

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查核報告
民國一一二年度及一一一年度

公司地址：台北市敦化南路二段71號21樓
電話：(02)27552662

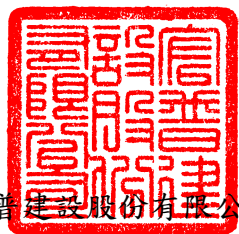
目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲明書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	21～39
(七)關係人交易	39～40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41
(十)重大之災害損失	41
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其 他	42
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42～43
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
4.主要股東資訊	43
(十四)部門資訊	43

聲 明 書

本公司民國一一二年度(自民國一一二年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同,且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露,爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明



公司名稱：宏普建設股份有限公司



董 事 長：段津華

日 期：民國一一三年三月六日



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.)

電話 Tel	+ 886 2 8101 6666
傳真 Fax	+ 886 2 8101 6667
網址 Web	kpmg.com/tw

會計師查核報告

宏普建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十三)收入認列；收入相關揭露請詳合併財務報告附註六(十五)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括

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

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括

- 評估存貨政策是否有因景氣循環或其他經濟法令等因素做出適當調整。
- 評估提供之市價資料是否定期或不定期更新已符合經濟現況。
- 與相關管理階層了解市場近況及公司經營策略，並取得相關證明文據以確認評價之正確性。

其他事項

宏普建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

宏普建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對宏普建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使宏普建設股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致宏普建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

莊鈞維



會計師：

許明芳



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 三 月 六 日

宏普建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	112.12.31		111.12.31		負債及權益	112.12.31		111.12.31	
	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,090,050	3	207,631	1	2100 短期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 13,661,180	33	13,867,980	35
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(八)、七及八)	5,907,554	14	5,415,892	14
1150 應收票據淨額(附註六(三)(十五))	165,844	-	12,284	-	2130 合約負債(附註六(十五)、七及九)	5,029,653	12	3,962,158	11
1170 應收帳款淨額(附註六(三)(十五))	126,534	-	15,144	-	2150 應付票據	71,577	-	50,851	-
1210 其他應收款-關係人(附註七)	683	-	1,795	-	2170 應付帳款	324,946	1	167,312	-
1220 本期所得稅資產	1,667	-	329	-	2200 其他應付款	440,805	1	182,546	-
1320 存貨(附註六(四)、八及九)	32,526,495	78	32,317,993	82	2399 其他流動負債-其他	54,341	-	52,016	-
1410 預付款項(附註九)	386,483	1	370,316	1	流動負債合計	<u>25,490,056</u>	<u>61</u>	<u>23,698,755</u>	<u>60</u>
1476 其他金融資產-流動(附註六(十五))	2,658,489	6	2,417,026	6	非流動負債：				
1479 其他流動資產-其他(附註九)	84,538	-	99,006	-	2530 應付公司債(附註六(九))	1,000,000	2	500,000	1
1480 取得合約之增額成本	<u>1,536,737</u>	<u>4</u>	<u>895,186</u>	<u>2</u>	2540 長期借款(附註六(八)、七及八)	3,060,000	8	3,060,000	8
流動資產合計	<u>38,577,520</u>	<u>92</u>	<u>36,336,710</u>	<u>92</u>	2600 其他非流動負債	<u>8,976</u>	<u>-</u>	<u>7,833</u>	<u>-</u>
非流動資產：					非流動負債合計	<u>4,068,976</u>	<u>10</u>	<u>3,567,833</u>	<u>9</u>
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	76,205	-	78,269	-	負債總計	<u>29,559,032</u>	<u>71</u>	<u>27,266,588</u>	<u>69</u>
1760 投資性不動產(附註六(七)及八)	2,862,677	7	2,890,023	8	權益：				
1920 存出保證金(附註九)	201,272	1	119,480	-	3110 普通股股本(附註六(十三))	3,328,087	8	3,328,087	8
1990 其他非流動資產-其他	<u>163,113</u>	<u>-</u>	<u>110,321</u>	<u>-</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>
非流動資產合計	<u>3,303,267</u>	<u>8</u>	<u>3,198,093</u>	<u>8</u>	保留盈餘(附註六(十三))				
					3310 法定盈餘公積	1,979,059	5	1,979,059	5
					3350 未分配盈餘	<u>4,377,125</u>	<u>10</u>	<u>4,312,488</u>	<u>11</u>
						<u>6,356,184</u>	<u>15</u>	<u>6,291,547</u>	<u>16</u>
					歸屬於母公司業主之權益合計	<u>11,726,619</u>	<u>28</u>	<u>11,661,982</u>	<u>29</u>
					非控制權益	<u>595,136</u>	<u>1</u>	<u>606,233</u>	<u>2</u>
資產總計	<u>\$ 41,880,787</u>	<u>100</u>	<u>39,534,803</u>	<u>100</u>	36XX 權益總計	<u>12,321,755</u>	<u>29</u>	<u>12,268,215</u>	<u>31</u>
					負債及權益總計	<u>\$ 41,880,787</u>	<u>100</u>	<u>39,534,803</u>	<u>100</u>

