2020 ANNUAL REPORT

HONG PU REAL ESTATE DEVELOPMENT

TSE：2536

宏普建設股份有限公司

股票代號：2536

一〇九年度年報

中文版

年報查詢網址：http://mops.twse.com.tw

刊印日期：110年4月23日/Apr.23,2021

本公司發言人

發 言 人：詹俊炫
職　　稱：稽核經理
電　　話：(02)2755-2662#124
電子信箱：floyd@hong-pu.com.tw

代理發言人：劉寶姝
職　　稱：會計長
電　　話：(02) 2755-2662#202
電子信箱：amy@hong-pu.com.tw

總公司之地址及電話

地　址：台北市敦化南路二段71號21樓
電　話：(02)2755-2662

股票過戶機構

名　稱：元大證券股份有限公司
地　址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1
辦理時間：週一至週五 8:30~16:30
網　址：www.yuanta.com.tw
電　話：(02)2586-5859、0800-037888

最近年度財務報告簽證會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名：莊鈞維、王清松
地　　址：台北市11049信義區信義路五段7號68樓
網　　址：www.kpmg.com.tw
電　　話：(02)8101-6666

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

本公司利害關係人申訴管道

受理單位：總經理室
電　　話：(02)2755-2662#124
公司網址：www.hong-pu.com.tw

Spokesperson

Spokesperson:Chun.Hsuan.Chan
Title: Audit Manager
Tel:　886(2)2755-2662#124
E-mail: floyd@hong-pu.com.tw

Deputy spokesperson: Pao-Shu Liu
Title: Chief of Accounter
Tel:　886 (2) 2755-2662#202
E-mail: amy@hong-pu.com.tw

Headquarters

Address: 21 F., No.71, Sec. 2, Dunhua S. Road, Da'an Dist., Taipei City 10682, Taiwan, R.O.C
Tel：886 (2) 2755-2662

Stock Transfer Agent

Name: Yuanta Securities-Stock Agent
Address: B1F., No.210, Sec. 3, Chengde Rd., Datong District, Taipei City 10366, Taiwan (R.O.C.)
Operating hours: 8:30am~4:30pm, Monday ~ Friday
Website: www.yuanta.com.tw
Tel：886 (2) 2586-5859

Auditors

Firm: KPMG Certified Public Accountants
Name: Chun-Wei Chuang, Chin-Sun Wang
Address: 68F., No.7, Sec. 5, Xinyi Rd., Xinyi District, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)
Website: www.kpmg.com.tw
Tel: 886 (2) 8101-6666

Overseas Securities Exchange : None

The company interested party service line

Receiving Unit: General Manager's Office
Tel:886(2)2755-2662#124
Corporate Website:www.hong-pu.com.tw

Notice to readers

This English version annual report is a summary translation of the Chinese version and is not an official document of the shareholders' meeting. If there is any discrepancy between the English version and Chinese version, the Chinese version shall prevail.

壹、致股東營業報告書 1

貳、公司簡介

一、設立日期 4
二、公司沿革 4
三、公司併購 5
四、轉投資關係企業 5
五、重整之情形 5
六、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 5
七、經營權之改變 5
八、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響 5

參、公司治理報告

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 16
四、會計師公費資訊 42
五、更換會計師資訊 43
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 43
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百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 44
八、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人關係之資訊 45
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，並合併計算綜合持股比例 45

肆、募資情形

一、公司資本及股份、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證及併購(包括合併、收購及分割)之辦理情形 46
二、資金運用計畫執行情形 52

伍、營運概況

一、業務內容 53
二、市場及產銷概況 55
三、從業員工 59
四、環保支出資訊 60
五、勞資關係 60
六、重要契約 62

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表及會計師查核意見 63
二、最近五年度財務分析 67
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 69
四、審計委員會查核報告書 70
五、最近年度財務報表及會計師查核報告 71
六、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表 109
七、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如發生財務週轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響 148

柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險管理

一、財務狀況比較分析表 149
二、財務績效分析表 150
三、現金流量分析表 151
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 151
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃 151
六、風險管理應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之事項 151
七、其他重要事項 152

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料 153
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 153
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 153
四、其他必要補充說明 153
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 153

壹、致股東營業報告書

各位股東女士先生，大家好：

回顧一〇九年，新冠肺炎蔓延全球，各國確診及死亡案例攀升，隔離、封城等措施致使經濟活動陷入停頓，所幸台灣防疫略有成效，經濟及日常生活如常運作，國內房地產市場需求出籠，買氣回升。在營業收入方面有　「宏普經貿」、「宏普世貿」、「宏普 AMAX」、「宏普樂高」、「宏普 PARK」、「宏普文德」、「文華麗舍」、「宏普之星」等成屋個案交屋入帳，「和苑三井花園飯店」及「宏普世貿」等提供本公司租賃收益，本公司一〇九年營收及獲利仍有不錯成績。

一、一〇九年度營業結果

1.營業計畫實施成果

本公司一〇九年度的營收淨額為新台幣 3,977,450 仟元，較一〇八年度的 2,885,896 仟元，增加 1,091,554 仟元。

本公司一〇九年度的稅前淨利 747,390 仟元，較一〇八年度稅前淨利 680,693 仟元，增加 66,697 仟元。

主要係「宏普 PARK」、「宏普樂高」、「宏普經貿」、「宏普世貿」、「文德科技大樓」、「宏普 AMAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」及等成屋個案交屋入帳，出售新洲美#75 土地及出租「宏普世貿」、忠孝懷生予「和苑三井花園飯店」之租金收入，致營業收入及營業成本皆增加。

2.預算執行情形

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司一〇九、一〇八年度毋需編製財務預測。

3.財務收支

一〇九年度含資本化利息支出 122,428 仟元，一〇八年度含資本化利息支出 84,257 仟元，較一〇八年度增加 38,171 仟元，主要係因本期購入營建用地，故公司於一〇九年度增加借款，致利息支出增加。

4.獲利能力分析

項目		109 年度	108 年度
資產報酬率(%)		3.22	3.63
權益報酬率(%)		5.07	5.13
占實收資本	營業利益	24.47	17.00
比率(%)	稅前純益	22.45	20.45
純益率(%)		15.40	21.01
每股盈餘(元)	追溯調整前	1.84	1.83
	追溯調整後	-	1.82

由上述獲利能力分析：

一〇九年度營運獲利增加主要係「宏普世貿」、「宏普 PARK」、「宏普樂高」、「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普 AMAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」成屋個案交屋入帳及「宏普世貿」、「和苑三井花園飯店」租金收入，雖營業收入增加，但相關租賃成本也增加，故整體毛利下降。

5.研究發展狀況

(1)在建築規劃設計方面：為能設計出更好的產品，除針對產品之地點、周圍環境之特色、客戶的需求暨建築法令之適用作審慎的評估外，並使用電腦繪圖系統，使設計作業電腦化便於產品模擬及規劃。

(2)在營建工程及管理方面：本公司工務部對各種工法不斷研討，引用最適宜的工法技術及工程管理，以達充分控制品質、成本及進度之目的。

(3)市場研究發展方面：為能確實掌握房地產市場，本公司企劃部廣為蒐集各區土地、房屋市場資料，並定期加以研討分析，以為產品定位及行銷策略之依據。

二、一一0 年度營業計畫概要

展望一一〇年，美國大選在紛亂中落幕，拜登就職新任總統，美中關係較為溫和，預期各國仍會推出紓困的財政方案及寬鬆的貨幣政策，全球通膨及利率保持低檔水準，加上貿易轉單及台商回流投資，未來可望隨肺炎疫苗施打普及而回穩。此外「金泰段」、「斯馨段」、「舊宗段」、「軟橋段」、「青昇段」等個案，將依市場情況，調整銷售策略或推案時間，亦有機會加入銷售行列。本公司今年將推出「宏普 GARDEN PARK」、桃園青昇案等預售案貢獻未來營收及獲利。

一一〇年認列營收將以「宏普世貿」、「和苑三井花園飯店」等收益型資產的租金收入為主，預計今年營收及獲利較以前年度為保守。

本公司向以步伐穩健、作業效率及費用經濟為經營指導原則。衡酌目前經濟情勢及資產運用效率，本公司一一〇年度之營運計劃如下：

1.經營方針

本公司經營方針：

(1)開發庫存土地存貨及取得具競爭性的土地。

(2)正確的產品定位。

(3)良好的營建品質與成本控制。

(4)完善的財務規劃與融資政策。

(5)開發長期性收益資產。

2.預計銷售數量及其依據

一一〇年度本公司預計銷售及入帳個案：「宏普世貿」、「宏普經貿」、「宏普 AMAX」等個案。

3.重要之產銷政策

(1)生產投資政策：

A.以全台灣(所有縣市)為開發區域。

B.以集合住宅及廠辦為主力產品。

(2)銷售政策：

A.考量主力客源之需求暨消費能力設計產品。

B.配合產品規劃與台北都會之發展，採行適宜的行銷策略，求取適度的利潤。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

1.本公司以台北市、新北市為重心，輔以其他縣市具發展潛力地區，選擇交通便利及生活機能完備的地塊，開發自建、合建或都更的建案。未來除住宅大樓外，優質商辦大樓的租售亦將成為另一主力。

2.不動產開發不僅資本密集，除土地開發策略外，產品定位及規劃設計亦需專業能力，本公司研調市場趨勢及管控建案品質增加競爭力，輔以健全財務能力，打造企業品牌。

3 央行維持國內利率低檔及本公司財務結構健全，未來將同時規劃長期性收益資產，適時調整經營策略。

4.高總價產品去化速度變慢，市場改以自住剛性需求為主，中低總價產品增加。目前央行仍維持貨幣寬鬆，貨幣年增率高於經濟成長率，民眾仍有換屋及保值的需求，尤其大台北地區人多地少，推出優質住宅必能獲得購屋者認同。

全體員工將依公司所訂的年度目標及計劃逐步推動實施。期盼各位股東女士先生繼續給我們支持與鼓勵。謝謝大家。

最後敬祝各位

身體健康　萬事如意

董 事 長：段津華

貳、公司簡介

一、設立日期：民國七十七年十月五日

二、公司沿革

- 本公司創立於民國七十七年十月五日，實收資本額為新台幣3,500萬元。
- 民國七十九年五月，鑒於公司成長之需要，增資新台幣15,888萬元，實收資本額累計新台幣19,388萬元，並變更組織為股份有限公司。年底向財政部申請辦理公開發行。
- 民國八十年三月獲財政部證管會核准為公開發行公司，十二月為購置營建用地，乃以現金增資新台幣40,612萬元，實收資本額累計新台幣60,000萬元。
- 民國八十一年十二月為償還銀行貸款、減輕財務負擔，乃以現金增資新台幣20,000萬元，實收資本額累計新台幣80,000萬元。
- 為使經營決策更周延遂於民國八十二年二月召開臨時股東會，決議董事會三席增為五席。同年四月為求對未來經營奠定永續基礎，乃將公司遷入自購之辦公大樓(台北市敦化南路二段71號21樓)，更象徵著公司另一階段成長的開始。
- 民國八十三年十二月盈餘轉增資新台幣16,000萬元，實收資本額累計新台幣96,000萬元。
- 民國八十四年六月股東會決議盈餘轉增資新台幣14,400萬元，實收資本額累計新台幣110,400萬元。
- 民國八十五年三月奉准於台灣證券交易所上市掛牌買賣，六月份為償還債務計劃及減輕財務負擔，股東常會通過現金增資30,000萬元，另盈餘轉增資16,560萬元，實收資本額累計156,960萬元。
- 民國八十六年八月現金增資41,850萬元，另盈餘、資本公積、員工紅利轉增資31,690萬元，實收資本額累計230,500萬元。
- 民國八十七年七月盈餘、資本公積、員工紅利轉增資58,000萬元，實收資本額累計288,500萬元。
- 民國八十七年九月成立子公司「宏元投資有限公司」進行投資理財事宜。於89年度改組為「宏元投資股份有限公司」。
- 民國八十八年六月盈餘轉增資8,655萬元，實收資本額累計297,155萬元。
- 民國八十九年八月盈餘轉增資20,801萬元，實收資本額累計317,956萬元。
- 民國九十二年二月庫藏股減資4,294萬元，實收資本額累計313,662萬元。
- 民國九十三年七月與宏元投資(股)公司採簡易合併方式合併，本公司為合併存續公司，本項合併減資註銷原宏元投資(股)公司持有母公司宏普建設(股)公司股票30,921萬元，減資後實收資本額累計282,741萬元。
- 民國九十六年十月盈餘、員工紅利轉增資3,527萬元，實收資本額累計286,268萬元。
- 民國九十七年九月盈餘、員工紅利轉增資3,663萬元，實收資本額累計289,931萬元。
- 民國一〇〇年八月盈餘轉增資28,993萬元，公司債轉換211萬元，實收資本額累計319,135萬元。
- 民國一〇二年六月公司債轉換332萬元，實收資本額累計319,467萬元。

・民國一〇三年一月公司債轉換484萬元，實收資本額累計319,951萬元。

・民國一〇三年六月公司債轉換12,858萬元，實收資本額累計332,809萬元。

三、公司併購:無。

四、轉投資關係企業:無。

五、重整之情形:無。

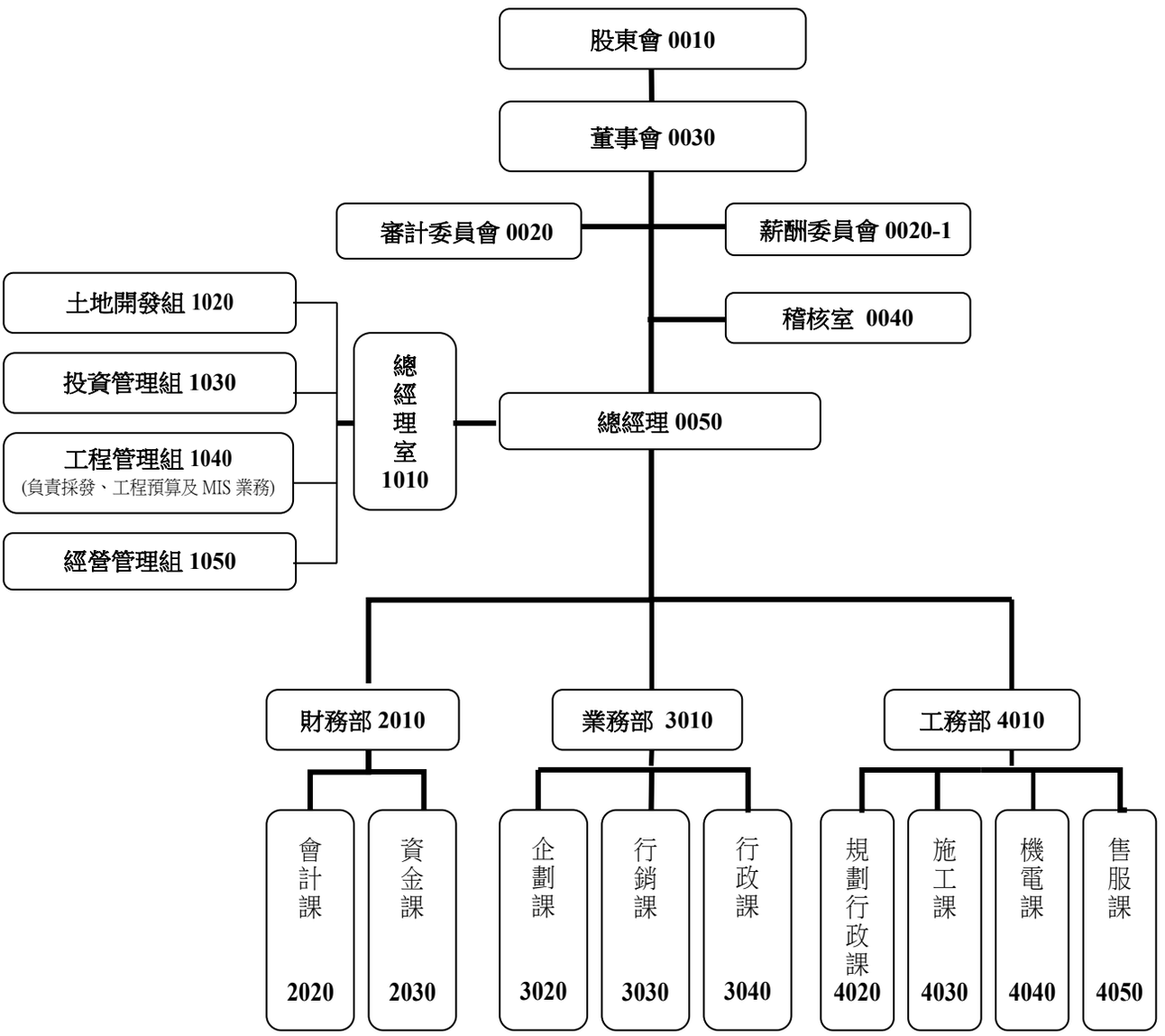
六、董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換:無。

七、經營權之改變:無。

八、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響：無。

參、公司治理報告

一、組織系統



二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及獨立董事資料

110 年 4 月 23 日

董事及獨立董事資料(1)

單位：新台幣仟元

職稱 (註 1)	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註 2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註 3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	臺灣	段津華	男	108.06.14	3年	87.04.28	11,119	0.0033%	11,119	0.0033%	-	-	-	-	三普建設(股)公司總經理 美國約翰甘迺迪大學企管碩士 政治大學企研所企家班結業 關貿網路(股)公司法人代表之監察人	本公司總經理 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會董事長	無	無	無	註4
董事		華展投資(股)公司		108.06.14	3年	87.04.28	56,468,745	16.9673%	59,078,745	17.75%	-	-	-	-	無	無	無	無	無	
董事之法人代表	臺灣	沈杏蘭	女	108.06.14-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台北科技大學管理碩士	本公司總經理室經理 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會董事	無	無	無	
董事		富達投資(股)公司		108.06.14	3年	87.04.28	49,945,040	15.0071%	55,712,040	16.73%	-	-	-	-	無	無	無	無	無	
董事之法人代表	臺灣	游武龍	男	108.06.14-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	皇翔建設專案經理 台灣科技大學管理碩士	本公司副總經理 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會董事	無	無	無	
董事		富益投資(股)公司		108.06.14	3年	90.05.15	4,356,077	1.3088%	4,356,077	1.31%					無	無	無	無	無	
董事之法人代表	臺灣	劉寶姝		108.06.14		-	-	-	-	-	-	-	-	-	立本台灣聯合會計師事務所審計部經理 國立台北科技大學管理碩士 東海大學會計系畢業	本公司會計長 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會執行長	無	無	無	
獨立董事	臺灣	李碧淑	女	108.06.14	3年	105.06.03	-	-	-	-	-	-	-	-	資誠聯合會計師事務所 副總經理 安永聯合會計師事務所 資深協理 臺灣大學進修推廣學院管理碩士學分班 台灣大學事業經營碩士	宇宸管理顧問(股)公司董事長、宏普建設(股)薪酬委員、獨立董事、審計委員、信立化學薪酬委員、大江生醫(股)法人董事代表、湧江投資(股)監察人、台灣陽光關懷協會監事、云辰電子開發(股)公司獨立董事、審計委員。	無	無	無	

職稱(註1)	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期(註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	臺灣	吳靜儒	女	108.06.14	3年	105.06.03	-	-	-	-	-	-	-	-	會計師高考及格 台北市會計師公會會計審計委員 安永會計師事務所審計部副理 中國財稅聯合會計師事務所合夥會計師 東海大學會計系畢業	宇進聯合會計師事務所合夥會計師 妘廷財務管理顧問有限公司董事 共信醫藥科技控股(股)公司獨立董事、審計委員、薪酬委員	無	無	無	
獨立董事	臺灣	顏國隆	男	108.06.14	3年	108.06.14	-	-	-	-	-	-	-	-	政治大學財政研究所碩士 台北國稅局稅務員	安貞聯合會計師事務所合夥會計師 宏普建設(股)公司薪酬委員會召集人 日電貿(股)公司獨立董事兼薪酬委員、有成精密(股)公司獨立董事及薪酬委員、三豐建設(股)監察人	無	無	無	-

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。
註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明
註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。
註4：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊:

本公司董事長兼任總經理，係為提升經營效率與決策執行力，惟為強化董事會之獨立性，公司內部已積極培訓合適人選;此外，董事長平時亦密切與各董事充分溝通公司營運近況與計劃與方針以落實公司治理，未來本公司亦擬規劃增加獨立董事席次之方式提升董事會職能及強化監督功能。目前本公司已有下列具體措施:

1. 現任三席獨立董事分別在財務會計與營建領域有專精，能有效發揮其監督職能。
2. 每年度安排各董事參加證基會等外部機構專業董事課程，以增進董事會之運作效能。
3. 獨立董事在各功能性委員會皆可充分討論並提出建議供董事會參考，以落實公司治理。

表一：法人股東之主要股東

110 年 4 月 23 日

法人股東名稱 (註 1)	法人股東之主要股東 (註 2)
【華展投資(股)公司】	【益利投資(股)公司】 (持股比率:18.79%) 【盛輝投資(股)公司】 (持股比率:18.79%) 【同昌投資(股)公司】 (持股比率:18.79%) 【富益投資(股)公司】 (持股比率:18.79%) 【富達投資(股)公司】 (持股比率:18.79%) 【文山投資(股)公司】 (持股比率: 6.02%) 【普偉投資有限公司】(持股比率: 0.03%)
【富達投資(股)公司】	【富益投資(股)公司】 (持股比率:16.04%) 【盛輝投資(股)公司】 (持股比率:16.04%) 【益利投資(股)公司】 (持股比率:16.04%) 【同昌投資(股)公司】 (持股比率:16.04%) 【華展投資(股)公司】 (持股比率:16.05%) 【台班投資(股)公司】 (持股比率:19.75%) 【普偉投資有限公司】(持股比率: 0.02%)
【富益投資(股)公司】	【同昌投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【益利投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【華展投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【富達投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【盛輝投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【普偉投資有限公司】(持股比率: 0.05%)
【同昌投資(股)公司】	【盛輝投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【華展投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【富達投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【益利投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【富益投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【普偉投資有限公司】(持股比率: 0.05%)

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

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

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

110 年 4 月 23 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
【盛輝投資(股)公司】	【富益投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【富達投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【同昌投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【益利投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【華展投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【普偉投資有限公司】(持股比率: 0.05%)
【益利投資(股)公司】	【富達投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【盛輝投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【同昌投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【富益投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【華展投資(股)公司】 (持股比率:19.99%) 【普偉投資有限公司】(持股比率: 0.05%)
【文山投資(股)公司】	【華普投資(股)公司】(持股比率:100%)
【台班投資(股)公司】	【華普投資(股)公司】(持股比率:100%)

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

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

董事及獨立董事資料(2)

條件 姓名 （註 1）	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註 2）												兼任其他公開發行公司獨立董事家數
	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
董事長：段津華	—	—	✓	—	—	✓	✓	—	—	—	—	✓	✓	✓	✓	0
董事：華展投資(股)公司 代表人:沈杏蘭	—	—	-	—	—	✓	—	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
董事：富達投資(股)公司 代表人:游武龍	—	—	-	—	—	✓	—	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
董事：富益投資(股)公司 代表人:劉寶姝	—	—	✓	—	—	✓	—	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事：李碧淑	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
獨立董事：吳靜儒	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
獨立董事：顏國隆	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2

註 1：欄位多寡視實際數調整。

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

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

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

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

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

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

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

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

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

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

(10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(11)未有公司法第 30 條各款情事之一。
(12)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110 年 4 月 23 日

職稱(註 1)	國籍	姓 名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷（註 2）	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	台灣	段津華	男	82.02.02	11,119	0.0033%	0	0%	0	0%	三普建設(股)公司總經理 美國約翰甘迺迪大學企管碩士 政治大學企研所企家班結業 關貿網路(股)公司法人代表之監察人	本公司總經理 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會董事長	無	無	無	(註3)
副總經理	台灣	游武龍	男	97.10.28	0	0%	0	0%	0	0%	皇翔建設專案經理 台灣科技大學管理碩士	本公司副總經理 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會董事	無	無	無	無
稽核經理	台灣	詹俊炫	男	106.03.23	0	0%	0	0%	0	0%	中山大學財務管理研究所碩士	無	無	無	無	無
財務部會計長	台灣	劉寶姝	女	89.06.01	0	0%	0	0%	0	0%	立本台灣聯合會計師事務所審計部經理 國立台北科技大學管理碩士 東海大學會計系畢業	本公司會計長 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會執行長	無	無	無	無
工務部協理	台灣	盧志恒	男	109.06.01	0	0%	0	0%	0	0%	國原營造工務部襄理 瑞助營造工地主管 私立明新工專土木工程科 國立台北科技大學土木與防災所肄業	本公司工務部協理 財團法人宏普社會福利慈善事業基金會董事	無	無	無	無

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。
註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。
註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊:
本公司董事長兼任總經理，係為提升經營效率與決策執行力，惟為強化董事會之獨立性，公司內部已積極培訓合適人選;此外，董事長平時亦密切與各董事充分溝通公司營運近況與計劃與方針以落實公司治理，未來本公司亦擬規劃增加獨立董事席次之方式提升董事會職能及強化監督功能。目前本公司已有下列具體措施:
1.現任三席獨立董事分別在財務會計與營建領域有專精，能有效發揮其監督職能。
2.每年度安排各董事參加證基會等外部機構專業董事課程，以增進董事會之運作效能。
3.獨立董事在各功能性委員會皆可充分討論並提出建議供董事會參考，以落實公司治理。

