股票代碼：2536

宏普建設股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一一〇年及一〇九年第一季

公 司 地 址：台北市敦化南路二段71號21樓
電　　話：(02)27552662

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一) 公司沿革	8
(二) 通過財務報告之日期及程序	8
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四) 重大會計政策之彙總說明	9~10
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	10
(六) 重要會計項目之說明	10~21
(七) 關係人交易	21~22
(八) 質押之資產	22
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	23
(十) 重大之災害損失	23
(十一)重大之期後事項	23
(十二)其　　他	24
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	24
2.轉投資事業相關資訊	25
3.大陸投資資訊	25
4.主要股東資訊	25
(十四)部門資訊	25

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)
Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/tw

會 計 師 核 閱 報 告

宏普建設股份有限公司董事會　公鑒：

前言

宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一〇年及一〇九年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至三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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四(二)所述，列入上開合併財務報告之非重要子公司，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據，民國一一〇年及一〇九年三月三十一日之資產總額分別為56,063千元及60,376千元，分別占合併資產總額之0.24%及0.31%；負債總額分別為230千元及1,811千元，分別占合併負債總額之0.00%及0.02%；民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之綜合損益分別為(557)千元及(520)千元，分別占合併綜合損益之(0.80)%及(0.29)%。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

KPMG

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一〇年及一〇九年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

莊鈞維

會計師：許明芳

證券主管機關核准簽證文號：金管證審字第1040010193號
金管證審字第1080303300號

民國一一〇年五月五日

民國一一〇年及一〇九年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

宏普建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	資　產	110.3.31 金額	%	109.12.31 金額	%	109.3.31 金額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 895,701	4	904,677	4	1,260,815	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	-	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十三))	11,448	-	12,456	-	49,179	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十三))	38,828	-	44,863	-	66,563	-
1210	其他應收款-關係人(附註七)	-	-	1,721	-	-	-
1320	存貨(附註六(四)、八及九)	18,128,714	77	18,144,071	77	16,480,373	83
1410	預付款項	580,692	2	522,725	2	138,879	1
1476	其他金融資產-流動(附註六(十三))	352,565	2	381,442	2	313,173	2
1479	其他流動資產-其他(附註九)	124,883	-	124,795	-	126,772	1
1480	取得合約之增額成本	149,992	1	149,490	1	144,265	1
	流動資產合計	20,282,823	86	20,286,240	86	18,580,019	94
	非流動資產：						
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	82,452	-	83,138	-	82,605	-
1760	投資性不動產(附註六(七)及八)	2,937,879	13	3,014,410	13	936,641	5
1920	存出保證金(附註九)	196,495	1	196,495	1	143,379	1
1990	其他非流動資產-其他	3,326	-	5,683	-	15,521	-
	非流動資產合計	3,220,152	14	3,299,726	14	1,178,146	6
	資產總計	$ 23,502,975	100	23,585,966	100	19,758,165	100

	負債及權益	110.3.31 金額	%	109.12.31 金額	%	109.3.31 金額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(七) 及八)	$ 6,090,000	26	6,090,000	26	5,197,000	27
2110	應付短期票券(附註六(七)及八)	4,410,833	19	4,541,688	19	1,578,238	8
2130	合約負債(附註六(十三)及九)	547,570	2	532,085	2	512,505	3
2150	應付票據	20,664	-	24,128	-	55,217	-
2170	應付帳款	93,429	1	128,961	1	71,928	-
2200	其他應付款	51,554	-	56,610	-	158,151	1
2230	本期所得稅負債	7,220	-	7,220	-	2,744	-
2399	其他流動負債-其他	25,587	-	18,932	-	28,373	-
	流動負債合計	11,246,857	48	11,399,624	48	7,604,156	39
	非流動負債：						
2600	其他非流動負債	9,396	-	9,588	-	10,615	-
	負債總計	11,256,253	48	11,409,212	48	7,614,771	39
	歸屬於母公司業主之權益：						
3110	普通股股本(附註六(十一))	3,328,087	14	3,328,087	14	3,328,087	17
3200	資本公積(附註六(十一))	2,042,348	9	2,042,348	9	2,042,348	10
3300	保留盈餘 (附註六(十一)) ：						
3310	法定盈餘公積	1,917,660	8	1,917,660	8	1,856,887	9
3320	特別盈餘公積	-	-	-	-	9,529	-
3350	未分配盈餘	4,930,841	21	4,860,600	21	4,877,418	25
		6,848,501	29	6,778,260	29	6,743,834	34
	歸屬於母公司業主之權益合計	12,218,936	52	12,148,695	52	12,114,269	61
36XX	非控制權益	27,786	-	28,059	-	29,125	-
	權益總計	12,246,722	52	12,176,754	52	12,143,394	61
	負債及權益總計	$ 23,502,975	100	23,585,966	100	19,758,165	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

