

股票代碼：2536

宏普建設股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇七年及一〇六年第二季

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、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、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	8~15
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~20
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	20
(六) 重要會計項目之說明	20~36
(七) 關係人交易	36
(八) 質押之資產	37
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	37
(十) 重大之災害損失	37
(十一) 重大之期後事項	37
(十二) 其 他	38
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	39
2. 轉投資事業相關資訊	40
3. 大陸投資資訊	40
(十四) 部門資訊	40



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/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民國一〇七年及一〇六年六月三十日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之綜合損益表、民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之權益變動表及現金流量表，以及財務報告附註(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

如財務報告附註六(七)所述，宏普建設股份有限公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日採用權益法之投資分別為228,197千元及437,956千元，暨民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日相關採用權益法之關聯企業(損失)利益之份額分別為(6,305)千元、(9,482)千元、(5,754)千元及98,408千元，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。

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，對財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開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民國一〇七年及一〇六年六月三十日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之財務績效暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

王靖松



會計師：

林恆昇



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號

核准簽證文號：台財證六字第0930105495號

民國一〇七年八月一日

民國一〇七年六月三十日及一〇六年六月三十日合併財務報表

宏普建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年六月三十日及一〇六年六月三十日

單位：新台幣千元

宏普建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年六月三十日及一〇六年六月三十日

單位：新台幣千元

		107.6.30		106.12.31		106.6.30				107.6.30		106.12.31		106.6.30		
		金	%	金	%	金	%	金	%	金	%	金	%	金	%	
資 產																
流動資產：																
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	493,760	3	243,950	2	156,632	1	2100	短期借款(附註六(十))		2,087,000	12	2,167,000	12	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))		29,865	-	6,337	-	4,326	-	2110	應付短期票券(附註六(十))		2,259,786	13	2,285,568	13	
1150	應收票據淨額(附註六(五))		32,706	-	54,857	-	70,587	-	2130	合約負債(附註六(十一)(十七)及九)		681,006	4	-	-	
1170	應收帳款淨額(附註六(五))		22,111	-	26,514	-	28,899	-	2150	應付票據		44,757	-	63,994	-	
1320	存貨(附註六(六)、八及九)		16,247,050	93	15,918,689	90	16,684,395	91	2170	應付帳款		414,957	3	469,211	3	
1410	預付款項		182,886	1	187,520	1	199,269	1	2200	其他應付款		568,055	3	58,929	-	
1476	其他金融資產-流動(附註六(十一)及九)		100	-	173,138	1	442,921	3	2230	本期所得稅負債		20,489	-	26,229	-	
1479	其他流動資產-其他(附註九)		14,294	-	396,851	2	18,069	-	2312	預收房地款(附註六(十一)(十七)及九)		-	-	1,003,112	6	
1480	取得合約之增額成本		22,693	-	-	-	-	-	2399	其他流動負債-其他		45,379	-	35,842	-	
流動資產合計			17,045,465	97	17,007,856	96	17,605,098	96	流動負債合計			6,121,429	35	6,109,885	34	
非流動資產：																
1523	備供出售金融資產-非流動(附註六(三))		-	-	30,409	-	42,454	-	2600	其他非流動負債		2,935	-	2,085	-	
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(四))		-	-	1,214	-	1,214	-	負債總計			6,124,364	35	6,111,970	34	
1550	採用權益法之投資(附註六(七))		228,197	1	447,369	3	437,956	3	權益：							
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)		87,532	1	4,272	-	4,875	-	3110	普通股股本(附註六(十五))		3,328,087	19	3,328,087	18	
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)		-	-	72,931	-	73,281	-	3200	資本公積(附註六(十五))		2,041,583	12	2,041,583	11	
1920	存出保證金(附註九)		176,895	1	178,580	1	125,911	1	3300	保留盈餘：						
1990	其他非流動資產-其他		30,318	-	36,602	-	39,526	-	3310	法定盈餘公積(附註六(十五))		1,812,417	10	1,734,163	10	
非流動資產合計			522,942	3	771,377	4	725,217	4	3350	未分配盈餘(附註六(十五))		4,265,194	24	4,552,967	26	
												6,077,611	34	6,287,130	36	
									其他權益：							
									3400	國外營運機構財務報表換算之兌換差額(附註六(十五))		(3,238)	-	(11,880)	-	
									3410	備供出售金融資產未實現損益(附註六(十五))		-	-	22,343	-	
									3425	備供出售金融資產未實現損益(附註六(十五))		(3,238)	-	10,463	-	
												11,444,043	65	11,667,263	66	
資產總計		\$	17,568,407	100	17,779,233	100	18,330,315	100	權益總計							
									負債及權益總計							
												17,779,233	100	17,779,233	100	
												\$	17,568,407	100	18,330,315	100

