

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

民國一一三年及一一二年第二季

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	11
(六) 重要會計項目之說明	11~26
(七) 關係人交易	26~27
(八) 質押之資產	27
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	28
(十) 重大之災害損失	28
(十一) 重大之期後事項	28
(十二) 其 他	29
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	29~30
2. 轉投資事業相關資訊	30
3. 大陸投資資訊	30
4. 主要股東資訊	31
(十四) 部門資訊	31

## 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一一三年及一一二年六月三十日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表、暨民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之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，本會計師係依照核閱準則2410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，民國一一三年及一一二年六月三十日之資產總額分別為2,098,227千元及2,037,399千元，分別占合併資產總額之4.95%及4.94%；負債總額分別為853,488千元及812,678千元，分別占合併負債總額之2.83%及2.77%；民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之綜合損益分別為(6,393)千元、(5,798)千元、(11,893)千元及(11,327)千元，分別占合併綜合損益(15.09)%、6.62%、(58.99)%及5.74%。

## 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一一三年及一一二年六月三十日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十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

會計師：

證券主管機關：金管證審字第1040010193號  
核准簽證文號：金管證審字第1080303300號  
民國一一三年八月八日

宏普建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年六月三十日、一十二年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

資 產	113.6.30		112.12.31		112.6.30			負債及權益	113.6.30		112.12.31		112.6.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>								<b>流動負債：</b>						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 555,369	2	1,090,050	3	603,753	2	2100 短期借款(附註六(七)、七及八)	\$ 13,631,180	32	13,661,180	33	13,750,980	33	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	-	-	2110 應付短期票券(附註六(七)、七及八)	5,756,343	14	5,907,554	14	5,982,816	15	
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(十五))	98,510	-	165,844	-	31,129	-	2130 合約負債(附註六(十五)、七及九)	5,831,811	14	5,029,653	12	4,833,786	12	
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(十五))	3,828	-	126,534	-	15,371	-	2150 應付票據	141,604	-	71,577	-	77,372	-	
1210 其他應收款-關係人(附註七)	-	-	683	-	2,555	-	2170 應付帳款	316,247	1	324,946	1	205,792	-	
1220 本期所得稅資產	2,453	-	1,667	-	964	-	2200 其他應付款	393,878	1	440,805	1	340,560	1	
1320 存貨(附註六(四)、八及九)	33,628,992	79	32,526,495	78	33,388,362	81	2230 本期所得稅負債	2,077	-	-	-	-	-	
1410 預付款項(附註九)	363,405	1	386,483	1	428,333	1	2399 其他流動負債-其他	<u>37,108</u>	<u>-</u>	<u>54,341</u>	<u>-</u>	<u>41,977</u>	<u>-</u>	
1476 其他金融資產-流動(附註六(十五))	2,884,441	7	2,658,489	6	2,219,466	5	<b>流動負債合計</b>	<u>26,110,248</u>	<u>62</u>	<u>25,490,056</u>	<u>61</u>	<u>25,233,283</u>	<u>61</u>	
1479 其他流動資產-其他(附註九)	24,011	-	84,538	-	99,274	-	<b>非流動負債：</b>							
1480 取得合約之增額成本	<u>1,710,723</u>	<u>4</u>	<u>1,536,737</u>	<u>4</u>	<u>1,197,016</u>	<u>3</u>	2530 應付公司債(附註六(八))	1,000,000	2	1,000,000	2	1,000,000	2	
<b>流動資產合計</b>	<u>39,271,732</u>	<u>93</u>	<u>38,577,520</u>	<u>92</u>	<u>37,986,223</u>	<u>92</u>	2540 長期借款(附註六(九)、七及八)	3,060,000	7	3,060,000	8	3,060,000	8	
<b>非流動資產：</b>							2600 其他非流動負債	<u>7,852</u>	<u>-</u>	<u>8,976</u>	<u>-</u>	<u>7,974</u>	<u>-</u>	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	75,524	-	76,205	-	77,208	-	<b>非流動負債合計</b>	<u>4,067,852</u>	<u>9</u>	<u>4,068,976</u>	<u>10</u>	<u>4,067,974</u>	<u>10</u>	
1760 投資性不動產(附註六(六)及八)	2,744,462	7	2,862,677	7	2,876,350	7	<b>負債總計</b>	<u>30,178,100</u>	<u>71</u>	<u>29,559,032</u>	<u>71</u>	<u>29,301,257</u>	<u>71</u>	
1920 存出保證金(附註九)	130,137	-	201,272	1	155,344	1	<b>歸屬於母公司業主之權益：</b>							
1990 其他非流動資產-其他	<u>156,257</u>	<u>-</u>	<u>163,113</u>	<u>-</u>	<u>110,702</u>	<u>-</u>	3110 普通股股本(附註六(十三))	<u>3,328,087</u>	<u>8</u>	<u>3,328,087</u>	<u>8</u>	<u>3,328,087</u>	<u>8</u>	
<b>非流動資產合計</b>	<u>3,106,380</u>	<u>7</u>	<u>3,303,267</u>	<u>8</u>	<u>3,219,604</u>	<u>8</u>	3200 資本公積(附註六(十三))	<u>2,042,348</u>	<u>5</u>	<u>2,042,348</u>	<u>5</u>	<u>2,042,348</u>	<u>5</u>	
<b>資產總計</b>	<u>\$ 42,378,112</u>	<u>100</u>	<u>41,880,787</u>	<u>100</u>	<u>41,205,827</u>	<u>100</u>	3300 保留盈餘(附註六(十三))							
							3310 法定盈餘公積	2,002,163	5	1,979,059	5	1,979,059	5	
							3350 未分配盈餘	<u>4,213,662</u>	<u>10</u>	<u>4,377,125</u>	<u>10</u>	<u>3,954,450</u>	<u>10</u>	
								<u>6,215,825</u>	<u>15</u>	<u>6,356,184</u>	<u>15</u>	<u>5,933,509</u>	<u>15</u>	
							<b>歸屬於母公司業主之權益合計</b>	<u>11,586,260</u>	<u>28</u>	<u>11,726,619</u>	<u>28</u>	<u>11,303,944</u>	<u>28</u>	
							36XX 非控制權益	<u>613,752</u>	<u>1</u>	<u>595,136</u>	<u>1</u>	<u>600,626</u>	<u>1</u>	
							<b>權益總計</b>	<u>12,200,012</u>	<u>29</u>	<u>12,321,755</u>	<u>29</u>	<u>11,904,570</u>	<u>29</u>	
							<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 42,378,112</u>	<u>100</u>	<u>41,880,787</u>	<u>100</u>	<u>41,205,827</u>	<u>100</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：華展投資股份有限公司  
代表人：游武龍