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

宏普建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年1月1日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		110年1月至3月		109年1月至3月	
		金　額	%	金　額	%
	營業收入：				
4300	租賃收入(附註六(八)、(十三)及七)	$ 42,770	25	15,285	1
4511	營建收入(附註六(十三))	130,182	75	1,025,627	99
	營業收入淨額	172,952	100	1,040,912	100
	營業成本：				
5300	租賃成本	20,416	12	2,574	-
5510	營建成本	91,342	53	796,764	77
	營業成本	111,758	65	799,338	77
	營業毛利	61,194	35	241,574	23
	營業費用(附註六(九)及七)：				
6100	推銷費用	10,254	6	45,618	4
6200	管理費用	7,930	4	9,965	1
	營業費用合計	18,184	10	55,583	5
	營業淨利	43,010	25	185,991	18
	營業外收入及支出(附註六(十五)及七)：				
7010	利息收入	559	-	2,643	-
7010	其他收入	2,099	1	37,789	4
7020	其他利益及損失	64,772	37	5,219	-
7050	財務成本	(33,871)	(19)	(21,929)	(2)
	營業外收入及支出合計	33,559	19	23,722	2
7900	稅前淨利	76,569	44	209,713	20
7950	減：所得稅費用(附註六(十))	6,601	4	29,775	3
8200	本期淨利	69,968	40	179,938	17
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	$ 69,968	41	179,938	17
	淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	$ 70,241	41	180,193	17
8620	非控制權益	(273)	-	(255)	-
	本期淨利	$ 69,968	41	179,938	17
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ 70,241	41	180,193	17
8720	非控制權益	(273)	-	(255)	-
	本期綜合損益總額	$ 69,968	41	179,938	17
	每股盈餘(附註六(十二))				
9750	基本每股盈餘(元)	$ 0.21		0.54	
9850	稀釋每股盈餘(元)	$ 0.21		0.54	

(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

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

宏普建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益								
			保留盈餘						
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
民國一〇九年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,042,348	1,856,887	9,529	4,697,225	6,563,641	11,934,076	29,380	11,963,456
本期淨利	-	-	-	-	180,193	180,193	180,193	(255)	179,938
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	180,193	180,193	180,193	(255)	179,938
民國一〇九年三月三十一日餘額	**$ 3,328,087**	**2,042,348**	**1,856,887**	**9,529**	**4,877,418**	**6,743,834**	**12,114,269**	**29,125**	**12,143,394**
民國一一〇年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,042,348	1,917,660	-	4,860,600	6,778,260	12,148,695	28,059	12,176,754
本期淨利	-	-	-	-	70,241	70,241	70,241	(273)	69,968
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	70,241	70,241	70,241	(273)	69,968
民國一一〇年三月三十一日餘額	**$ 3,328,087**	**2,042,348**	**1,917,660**	**-**	**4,930,841**	**6,848,501**	**12,218,936**	**27,786**	**12,246,722**

