | -            | -            |
| 小 計          | 10,743,835   | 10,851,249   | 10,713,040   |
| 備抵存貨跌價損失     | ( 107,889)   | ( 107,889)   | ( 107,889)   |
| 合 計          | \$10,635,946 | \$10,743,360 | \$10,605,151 |

1. 營建用地係購入供建屋出售之土地，係規劃待建之土地(建築用地)，於房屋興建完工後轉列待售房地。
2. 102 年及 101 年度利息支出予以資本化列入營建用地之金額分別為 0 仟元及 4,112 仟元。
3. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，上列營建用地提供抵押情形，詳附註八。
4. 原淡水區新市段 141 地號分割為 141 及 141-1 地號，原帳列金額 977,673 仟元分割後分別為 487,335 仟元及 490,338 仟元，分割後之 141 地號於 101 年 5 月出售予其他關係人，出售價款為 938,960 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益 451,625 仟元，詳附註七。

## (3)在建房地

| 工 地 名 稱       | 102.12.31    | 101.12.31    | 101.1.1      |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 在建房屋：         |              |              |              |
| 1. 士林區福林段一福1  | \$ 422,518   | \$ 126,711   | \$ 31,254    |
| 2. 淡水區新市段一新1  | 72,709       | 69,939       | 46,247       |
| 3. 淡水區新市段一新2  | 156,696      | 18,998       | 15,604       |
| 4. 中山區長安段一捷四  | 1,286,950    | 973,034      | 403,067      |
| 5. 新莊區副都心一都一  | 29,176       | 22,966       | 12,859       |
| 6. 新莊區副都心一都二  | 130,964      | 18,097       | -            |
| 7. 新莊區副都心一都三  | 13,896       | 7,682        | -            |
| 小 計           | 2,112,909    | 1,237,427    | 509,031      |
| 在建土地：         |              |              |              |
| 1. 士林區福林段一福1  | 549,113      | 595,516      | 595,516      |
| 2. 淡水區新市段一新1  | 752,661      | 752,661      | 752,661      |
| 3. 淡水區新市段一新2  | 423,220      | 423,220      | 423,220      |
| 4. 中山區長安段一捷四  | 2,454,627    | 2,454,627    | 2,454,627    |
| 5. 內湖區石潭段一石潭  | -            | -            | 37,750       |
| 6. 新莊區副都心一都一  | 934,183      | 934,183      | 859,072      |
| 7. 新莊區副都心一都二  | 366,053      | 366,053      | -            |
| 8. 新莊區副都心一都三  | 428,680      | 428,680      | -            |
| 9. 淡水區新市段一海都2 | 156,181      | -            | -            |
| 小 計           | 6,064,718    | 5,954,940    | 5,122,846    |
| 合 計           | \$ 8,177,627 | \$ 7,192,367 | \$ 5,631,877 |

1. 在建房地係房屋興建中尚未完工之營建成本及其相關之土地成本，於房屋興建完工後轉列待售房地。
2. 102 年及 101 年度利息支出予以資本化列入在建房屋，其金額分別為 91,111 仟元及 69,562 仟元，詳附註六(二十六)。資本化利率分別為 1.80%~1.92%及 1.44%~1.92%。
3. 本公司與營造廠商工程合約書約定，工程施工中或一切事項發生意外與災害全由營造廠商事先向保險公司投保。
4. 本公司依大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書約定，將在建土地一長安段一小段 210 地號之土地產權先行過戶予台北市政府名下。
5. 本公司於 101 年 1 月出售本公司所有座落於台北市內湖區石潭段三小段 647 地號土地予非關係人，出售時帳面成本為 37,751 仟元，出售價款為 76,629 仟元，處分利益 38,878 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益項下。
6. 本公司與其他建商於 102 年 8 月簽訂不動產合作興建契約書，由本公司提供新北市新市段一海都 2 之土地與其以合建分屋方式合作興建。
7. 本公司和亞昕開發股份有限公司(以下簡稱亞昕公司)簽訂共同購地協議書，共同投資購買台北市中山區長安段一小段 210 地號土地(捷四基地)由本公司取得土地所有權百分之六十，亞昕公司取得百分之四十；並由亞昕公司為代表和土地出售人簽訂土地買賣契約書，合約總價為新台幣 4,050,000 仟元，已於 95 年 9 月 15 日取得土地，並於 96 年度中交付信託予台北富邦商業銀行；而於 98 年 6 月亞昕公司將其土地轉售予宏泰人壽保險股份有限公司，並同意承受土地所有權人之一切權利義務，同時配合辦理與富邦銀行信託人變更暨台北市政府捷運局變更合作，上述變更情形，詳附註九(三)。

(四)其他金融資產-流動

| 項 目          | 102.12.31           | 101.12.31        | 101.1.1          |
|--------------|---------------------|------------------|------------------|
| 受限制銀行存款-信託專戶 | \$ 1,353,971        | \$ —             | \$ —             |
| 質押定存單        | 35,090              | 42,847           | 82,197           |
| 合 計          | <u>\$ 1,389,061</u> | <u>\$ 42,847</u> | <u>\$ 82,197</u> |

(五)備供出售金融資產-非流動

| 被 投 資 公 司 名 稱  | 102.12.31         | 101.12.31         | 101.1.1           |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 群益金鼎證券(股)公司    | \$ 42,630         | \$ 42,630         | \$ 42,630         |
| 台灣工業銀行(股)公司    | 467,600           | 467,600           | 467,600           |
| 林口育樂事業(股)公司    | 4,740             | 4,740             | 4,740             |
| 菁山溫泉開發興業(股)公司  | 50                | 50                | 50                |
| 小計             | 515,020           | 515,020           | 515,020           |
| 加：備供出售金融資產評價調整 | 30,871            | 75,474            | (7,370)           |
| 減：累計減損         | (50)              | (50)              | —                 |
| 合 計            | <u>\$ 545,841</u> | <u>\$ 590,444</u> | <u>\$ 507,650</u> |

1. 菁山溫泉開發興業(股)公司已於 101 年 7 月 9 日停業，本公司已於 101 年 12 月認列減損損失 50 仟元。
2. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，備供出售金融資產提供作為借款之擔保情形，詳附註八。

(六)採用權益法之投資

| 被投資公司名稱   | 102.12.31  | 101.12.31  | 101.1.1    |
|-----------|------------|------------|------------|
| 助群營造(股)公司 | \$ 157,655 | \$ 158,033 | \$ 149,995 |

1. 本公司主要關聯企業之彙總性財務資訊如下：

| 102年12月31日 | 資產           | 負債         | 收入           | 本期損益      | 持股比例   |
|------------|--------------|------------|--------------|-----------|--------|
| 助群營造(股)公司  | \$ 1,309,499 | \$ 580,988 | \$ 1,024,567 | \$ 16,936 | 21.76% |
| 101年12月31日 | 資產           | 負債         | 收入           | 本期損益      | 持股比例   |
| 助群營造(股)公司  | \$ 1,352,568 | \$ 625,157 | \$ 1,189,036 | \$ 39,123 | 21.76% |
| 101年1月1日   | 資產           | 負債         | 收入           | 本期損益      | 持股比例   |
| 助群營造(股)公司  | \$ 1,159,623 | \$ 469,160 | \$ 1,152,690 | \$ 42,047 | 21.76% |

2. 本公司依被投資公司同期間經會計師查核之財務報表按權益法認列之關聯企業及合資損益之份額暨其他綜合損益之份額明細如下：

(1) 本公司所享有關聯企業損益之份額

| 被投資公司名稱   | 102年度    | 101年度    |
|-----------|----------|----------|
| 助群營造(股)公司 | \$ 3,069 | \$ 8,513 |

(2) 本公司所享有關聯企業其他綜合損益之份額

| 被投資公司名稱   | 102年度    | 101年度    |
|-----------|----------|----------|
| 助群營造(股)公司 | \$ 4,079 | \$ 7,745 |

(七)不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備淨額明細如下：

| 項 目         | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1  |
|-------------|-----------|-----------|----------|
| 辦公設備淨額      | \$ 1,601  | \$ 1,732  | \$ 2,210 |
| 其他設備淨額      | 1,161     | 907       | 1,838    |
| 不動產、廠房及設備淨額 | \$ 2,762  | \$ 2,639  | \$ 4,048 |

2. 不動產、廠房及設備淨額變動明細如下：

| 成本           | 辦公設備     | 其他設備      | 合 計       |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| 102年1月1日餘額   | \$ 7,111 | \$ 14,003 | \$ 21,114 |
| 增添－源自購買      | 251      | 612       | 863       |
| 減少－報廢        | (15)     | (7,946)   | (7,961)   |
| 102年12月31日餘額 | 7,347    | 6,669     | 14,016    |
| 累計折舊         |          |           |           |
| 102年1月1日餘額   | \$ 5,379 | \$ 13,096 | \$ 18,475 |
| 折舊費用         | 382      | 340       | 722       |
| 減少－報廢        | (15)     | (7,928)   | (7,943)   |
| 102年12月31日餘額 | 5,746    | 5,508     | 11,254    |
| 不動產、廠房及設備淨額  | \$ 1,601 | \$ 1,161  | \$ 2,762  |

| 成本           | 辦公設備     | 其他設備      | 合 計       |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| 101年1月1日餘額   | \$ 7,111 | \$ 13,557 | \$ 20,668 |
| 增添－源自購買      | —        | 446       | 446       |
| 101年12月31日餘額 | 7,111    | 14,003    | 21,114    |
| 累計折舊         |          |           |           |
| 101年1月1日餘額   | \$ 4,901 | \$ 11,719 | \$ 16,620 |
| 折舊費用         | 478      | 1,377     | 1,855     |
| 101年12月31日餘額 | 5,379    | 13,096    | 18,475    |
| 不動產、廠房及設備淨額  | \$ 1,732 | \$ 907    | \$ 2,639  |

3. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，上列不動產、廠房及設備之投保金額均為 14,000 仟元。
4. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，上列不動產、廠房及設備並無提供作為借款擔保之情形。

(八)投資性不動產

1. 投資性不動產淨額明細如下：

| 項 目      | 102.12.31           | 101.12.31           | 101.1.1             |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 土地淨額     | \$ 768,323          | \$ 813,471          | \$ 813,471          |
| 建築物淨額    | 462,608             | 515,984             | 527,007             |
| 投資性不動產淨額 | <u>\$ 1,230,931</u> | <u>\$ 1,329,455</u> | <u>\$ 1,340,478</u> |

2. 投資性不動產淨額變動明細如下：

| 成 本               | 土地                | 建築物               | 合 計                 |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 102 年 1 月 1 日餘額   | \$ 850,161        | \$ 604,579        | \$ 1,454,740        |
| 增添－內部移轉（註 1）      | 438               | 436               | 874                 |
| 減少－處分（註 2）        | (45,586)          | (46,666)          | (92,252)            |
| 102 年 12 月 31 日餘額 | <u>805,013</u>    | <u>558,349</u>    | <u>1,363,362</u>    |
| 累計折舊及減損           |                   |                   |                     |
| 102 年 1 月 1 日餘額   | \$ 36,690         | \$ 88,595         | \$ 125,285          |
| 折舊費用              | —                 | 10,916            | 10,916              |
| 減少－處分（註 2）        | —                 | (3,770)           | (3,770)             |
| 102 年 12 月 31 日餘額 | <u>36,690</u>     | <u>95,741</u>     | <u>132,431</u>      |
| 投資性不動產淨額          | <u>\$ 768,323</u> | <u>\$ 462,608</u> | <u>\$ 1,230,931</u> |

註 1：102 年 8 月，待售房地-宏盛帝寶之車位成本計 874 仟元轉供出租，由待售房地轉列投資性不動產項下，詳附註六（三）。

註 2：本公司於 102 年 11 月處分投資性不動產之帳面價值為 88,482 仟元，出售價款為 425,757 仟元，處分利益 337,275 仟元，帳列處分投資性不動產利益項下。

| 成 本               | 土地                | 建築物               | 合 計                 |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 101 年 1 月 1 日餘額   | \$ 850,161        | \$ 604,579        | \$ 1,454,740        |
| 增添－內部移轉           | —                 | —                 | —                   |
| 101 年 12 月 31 日餘額 | <u>850,161</u>    | <u>604,579</u>    | <u>1,454,740</u>    |
| 累計折舊及減損           |                   |                   |                     |
| 101 年 1 月 1 日餘額   | \$ 36,690         | \$ 77,572         | \$ 114,262          |
| 折舊費用              | —                 | 11,023            | 11,023              |
| 101 年 12 月 31 日餘額 | <u>36,690</u>     | <u>88,595</u>     | <u>125,285</u>      |
| 投資性不動產淨額          | <u>\$ 813,471</u> | <u>\$ 515,984</u> | <u>\$ 1,329,455</u> |

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

|                           | 102 年度           | 101 年度           |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 投資性不動產之租金收入               | <u>\$ 29,769</u> | <u>\$ 28,812</u> |
| 當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用 | <u>\$ 19,190</u> | <u>\$ 17,761</u> |

4. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，上列投資性不動產提供作為借款擔保情形，詳附註八。

5. 本公司所持有之投資性不動產之公允價值於102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日分別為1,901,866仟元、2,228,654仟元及2,192,672仟元。該公允價值主要係參酌獨立估價師評估報告及土地公告現值，並考量經濟環境及市場交易價格之變動情形評估而來。
6. 截至102年及101年12月31日止，上列投資性不動產之投保金額分別為648,000仟元及66,300仟元。

(九)無形資產

1. 無形資產淨額明細表如下：

| 項 目    | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|--------|-----------|-----------|---------|
| 電腦軟體淨額 | \$ 848    | \$ —      | \$ —    |

2. 無形資產變動明細表如下：

| 成本           | 電腦軟體  |
|--------------|-------|
| 102年1月1日餘額   | —     |
| 增添—單獨取得者     | 1,021 |
| 102年12月31日餘額 | 1,021 |
| 累計攤銷         |       |
| 102年1月1日餘額   | —     |
| 本期攤提數        | 173   |
| 102年12月31日餘額 | 173   |
| 電腦軟體淨額       | 848   |