(三)一般董事、獨立董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名(註 1)	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註 10)		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註 10)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註 11)
		報酬(A)(註 2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註 3)		業務執行費用(D)(註 4)				薪資、獎金及特支費等(E)(註 5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註 6)						
		本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	本公司		財務報告內所有公司(註 7)		本公司	財務報告內所有公司(註 7)	
																現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
董事長	段津華	0	-	0	-	2,200	2,200	390	390	0.4218	0.4227	5,981	7,125	0	-	5,970	0	5,970	-	2.3683	2.5601	無
董 事	華展投資(股)公司 代表人：沈杏蘭																					
董 事	富達投資(股)公司 代表人：游武龍																					
董 事	富益投資(股)公司 代表人：劉寶姝																					
獨立董事	李碧淑																					
獨立董事	吳靜儒																					
獨立董事	顏國隆																					

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司獨立董事酬金除參酌董事績效評估所得之評估結果外，薪酬委員會審議對各董事對公司營運參與程度及貢獻價值，將績效風險之合理公平性與所得報酬連結，並參酌公司營運績效暨同業通常水準支給情形後提出建議提交董事會決議。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無此情形

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) H	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) I
低於 1,000,000 元	游武龍 李碧淑 吳靜儒 沈杏蘭 劉寶姝 顏國隆 段津華	游武龍 李碧淑 吳靜儒 沈杏蘭 劉寶姝 顏國隆 段津華	李碧淑 吳靜儒 顏國隆	李碧淑 吳靜儒 顏國隆
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）			-	-
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	-	-	劉寶姝 沈杏蘭	劉寶姝 沈杏蘭
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	-	-	游武龍	游武龍
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	-	-	段津華	段津華
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	-	-	-	-
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	-	-	-	-
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）				
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）				
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	7	7	7	7

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

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

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、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。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

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

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

註 10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

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

＊本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表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):無

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：新台幣仟元

職稱	姓名（註 1）	薪資(A)（註 2）		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)（註 3）		員工酬勞金額(D)（註 4）				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例(%)(註 8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註 9)
		本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司	財務報告內所有公司(註 5)	本公司		財務報告內所有公司(註 5)		本公司	財務報告內所有公司（註 5）	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	段津華	3,987	3,987	0	-	544	544	4,210	0	4,210	-	1.4236	1.4267	無
副總經理	游武龍													

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

酬金級距表

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

＊不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者，均應予揭露。

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。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、退職退休金、離職金。

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

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

註 5：應揭露合併報表內所有公司(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 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總機理及副總經理姓名。

註 7：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 8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

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

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

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110 年 4 月 23 日

單位：新台幣仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	段津華	-	6,320	6, 320	1.0315
	副總經理	游武龍				
	財務部會計長	劉寶姝				
	稽核經理	詹俊炫				
	工務部協理	盧志恒				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

註 3：經理人之適用範圍，依據本會九十二年三月二十七日台財證三字第〇九二〇〇〇一三〇一號函令規定，其範圍如下：

(1)總經理及相當等級者

(2)副總經理及相當等級者

(3)協理及相當等級者

(4)財務部門主管

(5)會計部門主管

(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

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

(四)最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	109 年度		108 年度	
	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司
董事	2,590	2,590	2,479	2,479
監察人	0	0	311	311
總經理、副總經理	8,743	8,743	7,429	7,429
合計	11,333	11,333	10,219	10,219
佔稅後純益比例	1.8458%	1.8498%	1.6815%	1.6851%
說明： 本公司獨立董事酬金除參酌董事績效評估所得之評估結果外，薪酬委員會審議各董事對公司營運參與程度及貢獻價值，將績效風險之合理公平性與所得報酬連結，並參酌公司營運績效暨同業通常水準支給情形後提出建議提交董事會決議。				

(五)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、與經營績效及未來風險之關聯性：

1.近二年度酬金總額占稅後純益比例：

本公司：109 年及 108 年的酬金支付比例分別為 1.8458%及 1.6815%。

2.給付酬金政策：

(1)董事：

車馬費：按董事出席會議之次數支付。

酬勞：本公司每年決算如有獲利，不得高於百分之三。

(2)總經理、副總經理：

薪資：依董事會通過之經理人核薪辦法辦理。

獎金：依董事會通過之績效獎金辦法核發。

(3)本公司董事酬金依照公司章程辦理及經薪資報酬委員審核通過，並考量公司營運成果給予合理報酬；總經理及副總經理給付酬勞之政策，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，亦一併考量公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，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

董事會運作情形資訊

一〇九年度董事會開會 6 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)(註 2)	備註
董事長	段津華	6	0	100%	-
董事	富達投資股份有限公司 代表人：游武龍	5	0	83.33%	-
董事	華展投資股份有限公司 代表人：沈杏蘭	6	0	100%	-
董事	富益投資股份有限公司 代表人：劉寶姝	6	0	100%	-
獨立董事	李碧淑	6	0	100%	-
獨立董事	吳靜儒	6	0	100%	-
獨立董事	顏國隆	6	0	100%	-

109 年度 6 場董事會議獨立董事出席狀況:

獨立董事	109 年					
	第一場	第二場	第三場	第四場	第五場	第六場
李碧淑	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
吳靜儒	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
顏國隆	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

董事會日期、期別	議案內容及決議結果
109/03/18 第十一屆第六次	議案◎本公司捐贈「財團法人宏普社會福利慈善事業基金會」新台幣壹佰萬案。 ◎擬與川悅建設股份有限公司簽訂專案管理契約，本公司收取管理費。
	獨立董事意見:無反對及保留意見 公司對獨立董事意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢出席董事無異議，照案通過。
109/04/15 第十一屆第七次	議案◎擬修訂本公司「公司章程」部分條文 ◎擬修訂「審計委員會組織規程」及「董事會議事規範」部分條文 ◎擬修訂本公司「公司治理實務守則」及「公司誠信經營作業程序及行為指南」部分條文 ◎依證券交易法第十四條之一規定，提請修正本公司「內部控制制度」乙案。 ◎擬發包「宏普頤和」大樓新建工程案。
	獨立董事意見:無反對及保留意見 公司對獨立董事意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。
109/08/05 第十一屆第九次	議案◎擬修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」。
	獨立董事意見:無反對及保留意見 公司對獨立董事意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。
109/11/04 第十一屆第十次	議案◎提報 109 年度會計師公費案
	獨立董事意見:無反對及保留意見 公司對獨立董事意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。
109/12/23 第十一屆第十一次	議案◎擬修訂本公司「董事會議事規範」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、「道德行為準則」、「董事選任選序」、「董事會績效評估辦法」、「獨立董事職責範疇規則」及「審計委員會組織規程」。 ◎擬修訂本公司「重大訊息之查證暨公開處理程序」
	獨立董事意見:無反對及保留意見 公司對獨立董事意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。

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

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:

(一)109/03/18 第十一屆第六次董事會

1、● 議案內容:擬捐贈財團法人宏普社會福利慈善事業基金會新台幣壹佰萬元案。

- 利益迴避董事:段津華董事長、富達投資(股)公司代表人-游武龍董事、華展投資(股)公司代表人-沈杏蘭董事、富益投資股份有限公司代表人---劉寶姝及列席會計副理---黃玉鳳。
- 利益迴避原因及參與表決情形:因段津華董事長、富達投資(股)公司代表人-游武龍董事、華展投資(股)公司代表人-沈杏蘭董事及列席會計副理---黃玉鳳，擔任基金會董事職務；富益投資股份有限公司代表人---劉寶姝，擔任基金會執行長，考量與其自身有利害關系之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。

  除有上述與自身利害關係之董事、執行長，因利益迴避而未參與討論及表決外，經主席指定李碧淑獨立董事為暫代主席並徵詢其餘出席董事全體無異議照案通過。

2、● 議案內容: 擬與川悅建設股份有限公司簽訂專案管理契約，本公司收取管理費案。

- 利益迴避董事:段津華董事長、富達投資(股)公司代表人-游武龍董事、華展投資(股)公司代

表人-沈杏蘭董事、富益投資股份有限公司代表人---劉寶姝。

- 利益迴避原因及參與表決情形:因段津華董事長、富達投資(股)公司代表人-游武龍董事、華展投資(股)公司代表人-沈杏蘭董事、富益投資股份有限公司代表人---劉寶姝，擔任川悅建設股份有限公司之董事及監察人，考量與其自身有利害關系之虞，除依法應予以利益迴避外且不得加入討論及表決。

除有上述與自身利害關係之董事，因利益迴避而未參與討論及表決外，經主席指定顏國隆獨立董事為暫代主席並徵詢其餘出席董事全體無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列下表董事會評鑑執行情形:

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	109年1月1日至109年12月31日之績效進行評估	董事會及功能性委員會	董事會內部自評、功能性委員會自評	董事會績效評估: 1.對公司營運之參與程度 2.提升董事會決策品質 3.董事會組成與結構 4.董事之選任及持續進修 5.內部控制 董事會績效綜合評估 91.67 分 功能性委員會績效評估: 1.對公司營運之參與程度 2.功能性委員會職責認知 3.提升功能性委員會決策品質 4.功能性委員會組成及成員選任 5.內部控制 功能性委員會綜合評估 91.35 分

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

(一)本公司除隨時提供董事相關法規外，於董事會召開時，報告公司業務現況讓董事知悉，並備妥議案相關資料及指派人員供董事查考備詢。

(二)主動提供各類進修課程資訊亦鼓勵董事踴躍參加各項公司治理課程，以加強董事會成員職能;109 年度董事進修共 7 人進修時數總計 42 小時。

(三)秉持營運透明化，維護股東權益，於公開資訊觀測站揭露重大訊息。

(四)本公司為落實公司治理並提升董事會功能以建立績效目標強化董事會運作效率，已於 109 年修正董事會績效評估辦法部分條文，並於每年年初執行評估，經評估後 109 年度達成率分別為董事會績效綜合評估 91.67 分、功能性委員會綜合評估 91.35 分，其結果提報 110 年 3 月 17 日董事會議。

(五)本公司於 108 年 6 月 14 日股東常會董事全面改選後設置審計委員會取代監察人職權，強化董事會職能。

註 1：董事屬法人者，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(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

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

審計委員會(獨立董事)運作情形資訊

本公司審計委員會由 3 名獨立董事組成，審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。

審計委員會於 109 年度舉行 6 次會議出席情形如下表。審計委員會審議主要事項包括：

1.財務報表稽核及會計政策與程序。2. 內部控制制度明暨相關之政策與程序。3. 重大之資產或衍生性商品交易。4. 重大資金貸與背書或保證。5. 募集或發行有價證券。6. 衍生性金融商品及現金投資情形。7.法規遵循。8.經理人與董事是否有關系人交易及可能之利益衝突。9.申訴報告。10.防止舞弊調查報告。11.資訊安全。12.公司風險管理。13.簽證會計師資歷、獨立性及績效評量。14.簽計會計師之委任、解任或報酬。15.財務、會計或內部稽核主管之任免。16.審計委員會職責履行情形。17.審計委員會績效評量自評問卷。

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)(註)	備註
審計委員　獨立董事	李碧淑	6	0	100%	
審計委員　獨立董事	吳靜儒	6	0	100%	
審計委員　獨立董事	顏國隆	6	0	100%	

其他應記載事項：

一、當年度運作情形:

審計委員會	議案內容及後續處理	證券交易法第 14 條之 5 所列事項(相關處理情形詳下二)	未經審計委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
109/03/18 第一屆第四次	1. 擬捐贈財團法人宏普社會福利慈善事業基金會新台幣壹佰萬元	✓	
	2. 本公司民國 108 年度合併及個體財務報表	✓	
	3. 擬與川悅建設股份有限公司簽訂專案管理契約，本公司收取管理費	✓	
109/04/15 第一屆第五次	1. 擬修訂本公司「公司章程」部分條文	✓	
	2. 擬修訂本公司「審計委員會組織規程」及「董事會議事規範」部分條文。	✓	
	3. 擬修訂本公司「公司治理實務守則」及「公司誠信經營作業程序及行為指南」部分條文	✓	
	4. 擬依證券交易法第十四條之一規定，提請修正本公司內部控制制度乙案	✓	
	5. 擬發包「宏普頤和」大樓新建工程案	✓	
109/05/06 第一屆第六次	1. 茲提報本公司民國 109 年度第一季合併財務報表		
109/08/05 第一屆第七次	1. 茲提報本公司民國 109 年度第二季合併財務報表	✓	
	2. 擬修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」	✓	
109/11/04 第一屆第八次	1. 茲提報本公司民國 109 年度第三季合併財務報表。		
	2. 擬實物捐贈屏東科技大學閱覽室 1F 裝修工程及設計費共計新台幣陸佰陸拾伍萬元。		
109/12/23 第一屆第九次	1. 擬修訂本公司「董事會議事規範」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、「道德行為準則」、「董事選任選序」、「董事會績效評估辦法」、「獨立董事職責範疇規則」及「審計委員會組織規程」	✓	
	2. 擬修訂本公司「重大訊息之查證暨公開處理程序」	✓	

二、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項:

109/03/18 第一屆第四次	議案◎擬捐贈財團法人宏普社會福利慈善事業基金會新台幣壹佰萬元 ◎本公司民國 108 年度合併及個體財務報表 ◎擬與川悅建設股份有限公司簽訂專案管理契約，本公司收取管理費
	審計委員意見:無反對及保留意見 公司對審計委員意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席委員無異議，照案通過。
109/04/15 第一屆第五次	議案◎擬修訂本公司「公司章程」部分條文 ◎擬修訂本公司「審計委員會組織規程」及「董事會議事規範」部分條文 ◎擬修訂本公司「公司治理實務守則」及「公司誠信經營作業程序及行為指南」部分條文 ◎擬依證券交易法第十四條之一規定，提請修正本公司內部控制制度乙案 ◎擬發包「宏普頤和」大樓新建工程案
	審計委員意見:無反對及保留意見 公司對審計委員意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席委員無異議，照案通過。
109/08/05 第一屆第七次	議案 ◎提報本公司民國 109 年度第二季合併財務報表乙案。 ◎擬修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」
	審計委員意見:無反對及保留意見 公司對審計委員意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席委員無異議，照案通過。
109/12/23 第一屆第九次	議案 ◎擬修訂本公司「董事會議事規範」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、「道德行為準則」、「董事選任選序」、「董事會績效評估辦法」、「獨立董事職責範疇規則」及「審計委員會組織規程」。 ◎擬修訂本公司「重大訊息之查證暨公開處理程序」
	審計委員意見:無反對及保留意見 公司對審計委員意見之處理:不適用 決議結果:經主席徵詢全體出席委員無異議，照案通過。

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

三、審計委員會、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明審計委員、獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形:無此情形

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

(一)審計委員會、獨立董事與內部稽核主管平時得視需要隨時以電子郵件、電話或會面方式相互聯繫，如有重大異常事項時亦可隨時召集會議，彼此溝通管道多元且順暢;本公司內部稽核人員每月將前月份稽核報告或追蹤報告交付審計委員、獨立董事查閱，審計委員、獨立董事視報告之必要性給予回應或意見，109 年度稽核結果尚無重大異常情事，且審計委員、獨立董事並無反對意見。本公司簽證會計師除針對財務報告之查核或核閱情形對審計委員、獨立董事報告，每年也會舉辦讀書會供公司相關人員參加，讀書會內容涵蓋財稅法令新知及影響及因應措施，審計委員、獨立董事、內部稽核主管、會計師今年度共計溝通 2 次，歷次溝通情形摘要如下表:

會議日期	性質與溝通主題內容	獨董建議
109/03/18	●108 年度財務報告查核發現及結果說明，就查核人員查核財報責任、範圍、其他注意事項、獨立性、公司自編財報及重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新進行溝通。	獨立董事無意見且無建議。
109/11/04	●109 年度第三季財務報告及結果說明，就獨立性、查核人員查核財報責任、範圍、主管機關關注事項、年度查核規畫及重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新進行溝通。	獨立董事無意見且無建議。

註：

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

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

(三)監察人參與董事會運作情形:無此情形

(四)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	是		本公司於 101 年 3 月 23 日第八屆第二十二次董事會通過訂定「公司治理實務守則」並陸續於 100/11/21、104/2//13、106/3/2、107/12/26/、108/8/7、109//04/15 修正該守則，並遵循相關規定運作之。該守則揭露於公開資訊觀測站及公司網站 www.hong-pu.com.tw 供參閱。	與上市櫃公司治理實務守則無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	是		(一) 本公司依規定建立發言人制度處理以股東建議、疑義、糾紛及訴訟等事宜並妥善處理給予回應;本公司網站亦建置利害關系人專區，提供聯絡管道供股東/投資人提出建言或問題。	(一) 無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	是		(二) 本公司隨時掌握董事、經理人及持股百分之十以上之大股東持股情形，且本公司定期揭露持有股份超過百分之十之股東有關質押、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，俾其他股東進行監督。盡可能掌握主要股東及其最終控制者。	(二) 無重大差異
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	是		(三)詳本公司治理實務守則第 14~17 條。該守則揭露於公開資訊觀測站及公司網站 www.hong-pu.com.tw 供參閱。	(三) 無重大差異
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	是		(四)本公司員工、經理人及董事等人員除應遵守證券交易法規定外並訂有「防範內線交易管理作業辦法」、「道德行為準則」、，「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、等規範，相關人員不得利用所知悉之未公開資訊從事內線交易，亦不得洩露予他人。	(四) 無重大差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	是		(一)詳本公司治理實務守則 20 條中訂定董事會成員組成多元化方針就公司經營發展規模及其主要股東持股情形，衡酌實務運作需要，目前本公司設有 7 席董事席次，全體董事會成員中具員工身分之佔比約 57%、女性董事佔約 57%、獨立董事席次佔董事席次約 43%，政策落實情形詳(附表一)年報第 26 頁。	(一)無重大差異
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		否	(二)本公司已設置薪資報酬委員會，並於 108 年股東常會全面改選後設置審計委員會，未來公司將視實際運作情形及業務需要再成立其他各類功能性委員會。	(二)將視公司實際運作情況再依規定設置其他各類功能性委員會。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進	是		(三)本公司於第十屆第三次董事會 105 年 11 月 4 日通過「董事會績效評鑑辦法」，訂定董事會每年	(三)無重大差異

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？			應至少執行一次針對董事會及董事成員之績效評估。董事會內部評估期間應於每年年度結束時，依本辦法進行當年度績效評估。 本公司於 110 年 1 月完成董事會及董事成員評估，並於 110 年 3 月份召開董事會將評鑑結果進行提報。本公司董事會績效評估之衡量項目，函括下列五大面向: (1)對公司營運之參與程度。 (2)提升董事會決策品質。 (3)董事會組成與結構。 (4)董事的選任及持續進修。 (5)內部控制。 董事成員績效評估之衡量項目函括下列事項: (1)對公司之了解與職責認知。 (2)對公司營運之參與程度。 (3)董事之專業及持續進。 (4)內部控制。 本次評估採用內部問卷方式進行，依董事會運作、董事參與度，採董事對董事會運作評估、董事對自身參與評估並將結果提報董事會。 最少一次(109 年)董事會績效評估結果如下: 一、董事會績效自評分數為：91.67(滿分 100 分) 二、董事成員自評整體分數為：96.47(滿分 100 分) 依據 109 年董事會績效評核結果，本董事會整體運作尚屬良好。	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	是		(四)本公司會計部一年一次自行評估簽證會計師之獨立性，並將結果提報 109.11.04 董事會審議並通過。經本公司會計部評估安侯建業會計師事務所莊均維會計師及王清松會計師，皆符合本公司獨立性評估標準(詳附表二)年報第 26-27 頁，足堪擔任本簽證會計師。	(四)無重大差異
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	是		本公司設有公司治理專職人員會計課黃副理，負責處理公司治理相關事務。該專職人員主要職責為依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任、持續進修與遵循法令及提董事、內部人員執行業務所需之資料等事宜。 109 年業務執行重點如下: (一) 為董事會及委員會之議事事務單位，包含彙整會議議案、載明召集事由於開會七日前寄發召集通知予各董事或委員，並提供充分之會議資料以利與會人員能確實瞭解議案相關資訊;開會	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			議題與董事自身或其代表之法人有利害關係之情事時，亦提醒應予利益迴避，最後並於會後二十日內寄發議事錄予各董事或委員留存。 (二) 負責於董事會議及股東會議當日之會後發布重要決議之重大訊息或公告，確保揭露資訊之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等。 (三) 依法辦理股東會日期之事前登記，編製並於期限內申報開會通知書、議事手冊與議事錄。 (四) 為強化董事會運作效率，於每年年初就董事會上年度整體運作進行內部績效評估，並將結果提報最近期董事會議。 (五) 不定期提供董事相關進修資訊，提醒依「上市上櫃公司董事進修推行要點」規範之規定時數進修並完成相關申報。 (六) 依董事需求提供公司業務或財務等營運資訊，維持董事和各業務主管間之溝通及交流順暢。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	是		本公司於公司網站、公開資訊觀測站及年報上皆有揭露相關事宜；本公司與利害關係人之溝通管道暢通，地主、協力廠商、往來銀行及公司員工均可由專屬部門負責溝通、協調；另本公司亦依規定建立發言人制度協助處理相關事宜。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	是		本公司已委任「元大證券股份有限公司」代辦股東會相關事務	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？ (三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	 是 是 是		 (一)本公司利用公司網站及公開資訊觀測站，定期揭露公司財務及重大訊息。 (二)本公司設有專人負責隨時統籌公司資訊之揭露與更新，另設有發言人制度，負責公開資訊的蒐集與外界的溝通。 (三)公司於會計年度終了後公司未於二個月內公告並申報年度財務報告，但公司皆於規定期限前完成公告並申報第一、二、三、四季財務報告與各月份營運情形。	 (一)無重大差異 (二)無重大差異 (三)無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、	是		(一)員工權益:請參閱第 60-61 頁勞資關係說明。 (二)僱員關懷：公司依法成立職工福利委員會並每月按營收提列福利金，員工享有良好福利。 (三)投資者關係:公司由發言人回答投資者之問題並與之互動，維持良好關係。 (四)供應商關係：公司與供應商皆有訂立合約，皆依合約訂定條件執行，維持良好關係。	尚無重大差異

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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）？			(五)利害關係人：提供客戶全方位資訊、技術及加值服務，公司並努力降低成本，達成利潤分享的目的。 (六)董事進修之情形：本公司 108 年 7 月 11 日董事會修訂「董事進修推行要點」新任者當年度至少宜進修十二小時，就任次年度起每年至少宜進修六小時，涵蓋公司治理相關之進修課程。 (七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：風險管理政策及風險衡量標準之執行情形，請參詳第 151 頁至第 152 頁說明。 (八)客戶政策之執行情形：本公司除保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，並關注消費者權益、社區環保及公益等問題，並重視公司之社會責任。 (九)公司為董事購買責任保險之情形: 本公司自 108 年 1 月起每年皆替董事購買責任保險。	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施:				
2.2公司是否訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策落實情形揭露於公司網站及年報?	是		詳本公司治理實務守則 20 條中訂定董事會成員組成多元化方針就公司經營發展規模及其主要股東持股情形，衡酌實務運作需要，目前本公司設有 7 席董事席次，全體董事會成員中具員工身分之佔比約 57%、本公司關注董事會成員性別平等女性董事佔約 57%，共 3 席獨立董事中有 2 席獨立董事任期年資 3 年以上，1 席任期年資 1 年以上，獨立董事席次佔董事席次約 43%。政策落實情形及管理目標(附表一)詳年報第 26 頁。	無重大差異
2.9公司是否制訂董事會成員及重要管理階層之接班規劃，並於公司網站或年報中揭露其運作形?	是		董事會成員之接班規畫及運情形: 本公司董事（含獨立董事）選任方式係採候選人提名制，業經董事會審查通過股東會提請改選。目前董事 7 名(含獨立董事 3 名)，各具備商務、法務、財務會計或公司經營所須之管理專長，未來本公司將持續強化董事會成員結構。關於董事會之接班規劃，目前公司內有多位高階經理人具備擔任董事所需之管理能力及專業能力，為董事接班規劃之準備。至於獨立董事之部分，依法需具備商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗等，本公司將依法令要求進一步發揮公司治理的功能。 重要管理階層之接班規劃及運作情形: 本公司依經理人之適用範圍以上之員工為重要管理階層，每位管理階層皆有職務代理人，本公司為培育重要管理階層及其職務代理人，不定期參加產業舉辦之外部培訓課程，培訓內容	無重大差異

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形(註)</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>除專業能力的訓練外，並培養判斷力、管理能力及解決問題的能力，以提升管理階層的決策品質，為公司長遠發展所需的高素質人力準備。</td><td></td></tr>
<tr><td>2.13公司之薪資報酬委員會成員是否一年至少皆出席兩次以上，並揭露定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之策、制度、標準與結構等資訊?</td><td>是</td><td></td><td>公司之薪資報酬委員會之會議 109 年度共開會三次已於年報薪資報酬委員會運作情形資訊處揭露會議相關情形及議案委員討論結果，公司預計同時公開於公司網站上。</td><td></td></tr>
<tr><td>2.15公司是否將審計委員會、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等）揭露於公司網站？</td><td>是</td><td></td><td>審計委員會、獨立董事與內部稽核主管平時得視需要隨時以電子郵件、電話或會面方式相互聯繫，如有重大異常事項時亦可隨時召集會議，彼此溝通管道多元且順暢;本公司內部稽核人員每月將前月份稽核報告或追蹤報告交付審計委員、獨立董事查閱，審計委員、獨立董事視報告之必要性給予回應或意見，109 年度稽核結果尚無重大異常情事，且審計委員、獨立董事並無反對意見。審計委員、獨立董事、內部稽核主管、會計師今年度共計溝通 2 次於本公司會議室進行溝通內容如下:
<table>
<tr><th>會議日期</th><th>性質與溝通主題內容</th><th>獨董建議</th></tr>
<tr><td>109/03/18</td><td>●108 年度財務報告查核發現及結果說明，就查核人員查核財報責任、範圍、其他注意事項、獨立性、公司自編財報及重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新進行溝通。</td><td>獨立董事無意見且無建議。</td></tr>
<tr><td>109/11/04</td><td>●109 年度第三季財務報告及結果說明，就獨立性、查核人員查核財報責任、範圍、主管機關關注事項、年度查核規畫及重要會計準則或解釋函、證管法令及稅務法令更新進行溝通。</td><td>獨立董事無意見且無建議。</td></tr>
</table></td><td>無重大差異</td></tr>
<tr><td>4.14公司網站或年報是否揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式?</td><td>是</td><td></td><td>公司針對利害關係人於公司網站上有相關聯絡管道可給予回應，利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式詳年報第 27 頁附表三。</td><td>無重大差異</td></tr>
<tr><td>4.17公司網站或企業社會責任報告書是否揭露所制定之供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，並說明實情形</td><td></td><td>否</td><td>公司致力於永續經營將與相關部門討論訂定「供應商管理政策」期許協力廠商能符合相關規範共同提升成企業社會責任。</td><td>無重大差異</td></tr>
</table>

