2018 ANNUAL REPORT

HONG PU REAL ESTATE DEVELOPMENT

TSE：2536

宏普建設股份有限公司

股票代號：2536

一〇七年度年報

年報查詢網址：http://mops.twse.com.tw

刊印日期：108年4月16日/Apr.16,2019

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 44
五、更換會計師資訊 45
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 45
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 46
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 47
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 47

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 48
二、資金運用計畫執行情形 54

伍、營運概況

一、業務內容 55
二、市場及產銷概況 57
三、從業員工 61
四、環保支出資訊 62
五、勞資關係 62
六、重要契約 64

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 65
二、最近五年度財務分析 69
三、最近年度財務報告之監察人審查報告 72
四、最近年度財務報表及會計師查核報告 73
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表 120
六、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 168

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 169
二、財務績效分析表 170
三、現金流量分析表 171
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 171
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 171
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 171
七、其他重要事項 172

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料 173
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形 173
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 173
四、其他必要補充說明 173
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 173

壹、致股東營業報告書

各位股東女士先生，大家好：

回顧一〇七年，國際上雖有美中貿易戰及聯準會升息縮表，但國內不再推出打房政策，新任央行總裁維持貨幣政策穩定，房地產市場主流仍是首購、首換剛性需求，買氣稍有回溫。在營業收入方面有「有逸天」、「宏普 PARK」等預售個案完工交屋入帳，再加上「文德科技大樓」、「宏普經貿」、「宏普ＡＭＡＸ」、「文華麗舍」、「宏普之星」、「世界館」、「領袖館」等成屋個案銷售交屋認列，本公司一〇七年營收及獲利仍有不錯成績。

一、一〇七年度營業結果

1.營業計畫實施成果

本公司一〇七年度的營收淨額為新台幣 3,918,005 仟元，較一〇六年度的 2,685,328 仟元，增加 1,232,677 仟元。

本公司一〇七年度的稅前淨利 520,842 仟元，較一〇六年度稅前淨利 891,723 仟元，減少 370,881 仟元。

主要係因本年度有「宏普 PARK」、「宏普有逸天」預售個案完工交屋入帳，再加上「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普 A MAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」、「世界館」、「領袖館」等成屋個案餘屋銷售交屋認列，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，本公司一〇七、一〇六年度毋需編製財務預測。

3.財務收支

一〇七年度含資本化利息支出 73,968 仟元，一〇六年度含資本化利息支出 88,664 仟元，較一〇六年度減少 14,696 仟元，主要係因本期「宏普 PARK」、「宏普有逸天」、「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普 A MAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」、「世界館」、「領袖館」等建案銷售及交屋使現金收入增加，故公司於一〇七年度償還部份借款，致利息支出減少。

4.獲利能力分析

項目		107 年度	106 年度
資產報酬率(%)		2.78	4.60
權益報酬率(%)		3.81	6.72
占實收資本	營業利益	12.99	21.34
比率(%)	稅前純益	15.64	26.79
純益率(%)		11.35	29.14
每股盈餘(元)	追溯調整前	1.34	2.35
	追溯調整後	-	2.35

由上述獲利能力分析：

一〇七年度營運獲利減少主要係因本年度「宏普 PARK」、「宏普有逸天」預售個案完工交屋入帳且其毛利較低，再加上「宏普 A MAX」、「文華麗舍」、「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普之星」、「世界館」、「領袖館」等成屋個案餘屋銷售交屋認列，雖營業收入增加，但整體毛利下降。

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、一〇八年度營業計畫概要

展望一〇八年，美國放緩升息腳步，歐洲央行也暫緩加息，全球經濟未進一步緊縮資金，台灣在資金仍然寬鬆的前提下，利率不致有太大變動。政府持續執行基礎建設帶動投資，引導台商回流及刺激國內消費及經濟成長動能。本公司「金泰段案」、「斯馨段案」、「長安段案」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。

一〇八年認列營收將有「宏普世貿」完工交屋個案，另有「宏普有逸天」、「宏普經貿」、「宏普 A MAX」、「宏普之星」、「文華麗舍」、「文德科技大樓」、「領袖館」及「宏普 PARK」等可供銷售及交屋，預計今年營收及獲利業績可期。

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，本公司一〇八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

一〇八年度本公司預計銷售及入帳個案：「宏普世貿」、「宏普 PARK」、「宏普有逸天」、「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普 A MAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」及「領袖館」案等個案。

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。

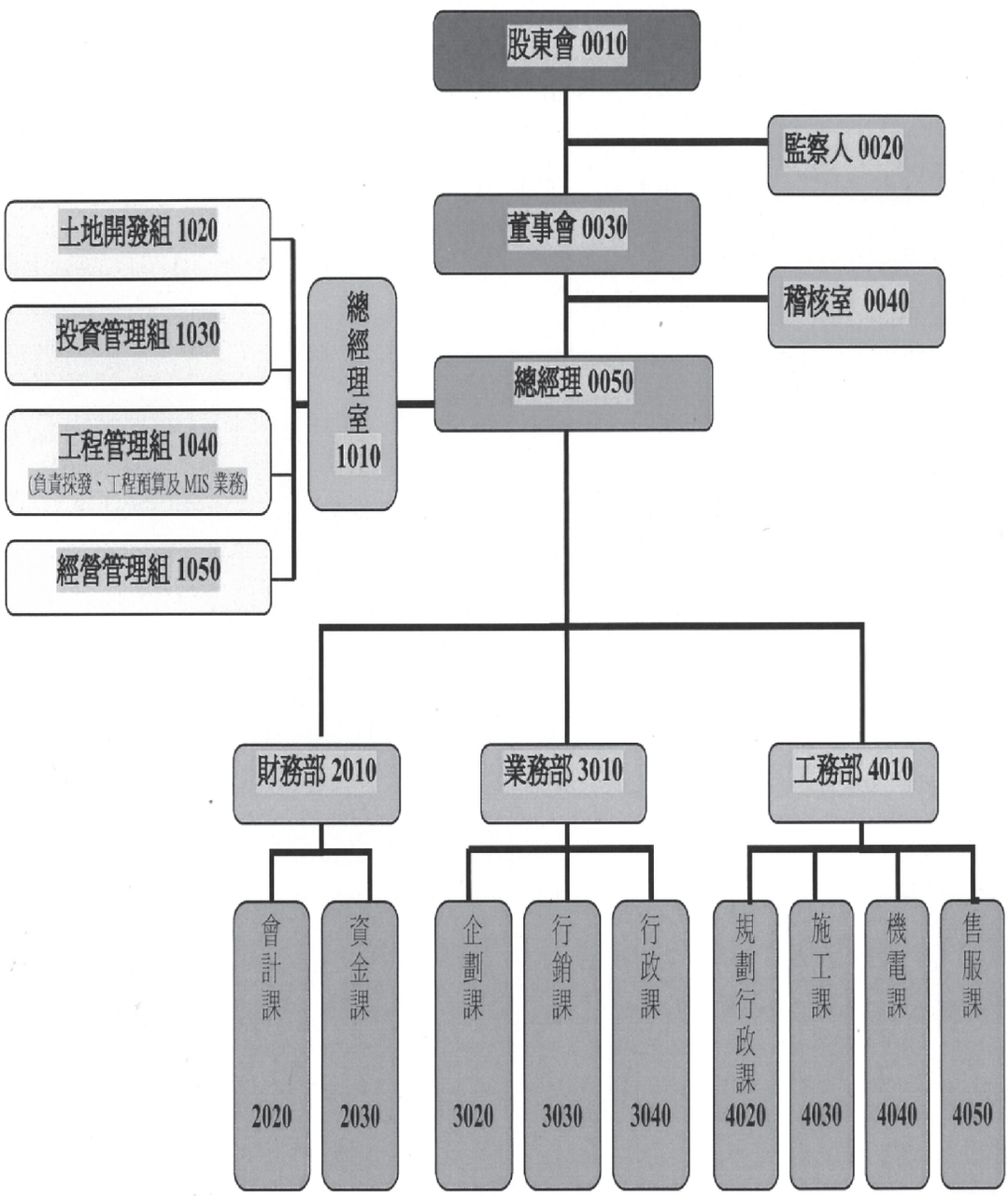
六、董事、監察人或持股超過百分之十之大股東股權之大量移轉或更換:無。

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：本公司於民國一 0 六年一月與台灣三井不動產股份有限公司在本公司位於台北市大安區建案土地上興建之大樓建立租賃合作關系，由台灣三井不動產股份有限公司設立旅館，正式租賃契約於民國一 0 六年六月簽訂，合約約定租賃期間為工程完工後完成點交起 20 年。

參、公司治理報告

一、組織系統



二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

108 年 4 月 16 日

董事及監察人資料(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		
							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	臺灣	段津華	男	105.06.03	3年	87.04.28(註4)	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	本公司總經理 宏普社會福利慈善事業基金會董事長	無	無	無
董事		華展投資(股)公司		105.06.03	3年	87.04.28	53,694,745	16.1338%	56,468,745	16.96%	-	-	-	-	-	無	無	無	無
董事之法人代表	臺灣	沈杏蘭	女	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	台灣省立宜蘭高商	本公司總經理室經理 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		105.06.03	3年	87.04.28	49,896,040	14.9924%	49,905,040	14.99%	-	-	-	-	-	無	無	無	無
董事之法人代表	臺灣	游武龍	男	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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 宏普社會福利慈善事業基金會董事	無	無	無
獨立董事	臺灣	李碧淑	女	105.06.03	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在職專班	宇宸管理顧問(股)公司董事長、宏普建設(股)及信立化學薪酬委員、大江生醫(股)財務顧問、水元素生活(股)監察人、湧江投資(股)監察人、台灣陽光關懷協會監事	無	無	無
獨立董事	臺灣	吳靜儒	女	105.06.03	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公司董事、 、宏普建設(股)薪酬委員	無	無	無
監察人		華億投資(股)公司		105.06.03	3年	102.06.19	1,678,990	0.5045%	1,678,990	0.5045%	-	-	-	-	-	無	無	無	無
監察人之法人代表	臺灣	孫百佐	男	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	建國工程建設事業處總經理 政治大學EMBA財管碩士	建國工程(股)財務長	無	無	無
監察人	臺灣	黃文和	男	105.06.03	3年	93.05.18	-	0.0000%	-	0.0000%	-	-	-	-	安貞會計師事務所會計師 政治大學會計研究所碩士	無	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 4：97.08.18-99.06.25 係以華展投資股份有限公司之法人代表擔任。

表一：法人股東之主要股東

108 年 4 月 16 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%) 【段津華】 (持股比率: 0.03%)
【富達投資(股)公司】	【富益投資(股)公司】(持股比率:16.05%) 【盛輝投資(股)公司】(持股比率:16.05%) 【益利投資(股)公司】(持股比率:16.05%) 【同昌投資(股)公司】(持股比率:16.05%) 【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%)
【華億投資(股)公司】	【富益投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【盛輝投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【益利投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【同昌投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【富達投資(股)公司】(持股比率:19.99%) 【段津華】 (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，應再填列下表二。

表二：主要股東為法人者其主要股東

108 年 4 月 16 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%) 【段津華】 (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%) 【段津華】 (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%) 【段津華】 (持股比率: 0.05%)
【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%) 【段津華】 (持股比率: 0.05%)
【文山投資(股)公司】	【段 沛 琳】 (持股比率:41.03%) 【段 偉 國】 (持股比率:58.97%)
【台班投資(股)公司】	【段 沛 琳】 (持股比率:50.00%) 【段 偉 國】 (持股比率:50.00%)

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。

董事及監察人資料(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	
董事：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
獨立董事：李碧淑	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事：吳靜儒	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人：華億投資(股)公司 代表人：孫百佐	—	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人：黃文和	—	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

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)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

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

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

(8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(9)未有公司法第 30 條各款情事之一。

(10)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

108 年 4 月 16 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		
					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	無	無	無
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	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
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 東海大學畢業	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。

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事(含獨立董事)之酬金

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)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(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)	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 7)	
董事長	段津華	0	-	0	-	1,730	-	214	-	0.4371	-	5,797	-	0	-	3,688	0	-	-	2.5700	-	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																					
獨立董事	李碧淑																					
獨立董事	吳靜儒																					

*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

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) I	本公司(註 8)	財務報告內所有公司(註 9) I
低於 2,000,000 元	段津華 游武龍 李碧淑 吳靜儒 沈杏蘭	段津華 游武龍 李碧淑 吳靜儒 沈杏蘭	李碧淑 吳靜儒	李碧淑 吳靜儒
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	-	-	游武龍、沈杏蘭	游武龍、沈杏蘭
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	5	5	5	5

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)，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)。

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

註3：係填列最近年度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、退職退休金、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相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「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

單位：新台幣仟元

職稱	姓名（註 1）	報酬(A)（註 2）		酬勞(B)（註 3）		業務執行費用(C)(註 4）		A、B 及 C 等三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)	
監察人	黃文和 華億投資(股)公司 代表人：孫百佐	0	-	470	-	106	-	0.1295	-	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名 前四項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)D
低於 2,000,000 元	黃文和、孫百佐	黃文和、孫百佐
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	-	-
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	-	-
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

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

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

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

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

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

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

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

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

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

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

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

3.總經理及副總經理之酬金

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	3,909	-	0	-	869	-	2,938	0	-	-	0.1735	-	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 2,000,000 元	-	-
2,000,000 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。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：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之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（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

108 年 4 月 16 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	-	3,996	3, 996	0.8986
	副總經理	游武龍				
	財務部會計長	劉寶姝				
	稽核經理	詹俊炫				

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	107 年度	106 年度
董事	1,944	1,940
監察人	576	576
總經理、副總經理	7,716	7,725
合計	10,236	10,241
佔稅後純益比例	2.3018%	1.3087%
說明： (1)董事、監察人之酬金係經股東會同意分配之董監事酬勞，由董事會授權董事長訂定之。 (2)總經理酬金由董事會授權董事長訂定之。		

(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：107 年及 106 年的酬金支付比例分別為 2.3018%及 1.3087%。

2.給付酬金政策：

(1)董事、監察人：

車馬費：按董監事出席會議之次數支付。

酬勞：不超過當年盈餘分配的百分之三。

(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、監察人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

一〇七年度董事會開會 6 次，董事監察人出列席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數B	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註 2)	備註
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	6	0	100%	
董事	華展投資股份有限公司 代表人：沈杏蘭	6	0	100%	
獨立董事	李碧淑	6	0	100%	
獨立董事	吳靜儒	6	0	100%	
監察人	華億投資股份有限公司 代表人：孫百佐	6	0	100%	
監察人	黃文和	6	0	100%	

其他應記載事項：

一、證券交易法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：公司並無獨立董事反對或保留意見之董事會議決事項。

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: 無此情形。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估:依公司章程及相關法令規定辦提昇資訊透明度。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形：本公司尚未設置審計委員會。

(三)監察人參與董事會運作情形

監察人參與董事會運作情形

一〇七年度董事會開會__6__次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際列席次數(Ｂ)	實際列席率(%)【Ｂ/Ａ】(註 2)	備註
監察人	華億投資股份有限公司 代表人：孫百佐	6	100%	
監察人	黃文和	6	100%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

（一）監察人與公司員工及股東之溝通情形:監察人認為必要時,或透過股東常會之召開與股東溝通，及透過日常會議之召開，至公司與員工溝通。

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

1.本公司監察人經由公司董事會議及書面審查等方式就公司財務、業務狀況進行瞭解與溝通。

2.稽核主管列席公司董事會並作稽核業務報告，監察人並無反對意見。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人意見之處理:無此情形

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(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」，並遵循相關規定運作之。	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相關事宜	(一) 與上市上櫃公司治理實務守則第 13 條無重大差異
(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)本公司與主要股東關係良好	(二) 與上市上櫃公司治理實務守則第 19 條無重大差異
(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	(三) 與上市上櫃公司治理實務守則第 14~17 條無重大差異
(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)本公司訂有防範內線交易管理作業辦法	(四) 與上市上櫃公司治理實務守則第 3 條無重大差異
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 條及(附表一)年報第 22 頁	(一)與上市上櫃公司治理實務守則第 20 條無重大差異
(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)目前只設置薪酬委員會，但已於公司章程第二十二條之四規定於本公司第十一屆董事會起，依法設置審計委員會，毋庸設置監察人。本章程關於監察人之規定，亦隨即失效。有關審計委員會之人數任期、職權、議事規則等事項，以審計委員會組織規程另定之。	(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，每年並定期進行績效評估？	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 108 年 1 月完成董事會及董事成員評估，並於 108 年 1 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。	(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	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	是		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(107 年)董事會績效評估結果如下: 一、董事會績效自評分數為：3.6(滿分 4 分) 二、董事成員自評整體分數為：3.56(滿分 4 分) 依據 107 年董事會績效評核結果，本董事會整體運作尚屬良好。 (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 107.11.07 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王清松會計師及林恆昇會計師，皆符合本公司獨立性評估標準(詳附表二)年報第 23 頁，足堪擔任本簽證會計師。	(四)與上市上櫃公司治理實務守則第 29 條無重大差異
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處理公司治理相關事務。	與上市上櫃公司理實務守則第三條之 1 無重大差異。
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。	與上市上櫃公司治理實務守則第 51 條至 54 條無重大差異
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？	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。	(一)與上市上櫃公司治理實務守則第 55 條與第 57 條無重大差異

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	
(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）？			(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。	(二)與上市上櫃公司治理實務守則第 56 條無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	是		(一)員工權益:請參閱第 62-64 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。 (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)董事及監察人進修之情形：本公司 106 年 6 月十五日董事會修訂「董事、監察人進修推行要點」新任者當年度宜進修十二小時，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 171 頁至第 172 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)公司為董事及監察人購買責任保險之情形:本公司自 108 年 1 月起為董事及監察人購買責任保險。	尚無重大差異
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:				
3.14 公司年報是否揭露董事績效評估與薪報酬之連結?	是		本公司董事酬金依公司章程第十八條之一及二十九條規定 十八條之一:董事長、副董事長、董事及經理人之報酬，依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌國內外業界水準，授權董事會議定之。 二十九條:本公司每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞及董監事酬勞，員工酬勞不得低於百分之一，如遇員工酬勞轉作資本時得以股票發放之，董監事酬勞不得高於百分之三，由董事會決議分派後，依法繳納稅捐，再提 10%為法	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	
			定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列;其餘額再依法令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。 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。	
2.11公司是否於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理?	是		詳附表三所揭露之 107 年度各次薪資報酬委員會開會議事錄中薪酬委員討論事由與決議結果。	無重大差異
3.25公司之稽核主管/總稽核是否列席董事會並提出內部稽核業務報告，且將稽核報告(含追蹤報告)依規交付通知各監察人(或審計委員會)及獨立董事?	是		本公司 107 年每期董事會皆提出當期稽核報告及追蹤報告，並依規定交付監察人及獨立董事。	無重大差異
3.34公司是否將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？	是		本公司研議改善 107 年之缺失，獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通將透過單獨會議及座談執行。並將其相關溝通日期、事項及結果將揭露於本公司網站。	無重大差異