董事長：段津華

經理人：段津華

(請詳閱後附財務報告附註)

會計主管：劉寶妹

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

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

		107年4月至6月		106年4月至6月		107年1月至6月		106年1月至6月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十七)及(十八))：									
4300	租賃收入	\$ 4,686	1	5,536	6	8,675	1	11,331	9
4511	營建收入	354,857	99	80,846	94	1,328,577	99	115,027	91
	營業收入淨額	359,543	100	86,382	100	1,337,252	100	126,358	100
營業成本：									
5300	租賃成本	118	-	413	1	723	-	594	-
5510	營建成本	271,473	76	39,157	45	1,014,308	76	63,882	51
	營業成本	271,591	76	39,570	46	1,015,031	76	64,476	51
	營業毛利	87,952	24	46,812	54	322,221	24	61,882	49
營業費用：									
6100	推銷費用	48,964	13	41,739	48	70,613	5	45,919	36
6200	管理費用	10,056	3	12,041	14	21,275	2	23,185	19
	營業費用合計	59,020	16	53,780	62	91,888	7	69,104	55
	營業淨利(損)	28,932	8	(6,968)	(8)	230,333	17	(7,222)	(6)
營業外收入及支出：									
7010	其他收入(附註六(二十))	42,388	12	20,999	24	70,532	5	71,489	57
7020	其他利益及損失(附註六(二十))	3,479	1	(1,236)	(1)	(1,551)	-	(3,264)	(3)
7050	財務成本(附註六(二十))	(10,663)	(3)	(6,406)	(8)	(18,302)	(1)	(11,204)	(9)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額(附註六(七))	(6,305)	-	(9,482)	(11)	(5,754)	-	98,408	78
	營業外收入及支出合計	28,899	10	3,875	4	44,925	4	155,429	123
7900	稅前淨利(損)	57,831	18	(3,093)	(4)	275,258	21	148,207	117
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	28,211	8	27,097	31	41,666	3	27,469	21
8200	本期淨利(損)	29,620	10	(30,190)	(35)	233,592	18	120,738	96
其他綜合損益(附註六(十五))：									
8360	後續可能重分類至損益之項目：								
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,550)	-	(11,523)	(13)	8,642	1	(32,198)	(26)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	(456)	(1)	-	-	3,424	3
8399	與可能重分類至損益之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)	(1,550)	-	(11,979)	(14)	8,642	1	(28,774)	(23)
8500	本期綜合損益總額	\$ 28,070	10	(42,169)	(49)	242,234	19	91,964	73
每股盈餘(附註六(十六))									
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.09		(0.09)		0.70		0.36	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.09		(0.09)		0.70		0.36	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：段津華

經理人：段津華

會計主管：劉寶妹

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

宏華建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定 盈餘公積	保留盈餘		其他權益項目			
				未分配 盈餘	合計	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	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	-	-	-	120,738	120,738	-	-	120,738	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(32,198)	3,424	(28,774)	
本期綜合損益總額	-	-	-	120,738	120,738	(32,198)	3,424	91,964	
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)	
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ 3,328,087	2,041,583	1,734,163	3,891,170	5,625,333	(38,418)	28,234	10,984,819	
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	-	-	-	233,592	233,592	-	-	233,592	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	8,642	-	8,642	
本期綜合損益總額	-	-	-	233,592	233,592	8,642	-	242,234	
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)	
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ 3,328,087	2,041,583	1,812,417	4,265,194	6,077,611	(3,238)	-	11,444,043	