董事長：段津華



經理人：游武龍



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
營業收入：				
4300 租賃收入(附註六(十)(十五)及七)	\$ 181,247	6	159,650	23
4511 營建收入(附註六(十五))	3,051,896	94	524,708	77
營業收入淨額	<u>3,233,143</u>	<u>100</u>	<u>684,358</u>	<u>100</u>
營業成本：				
5300 租賃成本	77,855	2	84,465	12
5510 營建成本(附註六(四))	2,246,588	70	218,840	32
營業成本	<u>2,324,443</u>	<u>72</u>	<u>303,305</u>	<u>44</u>
營業毛利	<u>908,700</u>	<u>28</u>	<u>381,053</u>	<u>56</u>
營業費用(附註六(十一)(十六)及七)：				
6100 推銷費用	196,018	6	45,998	7
6200 管理費用	41,575	1	36,854	5
營業費用合計	<u>237,593</u>	<u>7</u>	<u>82,852</u>	<u>12</u>
營業淨利	<u>671,107</u>	<u>21</u>	<u>298,201</u>	<u>44</u>
營業外收入及支出(附註六(九)(十七)及七)：				
7100 利息收入	13,815	-	3,375	-
7010 其他收入	23,395	1	27,647	4
7020 其他利益及損失	(11,878)	-	28,612	4
7050 財務成本	(453,274)	(14)	(334,874)	(49)
營業外收入及支出合計	<u>(427,942)</u>	<u>(13)</u>	<u>(275,240)</u>	<u>(41)</u>
7900 稅前淨利	<u>243,165</u>	<u>8</u>	<u>22,961</u>	<u>3</u>
7951 減：所得稅費用(附註六(十二))	<u>23,220</u>	<u>1</u>	<u>85,468</u>	<u>12</u>
8200 本期淨利(損)	<u>219,945</u>	<u>7</u>	<u>(62,507)</u>	<u>(9)</u>
其他綜合損益				
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 其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 219,945</u>	<u>7</u>	<u>(62,507)</u>	<u>(9)</u>
本期淨利(損)歸屬於：				
8610 母公司業主	231,042	7	(53,998)	(8)
8620 非控制權益	(11,097)	-	(8,509)	(1)
本期淨利(損)	<u>\$ 219,945</u>	<u>7</u>	<u>(62,507)</u>	<u>(9)</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	231,042	7	(53,998)	(8)
8720 非控制權益	(11,097)	-	(8,509)	(1)
本期綜合損益總額	<u>\$ 219,945</u>	<u>7</u>	<u>(62,507)</u>	<u>(9)</u>
每股盈餘(附註六(十四))				
基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	<u>\$ 0.69</u>		<u>(0.16)</u>	
稀釋每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	<u>\$ 0.69</u>		<u>(0.16)</u>	

董事長：段津華



(請詳閱後附合併財務報告附註)

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

合併權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		歸屬於母公司 業主權益總計	非控制 權益	權益總額
				未分配 盈 餘	合 計			
民國一十一年一月一日餘額	\$ 3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,366,486	6,345,545	11,715,980	26,742	11,742,722
本期淨損	-	-	-	(53,998)	(53,998)	(53,998)	(8,509)	(62,507)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(53,998)	(53,998)	(53,998)	(8,509)	(62,507)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	588,000	588,000
民國一十一年十二月三十一日餘額	3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,312,488	6,291,547	11,661,982	606,233	12,268,215
本期淨利	-	-	-	231,042	231,042	231,042	(11,097)	219,945
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	231,042	231,042	231,042	(11,097)	219,945
盈餘指撥及分配：								
普通股現金股利	-	-	-	(166,405)	(166,405)	(166,405)	-	(166,405)
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,377,125	6,356,184	11,726,619	595,136	12,321,755