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	性別	營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力	法律
董事: 段津華	男	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事: 華展投資(股)公司 代表人: 游武龍	男	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事: 富達投資(股)公司 代表人: 沈杏蘭	女	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事: 李碧淑	女		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事: 吳靜儒	女		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
監察人: 華億投資(股)公司 代表人: 孫百佐	男		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
監察人: 黃文和	男		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

附表二

107年度會計師獨立性及適任性評估表

評鑑日期：107.10.01

(一) 基本資料：

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		
會計師姓名：	林恆昇	事務所名稱：	安侯建業會計師事務所
主要學經歷：	學歷：台北大學碩士、淡江大學會計系 專業資格：中華民國會計師、中華民國內部稽核師、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、高雄市會計師公會會員、中華民國股權投資協會監事、中華民國牙醫師公會聯合會顧問、中華民國中醫師全國聯合會顧問、經濟部促進台商回台投資專案計畫顧問		

(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 107 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：

王清松及林恒昇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

107年各期董事會內容

董事會日期	董事會期別	議案內容	議案內容說明	獨立董事意見
107/3/15	第十屆第十次	案由: 1.茲提報第三屆第四次薪酬委員會通過議案，提請討論。	1.(1)擬訂本公司經理人107年度每月薪資結構給付金額及績效獎金。 (2)擬訂董事、監察人酬勞及出席董事會車馬費。 (3)發放本公司經理人106年度年終獎金案。 (4)提列106年度員工酬勞及董監事酬勞。 (5)詳細內容詳附件六薪資報酬委員會議事錄。	1.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		2.本公司民國106年度財務報表 提請討論。	2.(1)謹造具本公司106年度財務報表，並同會計師擬出具之查核報告書稿。 (2)請參閱附件七。	2.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		3.茲提報本公司106年度營業報告暨107年度營業展望，提請討論。	3.(1)詳如附件八「營業報告書」。	3.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		4.陳送106年「內部控制聲明書」，提請討論	4.(1)依「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」之規定，造具本公司「106年度內部控制自行評估作業表」、「106年度內部稽核報告」及「106年度內部控制缺失及異常事項改善情形」，業經管理階層檢討完竣，並出具106年度「內部控制聲明書」，提請討論。 (2)106年度「內部控制聲明書」請詳附件九。	4.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		5.擬修訂本公司「公司章程」，提請決議	5.(1)配合108年設置審計委員會，修正部分條文。 (2)詳如附件十「公司章程」修正修文對照表。	5.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		6.擬修訂本公司「獨立董事職責範疇規則」，提請決議	6.(1)依中華民國106年7月28日金融監督管理委員會金管證發字第10600271125號函修正之規定辦理。 (2)詳如附件十一「獨立董事職責範疇規則」修正修文對照表。	6.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		7.擬修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」提請決議。	7.(1)中華民國106年11月23日臺灣證券交易所(股)公司臺證治理字第1062201065號函修正之規定辦理。 (2)詳如附件十二「薪資報酬委員會組織規程」修正條文對照表。	7.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		8.擬新增本公司「勞資會議實施辦法」，提請決議。	8.(1)依據勞動基準法第八十三修之規定辦理。 (2)詳如附件十三「勞資會議實施辦法」修文。	8.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		9.擬向台灣票券申請展期不動產融資額度案，提請決議。	9.(1)融資對象:台灣票券金融股份有限公司。 (2)擔保品 :台北市宏普經貿4、5樓及25車。 (3)融資額度:房屋新台幣參億壹仟萬元整。	9.經詢全體出席董事無異議，照案通過。

董事會日期	董事會期別	議案內容	議案內容說明	獨立董事意見
			(4)融資利率:依市場利率議定，目前市場利率1.788% (5)融資期間:一年 (6)詳附件十四「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	
		10.擬向大慶票券申請展期週轉性及土地融資額度案，提請決議。	10.(1)融資對象:大慶票券金融股份有限公司。 (2)擔保品 :台北市大安區懷生段四小段137地號。 (3)融資額度:周轉性融資新台幣貳億元整及土地新台幣參億柒仟伍佰萬元整。 (4)融資利率:依市場利率議定，目前市場利率1.838% (5)融資期間:一年 (6)詳附件十五「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	10.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		11.擬向萬通票券申請展期不動產融資額度案，提請決議。	11.(1)融資對象:萬通票券金融股份有限公司。 (2)擔保品 :台北市宏普經貿6、7、8樓及車位 (3)融資額度: 房屋新台幣肆億壹仟萬元整。 (4)融資利率:依市場利率議定，目前市場利率1.578% (5)融資期間:一年 (6)詳附件十六「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	11.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		12.擬向台北富邦商業銀行申請變更土地及建物融資額度案，提請決議。	12.(1)融資對象:台北富邦商業銀行股份有限公司。 (2)擔保品 :台北市大安區懷生三小434及434-9地號。 (3)融資額度: 土地及建物融資新台幣參拾億陸仟萬元整。 (4)融資利率:依市場利率議定，目前市場利率1.85~2.05% (5)融資期間:三年 (6)詳附件十七「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	12..經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		13.擬向台灣銀行股份有限公司申請之土地融資案變更授信條件，提請決議。	13.(1)融資對象:台灣銀行股份有限公司。 (2)擔保品 :台北市中山區金泰段24-1~24-3、24-6~24-9地號。 (3其 他: 本公司與台灣銀行之土地融資案台灣銀行申請: A. 變更106年12月31日前動工興建之條件，預計延後開工日至108年12月。 B. 刪除保留參億壹仟壹佰萬元動工款之條件。 (6)詳附件十八「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	13.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		14.107年股東常會受	14.107年股東常會受理股東書面提案、審查標	14.經詢全體出席董事無異

董事會日期	董事會期別	議案內容	議案內容說明	獨立董事意見
		理持股1%以上股東提案權之相關事宜，提請 討論。	準及作業流程相關事項如下: (一)依公司法172條之1規定，持有本公司已發股份百分之以上股份之股東，得以書公司提出股東常會議案。但以一項並以300字為限。本公司訂於107年4月7日起至107年4月16日止每日上午9時至下午5時【郵寄者以受理期間內寄達為憑，並請於信封封面上加註「股東會提案函件」字樣及以掛號函件寄送並敘明聯絡人及聯絡方式】受理股東就本次股東常會之提案，上述期間若有股東提案，屆時將另提請董事會討論，本公司將於股東常會加集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於公司法172條之1規定之議案列於開會通日書。 (二)本公司受理股東提案之審查標準: 有下列情事之一，股東所提議案，董事會得不列為議案: 1.該議案非股東會所得決議者。 2.提案股東於停止過戶時，持股未達百分之一者。 3.該議案於公告受理期間外提出者。 (三)受理股東提案處所: 宏普建設股份有限公司財務部「地址:台北市大安區敦化南路二段 69 號 16 樓 電話:02-27552662 分機 204」。	議，照案通過。
		15.擬召開民國107年股東常會之時間、地點以及議案內容相關事宜，提請討論。	15.一、召開民國107年股東常會之時間、地點 (一)開會時間:107年6月11日(星期一)上午九時整 股東開始報到時間:107年6月11日(星期一)上午八時三十分。 (二)開會地點:中國文化大學推廣育部建國本部-B1 國際會議廳(台北市建國南路二段231號B1) (三)停過期間:107年4月13日起至107年6月11日止。 二、議案內容: (一)報告事項: (1)106年度營業報告 (2)106年度監察人審查決算表冊報告 (3)106年度員工酬勞及董監事酬勞分配情形報告 (4)訂定本公司「企業社會責任實務守則」 (二)承認事項: (1)106年度營業報告書及財務報表承認案 (2)106年度盈餘分配案 (三)討論事項: 修正「公司章程」部份條文案 (四)臨時動議 三、本次股東會股東得以電子方式行使表決權，行使期間為:自107年5月12日至107年6月8日止，股東得於前述行使期間逕登入臺灣集中保管結算所股份有限公司「股東e票通」股東會電子投票平台，並依相關	15.經詢全體出席董事無異議，照案通過。

<table>
<tr><th>董事會日期</th><th>董事會期別</th><th>議案內容</th><th>議案內容說明</th><th>獨立董事意見</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>說明操作之。
【網址:https://www.stockvote.com.tw】</td><td></td></tr>
<tr><td>107/04/03</td><td>第十屆第十一次</td><td>案由:
1. 討論本公司106年度董事監察人及員工酬勞分配案，提請討論。</td><td>1.(1)本公司106年度經會計師查核後之獲利(未計入董事、監察人酬勞2,200,000元及員工酬勞「106年度當期費用8,740,001元，在建費用3,259,999元」之稅後淨利)為新台幣793,475,311元，依公司章程第二十九條「員工酬勞不得低於百分之一，及董監事酬榮不得高於百分之三」之規定辦理，董事及監察人酬勞提撥0.277%，計新台幣2,200,000元，員工酬勞提撥1.512%，計新台幣12,000,000元。
(2)本案業經106年1月3日之薪資報酬委會審議通過，依法提請董事會核議。
(3)本案董事監人及員工酬勞全數以現金方式發放，員工酬勞發放對象包含本公司及從屬公司之全職員工為限，其條件及金額依本公司「員工酬勞發給辦法」之規定處理之。
(4)本案經董事會決議過法提報股東會。</td><td>1.經詢全體出席董事無異議，照案通過。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>2.擬具本公司一○六年度盈餘分配案，提請討論。</td><td>2.(1)本年度稅後淨利為新台幣 782,535,310元，經提撥10%法定盈餘公積新台幣78,253,531 元後，加計期初未分配盈餘新台幣 3,770,431813 元，期末可分配盈餘為新台幣 4,474,713,592元，擬分配股東現金股利每股$ 1. 35元，總計發放金額為新台幣449,291,680元。(※依目前已發行股份332,808,652股計算)
(2)本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，分配未滿一元之畸零款合計數，列入職工福利委員會。
(3)請參閱盈餘分配案如下：
宏普建設股份有限公司
一○六年度盈餘分配案
單位：新台幣元
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>期初未分配盈餘</td><td>3,770,431,813</td><td></td></tr>
<tr><td>加: 本期淨利</td><td>782,535,310</td><td></td></tr>
<tr><td>減:10%法定盈餘公積</td><td>78,253,531</td><td></td></tr>
<tr><td>可供分配盈餘</td><td>4,474,713,592</td><td></td></tr>
<tr><td>分配項目</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>股東紅利</td><td>449,291,680</td><td>現金股利每股1.35元</td></tr>
<tr><td>期未未分配盈餘</td><td>4,025,421,912</td><td></td></tr>
</table></td><td>2.此議案經詢問全體出席董事於下一次董事會討論。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>董事會日期</th><th>董事會期別</th><th>議案內容</th><th>議案內容說明</th><th>獨立董事意見</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>3.擬捐贈團法人宏普社會福利慈善事業基金會新台幣貳佰萬元，提請討論。</td><td>3.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。</td><td>3.本案經提請利害關係人段津華董事長、富達投資股份有限公司代表人-游武龍董事、華展投資股份有限公司代表人-沈杏蘭董事、黃文和監察人、華億投資股份有限公司代表人-孫百佐監察人、列席稽核主管-詹俊炫及列席財務主管-劉寶姝，以上人員為財團法人宏普社會福利慈善事業基金會之董事及執行長，故進行離席迴避後，由主席指定李碧淑獨立董事為暫代主席，經詢出席董事無異議，照案通過。</td></tr>
<tr><td>107/04/26</td><td>第十屆第十二次</td><td>上次會議保留之討論事項:
1. 案由: 擬具本公司一○六年度盈餘分配案，提請討論。</td><td>1(1)本年度稅後淨利為新台幣 782,535,310 元，經提撥10%法定盈餘公積新台幣 78,253,531 元後，加計期初未分配盈餘新台幣 3,770,431813 元，期末可分配盈餘為新台幣 4,474,713,592元，擬分配股東現金股利每股$ 1.5元，總計發放金額為新台幣499,212,978元。(※依目前已發行股份332,808,652股計算)
(2)本次現金股利按分配比例計算至元為止，元以下捨去，分配未滿一元之畸零款合計數，列入職工福利委員會。
(3)請參閱盈餘分配案如下：
宏普建設股份有限公司
一○六年度盈餘分配案
單位：新台幣元
<table>
<tr><th>項目</th><th>金額</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>期初未分配盈餘</td><td>3,770,431,813</td><td></td></tr>
<tr><td>加: 本期淨利</td><td>782,535,310</td><td></td></tr>
<tr><td>減:10%法定盈餘公積</td><td>78,253,531</td><td></td></tr>
<tr><td>可供分配盈餘</td><td>4,474,713,592</td><td></td></tr>
<tr><td>分配項目</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>股東紅利</td><td>499,212,978</td><td>現金股利每股1.5元</td></tr>
<tr><td>期未未分配盈餘</td><td>3,975,500,614</td><td></td></tr>
</table>
(4)擬提股東常會授權董事會訂定除息基準日及其他相關事宜。
(5)擬提股東常會於本次盈餘分派配息基準日前，如嗣後因股本變動，致影響流在外股份數量，致使股東配息比率因此發生變動而需修正時，授權由董事長全權處理。</td><td>1. 經詢全體出席董事無異議，照案通過。</td></tr>
</table>

董事會日期	董事會期別	議案內容	議案內容說明	獨立董事意見
		本次會議預定討論事項: 1.茲提報本公司民國107年度第一季財務報表，提請討論。	1.詳如降件二「第一季財務報表」。	1.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		2.茲提報本公司民國107年度預算報告，提請討論。	2.詳如附件三「107年度預算報告」。	2.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		3.本公司營業地址變更案。	3.(1)本公司二十一樓辦公室裝修完竣，擬於一〇七年四月三十日遷入新址。 遷移後新址:台北市大安區敦化南路二段七十一號二十一樓。 (2)申請遷址變更登記。	3.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
107/08/1	第十屆第十三次	案由 1. 茲提報本公司民國107年度第二季財務報表，提請 討論	1. 詳如降件二「第二季財務報表」。	1.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		2.一〇六年度盈餘分配股東現金股利除息基準日訂定事宜，提請討論	2.(1)本公司經107年6月11日股東會決議通過，自106年度盈餘中分配.股東現金股利每股新台幣1.5元，計新台幣499,212,978元。 (2)擬訂除息基準日為民國107年8月22日(詳附件三)。 (3)最後過戶期日:107年8月17日 (4)股票停止過戶期間為民國107年8月18日至民國107年8月22日。 (4)現金股利預計於107年 9月7日以銀行匯款或掛號郵寄「禁止背書轉讓」票據方式發放。 (5)本次盈餘分配於配息基準日前，若因股本變動，致影響流通在外股份數量，致使股東配息比率因此發生變動而需修正時，授權董事長全權處理。	2.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		3.擬向大慶票券申請週轉性及土地融資額度案，提請決議。	3.(1)融資對象:大慶票券金融股份有限公司。 (2)擔保品：台北市中山區長安段二小段697等7筆地號。 (3)融資額度：周轉性融資新台幣貳億元整及土地融資新台幣伍億伍仟萬元整。 (4)融資利率：依市場利率議定，目前市場利率1.738% (5)融資期間：一年 (6)詳附件四「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	3.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		4.擬向彰化銀行光隆分行申請週轉金融資額度案，提請決	4.(1)融資對象：彰化銀行光隆分行。 (2)擔保品：無。 (3)融資額度：周轉金融資新台幣肆億伍仟萬	4.經詢全體出席董事無異議，照案通過。

董事會日期	董事會期別	議案內容	議案內容說明	獨立董事意見
		議。	整。 (4)融資利率：1.83% (5)融資期間：一年 (6)詳附件五「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	
		5.擬向中華票券申請展期融資額度案，提請決議。	5. (1)融資對象：中華票券金融股份有限公司。 (2)擔保品：台北市士林區蘭雅段633、634、634-1、642-5等地號土地。 (3)融資額度：土地融資新台幣陸億陸仟萬元整。 (4)融資利率：依市場利率議定，目前市場利率1.758% (5)融資期間：一年 (6)詳附件六「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	5.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		6.擬向國際票券申請展期不動產融資額度案，提請決議	6. (1)融資對象：國際票券金融股份有限公司。 (2)擔保品：台北市宏普經貿及大安區敦化南路二段71號21樓辦公室。 (3)融資額度：不動產融資新台幣貳億捌仟貳佰萬元整。 (4)融資利率：依市場利率議定，目前市場利率1. 8% (5)融資期間：一年 (6)詳附件七「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	6.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
107/11/07	第十屆第十四次	1.茲提報本公司民國107年度第三季合併財務報表，提請討論。	1.詳如附件二「第三季合併財務報表」。	1.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		2.茲提報107年度會計師公費案，提請討論	2.107年度會計師公費計新台幣貳佰參萬元整，含財、稅務簽證費用及合併報表費用，詳附件三。	2.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		3.茲提報會計師獨立性評估案，提請討論。	3.會計師獨立性評估表，詳如附件四。	3.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		4.依據民國107年11月01日召開之107年第二次薪酬委員會通過議案，提請討論。	4.(1)發放本公司經理人106年度員工酬勞討論事宜。 (2)發放本公司董事及監察人106年度酬勞事宜。 (3)詳細內容詳附件五薪資報酬委員會議事錄。	4.經詢全體出席董事無異議，照案通過。
		5.擬向台灣票券申請展期不動產融資額度案，提請決議。	5. (1)融資對象：台灣票券金融股份有限公司。 (2)擔保品：台北市內湖區宏普經貿4、5樓及23個車位。 (3)融資額度：房屋擔保融資新台幣貳億柒仟伍佰萬元整。 (4)融資利率：依市場利率議定，目前市場利	5.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。