經理人：游武龍

會計主管：劉寶妹

宏普建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	113年4月至6月		112年4月至6月		113年1月至6月		112年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
<b>營業收入：</b>								
4300 租賃收入(附註六(十)、(十五)及七)	\$ 44,423	24	45,165	53	90,138	17	89,369	69
4511 營建收入(附註六(十五))	<u>137,759</u>	<u>76</u>	<u>39,643</u>	<u>47</u>	<u>434,231</u>	<u>83</u>	<u>39,643</u>	<u>31</u>
營業收入淨額	<u>182,182</u>	<u>100</u>	<u>84,808</u>	<u>100</u>	<u>524,369</u>	<u>100</u>	<u>129,012</u>	<u>100</u>
<b>營業成本：</b>								
5300 租賃成本	21,266	11	19,640	23	40,755	8	38,198	30
5510 營建成本(附註六(四))	<u>125,198</u>	<u>69</u>	<u>17,256</u>	<u>21</u>	<u>341,507</u>	<u>65</u>	<u>17,256</u>	<u>13</u>
營業成本	<u>146,464</u>	<u>80</u>	<u>36,896</u>	<u>44</u>	<u>382,262</u>	<u>73</u>	<u>55,454</u>	<u>43</u>
營業毛利	<u>35,718</u>	<u>20</u>	<u>47,912</u>	<u>56</u>	<u>142,107</u>	<u>27</u>	<u>73,558</u>	<u>57</u>
<b>營業費用(附註六(十一)、(十六)及七)：</b>								
6100 推銷費用	24,711	13	15,996	19	55,358	11	30,787	24
6200 管理費用	<u>12,924</u>	<u>8</u>	<u>6,919</u>	<u>8</u>	<u>22,058</u>	<u>4</u>	<u>14,852</u>	<u>11</u>
營業費用合計	<u>37,635</u>	<u>21</u>	<u>22,915</u>	<u>27</u>	<u>77,416</u>	<u>15</u>	<u>45,639</u>	<u>35</u>
營業淨利(損)	<u>(1,917)</u>	<u>(1)</u>	<u>24,997</u>	<u>29</u>	<u>64,691</u>	<u>12</u>	<u>27,919</u>	<u>22</u>
<b>營業外收入及支出(附註六(十七)及七)：</b>								
7010 利息收入	10,423	6	6,511	8	11,077	2	6,525	5
7010 其他收入	446	-	8,101	10	1,774	-	14,309	11
7020 其他利益及損失	119,100	65	(4,048)	(5)	118,255	23	(10,898)	(9)
7050 財務成本(附註六(八))	<u>(79,222)</u>	<u>(43)</u>	<u>(121,822)</u>	<u>(144)</u>	<u>(167,390)</u>	<u>(32)</u>	<u>(233,786)</u>	<u>(181)</u>
營業外收入及支出合計	<u>50,747</u>	<u>28</u>	<u>(111,258)</u>	<u>(131)</u>	<u>(36,284)</u>	<u>(7)</u>	<u>(223,850)</u>	<u>(174)</u>
7900 稅前淨利(損)	48,830	27	(86,261)	(102)	28,407	5	(195,931)	(152)
7950 減：所得稅費用(附註六(十二))	<u>6,454</u>	<u>4</u>	<u>1,309</u>	<u>1</u>	<u>8,246</u>	<u>1</u>	<u>1,309</u>	<u>1</u>
8200 本期淨利(損)	<u>42,376</u>	<u>23</u>	<u>(87,570)</u>	<u>(103)</u>	<u>20,161</u>	<u>4</u>	<u>(197,240)</u>	<u>(153)</u>
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	<u>\$ 42,376</u>	<u>23</u>	<u>(87,570)</u>	<u>(103)</u>	<u>20,161</u>	<u>4</u>	<u>(197,240)</u>	<u>(153)</u>
<b>本期淨利(損)歸屬於：</b>								
8610 母公司業主	\$ 45,537	25	(84,701)	(100)	26,045	5	(191,633)	(149)
8620 非控制權益	<u>(3,161)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2,869)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5,884)</u>	<u>(1)</u>	<u>(5,607)</u>	<u>(4)</u>
本期淨利(損)	<u>\$ 42,376</u>	<u>23</u>	<u>(87,570)</u>	<u>(103)</u>	<u>20,161</u>	<u>4</u>	<u>(197,240)</u>	<u>(153)</u>
<b>綜合損益總額歸屬於：</b>								
8710 母公司業主	\$ 45,537	25	(84,701)	(100)	26,045	5	(191,633)	(149)
8720 非控制權益	<u>(3,161)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2,869)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5,884)</u>	<u>(1)</u>	<u>(5,607)</u>	<u>(4)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 42,376</u>	<u>23</u>	<u>(87,570)</u>	<u>(103)</u>	<u>20,161</u>	<u>4</u>	<u>(197,240)</u>	<u>(153)</u>
<b>每股盈餘(附註六(十四))</b>								
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 0.14</u>		<u>(0.26)</u>		<u>0.08</u>		<u>(0.58)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 0.14</u>		<u>(0.26)</u>		<u>0.08</u>		<u>(0.58)</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：華展投資股份有限公司  
代表人：游武龍