董事長：段津華



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：游武龍

~7~



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

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 243,165	22,961
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	29,410	29,949
攤銷費用	192	183
利息費用	453,274	334,874
利息收入	(13,815)	(3,375)
收益費損項目合計	469,061	361,631
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
應收票據	(153,560)	52,248
應收帳款	(111,390)	13,041
其他應收款-關係人	1,112	(331)
存貨	(24,893)	(4,426,494)
預付款項	(16,167)	378,821
其他流動資產	(31,638)	4,847
其他金融資產	(241,463)	(1,267,312)
取得合約之增額成本	(641,551)	(349,200)
應付票據	20,726	(42,309)
應付帳款	157,634	108,795
其他應付款項	243,868	(35,453)
合約負債	1,067,495	2,286,655
其他流動負債	2,325	10,790
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	272,498	(3,265,902)
調整項目合計	741,559	(2,904,271)
營運產生之現金流入(出)	984,724	(2,881,310)
收取之利息	13,702	3,486
支付之利息	(622,492)	(418,289)
支付所得稅	(24,558)	(93,255)
營業活動之淨現金流入(出)	351,376	(3,389,368)
投資活動之現金流量：		
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	208,537
取得不動產、廠房及設備	-	(562)
存出保證金增加	(113,466)	(2,362)
存出保證金減少	77,893	58,299
其他非流動資產(增加)減少	(52,984)	151
投資活動之淨現金流入(出)入	(88,557)	264,063
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	19,320,500	22,762,011
短期借款減少	(19,527,300)	(19,642,522)
應付短期票券增加	27,482,925	40,334,041
應付短期票券減少	(26,991,263)	(41,186,431)
發行公司債	500,000	500,000
其他非流動負債增加(減少)	1,143	(1,909)
發放現金股利	(166,405)	-
非控制權益變動	-	(12,000)
籌資活動之淨現金流入	619,600	2,753,190
本期現金及約當現金增加(減少)數	882,419	(372,115)
期初現金及約當現金餘額	207,631	579,746
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,090,050	207,631

董事長：段津華



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：游武龍

~8~



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
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

宏普建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十七年十月五日設立，於民國七十九年度由宏普建設有限公司變更組織為宏普建設股份有限公司，註冊地址為台北市大安區敦化南路二段71號21樓，另本公司於民國八十年三月二十三日經證管會核准公開發行，並於民國八十四年十二月二十一日經財政部證券管理委員會核准股票上市買賣。本公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)。合併公司主要營業項目為委託營造廠興建商業大樓及國民住宅之出租出售業務等。

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年三月六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

合併公司自民國一一二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「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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」

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修訂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
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產。

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包括：

投資公 司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112.12.31	111.12.31	
本公司	川悅建設股份有限公司	不動產開發業務	51%	51%	
本公司	三橋建設股份有限公司	不動產開發業務	51%	51%	(註)

註：於民國一一年取得51%股權，相關說明請詳附註六(五)。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

1. 外幣交易

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

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1) 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2) 指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3) 合格之現金流量避險於避險有限範圍內。

(五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於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. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者外。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

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

(七)金融工具

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

1.金融資產

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

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

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產（例如，持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產），係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產，合併公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

(4)經營模式評估

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

(5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

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

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

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

(6)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

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

(3)金融負債

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

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

(4)金融負債之除列

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

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

(5)金融資產及負債之互抵

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

(八)存 貨

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(九)投資性不動產

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

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

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

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

不動產、廠房及設備之處分利益或損失，係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築 3~55年

(2)其他設備 4~8年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十一)租 賃

1.出租人

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

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十二)非金融資產減損

合併公司於每一報導期日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

(十三)收入認列

1.客戶合約之收入

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

(1)土地開發及房地銷售

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

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)財務組成部分

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

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

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

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

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.其他長期員工福利

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

3.離職福利

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

4.短期員工福利

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

(十五)所得稅

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

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得（損失）且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