董事會日期	董事會期別	議案內容	議案內容說明	獨立董事意見
			率1.78 8% (5)融資期間：一年 (6)詳附件六「金融機構往來初步洽談結果建議表」。	
107/12/26	第十屆第十五次	案由 1.茲提報本公司擬訂「一〇八年度稽核計畫」乙案，提請討論。	1.依公司內部控制制度處理準則及內部稽核作業，擬定一〇八年度內部稽核作業計畫，詳如附件二 。	1.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		2.擬訂定本公「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之理辦法」，提請討論。	2.為落實執行本公司道德行為準則及公司誠信經營作業程序及行為指南之規定，鼓勵舉報任何非法與違反道德行為準則或公司誠信經營作業程序及行為指南之行為特制定本辦法，詳附件三。	2.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		3.擬修訂本公司「公司治理實務守則」，提請討論。	3.(1)依中華民國107年12月12日臺灣證券交易所股份有限公司臺證治理字第1070024089號函修正之規定辦理。 (2)詳如附件四「公司治理實務守則」修正條文對照表。	3.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		4.擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」，提請討論。	4.(1)依中華民國107年11月26日金融監督管理委員會金管證發字第1070341072號 令修正發布全文36條，並自108年1月1日施行修正之規定辦理。 (2)詳如附件五「取得或處分資產處理程序」修正條文對照表。	4.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。
		5.擬處分香港盛豐地產有限公司股權，提請討論。	5.本公司持有「香港盛豐地產有限公司」30.3%股權，因與股東「兆通發展有限公司」經營理念不同，擬徵詢買方並評估市價中。	5.經詢全體出席董事 無異議，照案通過。

附表三

薪酬委員會 開會日期	薪酬委員會 期別	薪酬委員會 議案內容	薪酬委員會 議案內容說明	薪酬委員會 委員意見
107/1/31	第三屆 第四次	1.本公司經理人 107 年度每月薪資結構給付金額及績效獎金，提請 討論。	1.本公司依經理人之經歷、對公司之貢獻、未來潛力等約定每月薪資結構給付金額及績效獎金	1.經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。
		2.本公司董事及監察人出席董事會車馬費，提請 討論。	2.本公司支付董事及監察人酬勞每月每人新台幣 3,000 元及出席董事會車馬費每人每次新台幣 2,000 元。	2.經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。
		3.本公司經理人 106 年度年終獎金討論案，提請 討論。	3.本公司經理人 106 年度年終獎金預計發放一個月。	3 經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。
		4.提列 106 年度經理人員工酬勞及董監事酬勞，通過後提董事會通過。	4.擬提 106 年度經理人員工酬勞 5,632,000 及董監酬勞 2,200,000	4.經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。
		5.提薪資報酬委員會組織規程第三條修正。	5.擬提薪資報酬委員會組織規程第三條修正。(詳附件)	5.經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。
107/11/1	第三屆 第五次	1.本公司經理人 106 年度員工酬勞討論案，提請 討論	1.(1)經 107 年 06 月 11 日股東會決議通過，本公司發放 106 年度員工酬勞總金額新台幣$12,000,000。 (2)本公司經理人 106 年度員工酬勞發放金額之相關資料，請詳附件一。	1.經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。
		2.本公司董事及監察人酬勞案，提請 討論。	2.(1)經 107 年 06 月 11 日股東會決議通過，本公司發放 106 年度董監酬勞總金額為新台幣$2,200,000 元。 (2)本公支寸董事及監察人酬勞之相關資料，請詳附件二。	2.經詢主席及全體出席委員，無異議，照案通過。

(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、監察人及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、監察人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		
其他	顏國隆	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	-
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)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

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

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(8)未有公司法第 30 條各款情事之一。

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

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	顏國隆	2	0	100%	
委員	李碧淑	2	0	100%	
委員	吳靜儒	2	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。

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：

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、落實公司治理				
(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	是		(一)公司已於第十屆第六次董事會議中訂定本公司「企業社會責任守則」，決議過後，依法於 107 年股東會提報告案。	如有法令或實際必要之考量時，則依「上市上櫃公司企業相關社會責任實務守則」及相關法令辦理。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	是		(二)本公司有部門負責綠色建築與環境保護等員工教育訓練。	
(三)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		(三)公司已訂定企業社會責任守則，於 106 年 4 月 26 日董事會決議後實施，相關規定依企業社會責任守則第九條實施。	
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	是		(四)本公司訂有人事管理規則，有獎勵及懲戒制度。	
二、發展永續環境				
(一)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	是		(一)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	尚無重大差異

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)	
生物料？ (二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	是 是		及門扇等建材。 (二)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。 (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。	
三、維護社會公益 (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？ (二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (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？ (四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	是 是 是 是 是 是 是 是 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)本公司採取隨時可溝通的機制，視影響程度召開主管會議或以公告方式通知員工。 (三)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。 (四)本公司採取隨時可溝通的機制，視影響程度召開主管會議或以公告方式通知員工。 (五)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 (六)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。 (七)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。 (八)本公司採發部門皆發包合格廠商 (九)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	尚無重大差異
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	是		(一)本公司於公司網站、年報、公開說明書中揭露履行社會責任之資訊。	尚無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司於107年4月3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」新台幣貳佰萬元整，本公司致力於善盡企業社會責任。該基金會實施成果如下第六項之第(二)條揭露。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：				

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)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.本公司建額:「宏普世貿」、宏普光年「世界館」、「領袖館」皆取得綠建築標章，並將持續致力於達成還境永續之目標。 (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」新台幣貳佰萬元整。2018年成果如下共捐贈各學校機關、社福團體等新台幣壹佰貳拾伍萬伍仟元整: 1. 教育獎助-清寒獎助「東湖國小」-新台幣伍萬元整。 2. 教育獎助-清寒獎助「三民國中」-新台幣伍萬元整。 3. 教育獎助-溫馨助學勸募「建國中學」-新台幣陸萬整。. 4. 社會福利慈善-兒童福利「台灣兒童家扶基金會」-新台幣拾萬元整。 5. 其他社會福利-學術研究獎助金「財團法人臺灣先端放射醫學治癌基金會」-新台幣貳拾萬元整。 6. 社會福利慈善-婦女福利「婦女救援基金會」-新台幣陸萬元整。 7. 社會福利慈善-身心障礙福利-新台幣陸萬元整。 8. 社會福利慈善-兒少福利「伯大尼兒少家園」-新台幣伍萬伍仟元整。 9. 社會福利慈善-老人福利「雙連社會福利慈善事業基金會」-新台幣貳萬元整。 10.教育獎助-獎助學金「國立屏東科技大學」-新台幣陸拾萬元整。 (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：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。
註 2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

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)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？ (二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？ (三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	是 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。 (二)依「公司誠信經營守則」第10~16條規定，本公司運作情形良好，尚無重大情事發生。 (三)依「公司誠信經營守則」第10~16條規定，本公司運作情形良好且尚無重大情事發生。	尚無重大差異。
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？ (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？ (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 是 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)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。 (三)本公司於訂定「道德行為準則」中規定防止利益衝突政策，並提供人資單位、董事會之稽核單位或監察人作為適當之陳述管道。	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	
(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，將稽核結果送簽於監察人並於董事會報告。	
(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		本公司訂定之「公司誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」之檢舉制度規定辦理	尚無重大差異。
(二)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			
(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			
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：無。				
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、監察人、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	金融監督管理委員會	第十二屆臺北公司治理論壇	6
董事	游武龍	金融監督管理委員會	第十二屆臺北公司治理論壇	6
獨立董事	吳靜儒	社團法人中華公司治理協會	企業併購前後的稅務問題	3
獨立董事	吳靜儒	社團法人中華公司治理協會	由最新公司法修正動向看公司治理、內部控制與董監責任之影響	3
獨立董事	李碧淑	財法人中華民國會計研究發展基金會	最新「公司法」修正對內稽內控實務之影響與因應	6
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	107 年度防範內線交易宣導會	3
董事	沈杏蘭	社團法人中華公司治理協會	資訊安全治理的趨勢與挑戰	3
監察人	孫百佐	社團法人中華公司治理協會	洗錢集資恐防制之發展趨勢與重要規範	3
監察人	孫百佐	社團法人中華公司治理協會	由最新公司法修正動向看公司治理、內部控制與董監責任之影響	3
監察人	黃文和	中華民國會計師公會全國聯合會	修正後洗錢防制法實務上應遵循事項	3
監察人	黃文和	中華民國會計師公會全國聯合會	因應洗錢防制之國際評鑑實務	3
會計長	劉寶姝	元大證券股份有限公司	最新公司法修正重點與實務探討專題講座	2.5
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
會計長	劉寶姝	台北市不動產開發商業同業公會	近期建築相關法令說明	2.5
經理	沈杏蘭	臺北市政府都市發展局 臺北市建築管理工程處	107 年度臺北市都市及建築法令說明會	5
經理	沈杏蘭	台北市不動產開發商業同業公會	重啟台北市都市更新-公劃都更的重要性及其實施戰略	2
經理	沈杏蘭	北威講堂	人力資源發展與企業轉型-互聯網時代的思維與經營管理	2
經理	沈杏蘭	台北市不動產開發商業同業公會	公劃都更與 TOD 導向開發-台北都市發展的下一步及都更容獎新增△F5-7 解析	2
稽核經理	詹俊炫	台北市不動產開敲商業同業公會	近期建築相關法令說明	2.5
稽核經理	詹俊炫	臺北市政府都市發展局 臺北市建築管理工程處	107 年度臺北市都市及建築法令說明會	5
稽核經理	詹俊炫	台北市不動產開敲商業同業公會	重啟台北市都市更新-公劃都更的重要性及其實施戰略	2
稽核經理	詹俊炫	中華民國內部稽核協會	稽核主管如何協助董事會及其諮詢性服務	6
稽核經理	詹俊炫	中華民國內部稽核協會	法律自保之道-如何面對偵查審判程序	6
稽核經理	詹俊炫	台北市不動產開發商業同業公會	公劃都更與 TOD 導向開發-台北都市發展的下一步及都更容獎新增△F5-7 解析	2

職稱	姓名	主辦單位	課程名稱	時數
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
會計副理	黃玉鳳	財團法人安侯建業教育基金會	2018 第一季【KPMG 安侯建業讀書會-最新法令解析】	3
會計副理	黃玉鳳	元大證券股份有限公司	最新公司法修正動點與實務探討專題講座	2.5
會計副理	黃玉鳳	臺灣證券交易所股份有限公司	107 年度上市公司業務宣導會	3
會計副理	黃玉鳳	財團法人中華民國證券櫃買中心 臺灣證券交易所股份有限公司 臺灣期貨交易所股份有限公司 臺灣集中保管結算所股份有限公司	推動我國採用國際財務報導準則研討會	3
會計副理	黃玉鳳	財團法人安侯建業教育基金會	2018 第四季【KPMG 安侯建業讀書會-最新法令解析】	3
稽核襄理	吳奕霏	中華民國內部稽核協會	內部稽核課程-子公司稽核實務	6
稽核襄理	吳奕霏	中華民國內部稽核協會	稽核人員管理技能系列-內部稽核溝通、思考及問解決技巧	6
稽核襄理	吳奕霏	臺北市政府勞動局勞資關系科	勞資會議勞方代表培訓活動	6
稽核襄理	吳奕霏	台灣證券交易所	上市公司宣導說明會	3
人事總務課長	范凱婷	臺北市政府勞動局勞資關系科	勞資會議勞方代表培訓活動	6
企劃經理	黃種程	臺北市建築師公會	107 年度台北市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團委託專業技術服務案-「臺北市危老重建推動師培訓講習」課程表	8
企劃專員	王昱偉	臺北市建築師公會	107 年度台北市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團委託專業技術服務案-「臺北市危老重建推動師培訓講習」課程表	8
企劃專員	王昱偉	台北市不動產開發商業同業公會講座	重啟台北市都市更新-公劃都更的重要性及其實施戰略	2

(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：108年03月20日

本公司民國 107 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107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108年03月20日董事會通過，全體董事5人(含獨立董事2人) ，請假董事1人，出席董事4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
107/03/01	本公司取得台北市中山區長安段二小段土地。(含移入容積)及實施者權利。	已依決議執行
107/04/03	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
107/04/26	董事會決議股利分派	已依決議執行
107/06/11	107 年股東常會重要決議事項 註 1	已依決議執行
107/08/01	公告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
107/12/25	代子公司公告獲選為「新北市三重區光興段三重消防分隊周邊公私有土地都市更新案」之最優申請人。	已依決議執行
108/01/30	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
108/01/30	本公司會計師事務所內部輪調更換會計師。	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	
107/06/11	(1)承認本公司 105 年度營業報告書及財務報表案。	(1)照案通過	(1)照案承認本公司 105 年度營業報告書，及財務報表案。	無
	(2)盈餘分配或盈虧撥補:承認本公司 106 年度盈餘分配案。	(2)照案通過	(2)已依決議執行 106 年盈餘分配股東現金股利每股 1.5 元，總計發放新台幣 499,212,978 元。	無
	(3)本公司「公司章程」修正案。	(3)照案通過	(3)已依決議執行。	無
	(4)董監事選舉案	(4)無此情形	(4)無此情形	無
	(5)其他事項:無此情形	(5)無此情形	(5)無此情形	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：

公司有關人士辭職解任情形彙總

108 年 4 月 16 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	王清松	林恒昇	107/1/1~107/09/30	-
安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維	王清松	107/10/01/107/12/31	配合會計師事務所內部輪調

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

(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	√	-	√
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 王清松 林恒昇	2,030				350		107 年第一季至 107 年第四季	非審計公費為 102-104 年未分配盈諮詢費、開發實績表簽証費。

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 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

五、更換會計師資訊:

(一)關於前任會計師

更換日期	107/10/01		
更換原因及說明	安侯建業聯合會計師事務所配合法令規定進行內部輪調。		
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	ˇ	
	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	ˇ	
	說明		
其他揭露事項	無		

(二)關於繼任會計師

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
委任之日期	107/10/1-107/12/31
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、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱（註 1）	姓名	106 年度		107 年度截至 4 月 13 日止	
		持有股數增（減）數	質押股數增（減）數	持有股數增（減）數	質押股數增（減）數
董事長	段津華	-	-	-	-
董事(大股東)	華展投資(股)	-	-	-	-
董事(大股東)	華展投資(股)	-	-	-	-
董事(大股東)	富達投資(股)	-	-	-	-
董事(大股東)	富達投資(股)	-	-	-	-
監察人	華億投資(股)	-	-	-	-
監察人	黃文和	-	-	-	-
總經理	段津華	-	-	-	-
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移轉之相對人為關係人者：無。

(三)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	56,468,745 11,119	16.97% 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	49,905,040 11,119	15.00% 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	15,970,491	4.80%	-	-	-	-	-	-	無
臺銀保管艾德伯森亞洲股票信託投資專戶	15,870,154	4.77%	-	-	-	-	-	-	無
富邦人壽保險股份有限公司 代表人：鄭本源	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：邱德弘	7,166,738	2.15%	-	-	-	-	-	-	無
南山人壽保險股份有限公司 代表人：郭文德	6,438,000	1.93%	-	-	-	-	-	-	無
公務人員退休撫卹基金管理委員會	6,100,448	1.83%	-	-	-	-	-	-	無
富益投資股份有限公司 代表人：黃淑琴	4,356,077 4,032	1.31% 0%	-	-	-	-	華展投資股份有限公司	富益為華展董事	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	430,000	4,300,000	319,135	3,191,348	未分配盈餘 289,930,640 元	無	註 16
	36					公司債轉換金額 76,000,000 元 轉股本為 2,111,070 元		
102.06	10	430,000	4,300,000	319,467	3,194,670	公司債轉換金額 9,900,000 元	無	註 17
	29.8					轉股本為 3,322,140 元		
103.01	10	430,000	4,300,000	319,951	3,199,510	公司債轉換金額 13,600,000 元	無	註 18
	28.1					轉股本為 4,839,800 元		
103.05	10	430,000	4,300,000	319,954	3,199,954	公司債轉換金額 100,000 元	無	註 19
	28.1					轉股本為 35,580 元		
103.06	10	430,000	4,300,000	332,809	3,328,087	公司債轉換金額 361,200,000 元	無	註 20
	28.1					轉股本為 128,540,890 元		

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 號函核准。
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　　108 年 4 月 16 日

股東結構 / 數量	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	3	3	59	11,369	125	11,559
持有股數	7,300,454	22,072,925	152,680,858	87,216,088	63,538,327	332,808,652
持股比例	2.19%	6.63%	45.88%	26.21%	19.09%	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　　108 年 4 月 16 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	3,762	679,646	0.20%
1,000 至 5,000	5,323	11,424,893	3.43%
5,001 至 10,000	1,105	8,649,351	2.60%
10,001 至 15,000	383	4,805,579	1.44%
15,001 至 20,000	216	3,975,934	1.19%
20,001 至 30,000	210	5,328,611	1.60%
30,001 至 40,000	115	4,129,693	1.24%
40,001 至 50,000	88	4,084,661	1.23%
50,001 至 100,000	151	10,804,652	3.25%
100,001 至 200,000	98	13,589,550	4.08%
200,001 至 400,000	47	12,794,545	3.84%
400,001 至 600,000	14	6,945,162	2.09%
600,001 至 800,000	4	2,573,494	0.77%
800,001 至 1,000,000	7	6,370,697	1.91%
1,000,001 以上	36	236,652,184	71.13%
合計	11,559	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	56,468,745	16.97%
富達投資股份有限公司	49,905,040	15.00%
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	15,970,491	4.80%
臺銀保管艾德伯森亞洲股票信託投資專戶	15,870,154	4.77%
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%
南山人壽保險股份有限公司	6,.438,000	1.93%
公務人員退休撫卹基金管理委員會	6,100,448	1.83%
富益投資股份有限公司	4,356,077	1.31%

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			106 年	107 年	108 年度截至 108 年 3 月 31 日
每股市價（註1）	最高		26.50	23.40	20.40
	最低		19.80	19.15	19.25
	平均		23.02	21.34	19.82
每股淨值（註2）	分配前		35.06	35.00	35.05
	分配後		33.56	(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	2.35	1.34	0.05
		追溯調整後	2.35	(註 8)	(註 9)
每股股利	現金股利		1.5	(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）		9.80	15.93	396.40
	本利比（註6）		10.96	14.23	-
	現金股利殖利率（註7）		0.091	0.070	-

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 8：107 年度之盈餘分配案尚待股東會決議。
註 9：108 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			106 年度	107 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)		2.1	1.5
	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		(註 7) 710,304	432,625
	營業利益較去年同期增(減)比率		(註 7) (30.12)%	(39.09)%
	稅後純益		(註 7) 782,535	444,704
	稅後純益較去年同期增(減)比率		(註 7) (26.75)%	(43.17)%
	每股盈餘(單位：新台幣元)	追溯調整前	(註 7) 2.35	1.34
		追溯調整後	(註 7) 2.35	-
	每股盈餘較去年同期增(減)比率	追溯調整前	(註 7) (26.79)%	(42.98)%
		追溯調整後	(註 7) -	-
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		21.43%	9.42%
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	2.35	1.34
		擬制年平均投資報酬率	21.43%	9.42%
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘	2.35	1.34
		擬制年平均投資報酬率	21.43%	9.42%
	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	2.35	1.34
		擬制年平均投資報酬率	21.43%	9.42%