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

附表一

董事會成員落實多元化情形

多元化核心項目 / 董事姓名	基本組成									產業 經驗		專業能力						
	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡			獨立董事任期年資			房地產	行銷	營運判斷能力	會計及財務能力	經營管理能力	危機處理能力	領導能力	決策能力	國際市場觀
				51至60	61至70	71至80	3年以下	3至9年	9年以上									
董事: 段津華	中華民國	男	✓			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事: 華展投資(股)公司 代表人:游武龍	中華民國	男	✓	✓						✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓
董事: 富達投資(股)公司 代表人:沈杏蘭	中華民國	女	✓		✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事: 富益投資(股)公司 代表人:劉寶姝	中華民國	女	✓	✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事: 李碧淑	中華民國	女		✓				✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事:吳靜儒	中華民國	女		✓				✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事:顏國隆	中華民國	男			✓		✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

本公司多元化政策之具體管理目標及達成情形如下:

管理目標	達成情形
董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶或二親等以內之親屬關係。	達成

附表二

109年度會計師獨立性及適任性評估表

評鑑日期：109.11.04

(一)基本資料：

會計師姓名：	莊鈞維	事務所名稱：	安侯建業會計師事務所
主要學經歷：	學歷：文化大學會研所 專業資格： 中華民國會計師、安侯建業聯合會計師事務所審計部協理、安侯建業會計師事務所審計經理、安侯建業會計師事務所審計員、於 2008 年 9 月至 2010 年 3 月參與 USMP program, 轉調 18 個月至 KPMG US, Portland office 服務		
會計師姓名：	王清松	事務所名稱：	安侯建業會計師事務所
主要學經歷：	學歷：淡江大學會計學系 專業資格： 中華民國會計師、台灣省會計師公會會員、台北市會計師公會會員、台中市會計師公會會員		

(二)評估內容：

參酌會計師法第47條及會計師職業道德規範第10號公報訂定：

項目	結果
1.截至最近一次簽證作業，未有七年未更換之情事。	■是 □否
2.與委託人無重大財務利害關係。	■是 □否
3.避免與委託人有任何不適當關係。	■是 □否
4.會計師應使其助理人員確守誠實、公正及獨立性。	■是 □否
5.執業前二年內服務機構之財務報表，不得查核簽證。	■是 □否
6.會計師名義不得為他人使用。	■是 □否
7.未握有本公司及關係企業之股份。	■是 □否
8.未與本公司關係企業有金錢借貸之情事。	■是 □否
9.未與本公司或關係企業有共同投資或分享利益之關係。	■是 □否
10.未兼任本公司或關係企業之經常工作，支領固定薪資。	■是 □否
11.未涉及本公司或關係企業制定決策之管理職能。	■是 □否
12.未兼營可能喪失其獨立性之其他事業。	■是 □否
13.與本公司管理階層人員無配偶、直系血親直系姻親或二等親以內之親屬關係。	■是 □否
14.未收取任何與業務有關之佣金。	■是 □否
15.截至目前為止，未受有處份或損及獨立原則之情事。	■是 □否

(三)工作表現及計畫：

一、 如期完成本公司 108 年度財務、稅務簽報告。 二、 不定期提供本公司財務、稅務諮詢服務。

(四)評估結果：

莊鈞維及王清松會計師與本公司具獨立性，對於提供各項財務、稅務諮詢及簽證，尚稱及時、允當。

評估者:劉寶姝

附表三

利害關係人	關注主題	回應方式	溝通頻率
員工	員工多元化與平等機會	主管經營會議	每週
		員工意見平台/專線電話/電子信箱	官網
		職工福利委員會	不定期
	人才培育	內部教育訓練	不定期
客戶	客戶服務	客服專線	即時
		企業官網	即時
		面對面或電話溝通	不定期
		電子郵件或書面溝通	不定期
	客戶隱私	正式合約告知及溝通	合約簽訂時
股東/投資人	經營績效	股東會	每年
		年報	每年
		企業官網	即時
		電子郵件	不定期
		電話溝通	不定期
		重大訊息發布	不定期
供應商	法規遵循	正式合約告知及溝通	合約簽訂時

109年各期董事會決議通過議案

董事會 日期	董事會 期別	議案內容
109/03/18	第十一屆 第六次	案由: 1. 茲提報第四屆第二次薪酬委員會通過議案。 2. 擬捐贈財團法人宏普社會福利慈善事業基金會新台幣壹佰萬元。 3. 本公司民國108年度合併及個體財務報表。 4. 陳送108年度「內部控制聲明書」。 5. 茲提報本公司108年度營業報告暨109年度營業展望。 6. 擬向中華票券申請展期建物融資額度案。 7. 109年股東常會受理持股1%以上股東提案權之相關事宜。 8. 擬召開民國109年股東常會之時間、地點以及議案內容相關事宜。 9. 擬與川悅建設股份有限公司簽訂專案管理契約，本公司收取管理費。
109/04/15	第十一屆 第七次	案由: 1. 討論本公司108年度董事及員工酬勞分配案 2. 擬具本公司一〇八年度盈餘分配案 3. 擬修訂本公司「公司章程」部分條文 4. 擬修訂本公司「審計委員會組織規程」及「董事會議事規範」部分條文 5. 擬修訂本公司「公司治理實務守則」及「公司誠信經營作業程序及行為指南」部分條文 6. 擬依證券交易法第十四條之一規定，提請修正本公司內部控制制度乙案 7. 擬發包「宏普頤和」大樓新建工程案 8. 茲提報本公司民國109年度預算報告
109/05/06	第十一屆 第八次	案由: 1. 茲提報本公司民國109年度第一季合併財務報表 2. 經理人職務晉升乙案
109/08/05	第十一屆 第九次	案由: 1. 茲提報本公司民國109年度第二季合併財務報表。 2. 一〇八年度盈餘分配股東現金股利除息基準日訂定事宜 3. 依據民國109年05月28日召開之109年第二次薪酬委員會通過議案 4. 擬修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」 5. 擬向大慶票券申請週轉性及土地融資額度案 6. 擬向萬通票券申請展期不動產融資額度案 7. 擬向中華票券申請土地融資額度案
109/11/04	第十一屆 第十次	案由 1. 茲提報本公司民國109年度第三季合併財務報表 2. 擬向台新銀行申請及展期土地融資額度案 3. 擬向凱基商業銀行申請展期土地融資及週轉金融資額度案 4. 擬向上海商業儲蓄銀行申請週轉金融資額度案 5. 茲提報109年度會計師公費案 6. 茲提報會計師獨立性評估案 7. 依據民國109年08月20日召開之109年第三次薪酬委員會通過議案 8. 擬實物捐贈屏東科技大學閱覽室1F裝修工程及設計費共計新台幣陸佰陸拾伍萬元
109/12/23	第十一屆 第十一次	案由: 1. 茲提報本公司擬訂「一一〇年度稽核計畫」乙案 2. 擬修訂本公司「董事會議事規範」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、「道德行為準則」、「董事選任選序」、「董事會績效評估辦法」、「獨立董事職責範疇規則」及「審計委員會組織規程」 3. 擬修訂本公司「重大訊息之查證暨公開處理程序」 4. 擬向凱基商業銀行申請土地融資融資額度案

(五)公司設置薪酬委員會應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司於 100 年 12 月 19 日董事會通過設置薪資報酬委員會，由外部人(顏國隆先生、李碧淑、吳靜儒小姐)擔任委員會委員，並由顏國隆先生擔任主席。薪酬委員會之職責為訂定並定期檢討董事、經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構以及定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別（註 1）	條件 / 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註 2）										兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	顏國隆	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	-
獨立董事	李碧淑	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	-
獨立董事	吳靜儒	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	-

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

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

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

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

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

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

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

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

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

(10)未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：108 年 7 月 11 日至 111 年 6 月 3 日，最近年度薪資報酬委員會開會 3 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	顏國隆	3	0	100%	
委員	李碧淑	3	0	100%	
委員	吳靜儒	3	0	100%	

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): 無此情形。

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: 無此情形。

三、最近年度薪資報酬委員會開會議案與決議結果及公司對於成員意見之處理情形:

薪酬委員會開會日期	薪酬委員會期別	議案內容及決議結果
109/01/20	第四屆第二次	1.本公司經理人 109 年度每月薪資結構給付金額及績效獎金。 2.本公司董事及監察人出席董事會車馬費。 3.本公司經理人 108 年度年終獎金討論案。 4.提列 108 年度經理人員工酬勞及董監事酬勞，通過後提董事會通過。
		委員意見:無反對及保留意見 決議結果:主席徵詢全體出席委員無異議照案通過
109/05/28	第四屆第三次	1.本公司經理人 108 年度員工酬勞及董事酬勞討論案 2.本公司盧志恒工務部經理晉升工務部協理 3.提薪資報酬委員會組織規程修正
		委員意見:無反對及保留意見 決議結果:主席徵詢全體出席委員無異議照案通過
109/08/20	第四屆第四次	1.本公司董事經理人之薪資調整結構及給付金額及績效獎金案
		委員意見:無反對及保留意見 決議結果:主席徵詢全體出席委員無異議照案通過

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

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

(六)履行社會責任情形：本公司相當注重工地之環境衛生、施工人員之安全等，依照相關法令規定予工地嚴格執行。

1.履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	是		一、環境保護: 詳年報第 34-36 頁，B 環境保護實施要點。 二、產品責任: 本公司基於居住安全，興建合格、合法且符合國家安全法規及環保政策之建案 三、勞雇關係: 詳年報第 60-61 頁，勞雇關系。 四、反貪腐: 本公司訂定「公司誠信經營守則」、「公司誠信經營作業程序及行為指南」、「道德行為準則」、「檢舉非法與不道德、不誠信行為案件處理辦法」、「內部控制制度」，配合內部稽核作業 。提供舉報管道，落實反貪腐執行措施。	無差異
二、公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	是		本公司已訂定企業社會責任守則，且於 105 年成立「財團法人宏普社會福利慈善事業基金會」，該基金會設有董事 9 人，執行長 1 人，推動社會公益業務，善盡企業社會責任。有關捐贈項目詳評估項目七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊揭露。本公司預計將於 110 年 3 月 6 日董事會上報告 109 年會務情形.	無差異
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	是		(一)本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理。所有載運開挖碴料或施工粒料等車輛機具，應具備密閉車斗或使用防塵布、其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋及防止載運物料掉落地面之防制設施。工區粉塵逸散防制設施依行政院環保署頒佈之「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」之規定辦理。依據環境保護相關法令規定，及本工程內容與特性擬訂各項環境保護管理及監視工作，上述工作並包含環境保護執行計畫之擬定及計畫執行之管制。對於施工中發生之噪音、振動、煙塵、排放水水質等有超過法令規定之可能時，承包商仍應負起相關管理監視責任，並依環保法規採樣測定，以免影響環境。	無差異
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	是		(二)本公司致力於紙張之重複利用，並於搬遷辦公室時保留櫃體、玻璃、窗簾及門扇等建材。	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題	是		(三)本公司使用節能省電燈具，宣導員工降低用電，車輛待機時熄火，減少溫室氣體排放，及依各案情形申請綠建築標章;目前新店區建案計畫將導入智慧	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
之因應措施？			建築，其相關內容包括使用能源管理系統有效管理能源的使用狀況，以到節能省碳; 智慧型水錶，可偵測管路有無漏水情，有效控管維護水資源，依綠建築 CO2 減量指標施作，等相關措施。	
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	是		(四)本公司宣導員工隨手關燈降低用電量，辦公室使用節能省電燈具，車輛待機熄火，減少溫室氣體排放。開會影印資料使用再生紙，減少環境衝擊。依各案情形申請綠建築標章; 目前新店區建案計畫將導入智慧建築，其相關內容包括使用能源管理系統有效管理能源的使用狀況，以到節能省碳; 智慧型水錶，可偵測管路有無漏水情，有效控管維護水資源，依綠建築 CO2 減量指標施作，等相關措施。	
四、社會議題				無重大差異
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	是		(一)本公司依勞動法規規定，保障員工之合法權益，並提列退休金。設有職工福利委員會，透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項。	
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	是		(二)本公司遵循勞動基準法規定，並於公司章程二十五條訂定本公司每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞及董事酬勞，員工酬勞不得低於百分之一。	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	是		(三)本公司以創造友善職場環境為首要工作之一。 1.工作環境及員工安全保護措施: 辦公室安排清潔專員維護職場環境，定期進行工作環境消毒與清潔，員工進出辦公室佩戴識別證，訪客由櫃台引導，不得擅入以維護辦公室安全。本公司有安衛技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。 2.公司提供定期員工健康檢查。	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	是		(四)本公司不定期舉辦教育訓練課程，且鼓勵員工持續進修，學費由公司補助。	
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	是		(五)本公司要求供應商提供氯離子及無輻射檢定合格之原材料建造產品，且本公司與客戶間保持良好溝通管道，並設有售後服務專門人員。	
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		否	(六)本公司要求供應商提供氯離子及無輻射檢定合格之原材料。採發部門皆發包合格廠商本公司採必要的檢驗措施，若發現品質有瑕疵者及時更換或終止。公司致力於永續經營將與相關部門討論訂定「供應商管理政策」期許協力廠商能符合相關規範共同提升成企業社會責任。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	是		公司106年4月26日訂定企業社會責任實務守則。公司內部討論是否編定企業社會責任報告書。	無重大差異
六、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：本公司於109年3月18日董事會會議中之出席董事通過捐贈依衛生福利部核定成立之「財團法人宏普社會福利慈善事業基金會」新台幣壹佰萬元整、本公司於109年11月4日董事會議中之出席董事通過實物捐贈屏東科技大學閱覽室1樓裝修工程及設計費計新台幣 陸佰陸拾伍萬元整，本公司期盼能對莘莘學子提供更良善且舒適的閱讀環境，本公司致力於善盡企業社會責任。本公司基金會實施成果如下第七項之第(二)條揭露。				
七、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）： (一)社會環境保護: 1.本公司各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理，各工地設有主任，負責整理整頓及環境維護管理。 2.本公司建案:「宏普世貿」、宏普光年「世界館」、「領袖館」、「宏普經貿」、「宏普A MAX」皆取得綠建築標章，並將持續致力於達成環境永續之目標。 (二)社會貢獻、社會服務、社會公益: 本公司致力於善盡企業社會責任(CSR)，推動與落實企業永續發展策略。董事會通過捐贈之「財團法人宏普社會福利慈善事業基金會」新台幣壹佰萬元整及董事會議通過實物捐贈屏東科技大學閱覽室1樓裝修工程及設計費計新台幣 陸佰陸拾伍萬元整。2020年成果如下共捐贈各學校機關、社福團體等計新台幣柒佰參拾貳萬壹仟伍佰伍拾元整: 1. 實物捐贈屏東科技大學閱覽室裝修工程及設計費-新台幣陸佰陸拾伍萬元整。 2. 社會福利慈善-老人福利「門諾基金會」-新台幣壹拾萬元整。 3. 社會福利慈善-身心障礙福利「愛唯基金會」-新台幣壹拾萬元整。 4. 社會福利慈善-老人福利「台北市槌球聯合會」-新台幣陸萬元整。 5. 社會福利慈善-兒童福利「中華民國兒童癌症基金會」-新台幣壹拾萬元整。 6. 其他社會福利-「屏東科技大學」野生動物保護 -新台幣壹拾萬元整。 7. 其他社會福利-「浙江省紅十字會」-新台幣壹拾伍萬壹仟伍佰伍拾元整。 8. 其他社會福利-「社團法人中華民國關懷生命協會」-新台幣陸萬元整。 (三)消費者權益: 興建合格、合法且符合國家安全法規及環保政策之建案,使購買都安心、放心。				
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：不適用。				

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

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

註 3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

2.本公司要求供應商在環保、安全或衛生等議題遵循相關規範要點如下：

A.安全衛生管理要點：

(1) 工程施工期間，乙方應遵照勞動基準法及其施行細則、勞動檢查法及其施行細則、勞工安全衛生法及其施行細則、勞工安全衛生設施規則、勞工安全衛生組織管理及自動檢查辦法、危險性工作場所審查暨檢查辦法、勞工安全衛生教育訓練規則、營造安全衛生設施標準及相關法令規章與工程契約規定，確實辦理安全衛生管理工作，同時應使全體員工瞭解本工程之重要特性與地域性，並於工地適當場所張貼有關安全衛生標語、海報等及應加強安全衛生管理與維護，避免職業災害發生。

(2) 乙方應依規定僱用合格勞工安全衛生管理人員常駐工地，僱用勞工人數在 30 人以上者，應依照規定於施工前填具報備書向勞工檢查機構報備，副本抄送甲方備查，僱用勞工人數未滿 30 人者，需報甲方。並督導辦理有關勞工安全衛生管理等事項，如該管理人員請假或因故無法駐守工地或離職時，應事先覓妥合格人員代理，並報請當地檢查機構或甲方同意後擔任之。並隨時注意工地安全及防範措施，如因乙方之疏忽或過失而發生任何意外事故，均由乙方負一切責任。

(3) 乙方應就工地之環境、氣候、交通、地質及現有設施等，與本工程施工目標及設計工程內容，防範工程施工中可能發生之災變，依規定備妥預防因應措施。

(4) 凡進入工地工作，所有人員均應配戴安全帽及其它必要之防護工具，乙方應於工地提供防護設備供進入工地人員(含甲方人員)配戴及使用。

(5) 施工期間，所有乙方員工之管理、給養、福利、安全與衛生等，以及所有機具設備及材料之維護保管等，均由乙方自行負責。並隨時注意所有員工之風紀，防止糾紛。乙方員工均應遵守有關法令規定，並接受甲方對有關工作上之指導，如有不聽指揮、不守秩序、阻礙工作或其它非法不當情事時，甲方得隨時要求撤換之，乙方應即照辦。

(6) 乙方應於工程開工後依勞工安全衛生法及有關規定，訂定適合其需要之「安全衛生工作守則」，報經勞工檢查機構備查後，公告實施，並通知甲方。

(7) 乙方應依照勞工安全衛生組織管理及自動檢查辦法等法令規定擬定自動檢查計畫，切實實施自動檢查並備有紀錄。如經甲方或相關單位督導檢查時，發覺有缺失或未確實辦理，經通知後應於規定期限內改善完畢。逾期仍未辦理改善者，不予估驗，並函請勞工檢查機構依相關法令規章辦理。

(8) 施工期間，乙方違反勞工安全衛生等相關法令規章，且存在有緊急性危險之可能時，甲方得要求乙方暫停相關部分之施工，俟改善完畢，經甲方查核認可後，始得復工，並不得藉此要求追加工期或任何補償。

(9) 本工程開工後甲方得依契約書有關勞工安全衛生措施規定，定期或不定期派員至工地稽查並做成紀錄，乙方應依稽查紀錄改善事項進行改善，未改善前甲方得拒絕辦理當期請款。

B.環境保護實施要點：

(1) 工區出入口之施工便道，依據設計圖或契約規定位置，按設計尺度規格舖設鋼筋混凝土、混凝土、鋼板、粗級配料或其他同等功能之粒料路面於整平夯實之路基上。

(2) 本工程竣工後，如有必要將現場復舊時，經甲方之指示，乙方應將現場施工便道予以拆除並恢復原狀。

(3) 洗車台設備及沉澱池依照設計圖建議位置或甲方之指示設置，以設置於工區大門出口必經道路為原則，如因受場地限制，得經甲方同意後調整其配置，惟應以不妨礙工程進行

為原則。除設計圖建議之設置地點外，乙方亦得視施工需要另行提出適當地點，經甲方核可後增設。

(4) 離開工地之車輛及活動式機具，其輪胎附著之污物應沖洗後始得駛出，如有污染地面，應隨時清除乾淨。

(5) 洗車廢水經沉澱池利用物理（自然沉澱）或化學（加藥處理）方法沉澱後，上層澄清水應迴流使用，或經處理使其合於環保之排放標準後再排放至工區排水系統內，沉澱池應能保持通暢且經常需清理積泥。

(6) 洗車台設備附設之沉澱池僅供洗車廢水沉澱，不得作為臨時性攔砂池沉澱之用。本設備應於每區段施工完成後予以拆除，原地並應恢復原狀或依工程設計圖進行其他工程施築。

(7) 洗車台設備及沉澱池至主要道路之車行路徑，應舖設鋼板。

(8) 工程施工期間，各工區臨近道路路面應保持完好清潔，如發現有散落之遺留物，則須隨時加以清除，以維護該工區周圍道路環境清潔。

(9) 所有載運開挖碴料或施工粒料等車輛機具，應具備密閉車斗或使用防塵布、其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋及防止載運物料掉落地面之防制設施。使用防塵布或其他不透氣覆蓋物，應捆紮牢靠，且邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少十五公分。

(10) 工程進行期間，應設置工地標示牌，載明營建工程空氣污染防制費徵收管制編號、工地負責人姓名、電話及當地環保機關公害檢舉電話號碼。

(11) 施工圍籬應依「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」之規定及「施工圍籬工程」之規定辦理。

(12) 為維持工區現有排水及灌溉溝渠水路等之暢通，乙方於施工期間應依照甲方之指示，配合工址現況及工程施工作業需要施做臨時性排水及導水設施，以免中斷水路。

(13) 為配合整地、開挖作業、填土作業、材料堆置等，必須於工區範圍內之適當位置上，如各溝渠匯流處、各排水分區出口處或基地低窪地等處，設置臨時性攔砂及導排水設施，以減緩水流及攔截因沖蝕而流失之土石。除另有規定者外，本項工作包含所有工區內施築之臨時性水土保持設施，如防災土堤、坡面保護、臨時性沉砂池、導排水路等。

(14) 依據水土保持法相關規定及工地現況環境，配合施工作業活動，於工區範圍內之適當位置上，如各溝渠匯流處、各排水分區出口處或基地低窪地等處，設置臨時性攔砂及導排水設施、沉砂池等，以減緩水流及攔截因沖蝕而流失之土石。

(15) 工區粉塵逸散防制設施依行政院環保署頒佈之「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」之規定辦理。

(16) 施工期間之逕流廢水管制，依行政院環境保護署頒佈之「營建工地及土石方堆（棄）置場為減少逕流廢水中濾出物及泥沙沖蝕量之必要措施」之規定擬定「逕流廢水污染削減計畫」報請主管機關完成核備並據以實施。

(17) 工區內設置密閉式垃圾筒，收集施工人員產生之垃圾，並由乙方自行或委託政府清理單位或合格之公、民營廢棄物清除處理機構清除處理。

(18) 施工作業產生之其他事業廢棄物，應依「廢棄物清理法」及「事業廢棄物儲存清除處理方法及設施標準」等相關規定辦理，由乙方自行或委託政府清理單位或合格之公、民營廢棄物清除處理機構清除處理。

(19) 施工作業產生之廢棄物若依「有害事業廢棄物認定標準」認定係屬有害事業廢棄物，則須另依相關法令處置，不得與一般廢棄物或一般事業廢棄物合併清除處理。

(20) 工區內外應依需要分別設置施工廢水及生活污水處理設施。施工人員生活污水應設置污

水收集與處理設備，將污水予以妥善處理後回收使用或使合於排放標準後排放，或申請排入附近污水下水道系統內。

(21) 乙方應依據環境保護相關法令規定，及本工程內容與特性擬訂各項環境保護管理及監視工作，上述工作並包含環境保護執行計畫之擬定及計畫執行之管制。對於施工中發生之噪音、振動、煙塵、排放水水質等有超過法令規定之可能時，乙方仍應負起相關管理監視責任，並依環保法規採樣測定，以免影響環境。