董事長：段津華



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：段津華

會計主管：劉寶珠



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

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 275,258	148,207
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,069	960
攤銷費用	61	138
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	(29)	425
利息費用	18,302	11,204
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(135)
利息收入	(276)	(176)
採用權益法認列之關聯企業損失(利益)之份額	5,754	(98,408)
收益費損項目合計	25,881	(85,992)
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金融資產	8,124	-
應收票據	22,151	(17,803)
應收帳款	4,403	754
存貨	(308,229)	(767,305)
預付款項	4,634	(34,911)
其他流動資產	16,717	13,882
其他金融資產	173,038	(181,301)
應付票據	(19,237)	137,509
應付帳款	(54,254)	(241,401)
應付帳款-關係人	-	(16,686)
其他應付款項	10,989	40,012
預收款項	-	283,621
合約負債	(322,106)	-
其他流動負債	9,537	23,196
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(454,233)	(760,433)
調整項目合計	(428,352)	(846,425)
營運產生之現金流出	(153,094)	(698,218)
收取之利息	276	176
支付之利息	(39,510)	(41,612)
支付所得稅	(43,660)	(46,606)
營業活動之淨現金流出	(235,988)	(786,260)
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	222,060	-
取得不動產、廠房及設備	(12,398)	-
處分不動產、廠房及設備	-	135
存出保證金增加	(100)	(7,554)
存出保證金減少	374,945	18,520
其他非流動資產減少(增加)	6,223	(14,796)
投資活動之淨現金流入(流出)	590,730	(3,695)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,127,000	843,000
短期借款減少	(2,207,000)	(1,057,000)
應付短期票券增加	6,050,877	5,469,542
應付短期票券減少	(6,076,659)	(4,478,412)
其他非流動負債增加(減少)	850	(248)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(104,932)	776,882
本期現金及約當現金增加(減少)數	249,810	(13,073)
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	\$ 493,760	156,632

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：段津華

經理人：段津華

會計主管：劉寶珠

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

財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第二季

(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

本財務報告已於民國一〇七年八月一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

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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本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	
現行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，故將不會產生重大影響。	
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	
現行準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行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初步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	

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

務組成部分，故預期不會對本財務報告造成重大影響。

(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，現行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第二季財務報告之影響說明如下：

資產負債 表受影響項目	107.6.30			107.1.1		
	若未適用	適用	若未適用	適用	若未適用	適用
	IFRS 15之會計政策 帳面金額	IFRS 15之會計政策 變動影響數	IFRS 15之會計政策 帳面金額	IFRS 15之會計政策 變動影響數	IFRS 15之會計政策 帳面金額	IFRS 15之會計政策 變動影響數
取得合約之增額成本	\$ -	22,693	22,693	-	33,759	33,759
資產影響數		\$ 22,693			33,759	
合約負債		681,006	681,006		1,003,112	1,003,112
預收房地款	681,006	(681,006)		1,003,112	(1,003,112)	
負債影響數		-			-	
保留盈餘	4,248,809	22,693	4,271,502	4,552,967	33,759	4,586,726
權益影響數		\$ 22,693			33,759	

綜合損益表 受影響項目	107年4月至6月			107年1月至6月		
	若未適用	適用	若未適用	適用	若未適用	適用
	IFRS 15之會計政策 帳面金額	IFRS 15之會計政策 變動影響數	IFRS 15之會計政策 帳面金額	IFRS 15之會計政策 變動影響數	IFRS 15之會計政策 帳面金額	IFRS 15之會計政策 變動影響數
推銷費用	\$ 37,898	11,066	48,964	59,547	11,066	70,613
稅前淨利影響數		\$ (11,066)			(11,066)	
所得稅費用		-			-	
本期淨利影響數		\$ (11,066)			(11,066)	
基本每股盈餘	\$ 0.12	(0.03)	0.09	0.73	(0.03)	0.70
稀釋每股盈餘	\$ 0.12	(0.03)	0.09	0.73	(0.03)	0.70

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

現金流量 表受影響項目	107年1月至6月		
	若未適用 IFRS 15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS 15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 286,324	(11,066)	275,258
調整項目：			
取得合約之增額成本		11,066	11,066
合約負債		(322,106)	(322,106)
預收房地款	(322,106)	322,106	
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(二)。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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(二)。

(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

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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		107.1.1	107.1.1	107.1.1
	IAS 39		IFRS 9	保留盈餘	其他權益
	帳面金額	重分類	帳面金額	調整數	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	\$ <u>6,337</u>	<u>31,623</u>	<u>37,960</u>	<u>22,343</u>	<u>(22,343)</u>
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	\$ <u>31,623</u>	<u>(31,623)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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本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. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行轉則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