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 2：106 年度每股平均市價 23.02 元；107 年度每股平均市價 21.34 元。

註 3：利率採該年度公司短期融資日加權利率，106 年為 1..31%；107 年為 1.25%。

註 4：107 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 108 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、108 年 4 月 26 日董事會決議:107 年股利，每股擬配發現金股利 1 元

2、上述分配案，尚待提報 108 年 6 月 14 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 107 年度未公開財務預測，因此項不適用。

9.員工紅利及董事、監察人酬勞

(1)公司章程(第廿九條)所載員工酬勞及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

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)董監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、監察人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、監察人酬勞金額：

(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	9,000,000	9,000,000	0	無
員工股票酬勞	0	0	0	無
董監事酬勞	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監察人酬勞後之設算每股盈餘：1.34 元。

(4)106 年度盈餘用以配發員工酬勞及董事監察人酬勞情形：

	員工酬勞	董監酬勞
原董事會決議分配金額	1,200 萬元	220 萬元
實際分配金額	1,200 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。

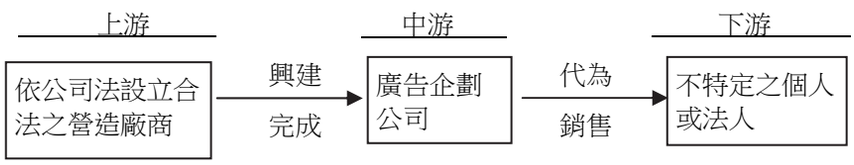
(二)產業概況

1.產業之現況與發展：

回顧一〇七年，國際上雖有美中貿易戰及聯準會升息縮表，但國內不再推出打房政策，新任央行總裁維持貨幣政策穩定，房地產市場主流仍是首購、首換剛性需求，買氣稍有回溫。在營業收入方面有「有逸天」、「宏普 PARK」等預售個案完工交屋入帳，再加上「文德科技大樓」、「宏普經貿」、「宏普ＡＭＡＸ」、「文華麗舍」、「宏普之星」、「世界館」、「領袖館」等成屋個案銷售交屋認列，本公司一〇七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
99	銷貨收入	3,729,574	-25.49%
	租賃	14,082	18.29%
100	銷貨收入	2,934,481	-21.32%
	租賃	16,718	18.72%
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	-0.08%
107	銷貨收入	3,897,830	46.26%
	租賃	20,175	-0.95%

由上表可看出本公司 107 年度主要營業收入增加 46.26%，係本年度有「宏普 PARK」、「宏普有逸天」預售個案完工交屋入帳，再加上「宏普經貿」、「文德科技大樓」、「宏普 A MAX」、「文華麗舍」、「宏普之星」、「世界館」、「領袖館」等成屋個案餘屋銷售交屋認列，致營業收入增加。

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(107 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.新住宅產品的開發，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 107 年，國際上雖有美中貿易戰及聯準會升息縮表，但國內

不再推出打房政策，新任央行總裁維持貨幣政策穩定，房地產市場主流仍是首購、首換剛性需求，買氣稍有回溫。

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

註：資料來源：內政部營建署

(2)需求面：

國內政府不再推出打房政策，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」，使台商大陸資金匯回。

2.土地供給有限，自住、置產仍有需求。

b.資金面：

1.利率維持低檔，建商及消費者的融資成本低。

2. 國際上有美中貿易戰及聯準會升息縮表，房地產市場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。

2.陸客減少來台觀光，及推動其它地區來台觀光成效不佳。

b.資金面：

1.地方調降公告地價對不動產的持有稅影響有限，持續影響消費者購屋意願。

2.銀行對建商土地融資額度上限為 65%，限制開發能力。

c.政策法規面：

1.房地合一稅新制的施行。

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	106 年				107 年				108 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	金藏營造(股)公司	568,829	32.68%	無	陳先生等 3 人	841,500	48.43%	無	中鹿營造(股)公司	104,587	56.54%	無
2	瑞助營造(股)公司	333,829	19.18%	無	劉先生等 2 人	249,998	14.39%	無	國耀營造(股)公司	40,144	21.70%	無
3	中鹿營造(股)公司	245,373	14.09%	無	-	-	-	-	聖暉工程科技 (股)公司	20,008	10.82%	無
4	漢振機電(股)公司	242,374	13.92%	無	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		350,455	20.13%	-	其他	646,036	37.18%	-	其他	20,233	10.94%	-
進貨淨額		1,740,860	100.00%		進貨淨額	1,737,534	100.00%		進貨淨額	184,972	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	106 年				107 年				108 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	-	-	-	-	-	-	-	-	至森科技(股)公司	49,437	16.04%	無
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		2,685,328	100.00%	-	其他	3,918,005	100.00%	-	其他	258,786	83.96%	-
銷貨淨額		2,685,328	100.00%		銷貨淨額	3,918,005	100.00%		銷貨淨額	308,223	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（或部門別）	106 年度		107 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
房　屋	359	4,183,430	67	1,809,600
車　位	294	(含車位成本)	117	(含車位成本)
租　賃	-	-	-	-
合　　計	653	4,183,430	184	1,809,600

(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）	106 年度				107 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)	281	2,664,960	-	-	685	3,897,830	-	-
租　賃	53	20,368	-	-	54	20,175	-	-
素　地	-	-	-	-	-	-	-	-
合　　計	334	2,685,328	-	-	739	3,918,005	-	-

三、從業員工：

108 年 4 月 16 日

年　　度		106 年度	107 年度	108 年度（註）
員工人數	職　　員	19	15	15
	工 程 人 員	17	11	10
	合　　計	36	26	25
平 均 年 歲		47	48	50
平均服務年資		10.19	11.34	12.12
學歷分布比率	博　　士	-	-	-
	碩　　士	8.3%	11.6%	12%
	大　　專	72.2%	76.9%	76%
	高　　中	19.5%	11.5%	12%
	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 107 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	36,000
	傷病急難救助	16,800
教育獎助	子女教育獎助	106,000
休閒育樂	休閒育樂活動	1,429,167
	社團活動	637,209
	文康活動及設施	634,400
	其他	26,950

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 107 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 18,340 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、監察人及經理人應以客觀、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、監察人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、監察人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、監察人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、監察人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、監察人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、監察人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，向監察人、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。

管理部門應制定前項呈報任何非法或違反本準則之相關流程或機制，並讓員工知悉本公司將盡全力保護呈報者之安全，使其免於遭受報復。

(八)懲戒措施：

本公司董事、監察人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	106.08~108.12	041060434飯店新建工程	無
營造合約	聖暉工程科技股份有限公司	106.12~108.12	041060434機電工程	無
營造合約	中鹿營造股份有限公司	105.06~107.07	031110634大樓新建工程	無
營造合約	里本技術工程有限公司	105.08~107.07	031110634機電工程	無
營造合約	金藏營造工程股份有限公司	105.04~106.08	09240289大樓新建-裝修工程	無
營造合約	金藏營造工程股份有限公司	105.03~107.03	061060137大樓新建工程	無
營造合約	橋正機電股份有限公	105.08~107.03	061060137機電工程	無
營造合約	漢振機電股份有限公司	104.04~106.08	09240289機電工程	無
營造合約	山發營造股份有限公司	104.08~106.10	121040760大樓新建工程	無
營造合約	神輝水電工程有限公司	104.12~106.10	121040760機電工程	無
營造合約	漢振機電股份有限公司	104.06~106.07	012510135機電工程	無
營造合約	瑞助營造股份有限公司	103.12~106.07	012510135大樓基礎工程	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 108年03月31日 財務資料(註2)
						107 年 (註 1)	
流動資產						15,751,740	15,687,372
不動產、廠房及設備(註5)						86,238	85,258
無形資產						-	-
其他資產						261,508	263,106
資產總額						16,099,486	16,035,736
流動負債	分配前					4,443,370	4,362,441
	分配後					-	（註2）
非流動負債						7,252	9,401
負債總額	分配前					4,450,622	4,371,842
	分配後					-	（註2）
歸屬於母公司業主之權益						-	-
股　本						3,328,087	3,328,087
資本公積						2,041,583	2,041,583
保留盈餘	分配前					6,288,723	6,303,753
	分配後						（註2）
其他權益						(9,529)	(9,529)
庫藏股票						-	-
非控制權益						11,648,864	-
權益總額	分配前					16,099,486	11,663,894
	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 2：108 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)

項目 \ 年度		最近五年度財務資料（註1）				
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
流動資產		20,026,248	19,506,615	16,593,983	17,007,856	15,697,656
不動產、廠房及設備(註5)		78,838	78,186	79,116	77,203	86,238
無形資產		-	-	-	-	-
其他資產		1,258,405	702,500	582,135	694,174	314,268
資產總額		21,366,491	20,287,301	17,255,234	17,779,233	16,098,162
流動負債	分配前	10,728,031	8,861,100	5,660,968	6,109,885	4,442,046
	分配後	11,393,648 (註 3)	9,726,402 (註 4)	6,359,866 (註 5)	6,609,098 (註 6)	(註 7)
非流動負債		5,697	5,074	2,513	2,085	7,252
負債總額	分配前	10,733,728	8,866,174	5,663,481	6,111,970	4,449,298
	分配後	11,399,345	9,731,476	6,362,379	6,611,183	(註 7)
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	2,041,583	2,041,583
保留盈餘	分配前	5,199,711	6,000,434	6,203,493	6,287,130	6,288,723
	分配後	4,534,094	5,135,132	5,504,595	5,787,917	(註 7)
其他權益		63,382	51,023	18,590	10,463	(9,529)
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	10,632,763	11,421,127	11,591,753	11,667,263	11,648,864
	分配後	9,967,146	10,555,825	10,892,855	11,168,050	(註 7)

註 1：103-107 年財務報表均經會計師查核簽証。
註 2：108 年第一季資料為會計師核閱數，無分配事宜。
註 3: 103 年度分配後之保留盈餘為當年度分配前之盈餘扣除 104 年度股東常會決議分配之現金股利$665,617 仟元
註 4: 104 年度分配後之保留盈餘為當年度分配前之盈餘扣除 105 年度股東常會決議分配之現金股利$865,302 仟元
註 5: 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 6: 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 7:107 年度之盈餘分配案尚待 108 年度股東會決議後確定。
註 8: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108年03月31日財務資料(註2)
					107年度(註1)	
營業收入					3,918,005	308,195
營業毛利					650,889	51,480
營業損益					432,625	10,266
營業外收入及支出					88,217	7,702
稅前淨利					520,842	17,968
繼續營業單位本期淨利					444,704	15,030
停業單位損失					-	-
本期淨利（損）					444,704	15,030
本期其他綜合損益（稅後淨額）					2,351	15,030
本期綜合損益總額					447,055	15,030
淨利歸屬於母公司業主					447,055	15,030
淨利歸屬於非控制權益					-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主					447,055	15,030
綜合損益總額歸屬於非控制權益					-	-
每股盈餘					1.34	0.05

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2：107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）				
	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
營業收入	4,499,980	5,050,755	4,788,794	2,685,328	3,918,034
營業毛利	1,757,828	1,833,896	1,165,198	843,058	650,918
營業損益	1,357,875	1,579,543	1,016,523	710,304	433,195
營業外收入及支出	(121,184)	(21,425)	118,170	181,419	87,647
稅前淨利	1,236,691	1,558,118	1,134,693	891,723	520,842
繼續營業單位本期淨利	1,138,675	1,466,340	1,068,361	782,535	444,704
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	1,138,675	1,466,340	1,068,361	782,535	444,704
本期其他綜合損益（稅後淨額）	8,639	(12,359)	(32,433)	(8,127)	2,351
本期綜合損益總額	1,147,314	1,453,981	1,035,928	774,408	447,055
淨利歸屬於母公司業主	1,147,314	1,453,981	1,035,928	774,408	447,055
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	1,147,314	1,453,981	1,035,928	774,408	447,055
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	3.46	4.41	3.21	2.35	1.34

註 1：103-107 年度財務報表均經會計師查核簽証。。

註 2：107 年第一季資料為會計師核閱數，無分配事宜。

(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
103年度	安侯建業聯合會計師事務所	林恒昇、許育峰	無保留意見
104年度	安侯建業聯合會計師事務所	林恒昇、許育峰	無保留意見
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

二、最近五年度財務分析

單位：新台幣仟元

年　度（註 1） 分析項目（註 3）		最近五年度財務資料（註 1）					當年度截至 108 年 03 月 31 日財務資料（註 2）
						107 年度 (註 1)	
財務結構(%)	負債占資產比率(%)					27.64	27.26
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)					13516.21	13691.72
償債能力	流動比率(%)					354.49 (註 4)	359.60
	速動比率(%)					26.21 (註 4)	26.46
	利息保障倍數(次)					16.05 (註 5)	2.65
經營能力	應收款項週轉率(次)					51.61 (註 6)	19.47
	平均收現日數					7 (註 6)	19
	存貨週轉率(次)					0.21 (註 7)	0.07
	應付款項週轉率(次)					7.76 (註 7)	3.73
	平均銷貨日數					1738 (註 7)	5,214
	不動產、廠房及設備週轉率(次)					47.94 (註 6)	14.37
	總資產週轉率(次)					0.23 (註 6)	0.07
獲利能力	資產報酬率（％）					2.78 (註 6)	0.14
	權益報酬率（％）					3.81 (註 6)	0.12
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註 7)					15.64 (註 6)	0.53
	純益率（％）					11.35 (註 6)	4.87
	每股盈餘（元）					1.34 (註 6)	0.05
現金流量	現金流量比率(%)					24.53 (註 8)	1.63
	現金流量允當比率(%)					306.29	321.26
	現金再投資比率(%)					5.04 (註 8)	0.60
槓桿度	營運槓桿度					1.21	3.86
	財務槓桿度					1.08	(17.11)
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)

年　度（註 1） 分析項目（註 3）		最近五年度財務資料（註 1）				
		103 度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
財務結構(%)	負債占資產比率(%)	50.23	43.70	32.82	34.37	27.63
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	13486.85	14607.63	14651.59	15115.15	13516.21
償債能力	流動比率(%)	186.70	220.13	293.12	278.36	353.38 (註 4)
	速動比率(%)	13.3	12.28	12.27	17.54	25.07 (註 4)
	利息保障倍數(次)	15.18	38.58	72.99	30.97	16.05 (註 5)
經營能力	應收款項週轉率(次)	19.90	61.42	67.53	32.78	51.61 (註 6)
	平均收現日數	18	6	5	11	7 (註 6)
	存貨週轉率(次)	0.14	0.17	0.21	0.11	0.21 (註 7)
	應付款項週轉率(次)	4.29	4.63	5.88	3.68	7.76 (註 7)
	平均銷貨日數	2607	2147	1738	3318	1738 (註 7)
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	58.14	64.33	60.88	34.35	47.94 (註 6)
	總資產週轉率(次)	0.20	0.24	0.25	0.15	0.23 (註 6)
獲利能力	資產報酬率（％）	5.44	7.20	5.76	4.6	2.78 (註 6)
	權益報酬率（％）	11.34	13.29	9.28	6.72	3.81 (註 6)
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註 7)	37.15	46.81	34.09	26.79	13.01 (註 6)
	純益率（％）	25.3	29.03	22.30	29.14	11.35 (註 6)
	每股盈餘（元）	3.46	4.41	3.21	2.35	1.34 (註 6)
現金流量	現金流量比率(%)	34.62	48.02	(7.28)	12.19	24.63 (註 8)
	現金流量允當比率(%)	(9.16)	57.69	101.07	103.62	306.44 (註 8)
	現金再投資比率(%)	31.75	31.27	(10.97)	0.39	5.11 (註 8)
槓桿度	營運槓桿度	1.02	1.04	1.09	1.04	1.21
	財務槓桿度	1.06	1.02	1.01	1.04	1.08
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 1：103-107 年度之財務報表均經會計師查核簽証。
註 2：107 年第一季資料為會計師核閱數。
註 3：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4：本期短期借款大幅減少，使流動負債減少。

註5：本年度借款減少及利息資本化之個案僅餘「懷生段」及「宏普世貿」，故本年度利息費用餘額減少。

註6：預售個案「宏普PARK」、「宏普有逸天」於107年完工交屋，及已完工個案「世界館」、「領袖館」、「宏普之星」、「宏普經貿」、「宏普AMAX」、「文華麗舍」持續銷售及交屋使銷貨收入增加，期未應收帳款較106年度減少所致。

註7：本年度因配合「宏普PARK」、「宏普有逸天」於107年度完工交屋使銷貨成本大幅增加，其餘個案持續銷售交屋使期未存貨減少及期未應付帳款減少所致。

註8：預售個案「宏普PARK」、「宏普有逸天」於107年完工交屋，及已完工個案持續銷售及交屋使本年度現金流量增加所致。

註9：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

監察人審查報告

茲准

宏普建設股份有限公司董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、決算表冊及盈餘分配案等，經本監察人詳予審查，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條之規定，報請　鑒察。

此致

本公司一〇八年股東常會

宏普建設股份有限公司

監察人：

監察人：

中　華　民　國　一〇八　年　四　月　二十六日

四、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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七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。

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(十五)收入認列；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(十八)。

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，因此，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(六)。

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。由於法令規範及市場循環造成市場觀望態度，致不動產成交量呈現量縮趨勢，其相關產品價格可能產生波動，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監察人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。
7. 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一〇七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

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○八　年　三　月　二十　日

宏普建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	107.12.31 金　額	%	106.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 611,067	4	243,950	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	18,851	-	6,337	-
1150	應收票據淨額(附註六(五))	32,180	-	54,857	-
1170	應收帳款淨額(附註六(五))	38,261	-	26,514	-
1320	存貨(附註六(六)、八及九)	14,538,223	90	15,918,689	90
1410	預付款項	181,665	1	187,520	1
1460	待出售非流動資產(附註六(七))	253,256	2	-	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十二))	2,230	-	173,138	1
1479	其他流動資產－其他(附註九)	10,419	-	396,851	2
1480	取得合約之增額成本	11,504	-	-	-
	流動資產合計	17,007,856	98	17,007,856	96
	非流動資產：				
1523	備供出售金融資產－非流動(附註六(三))	-	-	30,409	-
1543	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	1,214	-
1550	採用權益法之投資(附註六(八))	63,634	-	447,369	3
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	86,238	1	4,272	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	-	-	72,931	-
1920	存出保證金(附註九)	222,125	1	178,580	1
1990	其他非流動資產－其他	28,509	-	36,602	-
	非流動資產合計	400,506	2	771,377	4
	資產總計	$ 16,098,162	100	17,779,233	100