經理人：游武龍

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  
民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							非控制 權益	權益總額
	普通股 股本	資本公積	法定 盈餘公積	未分配 盈餘	合計	歸屬於母公司 業主權益總計	保留盈餘		
民國一一二年一月一日餘額	\$ 3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,312,488	6,291,547	11,661,982	606,233	12,268,215	
本期淨損	-	-	-	(191,633)	(191,633)	(191,633)	(5,607)	(197,240)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	(191,633)	(191,633)	(191,633)	(5,607)	(197,240)	
盈餘指撥及分配：									
普通股現金股利	-	-	-	(166,405)	(166,405)	(166,405)	-	(166,405)	
民國一一二年六月三十日餘額	<u>\$ 3,328,087</u>	<u>2,042,348</u>	<u>1,979,059</u>	<u>3,954,450</u>	<u>5,933,509</u>	<u>11,303,944</u>	<u>600,626</u>	<u>11,904,570</u>	
民國一一三年一月一日餘額	\$ 3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,377,125	6,356,184	11,726,619	595,136	12,321,755	
本期淨利	-	-	-	26,045	26,045	26,045	(5,884)	20,161	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	26,045	26,045	26,045	(5,884)	20,161	
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	23,104	(23,104)	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(166,404)	(166,404)	(166,404)	-	(166,404)	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	24,500	24,500	
民國一一三年六月三十日餘額	<u>\$ 3,328,087</u>	<u>2,042,348</u>	<u>2,002,163</u>	<u>4,213,662</u>	<u>6,215,825</u>	<u>11,586,260</u>	<u>613,752</u>	<u>12,200,012</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：華展投資股份有限公司  
代表人：游武龍