本公司預估前述修改對本財務報表產生潛在影響，惟尚未完成細部評估。而實際適用後對初次適用日財務報表之影響將視未來情況，包括折現率、租賃組合、對行使租賃延長之選擇權之評估及是否採用權宜作法與認列豁免而定。

截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所、工廠廠房及倉儲地點認列使用權資產及租賃負債，惟金額尚待進一步評估；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

(1) 判斷合約是否包含租賃

本公司簽訂一法律形式非屬租賃之合約，該合約依據國際財務報導解釋第四號評估包含一項設備之租賃，於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司尚在評估採用該等實務權宜作法之潛在影響。

針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

2. 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，本公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

(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

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本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」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註四。

(二) 金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1. 金融資產

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減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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。

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。

(4) 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，

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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。

(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。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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(三) 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。

(四) 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。

(五) 所得稅

本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。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

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

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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，編製財務報告時，管理階層於採用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一〇六年度財務報告附註五一一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務報告重要會計項目之說明與民國一〇五年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
零用金/庫存現金	\$ 209	204	223
銀行存款	<u>493,551</u>	<u>243,746</u>	<u>156,409</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 493,760</u>	<u>243,950</u>	<u>156,632</u>

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
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	\$ 29,865	-	-
持有供交易之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	<u>-</u>	<u>6,337</u>	<u>4,326</u>
合計	<u>\$ 29,865</u>	<u>6,337</u>	<u>4,326</u>

(三) 備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
上市(櫃)投資：		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$ 30,409</u>	<u>42,454</u>

(四) 以成本衡量之金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
上市(櫃)投資：		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$ 1,214</u>	<u>1,214</u>

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(五) 應收票據及應收帳款

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
應收票據	\$ 32,706	54,857	70,587
應收帳款—按攤銷後成本衡量	<u>22,111</u>	<u>26,514</u>	<u>28,899</u>
合計	<u>\$ 54,817</u>	<u>81,371</u>	<u>99,486</u>

本公司民國一〇七年六月三十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六月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	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	\$ <u>54,817</u>	-	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日及六月三十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及六月三十日已逾期但未減損應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
未逾期	\$ <u>81,371</u>	<u>99,486</u>

(六) 存 貨

截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
待售房地	\$ 6,720,775	4,391,656	1,875,733
在建土地	5,203,075	6,821,248	9,146,732
在建工程	1,931,689	3,228,950	4,187,075
營建用地	2,772,891	1,923,215	1,923,215
減：備抵跌價損失	<u>(381,380)</u>	<u>(446,380)</u>	<u>(448,360)</u>
	<u>\$ 16,247,050</u>	<u>15,918,689</u>	<u>16,684,395</u>

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

1.待售房地

工地名稱	107.6.30			106.12.31			106.6.30		
	待售房屋	待售土地	合 計	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	-	9,837	9,837
041160235	785	74	859	785	74	859	785	74	859
032310218	15,177	4,672	19,849	15,177	4,672	19,849	15,984	4,774	20,758
021140132	48,978	58,109	107,087	51,222	58,257	109,479	84,311	104,203	188,514
011149104	360,121	330,001	690,122	387,758	356,297	744,055	415,878	383,316	799,194
092420289	1,111,345	1,328,072	2,439,417	1,206,956	1,428,031	2,634,987	-	-	-
121040760	57,562	80,563	138,125	108,750	144,449	253,199	-	-	-
151100406	37,220	81,406	118,626	37,220	81,406	118,626	37,220	81,406	118,626
022420212	-	-	-	-	-	-	5,251	7,649	12,900
031460589	116,224	73,622	189,846	180,144	113,088	293,232	257,905	160,298	418,203
061060137	332,680	686,979	1,019,659	-	-	-	-	-	-
073200141	-	-	-	3,587	4,230	7,817	43,583	51,356	94,939
083200081	89,480	98,765	188,245	94,805	104,911	199,716	100,987	110,916	211,903
012510135	<u>1,024,202</u>	<u>774,901</u>	<u>1,799,103</u>	-	-	-	-	-	-
合 計	\$ <u>3,193,774</u>	<u>3,527,001</u>	<u>6,720,775</u>	<u>2,086,404</u>	<u>2,305,252</u>	<u>4,391,656</u>	<u>961,904</u>	<u>913,829</u>	<u>1,875,733</u>