	負債及權益	107.12.31 金　額	%	106.12.31 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十一))	$ 1,887,000	12	2,167,000	12
2110	應付短期票券(附註六(十一))	1,843,088	12	2,285,568	13
2130	合約負債(附註六(十二)(十八)及九)	200,969	1	-	-
2150	應付票據	85,793	1	63,994	-
2170	應付帳款	222,344	1	469,211	3
2200	其他應付款	141,307	-	58,929	-
2230	當期所得稅負債	20,433	-	26,229	-
2312	預收房地款(附註六(十二)及九)	-	-	1,003,112	6
2399	其他流動負債－其他	41,112	-	35,842	-
	流動負債合計	4,442,046	28	6,109,885	34
	非流動負債：				
2600	其他非流動負債	7,252	-	2,085	-
	負債總計	4,49,298	28	6,111,970	34
	權益：				
3110	普通股股本(附註六(十六))	3,328,087	20	3,328,087	19
3200	資本公積(附註六(十六))	2,041,583	13	2,041,583	11
	保留盈餘：				
3310	法定盈餘公積(附註六(十六))	1,812,417	11	1,734,163	10
3350	未分配盈餘(附註六(十六))	4,476,306	28	4,552,967	26
		6,288,723	39	6,287,130	36
	其他權益：				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額(附註六(十六))	(9,529)	-	(11,880)	-
3425	備供出售金融資產未實現損益(附註六(十六))	-	-	22,343	-
		(9,529)	-	10,463	-
	權益總計	11,648,864	72	11,667,263	66
	負債及權益總計	$ 16,098,162	100	17,779,233	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○七年及一○六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		107 年 度		106 年 度	
		金　額	%	金　額	%
	營業收入：				
4300	租賃收入(附註六(九)(十三) (十八)(十九))	$ 20,204	-	20,368	1
4511	營建收入(附註六(十八)(十九))	3,977,559	102	2,688,499	100
4519	減：營建收入退回及折讓	79,729	2	23,539	1
	銷貨收入淨額	3,918,034	100	2,685,328	100
	營業成本：				
5300	租賃成本(附註六(十三))	915	-	1,446	-
5510	營建成本	3,266,201	83	1,840,824	69
	營業成本	3,267,116	83	1,842,270	69
	營業毛利	650,918	17	843,058	31
	營業費用：				
6100	推銷費用	88,700	5	88,700	3
6200	管理費用	46,684	1	88,700	3
6450	預期信用減損損失(附註六(五))	250	-	44,054	2
	營業費用合計	217,723	6	132,754	5
	營業淨利	433,195	11	710,304	26
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(二十一))	101,240	2	105,252	4
7020	其他利益及損失(附註六(二十一))	(4,034)	-	5,554	-
7050	財務成本(附註六(二十一))	(34,588)	(1)	(29,747)	(1)
7060	採用權益法認列之子公司及關聯企業損失之份額(附註六(八))	25,029	1	100,360	4
	營業外收入及支出合計	87,647	2	181,419	7
7900	稅前淨利	520,842	13	891,723	33
7951	減：所得稅費用(附註六(十五))	76,138	2	109,188	4
8200	本期淨利	444,704	11	782,535	29
	其他綜合損益：(附註六(十六))				
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報告換算之兌換差額(附註六(八))	2,351	-	(5,660)	-
8362	備供出售金融資產之未實現評價利益(損失)	-	-	(2,467)	-
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)	2,351	-	(8,127)	-
8500	本期綜合損益總額	$ 447,055	11	774,408	29
	基本每股盈餘(附註六(十七))(單位：新台幣元)	$ 1.34		2.35	
	稀釋每股盈餘(附註六(十七))(單位：新台幣元)	$ 1.33		2.35	

(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

民國一〇七年及一〇六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 法定盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	保留盈餘 合計	其他權益項目 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目 備供出售金融商品未實現(損)益	權益總額
民國一〇六年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,627,327	4,576,166	6,203,493	(6,220)	24,810	11,591,753
本期淨利	-	-	-	782,535	782,535	-	-	782,535
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(5,660)	(2,467)	(8,127)
本期綜合損益總額	-	-	-	782,535	782,535	(5,660)	(2,467)	774,408
提列法定盈餘公積	-	-	106,836	(106,836)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(698,898)	(698,898)	-	-	(698,898)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,734,163	4,552,967	6,287,130	(11,880)	22,343	11,667,263
民國一〇七年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,734,163	4,552,967	6,287,130	(11,880)	22,343	11,667,263
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	56,102	56,102	-	(22,343)	33,759
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,328,087	2,041,583	1,734,163	4,609,069	6,343,232	(11,880)	-	11,701,022
本期淨利	-	-	-	444,704	444,704	-	-	444,704
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	2,351	-	2,351
本期綜合損益總額	-	-	-	444,704	444,704	2,351	-	447,055
提列法定盈餘公積	-	-	78,254	(78,254)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(499,213)	(499,213)	-	-	(449,213)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,812,417	4,476,306	6,288,723	(9,529)	-	11,648,864

(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
現金流量表
民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107 年 度	106 年 度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 520,842	891,723
調整項目：		
收益費損項目		
預期信用減損損失	250	-
折舊費用	3,452	1,913
攤銷費用	126	240
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(263)	(1,586)
利息費用	34,588	29,747
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	-	(135)
利息收入	(989)	(369)
股利收入	(996)	-
處分金融資產利益	-	(10,600)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	(25,029)	(100,360)
收益費損項目合計	11,139	(81,150)
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	19,372	-
應收票據	22,677	(2,073)
應收帳款	(11,997)	3,139
存貨	1,419,846	27,789
預付款項	5,855	(23,162)
其他流動資產	4,276	(2,240)
取得合約之增額成本	22,255	-
其他金融資產	170,908	88,482
應付票據	21,799	(21,481)
應付帳款	(246,867)	104,353
應付帳款-關係人	-	(16,686)
其他應付款項	83,635	13,173
預收款項	-	(47,161)
合約負債	(802,143)	-
其他流動負債	5,270	27,856
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	714,886	151,989
調整項目合計	726,025	70,839
收取之利息	989	369
支付之利息	(75,225)	(89,337)
支付所得稅	(78,188)	(128,337)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,094,443	745,257
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	222,059	-
取得不動產、廠房及設備	(12,487)	-
處分不動產、廠房及設備	-	135
處分備供出售金融資產價款	-	16,754
存出保證金增加	(77,431)	(492,643)
存出保證金減少	412,296	88,280
其他非流動資產增加	7,967	(11,974)
收取之股利	7,967	19,077
收取之股利	(64,200)	-
投資活動之淨現金流入(流出)	489,200	(380,371)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,577,000	2,643,000
短期借款減少	(2,857,000)	(2,573,000)
應付短期票券增加	9,973,186	12,475,435
應付短期票券減少	(10,415,666)	(12,136,750)
其他非流動負債減少	5,167	(428)
發放現金股利	(499,213)	(698,898)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(1,216,526)	(290,641)
本期現金及約當現金增加(減少)數	367,117	74,245
期初現金及約當現金餘額	243,950	169,705
期末現金及約當現金餘額	$ 611,067	243,950

(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
民國一〇七年及一〇六年度
(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一〇八年三月二十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

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故並未產生重大影響。

部分合約允許客戶退貨，過去係於能合理估計退貨且其他收入認列條件亦滿足時認列收入。若無法合理估計退貨，將遞延至退貨期失效或可合理估計退貨時始認列收入。國際財務報導準則第十五號下，係於累計收入高度很有可能不會重大迴轉之範圍內認列該等合約之收入。本公司依合約估計退貨之相關退款負債及待退產品權利係單獨認列於資產負債表。

(2)重大財務組成部分－預收房地款

依先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本個體財務報告未造成重大影響。

(3)取得客戶合約之增額成本

本公司委由代銷公司之銷售佣金及內部銷售部門自行銷售建案等支出，過去係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

個體資產負債表受影響項目	107.12.31 若未適用IFRS 15之帳面金額	107.12.31 會計政策變動影響數	107.12.31 適用IFRS 15之帳面金額	107.1.1 若未適用IFRS 15之帳面金額	107.1.1 會計政策變動影響數	107.1.1 適用IFRS 15之帳面金額
取得合約之增額成本	$ -	11,504	11,504	-	33,759	33,759
資產影響數		$ 11,504			33,759	
合約負債	-	200,969	200,969	-	1,003,112	1,003,112
預收房地款	200,969	(200,969)		1,003,112	(1,003,112)	-
負債影響數		-			-	
保留盈餘	4,464,802	11,504	4,476,306	4,552,967	33,759	4,586,726
權益影響數		$ 11,504			33,759	

個體綜合損益表受影響項目	民國107年度 若未適用IFRS 15之帳面金額	民國107年度 會計政策變動影響數	民國107年度 適用IFRS 15之帳面金額
推銷費用	148,534	22,255	170,789
稅前淨利影響數		(22,255)	
所得稅費用		-	
本期淨利影響數		(22,255)	
基本每股盈餘	1.41	(0.07)	1.34
稀釋每股盈餘	1.40	(0.07)	1.33

個體現金流量表受影響項目	民國107年度 若未適用IFRS 15之帳面金額	民國107年度 會計政策變動影響數	民國107年度 適用IFRS 15之帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	$ 543,097	(22,255)	520,842
調整項目：			
取得合約之增額成本		22,255	22,255
合約負債		(802,143)	(802,143)
預收房地款	(802,143)	802,143	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		$ -	

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」（以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9）取代國際會計準則第三十九號「金融工具:認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
  - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下（金融負債之衡量種類及帳面金額未改變）：

	IAS 39		IFRS 9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	243,950	攤銷後成本	243,950
權益工具投資	透過損益按公允價值衡量	6,337	透過損益按公允價值衡量	6,337
	備供出售(註)	30,409	透過損益按公允價值衡量	30,409
	以成本衡量(註)	1,214	透過損益按公允價值衡量	1,214
應收票據及帳款淨額	放款及應收款	81,371	攤銷後成本	81,371

註：該等權益工具非本公司有意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少22,343千元增加22,343千元。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過損益按公允價值衡量					
透過損益按公允價值衡量IAS 39 期初數	$ 6,337	-		-	-
加項─權益工具投資：					
自備供出售轉入	-	30,409		22,343	(22,343)
自以成本衡量轉入	-	1,214		-	-
合計	$ 6,337	31,623	37,960	22,343	(22,343)
透過其他綜合損益按公允價值衡量					
備供出售(包括以成本衡量) IAS 39 期初數	$ 31,623	-		-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-		-	-
減項─權益工具投資：					
重分類至透過損益按公允價值衡量─基於分類條件規定之重分類	-	(31,623)		-	-
合計	$ 31,623	(31,623)	-	-	-

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，本公司預估上述改變未有重大影響。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

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(備供出售)金融資產。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本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。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，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

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重新換算為功能性貨幣，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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(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者。

2.主要為交易目的而持有者。

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者。

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

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：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金融資產、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，始依規定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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售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。

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。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。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。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款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。

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所產生之預期信用損失（或較短期間，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期間。

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。

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認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額），備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

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。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列

部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融資產（民國一〇七年一月一日以前適用）

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資利益(損失)。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

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)，並列報於營業外收入及支出項下之股利收入。

債務工具投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之利息收入。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之利息收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

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

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之減損損失或減損迴轉利益。

(5)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益--備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資利益(損失)。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資及金融負債損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

3.金融負債及權益工具

(1)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之利息費用。

(2)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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資及金融負債損益。

(3)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司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。

(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，於預期主要係透過出售或分配予業主而非持續

使用以回收其帳面金額時，分類為待出售或待分配予業主。符合此分類之非流動資產或處分群組必須係於目前情況下可供立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售或待分配予業主前，依本公司之會計政策重新衡量。分類為待出售或待分配予業主後，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或待分配予業主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或待分配予業主時，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或待分配予業主時，即停止採用權益法。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。本公司持有被投資公司百分之二十至百分之五十之表決權時，即假設具有重大影響力。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十)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。

(十一)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。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以

重分類。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.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，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

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

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十三)租　　賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

本公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日應評估，若該安排之履行取決於特定資產之使用且移轉該資產之使用權時，該安排即為租賃或包含租賃。於安排開始日或重新評估該安排時，則依前述原則判斷該租賃係分類為融資租賃或營業租賃。

若一項安排同時包含租賃及其他要素，則本公司將此項安排所要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若本公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產及負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按本公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本；相反的，在營業租賃情況下，則將所有給付均作為租賃支出，並附註揭露無法可靠區分之情形。

(十四)非金融資產減損

針對存貨及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)收入認列

1.客戶合約之收入（民國一〇七年一月一日開始適用）

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期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.收入認列（民國一〇七年一月一日以前適用）

(1)房地收益

本公司委託建屋出售收入，其損益之認列係於完工交屋後認定。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記(以較遲的時點為準)，即房地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認，予以認列損益。

(2)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

3.客戶合約之成本（民國一〇七年一月一日開始適用）

(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。

(十六)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損益項下之員工福利費用。

(十七)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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。

(十八)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紅利。

(十九)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與本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本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「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(六)。

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

	107.12.31	106.12.31
零用金/庫存現金	$ 203	204
銀行存款	560,887	243,746
約當現金	49,977	-
現金流量表所列之現金及約當現金	$ 611,067	243,950

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(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	107.12.31	106.12.31
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	$ 18,851	-
持有供交易之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	-	6,337
合　　計	$ 18,851	6,337

本公司已於附註六(二十二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣、利率及價格暴險。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)備供出售金融資產

	106.12.31
上市(櫃)投資：	
國內上市(櫃)公司股票	$ 30,409

(四)以成本衡量之金融資產

	106.12.31
國內非上市(櫃)公司股票	$ 1,214

(五)應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據	$ 32,180	54,857
應收帳款－按攤銷後成本衡量	38,261	26,514
合計	$ 70,441	81,371

本公司民國一〇七年十二月三十一日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。本公司台灣地區民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及應收帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續預期預期信用損失
未逾期	$ 70,441	-	-

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日已逾期但未減損應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	$ 81,371

本公司民國一〇七年及一〇六年度之應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年度	106年度
期初餘額	$ -	-
認列之減損損失	250	-
本年度因無法收回而沖銷之金額	(250)	-
期末餘額	$ -	-

(六)存　　貨

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	107.12.31	106.12.31
待售房地	$ 4,436,058	4,391,656
在建土地	5,203,075	6,821,248
在建工程	2,129,095	3,228,950
營建用地	3,025,075	1,923,215
減:備抵跌價損失	(255,080)	(446,380)
	$ 14,538,223	15,918,689

1.待售房地

	107.12.31			106.12.31		
工地名稱	待售房屋	待售土地	合　計	待售房屋	待售土地	合　計
031110162	$ -	9,837	9,837	-	9,837	9,837
041160235	785	74	859	785	74	859
032310218	14,246	4,571	18,817	15,177	4,672	19,849
021140132	48,978	58,109	107,087	51,222	58,257	109,479
011149104	273,288	249,193	522,481	387,758	356,297	744,055
092420289	950,559	1,157,134	2,107,693	1,206,956	1,428,031	2,634,987
121040760	37,827	59,300	97,127	108,750	144,449	253,199
151100406	37,220	81,406	118,626	37,220	81,406	118,626
031460589	78,215	49,738	127,953	180,144	113,088	293,232
061060137	22,413	51,533	73,946	-	-	-
073200141	-	-	-	3,587	4,230	7,817
083200081	35,691	40,851	76,542	94,805	104,911	199,716
012510135	665,848	509,242	1,175,090	-	-	-
合　計	$ 2,165,070	2,270,988	4,436,058	2,086,404	2,305,252	4,391,656

2.在建土地及在建工程

(1)其明細如下：

		107.12.31		
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合　計
011040249	110	$ 3,142,338	954,905	4,097,243
041060434	109	1,113,744	413,648	1,527,392
031110634	108	946,993	727,634	1,674,627
其　他		-	32,908	32,908
		$ 5,203,075	2,129,095	7,332,170

		106.12.31		
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合　計
011040249	110	$ 3,142,338	959,198	4,101,536
041060434	109	1,113,744	221,603	1,335,347
012510135	107	1,018,199	1,231,523	2,249,722
061060137	107	599,973	324,600	924,573
031110634	108	946,994	476,889	1,423,883
其　他		-	15,137	15,137
		$ 6,821,248	3,228,950	10,050,198

3.營建用地明細如下：

	107.12.31	106.12.31
032420418	$ 164,715	164,715
031145412	829,556	829,556
012310247	38,905	38,905
011120075	79,060	79,060
021120022	807,526	807,526
011046961	849,676	-
032310150	252,184	-
其　　他	3,453	3,453
合　　計	$ 3,025,075	1,923,215

4.民國一〇七年度及一〇六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39,380千元及58,917千元。

5.民國一〇七年及一〇六年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為191,300千元及1,980千元，並已列報為銷貨成本減項。

(七)待出售非流動資產

本公司於民國一〇七年十二月二十六日經董事會決議通過出售關聯企業股權，並已開始處理相關出售事宜，該等投資據此予以列報於待出售非流動資產。民國一〇七年十二月三十一日該待出售非流動資產明細如下：

	107.12.31
採用權益法之投資	$ 253,256
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	
國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(9,529)

(八)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：

	107.12.31	106.12.31
子公司	$ 63,634	-
關聯企業	-	447,369
合計	$ 63,634	$ 447,369

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

2.關聯企業

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	107.12.31	106.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	$ -	447,369

本公司民國一〇七年度及一〇六年度所享有子公司及關聯企業損益之份額彙總如下：

	107年度	106年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利	$ 25,595	100,360
其他綜合損益	2,351	(5,660)
綜合損益總額	$ 27,946	94,700

本公司於民國一〇七年將採用權益法之關聯企業轉列待出售非流動資產之情形請詳附註六(七)。

3.擔保

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

(九)不動產、廠房及設備

1.本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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107年1月1日餘額	$ -	-	14,006	14,006
自投資性不動產轉入	54,131	56,212	-	110,343
增添	-	9,776	2,711	12,487
民國107年12月31日餘額	$ 54,131	65,988	16,717	136,836
民國106年1月1日餘額	$ -	-	14,809	14,809
處分報廢	-	-	(803)	(803)
民國106年12月31日餘額	$ -	-	14,006	14,006
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	$ -	-	9,734	9,734
折舊	-	2,021	1,431	3,452
自投資性不動產轉入	7,869	29,543	-	37,412
民國107年12月31日餘額	$ 7,869	31,564	11,165	50,598
民國106年1月1日餘額	$ -	-	9,324	9,324
折舊	-	-	1,213	1,213
處分報廢	-	-	(803)	(803)
民國106年12月31日餘額	$ -	-	9,734	9,734
帳面價值：				
民國107年12月31日	$ 46,262	34,424	5,552	86,238
民國106年12月31日	$ -	-	4,272	4,272
民國106年1月1日	$ -	-	5,485	5,485