(七)落實誠信經營情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	是		(一)本公司於101年3月23日第八屆第二十二次董事會通過訂定「公司誠信經營守則」，並提報民國101年6月21日股東會，分別於103/12/18、108/4/26 因應法令修正並經董事會決議通過，揭露於公開資訊觀測站及公司網站。本公司高階管理階層及董事會成員於執行業務時，均秉持以誠信為基礎的理念負督導之責，以創造永續發展之經營環境。	無差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	是		(二)本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中明訂禁止行賄及收賄、提供或收受不正當利益、提供或承諾疏通費、提供非法政治獻金、從事不公平競爭行為、不當慈善捐贈或贊助、洩露商業機密及損害利害關系人權益等不誠信行為，均已採行防範措施，以落實誠信經營政策。本公司運作情形良好，尚無重大情事發生。	無差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	是		(三)本公司基於公平、誠實、守信、透明原則從事商業活動，為落實誠信經營政策，依「上市上櫃公司誠信經營守則」於董事會決議通過訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項，包括明訂各方案之作業程序及行為指南、違規之懲戒及申訴制度。將對公司員工加強宣導，並確實執行於營運作業。	無差異
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	是		(一)本公司預定買賣合約書及工程合約書皆有訂定相關誠信行為條款，以免有不誠信行為發生。	
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	是		(二)本公司推動企業誠信經營專（兼）職單位為總經理室，向董事長報告。本公司網站利害關系人專區設有聯絡管道。109年度共受理外部檢舉之有效案件及員工直接檢舉案件0件，未發生重大不誠信行為之情事。	尚無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	是		(三)本公司訂定之「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」，已明定防止利益衝突之政策，並要求各單位落實執行;公司內部及公司網站均提供暢通管道供員工陳述意見，與其自身有利害關系，已於各場董事會(109/04/15、108/1/30、108/7/11)依本公司有關利益迴避之規定辦理。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	是		(四)本公司訂定有效之會計制度及內控制度，並有效執行，以確保誠信經營之落實。稽核單位定期查核公司內部各項作業，將稽核結果提報董事會報告。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	是		(五)本公司於公司內部網站放置「道德行為準則」，隨時提醒員工注意自己的行為道德。	
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	是		(一)本公司「誠信經營守則」第23條及「誠信經營作業程序及行為指南」第21條為檢舉制度之相關規定，本公司人員若懷疑或發現有違反行為時，應主動向審計委員會、獨立董事、稽核主管或其他適合人員舉報。本公司利害關系人專區設有聯絡管道供相關人員檢舉不法行為;109年度未發生內外部重大檢舉之情事。	無差異
(一) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	是		(二)依據本公司「誠信經營守則」第23條及「誠信經營作業程序及行為指南」第21條規定，檢舉案件受理、調查過程及結果均留存紀錄並保存，對於檢舉人身分及內容應確實保密。如經調查發現重大違規情事或集團有受重大損害之虞時，應立即作成報告，以書面通知審計委員會及獨立董事;109年度無此情事發生。	無差異
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	是		(三)依據本公司「誠信經營守則」第23條及「誠信經營作業程序及行為指南」第21條規定，對於檢舉人身分及內容確實保密，不因檢舉而遭受不當處置之措施。	無差異
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	是		(一)本公司於年報、公司網站及公開資訊觀測站揭露誠信經營情形。	尚無重大差異。
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：本公司已訂有「誠信經營守則」，以建立誠信經營之企業文化並健全發展，實際運作情形與本公司守則尚無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司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）： (一)本公司遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。 (二)本公司「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利				

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
害關係，致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 (三)本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。 (四)為確保誠信經營之落實，本公司建立有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核人員並定期查核前項制度遵循情形。				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(八)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：詳見公開資訊關測站及公司網站。公開資訊關測站:上網進入公開觀測資站輸入公司代號 2536，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理實務守則、公司誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南及道德行為準則。公司網站：上網進入公司網站 http://www.hong-pu.com.tw/, 宏普展現項下即可查詢企業社會責任等。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	時數
董事長	段津華	臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心	2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3
董事長	段津華	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」	3
獨立董事	顏國隆	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「陞達科技(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會[公司治理與證券法規]	3
獨立董事	顏國隆	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「日電貿(股)公司委訓-董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會[企業升級與轉型之策略與管理-併購與聯盟之選擇]	3
獨立董事	李碧淑	財團法人中華民國會計研究發展基金會	主管機關要求設置「公司治理主管/人員」實務解析	3
獨立董事	李碧淑	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」	3
獨立董事	吳靜儒	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」	3
獨立董事	吳靜儒	社團法人中華公司治理協會	審委會系列課程-審計委員會進階實務分享-邁向3.0	3
董事	沈杏蘭	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」	3
董事	沈杏蘭	社團法人中華公司治理協會	公司治理與法令遵循	3
董事	劉寶姝	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」	3
董事	劉寶姝	社團法人中華公司治理協會	社團法人中華公司治理協會	3
董事	游武龍	臺灣證券交易所、證券櫃檯買賣中心	2020 年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3
董事	游武龍	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「109 年度防範內線交易暨內部人股權交易宣導說明會」	3
會計長	劉寶姝	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
會計副理	黃玉鳳	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
稽核襄理	吳奕霏	社團法人中華民國內部稽核協會	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討	6
稽核襄理	吳奕霏	社團法人中華民國內部稽核協會	年度營運計畫與預算編製之稽核實務研討	6
稽核經理	詹俊炫	社團法人中華民國內部稽核協會	企業提升自行編製財務報告能力之政策解析及內稽內控實務重點研討	6
稽核經理	詹俊炫	社團法人中華民國內部稽核協會	如何防制重大金融弊案(淘空、內線交易、利益輸送、操縱股價、非常規交易、財報不實等)	6

(十)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

宏普建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110年03月17日

本公司民國 109 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國110年03月17日董事會通過，全體董事7人(含獨立董事3人) ，請假董事0人，出席董事7人，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

宏普建設股份有限公司

董事長：段　津　華　簽章

總經理：段　津　華　簽章

2.本公司需委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無

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

(十二)最近年度及截止年報刊印日止,股東會及董事會之重要決議:

會議日期	重要決議事項	執行情況
109/03/18	本公司董事會通過對財團法人宏普社會福利慈善事業基金會之捐贈事宜	已依決議執行
109/03/27	本公司取得桃園市中壢區青昇段土地	已依決議執行
109/04/15	董事會決議股利分派	已依決議執行
109/04/15	台北市中山區長安段 683-2 等地號建案之建築工程承攬合約	已依決議執行
109/05/06	本公司經理人異動	已依決議執行
109/06/09	109 年股東常會重要決議事項	已依決議執行
109/07/06	本公司取得桃園市中壢區青昇段土地	已依決議執行
109/08/05	本公司董事會決議除息基準日及其相關事宜	已依決議執行
109/08/22	本公司取得新北市新店區斯馨段土地	已依決議執行
109/09/23	本取得台南市永康區區段徵收土地	已依決議執行
109/09/24	本公司取得新北市新店區斯馨段土地	已依決議執行
110/03/17	本公司董事會決議召開 110 年股東常會相關事宜	已依決議執行
110/03/17	本公司因會計師事務所內部輪調更換會計師	已依決議執行
110/04/06	本公司董事會決議授權土地開發及土地開發合建額度	已依決議執行

註 1.股東常會決議事項

日期	會議記錄內容			特別記載事項
	議案摘要簡述	議決情形	執行情形	
109/06/09	(1) 盈餘分配或盈虧撥補:承認本公司 108 年度盈餘分配案。	(1)照案通過	(1)已依決議執行 108 年盈餘分配股東現金股利每股 1.2 元，總計發放新台幣 399,370,382 元。訂定 109 年 8 月 29 日為分配基準日，已依股東會決議於 109 年 9 月 16 日全數發放完畢。	無
	(2) 本公司「公司章程」修正案。	(2)照案通過	(2)於 109 年 6 月 19 日獲經濟部准予登記。	無
	(3)承認 108 年營業報告書及財務報表	(3)照案通過	(3)照案承認本公司 108 度營業報告書，及財務報表案。	無

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總

110 年 4 月 23 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
-	-	-	-	-

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、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維	王清松	109/1/1-109/12/31	

註 1：本年度本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。

(一)審計及非審計公費級距

(金額單位：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	-		-
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	√	-	2,090,000
3	4,000 千元（含）～6,000 千元	-	-	-
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	-	-	-
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	-	-	-
6	10,000 千元（含）以上	-	-	-

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

(金額單位：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					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註 2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維	2,090						109 年第一季至109 年第四季	
	王清松								

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。

五、更換會計師資訊：無此情形

(一)關於前任會計師

更換日期	-			
更換原因及說明	-			
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情況		會計師	委任人
	主動終止委任			
	不再接受(繼續)委任			
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無			
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務	
			財務報告之揭露	
			查核範圍或步驟	
			其　　他	
	無			
	說明			
其他揭露事項	無			

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	無
會計師姓名	無
委任之日期	無
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

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

(一)董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱（註1）	姓名	109年度		110年度截至4月23日	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數
董事長兼總經理	段津華	-	-	-	-
董事 (大股東)	富達投資(股)公司	4,796,000	-	1,011,000	-
董事之法人代表	游武龍	-	-	-	-
董事(大股東)	華展投資(股)公司	1,556,000	-	-	-
董事之法人代表	沈杏蘭	-	-	-	-
獨立董事本人	李碧淑	-	-	-	-
獨立董事本人	吳靜儒	-	-	-	-
獨立董事本人	顏國隆	-	-	-	-
董事(大股東)	富益投資(股)公司	-	-	-	-
董事之法人代表	劉寶姝	-	-	-	-
副總經理	游武龍	-	-	-	-
財務部會計長	劉寶姝	-	-	-	-
稽核室經理	詹俊炫	-	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(二)董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓名（註 1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註 3）		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
華展投資股份有限公司 代表人：段津華	59,078,745 11,119	17.75% 0%	-	-	-	-	富達投資股份有限公司 富益投資股份有限公司	董事長為同一人 富益為華展董事	無
富達投資股份有限公司 代表人：段津華	55,712,040 11,119	16.73% 0%	-	-	-	-	華展投資股份有限公司	董事長為同一人	無
德商德意志銀行台北分行受託保管德州教師退休系統投資專戶	14,890,491	4.47%	-	-	-	-	-	-	無
富邦人壽保險股份有限公司 代表人：蔡明興	14,214,925	4.27%	-	-	-	-	-	-	無
三豐建設股份有限公司 代表人：洪敏夫	8,100,000	2.43%	-	-	-	-	-	-	無
台班投資股份有限公司 代表人：劉寶姝	7,166,738	2.15%	-	-	-	-	-	-	無
大虹投資股份有限公司 代表人：賴每	7,103,000	2.13%	-	-	-	-	-	-	無
劉忠平	5,300,000	1.59%	-	-	-	-	-	-	無
富益投資股份有限公司 代表人：黃淑琴	4,356,077 4,032	1.31%	-	-	-	-	-	-	無
同昌投資股份有限公司 代表人：黃玲	4,330,028 3,000	1.30%	-	-	-	-	-	-	無

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

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

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

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，並合併計算綜合持股比例：無此情形。

肆、募資情形

一、公司資本及股份、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證及併購(包括合併、收購及分割)之辦理情形：

(一)資本及股份

1.股本來源

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
77.10	10	3,500	35,000	3,500	35,000	資本額 35,000,000 元	無	註 1
79.06	10	19,388	193,880	19,388	193,880	股東以財產抵繳股款 158,880,000 元	有	註 2
80.12	10	60,000	600,000	60,000	600,000	現金增資 406,120,000 元	無	註 3
81.06	10	80,000	800,000	80,000	800,000	現金增資 200,000,000 元	無	註 4
84.02	10	96,000	960,000	96,000	960,000	未分配盈餘 160,000,000 元	無	註 5
84.12	10	110,400	1,104,000	110,400	1,104,000	未分配盈餘 144,000,000 元	無	註 6
85.12	10	176,640	1,766,400	156,960	1,569,600	現金增資 300,000,000 元 未分配盈餘 165,600,000 元	無	註 7
86.09	10	320,000	3,200,000	230,500	2,305,000	現金增資 418,500,000 元 未分配盈餘 159,940,000 元 資本公積 156,960,000 元	無	註 8
87.07	10	360,000	3,600,000	288,500	2,885,000	未分配盈餘 115,250,000 元 資本公積 461,000,000 元 員工紅利 3,750,000 元	無	註 9
88.06	10	360,000	3,600,000	297,155	2,971,550	未分配盈餘 86,550,000 元	無	註 10
89.08	10	430,000	4,300,000	317,956	3,179,559	未分配盈餘 208,008,500 元	無	註 11
92.02	10	430,000	4,300,000	313,662	3,136,619	庫藏股減資 42,940,000 元	無	註 12
93.07	10	430,000	4,300,000	282,741	2,827,406	與宏元投資(股)公司合併減資 309,212,940 元	無	註 13
96.08	10	430,000	4,300,000	286,268	2,862,680	未分配盈餘 28,274,050 元 員工紅利 7,000,000 元	無	註 14
97.08	10	430,000	4,300,000	289,931	2,899,306	未分配盈餘 28,626,790 元 員工紅利 8,000,000 元	無	註 15
100.08	10 36	430,000	4,300,000	319,135	3,191,348	未分配盈餘 289,930,640 元 公司債轉換金額 76,000,000 元 轉股本為 2,111,070 元	無	註 16
102.06	10 29.8	430,000	4,300,000	319,467	3,194,670	公司債轉換金額 9,900,000 元 轉股本為 3,322,140 元	無	註 17
103.01	10 28.1	430,000	4,300,000	319,951	3,199,510	公司債轉換金額 13,600,000 元 轉股本為 4,839,800 元	無	註 18
103.05	10 28.1	430,000	4,300,000	319,954	3,199,954	公司債轉換金額 100,000 元 轉股本為 35,580 元	無	註 19
103.06	10 28.1	430,000	4,300,000	332,809	3,328,087	公司債轉換金額 361,200,000 元 轉股本為 128,540,890 元	無	註 20

註 1：經濟部於 77 年 10 月 05 日，文號:經(077)商 30388 號函核准。

註 2：經濟部於 79 年 06 月 23 日，文號:經(079)商 111788 號函核准。

註 3：經濟部於 80 年 12 月 30 日，文號:經(080)商 129062 號函核准。

註 4：經濟部於 81 年 06 月 01 日，文號:經(081)商 126109 號函核准。
註 5：經濟部於 84 年 02 月 13 日，文號:經(084)商 101097 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 83 年 12 月 19 日(83)台財證(一)第 44036 號函核准辦理。
註 6：經濟部於 84 年 12 月 29 日，文號:經(084)商 120526 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 84 年 12 月 5 日(84)台財證(一)第 62982 號函核准辦理。
註 7：經濟部於 85 年 12 月 23 日，文號:經(085)商 122200 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 85 年 10 月 17 日(85)台財證(一)第 59596 號函核准辦理。
註 8：經濟部於 86 年 09 月 05 日，文號:經(086)商 115644 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 86 年 05 月 19 日(86)台財證(一)第 33867 號函核准辦理。
註 9：經濟部於 87 年 07 月 03 日，文號:經(087)商 116246 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 87 年 05 月 18 日(87)台財證(一)第 43779 號函核准辦理。
註 10：經濟部於 88 年 06 月 07 日，文號:經(088)商 128149 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 88 年 06 月 11 日(88)台財證(一)第 54911 號函核准辦理。
註 11：經濟部於 89 年 08 月 31 日，文號:經(089)商 132051 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 89 年 07 月 26 日(89)台財證(一)第 64952 號函核准辦理。
註 12：經濟部於 92 年 02 月 27 日，文號:經(092)商 01059210 號函核准。
經財政部證券期貨管理委員會於 91 年 11 月 19 日(91)台財證(三)第 0162211 號函核准辦理。
註 13：經濟部於 93 年 08 月 13 日，文號:經(093)商 01152070 號函核淮。
經台灣証券交易所(股)公司於 93 年 07 月 02 日台證上字第 0930101704 號函核准辦理。
註 14：經濟部於 96 年 07 月 26 日經授商字第 0960039463 號函核准。
註 15：經濟部於 97 年 07 月 17 日經授商字第 0970036086 號函核准。
註 16：經濟部於 100 年 07 月 22 日經授商字第 1000034201 號函核准。
註 17：經濟部於 102 年 07 月 15 日經授商字第 10201139040 號函核准。
註 18：經濟部於 103 年 02 月 06 日經授商字第 10301020900 號函核准。
註 19：經濟部於 103 年 05 月 09 日經授商字第 10301085220 號函核准。
註 20：經濟部於 103 年 07 月 14 日經授商字第 10301140350 號函核准。

2.股份種類

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	332,808,652	97,191,348	430,000,000	上市

總括申報制度相關資訊:無。

3.股東結構　　110 年 4 月 23 日

數量 \ 股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
人數	2	2	65	10,266	91	10,426
持有股數	3,159,454	16,014,925	167,363,768	110,793,454	35,477,051	332,808,652
持股比例	0.95%	4.81%	50.29%	33.30%	10.65%	100%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

4.股權分散情形

(1)普通股 110 年 4 月 23 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	3,543	641,324	0.19%
1,000 至 5,000	4,617	9,776,157	2.94%
5,001 至 10,000	942	7,414,105	2.23%
10,001 至 15,000	359	4,500,927	1.35%
15,001 至 20,000	216	3,990,095	1.20%
20,001 至 30,000	179	4,603,109	1.38%
30,001 至 40,000	89	3,228,415	0.97%
40,001 至 50,000	87	4,066,313	1.22%
50,001 至 100,000	164	12,307,517	3.70%
100,001 至 200,000	101	13,937,032	4.19%
200,001 至 400,000	60	17,437,866	5.24%
400,001 至 600,000	18	8,892,147	2.67%
600,001 至 800,000	7	4,791,185	1.44%
800,001 至 1,000,000	5	4,478,991	1.35%
1,000,001 以上	39	232,743,469	69.93%
合計	10,426	332,808,652	100.00%

(2)特別股：無。

5.主要股東名單

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例%
華展投資股份有限公司	59,078,745	17.75%
富達投資股份有限公司	55,712,040	16.74%
德商德意志銀行台北分行受託保管德州教師退休系統投資專戶	14,890,491	4.47%
富邦人壽保險股份有限公司	14,214,925	4.27%
三豐建設股份有限公司	8,100,000	2.43%
台班投資股份有限公司	7,166,738	2.15%
大虹投資股份有限公司	7,103,000	2.13%
劉忠平	5,300,000	1.59%
富益投資股份有限公司	4,356,077	1.31%
同昌投資股份有限公司	4,330,028	1.30%

6.最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項目 \ 年度			108 年	109 年	110 年度截至 110 年 3 月 31 日
每股市價（註1）	最高		24.95	25.45	23.00
	最低		19.15	17.50	21.25
	平均		20.86	23.19	22.29
每股淨值（註2）	分配前		35.95	36.59	36.80
	分配後		34.75	(註 8)	(註 9)
每股盈餘	加權平均股數		332,809 仟股	332,809 仟股	332,809 仟股
	每股盈餘（註3）	追溯調整前	1.83	1.84	0.21
		追溯調整後	1.83	(註 8)	(註 9)
每股股利	現金股利		1.2	(註 8)	-
	無償配股	盈餘配股 -	-	-	-
		資本公積配股 -	-	-	-
	累積未付股利（註4）		-	-	-
投資報酬分析	本益比（註5）		11.46	12.60	106.14
	本利比（註6）		20.86	19.33	-
	現金股利殖利率（註7）		0.048	0.052	-

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價、並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。
註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。
註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。
註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。
註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。
註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。
註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。
註 8：109 年度之盈餘分配案尚待股東會決議。
註 9：110 年第一季資料為會計師核閱數，無分配事宜。

7.公司股利政策及執行狀況：(章程第二十九之一條)

(1)股利政策:本公司為考量未來資金之需要及健全財務規劃以求永續發展，公司遇有股東股利分派時，所發放之現金以不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之二十，其餘將辦理盈餘暨資本公積轉增資以股票發放之。

(2)執行狀況:過去二年度與本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響。

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度			108 年度	109 年度
期初實收資本額			3,328,087	3,328,087
本年度配股配息情形	每股現金股利(單位：新台幣元)		1.2	1.2
	盈餘轉增資每股配股數		-	-
	資本公積轉增資每股配股數		-	-
營業績效變化情形	營業利益		566,066	814,395
	營業利益較去年同期增(減)比率		30.84%	43.87%
	稅後純益		606,414	612,668
	稅後純益較去年同期增(減)比率		36.36%	1.03%
	每股盈餘(單位：新台幣元)	追溯調整前	1.83	1.84
		追溯調整後	1.83	-
	每股盈餘較去年同期增(減)比率	追溯調整前	36.57%	1.1%
		追溯調整後	-	-
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		8.73%	9.52%
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘	1.83	1.84
		擬制年平均投資報酬率	8.77%	9.52%
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘	1.83	1.84
		擬制年平均投資報酬率	8.77%	9.52%
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘	1.83	1.84
		擬制年平均投資報酬率	8.77%	9.52%

註 1：若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

=〔稅後純益-設算現金股利應負擔利息費用 X(1-稅率)〕/[當年度流通在外加權平均股數-盈餘配股股數]

設算現金股利應負擔利息費用=盈餘轉增資數額 X 平均放款利率

註 2：108 年度每股平均市價 20.86 元；109 年度每股平均市價 23.19 元。

註 3：利率採該年度公司短期融資日加權利率，108 年為 1.44%；109 年為 1.3%。

註 4：109 年度之有效稅率採 20%。

註 5：年平均本益比=年平均每股市價/年度財務報告每股盈餘。

註 6：本公司 110 年度未編製並公告財務預測，故無須揭露無償配股對預估之營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響。

董事長： 段津華 　　經理人：段津華 　　會計主管：劉寶姝

(3)本次股東會擬議股利分配之情形:

1、110 年 05 月 05 日董事會決議:109 年股利，每股擬配發現金股利 1.2 元

2、上述分配案，尚待提報 110 年 6 月 22 日股東常會通過。

(4)預期股利政策將有重大變動說明:無

8.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：本公司 110 年度未公開財務預測，因此項不適用。

9.員工酬勞及董事、獨立董事酬勞

(1)公司章程(第廿九條)所載員工酬勞及董事、獨立董事酬勞之成數或範圍：

本公司每年決算後所得純益，除依法預提稅捐，彌補歷年度虧損及提撥百分之十為法定公積外，連同期初累積未分配盈餘，作為可供分配之盈餘，由董事會擬具分配辦法，提請股東會承認後分配之:

(一)董事酬勞不得高於百分之三。

(二)員工酬勞不得低於百分之一，如遇公司以酬勞轉作資本時得以股票發放之。

(三)股東會得視實際需要決議全部或部份盈餘不予分配。

(2)本期估列員工酬勞及董事(含獨立董事)酬勞金額之估列基礎、配發股票酬勞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：無

(3)董事會通過之擬議配發員工酬勞等資訊:

a.配發員工現金酬勞、股票酬勞及董事(含獨立董事)酬勞金額：

(單位：新臺幣元)

配發情形	估列數	董事會通過擬議配發數	差異數	差異原因及處理情形
員工現金酬勞	12,000,000	12,000,000	0	無
員工股票酬勞	0	0	0	無
董事(含獨立董事)酬勞	2,200,000	2,200,000	0	無

b、擬議配發員工股票酬勞金額及占本期個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：0%。

c、考慮擬議配發員工酬勞及董事(含獨立董事)酬勞後之設算每股盈餘：1.84 元。

(4)108 年度盈餘用以配發員工酬勞及董事酬勞情形：

	員工酬勞	董事(含獨立董事)酬勞
原董事會決議分配金額	1200 萬元	220 萬元
實際分配金額	1200 萬元	220 萬元
差異	0	0

上述業經本公司股東會決議呈報主管機關核准，相關資訊至公開資訊觀測站等管道查詢之。

10.公司買回本公司股份情形：無。

(二)公司債

1.公司債(辦理情形)： 無

2.轉換公司債資料: 無

(三)特別股

1.特別股辦理情形：無

2.附認股權特別股資料：無

(四)海外存託憑證辦理情形：無

(五)員工認股權

1.員工認股權憑證辦理情形：無

2.經理人及前十大員工認股權人之姓名、取得認股權憑證及認購情形：無

(六)併購或受讓他公司股份發行新股辦理情

形：無

二、資金運用計畫執行情形

(一)本年度擬擴充業務或設備之計劃內容、資金來源、運用概算及可能產生之效益：無。

(二)截至年報刊印日之前一季止，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現者之分析：無

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.主要業務內容

(1)委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓之出租出售業務。
(2)各種建築材料及工程材料之代理、買賣及進出口業務。
(3)室內裝潢業務。
(4)日用品百貨買賣及超級市場業之經營。
(5)E201010 景觀工程業。
(6)F501010 餐廳業。
(7)H701020 工業廠房開發租售業。
(8)H701040 特定專業區開發業。
(9)H701060 新市鎮、新市區開發業。
(10)H703010 廠房出租業。
(11)H703020 倉庫出租業。
(12)H703030 辦公大樓出租業。
(13)H701050 投資興建公共建設業。

2.營業比重

以「委託營造廠商興建國民住宅大樓之出租、出售業務」為主、市場以內銷為主，佔 100%。

3.公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)

(1)公寓：住家、店舖、停車位。
(2)大樓：住家、店面、商場、套房、停車位。

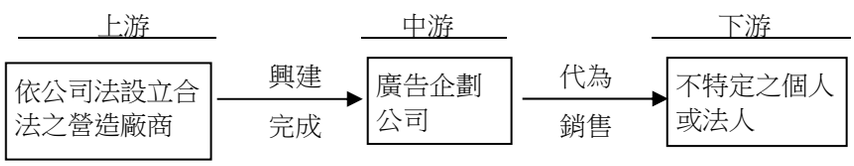
(二)產業概況

1.產業之現況與發展：

回顧一〇九年，新冠肺炎蔓延全球，各國確診及死亡案例攀升，隔離、封城等措施致使經濟活動陷入停頓，所幸台灣防疫略有成效，經濟及日常生活如常運作，國內房地產市場需求出籠，買氣回升。在營業收入方面有　「宏普經貿」、「宏普世貿」、「宏普 AMAX」、「宏普樂高」、「宏普 PARK」、「宏普文德」、「文華麗舍」、「宏普之星」等成屋個案交屋入帳，「和苑三井花園飯店」及「宏普世貿」等提供本公司租賃收益，本公司一〇九年營收及獲利仍有不錯成績。

2.產業上、中、下游之關聯性：

本公司主要之營業項目以「委託營造廠商興建國民住宅大樓之出租、出售業務」為主，市場以內銷為主，其關聯性以下圖表示：



3.產品之發展趨勢：

本公司近 10 年主要商品之年成長率如下：

單位：新台幣仟元

年度	項目	銷售金額	年成長率
101	銷貨收入	4,378,490	49.21%
	租賃	20,466	22.42%
101 (IFRS)	銷貨收入	3,939,002	34.23%
	租賃	20,466	22.42%
102	銷貨收入	3,972,960	0.86%
	租賃	32,998	61.23%
103	銷貨收入	4,460,492	12.27%
	租賃	39,488	19.67%
104	銷貨收入	5,021,702	12.58%
	租賃	29,053	-26.43%
105	銷貨收入	4,766,599	-5.08%
	租賃	22,195	-23.61%
106	銷貨收入	2,664,960	-44.09%
	租賃	20,368	-8.23%
107	銷貨收入	3,897,830	46.26%
	租賃	20,175	-0.95%
108	銷貨收入	2,853,323	-26.80%
	租賃	32,573	61.45%
109	銷貨收入	3,814,519	33.69%
	租賃	162,931	400.20%