2.在建土地及在建工程

(1)其明細如下：

工程名稱	預計完工年度	107.6.30		
		在建土地	在建工程	合 計
011040249	110	\$ 3,142,338	959,219	4,101,557
041060434	109	1,113,743	340,533	1,454,276
031110634	107	946,994	607,628	1,554,622
其 他		-	24,309	24,309
		\$ <u>5,203,075</u>	<u>1,931,689</u>	<u>7,134,764</u>

工程名稱	預計完工年度	106.12.31		
		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	107	946,994	476,889	1,423,883
其 他		-	15,137	15,137
		\$ <u>6,821,248</u>	<u>3,228,950</u>	<u>10,050,198</u>

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

工程名稱	預計完工年度	106.6.30		
		在建土地	在建工程	合計
011040249	110	\$ 3,142,338	958,818	4,101,156
041060434	109	1,113,743	184,331	1,298,074
121040760	106	557,222	312,095	869,317
092420289	106	1,768,263	1,170,500	2,938,763
012510135	106	1,018,199	1,024,400	2,042,599
061060137	107	599,973	252,706	852,679
031110634	107	946,994	269,454	1,216,448
其 他		-	14,771	14,771
		<u>\$ 9,146,732</u>	<u>4,187,075</u>	<u>13,333,807</u>

3.營建用地明細如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
032420418	\$ 164,715	164,715	164,715
031145412	829,556	829,556	829,556
012310247	38,905	38,905	38,905
011120075	79,060	79,060	79,060
021120022	807,526	807,526	807,526
011046961	849,676		
其 他	3,453	3,453	3,453
合 計	<u>\$ 2,772,891</u>	<u>1,923,215</u>	<u>1,923,215</u>

4.民國一〇七年及一〇六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20,132千元及29,529千元。

(七)採用權益法之投資

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業名稱	與本公司 間關係之 性質	主要營業場 所/公司註 冊之國家	所有權權益及 表決權之比例		
			107.6.30	106.12.31	106.6.30
PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	主要為投 資不動產 開發業務	香港	30.30%	30.30%	30.30%

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則財務報表中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED之彙總性財務資訊：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
流動資產	\$ 619	21	620
非流動資產	754,096	1,477,856	1,446,180
流動負債	1,663	1,559	1,545
非流動負債	-	-	-
淨資產	<u>\$ 753,052</u>	<u>1,476,318</u>	<u>1,445,255</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ 228,197</u>	<u>447,369</u>	<u>437,956</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 524,855</u>	<u>1,028,949</u>	<u>1,007,299</u>

產

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
營業收入	\$ -	-	-	-
繼續營業單位本期淨利(淨損)	(20,810)	(31,292)	(18,989)	324,746
停業單位稅後(損)益	-	-	-	-
其他綜合損益	(5,113)	(38,024)	28,518	(106,253)
綜合損益總額	<u>\$ (25,923)</u>	<u>(69,316)</u>	<u>9,529</u>	<u>218,493</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (7,855)</u>	<u>(21,005)</u>	<u>2,888</u>	<u>66,210</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ (18,068)</u>	<u>(48,311)</u>	<u>6,641</u>	<u>152,283</u>

額

	107年1月至6月	106年1月至6月
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 447,369	371,746
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	2,888	66,210
本期自關聯企業減資退還股款	(222,060)	-
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 228,197</u>	<u>437,956</u>

1. 本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日採權益法認列之投資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。
2. 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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

本公司公司不動產、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：				
民國一〇七年一月一日餘額	\$ -	-	14,006	14,006
自投資性不動產轉入	54,131	56,212	-	110,343
增添	-	9,776	2,622	12,398
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ <u>54,131</u>	<u>65,988</u>	<u>16,628</u>	<u>136,747</u>
民國一〇六年一月一日餘額	\$ -	-	14,809	14,809
處分報廢	-	-	(803)	(803)
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,006</u>	<u>14,006</u>
折舊及減損損失：				
民國一〇七年一月一日餘額	\$ -	-	9,734	9,734
折舊	-	1,409	660	2,069
自投資性不動產轉入	7,869	29,543	-	37,412
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ <u>7,869</u>	<u>30,952</u>	<u>10,394</u>	<u>49,215</u>
民國一〇六年一月一日餘額	\$ -	-	9,324	9,324
折舊	-	-	610	610
處分報廢	-	-	(803)	(803)
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,131</u>	<u>9,131</u>
帳面價值：				
民國107年1月1日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,272</u>	<u>4,272</u>
民國107年6月30日	\$ <u>46,262</u>	<u>35,036</u>	<u>6,234</u>	<u>87,532</u>
民國106年1月1日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,485</u>	<u>5,485</u>
民國106年6月30日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,875</u>	<u>4,875</u>