2.擔　　保

截至民國一〇七年十二月三十一日，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。截至民國一〇六年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備未有提供作質押擔保之情形。

(十)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107年1月1日餘額	$ 54,131	56,212	110,343
移轉至不動產、廠房及設備	(54,131)	(56,212)	(110,343)
民國107年12月31日餘額	$ -	-	-
民國106年1月1日餘額	$ 54,131	56,212	110,343
民國106年12月31日餘額	$ 54,131	56,212	110,343
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	$ 7,869	29,543	37,412
移轉至不動產、廠房及設備	(7,869)	(29,543)	(37,412)
民國107年12月31日餘額	$ -	-	-
民國106年1月1日餘額	$ 7,869	28,843	36,712
本年度折舊	-	700	700
民國106年12月31日餘額	$ 7,869	29,543	37,412
帳面金額：			
民國107年12月31日	$ -	-	-
民國106年12月31日	$ 46,262	26,669	72,931
民國106年1月1日	$ 46,262	27,369	73,631
公允價值：			
民國107年12月31日			$ -
民國106年12月31日			$ 73,088
民國106年1月1日			$ 73,638

本公司因於民國一〇七年度原承租之辦公室租約到期，故將原投資性不動產轉供自用辦公室

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。

截至民國一〇六年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細、條件與條款如下：

	107.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	1.85%	110	$ 1,437,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.78%	108	450,000
融資性商業本票	新台幣	0.51~1.49%	108	1,843,088
合　　計				$ 3,730,088
流　　動				$ 3,730,088
非 流 動				-
合　　計				$ 3,730,088

	106.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	2.01~2.10%	110	$ 1,517,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.85%	107	650,000
融資性商業本票	新台幣	0.50~1.30%	107	2,285,568
合　　計				$ 4,452,568
流　　動				$ 4,452,568
非 流 動				-
合　　計				$ 4,452,568

有關本公司利率、外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(二十二)。

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。

(十二)合約負債及預收房地款

	107.12.31	106.12.31
012510135	$ 46,630	234,208
021140132	-	1,260
011149104	9,720	-
092420289	96,053	344,066
121040760	8,738	76,149
061060137	8,596	297,749
031460589	21,212	42,900
073200141	-	920
083200081	10,020	5,860
合　　計	$ 200,969	1,003,112

1.本公司為營建個案及工程能順利興建交屋，而將上項預收房地款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。

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動	$ -	173,138

截至民國一〇七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。

2.上項預收房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	$ -	1,286
一年至五年	-	-
	$ -	1,286

民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用分別為1,722千元及5,142千元。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其不動產。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	$ 20,095	16,232
一年至五年	49,715	23,179
五年以上	16,238	3,861
	$ 86,048	43,272

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為0千元及3,320千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用列報於租賃成本如下：

	107年度	106年度
產生租金收入者	$ -	933

(十四)員工福利

1.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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,165千元及1,350千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用(利益)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用	$ 76,138	109,188
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	$ 76,138	109,188

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	$ 520,842	891,723
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 104,168	151,593
免稅所得	(100,222)	(100,462)
土地增值稅	55,631	82,925
未分配盈餘加徵	20,507	26,263
其他	(3,946)	(51,131)
合　　計	$ 76,138	109,188

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：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	$ 102,137	154,830
課稅損失	123,269	90,026
	$ 225,406	244,856

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。

截至民國一〇七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
民國九十九年度	153,862	民國一〇九年度
民國一〇四年度	34,844	民國一一四年度
民國一〇六年度	14,183	民國一一六年度

3.所得稅核定情形

除民國一〇四年度外，本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至一〇五年度。

(十六)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六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：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	$ 1,769,869	1,769,869
庫藏股票交易	26,353	26,353
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
	$ 2,041,583	2,041,583

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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，本公司每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞及董監事酬勞，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，董監事酬勞不得高於百分之三，由董事會決議分派後，依法繳納稅捐，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列；其餘額再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計為未分配盈餘，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。

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。

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

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

依金管會民國一〇一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

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及民國一〇六年六月十五日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	$ 1.50	499,213	2.10	698,898

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

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售投資
民國107年1月1日餘額	$ (11,880)	22,343
追溯適用新準則之調整數	-	(22,343)
107年1月1日重編後餘額	(11,880)	-
外幣換算差異(稅後淨額)：		
關聯企業	2,351	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	-
民國107年12月31日餘額	$ (9,529)	-
民國106年1月1日	$ (6,220)	24,810
外幣換算差異(稅後淨額)：		
關聯企業	(5,660)	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	8,133
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益：		
本公司	-	(10,600)
民國106年12月31日餘額	$ (11,880)	22,343

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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444,704千元及782,535千元，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

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	$ 444,704	782,535

2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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444,704千元及782,535千元，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333,401千股及333,685千股為基礎計算之，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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	$ 444,704	782,535
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	$ 444,704	782,535

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106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	592	876
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	$ 333,401	333,685

(十八)客戶合約收入

1.收入之細分：

	107年度
主要地區市場：	
台灣	$ 3,918,034
	$ 3,918,034

主要產品／服務線：

	107年度
土地銷售	$ 2,535,843
房屋銷售	1,361,987
不動產出租	20,204
	$ 3,918,034

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十九)

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款	$ 38,261	54,857
應收票據	32,180	26,514
合計	$ 70,441	81,371
合約負債-銷售房地	$ 200,969	1,003,112
合計	$ 200,969	1,003,112

(十九)收　　入

本公司民國一〇六年度之收入總額明細如下：

	106年度
土地收入	$ 1,850,212
房屋收入	838,287
不動產租金收入	20,368
營建收入退回及折讓	(23,539)
	$ 2,685,328

(二十)董事、監察人酬勞

依公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1 %為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為9,000千元及12,000千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,200千元及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、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六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、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六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一〇八及一〇七年度之損益。

(二十一)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	$ 989	369
股利收入	996	1,970
手續費收益	10	126
違約金收入	88,921	101,592
其　　他	10,324	1,195
	$ 101,240	105,252

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	$ 263	1,586
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產之淨損益	-	10,600
其　　他	(4,297)	(6,632)
	$ (4,034)	5,554

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用	$ 73,968	88,664
減：利息資本化	(39,380)	(58,917)
	$ 34,588	29,747
利息資本化利率區間	1.02%~1.40%	1.26%~1.42%

(二十二)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴之險金額

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
107年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,437,000	1,491,816	13,249	13,395	26,571	1,438,601	-
無擔保銀行借款	450,000	455,333	3,994	451,339	-	-	-
商業本票	1,843,088	1,853,000	1,103,000	750,000	-	-	-
應付票據及帳款	308,137	308,137	308,137	-	-	-	-
	$ 4,038,225	4,108,286	1,428,380	1,214,734	26,571	1,438,601	-
106年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,517,000	1,597,660	15,573	15,744	687,636	878,707	-
無擔保銀行借款	650,000	658,137	5,996	652,141	-	-	-
商業本票	2,285,568	2,287,000	2,287,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	533,205	533,205	533,205	-	-	-	-
	$ 4,985,773	5,076,002	2,841,774	667,885	687,636	878,707	-

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：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
美　　金	$ 8,376	30.715	257,275	15,000	29.76	446,400

(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採權益法之投資，於換算時產生國外營運機構財務報表換算之兌換差額。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年之稅後淨利度及一〇六年度之其他權益將增加或減少25,727千元及44,640千元。

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加20,485千元及21,255千元，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：

	107年度		106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%	$ -	566	912	190
下跌3%	$ -	(566)	(912)	(190)

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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	107.12.31				
	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	$ 18,851	18,851	-	-	18,851
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	611,067	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	70,441	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,230	-	-	-	-
小　計	683,738	-	-	-	-
合　　計	$ 702,589	18,851	-	-	18,851
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 1,887,000	-	-	-	-
應付短期票券	1,843,088	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	308,137	-	-	-	-
其他應付款	141,307	-	-	-	-
小計	$ 4,179,532	-	-	-	-
合　　計	$ 4,179,532	-	-	-	-

	106.12.31				
	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					
持有供交易之非衍生金融資產	$ 6,337	6,337	-	-	6,337
備供出售金融資產					
國內外上市（櫃）股票	30,409	30,409	-	-	30,409
以成本衡量之金融資產	1,214	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	243,950	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	81,371	-	-	-	-
其他金融資產-流動	173,138	-	-	-	-
小　計	498,459	-	-	-	-
合　　計	$ 536,419	36,746	-	-	36,746
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 2,167,000	-	-	-	-
應付短期票券	2,285,568	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	533,205	-	-	-	-
其他應付款	58,929	-	-	-	-
小計	$ 5,044,702	-	-	-	-
合　　計	$ 5,044,702	-	-	-	-

(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。

(二十三)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。

本公司之監察人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監察人扮演監督角色。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

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為4,168,000千元及3,200,000千元。

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。

(二十四)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。

	107.12.31	106.12.31
負債總額	$ 4,449,298	6,111,970
減：現金及約當現金	(611,067)	(243,950)
淨負債	$ 3,838,231	5,868,020
權益總額	$ 11,648,864	11,667,263
負債資本比率	32.95%	50.29%

截至民國一〇七年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

(二十五)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度無非現金交易投資及籌資活動。

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
新北建設股份有限公司	本公司之關聯企業

(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.其他

本公司於民國一〇六年六月間，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。

(三)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	$ 9,899	9,711
退職後福利	234	230
其他長期福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	$ 10,133	9,941

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	107.12.31	106.12.31
在建土地	發行短期票券及短期借款	$ 5,203,075	5,803,049
營建用地	發行短期票券及短期借款	1,679,232	829,556
待售房地	發行短期票券及短期借款	522,480	853,534
不動產廠房及設備	發行短期票券	80,686	-
投資性不動產	發行短期票券	-	72,931
		$ 7,485,473	7,559,070

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國一〇七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5,437,000千元。

本公司截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司因營建工程之合約總價為1,370,962千元，累積

已付金額為752,394千元，列於「存貨」科目項下。

本公司截至民國一〇七年十二月三十一日止已簽訂銷售房地合約總價款為1,429,142千元，累積已收金額為200,969千元，列於「合約負債」科目項下。

本公司於民國九十九年六月間及一〇〇年九月間，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，截至民國一〇七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。

本公司於民國一〇三年五月及一〇四年七月間，與非關係人林先生等九人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一〇七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80,822千元，列於「存出保證金」科目項下。

本公司於民國一〇二年至一〇三年四月間，分別與非關係人羅小姐等四人簽訂「061060137」案合建契約，截至民國一〇七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1,050千元，列於「其他流動資產-其他」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。

本公司於民國一〇六年一月與台灣三井不動產股份有限公司在本公司位於台北市大安區建案土地上興建之大樓建立租賃合作關係，由台灣三井不動產股份有限公司設立旅館，正式租賃契約於民國一〇六年六月簽訂，合約約定租賃期間為工程完工後完成點交起20年。

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	107年度 屬於營業成本者	107年度 屬於營業費用者	107年度 合計	106年度 屬於營業成本者	106年度 屬於營業費用者	106年度 合計
員工福利費用						
薪資費用	12,684	25,391	38,075	15,886	26,014	41,900
勞健保費用	847	1,697	2,544	1,097	1,745	2,842
退休金費用	537	660	1,197	692	691	1,383
董事酬金	-	2,024	2,024	-	2,024	2,024
其他員工福利費用	292	541	833	405	565	970
折舊費用	-	3,452	3,452	700	1,214	1,914
攤銷費用	-	126	126	-	240	240

本公司民國一〇七年度及一〇六年度平均員工人數分別為31人及36人，其中未兼任員工之董事人數皆為2人。

(二)本公司於民國一〇四年，與台灣川普建設股份有限公司共同投資興建061060137建案，本公司占該建案之比例為70%。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比率	期末 公允市價	備註
宏普建設	志聖	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	228,045	5,963	-	5,963	
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	15	-	15	
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	關貿	-	強制透過損益公允價值衡量金融資產－流動	393,655	12,873	0.26%	12,873	
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%	-	
宏普建設	PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	-	待出售非流動資產	7,575,758	253,256	30.30%	253,256	

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 所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
本公司	營建用地	107.03.01	849,676	819,676	鴻億開發(股)公司、永富開發(股)公司及陳君	非關係人	-	-	-	-	鑑價	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：

民國一〇七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	PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	香港	投資業	228,285	450,345	7,575,758	30.30%	253,256	84,463	25,595	
PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	嘉興宏普盛豐置地有限公司	大陸	不動產開發業務	746,955	1,479,750	-	100.00%	836,784	84,536	84,536	
宏普建設	川悅建設股份有限公司	台北市	不動產開發業務	64,200	-	6,000,000	100.00%	63,634	(566)	(566)	

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註1)	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
嘉興宏普盛豐置地有限公司	不動產開發業務	746,955	(二)	450,345	-	222,060	228,285	84,536	30.30%	25,595	253,256	-

註1：投資方式區分為下列三種：
(一)直接赴大陸地區從事投資。
(二)透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。
(三)其他地方。

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額(註4)	經濟部投審會核准投資金額(註3)	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註2)
228,285	460,725	6,989,318

註2：實收資本額逾新台幣八千萬元以上，五十億元以下者，限額為淨值之百分之六十或八千萬元(較高者)。
註3：係依財務報告日之匯率美金：新台幣=1：30.715予以換算。
註4：係以截至本期止台灣實際匯至大陸地區之彙總金額列示。

3.重大交易事項：無。

十三、部門資訊：無。

五、最近年度財務報表及會計師查核報告

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及子公司(以下併稱合併公司)民國一○七年及一○六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一○七年及一○六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○七年及一○六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一○七年及一○六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○七年及一○六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○七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。

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(十五)收入認列；收入相關揭露請詳合併財務報告附註六(十八)。

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，因此，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(六)。

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。由於法令規範及市場循環造成市場觀望態度，致不動產成交量呈現量縮趨勢，其相關產品價格可能產生波動，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監察人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○七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 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○八 年 三 月 二十 日

宏普建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	107.12.31 金　額	%	106.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 659,935	4	243,950	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	18,851	-	6,337	-
1150	應收票據淨額(附註六(五))	32,180	-	54,857	-
1170	應收帳款淨額(附註六(五))	38,261	-	26,514	-
1320	存貨(附註六(六)、八及九)	14,541,229	91	15,918,689	90
1410	預付款項	183,870	1	187,520	1
1460	待出售非流動資產(附註六(七))	253,256	2	-	-
1476	其他金融資產－流動(附註六(十二))	2,230	-	173,138	1
1479	其他流動資產－其他(附註九)	10,424	-	396,851	2
1480	取得合約之增額成本	11,504	-	-	-
	流動資產合計	15,751,740	98	17,007,856	96
	非流動資產：				
1523	備供出售金融資產－非流動(附註六(三))	-	-	30,409	-
1543	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	1,214	-
1550	採用權益法之投資(附註六(八))	-	-	447,369	3
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)及八)	86,238	1	4,272	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	-	-	72,931	-
1920	存出保證金(附註九)	222,125	1	178,580	1
1990	其他非流動資產－其他	29,383	-	36,602	-
	非流動資產合計	347,746	2	178,580	4
	資產總計	$ 16,099,486	100	17,779,233	100

	負債及權益	107.12.31 金　額	%	106.12.31 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十一))	$ 1,887,000	12	2,167,000	12
2110	應付短期票券(附註六(十一))	1,843,088	12	2,285,568	13
2130	合約負債(附註六(十二及九)	200,969	1	-	-
2150	應付票據	85,793	1	63,994	-
2170	應付帳款	222,344	1	469,211	3
2200	其他應付款	142,705	1	58,929	-
2230	當期所得稅負債	20,433	-	26,229	-
2312	預收房地款(附註六(十二)及九)	-	-	1,003,112	6
2399	其他流動負債－其他	41,038	-	35,842	-
	流動負債合計	4,443,370	28	6,109,885	34
	非流動負債：				
2600	其他非流動負債	7,252	-	2,085	-
	負債總計	4,450,622	28	6,111,970	34
	權益：				
3110	普通股股本(附註六(十六))	3,328,087	20	3,328,087	19
3200	資本公積(附註六(十六))	2,041,583	13	2,041,583	11
	保留盈餘：				
3310	法定盈餘公積(附註六(十六))	1,812,417	11	1,734,163	10
3350	未分配盈餘(附註六(十六))	4,476,306	28	4,552,967	26
		6,288,723	39	6,287,130	36
	其他權益：				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額(附註六(十六))	(9,529)	-	(11,880)	-
3425	備供出售金融資產未實現損益(附註六(十六))	-	-	22,343	-
		(9,529)	-	10,463	-
	權益總計	11,648,864	72	11,667,263	66
	負債及權益總計	$ 16,099,486	100	17,779,233	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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		107 年 度		106 年 度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入：				
4300	租賃收入(附註六(九)(十三)(十八)(十九))	$ 20,175	-	20,368	1
4511	營建收入(附註六(十八)(十九))	3,977,559	102	2,688,499	100
4519	減：營建收入退回及折讓	79,729	2	23,539	1
	銷貨收入淨額	3,918,005	100	2,685,328	100
	營業成本：				
5300	租賃成本(附註六(十三))	915	-	1,446	-
5510	營建成本	3,266,201	83	1,840,824	69
	營業成本	3,267,116	83	1,842,270	69
	營業毛利	650,889	17	843,058	31
	營業費用：				
6100	推銷費用	170,789	5	88,700	3
6200	管理費用	47,225	1	44,054	2
6450	預期信用減損損失(附註六(五))	250	-	-	-
	營業費用合計	218,264	6	132,754	5
	營業淨利	432,625	11	710,304	26
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(二十一))	101,244	2	105,252	4
7020	其他利益及損失(附註六(二十一))	(4,034)	-	5,554	-
7050	財務成本(附註六(二十一))	(34,588)	(1)	(29,747)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業損失之份額(附註六(七))	25,595	1	100,360	4
	營業外收入及支出合計	88,217	2	181,419	7
7900	稅前淨利	520,842	13	891,723	33
7951	減：所得稅費用(附註六(十五))	76,138	2	109,188	4
8200	本期淨利	444,704	11	782,535	29
	其他綜合損益：(附註六(十六))				
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報告換算之兌換差額(附註六(八))	2,351	-	(5,660)	-
8362	備供出售金融資產之未實現評價損失	-	-	(2,467)	-
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)	2,351	-	(8,127)	-
8500	本期綜合損益總額	$ 444,704	11	774,408	29
	基本每股盈餘(附註六(十七))(單位：新台幣元)	$ 1.34		2.35	
	稀釋每股盈餘(附註六(十七))(單位：新台幣元)	$ 1.33		2.35	