由上表可看出本公司 109 年度主要營業收入增加 33.69%，係本年度出售地「新洲美段#75 地號」土地再加上個案「宏普 PARK」、「宏普樂高」、「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普 AMAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」及「宏普世貿」等成屋個案餘屋銷售交屋認列，致營業收入較去年增加。另租賃收入增加 400.20%係出租「宏普世貿」、忠孝懷生予「和苑三井花園飯店」，致租賃收入增加。

4.競爭情形：

本公司每年推出之個案大小不一，但均屬不同個案，又因市場區隔性，產品區位不同，銷售價格亦不同，完全取決於顧客之喜好程度，相對競爭性較不明顯。

(三)技術及研發概況：

本公司開發成功之技術或產品：

1.加強建物制震、隔震、耐震之各項工法之擬用及提升。

2.帷幕牆施工品質之擬用及提升。

3.投入健康綠建築、智慧住宅之細部研究及落實各項指標。

4.創造住宅產品獨特性及唯一性。

(四)長、短期業務發展計劃

以客戶、產品及市場等三方面加以說明公司未來短期及中、長期業務發展計劃：

業務發展	短期(110 年)計劃	中、長期計劃
客戶面	1.提供客戶全方位資訊、技術及加值服務。 2.強化市場上、中、下游溝通機制，以維產銷秩序，鞏固市場佔有率。	1.努力降低成本，達到利潤分享的目的。 2.以客戶需求為導向之生產目標。
產品面	1.持續提供優質及便利之住宅，以提高國民生活品質。 2.在安全無慮之情況下，縮短土地取得至住宅興建完成週期，使公司具彈性的競爭優勢。	1.持續投入健康綠建築、智慧住宅產品的開發，以強化並滿足客戶需求。 2.提升公司企劃人員之專業能力及功力，以支援新住宅產品開發能力。 3.公司財務結構健全，未來將規劃長期性收益資產。
市場面	1.持續於全國尋求具有開發性之土地，繼續開發滿足市場需求。	1.持續於全國尋求具有開發性之土地，繼續開發滿足市場需求。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司最近三年度之業務以興建住宅電梯大樓或廠辦電梯大樓為主，歷年來推案以大台北地區為重心，分佈於大台北地區，其土地開發以選擇交通便捷，生活機能完整及未來具發展潛力地段為主。

2.市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給面：

a.從建造執照與使用執照發放數量上的變化探討目前房屋供給情況及市場餘屋壓力，觀察得知，建造執照發放戶數在 94 年大量增加，一般而言，使用執照必須等到房屋興建完成後才會發放，使照將會落後建照 1.5 年到 2 年時間；因此使照在 95、96 年使照發放數量大量增加現象，預期市場超額供給壓力將持續增加，但至 97 年後逐漸趨緩，市場供給量略減；100 年在政府實施奢侈稅等各項房市管制等因素的衝擊下及 101 年上半年度延續前一年政經不明態勢及實價登錄前市場呈現觀望態度所影響，使得 100、101 年建照發照量仍然趨緩。但 101 年下半年開始，整體經濟氣氛逐漸好轉及實價登錄實施後，不確定因素逐漸消除，致 102 及 103 年房市景氣仍然看好，建商推案量亦明顯增加;105 年因房地合一新制的施行，公告地價及房屋標準造價的提高增加不動產的持有稅影響房地產投資信心;交易動能減緩；106 年因建管法令修改，致建照掛號戶數增加。

b.自民國 92 年景氣開始復甦，除歷經 97 年國際金融危機略微下降外，98 年景氣回復，直至 100 年國內實施奢侈稅，及 105 年房地合一稅新制的施行，房地產買方觀望，致 105 年申請建照戶數大幅減少；回顧一〇九年，新冠肺炎蔓延全球，各國確診及死亡案例攀升，

隔離、封城等措施致使經濟活動陷入停頓，所幸台灣防疫略有成效，經濟及日常生活如常運作，國內房地產市場需求出籠，買氣回升。

台灣地區歷年住宅核發建照與使用執照戶數表

單位：萬戶

年別	核發建造執照戶數	核發建物使照戶數
86年	13.0	11.3
87年	8.5	9.8
88年	5.7	8.5
89年	4.5	6.2
90年	2.4	4.9
91年	3.9	4.5
92年	6.3	5.8
93年	11.0	6.9
94年	18.30	11.49
95年	11.64	12.41
96年	10.61	13.04
97年	7.04	11.12
98年	5.12	7.59
99年	8.45	7.19
100年	9.32	6.87
101年	9.43	7.72
102年	11.68	8.30
103年	12.14	8.89
104年	10.38	9.66
105年	7.84	9.53
106年	9.13	8.70
107年	12.09	9.78
108年	14.78	9.15
109年	15.93	9.75

註：資料來源：內政部營建署

(2)需求面：

國內政府中央推出危老條例，地方公告地價調降，央行貨幣政策持續維持動態穩定，房地產市場仍以剛性需求為主流。

3.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素：

a.經濟面：

1.中國大陸的「肥咖條款」，使台商大陸資金持續匯回。

2.土地供給有限，自住、置產仍有需求。

3.2020 年初大陸新冠肺炎大流行，使台商加速回台設廠。

b.資金面：

1.利率維持低檔，建商及消費者的融資成本低。

2. 國際美中暫時達成貿易協議及全球主要央行紛紛釋放流動性，房地產市場仍是以首購及剛性需求為主。

c.政策法規面：

1.環狀捷運陸續完工通車，增加沿線住宅需求。

2.地方公告地價調降，中央推出危老條例。

(2).不利因素：

a.經濟面：

1.精華區土地取得不易，土地及營建成本增高。

2.新冠肺炎全球大流行，全球減少移動，造成經濟發展恐停滯不前。

b.資金面：

1.新冠肺炎「黑天鵝」衝擊全球股市。

2.因應新冠肺炎影響，市場可能偶爾出現流動性不足，或基本面過度調整。

c.政策法規面：

1.房地合一稅 2.0 新制的施行。

2.容積總量管控上限規定，道路地容移擬改為代金。

3.兩岸政策的不確定性。

(3)因應對策：

維持穩健財務，布局潛力區段，針對市場規劃產品及開發長期收益性產品，慎選優質營造團隊，創造品牌優勢及競爭力。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

本公司主要產品係興建集合住宅、別墅、店舖、商場、廠辦、停車位等；主要係採委託營造廠興建方式。

(三)主要原料之供應狀況

1.土　　地：透過自行開發或合建方式取得，台北市適合建地取得雖有難度，但不致無法取得。

2.營建工程：大台北區甲級營造商超過 600 家，供給並無短缺或聯合壟斷之可能。

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

1.主要進貨客戶名單：

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	108 年				109 年				110 年度截至前一季止(註 2)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	新北市政府	3,068,853	63.35%	無	林小姐等 29 人	2,106,820	32.98%	無	金藏營造工程(股)公司	34,114	46.94%	無
2	林先生等 9 人	790,816	16.33%	無	江先生等 14 人	1,096,631	17.16%	無	久年營造(股)公司	21,016	28.92%	無
3	-	-	-	-	呂先生等 15 人	930,878	14.57%	無	-	-	-	-
4	-	-	-	-	郭小姐等 3 人	895,000	14.01%	無	-	-	-	-
其他		984,418	20.32%	-	其他	1,359,785	21.28%	-	其他	17,546	24.14%	-
進貨淨額		4,844,087	100.00%		進貨淨額	6,389,114	100.00%		進貨淨額	72,676	100.00%	

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

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

增減變動原因：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.主要銷貨客戶名單：

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	108 年				109 年				110 年度截至前一季止(註 2)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	-	-	-	-	宏楷投資(股)公司	486,426	12.23%	無	歐亞科技環保工程(股)公司	59,371	34.33%	無
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		2,885,896	100.00%	-	其他	3,491,024	87.77%	-	其他	113,581	65.67%	-
銷貨淨額		2,885,896	100.00%		銷貨淨額	3,977,450	100.00%		銷貨淨額	172,952	100.00%	

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

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

增減變動原因：本公司因行業特性，並無固定銷售對象。

(五)最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生產量值 / 年度 主要商品（或部門別）	108 年度		109 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
房　屋	5	1,328,390	6	689,447
車　位	58	(含車位成本)	28	(含車位成本)
租　賃	-	-	-	-
合　計	63	1,328,390	34	689,447

(六)最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售量值 / 年度 主要商品（或部門別）	108 年度				109 年度			
	內　銷		外　銷		內　銷		外　銷	
	量(戶)	值	量	值	量(戶)	值	量	值
銷貨收入(房屋、車位)	394	2,853,323	-	-	452	3,658,026	-	-
租　賃	68	32,573	-	-	75	162,931	-	-
素　地	-	-	-	-	1	156,493	-	-
合　計	462	2,885,896	-	-	528	3,977,450	-	-

三、從業員工：

110 年 4 月 23 日

年度		108 年度	109 年度	110 年度（註）
員工人數	職　員	17	17	17
	工程人員	9	9	10
	合　計	26	26	27
平均年歲		48	47	47
平均服務年資		11.34	11.30	10.8
學歷分布比率	博　士	-	-	-
	碩　士	18.0%	23.0%	22.2%
	大　專	70.0%	73.0%	74.0%
	高　中	12.0%	4.0%	3.8%
	高中以下	-	-	-

註：增列年報刊印日之當年度之資料。

四、環保支出資訊

(一)依法令規定，應申請污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明。

本公司所投資興建之個案均由營造公司以包工包料或包工不包料方式承攬，承建過程中之環境保護，均由承造公司負責。但基於環境保護之理念，本公司對於各工程之施工過程，均嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，故最近二年度未有因污染環境所受損失，預計未來亦無重大環保資本支出。

(二)公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無

(三)最近三年度公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：

本公司與營造廠於工程合約中訂定於營造期間環境污染屬營造廠之責任，而本公司負監督之責。在防範污染上本公司措施如下：

1.視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動。

2.建物四週搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。

3.設置密閉式垃圾導管免於垃圾傳送過程散落。

4.廢棄物定點置放，僱工定期運棄。

5.定期僱工清理基地排水溝，以保持順暢維護四週環境衛生。

(四)最近三年度公司因污染環境所受損失(包括賠償)，處分之總額，並揭露其未來因應對策及可能之支出：由於所投資興建之個案均由營造公司承攬，本公司僅負監督之責，故最近三年度無因環境污染而產生糾紛所受損失。

(五)目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來三年度預計之重大環保資本支出：無

五、勞資關係

(一)各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1.本公司提供之各項福利制度如下：

(1)購屋優惠：凡本公司正式員工購買公司投資興建之產品，皆享有折扣優惠。

(2)購車借支：本公司訂有員工購車借支辦法。

(3)急難借支：凡本公司試用期滿之正式員工發生急難時，得預先借支 6 個月以內之薪資，並訂有員工急難借支辦法。

2.本公司職工福利委員會已獲主管機關以 84.9.2 北市勞工三字第　24244 號函准予所請，隨函頒發北市職福字第 1522 號職工福利機構登記證，並提供下列各項福利：

(1)國內、外旅遊活動：為鼓勵員工從事正當休閒旅遊，凡本公司員工，均可參加本職工福利委員會不定期舉辦之國內、外旅遊活動。並訂有國內外旅遊活動補助辦法。

(2)賀奠及教育補助：凡公司正式員工均得享有生育、結婚禮金，本人及其家屬喪亡之奠儀及每學期提供員工子女教育補助金。並訂有員工賀奠、補助金辦法。

(3)本公司 109 年職工福利委員會執行如下:

福利金項目	科目名稱	金額(元)
福利補助	婚喪喜慶補助	15,000
	傷病急難救助	30,000
教育獎助	子女教育獎助	37,000
休閒育樂	休閒育樂活動	1,041,503
	社團活動	819,447
	文康活動及設施	922,000
	其他	12,088

3.退休制度與實施情形：

(1)員工退休制度八十一年度已訂定實施，並業經向財政部台北國稅局，報備核准在案，核准文號：(81)財北國稅審壹字第 110104 號。截至 109 年 12 月 31 日止，累計存入中央信託局專戶之退休準備金已達 19,846 仟元。

(2)本公司依規定提繳 6%勞工退休金。

4.勞資協議情形：本公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。

(二)本公司為提昇人力資源素質與發展優勢，訂有教育訓練推行辦法以維持公司永續經營與發展之根基，本公司教育訓練體系分為內部訓練及派外訓練及前程發展等。

(三)最近三年度公司因勞資糾紛所遭受之損失並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無此情形。

(四)工作環境與員工人身安全的保護措施：

1.本公司工地工作場所設置防護網、安全帽、安全欄杆及安全繩索等維護安全措施。

2.本公司工作場所備置醫藥急救箱、消防滅火器等設備。

3.本公司每季舉辦員工安全與健康教育訓練宣導。

4.本公司辦理員工團體保險，保險利益包含意外險、意外醫療及住院醫療等保障。

(五)本公司員工道德行為準則重點摘錄如下：

第二條 本準則之內容如下：

(一)防止利益衝突：

(1)本公司董事及經理人應以客觀、有效率之方式執行職務，不得於執行業務上或基於其在公司擔任之職位，而使其自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬獲致不當利益。

(2)本公司與上述人員所屬之關係企業有資金貸與、為其提供保證、重大資產交易或進（銷）貨往來等情事時，應依公司內部處理程序及其他相關法令規定辦理。

(3)管理部門應制定防止利益衝突之政策，並提供適當管道供本公司董事或經理人主動說明其與公司有無潛在之利益衝突。

(二)避免圖私利之機會：

當本公司有獲利機會時，董事或經理人有責任增加公司所能獲取之正當合法利益，並應禁止下列事項：

(1)透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便而有圖私利之機會；

(2)透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便以獲取私利；

(3)與公司競爭。

(三)保密責任：

本公司董事或經理人對於公司本身或其進 (銷) 貨客戶之資訊，除經授權或法律規定公開外，應負有保密義務。

前項應保密的資訊包括所有可能被競爭對手利用或洩漏之後對公司或客戶有損害之未公開資訊。

(四)公平交易：

本公司董事或經理人應公平對待公司進 (銷) 貨客戶、競爭對手及員工，不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。

(五)保護並適當使用公司資產：

本公司董事或經理人均有責任保護公司資產，並確保其能有效合法地使用於公務上，以免影響到公司之獲利能力。

(六)遵循法令規章：

本公司對董事及經理人應加強證券交易法及其他法令規章之宣導及遵循。

(七)鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為：

本公司內部應加強宣導道德觀念，並鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向審計委員會、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。為了鼓勵員工呈報違法情事，公司應訂定具體檢舉制度，允許匿名檢舉，並讓員工知悉公司將盡全力保護檢舉人的安全，使其免於遭受報復。

(八)懲戒措施：

本公司董事或經理人有違反本準則之情形時，本公司得視其情節之重大程度依相關規定懲戒處理之，且即時於公開資訊觀測站揭露違反道德行為準則人員之違反日期、違反事由、違反準則及處理情形等資訊。

本公司並應制定相關申訴制度，提供違反道德行為準則者救濟之途徑。

六、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
營造合約	國耀營造股份有限公司	106.08~109.03	041060434飯店新建工程	無
營造合約	聖暉工程科技股份有限公司	106.12~109.03	041060434機電工程	無
營造合約	久年營造股份有限公司	109.02~112.03	012310247大樓新建工程	無
營造合約	漢振機電股份有限公司	109.08~112.03	012310247機電工程	無
營造合約	金藏營造股份有限公司	109.04~112.06	011046961大樓新建工程	無
營造合約	里本技術工程有限公司	109.06~112.06	011046961機電工程	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、綜合損益表及會計師查核意見

(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

1.簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併財務報表)condensed balance sheet- IFRS

單位：新台幣仟元

年度 / 項目		最近五年度財務資料					當年度截至110年03月31日財務資料(註2)
				107年(註1)	108年	109年	
流動資產				15,751,740	19,580,090	20,286,240	20,282,823
不動產、廠房及設備(註5)				86,238	83,174	83,138	82,452
無形資產				-	-	-	-
其他資產				261,508	142,570	3,216,588	3,137,700
資產總額				16,099,486	19,805,834	23,583,966	23,502,975
流動負債	分配前			4,443,370	7,831,563	11,399,624	11,246,857
	分配後			-	-	-	(註2)
非流動負債				7,252	10,815	9,588	9,396
負債總額	分配前			4,450,622	7,842,378	11,409,212	11,256,253
	分配後			-	-	-	(註2)
歸屬於母公司業主之權益				-	-	-	-
股　本				3,328,087	3,328,087	3,328,087	3,328,087
資本公積				2,041,583	2,042,348	2,042,348	2,042,348
保留盈餘	分配前			6,288,723	6,563,641	6,778,260	6,848,501
	分配後			-	-	-	(註2)
其他權益				(9,529)	-	-	-
庫藏股票				-	-	-	-
非控制權益				-	29,380	28,059	27,786
權益總額	分配前			11,648,864	11,963,456	12,176,754	12,246,722
	分配後			-	-	-	(註2)

註 1:本公司 107 年度首次適用合併財務報表，編製說明請參閱個體報表說明。

註 2：110 年第一季資料為會計師核閱數，無分配事宜。

1-1.簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體財務報表)

年度 / 項目		最近五年度財務資料（註1）				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流動資產		16,593,983	17,007,856	15,697,656	19,530,592	20,239,411
不動產、廠房及設備(註7)		79,116	77,203	86,238	83,174	83,138
無形資產		-	-	-	-	-
其他資產		582,135	694,174	314,268	162,275	3,234,918
資產總額		17,255,234	17,779,233	16,098,162	19,776,041	23,557,467
流動負債	分配前	5,660,968	6,109,885	4,442,046	7,831,150	11,399,184
	分配後	6,359,866 (註 2)	6,609,098 (註 3)	4,109,237 (註 4)	7,431,780 (註 5)	(註 6)
非流動負債		2,513	2,085	7,252	10,815	9,588
負債總額	分配前	5,663,481	6,111,970	4,449,298	7,841,965	11,408,772
	分配後	6,362,379	6,611,183	4,782,107	7,442,595	(註 6)
歸屬於母公司業主之權益		-	-	-	-	-
股　本		3,328,087	3,328,087	3,328,087	3,328,087	3,328,087
資本公積		2,041,583	2,041,583	2,041,583	2,042,348	2,042,348
保留盈餘	分配前	6,203,493	6,287,130	6,288,723	6,563,641	6,778,260
	分配後	5,504,595	5,787,917	5,955,914	6,164,271	(註 6)-
其他權益		18,590	10,463	(9,529)	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	11,591,753	11,667,263	11,648,864	11,934,076	12,148,695
	分配後	10,892,855	11,168,050	11,316,055	11,534,706	(註 6)

註1：105-109年財務報表均經會計師查核簽証。
註2：105年度分配後之保留盈餘為當年度分配前之盈餘扣除106年度股東常會決議分配之現金股利$698,898仟元。
註3：106年度分配後之保留盈餘為當年度分配前之盈餘扣除107年度股東常會決議分配之現金股利$499,213仟元。
註4：107年度分配後之保留盈餘為當年度分配前之盈餘扣除108年度股東常會決議分配之現金股利$332,809仟元。
註5：108年度分配後之保留盈餘為當年度分配前之盈餘扣除109年度股東常會決議分配之現金股利$399,370仟元。
註6：109年度之盈餘分配案尚待110年度股東會決議後確定。
註7：不動產、廠房及設備未曾辦理資產重估價。

2.簡明綜合損益表–國際財務報導準則(合併報表)

單位：新台幣 仟元

年度 / 項目	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至110年03月31日財務資料(註2)
			107年度(註1)	108年度	109年度	
營業收入			3,918,005	2,885,896	3,977,450	172,952
營業毛利			650,889	760,149	978,304	61,194
營業損益			432,625	566,066	814,395	43,010
營業外收入及支出			88,217	114,627	(67,005)	33,559
稅前淨利			520,842	680,693	747,390	76,569
繼續營業單位本期淨利			444,704	606,414	612,668	69,968
停業單位損失			-	-	-	-
本期淨利（損）			444,704	606,414	612,668	69,968
本期其他綜合損益（稅後淨額）			2,351	9,529	-	69,968
本期綜合損益總額			447,055	615,943	612,668	69,968
淨利歸屬於母公司業主			444,704	607,727	613,989	70,241
淨利歸屬於非控制權益			-	(1,313)	(1,321)	(273)
綜合損益總額歸屬於母公司業主			447,055	617,256	613,989	70,241
綜合損益總額歸屬於非控制權益			-	(1,313)	(1,321)	(273)
每股盈餘			1.34	1.83	1.84	0.21

註1:本公司107年度首次適用合併財務報表，編製說明請參閱個體報表說明。

註2：110年第一季資料為會計師核閱數，無分配事宜。

2-1.簡明綜合損益表–國際財務報導準則 (個體報表)

單位：新台幣 仟元

年度 / 項目	最近五年度財務資料（註1）				
	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	4,788,794	2,685,328	3,918,034	2,886,010	3,977,564
營業毛利	1,165,198	843,058	650,918	760,263	978,418
營業損益	1,016,523	710,304	433,195	568,363	816,748
營業外收入及支出	118,170	181,419	87,647	113,643	(68,037)
稅前淨利	1,134,693	891,723	520,842	682,006	748,711
繼續營業單位本期淨利	1,068,361	782,535	444,704	607,727	613,989
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	1,068,361	782,535	444,704	607,727	613,989
本期其他綜合損益（稅後淨額）	(32,433)	(8,127)	2,351	9,529	-
本期綜合損益總額	1,035,928	774,408	447,055	617,256	613,989
淨利歸屬於母公司業主	1,035,928	774,408	447,055	617,256	613,989
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	1,035,928	774,408	447,055	617,256	613,989
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	3.21	2.35	1.34	1.83	1.84

註 1：105-109 年度財務報表均經會計師查核簽証。

(二)最近五年度簽證會計師及姓名及查核意見

年度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
105年度	安侯建業聯合會計師事務所	王清松、林恒昇	無保留意見
106年度	安侯建業聯合會計師事務所	王清松、林恒昇	無保留意見
107年度第一季至第三季	安侯建業聯合會計師事務所	王清松、林恒昇	無保留意見
107年度第四季	安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維、王清松	無保留意見
108年度	安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維、王清松	無保留意見
109年度	安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維、王清松	無保留意見

二、最近五年度財務分析

單位：新台幣仟元

分析項目（註 3） \ 年　度（註 1）		最近五年度財務資料（註 1）					當年度截至 110 年 03 月 31 日財務資料（註 2）
				107 年度(註 1)	108 年度	109 年度	
財務結構(%)	負債占資產比率(%)			27.64	39.59	48.37 (註 3)	47.89
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)			13,516.21	14,396.65	14,657.96	14,864.54
償債能力	流動比率(%)			354.49	250.01	177.95 (註 4)	180.34
	速動比率(%)			26.21	23.73	15.19 (註 4)	14.99
	利息保障倍數(次)			16.05	13.01	7.93 (註 4)	3.26
經營能力	應收款項週轉率(次)			51.61	30.41	45.02 (註 5)	12.85
	平均收現日數			7	12	8 (註 5)	28
	存貨週轉率(次)			0.21	0.13	0.16 (註 5)	0.02
	應付款項週轉率(次)			7.76	8.19	16.50 (註 5)	3.34
	平均銷貨日數			1,738	2,808	2,281	18,250
	不動產、廠房及設備週轉率(次)			47.94	34.06	47.83 (註 5)	8.35
	總資產週轉率(次)			0.23	0.16	0.18	0.02
獲利能力	資產報酬率（%）			2.78	3.63	3.22	0.41
	權益報酬率（%）			3.81	5.13	5.07	0.57
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註 7)			15.64	20.45	22.45	2.30
	純益率（%）			11.35	21.01	15.40 (註 6)	40.45
	每股盈餘（元）			1.34	1.83	1.84	0.21
現金流量	現金流量比率(%)			24.53	(35.13)	(31.13)	(0.14)
	現金流量允當比率(%)			306.29	47.27	(51.81) (註 7)	(24.34)
	現金再投資比率(%)			5.04	(25.64)	(32.26) (註 7)	(0.13)
槓桿度	營運槓桿度			1.21	1.13	1.03	1.65
	財務槓桿度			1.08	1.11	1.15	4.70
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）							

註 1:本公司 107 年度首次適用合併財務報表，編製說明請參閱個體報表說明。

(二)國際財務報導準則-財務分析(個體財務報表)

分析項目（註 3） ＼ 年　度（註 1）		最近五年度財務資料（註 1）				
		105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
財務結構(%)	負債占資產比率(%)	32.82	34.37	27.63	39.65	48.42 (註 3)
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	14,651.59	15,115.15	13,516.21	14,361.32	14,624.21
償債能力	流動比率(%)	293.12	278.36	353.38	249.39	177.55 (註 4)
	速動比率(%)	12.27	17.54	25.07	23.14	14.84 (註 4)
	利息保障倍數(次)	72.99	30.97	16.05	13.03	7.94 (註 4)
經營能力	應收款項週轉率(次)	67.53	32.78	51.61	30.41	45.03 (註 5)
	平均收現日數	5	11	7	12	8 (註 5)
	存貨週轉率(次)	0.21	0.11	0.21	0.13	0.16 (註 5)
	應付款項週轉率(次)	5.88	3.68	7.76	8.19	16.50 (註 5)
	平均銷貨日數	1,738	3,318	1,738	2,808	2,281
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	60.88	34.35	47.94	34.07	47.83 (註 5)
	總資產週轉率(次)	0.25	0.15	0.23	0.16	0.18
獲利能力	資產報酬率（％）	5.76	4.6	2.78	3.64	3.23
	權益報酬率（％）	9.28	6.72	3.81	5.15	5.09
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註 7)	34.09	26.79	13.01	20.49	22.49
	純益率（％）	22.30	29.14	11.35	21.05	15.43 (註 6)
	每股盈餘（元）	3.21	2.35	1.34	1.83	1.84
現金流量	現金流量比率(%)	(7.28)	12.19	24.63	(35.09)	(31.07)
	現金流量允當比率(%)	101.07	103.62	306.44	47.40	(51.68) (註 7)
	現金再投資比率(%)	(10.97)	0.39	5.11	(25.74)	(42.99) (註 7)
槓桿度	營運槓桿度	1.09	1.04	1.21	1.12	1.03
	財務槓桿度	1.01	1.04	1.08	1.11	1.15
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）						