董事長：段津華　　經理人：段津華　　會計主管：劉寶姝

(請詳閱後附合併財務報告附註)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

宏普建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	110年1月至3月	109年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 76,569	209,713
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,630	2,859
攤銷費用	91	30
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(21)	(475)
利息費用	33,871	21,929
利息收入	(559)	(2,643)
處分投資性不動產利益	(66,441)	-
收益費損項目合計	(25,429)	21,700
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	21	4,743
應收票據	1,008	2,540
應收帳款	6,035	1,061
其他應收款-關係人	1,721	-
存貨	19,422	268,640
預付款項	(57,967)	27,536
其他流動資產	(223)	(700)
取得合約之增額成本	(502)	(25,905)
其他金融資產	28,877	(132,710)
合約負債	15,485	47,399
應付票據	(3,464)	25,293
應付帳款	(35,532)	(108,519)
其他應付款	(6,381)	(53,010)
其他流動負債	6,655	(11,379)
與營業活動相關之資產及負債變動數	(24,845)	44,989
調整項目合計	(50,274)	66,689
營運產生之現金流入	26,295	276,402
收取之利息	770	2,643
支付之利息	(36,611)	(27,819)
支付所得稅	(6,677)	(29,775)
營業活動之淨現金流入(出)	(16,223)	221,451
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(128)
存出保證金增加	-	(27,089)
存出保證金減少	-	7,295
處分投資性不動產利益	136,028	-
其他非流動資產減少	2,266	3,434
投資活動之淨現金流入(出)	138,294	(16,488)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,080,000	1,000,000
短期借款減少	(2,080,000)	(900,000)
應付短期票券增加	4,788,268	1,658,985
應付短期票券減少	(4,919,123)	(1,886,164)
其他非流動負債減少	(192)	(200)
籌資活動之淨現金流出	(131,047)	(127,379)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(8,976)	77,584
期初現金及約當現金餘額	904,677	1,183,231
期末現金及約當現金餘額	$ 895,701	1,260,815

(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

<u>僅經核閱，未依一般公認審計準則查核</u>

宏普建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一一〇年及一〇九年第一季

(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。本公司民國一一〇年三月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)。合併公司主要營業項目為委託營造廠興建商業大樓及國民住宅之出租出售業務等。

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一〇年五月五日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革－第二階段」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動（於或可能於一年內到期者）或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： ・履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及 與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。	2022年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇九年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 110.3.31	109.12.31	109.3.31	說明
本公司	川悅建設股份有限公司	住宅及大樓開發	51%	51%	51%	民國一〇九年六月處分49%股權(註)

註：係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

2. 未列入財務報告之子公司：無。

(三) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」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。

除下列所述外，編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇九年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇九年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
零用金/庫存現金	$ 178	181	195
銀行存款	895,523	904,496	1,060,736
約當現金－短期商業本票	-	-	199,884
合併現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 895,701**	**904,677**	**1,260,815**

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
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	$ -	-	-
合計	$ -	-	-

(三) 應收票據及應收帳款

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
應收票據	$ 11,448	12,456	49,179
應收帳款－按攤銷後成本衡量	38,828	44,863	66,563
合計	**$ 50,276**	**57,319**	**115,742**

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

	民國110年3月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 50,276**	-	-

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

	民國109年3月31日		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	**$ 115,742**	-	-

(四) 存　　貨

截至民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
待售房地	$ 225,675	318,078	2,397,128
在建土地	4,030,920	4,030,920	4,294,987
在建工程	1,716,288	1,647,763	1,906,570
營建用地	11,240,278	11,240,278	7,500,730
預付土地款	918,053	910,742	417,638
減：備抵跌價損失	(2,500)	(3,710)	(36,680)
	$ 18,128,714	**18,144,071**	**16,480,373**

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日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4,065千元及5,878千元。

民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日因部分待售房地已出售，致存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而分別減少認列銷貨成本1,210千元及53,700千元。

(五) 不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
成本或認定成本：				
民國110年1月1日餘額	$ 54,131	65,703	15,991	135,825
民國110年3月31日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**15,991**	**135,825**
民國109年1月1日餘額	$ 54,131	65,703	16,717	136,551
其他	-	-	128	128
民國109年3月31日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**16,845**	**136,679**
折舊及減損損失：				
民國110年1月日餘額	$ 7,869	34,056	10,762	52,687
折舊	-	317	369	686
民國110年3月31日餘額	**$ 7,869**	**34,373**	**11,131**	**53,373**
民國109年1月1日餘額	$ 7,869	32,810	12,698	53,377
折舊	-	312	385	697
民國109年3月31日餘額	**$ 7,869**	**33,122**	**13,083**	**54,074**