(十)其他非流動資產—其他

| 項 目 | 102.12.31  | 101.12.31  | 101.1.1    |
|-----|------------|------------|------------|
| 土 地 | \$ 588,983 | \$ 588,983 | \$ 302,717 |

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，已辦理信託登記予本公司之其他關係人名下，且與其簽訂協議，約定俟台北市政府核准容積移轉時，再行正式移轉登記予本公司，詳附註七。

(十一)短期借款

| 借款性質 | 102.12.31    | 擔保品               |
|------|--------------|-------------------|
| 銀行借款 |              |                   |
| 擔保借款 | \$ 1,467,750 | 在建土地、待售房地、營建用地    |
| 信用借款 | 1,339,000    | 無                 |
| 合 計  | \$ 2,806,750 |                   |
| 借款性質 | 101.12.31    | 擔保品               |
| 銀行借款 |              |                   |
| 擔保借款 | \$ 1,605,000 | 在建土地、待售房地、投資性不動產  |
| 信用借款 | 1,156,000    | 無                 |
| 合 計  | \$ 2,761,000 |                   |
| 借款性質 | 101.1.1      | 擔保品               |
| 銀行借款 |              |                   |
| 擔保借款 | \$ 1,650,000 | 在建土地、備供出售金融資產—非流動 |
| 信用借款 | 550,000      | 無                 |
| 合 計  | \$ 2,200,000 |                   |

1. 本公司 102 年及 101 年度短期借款利率區間分別為 1.426%~2.25%及 1.24%~2.25%。
2. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，短期借款未使用額度分別為 100,000 仟元及 400,000 仟元。
3. 本公司提供資產作為借款抵押擔保情形，詳附註八。

(十二)應付短期票券

| 項 目      | 102.12.31           | 101.12.31           | 101.1.1             |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 應付短期票券   | \$ 3,343,000        | \$ 2,328,000        | \$ 1,875,000        |
| 減：折價     | (6,757)             | (2,227)             | (2,350)             |
| 應付短期票券淨額 | <u>\$ 3,336,243</u> | <u>\$ 2,325,773</u> | <u>\$ 1,872,650</u> |

1. 本公司 102 年及 101 年度應付短期票券利率區間分別為 0.60%~2.078%及 0.68%~1.89%。
2. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，應付短期票券未使用額度分別為 239,000 仟元及 550,000 仟元。
3. 本公司提供資產作為借款抵押擔保情形，詳附註八。

(十三)其他應付款

| 項 目      | 102.12.31         | 101.12.31        | 101.1.1          |
|----------|-------------------|------------------|------------------|
| 應付土地款    | \$ 45,000         | \$ 45,000        | \$ 53,145        |
| 其他應付款－其他 | 57,997            | 18,776           | 16,657           |
| 合 計      | <u>\$ 102,997</u> | <u>\$ 63,776</u> | <u>\$ 69,802</u> |

(十四)預收房地款

| 項 目   | 102.12.31           | 101.12.31        | 101.1.1          |
|-------|---------------------|------------------|------------------|
| 預收房屋款 | \$ 217,110          | \$ 11,998        | \$ 2,407         |
| 預收土地款 | 1,607,611           | 32,802           | 26,820           |
| 合 計   | <u>\$ 1,824,721</u> | <u>\$ 44,800</u> | <u>\$ 29,227</u> |

(十五)長期借款

| 銀行名稱           | 借款性質 | 102.12.31           | 契約期間                | 擔 保 品 |
|----------------|------|---------------------|---------------------|-------|
| 華南營業           | 抵押借款 | \$ 356,000          | 101.08.06~104.08.06 | 在建土地  |
| 兆豐松南           | 抵押借款 | 255,000             | 101.06.15~105.06.15 | 營建用地  |
| 中信營業           | 信用借款 | 1,580,000           | 100.03.28~103.09.28 | 無     |
| 合庫敦化           | 抵押借款 | 625,000             | 101.11.30~104.11.30 | 營建用地  |
| 台銀松江           | 抵押借款 | 795,000             | 101.08.13~106.08.13 | 營建用地  |
| 富邦安和           | 抵押借款 | 700,000             | 101.08.29~103.08.29 | 營建用地  |
| 富邦安和           | 抵押借款 | 1,250,000           | 100.08.01~103.07.31 | 營建用地  |
| 富邦安和           | 抵押借款 | 275,000             | 102.09.25~106.09.25 | 在建土地  |
| 小 計            |      | 5,836,000           |                     |       |
| 減：一營業週期內到期長期借款 |      | ( 3,540,000)        |                     |       |
| 一營業週期以後到期部份    |      | <u>\$ 2,296,000</u> |                     |       |

| 銀行名稱           | 借款性質 | 101.12.31          | 契約期間                | 擔保品  |
|----------------|------|--------------------|---------------------|------|
| 合庫敦化           | 抵押借款 | \$ 795,000         | 101.11.30~104.11.30 | 營建用地 |
| 華南營業           | 抵押借款 | 356,000            | 101.08.06~104.08.06 | 在建土地 |
| 富邦安和           | 抵押借款 | 700,000            | 101.08.29~103.08.29 | 營建用地 |
| 富邦安和           | 抵押借款 | 441,000            | 100.08.01~103.07.31 | 營建用地 |
| 新光松安           | 抵押借款 | 584,000            | 99.11.18~102.11.18  | 營建用地 |
| 台銀松江           | 抵押借款 | 995,000            | 101.08.13~106.08.13 | 營建用地 |
| 兆豐松南           | 信用借款 | 260,000            | 101.06.15~105.06.15 | 營建用地 |
| 中信營業           | 信用借款 | 1,580,000          | 100.03.28~102.09.28 | 無    |
| 合計             |      | 5,711,000          |                     |      |
| 減：一營業週期內到期長期借款 |      | (2,174,000)        |                     |      |
| 一營業週期以後到期部份    |      | <u>\$3,537,000</u> |                     |      |

| 銀行名稱           | 借款性質 | 100.12.31           | 契約期間                | 擔保品           |
|----------------|------|---------------------|---------------------|---------------|
| 合庫敦化           | 抵押借款 | \$ 795,000          | 96.11.30~101.11.30  | 營建用地          |
| 富邦營業           | 抵押借款 | 680,000             | 97.01.25~102.12.13  | 營建用地          |
| 富邦安和           | 抵押借款 | 950,000             | 100.08.01~103.07.31 | 營建用地          |
| 新光民生           | 抵押借款 | 584,000             | 99.11.18~102.11.18  | 營建用地          |
| 台銀松江           | 抵押借款 | 1,070,000           | 96.08.13~101.08.13  | 營建用地          |
| 中信營業           | 信用借款 | 1,000,000           | 100.03.28~102.09.28 | 無             |
| 安泰營業           | 抵押借款 | 340,000             | 99.11.30~102.11.30  | 營建用地、<br>在建土地 |
| 合計             |      | 5,419,000           |                     |               |
| 減：一營業週期內到期長期借款 |      | (1,865,000)         |                     |               |
| 一營業週期以後到期部份    |      | <u>\$ 3,554,000</u> |                     |               |

1. 102 年及 101 年 1 月至 12 月長期借款利率區間分別為 1.80%~2.63%及 1.75%~2.63%。

2. 截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，長期借款未使用額度分別為 750,000 仟元及 809,000 仟元。

3. 本公司提供資產作為上述借款之擔保情形，詳附註八。

4. 償還方式：

(1) 台銀松江：按月付息，以 101 年 8 月 13 日為第一期，本金以每 6 個月為 1 期，共分 11 期，第 1 至 10 期每期還本 5,000 仟元，若建案無法於 102 年 8 月 13 日前動工興建，應再額外還本 190,000 仟元，餘欠本金到期全部清償。因該建案未於期限內動工興建，本公司已於 102 年 8 月依約定額外償還本金 190,000 仟元。

(2) 中信營業：按月付息，到期時本金一次償還，可循環動用。

(3) 合庫敦化：按月付息，自轉期日起第一年按季償還每期本金 42,500 仟元，剩餘本金 625,000 仟元以售屋款至少七成以上償還或到期清償。

(4) 富邦安和：按月付息，本金隨時動支，隨時清償。

上述以外之借款銀行：按月付息，到期時本金一次償還。

(十六)負債準備

|                   | 保固負債準備   |
|-------------------|----------|
| 102 年 1 月 1 日餘額   | \$ 3,138 |
| 本期認列負債準備          | 1,360    |
| 本期已發生且沖減          | (150)    |
| 102 年 12 月 31 日餘額 | \$ 4,348 |

|                   | 保固負債準備   |
|-------------------|----------|
| 101 年 1 月 1 日餘額   | \$ 2,959 |
| 本期認列負債準備          | 179      |
| 本期已發生且沖減          | —        |
| 101 年 12 月 31 日餘額 | \$ 3,138 |

1. 負債準備分析如下：

| 項 目 | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1  |
|-----|-----------|-----------|----------|
| 非流動 | \$ 4,348  | \$ 3,138  | \$ 2,959 |

2. 負債準備係依歷史經驗、管理階層的判斷及其他已知原因估計可能發生之成本。

(十七)退職後福利計畫

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 6 %提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。

(2) 確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

|            | 102.12.31   | 101.12.31   | 101.1.1     |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| 確定福利義務     | (\$ 32,309) | (\$ 15,560) | (\$ 14,506) |
| 計畫資產公允價值   | 12,786      | 12,535      | 11,146      |
| 提撥狀況       | ( 19,523)   | ( 3,025)    | ( 3,360)    |
| 未認列前期服務成本  | ( 232)      | ( 291)      | ( 349)      |
| 應計退休金負債帳列數 | (\$ 19,755) | (\$ 3,316)  | (\$ 3,709)  |

確定福利義務之現值變動如下：

|           | 102 年度    | 101 年度    |
|-----------|-----------|-----------|
| 期初之確定福利義務 | \$ 15,560 | \$ 14,506 |
| 當期服務成本    | 390       | 181       |
| 利息成本      | 458       | 254       |
| 精算損失      | 17,928    | 619       |
| 確定福利義務支付數 | (2,027)   | —         |
| 期末之確定福利義務 | \$ 32,309 | \$ 15,560 |

計畫資產公允價值變動如下：

|             | 102 年度    | 101 年度    |
|-------------|-----------|-----------|
| 期初之計畫資產公允價值 | \$ 12,535 | \$ 11,146 |
| 計畫資產之預期報酬   | 313       | 234       |
| 計畫資產損失      | (147)     | (120)     |
| 雇主提撥數       | 2,112     | 1,275     |
| 福利支付數       | (2,027)   | —         |
| 期末之計畫資產公允價值 | \$ 12,786 | \$ 12,535 |

(3) 本公司認列確定福利計畫之費用金額如下：

| 項 目       | 102 年度 | 101 年度 |
|-----------|--------|--------|
| 確定福利計畫之費用 | \$ 477 | \$ 142 |

(4) 102 年及 101 年度本公司認列於其他綜合損益之確定福利計畫精算損失分別為 18,075 仟元及 739 仟元。

(5) 有關退休金之精算假設彙總如下：

|            | 102. 12. 31 | 101. 12. 31 | 101. 1. 1 |
|------------|-------------|-------------|-----------|
| 折現率        | 2.000%      | 1.625%      | 1.750%    |
| 長期平均調薪率    | 1.000%      | 1.000%      | 1.250%    |
| 計畫資產之預期報酬率 | 2.000%      | 1.875%      | 2.000%    |

(6) 經驗調整之歷史資訊如下：

|           | 102. 12. 31 | 101. 12. 31 |
|-----------|-------------|-------------|
| 確定福利義務    | (\$ 32,309) | (\$ 15,560) |
| 計畫資產公允價值  | 12,786      | 12,535      |
| 提撥短絀      | (\$ 19,523) | (\$ 3,025)  |
| 計畫負債之經驗調整 | (\$ 17,928) | (\$ 619)    |
| 計畫資產之經驗調整 | (\$ 147)    | (\$ 120)    |

(7) 截至 102 年 12 月 31 日止，本公司之確定福利計畫預期於 103 年度提撥 680 仟元。

2. (1) 本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，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。

(2) 本公司認列確定提撥計畫之費用金額如下：

| 項 目       | 102 年度   | 101 年度   |
|-----------|----------|----------|
| 確定提撥計畫之費用 | \$ 1,822 | \$ 1,091 |

#### (十八) 股本

|       | 102. 12. 31  | 101. 12. 31  | 101. 1. 1    |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 額定股本  | \$ 8,000,000 | \$ 8,000,000 | \$ 8,000,000 |
| 已發行股本 | \$ 5,890,910 | \$ 5,890,910 | \$ 5,934,530 |

本公司於 101 年 1 月 17 日經董事會決議買回庫藏股票，於 101 年 1 月 17 日至同年 3 月 17 日止共計以 28,679 仟元買回庫藏股票 2,030 仟股，每股面額 10 元，業經行政院金融監督管理委員會金管證交字第 1010010795 號函核准，本公司並於 101 年 3 月 27 日經董事會決議以 101 年 3 月 29 日為註銷庫藏股之減資基準日，已於 101 年 4 月 10 日辦妥變更登記。

本公司於101年5月28日經董事會決議買回庫藏股票，於101年5月28日至同年7月27日止共計以34,182仟元買回庫藏股票2,332仟股，每股面額10元，業經行政院金融監督管理委員會金管證交字第1010035002號函核准，本公司並於101年7月31日經董事會決議，以101年8月2日為註銷庫藏股之減資基準日，已於101年8月10日辦妥變更登記。

截至102年及101年12月31日止，本公司額定股本均為8,000,000仟元，實收股本均為5,890,910仟元，每股面額10元，計均為589,091仟股。

#### (十九)資本公積

| 項 目    | 102.12.31    | 101.12.31    | 101.1.1      |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 發行溢價   | \$ 2,700,356 | \$ 2,700,356 | \$ 2,720,351 |
| 庫藏股票交易 | 52,702       | 52,702       | 51,948       |
| 處分資產增益 | 5            | 5            | 5            |
| 其他     | 9,503        | 9,503        | 9,503        |
| 合 計    | \$ 2,762,566 | \$ 2,762,566 | \$ 2,781,807 |