(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○七年及一○六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 法定盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	保留盈餘 合計	其他權益項目 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目 備供出售金融商品未實現(損)益	權益總額
民國一○六年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,627,327	4,576,166	6,203,493	(6,220)	24,810	11,591,753
本期淨利	-	-	-	782,535	782,535	-	-	782,535
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(5,660)	(2,467)	(8,127)
本期綜合損益總額	-	-	-	782,535	782,535	(5,660)	(2,467)	774,408
提列法定盈餘公積	-	-	106,836	(106,836)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(698,898)	(698,898)	-	-	(698,898)
民國一○六年十二月三十一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,734,163	4,552,967	6,287,130	(11,880)	22,343	11,667,263
民國一○七年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,734,163	4,552,967	6,287,130	(11,880)	22,343	11,667,263
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	56,102	56,102	-	(22,343)	33,759
民國一○七年一月一日重編後餘額	3,328,087	2,041,583	1,734,163	4,609,069	6,343,232	(11,880)	-	11,701,022
本期淨利	-	-	-	444,704	444,704	-	-	444,704
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	2,351	-	2,351
本期綜合損益總額	-	-	-	444,704	444,704	2,351	-	447,055
提列法定盈餘公積	-	-	78,254	(78,254)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(499,213)	(499,213)	-	-	(499,213)
民國一○七年十二月三十一日餘額	$ 3,328,087	2,041,583	1,812,417	4,476,306	6,288,723	(9,529)	-	11,648,864

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107 年 度	106 年 度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 520,842	891,723
調整項目：		
收益費損項目		
預期信用減損損失	250	-
折舊費用	3,452	1,913
攤銷費用	126	240
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	(263)	(1,586)
利息費用	34,588	29,747
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	-	(135)
利息收入	(993)	(369)
股利收入	(996)	-
處分金融資產利益	-	(10,600)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	(25,595)	(100,360)
收益費損項目合計	10,569	(81,150)
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	19,372	-
應收票據	22,677	(2,073)
應收帳款	(11,997)	3,139
存貨	1,416,840	27,789
預付款項	3,650	(23,162)
其他流動資產	4,273	(2,240)
取得合約之增額成本	22,255	-
其他金融資產	170,908	88,482
應付票據	21,799	(21,481)
應付帳款	(246,867)	104,353
應付帳款-關係人	-	(16,686)
其他應付款項	85,033	13,173
預收款項	-	(47,161)
合約負債	(802,143)	-
其他流動負債	5,196	27,856
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	710,996	151,989
調整項目合計	721,565	70,839
收取之利息	993	369
支付之利息	(75,225)	(89,337)
支付所得稅	(78,190)	(128,337)
營業活動之淨現金流入	1,089,985	745,257
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	222,059	-
取得不動產、廠房及設備	(12,487)	-
處分不動產、廠房及設備	-	135
處分備供出售金融資產價款	-	16,754
存出保證金增加	(87,431)	(492,643)
存出保證金減少	412,296	88,280
其他非流動資產減少(增加)	7,093	(11,974)
收取之股利	996	19,077
投資活動之淨現金流入(流出)	542,526	(380,371)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,577,000	2,643,000
短期借款減少	(2,857,000)	(2,573,000)
應付短期票券增加	9,973,186	12,475,435
應付短期票券減少	(10,415,666)	(12,136,750)
其他非流動負債增加(減少)	5,167	(428)
發放現金股利	(499,213)	(698,898)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(1,216,526)	(290,641)
本期現金及約當現金增加(減少)數	415,985	74,245
期初現金及約當現金餘額	243,950	169,705
期末現金及約當現金餘額	$ 659,935	243,950

(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○七年及一○六年度

(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○七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一〇八年三月二十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○七年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一○七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故並未產生重大影響。

部分合約允許客戶退貨，過去係於能合理估計退貨且其他收入認列條件亦滿足時認列收入。若無法合理估計退貨，將遞延至退貨期失效或可合理估計退貨時始認列收入。國際財務報導準則第十五號下，係於累計收入高度很有可能不會重大迴轉之範圍內認列該等合約之收入。合併公司依合約估計退貨之相關退款負債及待退產品權利係單獨認列於資產負債表。

(2)重大財務組成部分－預收房地款

依先前之準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故對本合併財務報告未造成重大影響。

(3)取得客戶合約之增額成本

合併公司委由代銷公司之銷售佣金及內部銷售部門自行銷售建案等支出，過去係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年度合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表受影響項目	107.12.31 若未適用IFRS 15之帳面金額	107.12.31 會計政策變動影響數	107.12.31 適用IFRS 15之帳面金額	107.1.1 若未適用IFRS 15之帳面金額	107.1.1 會計政策變動影響數	107.1.1 適用IFRS 15之帳面金額
取得合約之增額成本	$ -	11,504	11,504	-	33,759	33,759
資產影響數		$ 11,504			33,759	
合約負債		200,969	200,969		1,003,112	1,003,112
預收房地款	200,969	(200,969)		1,003,112	(1,003,112)	
負債影響數		-			-	
保留盈餘	4,464,802	11,504	4,476,306	4,552,967	33,759	4,586,726
權益影響數		$ 11,504			33,759	

合併綜合損益表受影響項目	107年度 若未適用IFRS 15之帳面金額	107年度 會計政策變動影響數	107年度 適用IFRS 15之帳面金額
推銷費用	$ 148,534	22,255	170,789
稅前淨利影響數		$ (22,255)	
所得稅費用		-	
本期淨利影響數		$ (22,255)	
基本每股盈餘	$ 1.41	(0.07)	1.34
稀釋每股盈餘	$ 1.40	(0.07)	1.33

合併現金流量表受影響項目	107年度 若未適用IFRS 15之帳面金額	107年度 會計政策變動影響數	107年度 適用IFRS 15之帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	$ 543,097	(22,255)	520,842
調整項目：			
取得合約之增額成本		22,255	22,255
合約負債		(802,143)	(802,143)
預收房地款	(802,143)	802,143	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		$ -	

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」（以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9）取代國際會計準則第三十九號「金融工具:認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於合併綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
  - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
  - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
  - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下（金融負債之衡量種類及帳面金額未改變）：

	IAS 39		IFRS 9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	243,950	攤銷後成本	243,950
權益工具投資	透過損益按公允價值衡量	6,337	透過損益按公允價值衡量	6,337
	備供出售(註)	30,409	透過損益按公允價值衡量	30,409
	以成本衡量(註)	1,214	透過損益按公允價值衡量	1,214
應收票據及帳款淨額	放款及應收款	81,371	攤銷後成本	81,371

註：該等權益工具非合併公司有意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少22,343千元增加22,343千元。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過損益按公允價值衡量					
透過損益按公允價值衡量IAS 39期初數	$ 6,337	-		-	-
加項─權益工具投資：					
自備供出售轉入	-	30,409		22,343	(22,343)
自以成本衡量轉入	-	1,214		-	-
合計	$ 6,337	31,623	37,960	22,343	(22,343)
透過其他綜合損益按公允價值衡量					
備供出售(包括以成本衡量) IAS 39期初數	$ 31,623	-		-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-		-	-
減項─權益工具投資：					
重分類至透過損益按公允價值衡量─基於分類條件規定之重分類	-	(31,623)		-	-
合計	$ 31,623	(31,623)	-	-	-

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，合併公司預估上述改變未有重大影響。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而改變。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對合併公司均不攸關。

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(備供出售)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.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
			107.12.31	106.12.31	
本公司	川悅建設(股)公司	住宅及大樓開發	100%	-	民國一○七年九月取得100%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。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，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

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重新換算為功能性貨幣，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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(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者。

2.主要為交易目的而持有者。

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.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。

2.主要為交易目的而持有者。

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

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併公司之金融資產分類為：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金融資產、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，始依規定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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售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。

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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。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。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款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。

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所產生之預期信用損失（或較短期間，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。

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。

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認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額），備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

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。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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。

(6)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一債務工具投資之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融資產（民國一〇七年一月一日以前適用）

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。

- 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)利益認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資利益(損失)。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

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)，並列報於營業外收入及支出項下之股利收入。

債務工具投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之利息收入。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之利息收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

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

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之減損損失或減損迴轉利益。

(5)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益--備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資利益(損失)。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資及金融負債損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

3.金融負債及權益工具

(1)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下之利息費用。

(2)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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之處分投資及金融負債損益。

(3)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，於預期主要係透過出售或分配予業主而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售或待分配予業主。符合此分類之非流動資產或處分群組必須係於目前情況下可供立即出售，且高度很有可能於一年內完成出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售或待分配予業主前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售或待分配予業主後，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或待分配予業主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或待分配予業主時，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或待分配予業主時，即停止採用權益法。

(十)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。合併公司持有被投資公司百分之二十至百分之五十之表決權時，即假設具有重大影響力。

權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十一)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。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.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，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

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

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十三)租　　賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

合併公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日應評估，若該安排之履行取決於特定資產之使用且移轉該資產之使用權時，該安排即為租賃或包含租賃。於安排開始日或重新評估該安排時，則依前述原則判斷該租賃係分類為融資租賃或營業租賃。

若一項安排同時包含租賃及其他要素，則合併公司將此項安排所要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若合併公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產及負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按合併公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本；相反的，在營業租賃情況下，則將所有給付均作為租賃支出，並附註揭露無法可靠區分之情形。

(十四)非金融資產減損

針對存貨及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十五)收入認列

1.客戶合約之收入（民國一〇七年一月一日開始適用）

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期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.收入認列（民國一〇七年一月一日以前適用）

(1)房地收益

合併公司委託建屋出售收入，其損益之認列係於完工交屋後認定。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記(以較遲的時點為準)，即房地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認，予以認列損益。

(2)租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

3.客戶合約之成本（民國一〇七年一月一日開始適用）

(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。

(十六)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損益項下之員工福利費用。

(十七)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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。

(十八)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紅利。

(十九)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「證券發行人財務報告編製準則」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(六)。

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

	107.12.31	106.12.31
零用金/庫存現金	$ 203	204
銀行存款	569,755	243,746
約當現金	89,977	-
合併現金流量表所列之現金及約當現金	$ 659,935	243,950

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(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	107.12.31	106.12.31
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	$ 18,851	-
持有供交易之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	-	6,337
合　　計	$ 18,851	6,337

合併公司已於附註六(二十二)揭露與金融工具相關之信用、貨幣、利率及市場暴險。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)備供出售金融資產

	106.12.31
上市(櫃)投資：	
國內上市(櫃)公司股票	$ 30,409

(四)以成本衡量之金融資產

	106.12.31
國內非上市(櫃)公司股票	$ 1,214

(五)應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據	$ 32,180	54,857
應收帳款－按攤銷後成本衡量	38,261	26,514
合計	$ 70,441	81,371

合併公司民國一〇七年十二月三十一日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。合併公司台灣地區民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及應收帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續預期預期信用損失
未逾期	$ 70,441	-	-

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日已逾期但未減損應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31
未逾期	$ 81,371

合併公司民國一〇七年及一〇六年度之應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	107年度	106年度
期初餘額	$ -	-
認列之減損損失	250	-
本年度因無法收回而沖銷之金額	(250)	-
期末餘額	$ -	-

(六)存　　貨

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	107.12.31	106.12.31
待售房地	$ 4,436,058	4,391,656
在建土地	5,203,075	6,821,248
在建工程	2,132,101	3,228,950
營建用地	3,025,075	1,923,215
減:備抵跌價損失	(255,080)	(446,380)
	$ 14,541,229	15,918,689

1.待售房地

	107.12.31			106.12.31		
工地名稱	待售房屋	待售土地	合　計	待售房屋	待售土地	合　計
031110162	$ -	9,837	9,837	-	9,837	9,837
041160235	785	74	859	785	74	859
032310218	14,246	4,571	18,817	15,177	4,672	19,849
021140132	48,978	58,109	107,087	51,222	58,257	109,479
011149104	273,288	249,193	522,481	387,758	356,297	744,055
092420289	950,559	1,157,134	2,107,693	1,206,956	1,428,031	2,634,987
121040760	37,827	59,300	97,127	108,750	144,449	253,199
151100406	37,220	81,406	118,626	37,220	81,406	118,626
031460589	78,215	49,738	127,953	180,144	113,088	293,232
061060137	22,413	51,533	73,946	-	-	-
073200141	-	-	-	3,587	4,230	7,817
083200081	35,691	40,851	76,542	94,805	104,911	199,716
012510135	665,848	509,242	1,175,090	-	-	-
合　計	$ 2,165,070	2,270,988	4,436,058	2,086,404	2,305,252	4,391,656

2.在建土地及在建工程

(1)其明細如下：

		107.12.31		
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合　計
011040249	110	$ 3,142,338	954,905	4,097,243
041060434	109	1,113,744	413,648	1,527,392
031110634	108	946,993	727,634	1,674,627
其　他		-	35,914	35,914
		$ 5,203,075	2,132,101	7,335,176

		106.12.31		
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合　計
011040249	110	$ 3,142,338	959,198	4,101,536
041060434	109	1,113,744	221,603	1,335,347
012510135	107	1,018,199	1,231,523	2,249,722
061060137	107	599,973	324,600	924,573
031110634	108	946,994	476,889	1,423,883
其　他		-	15,137	15,137
		$ 6,821,248	3,228,950	10,050,198

3.營建用地明細如下：

	107.12.31	106.12.31
032420418	$ 164,715	164,715
031145412	829,556	829,556
012310247	38,905	38,905
011120075	79,060	79,060
021120022	807,526	807,526
011046961	849,676	-
032310150	252,184	-
其　他	3,453	3,453
合　計	$ 3,025,075	1,923,215

4.民國一〇七年度及一〇六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39,380千元及58,917千元。

5.民國一〇七年及一〇六年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨回升利益分別為191,300千元及1,980千元，並已列報為銷貨成本減項。

(七)待出售非流動資產

合併公司於民國一〇七年十二月二十六日經董事會決議通過出售關聯企業股權，並已開始處理相關出售事宜，該等投資據此予以列報於待出售非流動資產。民國一〇七年十二月三十一日該待出售非流動資產明細如下：

	107.12.31
採用權益法之投資	$ 253,256
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	
國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(9,529)

(八)採用權益法之投資

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之財務報告中所包含之金額：

	107.12.31	106.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	$ -	447,369

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度所享有關聯企業損益之份額彙總如下：

	107年度	106年度
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利	$ 25,595	100,360
其他綜合損益	2,351	(5,660)
綜合損益總額	$ 27,946	94,700

擔　　保

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(九)不動產、廠房及設備

1.合併公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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107年1月1日餘額	$ -	-	14,006	14,006
自投資性不動產轉入	54,131	56,212	-	110,343
增添	-	9,776	2,711	12,487
民國107年12月31日餘額	$ 54,131	65,988	16,717	136,836
民國106年1月1日餘額	$ -	-	14,809	14,809
處分報廢	-	-	(803)	(803)
民國106年12月31日餘額	$ -	-	14,006	14,006

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	$ -	-	9,734	9,734
折舊	-	2,021	1,431	3,452
自投資性不動產轉入	7,869	29,543	-	37,412
民國107年12月31日餘額	$ 7,869	31,564	11,165	50,598
民國106年1月1日餘額	$ -	-	9,324	9,324
折舊	-	-	1,213	1,213
處分報廢	-	-	(803)	(803)
民國106年12月31日餘額	$ -	-	9,734	9,734
帳面價值：				
民國107年12月31日	$ 46,262	34,424	5,552	86,238
民國106年12月31日	$ -	-	4,272	4,272
民國106年1月1日	$ -	-	5,485	5,485

2.擔　　保

截至民國一〇七年十二月三十一日，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。截至民國一〇六年十二月三十一日，合併公司之不動產、廠房及設備未有提供作質押擔保之情形。

(十)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107年1月1日餘額	$ 54,131	56,212	110,343
移轉至不動產、廠房及設備	(54,131)	(56,212)	(110,343)
民國107年12月31日餘額	$ -	-	-
民國106年1月1日餘額	$ 54,131	56,212	110,343
民國106年12月31日餘額	$ 54,131	56,212	110,343
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	$ 7,869	29,543	37,412
移轉至不動產、廠房及設備	(7,869)	(29,543)	(37,412)
民國107年12月31日餘額	$ -	-	-
民國106年1月1日餘額	$ 7,869	28,843	36,712
本年度折舊	-	700	700
民國106年12月31日餘額	$ 7,869	29,543	37,412

(接次頁)

(承前頁)

	土地及改良物	房屋及建築	總　計
帳面金額：			
民國107年12月31日	$ -	-	-
民國106年12月31日	$ 46,262	26,669	72,931
民國106年1月1日	$ 46,262	27,369	73,631
公允價值：			
民國107年12月31日			$ -
民國106年12月31日			$ 73,088
民國106年1月1日			$ 73,638

合併公司因於民國一〇七年度原承租之辦公室租約到期，故將原投資性不動產轉供自用辦公室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。

截至民國一〇六年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(十一)短期借款

合併公司短期借款之明細、條件與條款如下：

	107.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	1.85%	110	$ 1,437,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.78%	108	450,000
融資性商業本票	新台幣	0.51~1.49%	108	1,843,088
合　　計				$ 3,730,088
流　　動				$ 3,730,088
非 流 動				-
合　　計				$ 3,730,088

	106.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度	金　額
擔保銀行借款	新台幣	2.01~2.10%	110	$ 1,517,000
無擔保銀行借款	新台幣	1.85%	107	650,000
融資性商業本票	新台幣	0.50~1.30%	107	2,285,568
合　　計				$ 4,452,568
流　　動				$ 4,452,568
非 流 動				-
合　　計				$ 4,452,568

有關合併公司利率、外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(二十二)。

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。

(十二)合約負債及預收房地款

	107.12.31	106.12.31
012510135	$ 46,630	234,208
021140132	-	1,260
011149104	9,720	-
092420289	96,053	344,066
121040760	8,738	76,149
061060137	8,596	297,749
031460589	21,212	42,900
073200141	-	920
083200081	10,020	5,860
合　　計	$ 200,969	1,003,112

1.合併公司為營建個案及工程能順利興建交屋，而將上項預收房地款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。

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動	$ -	173,138

截至民國一〇七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。

2.上項預收房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	$ -	1,286
一年至五年	-	-
	$ -	1,286

民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用分別為1,722千元及5,142千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其不動產。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	$ 19,981	16,232
一年至五年	49,334	23,179
五年以上	16,238	3,861
	$ 85,553	43,272