帳面價值：

民國110年1月1日	**$ 46,262**	**31,647**	**5,229**	**83,138**
民國110年3月31日	**$ 46,262**	**31,330**	**4,860**	**82,452**
民國109年1月1日	**$ 46,262**	**32,893**	**4,019**	**83,174**
民國109年3月31日	**$ 46,262**	**32,581**	**3,762**	**82,605**

截至民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(六) 投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國110年1月1日餘額	$ 1,609,903	1,427,658	3,037,561
處分	37,322	33,020	70,342
民國110年3月31日餘額	**$ 1,572,581**	**1,394,638**	**2,967,219**
民國109年1月1日餘額	$ -	-	-
由存貨轉入	497,621	441,182	938,803
民國109年3月31日餘額	**$ 497,621**	**441,182**	**938,803**
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	$ -	23,151	23,151
折舊	$ -	6,944	6,944
處分	$ -	(755)	(755)
民國110年3月31日餘額	**$ -**	**29,340**	**29,340**
民國109年1月1日餘額	$ -	-	-
折舊	$ -	2,162	2,162
民國109年3月31日餘額	**$ -**	**2,162**	**2,162**

	土 地	房屋及建築	總 計
帳面價值：			
民國110年1月1日	**$ 1,609,903**	**1,404,507**	**3,014,410**
民國110年3月31日	**$ 1,572,581**	**1,365,298**	**2,937,879**
民國109年1月1日	**$ -**	**-**	**-**
民國109年3月31日	**$ 497,621**	**439,020**	**936,641**

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

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇九年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

截至民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(七) 短期借款/應付短期票券

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
無擔保銀行借款	$ 400,000	500,000	310,000
擔保銀行借款	5,690,000	5,590,000	4,887,000
短期借款合計	**$ 6,090,000**	**6,090,000**	**5,197,000**
融資性商業本票	**$ 4,410,833**	**4,541,688**	**1,578,238**
尚未使用額度	**$ 1,837,400**	**3,900,800**	**4,444,800**
利率區間	**0.28%~1.64%**	**0.35%~1.69%**	**0.50%~1.85%**

1.銀行借款之發行及償還

合併公司短期借款於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日間新增金額分別為2,080,000千元及1,000,000千元，償還之金額分別為2,080,000千元及900,000千元。

2.銀行借款之擔保品

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。

(八) 營業租賃

合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日間，均無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(九)。

(九) 員工福利

1.確定福利計畫

合併公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日確定福利退休金辦法下之退休金費用皆為8千元。

2.確定提撥計畫

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

合併公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為319千元及285千元，已提撥至勞工保險局。

(十) 所得稅

1. 合併公司所得稅費用明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
當期所得稅費用	$ 6,601	29,775
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	$ 6,601	29,775

2.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇八年度。

(十一) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十二)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
發行股票溢價	$ 1,769,869	1,769,869	1,769,869
庫藏股票交易	26,353	26,353	26,353
處分子公司股權價格與帳面價值差額	765	765	765
合併溢額	217,538	217,538	217,538
公司債認股權	16,588	16,588	16,588
公司債利息補償金	11,235	11,235	11,235
	$ 2,042,348	2,042,348	2,042,348

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，如尚有餘額應依法提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本額總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東

股息紅利；除依法另以公積分派外，公司無盈餘時，不得分派股息及紅利。

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

(1)盈餘分配

本公司分別於民國一一〇年五月五日經董事會擬議民國一〇九年度盈餘分配案及民國一〇九年六月九日經股東常會決議民國一〇八年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	109年度		108年度	
	配股率(元)	金　額	配股率(元)	金　額
分派予普通股業主之股利：				
現　　金	$ 1.20	399,370	1.20	399,370