截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

本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：			
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 54,131	56,212	110,343
移轉至不動產、廠房及設備	(54,131)	(56,212)	(110,343)
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ -	-	-
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 54,131	56,212	110,343
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ <u>54,131</u>	<u>56,212</u>	<u>110,343</u>
折舊及減損損失：			
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 7,869	29,543	37,412
移轉至存貨及不動產、廠房及設備	(7,869)	(29,543)	(37,412)
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ -	-	-
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 7,869	28,843	36,712
折舊	-	350	350
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ <u>7,869</u>	<u>29,193</u>	<u>37,062</u>
	土 地	房屋及建築	總計
帳面價值：			
民國107年1月1日	\$ <u>46,262</u>	<u>26,669</u>	<u>72,931</u>
民國107年6月30日	\$ -	-	-
民國106年1月1日	\$ <u>46,262</u>	<u>27,369</u>	<u>73,631</u>
民國106年6月30日	\$ <u>46,262</u>	<u>27,019</u>	<u>73,281</u>

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。

本公司之投資性不動產公允價值與民國一〇六年度財務報告所揭露資訊無重大差異。

本公司由投資性不動產產生之租金收入及其所發生之維護及保養費用(列報於「租賃成本」)如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
產生租金收入	\$ -	830	-	1,660
維護及保養費用	\$ -	402	-	579

截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(十)短期借款/應付短期票券

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
無擔保銀行借款	\$ 650,000	650,000	390,000
擔保銀行借款	1,437,000	1,517,000	1,493,000
短期借款合計	\$ <u>2,087,000</u>	<u>2,167,000</u>	<u>1,883,000</u>
融資性商業本票	\$ <u>2,259,786</u>	<u>2,285,568</u>	<u>2,938,013</u>
尚未使用額度	\$ <u>3,757,000</u>	<u>3,200,000</u>	<u>4,948,000</u>
利率區間	<u>0.55%~1.85%</u>	<u>0.50%~2.10%</u>	<u>0.54%~2.01%</u>

1.借款之發行及償還

本公司短期借款於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間新增金額分別為2,127,000千元及843,000千元，償還之金額分別為2,207,000千元及1,057,000千元。

2.銀行借款之擔保品

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。

(十一)合約負債/預收房地款

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
061060137	\$ 378,216	297,749	225,166
031460589	20,450	42,900	26,888
073200141	-	920	37,400
083200081	26,669	5,860	19,759
012510135	17,749	234,208	149,964
021140132	-	1,260	-
092420289	229,184	344,066	501,593
121040760	<u>8,738</u>	<u>76,149</u>	<u>373,124</u>
合計	\$ <u>681,006</u>	<u>1,003,112</u>	<u>1,333,894</u>

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。

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
其他金融資產－流動	\$ <u>-</u>	<u>173,138</u>	<u>442,921</u>

截至民國一〇七年六月三十日止，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。

(十二)營業租賃

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(九)。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(十三)員工福利

1.確定福利計畫

本公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及民國一〇七年及一〇六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。

2.確定提撥計畫

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

本公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及民國一〇七年及一〇六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305千元、327千元、624千元及684千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.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。

2.本公司所得稅費用明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ <u>28,211</u>	<u>27,097</u>	<u>41,666</u>	<u>27,469</u>

3.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一〇三年度。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。截至民國一〇七年六月三十日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十七年度	\$ 276,061	民國一〇七年度
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

(十五)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一〇七年及一〇六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一〇六年度財務報告附註六(十二)。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
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
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>\$ 2,041,583</u>	<u>2,041,583</u>	<u>2,041,583</u>