經理人：游武龍

會計主管：劉寶妹

宏普建設股份有限公司及子公司  
合併現金流量表  
民國一十三年及一十二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至6月	112年1月至6月
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利(損)	\$ 28,407	(195,931)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	14,590	14,734
攤銷費用	293	96
利息費用	167,390	233,786
利息收入	(11,077)	(6,525)
處分投資性不動產利益	(124,065)	-
收益費損項目合計	47,131	242,091
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據	67,334	(18,845)
應收帳款	122,706	(227)
其他應收款-關係人	683	(760)
存貨	(942,569)	(996,312)
預付款項	23,078	(58,017)
其他金融資產	(225,952)	197,560
其他流動資產	14,169	(268)
取得合約之增額成本	(173,986)	(301,830)
合約負債	802,158	871,628
應付票據	70,027	26,521
應付帳款	(8,699)	38,480
其他應付款	(213,757)	(19,053)
其他流動負債	(17,233)	(10,039)
與營業活動相關之資產及負債變動數	(482,041)	(271,162)
調整項目合計	(434,910)	(29,071)
營運產生之現金流出	(406,503)	(225,002)
收取之利息	11,190	6,525
支付之利息	(326,892)	(297,181)
支付所得稅	(6,955)	(1,944)
<b>營業活動之淨現金流出</b>	<b>(729,160)</b>	<b>(517,602)</b>
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得不動產、廠房及設備	(320)	-
存出保證金增加	(10,275)	(36,129)
存出保證金減少	127,655	265
處分投資性不動產	228,691	-
其他非流動資產(增加)減少	6,563	(477)
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>352,314</b>	<b>(36,341)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	7,739,000	10,388,500
短期借款減少	(7,769,000)	(10,505,500)
應付短期票券增加	11,788,497	13,379,588
應付短期票券減少	(11,939,708)	(12,812,664)
發行公司債	-	500,000
其他非流動負債增加(減少)	(1,124)	141
非控制權益變動	24,500	-
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>(157,835)</b>	<b>950,065</b>
本期現金及約當現金增加(減少)數	(534,681)	396,122
期初現金及約當現金餘額	1,090,050	207,631
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	<b>\$ 555,369</b>	<b>603,753</b>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：華展投資股份有限公司  
代表人：游武龍

經理人：游武龍

會計主管：劉寶妹



**宏普建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一三年及一一二年第二季**  
(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。本公司民國一一三年六月三十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一一三年八月八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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)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：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基	2027年 1月1日

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布 之生效日
	<p>礎，並將影響所有公司。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。</li> <li>● 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>● 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。</li> </ul>	

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
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

#### 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會計準則」)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一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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			說明
			113.6.30	112.12.31	112.6.30	
本公司	川悅建設股份有限公司	不動產開發業務	51%	51%	51%	(註1)
本公司	三橋建設股份有限公司	不動產開發業務	51%	51%	51%	(註1)

註1：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) 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. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 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（如國際會計準則第7號所定義），除非於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到限制。

合併公司對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. 預期於其正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
4. 於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

### (四) 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。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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一一二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一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
零用金/庫存現金	\$ 318	679	201
銀行存款	555,051	489,371	503,436
約當現金	-	600,000	100,116
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 555,369</u>	<u>1,090,050</u>	<u>603,753</u>

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
<b>強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：</b>			
非衍生金融資產			
非上市(櫃)公司股票	\$ -	-	-

民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三) 應收票據及應收帳款

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
應收票據	\$ 98,510	165,844	31,129
應收帳款－按攤銷後成本衡量	3,828	126,534	15,371
合計	<u>\$ 102,338</u>	<u>292,378</u>	<u>46,500</u>

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：

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<b>113.6.30</b>		
	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	\$ <u>102,338</u>	-	<u>-</u>
	<b>112.12.31</b>		
	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	\$ <u>292,378</u>	-	<u>-</u>
	<b>112.6.30</b>		
	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	\$ <u>46,500</u>	-	<u>-</u>

上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。  
其餘信用風險資訊請詳附註六(十八)。

(四) 存 貨

	<b>113.6.30</b>	<b>112.12.31</b>	<b>112.6.30</b>
待售房地	\$ 184,563	418,390	186,506
在建土地	16,283,014	14,161,377	10,000,089
在建工程	8,686,822	7,245,837	7,435,787
營建用地	8,476,693	10,702,991	15,752,890
預付土地款	-	-	15,190
減：備抵跌價損失	<u>(2,100)</u>	<u>(2,100)</u>	<u>(2,100)</u>
	<b>\$ <u>33,628,992</u></b>	<b><u>32,526,495</u></b>	<b><u>33,388,362</u></b>

民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十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86,188千元、37,530千元、159,928千元及74,057千元。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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
<b>成本：</b>				
民國113年1月1日餘額	\$ 54,131	65,703	13,950	133,784
增添	-	-	320	320
民國113年6月30日餘額	\$ <u>54,131</u>	<u>65,703</u>	<u>14,270</u>	<u>134,104</u>
民國112年1月1日餘額	\$ <u>54,131</u>	<u>65,703</u>	<u>13,950</u>	<u>133,784</u>
民國112年6月30日餘額	\$ <u>54,131</u>	<u>65,703</u>	<u>13,950</u>	<u>133,784</u>
<b>折舊及減損損失：</b>				
民國113年1月1日餘額	\$ 7,869	37,857	11,853	57,579
折舊	-	634	367	1,001
民國113年6月30日餘額	\$ <u>7,869</u>	<u>38,491</u>	<u>12,220</u>	<u>58,580</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 7,869	36,590	11,056	55,515
折舊	-	634	427	1,061
民國112年6月30日餘額	\$ <u>7,869</u>	<u>37,224</u>	<u>11,483</u>	<u>56,576</u>
<b>帳面價值：</b>				
民國113年1月1日	\$ <u>46,262</u>	<u>27,846</u>	<u>2,097</u>	<u>76,205</u>
民國113年6月30日	\$ <u>46,262</u>	<u>27,212</u>	<u>2,050</u>	<u>75,524</u>
民國112年1月1日	\$ <u>46,262</u>	<u>29,113</u>	<u>2,894</u>	<u>78,269</u>
民國112年6月30日	\$ <u>46,262</u>	<u>28,479</u>	<u>2,467</u>	<u>77,208</u>