依公司法規定，資本公積除填補虧損外，不得使用之；公司無虧損者，得以超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與所得產生之資本公積按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依發行人募集與

發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

#### (二十)保留盈餘

| 102年12月31日： | 法定盈餘公積     | 特別盈餘公積    | 未分配盈餘         |
|-------------|------------|-----------|---------------|
| 86年度(含)以前盈餘 | \$ —       | \$ 5,099  | \$ —          |
| 87年至98年度盈餘  | 691,572    | 14,943    | 542,036       |
| 99年度(含)以後盈餘 | 227,523    | 5,469     | ( 679,985 )   |
| 合 計         | \$ 919,095 | \$ 25,511 | (\$ 137,949 ) |
| 101年12月31日： | 法定盈餘公積     | 特別盈餘公積    | 未分配盈餘         |
| 86年度(含)以前盈餘 | \$ —       | \$ 5,099  | \$ —          |
| 87年至98年度盈餘  | 691,572    | 14,943    | 542,036       |
| 99年度(含)以後盈餘 | 197,990    | 5,469     | 102,638       |
| 合 計         | \$ 889,562 | \$ 25,511 | 644,674       |

##### 1. 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後盈餘提列10%為法定盈餘公積，直至該公積累積數等於資本總額為止。法定盈餘公積得供彌補虧損之用，公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收資本25%之部分按股東原有股份之比例發給新股或現金。

##### 2. 特別盈餘公積

本公司依金管會101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，於首次採用國際財務報導準則時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數(利益)，因選擇適用國際財務報導準則第1號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用國際財務報導準則產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後公司因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用國際財務報導準則所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損。嗣後有盈餘年度且首次採用國際財務報導準則時所提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。

分派盈餘時，並應就帳列其他股東權益減項淨額(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額)與首次採用國際財務報導準則特別盈餘已提列數額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，可就迴轉金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

### 3. 未分配盈餘

本公司盈餘分配時，若分配屬於 86 年度(含)以前之未分配盈餘，股東將不獲配股東可扣抵稅額。若分配屬於 87 年度(含)以後之未分配盈餘，則股東可按盈餘分配基準日之稅額扣抵比率，計算可獲配之股東可扣抵稅額。

### 4. 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，其中分配董監事酬勞在百分之三以下，員工紅利為百分之零點五。股東所分派之現金股利，不得低於股東股利總數百分之十。

### 5. 盈餘分配

本公司 102 年 6 月 25 日及 101 年 6 月 22 日之股東常會，分別決議 101 年及 100 年度盈餘分配案，列示如下：

| 項 目    | 101 年度            |         | 100 年度(註)         |         |
|--------|-------------------|---------|-------------------|---------|
|        | 盈餘分配案             | 每股股利(元) | 盈餘分配案             | 每股股利(元) |
| 法定盈餘公積 | \$ 29,533         |         | \$ 89,180         |         |
| 特別盈餘公積 | —                 |         | 5,469             |         |
| 現金股利   | 589,091           | \$ 1.00 | 706,909           | \$ 1.20 |
|        | <u>\$ 618,624</u> |         | <u>\$ 801,558</u> |         |
| 董監事酬勞  | \$ 2,975          |         | \$ 3,584          |         |
| 員工紅利   | <u>\$ 2,975</u>   |         | <u>\$ 3,584</u>   |         |

註：本公司 101 年 8 月 28 日經董事會決議通過，依流通在外股數計算調整 100 年度盈餘分配表中分配之員工紅利、董監酬勞及股東紅利等金額，本公司第四次庫藏股業已於 101 年 7 月 27 日期間屆滿，共計買回 2,332 仟股，流通在外股數由 591,423 仟股減少為 589,091 仟股，故調整盈餘分配表中相關數據，原股東紅利 709,707 仟元(每股 1.2 元)、董監酬勞 3,584 仟元、員工紅利 3,584 仟元，調整後為股東紅利 706,909 仟元(每股 1.2 元)、董監酬勞 3,570 仟元、員工紅利 3,570 仟元。

101 年及 100 年度上述股利分配議案業經董事會決議分別以 102 年 8 月 13 日及 101 年 8 月 14 日為除權(息)基準日。

### 6. 員工分紅及董監事酬勞

本公司員工分紅與董監事酬勞之配發方式，係依據本公司章程規定，每年度決算後如有盈餘，除依法繳納營利事業所得稅及彌補以往年度虧損外，分配如下：

(1)先提撥百分之十為法定盈餘公積及就當年度發生之股東權益減項金額提列特別盈餘公積。

(2)加計上一年度累積未分配盈餘後，由董事會擬具分配辦法，提請股東會承認後分配之，其中分配董監事酬勞在百分之三以下，員工紅利為百分之零點五，股東分配之現金股利，不得低於股東股利總數之百分之十。

本公司 102 年度因累積虧損，故未估列員工紅利及董監酬勞。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。

本公司 101 年度盈餘分配案業經董事會擬議及股東會決議通過，實際配發之員工紅利及董監酬勞均為 2,975 仟元，與原估列金額並無差異。

本公司 102 年度虧損撥補表業經 103 年 3 月 27 日董事會決議通過。

有關董事會通過擬議及股東會決議盈餘分派暨配發員工紅利及董監酬勞之相關資訊，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

#### (二十一)庫藏股票

1. 本公司 100 年 10 月 5 日經董事會決議，於 100 年 10 月 6 日至 100 年 12 月 5 日間，以每股 8.37 元～20.24 元之價格，買回公司股份 20,000 仟股，截至該執行期間結束，累計買回 18,322 仟股，總成本 257,728 仟元。100 年 12 月復經董事會決議註銷庫藏股 18,322 仟股並於 101 年 1 月完成銷除股份變更登記。
2. 本公司 101 年 1 月 17 日經董事會決議，於 101 年 1 月 18 日至 101 年 3 月 17 日間，以每股 9.17 元～19.62 元之價格，買回公司股份 20,000 仟股，截至該執行期間結束，累計買回 2,030 仟股，總成本 28,679 仟元。101 年 3 月復經董事會決議註銷庫藏股 2,030 仟股並於同年 4 月完成銷除股份變更登記。
3. 本公司 101 年 5 月 28 日經董事會決議，於 101 年 5 月 28 日至 101 年 7 月 27 日間，以每股 10.05 元～22.11 元之價格，買回公司股份 10,000 仟股，截至該執行期間結束，累計買回 2,332 仟股，總成本 34,182 仟元。101 年 8 月復經董事會決議註銷庫藏股 2,332 仟股並於同年 8 月完成銷除股份變更登記。
4. 證券交易法規定公司對買回已發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積之金額。
5. 本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。

#### (二十二)其他權益項目

| 項 目             | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1     |
|-----------------|-----------|-----------|-------------|
| 備供出售金融資產未實現(損)益 | \$ 36,124 | \$ 76,135 | \$ (14,990) |

其他權益項目之變動數如下：

|                           | 備供出售金融資產<br>未實現(損)益 |
|---------------------------|---------------------|
| 102 年 1 月 1 日             | \$ 76,135           |
| 備供出售金融資產評價調整              | (44,603)            |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | 4,592               |
| 102 年 12 月 31 日           | \$ 36,124           |
| 101 年 1 月 1 日             | \$ (14,990)         |
| 備供出售金融資產評價調整              | 82,844              |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | 8,281               |
| 101 年 12 月 31 日           | \$ 76,135           |

#### (二十三)營業收入

|      | 102 年度     | 101 年度    |
|------|------------|-----------|
| 銷貨收入 | \$ 799,921 | \$ 56,592 |
| 租賃收入 | 29,966     | 28,812    |
| 合 計  | \$ 829,887 | \$ 85,404 |

## (二十四)費用性質之額外資訊

|              | 102 年度           | 101 年度           |
|--------------|------------------|------------------|
| 折舊及攤銷費用      |                  |                  |
| 不動產、廠房及設備之折舊 | \$ 722           | \$ 1,855         |
| 投資性不動產之折舊    | 10,916           | 11,023           |
| 無形資產之攤銷      | 173              | —                |
| 合 計          | <u>\$ 11,811</u> | <u>\$ 12,878</u> |

## (二十五)員工福利費用

|          | 102 年度           | 101 年度           |
|----------|------------------|------------------|
| 薪資費用     | \$ 42,929        | \$ 32,005        |
| 勞健保費用    | 3,722            | 2,425            |
| 退休金費用    | 2,299            | 1,233            |
| 其他員工福利費用 | 1,862            | 889              |
| 合 計      | <u>\$ 50,812</u> | <u>\$ 36,552</u> |

## (二十六)營業外收入及支出

## (1)其他收入

|         | 102 年度           | 101 年度           |
|---------|------------------|------------------|
| 利息收入    | \$ 1,863         | \$ 999           |
| 股利收入    | 16,618           | 16,940           |
| 其他收入-其他 | 4,118            | 105              |
| 合 計     | <u>\$ 22,599</u> | <u>\$ 18,044</u> |

## (2)其他利益及損失

|               | 102 年度            | 101 年度            |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 處分不動產、廠房及設備利益 | \$ —              | \$ 490,503        |
| 處分投資性不動產利益    | 337,275           | —                 |
| 處分不動產、廠房及設備損失 | (18)              | —                 |
| 什項支出          | —                 | (200)             |
| 減損損失          | —                 | (50)              |
| 合 計           | <u>\$ 337,257</u> | <u>\$ 490,253</u> |

## (3)財務成本

|                | 102 年度            | 101 年度            |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 利息費用           |                   |                   |
| 銀行借款利息         | \$ 230,441        | \$ 184,631        |
| 減：符合要件之資產資本化金額 | (91,111)          | (73,674)          |
| 合 計            | <u>\$ 139,330</u> | <u>\$ 110,957</u> |
| 符合要件之資產資本化金額明細 |                   |                   |
| 在建房屋           | \$ 91,111         | \$ 69,562         |
| 營建用地           | —                 | 4,112             |
| 合 計            | <u>\$ 91,111</u>  | <u>\$ 73,674</u>  |

## (二十七)其他綜合損益

|                           | 102 年度             | 101 年度           |
|---------------------------|--------------------|------------------|
| 備供出售金融資產未實現評價損益           | \$ (44,603)        | \$ 82,844        |
| 確定福利計算精算損失                | (18,075)           | (739)            |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | 4,079              | 7,745            |
| 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅         | —                  | —                |
| 合 計                       | <u>\$ (58,599)</u> | <u>\$ 89,850</u> |

(二十八)所得稅

1. 本公司所得稅費用之明細如下：

|          | 102 年度           | 101 年度           |
|----------|------------------|------------------|
| 當年度所得稅費用 | \$ —             | \$ —             |
| 遞延所得稅費用  | 14,881           | 11,801           |
| 以前年度所得稅  | 1,279            | —                |
| 土地增值稅    | 30,177           | 350              |
| 所得稅費用    | <u>\$ 46,337</u> | <u>\$ 21,175</u> |

本公司 102 年及 101 年度認列於其他綜合損益下的所得稅費用均為 0 仟元。

2. 本公司遞延所得稅負債之項目分析如下：

(1)遞延所得稅負債

102 年度：

|              | 102.1.1            | 認列於損益              | 102.12.31          |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 暫時性差異        |                    |                    |                    |
| 待售及在建房屋資本化利息 | <u>\$ (22,155)</u> | <u>\$ (14,881)</u> | <u>\$ (37,036)</u> |

101 年度：

|              | 101.1.1            | 認列於損益              | 101.12.31          |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 暫時性差異        |                    |                    |                    |
| 待售及在建房屋資本化利息 | <u>\$ (10,354)</u> | <u>\$ (11,801)</u> | <u>\$ (22,155)</u> |

(2)未認列之遞延所得稅資產

截至 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司因非很有可能課稅所得而未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為 236,014 仟元、130,734 仟元及 131,768 仟元。

3. 本公司綜合損益表所列稅前淨(損)利與所得稅費用關係之說明：

|                      | 102 年度             | 101 年度            |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| 稅前淨(損)利              | <u>\$ (99,074)</u> | <u>\$ 300,442</u> |
| 按適用稅率(17%)計算之稅額      | (16,843)           | 51,075            |
| 調整項目之所得稅影響數：         |                    |                   |
| 免稅土地交易所得             | (94,008)           | (61,420)          |
| 在建房屋資本化利息            | (15,489)           | (11,826)          |
| 採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額 | (522)              | (1,447)           |
| 不計入所得額之股利收入          | (2,825)            | (2,880)           |
| 免稅所得之利息費用遞延認列        | 31,834             | 24,770            |
| 推銷費用遞延認列             | 134,197            | 2,801             |
| 其他依稅法調整              | (7,660)            | (261)             |
| 轉換為 IFRSs 調整         | —                  | (96)              |
| 虧損扣抵                 | (28,684)           | (716)             |
| 當期所得稅費用              | <u>—</u>           | <u>—</u>          |
| 未分配盈餘加徵 10%所得稅       | —                  | 9,024             |
| 遞延所得稅費用之調整           | 14,881             | 11,801            |
| 土地增值稅                | 30,177             | 350               |
| 以前年度所得稅費用            | 1,279              | —                 |
| 認列於損益之所得稅費用          | <u>\$ 46,337</u>   | <u>\$ 21,175</u>  |

4. 本公司當期所得稅費用與當期所得稅(資產)負債之組成差異說明如下:

| 項 目               | 102.12.31 | 101.12.31 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 當期所得稅費用           | \$ —      | \$ —      |
| 加: 未分配盈餘加徵 10%所得稅 | —         | 9,024     |
| 減: 扣繳稅款           | (183)     | (98)      |
| 當期所得稅(資產)負債       | \$ (183)  | \$ 8,926  |

5. 截至 102 年 12 月 31 日止, 本公司虧損扣抵尚未抵用餘額及最後抵減期限說明如下:

| 發生年度 | 最後抵減年度 | 金 額        |
|------|--------|------------|
| 95   | 105    | \$ 129,138 |
| 96   | 106    | 257,375    |
| 97   | 107    | 18,173     |
| 合計   |        | \$ 404,686 |