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) 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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(2)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 金融資產 未實現損益
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	8,642	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	-
民國107年6月30日餘額	\$ (3,238)	-
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	(32,198)	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	3,424
民國106年6月30日餘額	\$ (38,418)	28,234

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(十六)每股盈餘

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有				
人之淨利	\$ <u>29,620</u>	<u>(30,190)</u>	<u>233,592</u>	<u>120,738</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>
	\$ <u>0.09</u>	<u>(0.09)</u>	<u>0.70</u>	<u>0.36</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>29,620</u>	<u>(30,190)</u>	<u>233,592</u>	<u>120,738</u>
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)	\$ <u>29,620</u>	<u>(30,190)</u>	<u>233,592</u>	<u>120,738</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>149</u>	<u>-</u>	<u>406</u>	<u>959</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>332,958</u>	<u>332,809</u>	<u>333,215</u>	<u>333,768</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響				
數後)	\$ <u>0.09</u>	<u>(0.09)</u>	<u>0.70</u>	<u>0.36</u>

(十七)客戶合約收入

1. 收入之細分

	107年4月至6月	107年1月至6月
主要地區市場		
臺灣	\$ <u>359,543</u>	<u>1,337,252</u>
主要產品/服務線		
房地銷售	\$ 354,857	1,328,577
不動產租賃	<u>4,686</u>	<u>8,675</u>
	\$ <u>359,543</u>	<u>1,337,252</u>
合約類型		
固定價格合約	\$ <u>359,543</u>	<u>1,337,252</u>

民國一〇六年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(十八)。

2. 合約餘額

	107.6.30	107.1.1
合約負債-銷售房地	\$ <u>681,006</u>	<u>1,003,112</u>

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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。

(十八)收入

本公司之營業收入明細如下：

	106年4月至6月	106年1月至6月
土地收入	\$ 56,170	77,770
房屋收入	25,542	38,142
不動產租金收入	5,536	11,331
營建收入退回及折讓	(866)	(885)
	<u>\$ 86,382</u>	<u>126,358</u>

(十九)董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞，如遇公司以員工酬勞轉作資本時得以股票發放之；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，其餘額再依前項比例提撥。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。

本公司民國一〇七及一〇六年一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額分別為3,000千元及7,500千元，董事及監察人酬勞估列金額均為1,100千元，係以本公司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。

本公司民國一〇六年及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為12,000千元及15,000千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為2,200千元及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。

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
利息收入	\$ 258	139	276	176
違約金收入	42,117	20,822	64,116	71,173
手續費收益	5	35	10	82
其 他	8	3	6,130	58
	<u>\$ 42,388</u>	<u>20,999</u>	<u>70,532</u>	<u>71,489</u>

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	\$ (841)	(610)	29	(425)
其 他	4,320	(626)	(1,580)	(2,839)
	<u>\$ 3,479</u>	<u>(1,236)</u>	<u>(1,551)</u>	<u>(3,264)</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
利息費用	\$ 19,811	21,110	38,434	40,733
減：利息資本化	(9,148)	(14,704)	(20,132)	(29,529)
	<u>\$ 10,663</u>	<u>6,406</u>	<u>18,302</u>	<u>11,204</u>
利息資本化利率區間	<u>1.23%~1.26%</u>	<u>1.26%~1.30%</u>	<u>1.18%~1.32%</u>	<u>1.26%~1.42%</u>

(廿一)金融工具

除下列所述外，本公司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一〇六年度財務報告附註六(十七)。

1.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售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：

107.6.30				
帳面金額	公允價值			合 計
	第一級	第二級	第三級	
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金融資產	\$ 29,865	29,865	-	29,865
按攤銷後成本衡量之金融資產				
現金及約當現金	493,760	-	-	-
應收票據及應收帳款	54,817	-	-	-
其他金融資產-流動	100	-	-	-
小 計	548,677	-	-	-
合 計	<u>\$ 578,542</u>	<u>29,865</u>	<u>-</u>	<u>29,865</u>

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

107.6.30					
公允價值					
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 2,087,000	-	-	-	-
應付短期票券	2,259,786	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	459,714	-	-	-	-
其他應付款	568,055	-	-	-	-
小 計	5,374,555	-	-	-	-
合 計	\$ 5,374,555	-	-	-	-
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	-	-	-	-