截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日，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。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六) 投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總計</u>
<b>成本：</b>			
民國113年1月1日餘額	\$ 1,572,581	1,394,638	2,967,219
處分	<u>(57,865)</u>	<u>(51,195)</u>	<u>(109,060)</u>
民國113年6月30日餘額	\$ <u>1,514,716</u>	<u>1,343,443</u>	<u>2,858,159</u>
民國112年1月1日餘額	\$ <u>1,572,581</u>	<u>1,394,638</u>	<u>2,967,219</u>
民國112年6月30日餘額	\$ <u>1,572,581</u>	<u>1,394,638</u>	<u>2,967,219</u>
<b>折舊：</b>			
民國113年1月1日餘額	\$ -	104,542	104,542
折舊	-	13,589	13,589
處分	<u>-</u>	<u>(4,434)</u>	<u>(4,434)</u>
民國113年6月30日餘額	\$ <u>-</u>	<u>113,697</u>	<u>113,697</u>
民國112年1月1日餘額	\$ -	77,196	77,196
折舊	<u>-</u>	<u>13,673</u>	<u>13,673</u>
民國112年6月30日餘額	\$ <u>-</u>	<u>90,869</u>	<u>90,869</u>
<b>帳面價值：</b>			
民國113年1月1日	\$ <u>1,572,581</u>	<u>1,290,096</u>	<u>2,862,677</u>
民國113年6月30日	\$ <u>1,514,716</u>	<u>1,229,746</u>	<u>2,744,462</u>
民國112年1月1日	\$ <u>1,572,581</u>	<u>1,317,442</u>	<u>2,890,023</u>
民國112年6月30日	\$ <u>1,572,581</u>	<u>1,303,769</u>	<u>2,876,350</u>

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，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一二年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日，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。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七) 短期借款/應付短期票券

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 195,000	245,000	170,000
擔保銀行借款	<u>13,436,180</u>	<u>13,416,180</u>	<u>13,580,980</u>
短期借款合計	<u>\$ 13,631,180</u>	<u>13,661,180</u>	<u>13,750,980</u>
融資性商業本票	<u>\$ 5,756,343</u>	<u>5,907,554</u>	<u>5,982,816</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,386,620</u>	<u>2,205,320</u>	<u>2,443,120</u>
利率區間	<u>1.25%~3.67%</u>	<u>1.36%~3.40%</u>	<u>1.35%~3.27%</u>

1. 銀行借款及短期票券之發行及償還

合併公司短期借款於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間新增金額分別為7,739,000千元及10,388,500千元，償還之金額分別為7,769,000千元及10,505,500千元。

合併公司短期票券於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間新增金額分別為11,788,497千元及13,379,588千元，償還之金額分別為11,939,708千元及12,812,664千元。

2. 銀行借款及短期票券之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款及短期票券之擔保情形請詳附註八，另由關係人提供之連帶保證，請詳附註七。

(八) 應付公司債

1. 合併公司無擔保公司債之資訊如下：

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
發行無擔保普通公司債	\$ 1,000,000	1,000,000	1,000,000
應付公司債折價未攤銷餘額	-	-	-
累積已贖回金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

	<u>113年4月至6月</u>	<u>112年4月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>	<u>112年1月至6月</u>
利息費用	\$ 6,775	6,794	13,552	12,927

2. 本公司於民國一一一年九月七日經董事會決議發行總額不超過新台幣壹拾億元之無擔保公司債，並於民國一一一年十月十九日經主管機關核准申報生效，其發行內容權利義務如下：



宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項 目	民國一一一年度第一次無擔保普通公司債
發行總額	本公司債發行總額為新台幣伍億元整。
票面金額	本公司債面額為新台幣壹佰萬元整壹種。
發行價格	本公司債按票面金額十足發行。
發行期間	發行期限為五年期，自民國一一一年十月二十七日發行，至民國一一六年十月二十七日到期。
票面利率	為固定年利率2.60%。
還本方式	若本公司未依執行提前贖回權，本公司債自發行日起屆滿第五年到期一次還本。
提前贖回權	本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前30日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。
計付息方式	本公司債自發行日起依票面利率，每年付息乙次。以每壹佰萬元為基準計付利息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。
擔保方式	本公司債為無擔保普通公司債。