註 1：105-109 年度之財務報表均經會計師查核簽証。

註 2：分析項目如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金佔不動產、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 Solvency

(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 Operating ability

(1)應收款項(包括應收帳款及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)平均收現金日數＝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(包括應付帳款及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)平均售貨日數＝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 Profitability
(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。
5.現金流量 Cash flow
(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)。
(6)槓桿度 Balance
營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益
財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)

註3：因購買土地致短期借款大幅增加，使流動負債及負債總額增加。
註4：購入土地存貨增加借款，使流動資產及資產總額增加。
註5：「宏普經貿」、「宏普世貿」、「宏普AMAX」、「宏普樂高」、「宏普PARK」、「宏普文德」、「文華麗舍」、「宏普之星」等成屋個案交屋入帳，「和苑三井花園飯店」及「宏普世貿」等提供本公司租賃收益使銷貨收入及成本增加，期未應收帳款較108年度減少所致。
註6：雖然本年度銷貨收入較108年度增加但相關銷貨成本及所得稅費用也增加，且本期因購入土地存貨致財務成本較108年大幅增加，使整體毛利下降。
註7：本年度購入土地存貨致財務成本增加及成屋交屋支付得稅增加致營業活動淨現金流量減少。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告：

本公司已設置審計委員會，故不適用。

四、審計委員會查核報告書

審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國一〇九年度營業報告書、財務報告及盈餘分配議案等，其中財務報告業經委託安侯建業聯合會計師事務所莊鈞維會計師與王清松會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報告及盈餘分配議案經本審計委員會查核，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之五及公司法第二百一十九條之規定，報告如上，敬請 鑒核。

宏普建設股份有限公司

審計委員會召集人：李碧淑

李 碧 淑

中　　華　　民　　國　　一 一 ○　　年　　五　　月 五 日

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會 計 師 查 核 報 告

宏普建設股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

宏普建設股份有限公司民國一○九年及一○八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達宏普建設股份有限公司民國一○九年及一○八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對宏普建設股份有限公司民國一○九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下:

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(十五)。

關鍵查核事項之說明：

宏普建設股份有限公司主要營業收入來源來自於房地銷售，其銷售客戶眾多且分散，且收入相關之控制多仰賴人工執行，故收入認列之測試為本會計師執行宏普建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括

- 比較收入認列政策與會計準則，以評估宏普建設股份有限公司所採用政策之適當性；
- 測試重要組成之收入，檢視銷售合約以確認其交易之真實性並確認收入認列時點是否符合政策與會計準則。

本會計師亦評估宏普建設股份有限公司收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。並核對房地銷售合約及交屋及產權完成移轉時點，及評估宏普建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理，以確認有無重大異常。

二、存貨評價

有關存貨評價會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨相關揭露請詳個體財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

在個體財務報表中，存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及銷售，其相關產品毛利可能受到影響，致存貨成本可能高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括

- 評估該公司存貨評估政策是否有因景氣循環或其他經濟法令等因素做出適當調整。
- 評估該公司提供之市價資料是否定期或不定期更新已符合經濟現況。
- 本會計師之查核程序，包括與相關管理階層討論市場近況及公司經營策略，並取得相關證明文據以確認評價之正確性。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估宏普建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算宏普建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

宏普建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對宏普建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使宏普建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為

該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致宏普建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成宏普建設股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對宏普建設股份有限公司民國一○九年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

莊鈞維

會計師：王清松

證券主管機關核准簽證文號：金管證審字第1040010193號(88)台財證(六)字第18311號

民國一一○年三月十七日

左營建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	109.12.31 金　額	%	108.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 867,114	4	1,137,864	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	4,268	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十五))	12,456	-	51,719	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十五))	44,863	-	67,624	-
1210	其他應收款-關係人(附註七)	2,067	-	1,392	-
1320	存貨(附註六(四)、八及九)	18,136,781	77	17,678,639	90
1410	預付款項(附註九)	520,403		164,193	1
1476	其他金融資產-流動(附註六(十五))	381,442	2	180,463	1
1479	其他流動資產-其他(附註九)	124,795	-	126,070	1
1480	取得合約之增額成本	149,490	1	118,360	-
	流動資產合計	20,239,411	86	19,530,592	99
	非流動資產：				
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	29,204	-	30,579	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	83,138	-	83,174	-
1760	投資性不動產(附註六(八)及八)	3,014,410	13	-	-
1920	存出保證金(附註九)	186,495	1	113,585	1
1990	其他非流動資產-其他	4,809	-	18,111	-
	非流動資產合計	3,318,056	14	245,449	1
	資產總計	**$ 23,557,467**	**100**	**19,776,041**	**100**

	負債及權益	109.12.31 金　額	%	108.12.31 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(九)及八)	$ 6,090,000	26	5,097,000	26
2110	應付短期票券(附註六(九)及八)	4,541,688	19	1,805,417	9
2130	合約負債(附註六(十五)及九)	532,085	2	465,106	3
2150	應付票據	24,128	-	29,924	-
2170	應付帳款	128,961	1	180,447	1
2200	其他應付款	56,139	-	210,727	1
2230	當期所得稅負債	7,220	-	2,744	-
2399	其他流動負債-其他	18,963	-	39,785	-
	流動負債合計	11,399,184	48	7,831,150	40
	非流動負債：				
2600	其他非流動負債	9,588	-	10,815	-
	負債總計	11,408,772	48	7,841,965	40
	權益：				
3110	普通股股本(附註六(十三))	3,328,087	14	3,328,087	17
3200	資本公積(附註六(十三))	2,042,348	9	2,042,348	10
	保留盈餘(附註六(十三))：				
3310	法定盈餘公積	1,917,660	8	1,856,887	9
3320	特別盈餘公積	-	-	9,529	-
3350	未分配盈餘	4,860,600	21	4,697,225	24
		6,778,260	29	6,563,641	33
	權益總計	12,148,695	52	11,934,076	60
	負債及權益總計	**$ 23,557,467**	**100**	**19,776,041**	**100**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司

綜合損益表

民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金　額	%	金　額	%
	營業收入：				
4300	租賃收入(附註六(十)(十五)及七)	$ 163,045	4	32,687	1
4511	營建收入(附註六(十五))	3,814,519	96	2,853,323	99
	銷貨收入淨額	3,977,564	100	2,886,010	100
	營業成本：				
5300	租賃成本	71,885	2	3,765	-
5510	營建成本	2,927,261	73	2,121,982	74
	營業成本	2,999,146	75	2,125,747	74
	營業毛利	978,418	25	760,263	26
	營業費用(附註六(十一)及七)：				
6100	推銷費用	114,130	3	150,550	5
6200	管理費用	47,540	1	41,350	1
	營業費用合計	161,670	4	191,900	6
	營業淨利	816,748	21	568,363	20
	營業外收入及支出(附註六(六)、(十七)及七)：				
7100	利息收入	7,191	-	2,310	-
7010	其他收入	68,561	2	49,266	2
7020	其他利益及損失	(34,631)	(1)	121,091	4
7050	財務成本	(107,783)	(3)	(56,662)	(2)
7060	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(1,375)	-	(2,362)	-
	營業外收入及支出合計	(68,037)	(2)	113,643	4
7900	稅前淨利	748,711	19	682,006	24
7951	減：所得稅費用(附註六(十二))	134,722	4	74,279	3
8200	本期淨利	613,989	15	607,727	21
	其他綜合損益：(附註六(十三))				
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8365	與待出售非流動資產(或處分群組)直接相關之權益	-	-	9,529	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	9,529	-
8500	本期綜合損益總額	**$ 613,989**	**15**	**617,256**	**21**
	每股盈餘(附註六(十四))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	**$ 1.84**		**1.83**	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	**$ 1.84**		**1.82**	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司

權益變動表

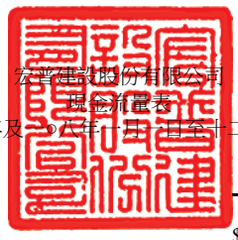
民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			合計	其他權益項目 與待出售非流動資產直接相關之損益	權益總額
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘			
民國一○八年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,812,417	-	4,476,306	6,288,723	(9,529)	11,648,864
本期淨利	-	-	-	-	607,727	607,727	-	607,727
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	9,529	9,529
本期綜合損益總額	-	-	-	-	607,727	607,727	-	617,256
提列法定盈餘公積	-	-	44,470	-	(44,470)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	9,529	(9,529)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(332,809)	(332,809)	-	(332,809)
處分採用權益法之子公司	-	765	-	-	-	-	-	765
民國一○八年十二月三十一日餘額	3,328,087	2,042,348	1,856,887	9,529	4,697,225	6,563,641	-	11,934,076
本期淨利	-	-	-	-	613,989	613,989	-	613,989
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	613,989	613,989	-	613,989
提列法定盈餘公積	-	-	60,773	-	(60,773)	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(9,529)	9,529	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(399,370)	(399,370)	-	(399,370)
民國一○九年十二月三十一日餘額	$ 3,328,087	2,042,348	1,917,660	-	4,860,600	6,778,260	-	12,148,695

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝



宏普建設股份有限公司

現金流量表

民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 748,711	682,006
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	25,872	2,779
攤銷費用	150	131
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(507)	(3,295)
利息費用	107,783	56,662
利息收入	(7,191)	(2,310)
股利收入	-	(423)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損(益)之份額	1,375	2,362
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(125)	-
處分投資性不動產利益	(2,002)	-
處分待出售非流動資產之淨損益	-	(138,618)
收益費損項目合計	125,355	(82,712)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,775	17,878
應收票據	39,263	(19,539)
應收帳款	22,761	(29,363)
其他應收款-關係人	(675)	(1,392)
存貨	(3,483,811)	(3,112,821)
預付款項	(356,210)	17,472
其他流動資產	1,275	4,532
取得合約之增額成本	(31,130)	(106,856)
其他金融資產	(200,979)	(178,233)
應付票據	(5,796)	(55,869)
應付帳款	(51,486)	(41,612)
其他應付款項	(154,084)	70,311
合約負債	66,979	264,137
其他流動負債	(20,822)	(1,327)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,169,940)	(3,172,682)
調整項目合計	(4,044,585)	(3,255,394)
營運產生之現金流出	(3,295,874)	(2,573,388)
收取之利息	7,191	2,310
支付之利息	(122,932)	(85,148)
支付所得稅	(130,246)	(91,968)
營業活動之淨現金流出	(3,541,861)	(2,748,194)
投資活動之現金流量：		
採用權益法之被投資公司減資退還股款	-	230,871
處分子公司	-	31,458
處分待出售非流動資產	-	170,532
取得不動產、廠房及設備	(2,828)	-
處分不動產、廠房及設備	285	-
存出保證金增加	(96,335)	(1,178,626)
存出保證金減少	23,425	1,166,983
處分投資性不動產	4,738	-
其他非流動資產減少	13,152	10,267
收取之股利	-	423
投資活動之淨現金流入(流出)	(57,563)	431,908
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	10,993,000	5,500,000
短期借款減少	(10,000,000)	(2,290,000)
應付短期票券增加	11,767,177	7,860,691
應付短期票券減少	(9,030,906)	(7,898,362)
其他非流動負債增加	(1,227)	3,563
發放現金股利	(399,370)	(332,809)
籌資活動之淨現金流入	3,328,674	2,843,083
本期現金及約當現金增加(減少)數	(270,750)	526,797
期初現金及約當現金餘額	1,137,864	611,067
期末現金及約當現金餘額	**$ 867,114**	**1,137,864**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一○九年及一○八年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

宏普建設股份有限公司(以下稱「本公司」) 於民國七十七年十月五日設立，於民國七十九年度由宏普建設有限公司變更組織為宏普建設股份有限公司，註冊地址為台北市大安區敦化南路二段71號21樓，另本公司於民國八十年三月二十三日經證管會核准公開發行，並於民國八十四年十二月二十一日經財政部證券管理委員會核准股票上市買賣。本公司主要營業項目為委託營造廠興建商業大樓及國民住宅之出租出售業務等。

本公司以民國九十三年七月十五日為合併基準日，採簡易合併方式與宏元投資股份有限公司合併，本公司為合併存續公司，宏元投資股份有限公司為合併之消滅公司，合併後以「宏普建設股份有限公司」為公司名稱。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一一○年三月十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一○九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一○年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革–第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修訂準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備–達到預定使用狀態前之價款」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列為損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內或；

(3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、聯合控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司之主要營業項目為興建商業大樓及國民住宅其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗；

2.主要為交易目的而持有該資產；

3.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其他限制者外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於本公司正常營業週期中清償者；

2.主要為交易目的而持有該負債；

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇按逐項工具基礎所作成。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。

本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(4)經營模式評估

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(5)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項產生之預期信用損失(或較短時間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約時間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額）。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過兩年時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(6)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存　　貨

本公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本與淨變現價值孰低法為評價基礎，惟於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，則提列備抵跌價損失。

正在進行之在建工程(包括土地及興建中工程)達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(八)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依本公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照本公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於租賃收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失，係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築　　3～55年

(2)其他設備　　4～8年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租　　賃

1.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十三)非金融資產減損

本公司於每一報導期日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及分類為待出售之非流動資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現今產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)收入認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依平均借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間其間隔所產生之貨幣時間價值非屬重大財務組成部分，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2.其他長期員工福利

本公司其他長期員工福利之淨義務係以員工當期或以前期間提供服務所賺得之未來福利金折算為現值計算。再衡量數係於產生認列為損益。

3.離職福利

離職福利係當本公司不再能撤銷該等福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列為費用。當離職福利不預期於報導日後十二個月內全部清償時，予以折現。

4.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定之支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十六)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款（包括不確定之稅務處理）不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。其金額係反映所得稅相關不確定性（若有）後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差亦不予認列遞延所得稅:

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者；

2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及

3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性（若有）。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十七)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括給與員工酬勞。

(十八)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場銷售狀況評估，市場實際銷售情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允

價值之輸入值是使用外部第三方資訊（例如經紀商或訂價服務機構），評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
零用金/庫存現金	$ 181	353
銀行存款	866,933	1,137,511
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 867,114**	**1,137,864**

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十八)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	109.12.31	108.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	**$ -**	**4,268**

本公司已於附註六(十八)揭露與金融工具相關之信用、貨幣、利率及價格暴險。

截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收票據	$ 12,456	51,719
應收帳款－按攤銷後成本衡量	44,863	67,624
合計	**$ 57,319**	**119,343**

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。本公司台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	民國109年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 57,319**	-	-

	民國108年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 119,343**	-	-

上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

其餘信用風險資訊請詳附註六(十八)。

(四)存　　貨

截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	109.12.31	108.12.31
待售房地	$ 318,078	4,166,584
在建土地	4,030,920	4,256,082
在建工程	1,640,473	1,845,082
營建用地	11,240,278	7,461,603
預付土地款	910,742	39,668
減:備抵跌價損失	(3,710)	(90,380)
	$ 18,136,781	**17,678,639**

民國一○九年度及一○八年度營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化金額分別為14,645千元及27,595千元。

民國一○九年及一○八年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為86,670千元及164,700千元，並已列報為銷貨成本減項。

(五)待出售非流動資產

本公司於民國一○七年十二月二十六日經董事會決議通過出售關聯企業股權。於民國一○八年度與關聯企業其他業主達成協議，於減資美金7,576千元後以美金6,224千元出售剩餘股份予關聯企業其他業主，截至民國一○八年十二月三十一日止，前述交易業已完成，相關款項業已收訖。其明細如下：

	108.12.31
採用權益法之投資	$ -
與該待出售非流動資產有關且認列於其他綜合損益之累積收益或費用與待出售非流動資產(或處分群組)直接相關之權益	-

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	109.12.31	108.12.31
子公司	$ 29,204	30,579

1.子公司

請參閱民國一○九年度合併財務報告。

2.擔保

民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

3.處分部分子公司股權但未喪失控制

本公司於民國一○八年六月二十八日處分川悅建設股份有限公司49%之股權，其處分價款為31,458千元。

本公司對上列子公司所有權權益之變動對歸屬於母公司業主權益之影響如下：

	108年度
	川悅建設股份有限公司
處分子公司股權之帳面金額	30,693
自非控制權益收取之對價	31,458
資本公積-實際處分子公司股權價格與帳面價值差額	(765)

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一○九年度及一○八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	$ 54,131	$ 65,703	16,717	136,551
增添	-	-	2,828	2,828
報廢	-	-	(2,505)	(2,505)
處分	-	-	(1,049)	(1,049)
民國109年12月31日餘額	**$ 54,131**	**$ 65,703**	**15,991**	**135,825**
民國108年1月1日餘額	$ 54,131	65,988	16,717	136,836
其他	-	(285)	-	(285)

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
民國108年12月31日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**16,717**	**136,551**
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	$ 7,869	32,810	12,698	53,377
折舊	-	1,246	1,458	2,704
報廢	-	-	(2,505)	(2,505)
處分	-	-	(889)	(889)
民國109年12月31日餘額	**$ 7,869**	**34,056**	**10,762**	**52,687**
民國108年1月1日餘額	$ 7,869	31,564	11,165	50,598
折舊	-	1,246	1,533	2,779
民國108年12月31日餘額	**$ 7,869**	**32,810**	**12,698**	**53,377**
帳面價值：				
民國109年12月31日	**$ 46,262**	**31,647**	**5,229**	**83,138**
民國108年12月31日	**$ 46,262**	**32,893**	**4,019**	**83,174**
民國108年1月1日	**$ 46,262**	**34,424**	**5,552**	**86,238**

1.擔　　保

民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(八)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總　　計
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	$ -	-	-
由存貨轉入	1,611,364	1,428,950	3,040,314
處分	(1,461)	(1,292)	(2,753)
民國109年12月31日餘額	**$ 1,609,903**	**1,427,658**	**3,037,561**
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	$ -	-	-
處分	-	(17)	(17)
折舊	-	23,168	23,168
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**23,151**	**23,151**
帳面金額：			
民國109年12月31日	**$ 1,609,903**	**1,404,507**	**3,014,410**
民國109年1月1日	**$ -**	**-**	**-**
公允價值：			
民國109年12月31日			**$ 7,758,917**
民國109年1月1日			**$ -**

投資性不動產之公允價值係以鄰近地區相似不動產平均市場價值扣除相關費用作為評價基礎。

(九)短期借款/應付短期票券

本公司短期借款之明細、條件與條款如下：

	109.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	1.35~1.69%	110	$ 5,590,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.35~1.36%	110	500,000
融資性商業本票	新台幣	0.35~1.29%	110	4,541,688
合　　計				**$ 10,631,688**
流　　動				$ 10,631,688
非 流 動				-
合　　計				**$ 10,631,688**

	108.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	1.50~1.86%	110	$ 4,787,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.66%	109	310,000
融資性商業本票	新台幣	0.50~1.50%	109	1,805,417
合　　計				**$ 6,902,417**
流　　動				$ 6,902,417
非 流 動				-
合　　計				**$ 6,902,417**

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十)營業租賃

本公司出租辦公室及車位，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	$ 174,429	60,050
一至二年	193,429	62,520
二至三年	182,208	48,713
三至四年	173,283	40,283
四至五年	155,021	17,833
五年以上	1,995,097	61,853
未折現租賃給付總額	**$ 2,873,467**	**291,252**

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

本公司民國一○九年度及一○八年度確定福利退休金辦法下之退休金費用皆　為32千元。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一○九年及一○八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,077千元及1,074千元，已提撥至勞工保險局。

(十二)所得稅

1.所得稅費用(利益)

本公司民國一○九年及一○八年度之所得稅費用明細如下：

		109年度	108年度
當期所得稅費用	$	134,722	74,279
遞延所得稅費用		-	-
繼續營業單位之所得稅費用	**$**	**134,722**	**74,279**

本公司民國一○九年及一○八年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	**$ 748,711**	**682,006**
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 149,742	136,401
免稅所得	(183,038)	(118,711)
土地增值稅	129,173	64,453
未分配盈餘加徵	5,549	9,826
其他	33,296	(17,690)
合　　計	**$ 134,722**	**74,279**

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

		109.12.31	108.12.31
可減除暫時性差異	$	73,792	79,744
課稅損失		172,933	143,603
	$	**246,725**	**223,347**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一○九年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一○四年度	34,844	民國一一四年度
民國一○六年度	14,183	民國一一六年度
民國一○七年度	386,349	民國一一七年度
民國一○八年度	102,463	民國一一八年度
民國一○九年度	326,826	民國一一九年度

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至一○七年度。

(十三)資本及其他權益

民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為4,300,000千元，每股面額10元，已發行普通股均為332,809千股。

本公司民國一○九年及一○八年度流通在外股數皆為332,809千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	$ 1,769,869	1,769,869
庫藏股票交易	26,353	26,353
處分子公司股權價格與帳面價值差額	765	765
合併溢額	217,538	217,538
公司債認股權	16,588	16,588
公司債利息補償金	11,235	11,235
	$ 2,042,348	**2,042,348**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。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。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，如尚有餘額應依法提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本資本總額時不再此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利；除依法另以公積分派外，公司無盈餘時，不得分派股息及紅利。

本公司為考量未來資金之需要及健全財務規劃以求永續發展，股東會得視實際需要決議全部或部份盈餘不與分配，公司遇有股東股利分派時，所發放之現金以不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之二十，其餘將辦理盈餘暨資本公積轉增資以股票發放之。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一○一年四月六日金管證發字第1010012865號函規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一○九年六月九日及民國一○八年六月十四日經股東常會決議民國一○八年度及一○七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 1.20	**399,370**	1.00	**332,809**

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議之盈餘分派案並無差異，業經本公司股東會決議呈報主管機關核准，相關資訊至公開資訊觀測站等管道查詢之。

3.其他權益(稅後淨額)

	與待出售非流動資產直接相關之權益
民國108年1月1日餘額	$ (9,529)
與待出售非流動資產直接相關權益	9,529
民國108年12月31日餘額	**$ -**

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一○九年及一○八年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為613,989千元及607,727千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為332,809千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 613,989**	**607,727**
普通股加權平均流通在外股數(基本)	**332,809**	**332,809**
基本每股盈餘	**$ 1.84**	**$ 1.83**

2.稀釋每股盈餘

民國一○九年及一○八年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為613,989千元及607,727千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為333,492千股及333,447千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	$ 613,989	607,727
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	**$ 613,989**	**607,727**

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	332,809	332,809
員工股票酬勞之影響	683	638
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	**333,492**	**333,447**
稀釋每股盈餘	**$ 1.84**	**$ 1.82**

(十五)客戶合約收入

1.收入之細分：

	109年度	108年度
主要地區市場：		
台灣	**$ 3,977,564**	**2,886,010**

主要產品／服務線：

	109年度	108年度
房地銷售	$ 3,814,519	2,853,323
不動產出租	163,045	32,687
	$ 3,977,564	**2,886,010**

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收帳款	$ 44,863	67,624	38,261
應收票據	12,456	51,719	32,180
合計	**$ 57,319**	**119,343**	**70,441**
合約負債-銷售房地	**$ 532,085**	**465,106**	**200,969**

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動情形。

3.本公司為預售建案之工程能順利興建交屋，而將上項合約負債所屬在建工程辦理信託登記，列於「其他金融資產–流動」科目項下。

	109.12.31	108.12.31
其他金融資產－流動	**$ 381,442**	**180,463**

截至民國一○九年十二月三十一日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。

4.上項合約負債-銷售房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

5.截至民國一○九年十二月三十一日止，本公司因預售而辦理預售價金信託之建案宏

普頤和及宏普中央公園之說明如下：

a.全案已售買賣合約書之帳列報表相符。

b.基準日應交付信託之金額，與實際應存匯入金額相符。

c.買方所支付之價金，委託人皆於當期存(匯)入專戶。

d.無延遲交付之情形。

(十六)董事酬勞

依本公司章程規定，每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞及董事酬勞，員工酬勞不得低於百分之一，如遇公司以員工酬勞轉作資本時得以股票發放之，董事酬勞不得高於百分之三。本公司如有以前年度累積虧損，於當年度有獲利須提撥員工酬勞前，應先彌補虧損，其餘額再依前項比例提撥，又員工酬勞以股票或現金發放時，發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。有關員工酬勞，董事酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。

本公司民國一○九年及一○八年度員工酬勞估列金額均為12,000千元，董事酬勞估列金額均為2,200千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一○九年及一○八年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一○九年度及一○八年度財務報告估列金額若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一一○年及一○九年度之損益。

(十七)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一○九年及一○八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	$ 6,947	1,594
其他利息收入	244	716
	$ 7,191	**2,310**

2.其他收入

本公司民國一○九年及一○八年度其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	$ -	423
違約金收入	52,971	37,798
其　　他	15,590	11,045
	$ 68,561	**49,266**

3.其他利益及損失

本公司民國一○九年及一○八年度其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	$ 507	3,295
處分不動產、廠房及設備利益	125	-
處分投資性不動產利益	2,002	-
處分待出售非流動資產之淨損益	-	138,618
外幣兌換損失	(32,584)	(14,121)
其　　他	(4,681)	(6,701)
	$ (34,631)	**121,091**