6. 截至 102 年 12 月 31 日止, 本公司營利事業所得稅業經主管機關核定至 100 年度並繳清稅款。

7. 兩稅合一相關資訊:

| 項 目         | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1   |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 股東可扣抵稅額帳戶餘額 | \$ 8,255  | \$ 16,976 | \$ 19,215 |

本公司 103 年度預計及 102 年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為 0%及 4.02%。

由於本公司得分配予股東之可扣抵稅額, 應以盈餘分配基準日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為計算基礎。因此預計盈餘分配之稅額扣抵比率可能會因本公司依所得稅法規定預計可能產生之各項可扣抵稅額與實際不同而須調整。

(二十九)每股盈餘(虧損)

用以計算基本每股盈餘(虧損)之盈餘(虧損)及普通股加權平均股數如下:

|                | 102 年度       | 101 年度     |
|----------------|--------------|------------|
| 本期(淨損)淨利       | (\$ 145,411) | \$ 279,267 |
| 加權平均流通在外股數(仟股) | 589,091      | 590,536    |
| 基本每股(虧損)盈餘(元)  | (\$ 0.25)    | \$ 0.47    |

七、關係人交易

本公司與關係人間之重大交易事項揭露如下:

1. 進貨

| 項 目  | 102 年度     | 101 年度 |
|------|------------|--------|
| 關聯企業 | \$ 114,792 | \$ —   |

本公司與關聯企業簽訂工程合約情形如下:

(1) 102 年 12 月 31 日

| 工 地 別            | 承包方式 | 合約總價款        | 已付金額       | 未付金額         |
|------------------|------|--------------|------------|--------------|
| 公司田段 245 地號-圍籬工程 | 包工包料 | \$ 476       | \$ 476     | \$ —         |
| 淡水區新市段-新 2       | 包工包料 | 2,125,714    | 114,316    | 2,011,398    |
| 合 計              |      | \$ 2,126,190 | \$ 114,792 | \$ 2,011,398 |

註: 公司田段 245 地號-圍籬工程款 476 仟元因整體建案尚未取得建照, 故帳列預付費用項下。

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) 102 年 12 月 31 日：無。

2. 應付票據－關係人

|      | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|------|-----------|-----------|---------|
| 關聯企業 | \$ 18,467 | \$ —      | \$ —    |

3. 其他應付款項－關係人

|       | 102.12.31 | 101.12.31 | 101.1.1 |
|-------|-----------|-----------|---------|
| 其他關係人 | \$ 7,362  | \$ 15,346 | \$ —    |

4. 其他收入

|       | 102 年度   | 101 年度 |
|-------|----------|--------|
| 其他關係人 | \$ 3,100 | \$ —   |

5. 保險費

|       | 102 年度 | 101 年度 |
|-------|--------|--------|
| 其他關係人 | \$ 28  | \$ 32  |

6. 對主要管理階層之獎酬

|          | 102 年度   | 101 年度   |
|----------|----------|----------|
| 短期員工福利   | \$ 9,080 | \$ 7,881 |
| 退職後福利    | 115      | 91       |
| 其他長期員工福利 | —        | —        |
| 離職福利     | —        | —        |
| 股份基礎給付   | —        | —        |
| 合 計      | \$ 9,195 | \$ 7,972 |

7. 其他關係人交易事項：

- (1) 本公司於 102 年及 101 年 12 月 31 日止，已購置台北市區等 102 筆道路用地作為容積移轉使用，累計相關成本為 588,983 仟元「詳附註六(十)」，已辦理信託登記予本公司之其他關係人名下，且與其簽訂協議，約定俟台北市政府核准容積移轉時，再行正式移轉登記予本公司。
- (2) 本公司原淡水區新市段 141 地號分割為 141 及 141-1 地號，原帳列金額 977,673 仟元分割後分別為 487,335 仟元及 490,338 仟元，分割後之 141 地號於 101 年 5 月出售予其他關係人，出售價款為 938,960 仟元，鑑價報告金額為 913,139 仟元，帳列處分不動產、廠房及設備利益 451,625 仟元。
- (3) 本公司和其他關係人於 101 年 12 月分別簽訂共同投資興建奇岩 R14-3 案協議書(台北市北投區三合段 63 及 64 地號)及共同投資興建奇岩 R16-1 案協議書(台北市北投區三合段 74 及 75 地號)，協議雙方合作模式，除管理費及土地增值稅外，因執行本案衍生之工程款、各項規費及相關費用，由雙方依土地持有面積比例分攤，即奇岩 R14-3 案分攤比例為本公司 23.69%，其他關係人 76.31%；奇岩 R16-1 案分攤比例為本公司 72.97%，其他關係人 27.03%。
- (4) 本公司與其他關係人於 102 年 7 月簽訂共同興建、銷售協議書，各自出資共同興建、銷售之土地如下：
  - A. 其他關係人提供新北市淡水區新市段 145-2、141 地號等二筆土地與本公司提供之同段 141-1 地號一筆土地共同規劃、設計、請照、興建及銷售。
  - B. 其他關係人提供新北市淡水區新市段 145 地號等一筆土地與本公司提供之同段 141-2 地號一筆土地共同規劃、設計、請照、興建及銷售。

## 八、質押之資產

本公司提供下列資產作為擔保品，其帳面價值明細如下：

| 抵質押資產        | 102.12.31            | 質押性質              |
|--------------|----------------------|-------------------|
| 待售房地         | \$ 186,543           | 短期借款              |
| 營建用地         | 9,122,912            | 短期借款、應付短期票券、長期借款  |
| 在建土地         | 3,025,230            | 短期借款、應付短期票券、長期借款  |
| 投資性不動產       | 1,072,301            | 應付短期票券            |
| 備供出售金融資產—非流動 | 500,800              | 短期借款、應付短期票券       |
| 其他金融資產—流動    | 1,389,061            | 預售專案信託款、工程承攬之質押定存 |
| 合 計          | <u>\$ 15,296,847</u> |                   |
| 抵質押資產        | 101.12.31            | 質押性質              |
| 待售房地         | \$ 346,955           | 短期借款              |
| 營建用地         | 8,994,858            | 應付短期票券、長期借款       |
| 在建土地         | 3,071,633            | 短期借款、應付短期票券、長期借款  |
| 投資性不動產       | 270,906              | 短期借款、應付短期票券       |
| 備供出售金融資產—非流動 | 476,700              | 應付短期票券            |
| 其他金融資產—流動    | 42,847               | 工程承攬之質押定存         |
| 合 計          | <u>\$ 13,203,899</u> |                   |
| 抵質押資產        | 101.1.1              | 質押性質              |
| 營建用地         | \$ 8,670,837         | 應付短期票券、長期借款       |
| 在建土地         | 2,630,469            | 短期借款、應付短期票券、長期借款  |
| 投資性不動產       | 178,066              | 應付短期票券            |
| 備供出售金融資產—非流動 | 464,800              | 短期借款              |
| 其他金融資產—流動    | 82,197               | 工程承攬之質押定存         |
| 合 計          | <u>\$ 12,026,369</u> |                   |

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至 102 年及 101 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 6,649,702 仟元及 4,095,529 仟元，已付金額分別為 2,569,753 仟元及 1,823,223 仟元，未付金額分別為 4,079,949 仟元及 2,272,306 仟元，依工程完工進度陸續支付。
- (二)本公司信義帝寶(F11)工地係和地主採合建分售方式出售，故買方將分別和本公司及地主簽訂買賣契約書，房屋買賣契約書中規定房地連帶責任，即土地買賣契約之買方或賣方倘有違反該約之約定者，視為房屋買賣契約之買方或賣方亦違反該約之約定，土地買賣契約倘解除、終止或失效者，房屋買賣契約亦隨同解除、終止或失效。
- (三)本公司與亞昕開發(股)公司(以下簡稱亞昕公司)共同合作在台北市中山區長安段一小段 210 地號(捷 4 基地)土地上聯合開發投資興建，並共同委託信託管理人，簽訂信託契約，同時以該信託管理人為聯合開發投資人，於 97 年 9 月與台北市政府簽訂興建協定，協商相關之成本費用及權益分配。亞昕公司於 98 年 6 月簽訂合約將其取得之百分之四十土地所有權另售予宏泰人壽保險股份有限公司(以下簡稱宏泰人壽)，並同意承受土地所有權人之一切權利義務，同時配合辦理與富邦銀行信託人變更暨台北市政府捷運局變更合作，惟台北市捷運局僅同意亞昕公司撤銷合作人關係，並未同意宏泰人壽列為合作人，因之本案開發之合作人將變更為本公司一人，即本公司將單獨負擔連帶賠償之責任，因此特由宏泰人壽出具承擔亞昕公司應分擔之賠償責任同意書。
- (四)本公司(以下簡稱甲方)委由陳某(以下簡稱乙方)促成本公司購買李某所有座落台

北市中山區長春段三小段 128-4 等十八筆土地，雙方約定摘錄如下：

1. 李某為處理同段 132-3 地號共有人廖某之持分土地，如需向甲方購買本基地改建後大樓之一樓主建物 30 坪及地下車位四個，而李某願負擔之購買總價金低於 5,000 萬元正以下時，該差額由乙方負責貼補於甲方。
2. 甲方購買本案土地如與鄰地合併為全街廓開發並辦理都更時，甲方願意將該鄰地之都更權利轉讓乙方，惟乙方應依甲方購買之土地面積按每坪 5 萬元正計算權利金給付甲方，上開權利金乙方應於甲方轉讓都更權利時給付甲方(即甲方指定乙方或乙方指定人為實施者時)。
3. 如甲方自有土地單獨開發，而李某以每坪售價 80 萬元計價預購甲方新建大樓之次頂樓(限 200 售坪以內)，其甲方所訂出售底價(暫定每售坪 100 萬元正)，如有差額，由乙方補償甲方(暫定 4,000 萬元)。
4. 如李某就台北市中山區長春段三小段 128-4 地號等土地整合至全街廓共同開發並辦理都更時，甲方同意免除李某處理廖某土地負擔之補貼款 4,500 萬元正，該補貼款改由乙方補貼甲方，若土地整合未成立，則於甲方履行和廖某之合建契約義務時，李某同意負擔 4,500 萬元正，並由甲方自尾款中扣抵之。

乙方就 1、3、4 項應補償甲方之金額合計為 4,500 萬元正，該補貼款由乙方於 101 年 6 月 15 日提供新台幣 4,500 萬元正之乙方名義或乙方合法指定之第三人名義銀行存單設質予甲方，作為履約保證。

- (五)本公司於購買前述長春段土地時，和地主李某約定若地主能於簽約日起一年內，整合同段 135 等 11 筆地號全部地主與本次購買之土地共同辦理都市更新提高都市更新獎勵容積，而由全數地主出具參與都市更新同意書，本公司購買該土地(約 612 坪)之單價每坪將提高 20 萬元，上述約定於 100 年 2 月 4 日到期前地主李某尚未成就，後經雙方協議由原期限簽約日起一年內，延長至 101 年 4 月 15 日，唯至 101 年 4 月 15 日止仍未完成整合；依據原合約規定賣方如未能於所定期間內完成整合，買方(本公司)同意放棄整合基地南側，並將 133、134 地號土地及其上建物以土地每坪原價 380 萬元，建物不另作價，依約定利率加計利息賣回給賣方，且賣方不得向本公司請求增付每坪提高 20 萬元之價金。【103 年 2 月 19 日補充協議書，詳附註十一(二)之說明】

- (六)本公司和其他關係人於 101 年 12 月分別簽訂共同投資興建奇岩 R14-3 案協議書(台北市北投區三合段 63 及 64 地號)及共同投資興建奇岩 R16-1 案協議書(台北市北投區三合段 74 及 75 地號)，協議雙方合作模式，除管理費及土地增值稅外，因執行本案衍生之工程款、各項規費及相關費用，由雙方依土地持有面積比例分攤，即奇岩 R14-3 案分攤比例為本公司 23.69%，其他關係人 76.31%；奇岩 R16-1 案分攤比例為本公司 72.97%，其他關係人 27.03%。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

- (一)本公司董事會於 103 年月 3 月 27 日決議通過將本公司超過票面金額發行股票所得溢額之資本公積 589,091 仟元，按發放基準日股東名簿記載之持有股份，每股配發 1 元。
- (二)承附註九(五)所述，本公司與李某於 103 年 2 月 19 日簽定補充協議書，就原約定由買方(本公司)賣回原買賣契約書標的所示 133、134 地號土地及其上建物予賣方(李某)乙節，雙方同意修正為買方(本公司)免賣回前開土地及建物，賣方(李某)亦放棄買回權。

## 十二、其他：

### (一)資本風險管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。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)金融工具