民國一〇七年度及一〇六年度由投資性不動產產生之租金收入分別為0千元及3,320千元。投資性不動產所發生之維護及保養費用列報於租賃成本如下：

	107年度	106年度
產生租金收入者	$ -	933

(十四)員工福利

1.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。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,178千元及1,350千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用(利益)

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用	$ 76,138	109,188
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	$ 76,138	109,188

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	$ 520,842	891,723
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 104,168	151,593
免稅所得	(100,222)	(100,462)
土地增值稅	55,631	82,925
未分配盈餘加徵	20,507	26,263
其他	(3,946)	(51,131)
合　　計	$ 76,138	109,188

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：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	$ 102,137	154,830
課稅損失	123,535	90,026

	$ 225,672	244,856

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。

截至民國一〇七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
民國九十九年度	153,862	民國一○九年度
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

3.所得稅核定情形

除民國一〇四年度外，本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至一〇五年度。

(十六)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六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：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	$ 1,769,869	1,769,869
庫藏股票交易	26,353	26,353
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
	$ 2,041,583	2,041,583

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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，本公司每年決算如有獲利，應先提撥員工酬勞及董監事酬勞，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，董監事酬勞不得高於百分之三，由董事會決議分派後，依法繳納稅捐，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列；其餘額再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計為未分配盈餘，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。

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。

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

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

依金管會民國一〇一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

本公司分別於民國一〇七年六月十一日及民國一〇六年六月十五日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	$ 1.50	499,213	2.10	698,898

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

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售投資
民國107年1月1日餘額	$ (11,880)	22,343
追溯適用新準則之調整數	-	(22,343)
107年1月1日重編後餘額	(11,880)	-
外幣換算差異(稅後淨額)：		
關聯企業	2,351	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	-
民國107年12月31日餘額	$ (9,529)	-
民國106年1月1日	$ (6,220)	24,810

(接次頁)

(承前頁)

	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售投資
外幣換算差異(稅後淨額)：		
關聯企業	(5,660)	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	8,133
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益：		
本公司	-	(10,600)
民國106年12月31日餘額	$ (11,880)	22,343

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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444,704千元及782,535千元，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

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	$ 444,704	782,535

2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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444,704千元及782,535千元，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333,401股及333,685千股為基礎計算之，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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	$ 444,704	782,535
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	$ 444,704	782,535

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106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	592	876
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	$ 333,401	333,685

(十八)客戶合約收入

1.收入之細分：

	107年度
主要地區市場：	
台灣	$ 3,918,005
	$ 3,918,005

主要產品／服務線：

	107年度
土地銷售	$ 2,535,843
房屋銷售	1,361,987
不動產出租	20,175
	$ 3,918,005

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十九)

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款	$ 38,261	54,857
應收票據	32,180	26,514
合計	$ 70,441	81,371
合約負債-銷售房地	$ 200,969	1,003,112
合計	$ 200,969	1,003,112

(十九)收　　入

合併公司民國一〇六年度之收入總額明細如下：

	106年度
土地收入	$ 1,850,212
房屋收入	838,287
不動產租金收入	20,368
營建收入退回及折讓	(23,539)
	$ 2,685,328

(二十)董事、監察人酬勞

依公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1 %為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為9,000千元及12,000千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,200千元及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、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六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、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及

一〇六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一〇八及一〇七年度之損益。

(二十一)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	$ 993	369
股利收入	996	1,970
手續費收益	10	126
違約金收入	88,921	101,592
其　　他	10,324	1,195
	$ 101,244	105,252

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	$ 263	1,586
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產之淨損益	-	10,600
其　　他	(4,297)	(6,632)
	$ (4,034)	5,554

3.財務成本

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用	$ 73,968	88,664
減：利息資本化	(39,380)	(58,917)
	$ 34,588	29,747
利息資本化利率區間	1.02%~1.40%	1.26%~1.42%

(二十二)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
107年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,437,000	1,491,816	13,249	13,395	26,571	1,438,601	-
無擔保銀行借款	450,000	455,333	3,994	451,339	-	-	-
商業本票	1,843,088	1,853,000	1,103,000	750,000	-	-	-
應付票據及帳款	308,137	308,137	308,137	-	-	-	-
	$ 4,038,225	4,108,286	1,428,380	1,214,734	26,571	1,438,601	-
106年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,517,000	1,597,660	15,573	15,744	687,636	878,707	-
無擔保銀行借款	650,000	658,137	5,996	652,141	-	-	-
商業本票	2,285,568	2,287,000	2,287,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	533,205	533,205	533,205	-	-	-	-
	$ 4,985,773	5,076,002	2,841,774	667,885	687,636	878,707	-

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：

	107.12.31			106.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
美　　金	$ 8,376	30.715	257,275	15,000	29.76	446,400

(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採權益法之投資，於換算時產生國外營運機構財務報表換算之兌換差額。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年度之稅後淨利及一〇六年度之其他權益將增加或減少25,727千元及44,640千元。

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，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加20,485千元及21,255千元，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：

	107年度		106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%	$ -	566	912	190
下跌3%	$ -	(566)	(912)	(190)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量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，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	107.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	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	$ 18,851	18,851	-	-	18,851
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	659,935	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	70,441	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,230	-	-	-	-
小 計	732,606	-	-	-	-
合 計	$ 751,457	18,851	-	-	18,851
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 1,887,000	-	-	-	-
應付短期票券	1,843,088	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	308,137	-	-	-	-
其他應付款	142,705	-	-	-	-
小計	$ 4,180,930	-	-	-	-
合 計	$ 4,180,930	-	-	-	-

	106.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	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					
持有供交易之非衍生金融資產	$ 6,337	6,337	-	-	6,337
備供出售金融資產					
國內外上市（櫃）股票	30,409	30,409	-	-	30,409
以成本衡量之金融資產	1,214	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	243,950	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	81,371	-	-	-	-
其他金融資產-流動	173,138	-	-	-	-
小　計	498,459	-	-	-	-
合　　計	$ 536,419	36,746	-	-	36,746
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 2,167,000	-	-	-	-
應付短期票券	2,285,568	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	533,205	-	-	-	-
其他應付款	58,929	-	-	-	-
小計	$ 5,044,702	-	-	-	-
合　　計	$ 5,044,702	-	-	-	-

(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。

(二十三)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。

合併公司之監察人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監察人扮演監督角色。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

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為4,168,000千元及3,200,000千元。

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。

(二十四)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。

	107.12.31	106.12.31
負債總額	$ 4,450,622	6,111,970
減：現金及約當現金	(659,935)	(243,950)
淨負債	$ 3,790,687	5,868,020
權益總額	$ 11,648,864	11,667,263
負債資本比率	32.54%	50.29%

截至民國一〇七年十二月三十一日，本年度合併公司資本管理之方式並未改變。

(二十五)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇七年度及一〇六年度無非現金交易投資及籌資活動。

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
新北建設股份有限公司	合併公司之關聯企業

(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.其他

合併公司於民國一〇六年六月間，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。

(四)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	$ 9,899	$ 9,711
退職後福利	234	230
其他長期福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	$ 10,133	$ 9,941

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	107.12.31	106.12.31
在建土地	發行短期票券及短期借款	$ 5,203,075	5,803,049
營建用地	發行短期票券及短期借款	1,679,232	829,556
待售房地	發行短期票券及短期借款	522,480	853,534
不動產廠房及設備	發行短期票券	80,686	-
投資性不動產	發行短期票券	-	72,931
		$ 7,485,473	7,559,070

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

合併公司截至民國一〇七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5,437,000千元。

合併公司截至民國一〇七年十二月三十一日止，合併公司因營建工程之合約總價為1,370,962千元，累積已付金額為752,394千元，列於「存貨」科目項下。

合併公司截至民國一〇七年十二月三十一日止已簽訂銷售房地合約總價款為1,429,142千元，累積已收金額為200,969千元，列於「合約負債」科目項下。

合併公司於民國九十九年六月間及一〇〇年九月間，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，截至民國一〇七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。

合併公司於民國一〇三年五月及一〇四年七月間，與非關係人林先生等九人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一〇七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80,822千元，列於「存出保證金」科目項下。

合併公司於民國一〇二年至一〇三年四月間，分別與非關係人羅小姐等四人簽訂「061060137」案合建契約，截至民國一〇七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1,050千元，列於「其他流動資產-其他」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。

合併公司於民國一〇六年一月與台灣三井不動產股份有限公司在合併公司位於台北市大安區建案土地上興建之大樓建立租賃合作關係，由台灣三井不動產股份有限公司設立旅館，正式租賃契約於民國一〇六年六月簽訂，合約約定租賃期間為工程完工後完成點交起20年。

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	107年度			106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	12,684	25,774	38,458	15,886	26,014	41,900
勞健保費用	847	1,729	2,576	1,097	1,745	2,842
退休金費用	537	673	1,210	692	691	1,383
董事酬金	-	2,024	2,024	-	2,024	2,024
其他員工福利費用	292	550	842	405	565	970
折舊費用	-	3,452	3,452	700	1,214	1,914
攤銷費用	-	126	126	-	240	240

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度平均員工人數分別為32人及36人。

(二)合併公司於民國一○四年，與台灣川普建設股份有限公司共同投資興建061060137建案，合併公司占該建案之比例為70%。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比率	期末 公允市價	備註
宏普建設	志聖	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	228,045	5,963	-	5,963	
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	15	-	15	
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	關貿	-	強制透過損益公允價值衡量金融資產－流動	393,655	12,873	0.26 %	12,873	
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 %	-	
宏普建設	PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	-	待出售非流動資產	7,575,758	253,256	30.30 %	253,256	

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 所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
本公司	營建用地	107.03.01	849,676	819,676	鴻億開發(股)公司、永富開發(股)公司及陳君	非關係人	-	-	-	-	鑑價	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：

民國一〇七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 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數	期末持有 比率	期末持有 帳面金額	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
宏普建設	PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	香港	投資業	228,285	450,345	7,575,758	30.30%	253,256	84,463	25,595	
PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	嘉興宏普盛豐置地有限公司	大陸	不動產開發業務	746,955	1,479,750	-	100.00%	836,784	84,536	84,536	
宏普建設	川悅建設股份有限公司	台北市	不動產開發業務	64,200	-	6,000,000	100.00%	63,634	(566)	(566)	

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註1)	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
嘉興宏普盛豐置地有限公司	不動產開發業務	746,955	(二)	450,345	-	222,060	228,285	84,536	30.30%	25,595	253,256	-

註1：投資方式區分為下列三種：

(一)直接赴大陸地區從事投資。

(二)透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

(三)其他地方。

2.轉投資大陸地區限額：

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額(註4)	經濟部投審會核准投資金額(註3)	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註2)
228,285	460,725	6,989,318

註2：實收資本額逾新台幣八千萬元以上，五十億元以下者，限額為淨值之百分之六十或八千萬元(較高者)。

註3：係依財務報告日之匯率美金：新台幣=1：30.715予以換算。

註4：係以截至本期止台灣實際匯至大陸地區之彙總金額列示。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊：無。

六、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

項目＼年度	107 年度	106 年度	差異 Difference	
			金額	%
流動資產	$15,751,740	$17,007,856	(1,256,116)	(7.38)
不動產廠房及設備	86,238	77,203	9,035	(11.70)
無形資產	-	-	-	-
其他資產	261,508	694,174	(432,666)	(62.33) (註 1)
資產總額	16,099,486	17,779,233	(1,679,747)	(9.45)
流動負債	4,443,370	6,109,885	(1,666,515)	(27.28) (註 2)
非流動負債	7,252	2,085	5,167	2.48
負債總額	4,450,622	6,111,970	(1,661,348)	(27.18) (註 2)
股本	3,328,087	3,328,087	-	-
資本公積	2,041,583	2,041,583	-	-
保留盈餘	6,288,723	6,287,130	1,593	0.03
其他權益	(9,529)	10,463	(19,992)	-
股東權益總額	11,648,864	11,667,263	18,399	(0.16)

原因說明：

宏普建設股份有限公司民國 107 年度及民國 106 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：主要係本期採用權益法之投資減資退回股款及轉列待處份資產所致。

註 2：主要系本期短期借款減少及因交屋轉沖預收房地款所致。

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	107 年度	106 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入淨額	3,918,005	2,685,328	1,232,677	45.90 (註 1)
營業成本	(3,267,116)	(1,842,270)	1,424,846	77.34 (註 1)
營業毛利(損)	650,889	843,058	(192,169)	(22.79) (註 1)
營業費用	(218,264)	(132,754)	85,510	64.41 (註 1)
營業淨利(損)	432,625	710,304	(277,679)	(39.09) (註 1)
營業外收入及支出	88,217	181,419	(93,202)	(51.37) (註 2)
稅前淨利	520,842	891,723	(370,881)	(41.59) (註 1)
所得稅(費用)利益	(76,138)	(109,188)	(33,050)	(30.27) (註 3)
會計原則變動累積影響數	-	-	-	-
繼續營業部門本期淨利	$444,704	$782,535	(337,831)	(43.17)

(註 1)：107 年營業收入較 106 年增加但營業成本及廣告費用大幅增加，使營業毛利、營業淨利及稅前淨利下降。
(註 2)：採權益法認列之關聯企業損益之份額大幅減少故本期營業外收入數減少。
(註 3)：主要係 107 年土地增值稅繳納較 106 年少所致。

(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(%)
106 年度	2,685,328	1,842,270	843,058	31.39 (註 1)
107 年度	3,918,005	3,267,116	650,889	16.61 (註 1)
原因說明： 註 1：107 年營業收入較 106 年增加，營業成本大幅增加，使毛利下降。				

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	107 年度 2018 (%)	106 年度 2017 (%)	增減比例(%)
現金流量比率(%)	24.53	12.19	101.23 (註 1)
現金流量允當比率(%)	306.29	103.62	195.59
現金再投資比率(%)	5.04	0.39	1,192.37 (註 1)
減比例變動分析說明： (註1)：主要係因107年「宏普park」、「宏普有逸天」完工交屋及個案餘屋持續銷售交屋入帳，淨現金流入增加。			

(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
659,935	4,650,986	(4,286,571)	1,024,350	-	-

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加20,485千元及21,255千元，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	107.12.31			106.12.31		
	美金	匯率	台幣	美金	匯率	台幣
美金	$8,376	30.715	257,275	$15,000	29.76	446,400

(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採權益法之投資，於換算時產生國外營運機構財務報表換算之兌換差額。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年度之稅後淨利及一〇六年度之其他權益將增加或減少25,727千元及44,640千元。

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：

回顧一〇七年，國際上雖有美中貿易戰及聯準會升息縮表，但國內不再推出打房政策，新任央行總裁維持貨幣政策穩定，房地產市場主流仍是首購、首換剛性需求，買氣稍有回溫。

(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、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：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、監察人、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 100%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：

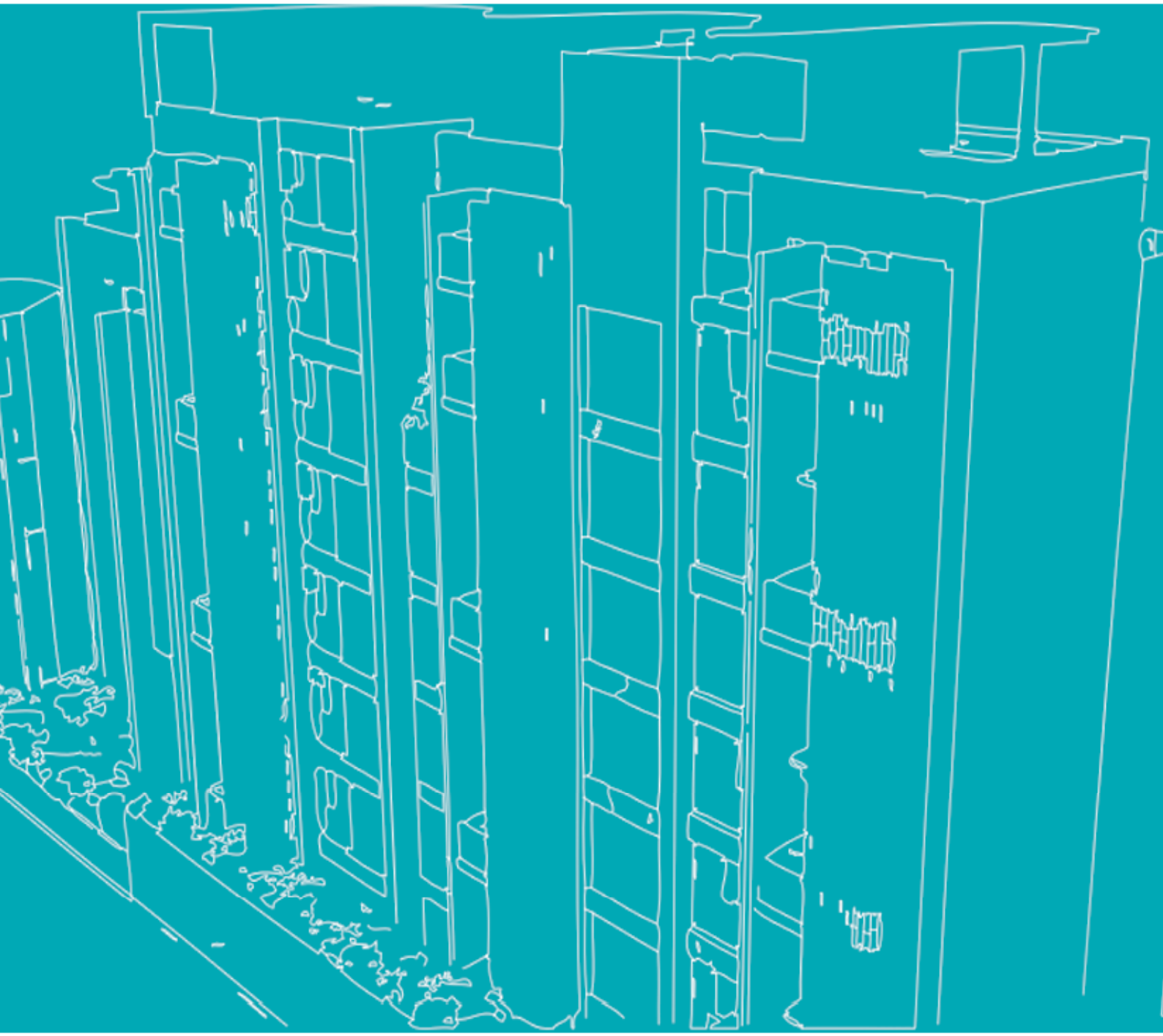
1.私募有價證券資料：無此情形

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