4.財務成本

本公司民國一○九年度及一○八年度財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用	$ 122,428	84,257
減：利息資本化	(14,645)	(27,595)
	$ 107,783	**56,662**
利息資本化利率區間	**1.04%~1.92%**	**1.42%~1.53%**

(十八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
109年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 5,590,000	5,630,715	3,624,427	2,006,288	-	-	-
無擔保銀行借款	500,000	501,481	501,481	-	-	-	-
商業本票	4,541,688	4,546,000	4,546,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	153,089	153,089	153,089	-	-	-	-
	$ 10,784,777	**10,831,285**	**8,824,997**	**2,006,288**	**-**	**-**	**-**

	帳面金額	合約現金流量	合約現金流量	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
108年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 4,787,000	4,851,102	936,906	2,025,109	1,889,087	-	-
無擔保銀行借款	310,000	313,186	2,566	310,620	-	-	-
商業本票	1,805,417	1,810,000	1,810,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	210,371	210,371	210,371	-	-	-	-
	$ 7,112,788	**7,184,659**	**2,959,843**	**2,335,729**	**1,889,087**	**-**	**-**

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	109.12.31			108.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ 21,767	28.48	619,918	21,578	29.98	646,909

(2)敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一○九年及一○八年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值10%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一○九年度及一○八年度之稅前淨利將分別增加或減少61,992千元及64,691千元。

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%／50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一○九年度及一○八年度之淨利將減少或增加43,858千元及26,618千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	109年度		108年度	
報導日證券價格	其他綜合損益稅後金額	稅後損益	其他綜合損益稅後金額	稅後損益
上漲3%	$ -	-	-	128
下跌3%	$ -	-	-	(128)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之 非衍生金融資產	$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	867,114	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	57,319	-	-	-	-
其他金融資產-流動	381,442	-	-	-	-
小　計	1,305,875	-	-	-	-
合　　計	$ 1,305,875	-	-	-	-

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 6,090,000	-	-	-	-
應付短期票券	4,541,688	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	153,089	-	-	-	-
其他應付款	56,139	-	-	-	-
小計	$ 10,840,916	-	-	-	-
合　　計	$ 10,840,916	-	-	-	-

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 4,268	4,268	-	-	4,268
放款及應收款					
現金及約當現金	1,137,264	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	119,343	-	-	-	-
其他金融資產-流動	180,463	-	-	-	-
小　計	1,437,070	-	-	-	-
合　　計	$ 1,441,338	4,268	-	-	4,268
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 5,097,000	-	-	-	-
應付短期票券	1,805,417	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	210,371	-	-	-	-
其他應付款	210,727	-	-	-	-
小計	$ 7,323,515	-	-	-	-
合　　計	$ 7,323,515	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得

金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

(十九)財務風險管理

1.概　　要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之審計委員會監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

3.信用風險

信用風險係本公司金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司證券投資。

(1)投　　資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部資金課及總經理室投資管理組衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(2)保　　證

截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,900,800千元及5,311,000千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

本公司主要營業活動皆以台幣計價銷售或採購，故未有匯率風險。

(2)利率風險

本公司之政策係借款利率採機動利率，利率之決定係依據市場機制與金融機構協商，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

(二十)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含本公司之股本、資本公積及保留盈餘。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

	109.12.31	**108.12.31**
負債總額	$ 11,408,772	7,841,965
減：現金及約當現金	(867,114)	(1,137,864)
淨負債	**$ 10,541,658**	**6,704,101**
權益總額	**$ 12,148,695**	**11,934,076**
負債資本比率	**86.77%**	**56.17%**

截至民國一○九年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	**與本公司之關係**
段津華	本公司之董事長
一吉營造股份有限公司	本公司之關聯企業
新北建設股份有限公司	本公司之關聯企業
川悅建設股份有限公司	本公司之子公司
財團法人宏普社會福利慈善事業基金會	本公司之其他關係人

(二)與關係人間重大交易事項

1.背書保證

本公司向金融機構借款，由董事長擔任連帶保證人及本票共同人或保證人。

2.租賃

關聯企業向本公司承租辦公室並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂五年期租賃合約，合約總價值為331千元。民國一○九年度及一○八年度租金收入分別為61千元及114千元，截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日止，該款項業已收訖。

3.其他

本公司於民國一○六年六月間，與新北建設股份有限公司協議共同興建建案012310247，協議約定本公司占該建案之比例為33.9%。並向該公司應分攤成本之6%收取管理費。民國一○九年一月一日至十二月三十一日管理費收入金額為8,777千元，截至民國一○九年十二月三十一日產生之應收款項1,721千元，列於「其他應收款-關係人」科目項下。

本公司於民國一○九年度及一○八年度提供子公司管理服務之收入分別為346千元及1,392千元，截至一○九年及一○八年十二月三十一日產生之應收款項分別為346千元及1,392千元，列於「其他應收款－關係人」科目項下。

本公司民國一○九年度及一○八年度捐贈予財團法人宏普社會福利慈善事業基金會之金額分別為1,000千元及1,200千元。

(三)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 11,620	8,651
退職後福利	309	234
其他長期福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	$ 11,929	**8,885**

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
在建土地	發行短期票券及短期借款	$ 3,992,014	4,256,082
營建用地	發行短期票券及短期借款	9,210,369	5,021,910
待售房地	發行短期票券及短期借款	-	1,746,764
不動產廠房及設備	發行短期票券	77,909	79,155
投資性不動產	發行短期票券及短期借款	3,014,410	-
		$ 16,294,702	**11,103,911**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國一○九年十二月三十一日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票為12,515,800千元。

本公司截至民國一○九年十二月三十一日止，本公司因營建工程之合約總價為1,297,602千元，累積已付金額為179,432千元，列於「存貨」科目項下。

本公司截至民國一○九年十二月三十一日止已簽訂銷售房地合約總價款為3,586,183千元，累積已收金額為532,085千元，列於「合約負債」科目項下。

本公司截至民國一○九年十二月三十一日止，因預付土地款之合約價值為1,790,000千元，累積已付金額895,000千元，列於「存貨」科目項下。

本公司截至民國一○九年十二月三十一日止,為增加建物坪效而購入之容積權利之合約價款為721,561千元，累積已付金額395,359千元，列於「預付款項」科目項下。

本公司於民國九十九年六月間及一○○年九月間，分別與非關係人楊小姐等六人及潘先生等四人簽訂「061120014」案合建契約，截至民國一○九年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計11,390千元，列於「存出保證金」科目項下。

本公司於民國一○三年五月及一○四年七月間，與非關係人林先生等九人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一○九年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計121,234千元，列於「其他流動資產–其他」科目項下。

本公司於民國一○九年十月、十一月及十二月間，與非關係人陳先生等九人簽訂「032310150」案合建契約，截至民國一○九年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計49,052千元，列於「存出保證金」科目項下。

本公司委託國際票券金融(股)公司保證發行商業本票，並以敦南辦公室作為質押資產，依合約規定該固定資產投保之火災損失指定受益人為國際票券金融(股)公司。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	109年度			108年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合　計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合　計
員工福利費用						
薪資費用	8,711	25,775	34,486	11,134	26,441	37,575
勞健保費用	586	1,870	2,456	701	1,658	2,359
退休金費用	368	741	1,109	446	660	1,106
董事酬金	-	2,839	2,839	-	2,714	2,714
其他員工福利費用	205	539	744	240	498	738
折舊費用	23,168	2,704	25,872	-	2,779	2,779
攤銷費用	-	150	150	-	131	131

本公司民國一○九年及一○八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	29	29
未兼任員工之董事人數	3	3
平均員工福利費用	$ 1,492	1,607
平均員工薪資費用	$ 1,326	1,445
平均員工薪資費用調整情形	-8.24%	10.05%
監察人酬金	$ -	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞不得低於百分之一，董事酬勞不得高於百分之三，本公司考量必須兼顧股東及員工權益，針對董事及經理人設置薪資報酬委員會，訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策及制度、標準與結構；針對員工係透過提供公司同仁具市場競爭力之整體薪酬，以吸引及留任優秀人才。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一○九年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	或出資情形	持股比率	公允市價	
宏普建設	華映	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	23,599	-	-	-	
宏普建設	NEOMAGIC(NMGC)	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	10,659	-	-	-	
宏普建設	HORIZON VENTURE FUND I.L.P.	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產－非流動	-	-	1.21 %	-	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣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新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	營建用地	109.03.27	1,096,631	1,096,631	自然人14人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	營建用地	109.07.06	664,032	664,032	自然人12人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	營建用地	109.08.21	1,430,420	1,430,420	自然人5人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	預付土地款	109.09.23	1,790,000	895,000	自然人3人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	營建用地	109.09.24	676,401	676,401	自然人25人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一○九年度本公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
宏普建設	川悅建設股份有限公司	台北市	不動產開發業務	32,742	32,742	3,060,000	51.00%	29,204	(2,696)	(1,375)	

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
華展投資股份有限公司	59,078,745	17.75%
富達投資股份有限公司	54,701,040	16.43%

十四、部門資訊：無。

六、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

會 計 師 查 核 報 告

宏普建設股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

宏普建設股份有限公司及其子公司民國一○九年及一○八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達合併公司民國一○九年及一○八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

其他事項

宏普建設股份有限公司已編製民國一○九年及一○八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一○九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下:

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)收入認列;收入相關揭露請詳合併財務報告附註六(十四)。

關鍵查核事項之說明：

合併公司主要營業收入來源來自於房地銷售，其銷售客戶眾多且分散，且收入相關之控制多仰賴人工執行，故收入認列之測試為本會計師執行合併公司合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括

- 比較收入認列政策與會計準則，以評估合併公司所採用政策之適當性；
- 測試重要組成之收入，檢視銷售合約以確認其交易之真實性並確認收入認列時點是否符合政策與會計準則。

本會計師亦評估合併公司收入認列政策之揭露及其他揭露資訊之適當性。並核對房地銷售合約及交屋及產權完成移轉時點，及評估合併公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理，以確認有無重大異常。

二、存貨評價

有關存貨評價會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

在合併財務報表中，存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令及景氣循環，影響不動產市場之成交量及銷售，其相關產品毛利可能受到影響，致可能產生存貨成本可能高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括

- 評估該公司存貨評估政策是否有因景氣循環或其他經濟法令等因素做出適當調整。
- 評估該公司提供之市價資料是否定期或不定期更新已符合經濟現況。
- 本會計師之查核程序，包括與相關管理階層討論市場近況及公司經營策略，並取得相關證明文據以確認評價之正確性。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估合併公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算宏普建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

合併公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對合併公司內部控制之有效性表示意見。

3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使合併公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國一○九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

證券主管機關 ： 金管證審字第1040010193號

核准簽證文號 (88)台財證(六)字第18311號

民國 一一○ 年 三 月 十七 日

宏普建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	109.12.31 金額	%	108.12.31 金額	%		負債及權益	109.12.31 金額	%	108.12.31 金額	%
	流動資產：						**流動負債：**				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 904,677	4	1,183,231	6	2100	短期借款(附註六(八)及八)	$ 6,090,000	26	5,097,000	26
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	4,268	-	2110	應付短期票券(附註六(八)及八)	4,541,688	19	1,805,417	9
						2130	合約負債(附註六(十四)及九)	532,085	2	465,106	3
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十四))	12,456	-	51,719	-	2150	應付票據	24,128	-	29,924	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十四))	44,863	-	67,624	-	2170	應付帳款	128,961	1	180,447	1
1210	其他應收款-關係人(附註七)	1,721	-	-	-	2200	其他應付款	56,610	-	211,173	1
1320	存貨(附註六(四)、八及九)	18,144,071	77	17,681,938	89	2230	當期所得稅負債	7,220	-	2,744	-
1410	預付款項(附註九)	522,725	2	166,415	1	2399	其他流動負債-其他	18,932	-	39,752	-
1476	其他金融資產-流動(附註六(十四)及九)	381,442	2	180,463	1		**流動負債合計**	11,399,624	48	7,831,563	40
1479	其他流動資產-其他(附註九)	124,795	-	126,072	1		**非流動負債：**				
1480	取得合約之增額成本	149,490	1	118,360	1	2600	其他非流動負債	9,588	-	10,815	-
	流動資產合計	20,286,240	86	19,580,090	99		**負債總計**	11,409,212	48	7,842,378	40
	非流動資產：						**權益：**				
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	83,138	-	83,174	-	3110	普通股股本(附註六(十二))	3,328,087	14	3,328,087	17
1760	投資性不動產(附註六(七)及八)	3,014,410	13	-	-	3200	資本公積(附註六(十二))	2,042,348	9	2,042,348	10
1920	存出保證金(附註九)	196,495	1	123,585	1		保留盈餘(附註六(十二))：				
1990	其他非流動資產-其他	5,683	-	18,985	-	3310	法定盈餘公積	1,917,660	8	1,856,887	9
	非流動資產合計	3,299,726	14	225,744	1	3320	特別盈餘公積	-	-	9,529	-
						3350	未分配盈餘	4,860,600	21	4,697,225	24
								6,778,260	52	6,563,641	33
							歸屬於母公司業主之權益合計	12,148,695	52	11,934,076	60
							非控股權益	28,059	-	29,380	-
						36XX	**權益總計**	12,176,754	52	11,963,456	60
	資產總計	**$ 23,585,966**	**100**	**19,805,834**	**100**		**負債及權益總計**	**$ 23,585,966**	**100**	**19,805,834**	**100**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		109年度		108年度	
		金　額	%	金　額	%
	營業收入：				
4300	租賃收入(附註六(九)(十四)及七)	$ 162,931	4	32,573	1
4511	營建收入(附註六(十四))	3,814,519	96	2,853,323	99
	銷貨收入淨額	3,977,450	100	2,885,896	100
	營業成本：				
5300	租賃成本	71,885	2	3,765	-
5510	營建成本	2,927,261	74	2,121,982	74
	營業成本	2,999,146	76	2,125,747	74
	營業毛利	978,304	24	760,149	26
	營業費用：(附註六(十)及七)				
6100	推銷費用	114,130	3	150,550	5
6200	管理費用	49,779	1	43,533	1
	營業費用合計	163,909	4	194,083	6
	營業淨利	814,395	20	566,066	20
	營業外收入及支出(附註六(十六)及七)：				
7100	利息收入	7,195	-	2,324	-
7010	其他收入	68,214	2	47,874	2
7020	其他利益及損失	(34,631)	(1)	121,091	4
7050	財務成本	(107,783)	(3)	(56,662)	(2)
	營業外收入及支出合計	(67,005)	(2)	114,627	4
7900	**稅前淨利**	747,390	18	680,693	24
7951	**減：所得稅費用(附註六(十一))**	134,722	3	74,279	2
8200	**本期淨利**	612,668	15	606,414	21
	其他綜合損益(附註六(十二))				
8360	**後續可能重分類至損益之項目：**				
8365	與待出售非流動資產(或處分群組)直接相關之權益	-	-	9,529	-
8399	減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300	**其他綜合損益(稅後淨額)**	-	-	9,529	-
8500	**本期綜合損益總額**	**$ 612,668**	**15**	**615,943**	**21**
	淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	613,989	15	607,727	21
8620	非控制權益	(1,321)	-	(1,313)	-
	本期淨利	**$ 612,668**	**15**	**606,414**	**21**
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	613,989	15	617,256	21
8720	非控制權益	(1,321)	-	(1,313)	-
	本期綜合損益總額	**$ 612,668**	**15**	**615,943**	**21**
	每股盈餘(附註六(十三))				
	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**1.84**		**1.83**
	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	**$**	**1.84**		**1.82**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益									
			保留盈餘				其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	與待出售非流動資產直接相關之權益	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
民國一○八年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,812,417	-	4,476,306	6,288,723	(9,529)	11,648,864	-	11,648,864
本期淨利	-	-	-	-	607,727	607,727	-	607,727	(1,313)	606,414
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	9,529	9,529	-	9,529
本期綜合損益總額	-	-	-	-	607,727	607,727	-	617,256	(1,313)	615,943
提列法定盈餘公積	-	-	44,470	-	(44,470)	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	9,529	(9,529)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(332,809)	(332,809)	-	(332,809)	-	(332,809)
非控制權益增減	-	765	-	-	-	-	-	765	30,693	31,458
民國一○八年十二月三十一日餘額	**3,328,087**	**2,042,348**	**1,856,887**	**9,529**	**4,697,225**	**6,563,641**	**-**	**11,934,076**	**29,380**	**11,963,456**
本期淨利	-	-	-	-	613,989	613,989	-	613,989	(1,321)	612,668
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	613,989	613,989	-	613,989	(1,321)	612,668
提列法定盈餘公積	-	-	60,773	-	(60,773)	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(9,529)	9,529	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(399,370)	(399,370)	-	(399,370)	-	(399,370)
民國一○九年十二月三十一日餘額	**$ 3,328,087**	**2,042,348**	**1,917,660**	**-**	**4,860,600**	**6,778,260**	**-**	**12,148,695**	**28,059**	**12,176,754**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　**經理人：段津華**　　**會計主管：劉寶姝**

宏普建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一○九年及一○八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 747,390	680,693
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	25,872	2,779
攤銷費用	150	131
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(507)	(3,295)
利息費用	107,783	56,662
利息收入	(7,195)	(2,324)
股利收入	-	(423)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(125)	-
處分投資性不動產利益	(2,002)	-
處分待出售非流動資產之淨損益	-	(138,618)
收益費損項目合計	123,976	(85,088)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,775	17,878
應收票據	39,263	(19,539)
應收帳款	22,761	(29,363)
其他應收款-關係人	(1,721)	-
存貨	(3,487,802)	(3,113,114)
預付款項	(356,310)	17,455
其他流動資產	1,277	4,535
其他金融資產	(200,979)	(178,233)
取得合約之增額成本	(31,130)	(106,856)
應付票據	(5,796)	(55,869)
應付帳款	(51,486)	(41,612)
其他應付款項	(154,059)	69,359
合約負債	66,979	264,137
其他流動負債	(20,820)	(1,286)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,175,048)	(3,172,508)
調整項目合計	(4,051,072)	(3,257,596)
營運產生之現金流出	(3,303,682)	(2,576,903)
收取之利息	7,195	2,324
支付之利息	(122,932)	(85,148)
支付所得稅	(130,246)	(91,968)
營業活動之淨現金流出	(3,549,665)	(2,751,695)
投資活動之現金流量：		
採用權益法之被投資公司減資退還股款	-	230,871
處分子公司	-	31,458
處分待出售非流動資產	-	170,532
取得不動產、廠房及設備	(2,828)	-
處分不動產、廠房及設備	285	-
存出保證金增加	(96,335)	(1,178,626)
存出保證金減少	23,425	1,166,983
處分投資性不動產	4,738	-
其他非流動資產減少	13,152	10,267
收取之股利	-	423
投資活動之淨現金流入(流出)	(57,563)	431,908
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	10,993,000	5,500,000
短期借款減少	(10,000,000)	(2,290,000)
應付短期票券增加	11,767,177	7,860,691
應付短期票券減少	(9,030,906)	(7,898,362)
其他非流動負債增加(減少)	(1,227)	3,563
發放現金股利	(399,370)	(332,809)
籌資活動之淨現流入	3,328,674	2,843,083
本期現金及約當現金增加(減少)數	(278,554)	523,296
期初現金及約當現金餘額	1,183,231	659,935
期末現金及約當現金餘額	**$ 904,677**	**1,183,231**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　**經理人：段津華**　　**會計主管：劉寶姝**

宏普建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一○九年及一○八年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

宏普建設股份有限公司(以下稱「本公司」) 於民國七十七年十月五日設立，於民國七十九年度由宏普建設有限公司變更組織為宏普建設股份有限公司，註冊地址為台北市大安區敦化南路二段71號21樓，另本公司於民國八十年三月二十三日經證管會核准公開發行，並於民國八十四年十二月二十一日經財政部證券管理委員會核准股票上市買賣。本公司民國一○九年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)。合併公司主要營業項目為委託營造廠興建商業大樓及國民住宅之出租出售業務等。

本公司以民國九十三年七月十五日為合併基準日，採簡易合併方式與宏元投資股份有限公司合併，本公司為合併存續公司，宏元投資股份有限公司為合併之消滅公司，合併後以「宏普建設股份有限公司」為公司名稱。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一○年三月十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一○九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一○年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革–第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修訂準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備–達到預定使用狀態前之價款」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體（即子公司）。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包括：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			109.12.31	108.12.31	
本公司	川悅建設(股)公司	住宅及大樓開發	51%	51%	民國一○八年六月處分49%股權

(四)外　　幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損一：

(1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；

(2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或

(3)合格之現金流量避險於避險有限範圍內。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司之主要營業項目為興建商業大樓及國民住宅其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗。

2.主要為交易目的而持有該資產。

3.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其他限制者外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1.預期將於正常營業週期中清償該負債；

2.主要為交易目的而持有該負債；

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於合併公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產，合併公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。

合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(4)經營模式評估

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(5)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項產生之預期信用損失(或較短時間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額）。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過兩年時

沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存　　貨

合併公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建

工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本與淨變現價值孰低法為評價基礎，惟於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，則提列備抵跌價損失。

正在進行之在建工程(包括土地及興建中工程)達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(九)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

無形資產及不動產、廠房及設備分類為待出售時，即不再提列折舊或攤銷。此外，採用權益法認列之關聯企業分類為待出售時，即停止採用權益法。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於租賃收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失，係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列為損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築　　3～55年

(2)其他設備　　4～8年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租　　賃

1.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十三)非金融資產減損

合併公司於每一報導期日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及分類為待出售之非流動資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現今產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十四)收入認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依平均借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間其間隔所產生之貨幣時間價值非屬重大財務組成部分，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2.其他長期員工福利

合併公司其他長期員工福利之淨義務係以員工當期或以前期間提供服務所賺得之未來福利金折算為現值計算。再衡量數係於產生認列為損益。

3.離職福利

離職福利係當合併公司不再能撤銷該等福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列為費用。當離職福利不預期於報導日後十二個月內全部清償時，予以折現。

4.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定之支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十六)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

合併公司判斷與所得稅相關之利息或罰款（包括不確定之稅務處理）不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性（若有）後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差亦不予認列遞延所得稅：

1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者；

2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及

3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性（若有）。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十七)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括給與員工酬勞。

(十八)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場銷售狀況評估，市場實際銷售情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊（例如經紀商或訂價服務機構），評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
零用金/庫存現金	$ 181	353
銀行存款	904,496	1,182,878
合併現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 904,677**	**1,183,231**

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十七)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	109.12.31	108.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	**$ -**	**4,268**

合併公司已於附註六(十七)揭露與金融工具相關之信用、貨幣、利率及市場暴險。截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收票據	$ 12,456	51,719
應收帳款－按攤銷後成本衡量	44,863	67,624
合計	**$ 57,319**	**119,343**

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司台灣地區應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	民國109年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 57,319	-	-

	民國108年12月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	$ 119,343	-	-

上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

其餘信用風險資訊請詳附註六(十七)。

(四)存　　貨

民國一○九年及一○八年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	109.12.31	108.12.31
待售房地	$ 318,078	4,166,584
在建土地	4,030,920	4,256,082
在建工程	1,647,763	1,848,381
營建用地	11,240,278	7,461,603
預付土地款	910,742	39,668
減:備抵跌價損失	(3,710)	(90,380)
	$ 18,144,071	17,681,938

民國一○九年度及一○八年度營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化金額分別為14,645千元及27,595元。

民國一○九年及一○八年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為86,670千元及164,700千元，並已列報為銷貨成本減項。

(五)待出售非流動資產

合併公司於民國一○七年十二月二十六日經董事會決議通過出售關聯企業股權，於民國一○八年度與關聯企業其他業主達成協議，於減資美金7,576千元後以美金6,224千元出售剩餘股份予關聯企業其他業主，截至民國一○八年十二月三十一日止，前述交易業已完成，相關款項業已收訖。其明細如下：

	108.12.31
採用權益法之投資	$ -
與該待出售非流動資產有關且認列於其他綜合損益之累積收益或費用	
與待出售非流動資產(或處分群組)直接相關之權益	$ -

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一○九年及一○八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	$ 54,131	$ 65,703	16,717	136,551
增添	-	-	2,828	2,828
報廢	-	-	(2,505)	(2,505)
處分	-	-	(1,049)	(1,049)
民國109年12月31日餘額	**$ 54,131**	**$ 65,703**	**15,991**	**135,825**
民國108年1月1日餘額	$ 54,131	65,988	16,717	136,836
其他	-	(285)	-	(285)
民國108年12月31日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**16,717**	**136,551**
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	$ 7,869	32,810	12,698	53,377
折舊	-	1,246	1,458	2,704
報廢	-	-	(2,505)	(2,505)
處分	-	-	(889)	(889)
民國109年12月31日餘額	**$ 7,869**	**34,056**	**10,762**	**52,687**
民國108年1月1日餘額	$ 7,869	31,564	11,165	50,598
折舊	-	1,246	1,533	2,779
民國108年12月31日餘額	**$ 7,869**	**32,810**	**12,698**	**53,377**
帳面價值：				
民國109年12月31日	**$ 46,262**	**31,647**	**5,229**	**83,138**
民國108年12月31日	**$ 46,262**	**32,893**	**4,019**	**83,174**
民國108年1月1日	**$ 46,262**	**34,424**	**5,552**	**86,238**

1.擔　　保

民國一○九年及一○八年十二月三十一日，合併公司之不動產、廠房及設備提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	$ -	-	-
由存貨轉入	1,611,364	1,428,950	3,040,314
處分	(1,461)	(1,292)	(2,753)
民國109年12月31日餘額	**$ 1,609,903**	**1,427,658**	**3,037,561**
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	$ -	-	-
處分	-	(17)	(17)
折舊	-	23,168	23,168
民國109年12月31日餘額	**$ -**	**23,151**	**23,151**
帳面金額：			
民國109年12月31日	**$ 1,609,903**	**1,404,507**	**3,014,410**
民國109年1月1日	**$ -**	-	-
公允價值：			
民國109年12月31日			**$ 7,758,917**
民國109年1月1日			-