#### 1. 金融工具公允價值資訊：

| 非衍生性金融商品     | 102.12.31           |                     | 101.12.31           |                     |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|              | 帳面價值                | 公允價值                | 帳面價值                | 公允價值                |
| 金融資產：        |                     |                     |                     |                     |
| 現金及約當現金      | \$ 297,729          | \$ 297,729          | \$ 261,028          | \$ 261,028          |
| 應收票據淨額       | 400                 | 400                 | 3,540               | 3,540               |
| 應收帳款淨額       | 8,255               | 8,255               | 1,412               | 1,412               |
| 其他應收款        | 90                  | 90                  | 99                  | 99                  |
| 其他金融資產—流動    | 1,389,061           | 1,389,061           | 42,847              | 42,847              |
| 其他流動資產—其他    | 605                 | 605                 | 1,353               | 1,353               |
| 備供出售金融資產—非流動 | 545,841             | 545,841             | 590,444             | 590,444             |
| 採用權益法之投資     | 157,655             | 157,655             | 158,033             | 158,033             |
| 存出保證金        | 222,358             | 222,358             | 18,158              | 18,158              |
| 合計           | <u>\$ 2,621,994</u> | <u>\$ 2,621,994</u> | <u>\$ 1,076,914</u> | <u>\$ 1,076,914</u> |

| 非衍生性金融商品     | 101.1.1             |                     |
|--------------|---------------------|---------------------|
|              | 帳面價值                | 公允價值                |
| 金融資產：        |                     |                     |
| 現金及約當現金      | \$ 264,678          | \$ 264,678          |
| 應收帳款淨額       | 687                 | 687                 |
| 其他應收款        | 2,237               | 2,237               |
| 其他金融資產—流動    | 82,197              | 82,197              |
| 其他流動資產—其他    | 9,051               | 9,051               |
| 備供出售金融資產—非流動 | 507,650             | 507,650             |
| 採用權益法之投資     | 149,995             | 149,995             |
| 存出保證金        | 1,934               | 1,934               |
| 合計           | <u>\$ 1,018,429</u> | <u>\$ 1,018,429</u> |

| 非衍生性金融商品     | 102.12.31            |                      | 101.12.31            |                      |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|              | 帳面價值                 | 公允價值                 | 帳面價值                 | 公允價值                 |
| 金融負債：        |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款         | \$ 2,806,750         | \$ 2,806,750         | \$ 2,761,000         | \$ 2,761,000         |
| 應付短期票券       | 3,336,243            | 3,336,243            | 2,325,773            | 2,325,773            |
| 應付票據(含關係人)   | 80,878               | 80,878               | 64,413               | 64,413               |
| 應付帳款         | 518                  | 518                  | 94,459               | 94,459               |
| 其他應付款(含關係人)  | 110,359              | 110,359              | 79,122               | 79,122               |
| 一營業週期內到期長期借款 | 3,540,000            | 3,540,000            | 2,174,000            | 2,174,000            |
| 長期借款         | 2,296,000            | 2,296,000            | 3,537,000            | 3,537,000            |
| 存入保證金        | 1,746                | 1,746                | 2,489                | 2,489                |
| 合計           | <u>\$ 12,172,494</u> | <u>\$ 12,172,494</u> | <u>\$ 11,038,256</u> | <u>\$ 11,038,256</u> |

| 非衍生性金融商品     | 101.1.1             |                     |
|--------------|---------------------|---------------------|
|              | 帳面價值                | 公允價值                |
| 金融負債：        |                     |                     |
| 短期借款         | \$ 2,200,000        | \$ 2,200,000        |
| 應付短期票券       | 1,872,650           | 1,872,650           |
| 應付票據         | 34,351              | 34,351              |
| 應付帳款         | 90,361              | 90,361              |
| 其他應付款(含關係人)  | 69,802              | 69,802              |
| 一營業週期內到期長期借款 | 1,865,000           | 1,865,000           |
| 長期借款         | 3,554,000           | 3,554,000           |
| 存入保證金        | 2,489               | 2,489               |
| 合計           | <u>\$ 9,688,653</u> | <u>\$ 9,688,653</u> |

## 2. 財務風險管理政策

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。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (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，市場風險主要包括利率風險及價格風險。

#### a. 利率風險

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 102 年及 101 年 12 月 31 日之現金流出 119,790 仟元及 107,978 仟元。

#### b. 價格風險

本公司從事之證券投資，係因市場價格波動而使金融商品產生價格波動之風險，股價每上升 1%，將使 102 年及 101 年 12 月 31 日證券投資之公允價值分別上升 5,458 仟元及 5,904 仟元。

### (2) 信用風險

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本公司造成財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項及其他應收款。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

#### a. 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，故無顯著風險存在。

#### b. 財務信用風險

本公司之交易對象及履約他方均係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(帳列備供出售金融資產)均具活絡市場，故預期可輕易在市場上以接近公允價值之價格迅速出售金融資產。另本公司投資之權益商品(帳列採用權益法之投資)均無活絡市場，故預期具有重大流動性風險。

下表係本公司之非衍生性金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

102 年 12 月 31 日：

| 非衍生性金融負債                | 1 年內                | 1 至 3 年內            | 3 年以上               | 合計                   |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 短期借款                    | \$ 2,806,750        | \$ —                | \$ —                | \$ 2,806,750         |
| 應付短期票券                  | 3,336,243           | —                   | —                   | 3,336,243            |
| 應付票據(含關係人)              | 80,878              | —                   | —                   | 80,878               |
| 應付帳款                    | —                   | 518                 | —                   | 518                  |
| 其他應付款(含關係人)             | 65,359              | 45,000              | —                   | 110,359              |
| 長期借款(包含一年或一<br>營業週期內到期) | 3,540,000           | 1,236,000           | 1,060,000           | 5,836,000            |
| 存入保證金                   | 1,698               | 48                  | —                   | 1,746                |
|                         | <u>\$ 9,830,928</u> | <u>\$ 1,281,566</u> | <u>\$ 1,060,000</u> | <u>\$ 12,172,494</u> |

101 年 12 月 31 日：

| 非衍生性金融負債                | 1 年內                | 1 至 3 年內            | 3 年以上               | 合計                   |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 短期借款                    | \$ 2,761,000        | \$ —                | \$ —                | \$ 2,761,000         |
| 應付短期票券                  | 2,325,773           | —                   | —                   | 2,325,773            |
| 應付票據                    | 64,413              | —                   | —                   | 64,413               |
| 應付帳款                    | 73,853              | 20,606              | —                   | 94,459               |
| 其他應付款(含關係人)             | 34,122              | 45,000              | —                   | 79,122               |
| 長期借款(包含一年或一<br>營業週期內到期) | 2,174,000           | 1,317,000           | 2,220,000           | 5,711,000            |
| 存入保證金                   | 94                  | 2,395               | —                   | 2,489                |
|                         | <u>\$ 7,433,255</u> | <u>\$ 1,385,001</u> | <u>\$ 2,220,000</u> | <u>\$ 11,038,256</u> |

101 年 1 月 1 日：

| 非衍生性金融負債                | 1 年內                | 1 至 3 年內            | 3 年以上       | 合計                  |
|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| 短期借款                    | \$ 2,200,000        | \$ —                | \$ —        | \$ 2,200,000        |
| 應付短期票券                  | 1,872,650           | —                   | —           | 1,872,650           |
| 應付票據                    | 34,351              | —                   | —           | 34,351              |
| 應付帳款                    | 58,898              | 31,463              | —           | 90,361              |
| 其他應付款                   | 24,802              | 45,000              | —           | 69,802              |
| 長期借款(包含一年或一<br>營業週期內到期) | 1,865,000           | 3,554,000           | —           | 5,419,000           |
| 存入保證金                   | 941                 | 1,548               | —           | 2,489               |
|                         | <u>\$ 6,056,642</u> | <u>\$ 3,632,011</u> | <u>\$ —</u> | <u>\$ 9,688,653</u> |

### (三)金融工具之公允價值

1. 本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額皆趨近其公允價值或公允價值無法可靠衡量。

2. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司金融資產及金融負債公允價值之決定，係使用下列方法及假設為之：

(1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定(包括上市(櫃)公司股票及貨幣市場型債券基金)。

(2) 其他金融資產及金融負債之公允價值係採用以現金流量折現分析為基礎之一般公認評價模式決定其公允價值。

3. 認列於資產負債表之公允價值衡量

下列係提供原始認列後以公允價值衡量之金融工具的相關分析，並以公允價值之可觀察程度分為第一至第三等級。

(1) 第一等級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價(未經調整)。

(2) 第二等級公允價值衡量係指除第一等級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。

(3)第三等級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導公允價值。

| 102.12.31       |           |            |          |            |
|-----------------|-----------|------------|----------|------------|
|                 | 第一等級      | 第二等級       | 第三等級     | 合 計        |
| <u>備供出售金融資產</u> |           |            |          |            |
| 上市(櫃)公司股票       | \$ 37,284 | \$ -       | \$ -     | \$ 37,284  |
| 興櫃公司股票          | -         | 503,817    | -        | 503,817    |
| 高爾夫球證           | -         | -          | 4,740    | 4,740      |
| 合計              | \$ 37,284 | \$ 503,817 | \$ 4,740 | \$ 545,841 |

| 101.12.31       |           |            |          |            |
|-----------------|-----------|------------|----------|------------|
|                 | 第一等級      | 第二等級       | 第三等級     | 合 計        |
| <u>備供出售金融資產</u> |           |            |          |            |
| 上市(櫃)公司股票       | \$ 37,622 | \$ -       | \$ -     | \$ 37,622  |
| 興櫃公司股票          | -         | 548,082    | -        | 548,082    |
| 高爾夫球證           | -         | -          | 4,740    | 4,740      |
| 合計              | \$ 37,622 | \$ 548,082 | \$ 4,740 | \$ 590,444 |

| 101.1.1         |           |            |          |            |
|-----------------|-----------|------------|----------|------------|
|                 | 第一等級      | 第二等級       | 第三等級     | 合 計        |
| <u>備供出售金融資產</u> |           |            |          |            |
| 上市(櫃)公司股票       | \$ 35,260 | \$ -       | \$ -     | \$ 35,260  |
| 興櫃公司股票          | -         | 467,600    | -        | 467,600    |
| 高爾夫球證           | -         | -          | 4,740    | 4,740      |
| 未公開發行公司股票       | -         | -          | 50       | 50         |
| 合計              | \$ 35,260 | \$ 467,600 | \$ 4,790 | \$ 507,650 |

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸予他人：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三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達三億元或實收資本額百分之二十以上：附表二。
7. 與關係人進、銷貨之金額達一億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
8. 應收關係人款項達一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生性工具交易：無。

#### (二)轉投資事業相關資訊：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、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經由第三地區事業所發生下列之重大交易事項，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對財務報表影響之有關資料：無。

#### 十四、部門資訊

##### (一)產業別資訊：

本公司銷售之產品為國民住宅及住宅大樓，屬於單一產業。

##### (二)地區別資訊：

本公司並未成立國外營運部門。

##### (三)外銷銷貨資訊：

本公司並無外銷收入。

##### (四)重要客戶資訊：

本公司於下列期間其收入占損益表上收入金額 10% 以上之客戶明細如下：

|      | 102 年度     |         | 101 年度    |         |
|------|------------|---------|-----------|---------|
|      | 金 額        | 佔營業收入 % | 金 額       | 佔營業收入 % |
| 客戶 A | \$ —       | —       | \$ 16,629 | 19.47   |
| 客戶 B | —          | —       | 14,678    | 17.19   |
| 客戶 C | —          | —       | 14,609    | 17.11   |
| 客戶 D | —          | —       | 12,060    | 14.12   |
| 客戶 E | —          | —       | 11,952    | 13.99   |
| 客戶 F | 392,519    | 47.30   | —         | —       |
| 客戶 G | 350,319    | 42.21   | —         | —       |
| 合 計  | \$ 742,838 | 89.51   | \$ 69,928 | 81.88   |

#### 十五、首次採用國際財務報導準則

本財務報告係本公司依 IFRSs 所編製之首份年度財務報告，於編製初始資產負債表時，本公司業已將先前依中華民國一般公認會計原則編製財務報告所報導之金額調整為依 IFRSs 報導之金額。本公司就首次採用 IFRSs 所選擇之豁免、追溯適用之例外及自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 如何影響本公司財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

##### (一)所選擇之豁免項目

###### (1)員工福利

本公司選擇將與員工福利計劃有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則日一次認列於保留盈餘。此外，亦選擇適用國際財務報導準則第 1 號所提供之豁免揭露規定，自轉換至國際財務報導日起各會計期間推延決定之金額，揭露確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧，以及經驗調整資訊之規定。

###### (2)先前已認列金融工具之指定

本公司依我國會計準則規定，對無法可靠衡量公允價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。轉換至國際財務報導準則後，本公司原列以成本衡量之金融資產於轉換日將其指定為備供出售金融資產，以公允價值評價且其價值變動列為股東權益調整項目。

##### (二)自中華民國一般公認會計原則轉換至國際財務報導準則之調節

國際財務報導準則第 1 號規定，企業須對比較期間之權益、綜合損益及現金流量進行調節。本公司之首次採用對總營業、投資或籌資現金流量並無重大影響。各期間之權益及綜合損益，依先前之中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節，列示於下列各表：

宏盛建設股份有限公司  
資產負債項目調節表  
民國101年1月1日

單位：新台幣仟元

| 代碼   | 我國一般公認會計原則     |               | 轉換至國際財務報導準則之影響  |               | 國際財務報導準則      |      | 說明           |
|------|----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|------|--------------|
|      | 資產             | 金額            | 認列及衡量差異<br>(\$) | 表達差異<br>\$    | 金額            | 代碼   |              |
| 11XX | 流動資產           | \$ 18,145,834 |                 |               | \$ 18,144,066 | 11XX |              |
| 1100 | 現金及約當現金        | 264,678       | -               | -             | 264,678       | 1100 | 流動資產         |
| 1140 | 應收帳款淨額         | 687           | -               | -             | -             | 1170 | 現金及約當現金      |
| 1160 | 其他應收款          | 2,237         | -               | -             | 687           | 1170 | 應收帳款淨額       |
| 1221 | 待售房地           | 467,919       | -               | ( 467,919)    | 2,237         | 1200 | 其他應收款        |
| 1223 | 營建用地           | 10,605,151    | -               | ( 10,605,151) | -             | -    | -            |
| 1224 | 在建房地           | 5,631,877     | -               | ( 5,631,877)  | -             | -    | -            |
| 1225 | 預付土地款          | 1,028,126     | -               | ( 1,028,126)  | -             | -    | -            |
| 1260 | 預付款項           | 2,021         | -               | 17,733,073    | 17,733,073    | 130X | 存貨           |
| 1285 | 遞延推銷費用         | 1,768         | ( 1,768)        | 50,122        | 52,143        | 1410 | 預付款項         |
| 1291 | 受限制資產-流動       | 82,197        | -               | ( 82,197)     | -             | -    | -            |
| 1298 | 其他流動資產         | 59,173        | -               | ( 50,122)     | 9,051         | 1479 | 其他流動資產-其他    |
|      |                | -             | -               | 82,197        | 82,197        | 1476 | 其他金融資產-流動    |
| 14XX | 基金及投資          | 967,937       | ( 309,392)      | -             | 657,645       | 15XX | 非流動資產        |
| 1421 | 採權益法之長期股權投資    | 151,987       | ( 1,992)        | -             | 149,995       | 1550 | 採用權益法之投資     |
| 1450 | 備供出售金融資產-非流動   | 35,260        | 472,390         | -             | 507,650       | 1523 | 備供出售金融資產-非流動 |
| 1480 | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 779,790       | ( 779,790)      | -             | -             | -    | -            |
| 15XX | 固定資產           | 1,343,472     | -               | 1,054         | 1,344,526     | 1600 | 不動產、廠房及設備    |
| 1561 | 辦公設備           | 7,111         | -               | ( 4,901)      | 2,210         | 1690 | 辦公設備淨額       |
| 1681 | 其他設備           | 5,968         | -               | ( 4,130)      | 1,838         | 1735 | 其他設備淨額       |
| 1621 | 出租資產-土地        | 850,161       | -               | 1,340,478     | 1,340,478     | 1760 | 投資性不動產淨額     |
| 1622 | 出租資產-房屋        | 604,579       | -               | ( 850,161)    | -             | -    | -            |
| 15X1 | 成本             | 1,467,819     | -               | ( 604,579)    | -             | -    | -            |
| 1599 | 減：累計減損         | ( 36,690)     | -               | ( 123,293)    | 1,344,526     | -    | -            |
| 15X9 | 減：累積折舊         | ( 87,657)     | -               | 36,690        | -             | -    | -            |
| 17XX | 無形資產           | 349           | ( 349)          | 87,657        | -             | 1780 | 無形資產         |
| 1770 | 遞延退休金成本        | 349           | ( 349)          | -             | -             | -    | -            |
| 18XX | 其他資產           | 305,705       | -               | ( 1,054)      | 304,651       | 1900 | 其他非流動資產      |
| 1820 | 存出保證金          | 1,934         | -               | -             | 1,934         | 1920 | 存出保證金        |
| 1830 | 遞延費用           | 1,054         | -               | ( 1,054)      | -             | -    | -            |
| 1880 | 其他資產-其他        | 302,717       | -               | -             | 302,717       | 1990 | 其他非流動資產-其他   |
| 1XX  | 資產總額           | \$ 20,762,397 | ( \$ 311,509)   | \$ -          | \$ 20,450,888 | 1XXX | 資產總額         |