項 目	民國一一一年度第二次無擔保普通公司債
發行總額	本公司債發行總額為新台幣伍億元整。
票面金額	本公司債面額為新台幣壹佰萬元整壹種。
發行價格	本公司債按票面金額十足發行。
發行期間	發行期限為五年期，自民國一一二年一月十六日發行，至民國一一七年一月十六日到期。
票面利率	為固定年利率2.85%。
還本方式	若本公司未依執行提前贖回權，本公司債自發行日起屆滿第五年到期一次還本。
提前贖回權	本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前30日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。
計付息方式	本公司債自發行日起依票面利率，每年付息乙次。以每壹佰萬元為

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項 目	民國一一一年度第二次無擔保普通公司債
式	基準計付利息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。
擔保方式	本公司債為無擔保普通公司債。

(九) 長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<b>113.6.30</b>	<b>112.12.31</b>	<b>112.6.30</b>
擔保銀行借款	\$ 3,060,000	3,060,000	3,060,000
減：一年內到期部分	-	-	-
合計	<b>\$ 3,060,000</b>	<b>3,060,000</b>	<b>3,060,000</b>
尚未使用額度	\$ -	-	-
利率區間	<b>2.68%</b>	<b>2.55%</b>	<b>2.54%~2.55%</b>

1. 借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，利息費用請詳附註六(十七)，其他相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(八)。

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，另由關係人提供之連帶保證，請詳附註七。

(十) 營業租賃

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間，均無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十)。

(十一) 員工福利

1. 確定福利計畫

合併公司民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日確定福利退休金辦法下之退休金費用分別為8千元、8千元、16千元及16千元。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

合併公司民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為472千元、406千元、881千元及794千元，已提撥至勞工保險局。

(十二) 所得稅

1. 合併公司所得稅費用明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
當期所得稅費用	\$ 6,454	1,309	8,246	1,309
遞延所得稅費用	-	-	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 6,454</u>	<u>1,309</u>	<u>8,246</u>	<u>1,309</u>

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一一一年度。

(十三) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十三)。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
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
	<u>\$ 2,042,348</u>	<u>2,042,348</u>	<u>2,042,348</u>

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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，如尚有盈餘應依法提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，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)法定盈餘公積

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

#### (2)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年六月十九日經股東常會決議民國一一二年度盈餘分配案及民國一一二年六月二十一日經股東常會決議民國一一一年度盈虧撥補暨盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	112年度		111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	\$ 0.5	166,404	0.5	166,405

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四) 每股盈餘

合併公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>113年4月至6月</u>	<u>112年4月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>	<u>112年1月至6月</u>
歸屬於本公司普通股權益 持有人之淨利(損)	\$ <u>45,537</u>	<u>(84,701)</u>	<u>26,045</u>	<u>(191,633)</u>
普通股加權平均流通在外 股數(千股)	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>
基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ <u>0.14</u>	<u>(0.26)</u>	<u>0.08</u>	<u>(0.58)</u>
	<u>113年4月至6月</u>	<u>112年4月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>	<u>112年1月至6月</u>
歸屬於本公司之本期淨 利(損)	\$ <u>45,537</u>	<u>(84,701)</u>	<u>26,045</u>	<u>(191,633)</u>
歸屬於本公司普通股權 益持有人之淨利(損)( 調整稀釋性潛在普通 股影響數後)	\$ <u>45,537</u>	<u>(84,701)</u>	<u>26,045</u>	<u>(191,633)</u>
普通股加權平均流通在 外股數	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>
員工股票酬勞之影響	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>158</u>	<u>-</u>
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)	<u>332,836</u>	<u>332,809</u>	<u>332,967</u>	<u>332,809</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ <u>0.14</u>	<u>(0.26)</u>	<u>0.08</u>	<u>(0.58)</u>

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五) 客戶合約收入

1. 收入之細分

	<u>113年4月至6月</u>	<u>112年4月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>	<u>112年1月至6月</u>
<b>主要地區市場</b>				
臺灣	\$ <u>182,182</u>	<u>84,808</u>	<u>524,369</u>	<u>129,012</u>
<b>主要產品/服務線</b>				
房地銷售	\$ 137,759	39,643	434,231	39,643
不動產租賃	<u>44,423</u>	<u>45,165</u>	<u>90,138</u>	<u>89,369</u>
	\$ <u>182,182</u>	<u>84,808</u>	<u>524,369</u>	<u>129,012</u>
<b>合約類型</b>				
固定價格合約	\$ <u>182,182</u>	<u>84,808</u>	<u>524,369</u>	<u>129,012</u>

2. 合約餘額

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
應收票據	\$ 98,510	165,844	31,129
應收帳款	<u>3,828</u>	<u>126,534</u>	<u>15,371</u>
合計	\$ <u>102,338</u>	<u>292,378</u>	<u>46,500</u>
合約負債-銷售房地	\$ <u>5,831,811</u>	<u>5,029,653</u>	<u>4,833,786</u>