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。

(十二) 每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	$ 70,241	180,193
普通股加權平均流通在外股數(千股)	332,809	332,809
基本每股盈餘(元)	$ 0.21	0.54

	110年1月至3月	109年1月至3月
歸屬於本公司之本期淨利	$ 70,241	180,193
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	$ 70,241	180,193
普通股加權平均流通在外股數	332,809	332,809
員工股票酬勞之影響	1,093	735
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)(千股)	333,902	333,544
稀釋每股盈餘(元)	$ 0.21	0.54

(十三) 客戶合約收入

1. 收入之細分

	110年1月至3月	109年1月至3月
主要地區市場		
臺灣	$ 172,952	1,040,912
主要產品/服務線		
房地銷售	$ 130,182	1,025,627
不動產租賃	42,770	15,285
	$ 172,952	1,040,912
合約類型		
固定價格合約	$ 172,952	1,040,912

2.合約餘額

	110.3.31	109.12.31	109.03.31
應收帳款	$ 38,828	44,863	66,563
應收票據	11,448	12,456	49,179
合　　計	**$ 50,276**	**57,319**	**115,742**
合約負債-銷售房地	**$ 547,570**	**532,085**	**512,505**

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

3.合併公司為營建個案及工程能順利興建交屋，而將上項合約負債所屬在建工程辦理信託登記，列於「其他金融資產－流動」科目項下。

	110.3.31	109.12.31	109.3.31
其他金融資產－流動	**$ 352,565**	**381,442**	**313,173**

截至民國一一〇年三月三十一日、一〇九年十二月三十一日及三月三十一日止，合併公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。

4.上項合約負債-銷售房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

(十四) 員工及董事酬勞

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

酬勞之發放相關事宜，悉依相關法令規定辦理，並由董事會議定之。

本公司民國一一〇及一〇九年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為0千元及3,000千元，董事酬勞估列金額分別為0千元及550千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日計算。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額均為12,000千元，董事酬勞估列金額均為2,200千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十五) 營業外收入及支出

1. 利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
銀行利息收入	$ 557	2,560
其他利息收入	2	83
	$ 559	**2,643**

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
違約金收入	$ -	33,156
其他收入－其他	2,099	4,633
	$ 2,099	**37,789**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
處分投資性不動產利益	$ 66,441	-
外幣兌換利益(損失)	1,210	5,295
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	21	475
其　　他	(2,900)	(551)
	$ 64,772	**5,219**

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	110年1月至3月	109年1月至3月
利息費用	$ 37,936	27,807
減：利息資本化	(4,065)	(5,878)
	$ 33,871	**21,929**
利息資本化利率區間	**1.04%~1.11%**	**1.17%~1.92%**

(十六) 金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十七)。

1.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之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊,但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	110.3.31				
		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	$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	895,701	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	50,276	-	-	-	-
其他金融資產-流動	352,565	-	-	-	-
小　計	1,298,542	-	-	-	-
合　計	**$ 1,298,542**	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 6,090,000	-	-	-	-
應付短期票券	4,410,833	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	114,093	-	-	-	-
其他應付款	51,554	-	-	-	-
小　計	10,666,480	-	-	-	-
合　計	**$ 10,666,480**	-	-	-	-

	109.12.31				
		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	$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	904,677	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	57,319	-	-	-	-
其他金融資產-流動	381,442	-	-	-	-
小　　計	1,343,438	-	-	-	-
合　　計	**$ 1,343,438**	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 6,090,000	-	-	-	-
應付短期票券	4,541,688	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	153,089	-	-	-	-
其他應付款	56,610	-	-	-	-
小　　計	10,841,387	-	-	-	-
合　　計	**$ 10,841,387**	-	-	-	-

	109.3.31				
		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	$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,260,815	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	115,742	-	-	-	-
其他金融資產-流動	313,173	-	-	-	-
小　　計	1,689,730	-	-	-	-
合　　計	**$ 1,689,730**	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 5,197,000	-	-	-	-
應付短期票券	1,578,238	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	127,145	-	-	-	-
其他應付款	158,151	-	-	-	-
小　　計	7,060,534	-	-	-	-
合　　計	**$ 7,060,534**	-	-	-	-