投資性不動產之公允價值係以鄰近地區相似不動產平均市場價值扣除相關費用作為評價基礎。

(八)短期借款/應付短期票券

合併公司短期借款之明細、條件與條款如下：

	109.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	1.35~1.69%	110	$ 5,590,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.35~1.36%	110	500,000
融資性商業本票	新台幣	0.35~1.29%	110	4,541,688
合　計				**$ 10,631,688**
流　動				$ 10,631,688
非 流 動				-
合　計				**$ 10,631,688**

	108.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	1.50~1.86%	110	$ 4,787,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.66%	109	310,000
融資性商業本票	新台幣	0.50~1.50%	109	1,805,417
合　　計				**$ 6,902,417**
流　　動				$ 6,902,417
非 流 動				-
合　　計				**$ 6,902,417**

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)營業租賃

合併公司出租辦公室及車位，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	$ 174,315	59,936
一至二年	193,315	62,406
二至三年	182,170	48,599
三至四年	173,283	40,244
四至五年	155,021	17,833
五年以上	1,995,097	61,853
未折現租賃給付總額	**$ 2,873,201**	**290,871**

(十)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司民國一○九年及一○八年度確定福利退休金辦法下之退休金費用皆為32千元。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一○九年度及一○八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,176千元及1,172千元，已提撥至勞工保險局。

(十一)所得稅

1.所得稅費用(利益)

合併公司民國一○九年及一○八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用	$ 134,722	74,279
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	**$ 134,722**	**74,279**

合併公司民國一○九年及一○八年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	**$ 747,390**	**680,693**
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 149,478	136,138
免稅所得	(183,038)	(118,711)
土地增值稅	129,173	64,453
未分配盈餘加徵	5,549	9,826
其他	33,560	(17,427)
合　　計	**$ 134,722**	**74,279**

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	109.12.31	108.12.31
可減除暫時性差異	$ 73,792	79,744
課稅損失	174,042	144,604
	$ 247,834	**224,348**

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一○九年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一○四年度	34,844	民國一一四年度
民國一○五年度	555	民國一一五年度
民國一○六年度	14,354	民國一一六年度
民國一○七年度	386,954	民國一一七年度
民國一○八年度	106,138	民國一一八年度
民國一○九年度	327,365	民國一一九年度

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至一○七年度。

(十二)資本及其他權益

民國一○九年及一○八年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為4,300,000千元，每股面額10元，已發行普通股均為332,809千股。

本公司民國一○九年及一○八年度流通在外股數皆為332,809千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	$ 1,769,869	1,769,869
庫藏股票交易	26,353	26,353
處分子公司股權價格與帳面價值差額	765	765
合併溢額	217,538	217,538
公司債認股權	16,588	16,588
公司債利息補償金	11,235	11,235
	$ 2,042,348	**2,042,348**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。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。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，如尚有餘額應依法提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本資本總額時，不再此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利；除依法另以公積分派外，公司無盈餘時，不得分派股息及紅利。

本公司為考量未來資金之需要及健全財務規劃以求永續發展，股東會得視實際需要決議全部或部份盈餘不與分配，公司遇有股東股利分派時，所發放之現金以不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之二十，其餘將辦理盈餘暨資本公積轉增資以股票發放之。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一○一年四月六日金管證發字第1010012865號函規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差

額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一○九年六月九日及民國一○八年六月十四日經股東常會決議民國一○八年度及一○七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 1.20	399,370	1.00	332,809

上述盈餘分配情形與本公司董事會決議之盈餘分派案並無差異，業經本公司股東會決議呈報主管機關核准，相關資訊至公開資訊觀測站等管道查詢之。

3.其他權益(稅後淨額)

	與待出售非流動資產直接相關之權益
民國108年1月1日餘額	$ (9,529)
與待出售非流動資產直接相關權益	9,529
民國108年12月31日餘額	$ -

(十三)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一○九年及一○八年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為613,989千元及607,727千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為332,809千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	$ 613,989	607,727
普通股加權平均流通在外股數(基本)	332,809	332,809
基本每股盈餘	$ 1.84	1.83

2.稀釋每股盈餘

民國一○九年及一○八年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為613,989千元及607,727千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為333,492千股及333,447千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	$ 613,989	607,727
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	**$ 613,989**	**607,727**

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	332,809	332,809
員工股票酬勞之影響	683	638
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	**333,492**	**333,447**
稀釋每股盈餘	**$ 1.84**	**1.82**

(十四)客戶合約收入

1.收入之細分：

	109年度	108年度
主要地區市場		
台灣	**$ 3,977,450**	**2,885,896**

主要產品／服務線

	109年度	108年度
房地銷售	$ 3,814,519	2,853,323
不動產出租	162,931	32,573
	$ 3,977,450	**2,885,896**

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收帳款	$ 44,863	67,624	38,261
應收票據	12,456	51,719	32,180
合計	**$ 57,319**	**119,343**	**70,441**
合約負債-銷售房地	**$ 532,085**	**465,106**	**200,969**

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，並無其他重大變動情形。

3.合併公司為預售建案之工程能順利興建交屋，而將上項合約負債所屬在建工程辦理信託登記，列於「其他金融資產–流動」科目項下。

	109.12.31	108.12.31
其他金融資產－流動	**$ 381,442**	**180,463**

截至民國一○九年十二月三十一日止，合併公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建

物第一次所有權登記止。

4.上項合約負債-銷售房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

5.截至民國一○九年十二月三十一日止，本公司因預售而辦理預售價金信託之建案宏普頤和及宏普中央公園之說明如下：

a.全案已售買賣合約書之帳列報表相符。

b.基準日應交付信託之金額，與實際應存匯入金額相符。

c.買方所支付之價金，委託人皆於當期存(匯)入專戶。

d.無延遲交付之情形。

(十五)董事酬勞

依本公司章程規定，每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞及董事酬勞，員工酬勞不得低於百分之一，如遇公司以員工酬勞轉作資本時得以股票發放之，董事酬勞不得高於百分之三。本公司如有以前年度累積虧損，於當年度有獲利須提撥員工酬勞前，應先彌補虧損，其餘額再依前項比例提撥，又員工酬勞以股票或現金發放時，發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。有關員工酬勞，董事酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。

本公司民國一○九年及一○八年度員工酬勞估列金額均為12,000千元，董事酬勞估列金額均為2,200千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一○九年及一○八年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一○九年度及一○八年度財務報告估列金額若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一一○年及一○九年度之損益。

(十六)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一○九年及一○八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	$ 6,951	1,598
其他利息收入	244	726
	$ 7,195	**2,324**

2.其他收入

合併公司民國一○九年及一○八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
股利收入	$ -	423
違約金收入	52,971	37,798
其　　他	15,243	9,653
	$ 68,214	**47,874**

3.其他利益及損失

合併公司民國一○九年及一○八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	$ 507	3,295
處分不動產、廠房及設備利益	125	-
處分投資性不動產利益	2,002	-
處分待出售非流動資產之淨損益	-	138,618
外幣兌換損失	(32,584)	(14,121)
其　　他	(4,681)	(6,701)
	$ (34,631)	**121,091**

4.財務成本

合併公司民國一○九年及一○八年度財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用	$ 122,428	84,257
減：利息資本化	(14,645)	(27,595)
	$ 107,783	**56,662**
利息資本化利率區間	**1.04%~1.92%**	**1.42%~1.53%**

(十七)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
109年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 5,590,000	5,630,715	3,624,427	2,006,288	-	-	-
無擔保銀行借款	500,000	501,481	501,481	-	-	-	-
商業本票	4,541,688	4,546,000	4,546,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	153,089	153,089	153,089	-	-	-	-
	$ 10,784,777	**10,831,285**	**8,824,997**	**2,006,288**	**-**	**-**	**-**

	帳面金額	合約現金流量	6個月以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
108年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 4,787,000	4,851,102	936,906	2,025,109	1,889,087	-	-
無擔保銀行借款	310,000	313,186	2,566	310,620	-	-	-
商業本票	1,805,417	1,810,000	1,810,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	210,371	210,371	210,371	-	-	-	-
	$ 7,112,788	**7,184,659**	**2,959,843**	**2,335,729**	**1,889,087**	**-**	**-**

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險

(1)匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	109.12.31			**108.12.31**		
	外幣	**匯率**	**台幣**	**外幣**	**匯率**	**台幣**
金融資產						
貨幣性項目						
美　　金	$ 21,767	28.48	619,918	21,578	29.98	646,909

(2)敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及銀行存款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一○九年及一○八年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值10%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一○九年度及一○八年度之稅前淨利將增加或減少61,992千元及64,691千元。

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%／50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一○九年度及一○八年度之淨利將減少或增加43,858千元及26,618千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	109年度 其他綜合損益稅後金額	109年度 稅後損益	108年度 其他綜合損益稅後金額	108年度 稅後損益
上漲3%	$ -	-	-	128
下跌3%	$ -	-	-	(128)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	109.12.31				
	帳面金額	公允價值 第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	904,677	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	57,319	-	-	-	-
其他金融資產-流動	381,442	-	-	-	-
小　計	1,343,438	-	-	-	-
合　　計	$ 1,343,438	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 6,090,000	-	-	-	-
應付短期票券	4,541,688	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	153,089	-	-	-	-
其他應付款	56,610	-	-	-	-
小計	10,841,387	-	-	-	-
合　　計	**$ 10,841,387**	-	-	-	-

	108.12.31				
	帳面	公允價值			
	金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 4,268	4,268	-	-	4,268
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,183,231	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	119,343	-	-	-	-
其他金融資產-流動	180,463	-	-	-	-
小　計	1,483,037	-	-	-	-
合　　計	$ 1,487,305	4,268	-	-	4,268
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 5,097,000	-	-	-	-
應付短期票券	1,805,417	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	210,371	-	-	-	-
其他應付款	211,173	-	-	-	-
小計	7,323,961	-	-	-	-
合　　計	**$ 7,323,961**	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

(十八)財務風險管理

1.概　　要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司之審計委員會監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

3.信用風險

信用風險係合併公司金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司證券投資。

(1)投　　資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部資金課及總經理室投資管理組衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(2)保　　證

截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一○九年及一○八年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,900,800千元及5,311,000千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

合併公司主要營業活動皆以台幣計價銷售或採購，故未有匯率風險。

(2)利率風險

合併公司之政策係借款利率採機動利率，利率之決定係依據市場機制與金融機構協商，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

(十九)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含本公司之股本、資本公積及保留盈餘。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

	109.12.31	108.12.31
負債總額	$ 11,409,212	7,842,378
減：現金及約當現金	(904,677)	(1,183,231)
淨負債	**$ 10,504,535**	**6,659,147**
權益總額	**$ 12,176,754**	**11,963,456**
負債資本比率	**86.27%**	**55.56%**

截至民國一○九年十二月三十一日，本年度合併公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
段津華	合併公司之董事長
一吉營造股份有限公司	合併公司之關聯企業
新北建設股份有限公司	合併公司之關聯企業
財團法人宏普社會福利慈善事業基金會	合併公司之其他關係人

(三)與關係人間重大交易事項

1.背書保證

合併公司向金融機構借款，由董事長擔任連帶保證人及本票共同人或保證人。

2.租賃

關聯企業向合併公司承租辦公室並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂五年期租賃合約，合約總價值為331千元。民國一○九年度及一○八年度租金收入分別為61千元及114千元，截至民國一○九年及一○八年十二月三十一日止，該款項業已收訖。

3.其他

合併公司於民國一○六年六月間，與新北建設股份有限公司協議共同興建建案012310247，協議約定合併公司占該建案之比例為33.9%。並向該公司應分攤成本之6%收取管理費。民國一○九年一月一日至十二月三十一日管理費收入金額為8,777千元，截至民國一○九年十二月三十一日產生之應收款項1,721千元，列於「其他應收款-關係人」科目項下。

合併公司民國一○九年度及一○八年度捐贈予財團法人宏普社會福利慈善事業基金會之金額分別為1,000千元及1,200千元。

(四)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 11,620	8,651
退職後福利	309	234
其他長期福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	$ 11,929	**8,885**

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
在建土地	發行短期票券及短期借款	$ 3,992,014	4,256,082
營建用地	發行短期票券及短期借款	9,210,369	5,021,910
待售房地	發行短期票券及短期借款	-	1,746,764
不動產廠房及設備	發行短期票券	77,909	79,155
投資性不動產	發行短期票券及短期借款	3,014,410	-
		$ 16,294,702	**11,103,911**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

合併公司截至民國一○九年十二月三十一日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票為12,515,800千元。

合併公司截至民國一○九年十二月三十一日止，合併公司因營建工程之合約總價為1,297,602千元，累積已付金額為179,432千元，列於「存貨」科目項下。

合併公司截至民國一○九年十二月三十一日止已簽訂銷售房地合約總價款為3,586,183千元，累積已收金額為532,085千元，列於「合約負債」科目項下。

合併公司截至民國一○九年十二月三十一日止，因預付土地款之合約總價為1,790,000千元，累積已付金額為895,000千元，列於「存貨」科目項下。

合併公司截至民國一○九年十二月三十一日止，為增加建物坪效而購入之容積權利之合約價款為721,561千元，累積已付金額395,359千元，列於「預付款項」科目項下。

合併公司於民國九十九年六月間及一○○年九月間，分別與非關係人楊小姐等六人及潘先生等四人簽訂「061120014」案合建契約，截至民國一○九年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計11,390千元，列於「存出保證金」科目項下。

合併公司於民國一○三年五月及一○四年七月間，與非關係人林先生等九人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一○九年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計121,234千元，列於「其他流動資產–其他」科目項下。

本公司於民國一○九年十月、十一月及十二月間，與非關係人陳先生等九人簽訂「032310150」案合建契約，截至民國一○九年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計49,052千元，列於「存出保證金」科目項下。

合併公司委託國際票券金融(股)公司保證發行商業本票，並以敦南辦公室作為質押資產，依合約規定該固定資產投保之火災損失指定受益人為國際票券金融(股)公司。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	109年度			108年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	8,711	27,590	36,301	11,134	28,162	39,296
勞健保費用	586	2,032	2,618	701	1,820	2,521
退休金費用	368	840	1,208	446	758	1,204
董事酬金	-	2,839	2,839	-	2,714	2,714
其他員工福利費用	205	597	802	240	555	795
折舊費用	23,168	2,704	25,872	-	2,779	2,779
攤銷費用	-	150	150	-	131	131

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一○九年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				期中最高持股或出資情形	備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允市價		
宏普建設	華映	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	23,599	-	-	-	23,599	
宏普建設	NEOMAGIC(NMGC)	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	10,659	-	-	-	10,659	
宏普建設	HORIZON VENTURE FUND I.L.P.	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產－非流動	-	-	1.21%	-	-	

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣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新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	營建用地	109.03.27	1,096,631	1,096,631	自然人14人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	營建用地	109.07.06	664,032	664,032	自然人12人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	營建用地	109.08.21	1,430,420	1,430,420	自然人5人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	預付土地款	109.09.23	1,790,000	895,000	自然人3人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無
本公司	營建用地	109.09.24	676,401	676,401	自然人25人	非關係人	-	-	-	-	參考鄰近之房屋及土地交易行情	規劃興建	無

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科　目	金　額	交易條件	佔合併總營收或資產之比率
0	本公司	川悅建設股份有限公司	1	其他收入	346	依合約規定	0.00%
0	本公司	川悅建設股份有限公司	1	其他應收款－關係人	346	依合約規定	0.00%
1	川悅建設	本公司	2	營業費用	346	依合約規定	0.00%
1	川悅建設	本公司	2	應付款項	346	依合約規定	0.00%

註1:編號之填寫方式如下:

1.0代表母公司

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2:與交易人之關係種類標示如下:

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司

3.子公司對子公司

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一○九年度合併公司之轉投資事業資訊如下：單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
宏普建設	川悅建設股份有限公司	台北市	不動產開發業務	32,742	32,742	3,060,000	51.00%	29,204	32,742	(2,696)	(1,375)	註

註：於編制合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
華展投資股份有限公司	59,078,745	17.75%
富達投資股份有限公司	54,701,040	16.43%

十四、部門資訊：無。

七、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響：無此情形

柒、財務狀況及財務績效加以檢討分析與風險事項

一、財務狀況比較分析表-國際財務報導準則(合併財務報表)：

單位:新台幣仟元

年度 / 項目	109 年度	108 年度	差異 Difference	
			金額	%
流動資產	$20,286,240	$19,580,090	706,150	3.61
不動產廠房及設備	83,138	83,174	(36)	(4.00)
無形資產	-	-	-	-
其他資產	3,216,588	142,570	3,074,018	2,156 (註 1)
資產總額	23,585,966	19,805,834	3,780,132	19.08
流動負債	11,399,624	7,831,563	3,568,061	45.56 (註 2)
非流動負債	9,588	10,815	(1,227)	(11.35)
負債總額	11,409,212	7,842,378	3,566,834	45.48 (註 2)
股　　本	3,328,087	3,328,087	-	-
資本公積	2,042,348	2,042,348	-	-
保留盈餘	6,778,260	6,563,641	214,619	3.27
其他權益	28,059	29,380	(1,321)	(4.50)
股東權益總額	12,176,754	11,963,456	213,298	1.78

原因說明：

宏普建設股份有限公司民國 109 年度及民國 108 年度資產、負債及股東權益前後變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一千萬元以上者分析主要原因及其影響及未來因應計劃，說明如下：

註 1：「和苑三井花園飯店」及「宏普世貿」完工轉為出租，科目分類至投資性不動產，使其他資產大幅增加。

註 2：因購入土地存貨使短借款及應付短期票券增加所致。

二、財務績效分析表

(一)經營結果比較分析表-國際財務報導準則(合併財務報表)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	109 年度	108 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入淨額	3,977,450	2,885,896	1,091,554	37.82 (註 1)
營業成本	(2,999,146)	(2,125,747)	873,399	41.09 (註 1)
營業毛利(損)	978,304	760,149	218,155	28.70 (註 1)
營業費用	(163,909)	(194,083)	(30,174)	15.55
營業淨利(損)	814,395	566,066	248,329	43.87 (註 1)
營業外收入及支出	(67,005)	114,627	(181,632)	(158.45) (註 2)
稅前淨利	747,390	680,693	66,697	9.80
所得稅(費用)利益	(134,722)	(74,279)	60,443	81.37 (註 3)
會計原則變動累積影響數	-	-	-	-
繼續營業部門本期淨利	$612,668	$606,414	6,254	1.03

(註 1)：109 年營業收入及成本較 108 年增加，整體營業毛利上升，致營業淨利及稅前淨利上升。
(註 2)：主要係 109 年購入土地存貨使短期借款增加，致利息費用及財務費用增加所致。
(註 3): 餘屋及成屋銷售使所得稅費用增加所致。

(二)營業毛利變動分析

1.營業毛利變動分析如下：

單位：新台幣仟元

年度 \ 項目	營業收入	營業成本	營業毛利	毛利率(%)
108 年度	2,885,896	2,125,747	760,149	26.34 (註 1)
109 年度	3,977,450	2,999,146	978,304	24.60 (註 1)
原因說明： 註 1：雖 109 年營業收入較 108 年增加但營業成本也相對增加，使整體毛利率下降。				

2.宏普建設股份有限公司因產業特性，每年推出之個案大小不一，但均屬不同個案無法作數量差異分析，又因市場區隔性，產品區位不同，銷售價格 亦不相同，且並非每年皆在同一區域推案，故無價格差異比較基礎，無法作價格差異分析。

三、現金流量分析表

(一)最近二年度流動性分析

年度 項目	109 年度 2020(%)	108 年度 2019(%)	增減比例(%)
現金流量比率(%)	(31.13)	(35.13)	(11.39)
現金流量允當比率(%)	(51.81)	47.27	(99.08) (註 1)
現金再投資比率(%)	(42.80)	(25.64)	66.93 (註 1)
減比例變動分析說明： (註1)：本年度購入土地存貨致財務成本增加及成屋交屋支付得稅增加致營業活動淨現金流量減少。			

(二)未來一年現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額 ①	預計全年來自營業活動淨現金流量 ②	預計全年現金流出量 ③	預計現金剩餘(不足)數額 ①+②-③	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
904,677	525,341	(562,758)	867,260	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無此情形

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

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項:

(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.利率分析：本公司之政策係借款利率採機動利率，利率之決定係依據市場機制與金融機構協商，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

本公司係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%／50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加43,858千元及26,618千元，主因係本公司之變動利率借款。

2.匯率變動

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下:

金融資產	109.12.31			108.12.31		
	美金	匯率	台幣	美金	匯率	台幣
美金	$21,767	28.48	619,918	$21,578	29.98	646,909

(2)敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及銀行存款，於換算時產生外幣兌換損益。於民國　一〇九年及一〇八年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值10%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將分別增加或減少61,992千元及64,691千元。

3.通貨膨脹變動：通貨膨脹情形目前尚未對本公司造成影響。

(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：無

(三)未來研發計劃及預計投入之研發費用：本公司及子公司均從事投資興建住宅業務等相關業務範圍，因此並未設置研發部門，亦無提列研發費用。

(四)年度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：

回顧一〇九年，新冠肺炎蔓延全球，各國確診及死亡案例攀升，隔離、封城等措施致使經濟活動陷入停頓，所幸台灣防疫略有成效，經濟及日常生活如常運作，國內房地產市場需求出籠，買氣回升。

(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：無此情形

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無此情形

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無此情形

(十)董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形

(十二)訴訟或非訟事件：

1.公司目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件：無此情形

2.公司董事、總經理及持股比例達百分之十以上之大股東，目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件：無此情形

(十三)其他重要風險及因應措施：無此情形

七、其他重要事項：無此情形

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：川悅建設股份有限公司為宏普建設股份有限公司 51%持股之子公司。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：

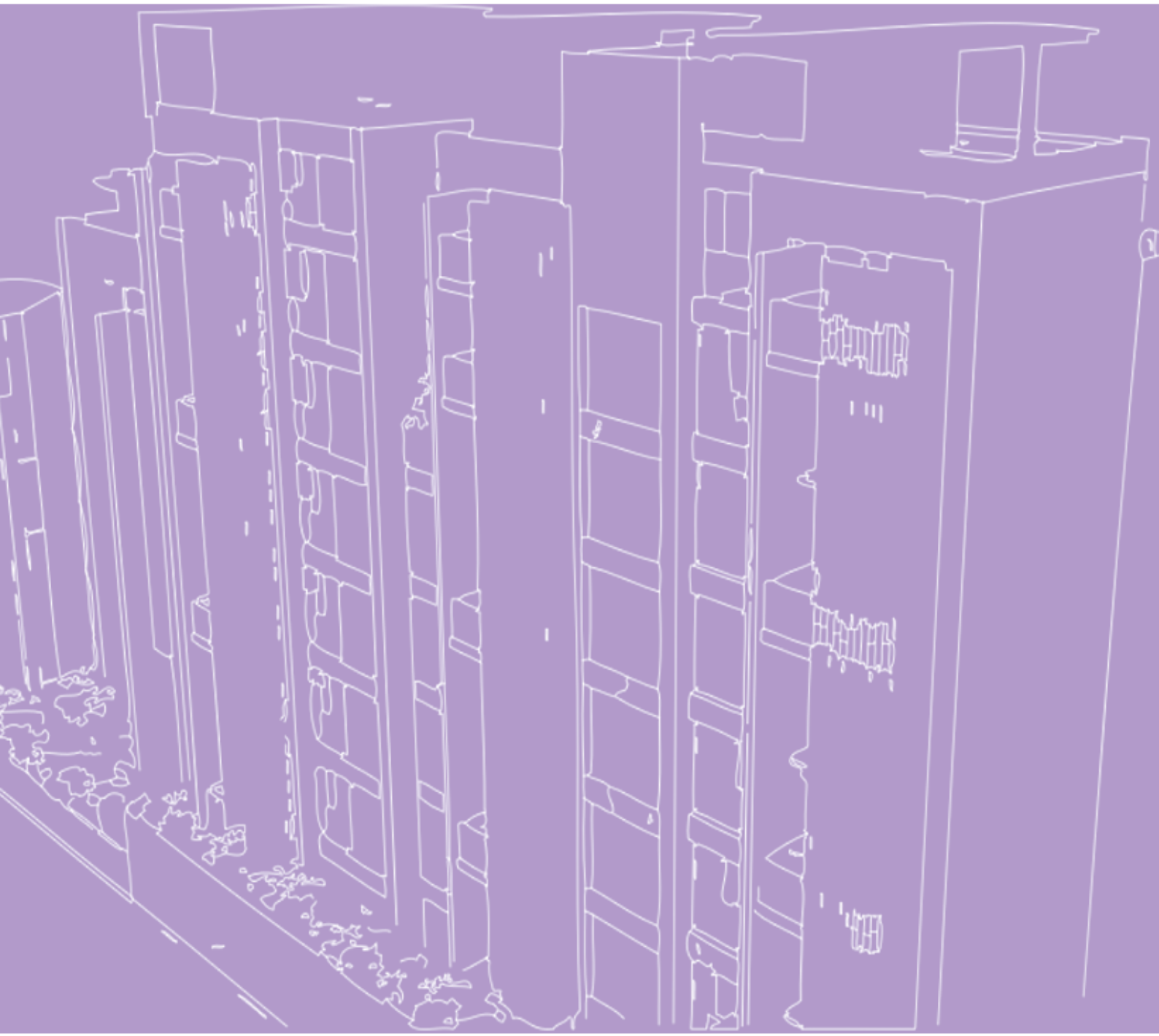
1.私募有價證券資料：無此情形

2.最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券之執行情行:無此情形

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：無此情形

四、其他必要補充說明：無此情形

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

宏普建設股份有限公司

董事長 段 津 華