(十六)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘

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

(十八)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

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

(一)存貨之評價

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

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

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

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
零用金/庫存現金	\$ 679	177
銀行存款	489,371	207,454
約當現金	<u>600,000</u>	<u>-</u>
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,090,050</u>	<u>207,631</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十八)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</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		
非上市(櫃)公司股票	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應收票據	\$ 165,844	12,284
應收帳款－按攤銷後成本衡量	<u>126,534</u>	<u>15,144</u>
合計	<u>\$ 292,378</u>	<u>27,428</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)

	112.12.31		
	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>

	111.12.31		
	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>\$ 27,428</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

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 418,390	203,725
在建土地	14,161,377	10,000,089
在建工程	7,245,837	6,348,199
營建用地	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>\$ 32,526,495</u>	<u>32,317,993</u>

民國一一二年度及一一一年度營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化金額分別為183,609千元及95,955千元。

民國一一二年度及一一一年度因迴轉先前認列之跌價損失分別為0千元及400千元，並已列報為銷貨成本減項。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)企業合併

1.取得子公司

合併公司於民國一一一年二月參與三橋建設股份有限公司現金增資案，投資金額計600,000千元，共60,000千股，持股比例為50%，並於同年二月取得過半董事席位對該公司取得控制力，三橋建設股份有限公司為一家住宅及大樓開發公司。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

取得三橋建設股份有限公司之控制使合併公司得以透過三橋建設股份有限公司從事都市更新。

自取得日至民國一一一年十二月三十一日止十一個月期間，三橋建設股份有限公司所貢獻之收入及淨損分別為0千元及(14,952)千元。若此項取得發生於民國一一二年一月一日，管理當局估計民國一一一年一月一日至十二月三十一日合併公司之收入將達0千元，淨損將為(14,952)千元。於決定該等金額時，管理階層係假設該收購發生於民國一一一年一月一日，且假設取得日所產生之暫定公允價值調整係相同。

移轉對價主要類別、於取得日所取得之資產及承擔之負債金額如下：

(1)移轉對價主要類別於取得日之公允價值如下：

移轉對價主要類別如下：

現金及約當現金	\$ <u>600,000</u>
---------	-------------------

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

取得日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

存貨(附註六(四))	\$ 390,315
現金及約當現金	808,537
其他流動資產	900
其他非流動資產	371
流動負債	<u>(123)</u>
可辨認淨資產之公允價值	\$ <u>1,200,000</u>

2.取得子公司額外股權

合併公司於民國一一一年三月間以現金12,000千元取得三橋建設股份有限公司之股權，使權益由50%增加至51%。

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一二二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總計</u>
成本：				
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12月31日餘額	<u>\$ 54,131</u>	<u>65,703</u>	<u>13,950</u>	<u>133,784</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 54,131	65,703	15,448	135,282
增添	-	-	562	562
報廢	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,060)</u>	<u>(2,060)</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 54,131</u>	<u>65,703</u>	<u>13,950</u>	<u>133,784</u>

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 7,869	36,590	11,056	55,515
折舊	-	1,267	797	2,064
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 7,869</u>	<u>37,857</u>	<u>11,853</u>	<u>57,579</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 7,869	35,323	11,780	54,972
折舊	-	1,267	1,336	2,603
報廢	-	-	(2,060)	(2,060)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 7,869</u>	<u>36,590</u>	<u>11,056</u>	<u>55,515</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	<u>\$ 46,262</u>	<u>27,846</u>	<u>2,097</u>	<u>76,205</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 46,262</u>	<u>29,113</u>	<u>2,894</u>	<u>78,269</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 46,262</u>	<u>30,380</u>	<u>3,668</u>	<u>80,310</u>

1. 擔 保

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之不動產、廠房及設備提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本：			
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12月31日餘額	<u>\$ 1,572,581</u>	<u>1,394,638</u>	<u>2,967,219</u>
民國111年1月1日餘額	<u>\$ 1,572,581</u>	<u>1,394,638</u>	<u>2,967,219</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 1,572,581</u>	<u>1,394,638</u>	<u>2,967,219</u>
折舊及減損損失：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	77,196	77,196
折舊	-	27,346	27,346
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>104,542</u>	<u>104,542</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	49,850	49,850
折舊	-	27,346	27,346
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>77,196</u>	<u>77,196</u>