宏盛建設股份有限公司  
資產負債項目調節表  
民國101年1月1日

單位：新台幣仟元

| 代碼   | 我國一般公認會計原則    | 轉換至國際財務報導準則之影響 |               |           | 國際財務報導準則      |      |                 | 說明  |
|------|---------------|----------------|---------------|-----------|---------------|------|-----------------|-----|
|      |               | 金額             | 認列及衡量差異       | 表達差異      | 金額            | 代碼   | 項目              |     |
| 21XX | 負債及股東權益       | \$             | \$            | (\$       | \$            | 21xx | 流動負債            |     |
| 2100 | 短期借款          | 6,197,720      | -             | -         | 6,187,366     | 2100 | 短期借款            |     |
| 2110 | 應付短期票券        | 2,200,000      | -             | -         | 2,200,000     | 2110 | 應付短期票券          |     |
| 2120 | 應付票據          | 1,872,650      | -             | -         | 1,872,650     | 2150 | 應付票據            |     |
| 2140 | 應付帳款          | 34,351         | -             | -         | 34,351        | 2170 | 應付帳款            |     |
| 2160 | 應付所得稅         | 90,361         | -             | -         | 90,361        | 2230 | 當期所得稅負債         |     |
| 2223 | 應付土地款         | 6,056          | -             | -         | 6,056         | 2212 | 應付土地房屋款         |     |
|      |               | 53,145         | -             | -         | 53,145        | 2219 | 其他應付款-其他        | 註11 |
| 2262 | 預收房地款         | -              | -             | 16,657    | 16,657        | 2312 | 預收房地款           |     |
| 2272 | 一營業週期內到期長期借款  | 29,227         | -             | -         | 29,227        | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款 |     |
| 2286 | 遞延所得稅負債       | 1,865,000      | -             | -         | 1,865,000     | 2300 | 其他流動負債          | 註5  |
| 2298 | 其他流動負債        | 10,354         | -             | ( 10,354) | -             |      |                 | 註11 |
|      |               | 36,576         | -             | ( 16,657) | 19,919        |      |                 |     |
| 24XX | 長期負債          | 3,554,000      | 2,959         | 10,354    | 3,567,313     | 25xx | 非流動負債           |     |
| 2420 | 長期借款          | 3,554,000      | 2,959         | -         | 3,554,000     | 2540 | 長期借款            |     |
|      |               |                | 2,959         | 10,354    | 2,959         | 2552 | 保固之長期負債準備       | 註7  |
|      |               |                | -             | -         | 10,354        | 2570 | 遞延所得稅負債         | 註5  |
| 28XX | 其他負債          | 3,963          | 2,235         | -         | 6,198         | 2600 | 其他非流動負債         |     |
| 2810 | 應計退休金負債       | 1,474          | 2,235         | -         | 3,709         | 2640 | 應計退休金負債         | 註4  |
| 2820 | 存入保證金         | 2,489          | -             | -         | 2,489         | 2645 | 存入保證金           |     |
| 2XXX | 負債總額          | 9,755,683      | 5,194         | -         | 9,760,877     | 2XXX | 負債總額            |     |
| 31XX | 股本            | 5,934,530      | -             | -         | 5,934,530     | 3100 | 股本              |     |
| 3110 | 普通股股本         | 5,934,530      | -             | -         | 5,934,530     | 3110 | 普通股股本           |     |
| 32XX | 資本公積          | 2,781,807      | -             | -         | 2,781,807     | 3200 | 資本公積            |     |
| 33XX | 保留盈餘          | 2,315,888      | ( 327,224)    | -         | 1,988,664     | 3300 | 保留盈餘            |     |
| 3310 | 法定盈餘公積        | 800,382        | -             | -         | 800,382       | 3310 | 法定盈餘公積          |     |
| 3320 | 特別盈餘公積        | 20,042         | -             | -         | 20,042        | 3320 | 特別盈餘公積          |     |
| 3351 | 累積盈餘          | 1,495,464      | ( 327,224)    | -         | 1,168,240     | 3350 | 未分配盈餘           |     |
| 34XX | 股東權益其他調整項目    | ( 25,511)      | 10,521        | -         | ( 14,990)     | 3400 | 其他權益            |     |
| 3430 | 未認列為退休金成本之淨損失 | ( 10,521)      | 10,521        | -         | -             |      |                 | 註4  |
| 3451 | 備供出售金融資產未實現損益 | ( 14,990)      | -             | -         | ( 14,990)     | 3425 | 備供出售金融資產未實現損益   |     |
| 3XXX | 股東權益總額        | 11,006,714     | ( 316,703)    | -         | 10,690,011    | 3XXX | 權益總額            |     |
| 1XXX | 負債及股東權益總額     | 20,762,397     | ( \$ 311,509) | \$        | \$ 20,450,888 | 1XXX | 負債及權益總額         |     |

宏盛建設股份有限公司  
資產負債項目調節表  
民國101年12月31日

單位：新台幣仟元

| 我國一般公認會計原則 |                |               | 轉換至國際財務報導準則之影響 |               |               | 國際財務報導準則 |                |  | 項目 |  | 說明       |
|------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------|----------------|--|----|--|----------|
| 代碼         | 資產             | 金額            | 認列及衡量差異        | 表達差異          | 金額            | 代碼       |                |  |    |  |          |
| 11XX       | 流動資產           | \$ 18,801,949 | (\$ 18,243)    | -             | \$ 18,783,706 | 11XX     | 流動資產           |  |    |  |          |
| 1100       | 現金及約當現金        | 261,028       | -              | -             | 261,028       | 1100     | 現金及約當現金        |  |    |  |          |
| 1120       | 應收票據淨額         | 3,540         | -              | -             | 3,540         | 1150     | 應收票據淨額         |  |    |  |          |
| 1140       | 應收帳款淨額         | 1,412         | -              | -             | 1,412         | 1170     | 應收帳款淨額         |  |    |  |          |
| 1160       | 其他應收款          | 99            | -              | -             | 99            | 1200     | 其他應收款          |  |    |  |          |
| 1221       | 待售房地           | 439,128       | -              | ( 439,128)    | -             | -        | -              |  |    |  | 註11      |
| 1223       | 營建用地           | 10,743,360    | -              | ( 10,743,360) | -             | -        | -              |  |    |  | 註1       |
| 1224       | 在建房地           | 7,192,367     | -              | ( 7,192,367)  | -             | -        | -              |  |    |  | 註9       |
| 1260       | 預付款項           | 23,028        | -              | 18,374,855    | 18,374,855    | 130X     | 存貨             |  |    |  | 註11      |
| 1285       | 遞延推銷費用         | 18,243        | ( 18,243)      | 75,544        | 98,572        | 1410     | 預付款項           |  |    |  | 註9       |
| 1291       | 受限制資產-流動       | 42,847        | -              | ( 42,847)     | -             | -        | -              |  |    |  | 註11      |
| 1298       | 其他流動資產         | 76,897        | -              | ( 75,544)     | 1,353         | 1479     | 其他流動資產-其他      |  |    |  | 註9       |
|            |                | -             | -              | 42,847        | 42,847        | 1476     | 其他金融資產-流動      |  |    |  |          |
| 14XX       | 基金及投資          | 977,433       | ( 228,956)     | -             | 748,477       | 15XX     | 非流動資產          |  |    |  | 註3, 4, 7 |
| 1421       | 採權益法之長期股權投資    | 160,071       | ( 2,038)       | -             | 158,033       | 1550     | 採用權益法之投資       |  |    |  | 註6       |
| 1450       | 備供出售金融資產-非流動   | 37,622        | 552,822        | -             | 590,444       | 1523     | 備供出售金融資產-非流動   |  |    |  | 註6       |
| 1480       | 以成本衡量之金融資產-非流動 | 779,740       | ( 779,740)     | -             | -             | 1543     | 以成本衡量之金融資產-非流動 |  |    |  |          |
| 15XX       | 固定資產           | 1,332,322     | -              | ( 228)        | 1,332,094     | 1600     | 不動產、廠房及設備      |  |    |  | 註2       |
| 1561       | 辦公設備           | 7,111         | -              | ( 5,379)      | 1,732         | 1690     | 辦公設備淨額         |  |    |  | 註2       |
| 1681       | 其他設備           | 6,414         | -              | ( 5,507)      | 907           | 1735     | 其他設備淨額         |  |    |  | 註3       |
| 1621       | 出租資產-土地        | -             | -              | 1,329,455     | 1,329,455     | 1760     | 投資性不動產淨額       |  |    |  | 註3       |
| 1622       | 出租資產-房屋        | 850,161       | -              | ( 850,161)    | -             | -        | -              |  |    |  | 註3       |
| 15X1       | 成本             | 604,579       | -              | ( 604,579)    | -             | -        | -              |  |    |  |          |
| 1599       | 減：累計減損         | 1,468,265     | -              | ( 136,171)    | 1,332,094     | -        | -              |  |    |  | 註3       |
| 15X9       | 減：累積折舊         | ( 36,690)     | -              | 36,690        | -             | -        | -              |  |    |  | 註2, 3    |
|            |                | ( 99,253)     | -              | 99,253        | -             | -        | -              |  |    |  |          |
| 17XX       | 無形資產           | 290           | ( 290)         | -             | -             | 1780     | 無形資產           |  |    |  | 註4       |
| 1770       | 遞延退休金成本        | 290           | ( 290)         | -             | -             | -        | -              |  |    |  |          |
| 18XX       | 其他資產           | 607,141       | -              | -             | 607,141       | 1900     | 其他非流動資產        |  |    |  |          |
| 1820       | 存出保證金          | 18,158        | -              | -             | 18,158        | 1920     | 存出保證金          |  |    |  |          |
| 1880       | 其他資產-其他        | 588,983       | -              | -             | 588,983       | 1990     | 其他非流動資產-其他     |  |    |  |          |
| 1XX        | 資產總額           | \$ 21,719,135 | (\$ 247,489)   | (\$ 228)      | \$ 21,471,418 | 1XX      | 資產總額           |  |    |  |          |