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

		106.6.30			
		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	\$ 4,326	4,326	-	-	4,326
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	42,454	42,454	-	-	42,454
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	156,632	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	99,486	-	-	-	-
其他金融資產-流動	442,921	-	-	-	-
小計	699,039	-	-	-	-
合計	\$ 747,033	46,780	-	-	46,780
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 1,883,000	-	-	-	-
應付短期票券	2,938,013	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	346,441	-	-	-	-
其他應付款	784,460	-	-	-	-
小計	5,951,914	-	-	-	-
合計	\$ 5,951,914	-	-	-	-

(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。

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日並無任何等級移轉之情形。

(廿二)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度財務報告附註六(十八)所揭露者無重大變動。

(廿三)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六年度財務報告所揭露者一

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇六年度財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(十九)。

(廿四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日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

於財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
段津華	本公司之董事長
一吉營造股份有限公司	本公司之關聯企業
新北建設股份有限公司	本公司之關聯企業

(二)與關係人間重大交易事項

1.背書保證

本公司向金融機構借款，由董事長擔任連帶保證人及本票共同人或保證人。

2.租賃

關聯企業承租本總公司用辦公大樓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884千元。民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日租金收入皆為57千元，截至民國一〇七年及一〇六年六月三十日止，該款項業已收訖。

3.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)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
短期員工福利	\$ 2,911	2,421	5,320	5,115
退職後福利	60	79	120	137
其他長期福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	<u>\$ 2,971</u>	<u>2,500</u>	<u>5,440</u>	<u>5,252</u>

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

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	107.6.30	106.12.31	106.6.30
在建土地	發行短期票券及短期借款	\$ 5,203,075	5,803,049	9,146,732
營建用地	發行短期票券及短期借款	1,679,232	829,556	829,556
待售房地	發行短期票券及短期借款	690,122	853,534	987,708
不動產、廠房及設備	發行短期票券	81,299	-	-
投資性不動產	發行短期票券	-	72,931	73,281
		<u>\$ 7,653,728</u>	<u>7,559,070</u>	<u>11,037,277</u>

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為5,869,000千元。

本公司截至民國一〇七年六月三十日止，本公司因營建工程之合約總價為1,316,678千元，累積已付金額為584,481千元，列於「存貨」科目項下。

本公司截至民國一〇七年六月三十日止已簽訂銷售房地合約總價款為2,931,711千元，累積已收金額為681,006千元，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，截至民國一〇七年六月三十日止，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，截至民國一〇七年六月三十日止，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，截至民國一〇七年六月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計6,300千元，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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(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	107年4月至6月			106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	3,745	5,638	9,383	3,950	7,107	11,057
勞健保費用	210	351	561	261	330	591
退休金費用	136	177	313	167	168	335
其他員工福利費用	72	141	213	99	140	239
董事酬金		495	495		490	490
折舊費用	-	614	614	175	296	471
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	30	30	-	60	60

功 能 別 性 質 別	107年1月至6月			106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	6,873	11,226	18,099	8,323	15,508	23,831
勞健保費用	479	719	1,198	540	750	1,290
退休金費用	305	335	640	343	357	700
其他員工福利費用	153	285	438	201	289	490
董事酬金		1,017	1,017		1,011	1,011
折舊費用	-	2,069	2,069	350	610	960
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	61	61	-	138	138

(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%。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年第二季本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允市價	
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	5,907	-	5,907	
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	48	-	48	
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 衡量之金融資產-流動	725,635	23,910	0.65%	23,910	
宏普建設	HORIZON VENTURE FUND I.L.P.	-	強制透過損益公允價值 衡量之金融資產-非流 動	-	-	1.21%	-	

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

單位：新台幣千元

取得不動 產之公司	財產 名稱	事實發生 日	交易金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之 參考依據	取得目的及 使用情形	其他約 定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	營建 用地	107.03.01	849,676	820,000	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。

宏普建設股份有限公司財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年六月三十日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%	228,197	(18,989)	(5,754)	
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%	754,095	(18,907)	(18,907)	

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

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	(18,907)	30.30%	(5,754)	228,197	19,077

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)透過第三地區投資公司再投資大陸。
- (三)其他方式。

2.赴大陸地區投資限額：

公司名稱	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)
嘉興宏普盛豐 置地有限公司	228,285	456,900	6,866,426

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=1：30.46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.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊：無。