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
帳面金額：			
民國112年12月31日	<u>\$ 1,572,581</u>	<u>1,290,096</u>	<u>2,862,677</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 1,572,581</u>	<u>1,317,442</u>	<u>2,890,023</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 1,572,581</u>	<u>1,344,788</u>	<u>2,917,369</u>
公允價值：			
民國112年12月31日			<u>\$ 10,271,048</u>
民國111年12月31日			<u>\$ 7,474,334</u>
民國111年1月1日			<u>\$ 7,474,334</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。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(八)短期借款/應付短期票券/長期借款

合併公司借款之明細、條件與條款如下：

112.12.31				
	幣別	利率區間(%)	到期年度	金 額
擔保銀行借款	新台幣	2.52~3.40	113~116	\$ 13,416,180
擔保銀行借款	新台幣	2.55	117	3,060,000
無擔保銀行借款	新台幣	2.56~2.675	113~116	245,000
融資性商業本票	新台幣	1.36~2.84	113	5,907,554
合 計				<u>\$ 22,628,734</u>
流 動				\$ 19,568,734
非 流 動				3,060,000
合 計				<u>\$ 22,628,734</u>
111.12.31				
	幣別	利率區間(%)	到期年度	金 額
擔保銀行借款	新台幣	2.15~2.95	112~116	\$ 13,697,980
擔保銀行借款	新台幣	2.15~2.26	117	3,060,000
無擔保銀行借款	新台幣	2.425	116	170,000
融資性商業本票	新台幣	1.10~2.49	112	5,415,892
合 計				<u>\$ 22,343,872</u>
流 動				\$ 19,283,872
非 流 動				3,060,000
合 計				<u>\$ 22,343,872</u>

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(九)應付公司債

1.合併公司無擔保公司債之資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
發行無擔保普通公司債	\$ 1,000,000	500,000
應付公司債折價未攤銷餘額	-	-
累積已贖回金額	-	-
期末應付公司債餘額	\$ 1,000,000	500,000

	112年度	111年度
利息費用	\$ 26,658	2,351

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：

項 目	民國一一一年度第一次無擔保普通公司債
發行總額	本債券發行總額為新台幣伍億元整。
票面金額	本債券面額為新台幣壹佰萬元整壹種。
發行價格	本債券按票面金額十足發行。
發行期間	本債券發行期限為五年期，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	本債券之票面利率為固定年利率2.60%。
還本方式	若本公司未依本辦法第八條執行提前贖回權，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	自發行日起依票面利率，每年單利計付息一次。 每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本債券還本付息日如為付款銀行停止營業日時，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，亦不另計付延遲利息。
擔保方式	本公司債為無擔保普通公司債。

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
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，每年單利計付息乙次，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。

(十)營業租賃

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

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
低於一年	\$ 179,511	174,985
一至二年	169,308	168,825
二至三年	159,362	161,984
三至四年	154,341	155,913
四至五年	147,570	153,770
五年以上	<u>1,548,496</u>	<u>1,695,495</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 2,358,588</u>	<u>2,510,972</u>

民國一一二年度及一一一年度由投資性不動產產生之租金收入分別為 167,316 千元及 144,103 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)

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定福利退休金辦法下之退休金費用皆為32千元。

2.確定提撥計畫

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

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,619千元及1,504千元，已提撥至勞工保險局。

(十二)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用	\$ 23,220	85,468
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 23,220</u>	<u>85,468</u>

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 243,165</u>	<u>22,961</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 48,633	4,592
免稅所得	4,054	(1,770)
土地增值稅	23,220	87,134
前期高估	-	(1,667)
其他	(52,687)	(2,821)
合計	<u>\$ 23,220</u>	<u>85,468</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.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	112.12.31	111.12.31
可減除暫時性差異	\$ 175,368	109,818
課稅損失	111,969	190,088
	<u>\$ 287,337</u>	<u>299,906</u>

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

民國一一二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇五年度	\$ 555	民國一一五年度
民國一〇六年度	171	民國一一六年度
民國一〇七年度	19,601	民國一一七年度
民國一〇八年度	106,369	民國一一八年度
民國一〇九年度	329,406	民國一一九年度
民國一一〇年度	52,128	民國一二〇年度
民國一一一年度	28,971	民國一二一年度
民國一一二年度	22,646	民國一二二年度
	<u>\$ 559,847</u>	