(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。

合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日並無任何等級移轉之情形。

(十七) 財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇九年度合併財務報告附註六(十八)所揭露者無重大變動。

(十八) 資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇九年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇九年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十九)。

（十九) 非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日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
一吉營造股份有限公司	合併公司之其他關係人
新北建設股份有限公司	合併公司之其他關係人
財團法人宏普社會福利慈善事業基金會	合併公司之其他關係人

(三)與關係人間重大交易事項

1.背書保證

合併公司向金融機構借款，由董事長擔任連帶保證人及本票共同人或保證人。

2.租賃

合併公司之其他關係人向合併公司承租辦公室並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂五年期租賃合約，合約總價值為331千元。民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日之租金收入分別為9千元及29千元，截至民國一一〇年及一〇九年三月三十一日止，該款項業已收訖。

3.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。民國一一〇年及一〇九年一月一日至三月三十一日管理費收入金額分為2,067千元及1,461千元，截至民國一一〇年三月三十一日止，該款項業已收訖。

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	110年1月至3月	109年1月至3月
短期員工福利	$ 1,396	2,757
退職後福利	62	60
其他長期福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	$ 1,458	**2,817**

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	110.3.31	109.12.31	109.3.31
在建土地	發行短期票券及短期借款	$ 3,992,014	3,992,014	4,256,082
營建用地	發行短期票券及短期借款	9,210,369	9,210,369	5,021,910
待售房地	發行短期票券	-	-	409,912
不動產、廠房及設備	發行短期票券	77,592	77,909	78,843
投資性不動產	發行短期票券及短期借款	2,937,879	3,014,410	936,641
		$ 16,217,854	**16,294,702**	**10,703,388**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

合併公司截至民國一一〇年三月三十一日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票為12,515,800千元。

合併公司截至民國一一〇年三月三十一日止，合併公司因營建工程之合約總價為1,300,240千元，累積已付金額為241,464千元，列於「存貨」科目項下。

合併公司截至民國一一〇年三月三十一日止，因預付土地款之合約總價為1,806,398千元，累積已付金額899,919千元，列於「存貨」科目項下。

合併公司截至民國一一〇年三月三十一日止已簽訂銷售房地合約總價款為3,401,119千元，累積已收金額為547,570千元，列於「合約負債」科目項下。

合併公司截至民國一一〇年三月三十一日止，為增加建物坪數而購入之容積權利之合約總價為712,561千元，累積已付金額451,043千元，列於「預付款項」科目項下。

合併公司於民國九十九年六月間及一〇〇年九月間，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，截至民國一一〇年三月三十一日止，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至一〇四年七月間，與非關係人林先生等13人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一一〇年三月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計121,234千元，列於「其他流動資產－其他」科目項下。

合併公司於民國一〇八年十月至一〇九年三月間，分別與非關係人陳先生等11人簽訂「032310150」案合建契約，截至民國一一〇年三月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計49,052千元，列於「存出保證金」科目項下。

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 / 性質別	110年1月至3月			109年1月至3月		
	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	1,866	5,058	6,924	1,982	6,580	8,562
勞健保費用	176	428	604	140	409	549
退休金費用	110	217	327	87	206	293
董事酬金	-	162	162	-	712	712
其他員工福利費用	58	151	209	50	149	199
折舊費用	6,944	686	7,630	2,162	697	2,859
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	91	91	-	30	30

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇年一月一日至三月三十一日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：股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備　註
				股　數	帳面金額	持股比率	公允市價	
宏普建設	股票-華映	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	23,599	-	-	-	
宏普建設	股票-NEOMAGIC(NMGC)	-	強制透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	10,659	-	-	-	

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者：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者：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者：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者：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇年三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
宏普建設	川悅建設股份有限公司	台北市	不動產開發業務	32,742	32,742	3,060,000	51.00%	28,921	(557)	(284)	註

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
華展投資股份有限公司	59,078,745	17.75%
富達投資股份有限公司	55,712,040	16.73%

十四、部門資訊：無。