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日認列為收入之金額分別為126,582千元及940千元。

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」項下。

	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>
其他金融資產—流動	\$ <u>2,884,441</u>	<u>2,658,489</u>	<u>2,219,466</u>

截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止，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。

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 上項合約負債-銷售房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。
5. 截至民國一一三年六月三十日止，本公司因預售而辦理預售價金信託之建築案宏普Garden Park、宏普陽明、宏普國貿貳期、宏普Grand Park、宏普畫時代-時代苑、宏普畫時代-時尚苑、宏普畫時代-時晴苑及宏普序時代之說明如下：
  - a. 基準日應交付信託之金額，與實際應存匯入金額相符。
  - b. 買方所支付之價金，委託人皆於當期存(匯)入專戶，無延遲交付之情形。

### (十六) 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。

本公司民國一一三年四月一日至六月三十日及一一三年一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額均為900千元，董監酬勞估列金額均為800千元，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之普通股收盤價計算。

本公司民國一一二年四月一日至六月三十日及一一二年一月一日至六月三十日為虧損，故未估列員工酬勞及董監酬勞。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為7,500千元及0千元，董事酬勞估列金額分別為4,400千元及0千元，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。

### (十七) 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：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
銀行利息收入	\$ 10,268	6,344	10,341	6,358
其他利息收入	155	167	736	167
	<u>\$ 10,423</u>	<u>6,511</u>	<u>11,077</u>	<u>6,525</u>

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
其他收入 - 其他	\$ 446	8,101	1,774	14,309
	<u>\$ 446</u>	<u>8,101</u>	<u>1,774</u>	<u>14,309</u>

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
處分投資性不動產利益	\$ 124,065	-	124,065	-
外幣兌換利益	50	259	198	187
其他	(5,015)	(4,307)	(6,008)	(11,085)
	<u>\$ 119,100</u>	<u>(4,048)</u>	<u>118,255</u>	<u>(10,898)</u>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
利息費用	\$ 165,410	159,352	327,318	307,843
減：利息資本化	(86,188)	(37,530)	(159,928)	(74,057)
	<u>\$ 79,222</u>	<u>121,822</u>	<u>167,390</u>	<u>233,786</u>
利息資本化利率區間	<u>2.49%~2.55%</u>	<u>2.37%~2.43%</u>	<u>2.45%~2.55%</u>	<u>2.26%~2.43%</u>

(十八) 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、二年度合併財務報告附註六(十八)。

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



宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		113.6.30			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
<b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ -	-	-	-	-
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
現金及約當現金	555,369	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	102,338	-	-	-	-
其他金融資產-流動	<u>2,884,441</u>	-	-	-	-
小計	<u>3,542,148</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 3,542,148</u>	-	-	-	-
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
銀行借款	\$ 16,691,180	-	-	-	-
應付短期票券	5,756,343	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	457,851	-	-	-	-
其他應付款	393,878	-	-	-	-
應付公司債	<u>1,000,000</u>	-	-	-	-
小計	<u>24,299,252</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 24,299,252</u>	-	-	-	-
		112.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計
<b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ -	-	-	-	-
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
現金及約當現金	1,090,050	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	292,378	-	-	-	-
其他金融資產-流動	<u>2,658,489</u>	-	-	-	-
小計	<u>4,040,917</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 4,040,917</u>	-	-	-	-
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
銀行借款	\$ 16,721,180	-	-	-	-
應付短期票券	5,907,554	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	396,523	-	-	-	-
其他應付款	440,805	-	-	-	-
應付公司債	<u>1,000,000</u>	-	-	-	-
小計	<u>24,466,062</u>	-	-	-	-
合計	<u>\$ 24,466,062</u>	-	-	-	-

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112.6.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
<b>透過損益按公允價值衡量之金融資產</b>					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ -	-	-	-	-
<b>按攤銷後成本衡量之金融資產</b>					
現金及約當現金	603,753	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	46,500	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,219,466	-	-	-	-
小計	2,869,719	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>\$ 2,869,719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>按攤銷後成本衡量之金融負債</b>					
銀行借款	\$ 16,810,980	-	-	-	-
應付短期票券	5,982,816	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	283,164	-	-	-	-
其他應付款	340,560	-	-	-	-
應付公司債	1,000,000	-	-	-	-
小計	24,417,520	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>\$ 24,417,520</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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。

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日並無任何等級移轉之情形。

(十九) 財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二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一一二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一一二年度合併財務報告附註六(二十)。

### (二十一)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至六月三十日無非現金交易之投資及籌資活動。

## 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(民國113年6月5日卸任)
段偉國	合併公司之法人董事之代表人、員工
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
詹俊炫	合併公司之主要管理人員
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，由段津華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八個月期租賃合約，合約總價值為194千元。民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日之租金收入分別為8千元、8千元、17千元、17千元，截至民國一一三年及一一二年六月三十日止，該等款項業已收訖。