宏盛建設股份有限公司  
資產負債項目調節表  
民國101年12月31日

單位：新台幣仟元

| 我國一般公認會計原則 |               | 轉換至國際財務報導準則之影響 |               | 國際財務報導準則    |               | 項目   | 說明              |
|------------|---------------|----------------|---------------|-------------|---------------|------|-----------------|
| 代碼         | 負債及股東權益       | 金額             | 認列及衡量差異       | 表達差異        | 金額            | 代碼   |                 |
| 21XX       | 流動負債          | \$ 7,636,117   | -             | (\$ 22,155) | \$ 7,613,962  | 21xx | 流動負債            |
| 2100       | 短期借款          | 2,761,000      | -             | -           | 2,761,000     | 2100 | 短期借款            |
| 2110       | 應付短期票券        | 2,325,773      | -             | -           | 2,325,773     | 2110 | 應付短期票券          |
| 2120       | 應付票據          | 64,413         | -             | -           | 64,413        | 2150 | 應付票據            |
| 2140       | 應付帳款          | 94,459         | -             | -           | 94,459        | 2170 | 應付帳款            |
| 2160       | 應付所得稅         | 8,926          | -             | -           | 8,926         | 2230 | 當期所得稅負債         |
| 2190       | 其他應付款項-關係人    | 15,346         | -             | -           | 15,346        | 2220 | 其他應付款項-關係人      |
| 2223       | 應付土地款         | 45,000         | -             | -           | 45,000        | 2212 | 應付土地房屋款         |
| 2262       | 預收房地款         | -              | -             | 18,776      | 18,776        | 2219 | 其他應付款-其他        |
| 2268       | 其他預收款         | 44,800         | -             | -           | 44,800        | 2312 | 預收房地款           |
| 2272       | 一營業週期內到期長期借款  | 59,497         | -             | -           | 59,497        | 2315 | 其他預收款           |
| 2286       | 遞延所得稅負債       | 2,174,000      | -             | -           | 2,174,000     | 2322 | 一年或一營業週期內到期長期借款 |
| 2298       | 其他流動負債        | 22,155         | -             | ( 22,155)   | -             | -    | 註11             |
|            |               | 20,748         | -             | ( 18,776)   | 1,972         | 2300 | 其他流動負債          |
| 24XX       | 長期負債          | 3,537,000      | 3,138         | 22,155      | 3,562,293     | 25xx | 非流動負債           |
| 2420       | 長期借款          | 3,537,000      | -             | -           | 3,537,000     | 2540 | 長期借款            |
|            |               | -              | 3,138         | -           | 3,138         | 2552 | 保固之長期負債準備       |
|            |               | -              | -             | 22,155      | 22,155        | 2570 | 遞延所得稅負債         |
| 28XX       | 其他負債          | 3,953          | 1,852         | -           | 5,805         | 2600 | 其他非流動負債         |
| 2810       | 應計退休金負債       | 1,464          | 1,852         | -           | 3,316         | 2640 | 應計退休金負債         |
| 2820       | 存入保證金         | 2,489          | -             | -           | 2,489         | 2645 | 存入保證金           |
| 2XX        | 負債總額          | 11,177,070     | 4,990         | -           | 11,182,060    | 2XX  | 負債總額            |
| 31XX       | 股本            | 5,890,910      | -             | -           | 5,890,910     | 3100 | 股本              |
| 3110       | 普通股股本         | 5,890,910      | -             | -           | 5,890,910     | 3110 | 普通股股本           |
| 32XX       | 資本公積          | 2,762,566      | -             | -           | 2,762,566     | 3200 | 資本公積            |
| 33XX       | 保留盈餘          | 1,904,305      | ( 344,330)    | ( 228)      | 1,559,747     | 3300 | 保留盈餘            |
| 3310       | 法定盈餘公積        | 889,562        | -             | -           | 889,562       | 3310 | 法定盈餘公積          |
| 3320       | 特別盈餘公積        | 25,511         | -             | -           | 25,511        | 3320 | 特別盈餘公積          |
| 3351       | 累積盈餘          | 989,232        | ( 344,330)    | ( 228)      | 644,674       | 3350 | 未分配盈餘           |
| 34XX       | 股東權益其他調整項目    | ( 15,716)      | 91,851        | -           | 76,135        | 3400 | 其他權益            |
| 3430       | 未認列為退休金成本之淨損失 | ( 11,369)      | 11,369        | -           | -             | -    | 註4              |
| 3451       | 備供出售金融資產未實現損益 | ( 4,347)       | 80,482        | -           | 76,135        | 3425 | 備供出售金融資產未實現損益   |
| 3XX        | 股東權益總額        | 10,542,065     | ( 252,479)    | ( 228)      | 10,289,358    | 3XX  | 權益總額            |
| 1XX        | 負債及股東權益總額     | \$ 21,719,135  | ( \$ 247,489) | ( \$ 228)   | \$ 21,471,418 |      | 負債及權益總額         |

宏盛建設股份有限公司  
綜合損益項目調節表

單位：新台幣千元  
(除每股盈餘以元表示外)

民國101年度

| 我國一般公認會計原則 |             |            | 轉換至國際財務報導準則之影響 |           |            | 國際財務報導準則   |                           |           | 說明 |
|------------|-------------|------------|----------------|-----------|------------|------------|---------------------------|-----------|----|
| 代碼         | 項目          | 金額         | 認列及衡量差異        | 表達差異      | 金額         | 代碼         | 項目                        |           |    |
| 4000       | 營業收入        | \$ 85,404  | -              | -         | \$ 85,404  | 4000       | 營業收入                      | 註3, 7, 10 |    |
| 5000       | 營業成本        | 41,260     | 179            | 222       | 41,661     | 5000       | 營業成本                      |           |    |
| 5910       | 營業毛利        | 44,144     | ( 179)         | ( 222)    | 43,743     | 5900       | 營業毛利                      |           |    |
| 6000       | 營業費用        | 133,301    | 15,853         | -         | 149,154    | 6000       | 營業費用                      |           |    |
| 6100       | 推銷費用        | 3,537      | 16,475         | -         | 20,012     | 6100       | 推銷費用                      | 註1        |    |
| 6200       | 管理及總務費用     | 129,764    | (622)          | -         | 129,142    | 6200       | 管理費用                      | 註4        |    |
| 6900       | 營業淨利        | ( 89,157)  | ( 16,032)      | ( 222)    | (105,411)  | 6900       | 營業淨利                      |           |    |
| 7100       | 營業外收入及利益    | 516,515    | 201            | 344       | 517,060    | 7000       | 營業外收入及支出                  |           |    |
| 7110       | 利息收入        | 999        | -              | -         | 999        | 7100       | 利息收入                      |           |    |
| 7121       | 採權益法認列之投資收益 | 8,312      | 201            | -         | 8,513      | 7370       | 採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額      | 註3, 4, 7  |    |
| 7122       | 股利收入        | 16,940     | -              | -         | 16,940     | 7130       | 股利收入                      |           |    |
| 7130       | 處分固定資產利益    | 490,159    | -              | 344       | 490,503    | 7210       | 處分不動產、廠房及設備利益             |           |    |
| 7480       | 什項收入        | 105        | -              | -         | 105        | 7190       | 其他收入-其他                   |           |    |
| 7500       | 營業外費用及損失    | 111,207    | -              | -         | 111,207    |            |                           |           |    |
| 7510       | 利息支出        | 110,957    | -              | -         | 110,957    | 7510       | 利息費用                      |           |    |
| 7630       | 減損損失        | 50         | -              | -         | 50         | 7670       | 減損損失                      |           |    |
| 7880       | 什項支出        | 200        | -              | -         | 200        | 7590       | 什項支出                      |           |    |
| 7900       | 稅前淨利        | 316,151    | ( 15,831)      | 122       | 300,442    | 7900       | 稅前淨利                      |           |    |
| 8110       | 所得稅費用       | ( 20,825)  | ( 350)         | ( 350)    | (21,175)   | 7950       | 所得稅費用                     | 註10       |    |
| 9600       | 本期淨利        | \$ 295,326 | ( 15,831)      | ( \$ 228) | \$ 279,267 | 8200       | 本期淨利                      |           |    |
|            |             |            |                |           |            | 8300       | 其他綜合損益(淨額)                |           |    |
|            |             |            |                |           |            | 8325       | 備供出售金融資產未實現評價損益           |           |    |
|            |             |            |                |           |            | (739)      | 確定福利計劃精算損失                |           |    |
|            |             |            |                |           |            | 7,745      | 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 |           |    |
|            |             |            |                |           |            | \$ 369,117 | 本期綜合損益總額                  |           |    |
| 9700       | 每股盈餘        | 稅後         |                |           | 稅後         |            | 每股盈餘                      |           |    |
| 9750       | 基本每股盈餘      | \$ 0.50    |                |           | \$ 0.47    | 9750       | 基本每股盈餘                    |           |    |

### (三)轉換至國際財務報導準則之調節說明

#### 註 1：遞延推銷費用之調整

我國會計準則就預售房地而發生之廣告及銷售佣金等，發生時依工地別列為流動資產之遞延推銷費用項下，於結案交屋時始轉銷為推銷費用。採用 IFRSs 後，因預售房地所發生之推銷費用，於發生年度列為當期推銷費用。

本公司轉換後依據 IAS11「建造合約」之規定，將廣告及銷售等相關支出於發生時認列為費用，此變動所產生之影響為遞延推銷費用及保留盈餘皆減少 1,768 仟元。

本公司於 101 年度將廣告及銷售等相關支出於發生時認列為費用，此變動所產生之影響為遞延推銷費用減少 16,475 仟元，推銷費用-廣告費增加 16,475 仟元。

#### 註 2：不動產、廠房及設備

不動產及設備依 IAS16「不動產、廠房及設備」之規定依性質重分類，並改以淨額列示。

#### 註 3：投資性不動產之調整

本公司原會計政策將為賺取租金之不動產列於固定資產項下之出租資產項目。

轉換後，本公司依據 IAS40「投資性不動產」之規定，於首次採用時，將為賺取租金之不動產依其帳面價值重分類至投資性不動產作為重估價日之認定成本。此變動所產生之影響僅為會計項目變動。

本公司於 101 年度依投資性不動產之帳面價值按剩餘耐用年限提列折舊，此變動所產生之影響為營業成本-折舊增加 228 仟元。

本公司於 101 年度採用權益法之投資認列被投資公司依投資性不動產之帳面價值按剩餘耐用年限提列折舊，此變動所產生之影響為採用權益法之投資及採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額皆減少 6 仟元。

#### 註 4：遞延退休金成本

本公司依照我國先前一般公認會計原則之規定，對確定福利義務進行精算評價並認列相關退休金成本及應計退休金負債；轉換後，應依 IAS19 號「員工福利」之規定，對確定福利義務進行精算評價。

本公司因重新精算並將確定福利計畫之精算損益於轉換日歸零，此變動所產生影響為遞延退休金成本減少 349 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 9,405 仟元、應計退休金負債增加 2,235 仟元及保留盈餘減少 11,989 仟元。

本公司採用權益法之投資因重新精算並將確定福利計畫之精算損益於轉換日歸零所產生之影響為未認列為退休金成本之淨損失減少 1,116 仟元、採用權益法之投資減少 1,888 仟元及保留盈餘減少 3,004 仟元。

本公司於 101 年度依 IFRS 編製之退休金精算報告認列退休金費用，此變動所產生影響為退休金費用減少 622 仟元、遞延退休金成本增加 59 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 560 仟元、應計退休金負債減少 383 仟元及保留盈餘減少 740 仟元。

本公司於 101 年度採用權益法之投資認列被投資公司依 IFRS 編製之退休金精算報告認列退休金費用，此變動所產生之影響為採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額增加 182 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 288 仟元、採用權益法之投資減少 65 仟元及保留盈餘減少 535 仟元。

註 5：遞延所得稅之分類及備抵評價科目

本公司依照我國先前一般公認會計原則，遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。

轉換後，依 IAS12「所得稅」之規定處理，遞延所得稅資產或負債一律分類為非流動項目。此外，依照我國先前一般公認會計原則，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至國際財務報導準則後，僅當所得稅利益「很有可能」實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

本公司於轉換日將遞延所得稅負債重分類至非流動之金額為 10,354 仟元。

本公司於 101 年 12 月 31 日將遞延所得稅負債重分類至非流動之金額為 22,155 仟元。

註 6：金融商品

本公司依我國會計準則規定，對無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。轉換至國際財務報導準則後，本公司原列以成本衡量之金融資產於轉換日將其指定為備供出售金融資產，以公平價值評價且其價值變動列為股東權益調整項目。此變動所產生之影響為保留盈餘減少 307,400 仟元。

本公司於 101 年 12 月 31 日將於轉換日將以成本衡量之金融資產指定為備供出售金融資產重新評價。此變動所產生之影響為備供出售金融資產未實現損益增加 80,482 仟元。

註 7：保固費用

依國際會計準則第三十七號「負債準備，或有負債及或有資產」之規定，本公司依據內政部頒佈之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』提供房屋結構部分負責保固 15 年，固定建材及設備部分負責保固 1 年，本公司依據過去經驗，將很有可能發生保固請求之最佳估計認列為保固負債準備。此變動所產生之影響為保固之長期負債準備增加及保留盈餘減少 2,959 仟元。

本公司於 101 年度依據國際會計準則第三十七號「負債準備，或有負債及或有資產」之規定將相關支出於發生時認列為成本，此變動所產生之影響為保固之長期負債準備及營業成本增加 179 仟元。

本公司採用權益法之投資認列被投資公司於轉換日依國際會計準則第三十七號「負債準備，或有負債及或有資產」之規定認列保固費用，此變動所產生影響為採用權益法之投資減少 104 仟元及保留盈餘減少 104 仟元。

本公司於 101 年度依上述規定認列採用權益法之投資及採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額皆增加 25 仟元。

註 8：遞延費用

本公司於轉換日將遞延費用依性質重分類至其他設備。

註 9：受限制資產

依我國一般公認會計原則之規定，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換為 IFRSs 後，通常定期存款期間超過三個月以上者，不列為「現金及約當現金」，應轉列為「其他金融資產-流動」項下。

截至 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日，本公司將質押之定期存款由「受限制資產-流動」重分類至「其他金融資產-流動」之金額分別為 42,847 仟元及 82,197 仟元。

註 10：土地增值稅

本公司於 101 年度將土地增值稅稅負之表達重分類至所得稅費用，此變動所產生之影響為營業成本減少 6 仟元、處分固定資產利益增加 344 仟元及所得稅費用增加 350 仟元。

註 11：項目重分類之調整

本公司於 101 年 1 月 1 日將預付土地款 1,028 仟元重分類至存貨項下，留抵稅額 50,122 仟元由其他流動資產項下重分類至預付款項項下，應付費用 16,657 仟元由其他流動負債項下重分類至其他應付款-其他項下。

本公司於 101 年 12 月 31 日將留抵稅額 75,544 仟元由其他流動資產項下重分類至預付款項項下，應付費用 18,776 仟元由其他流動負債項下重分類至其他應付款-其他項下。

宏盛建設股份有限公司  
期末持有有價證券情形(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部份)  
民國 102 年 12 月 31 日

單位：股/新台幣仟元

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        |         |       | 備註   |
|-------|-----------|---------------|--------------|------------|---------|-------|------|
|       |           |               |              | 股數/單位數     | 帳面金額    | 持股比例  |      |
| 宏盛    | 股票        | 群益金鼎證券(股)公司   | 備供出售金融資產—非流動 | 3,374,163  | 37,284  | 0.14% | 註二   |
|       | "         | 台灣工業銀行(股)公司   | 備供出售金融資產—非流動 | 80,481,963 | 503,817 | 3.37% | 註三、四 |
|       | "         | 林口育樂事業(股)公司   | 備供出售金融資產—非流動 | 1          | 4,740   | 0.10% |      |
|       | "         | 菁山溫泉開發興業(股)公司 | 備供出售金融資產—非流動 | 5,000      | —       | 1.00% | 註五   |
|       |           |               | 合 計          |            | 545,841 |       |      |