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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築案「012310247」，協議約定合併公司占該建築案之比例為33.9%。並向該公司應分攤成本之6%收取管理費。民國一一三年及一一二年四月一日至六月三十日及一一三年及一一二年一月一日至六月三十日管理費收入金額分別為0千元、7,802千元、967千元及13,881千元。截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日，因此等交易產生之應收款項分別為0千元、683千元及2,555千元，列於「其他應收款-關係人」項下。

合併公司於民國一一三年間及一一二年間出售房地予法人董事之代表人及主要管理人員合約總價分別為48,110千元及52,930千元，截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止已收取價款分別為15,660千元、5,300千元及0千元。列於「合約負債」項下，其價格係依合併公司之員工購屋政策訂定，其收款條件與非關係人無重大差異。

合併公司民國一一三年一月一日至六月三十日捐贈財團法人宏普社會福利慈善事業基金會之金額為500千元。

#### (四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	113年4月至6月	112年4月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
短期員工福利	\$ 3,179	2,410	5,691	4,165
退職後福利	110	97	219	194
其他長期福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	<u>\$ 3,289</u>	<u>2,507</u>	<u>5,910</u>	<u>4,359</u>

## 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	113.6.30	112.12.31	112.6.30
存貨 - 在建土地	發行短期票券及短期借款	\$ 16,283,014	14,161,377	9,961,184
存貨 - 營建用地	發行短期票券及短期借款	8,273,717	10,395,354	14,637,341
不動產、廠房及設備	發行短期票券	73,474	74,108	74,741
投資性不動產	發行短期票券及長期借款	<u>2,744,462</u>	<u>2,862,677</u>	<u>2,876,350</u>
		<u>\$ 27,374,667</u>	<u>27,493,516</u>	<u>27,549,616</u>

## 宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 合併公司截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票分別為23,090,900千元、23,090,900千元及23,498,900千元。
2. 合併公司截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止，合併公司因營建工程之合約總價分別為10,410,291千元、6,803,240千元及7,759,153千元，累積已付金額分別為4,094,897千元、2,963,921千元、3,167,205千元，列於「存貨」及「預付款項」項下。
3. 合併公司截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止，因預付土地款之合約總價分別為0千元、0千元及15,190千元，累積已付金額分別為0千元、0千元及15,190千元，列於「存貨」項下。
4. 合併公司截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止已簽訂銷售房地合約總價款分別為42,895,325千元、38,728,895千元及30,848,166千元，累積已收金額分別為5,831,811千元、5,029,653千元及4,833,786千元，列於「合約負債」項下。
5. 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9人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計分別為0千元、46,245千元及92,464千元，列於「其他流動資產－其他」項下。
6. 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，截至民國一一三年六月三十日、一一二年十二月三十一日及六月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金分別為52,535千元、52,535千元及49,052千元，列於「存出保證金」項下。
7. 合併公司委託大慶票券金融(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大慶票券金融(股)公司。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	113年4月至6月			112年4月至6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	4,018	9,897	13,915	3,214	4,774	7,988
勞健保費用	306	608	914	309	531	840
退休金費用	204	276	480	192	222	414
董事酬金	-	224	224	-	123	123
其他員工福利費用	112	203	315	91	144	235
折舊費用	6,753	499	7,252	6,837	511	7,348
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	172	172	-	48	48

功能別 性質別	113年1月至6月			112年1月至6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	10,346	15,514	25,860	6,298	9,638	15,936
勞健保費用	595	1,480	2,075	591	1,134	1,725
退休金費用	387	510	897	368	442	810
董事酬金	-	344	344	-	315	315
其他員工福利費用	220	401	621	177	288	465
折舊費用	13,589	1,001	14,590	13,673	1,061	14,734
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	293	293	-	96	96

(二)營運之季節性

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年一月一日至六月三十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。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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- NEOMAGIC(NMGC)	-	強制透過損益按公允價 值衡量之金融資產-流 動	10,659	-	-	5	-

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：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係	交易往來情形			
				科 目	金 額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	本公司	三橋建設股份有限公司	1	其他收入	3,000	依合約規定	0.57%
1	三橋建設	本公司	2	在建費用	3,000	依合約規定	0.01%

註1: 編號之填寫方式如下:

1. 0代表母公司
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2: 與交易人之關係種類標示如下:

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

(二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一三年一月一日至六月三十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	58,242	32,742	5,610,000	51.00%	50,231	(1,217)	(620)	註
宏普建設	三橋建設股份 有限公司	台北市	不動產開 發業務	612,000	612,000	61,200,000	51.00%	581,801	(10,790)	(8,503)	註

註：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
華展投資股份有限公司	60,041,745	18.04%
富達投資股份有限公司	59,182,040	17.78%

十四、部門資訊：無。