註一：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註二：係按 102 年 12 月底收盤價計算。

註三：係按 102 年 12 月底成交均價計算。

註四：台灣工業銀行(股)公司股票 80,000,000 股作為本公司發行短期票券之擔保，帳面金額為 500,800 仟元。

註五：菁山溫泉開發興業(股)公司已於 101 年 7 月 9 日停業，本公司於 101 年 12 月認列減損損失 50 仟元。

註六：投資子公司、關聯企業及合資權益相關資訊，詳附表四。

宏盛建設股份有限公司

處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國 102 年 12 月 31 日

附表二

單位：新臺幣仟元

| 處分不動產之公司  | 財產名稱    | 事實發生日         | 原取得日期 | 帳面金額      | 交易金額       | 價款收取情形 | 處分損益       | 交易對象 | 關係 | 處分目的 | 價格決定之參考依據 | 其他約定事項 |
|-----------|---------|---------------|-------|-----------|------------|--------|------------|------|----|------|-----------|--------|
| 宏盛建設(股)公司 | 存貨-待售房地 | 簽約日 102.07.26 | 94年完工 | \$ 82,673 | \$ 392,519 | 已全數收取  | \$ 309,846 | 客戶F  | 無  | 獲取利益 | 鑑價報告      | N      |
|           |         | 過戶日 102.11.6  |       |           |            |        |            |      |    |      |           |        |
| 宏盛建設(股)公司 | 存貨-待售房地 | 簽約日 102.07.26 | 94年完工 | \$ 73,786 | \$ 350,319 | 已全數收取  | \$ 276,533 | 客戶G  | 無  | 獲取利益 | 鑑價報告      | N      |
|           |         | 過戶日 102.11.6  |       |           |            |        |            |      |    |      |           |        |
| 宏盛建設(股)公司 | 存貨-待售房地 | 簽約日 102.07.26 | 94年完工 | \$ 1,244  | \$ 5,920   | 已全數收取  | \$ 4,676   | 客戶H  | 無  | 獲取利益 | 鑑價報告      | N      |
|           |         | 過戶日 102.10.25 |       |           |            |        |            |      |    |      |           |        |
| 宏盛建設(股)公司 | 投資性不動產  | 簽約日 102.07.26 | 94年完工 | \$ 88,482 | \$ 425,757 | 已全數收取  | \$ 337,275 |      | 無  | 獲取利益 | 鑑價報告      | N      |
|           |         | 過戶日 102.11.6  |       |           |            |        |            |      |    |      |           |        |

宏盛建設股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國 102 年度

附表三

單位：新臺幣仟元

| 進(銷)貨<br>之公司 | 交易對象名稱         | 關係   | 交易情形   |         |                |           | 交易條件與一般交易<br>不同之情形及原因 |            |            | 應收(付)票據、帳款 |          | 備註 |
|--------------|----------------|------|--------|---------|----------------|-----------|-----------------------|------------|------------|------------|----------|----|
|              |                |      | 進(銷)貨  | 金額      | 佔總進(銷)<br>貨之比率 | 授信期間      | 單                     | 價          | 授信期間       | 餘          | 額        |    |
| 本公司          | 助群營造股份<br>有限公司 | 關聯企業 | 進貨(新2) | 114,316 | 13.02%         | 依合約<br>付款 | 比價決定                  | 與一般<br>交易同 | 與一般<br>交易同 | (18,467)   | (22.69%) |    |
| 本公司          | 助群營造股份<br>有限公司 | 關聯企業 | 進貨(田)  | 476     | 0.05%          | 依合約<br>付款 | 比價決定                  | 與一般<br>交易同 | 與一般<br>交易同 | —          | —        | 註  |

註：公司田段 245 地號-圍籬工程款 476 仟元因整體建案尚未取得建照，故帳列預付費用項下。

宏盛建設股份有限公司

轉投資事業相關資訊

民國 102 年 12 月 31 日

附表四

單位：股/新台幣仟元

| 投資公司<br>名稱    | 被投資公<br>司名稱   | 所在地區                       | 主要營業<br>項目         | 原始投資金額   |          | 期末持有      |        |           | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>投資損益   | 備註               |
|---------------|---------------|----------------------------|--------------------|----------|----------|-----------|--------|-----------|---------------|-----------------|------------------|
|               |               |                            |                    | 本期期末     | 去年年底     | 股數        | 比率     | 帳面金額      |               |                 |                  |
| 宏盛建設<br>(股)公司 | 助群營造<br>(股)公司 | 台北市民生東路三段<br>156 號 19 樓之 6 | 土木建築<br>工程承包<br>承攬 | \$99,024 | \$99,024 | 9,902,400 | 21.76% | \$157,655 | \$ 16,936     | \$ 3,069<br>(註) | 採權益法評價<br>之被投資公司 |

註：已調整公司間未實現之逆流交易損益。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：無。

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 | 102 年度     | 101 年度     | 差異          |          |
|-------|----|------------|------------|-------------|----------|
|       |    |            |            | 金額          | %        |
| 流動資產  |    | 20,932,467 | 18,783,706 | 2,148,761   | 11.44%   |
| 非流動資產 |    | 2,749,378  | 2,687,712  | 61,666      | 2.29%    |
| 資產總計  |    | 23,681,845 | 21,471,418 | 2,210,427   | 10.29%   |
| 流動負債  |    | 11,826,703 | 7,613,962  | 4,212,741   | 55.33%   |
| 非流動負債 |    | 2,358,885  | 3,568,098  | (1,209,213) | (33.89%) |
| 負債總計  |    | 14,185,588 | 11,182,060 | 3,003,528   | 26.86%   |
| 股本    |    | 5,890,910  | 5,890,910  | 0           | 0%       |
| 資本公積  |    | 2,762,566  | 2,762,566  | 0           | 0%       |
| 保留盈餘  |    | 806,657    | 1,559,747  | (753,090)   | (48.28%) |
| 權益總計  |    | 9,496,257  | 10,289,358 | (793,101)   | (7.7%)   |

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：本期增加主要係因借款增加所致。
2. 非流動負債：本期減少主要係因長期借款減少所致。
3. 保留盈餘：本期減少主要係因虧損產生所致。

## 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 | 102 年度    | 101 年度    | 增(減)金額    | 變動%         |
|--------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 營業收入               |     | 829,887   | 85,404    | 744,483   | (871.72%)   |
| 營業成本               |     | 190,694   | 41,661    | 149,033   | (357.72%)   |
| 營業毛利               |     | 639,193   | 43,743    | 595,450   | (1,361.24%) |
| 營業費用               |     | 961,862   | 149,154   | 812,708   | (544.88%)   |
| 營業損失               |     | (322,669) | (105,411) | (217,258) | (206.11%)   |
| 營業外收入及支出           |     | 223,595   | 405,853   | (182,258) | (44.91%)    |
| 稅前(淨損)淨利           |     | (145,411) | 279,267   | (424,678) | (152.07%)   |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額) |     | (58,599)  | 89,850    | (148,449) | (165.21%)   |
| 本期綜合損益總額           |     | (204,010) | 369,117   | (573,127) | (155.27%)   |

增減比例變動達 20%以上項目之分析：

1. 營業收入及成本：  
本期營業收入及成本增加主要係因本期餘屋銷售所致。
2. 營業毛利：本期增加主要係因本期餘屋售價較高所致。
3. 營業費用：本期增加主要係採用 IFRSs 後，推銷費用於發生時認列為費用所致。
4. 營業外收入及支出：本期減少主要係前一年出售素地利益較多之故。
5. 稅前淨損：係採用 IFRSs 後，推銷費用於發生時認列為費用，致虧損增加所致。
6. 本期其他綜合損益：係因本期備供出售金融資產未實現評價損益減少所致。
7. 本期綜合綜合損益：係採用 IFRSs 後，推銷費用於發生時認列為費用，致虧損增加所致。

(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:

本公司將就現有之土地資源積極規劃推案,並繼續致力現有餘屋銷售,展望一〇三年本公司將於新莊副都心段、淡水新市鎮、台北市北投區三合段土地規劃新案銷售。「宏盛帝寶」、「信義帝寶」等餘屋可售戶數為4戶,截至五月中旬,本年度就已推預售個案及已完工未售餘屋之增加銷售戶數為90戶,本年度預算銷售達成戶數為490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                                                                                                                                                                | 102 年度  | 101 年度  | 增(減) %   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| 現金流量比率                                                                                                                                                             | (11.57) | (29.49) | (60.78%) |
| 現金流量允當比率                                                                                                                                                           | (57.57) | (45.71) | 25.96%   |
| 現金再投資比率                                                                                                                                                            | (11.53) | (16.18) | (28.77%) |
| 增減比例變動分析說明:<br>現金流量比率:主要係因本期投入工程成本及費用較101年度少,營業活動現金流出減少,故現金流量比率減少。<br>現金流量允當比率:主要係102年存貨增加額較101年度減少,致現金流量允當比率增加。<br>現金再投資比率:主要係102年度投入工程成本及費用較致101年度少,致營業活動現金流出減少。 |         |         |          |

#### (二)未來一年現金流動性分析

| 期初現金<br>餘額①                                                                                                                                                                   | 預計全年來自<br>營業活動淨現<br>金流量② | 預計全年現<br>金流出量<br>③ | 預計現金<br>剩餘數額<br>①+②-③ | 預計現金剩餘數額<br>之使用計畫 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------|
|                                                                                                                                                                               |                          |                    |                       | 投資計畫              | 融資計畫 |
| 297,729                                                                                                                                                                       | 8,514,687                | 6,886,729          | 1,925,687             | —                 | —    |
| 1. 本年度現金流量變動情分析:<br>(1)營業活動:預計未來捷四工地完工及餘屋之銷售可以產生現金流入,致營業活動產生淨現金流入。<br>(2)投資活動: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。<br>(3)融資活動:因預期資金流入數高於資金流出數,故不擬增加借款。<br>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、改善計畫及未來一年投資計畫:

1. 最近年度並無增加轉投資金額。
2. 102年度採權益法評價之被投資公司助群營造,採權益法認列之投資收益為3,069仟元。
3. 未來一年尚無增加轉投資計畫。

## 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 102 年之現金流出 119,790 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 103 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：

A. 公司：無。

B. 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。

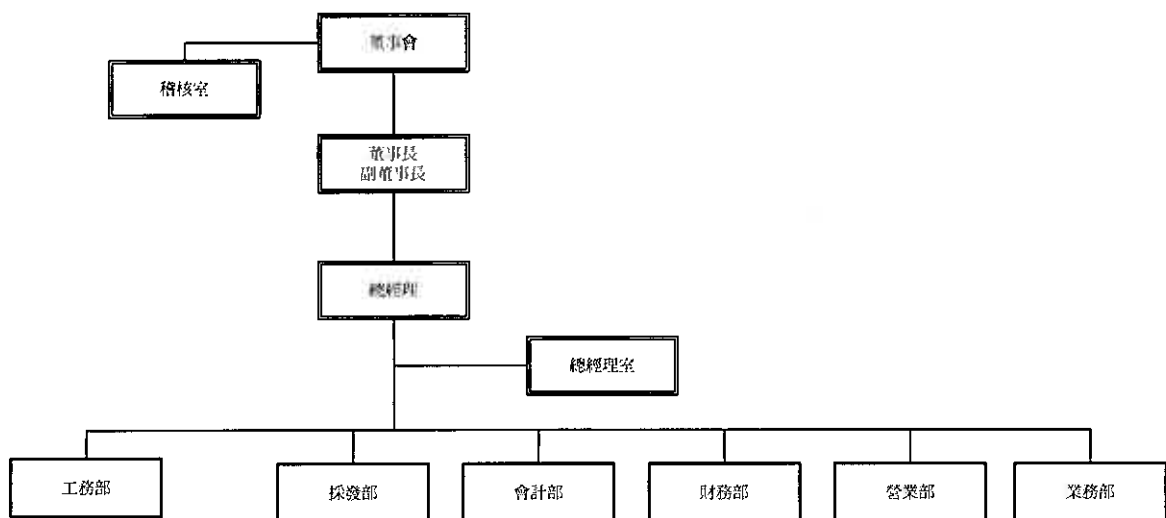
(十三)其他重要風險及因應措施：無。

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. 稽核室定期複核及監督各項內控流程之確實執行，及年度稽核計畫等相關事項。
3. 總經理室負責公司總務、人事、網路資訊安全及防護措施，以降低行政安全風險。  
規劃科負責土地案之評估開發策略以確保產權交易之安全、各案建築設計與執照申請。
4. 財務部負責財務調度及運用，並建立避險機制，以降低財務風險。
5. 會計部負責交易之確認與帳務核對，以確保交易之正確性及財務報表之可靠性。
6. 業務部負責相關業務之危機防範。
7. 營業部負責應變客訴問題處理。
8. 工務部負責工程預算彙總編製、工程查核、管理及驗收營建工程材料之抽樣與檢驗、收集相關新材料資料規範，加以研究與評估相關建築法規之依循。
9. 採發部負責採購發包案之建議提報、審核招標比價，辦理工程投標。

(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、本公司董事會或監察人。
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)關係企業三書表及轉投資資訊之編製評估：

##### 1. 關係企業合併營業報告書及關係企業合併財務報表之編製評估

(1)宏盛建設無子公司須編入關係企業合併營業報告書。

(2)宏盛建設無子公司均未達母公司總資產或營業收入 10%，故不須編製關係企業合併財務報表。

(3)關係企業合併財務報表之編製，依據三書表編製準則第 10 條，準用財務會計準則第七號「合併財務報表」之有關規定。

(4)宏盛建設並非其他公司之從屬公司，故無須編製關係報告書。

#### (二)本關係企業控制公司與從屬公司之相互關係明細：不適用。

#### (三)關係企業概況：

1. 各關係企業之名稱、設立日期、地址、實收資本額及主要營業項目：不適用。

2. 推定為有控制與從屬關係者，應揭露下列事項：不適用。

3. 各關係企業間所經營業務若互有關聯者，其往來分工情形：不適用。

4. 各關係企業董事、監察人與總經理之姓名及其對該企業之持股或出資情形：不適用。

5. 關係企業營運概況：不適用。

### 二、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：無。

### 四、其他必要充說明事項：無。

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：無。

宏盛建設股份有限公司



董事長：林祖郁



中華民國一〇三年五月刊印