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至一一〇年度。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為4,300,000千元，每股面額10元，已發行普通股均為332,809千股。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	\$ 1,769,869	1,769,869
庫藏股票交易	26,353	26,353
處分子公司股權價格與帳面價值差額	765	765
合併溢額	217,538	217,538
公司債認股權	16,588	16,588
公司債利息補償金	11,235	11,235
	<u>\$ 2,042,348</u>	<u>2,042,348</u>

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，不再此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利；除依法另以公積分派外，公司無盈餘時，不得分派股息及紅利。

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

(1)法定盈餘公積

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月二十一日及民國一一一年六月十五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及一一〇年度虧損撥補案，有關分派予業主之股利如下：

	111年度		110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	<u>166,405</u>	-	<u>-</u>

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。

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘(虧損)

民國一一二年度及一一一年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)分別為231,042千元及(53,998)千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為332,809千股為基礎計算之，相關計算如下：

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 231,042</u>	<u>(53,998)</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.69</u>	<u>(0.16)</u>

2.稀釋每股盈餘(虧損)

民國一一二年度及一一一年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)分別為231,042千元及(53,998)千元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為333,059千股及332,809千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(稀釋)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損)(基本)	<u>\$ 231,042</u>	<u>(53,998)</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損)(稀釋)	<u>\$ 231,042</u>	<u>(53,998)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	112年度	111年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>
員工股票酬勞之影響	<u>250</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>333,059</u>	<u>332,809</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 0.69</u>	<u>(0.16)</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：

	112年度	111年度
主要地區市場		
台灣	<u>\$ 3,233,143</u>	<u>684,358</u>
主要產品／服務線		
房地銷售	<u>\$ 3,051,896</u>	<u>524,708</u>
不動產出租	<u>181,247</u>	<u>159,650</u>
	<u>\$ 3,233,143</u>	<u>684,358</u>

2.合約餘額

	112.12.31	111.12.31	111.1.1
應收票據	\$ 165,844	12,284	64,532
應收帳款	126,534	15,144	28,185
合計	<u>\$ 292,378</u>	<u>27,428</u>	<u>92,717</u>
合約負債-銷售房地	<u>\$ 5,029,653</u>	<u>3,962,158</u>	<u>1,675,503</u>

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

3.合併公司為預售建案之工程能順利興建成屋，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。

	112.12.31	111.12.31
其他金融資產－流動	<u>\$ 2,658,489</u>	<u>2,417,026</u>

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。

4.上項合約負債-銷售房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

5.截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司因預售而辦理預售價金信託之建案宏普中央公園、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：

- 基準日應交付信託之金額，與實際應存匯入金額相符。
- 買方所支付之價金，委託人皆於當期存(匯)入專戶。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一年度合併財務報告估列金額並無差異。

(十七)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 13,445	3,314
其他利息收入	370	61
	<u>\$ 13,815</u>	<u>3,375</u>

2.其他收入

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他收入明細如下：

	112年度	111年度
違約金收入	\$ -	4,954
其 他	23,395	22,693
	<u>\$ 23,395</u>	<u>27,647</u>

3.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

	112年度	111年度
外幣兌換利益	\$ 137	34,171
其 他	(12,015)	(5,559)
	<u>\$ (11,878)</u>	<u>28,612</u>

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.財務成本

合併公司民國一一二年度及一一一年度財務成本明細如下：

	112年度	111年度
利息費用	\$ 636,883	430,829
減：利息資本化	(183,609)	(95,955)
	<u>\$ 453,274</u>	<u>334,874</u>
利息資本化利率區間	<u>2.26%~2.46%</u>	<u>1.30%~2.10%</u>

(十八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
112年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 16,476,180	17,223,280	5,240,264	5,608,049	159,482	6,215,485	-
無擔保銀行借款	245,000	260,107	53,019	27,411	4,548	175,129	-
商業本票	5,907,554	5,913,000	5,913,000	-	-	-	-
應付公司債	1,000,000	1,107,197	13,588	13,737	27,176	1,052,696	-
應付票據及帳款	396,523	396,523	396,523	-	-	-	-
	<u>\$ 24,025,257</u>	<u>24,900,107</u>	<u>11,616,394</u>	<u>5,649,197</u>	<u>191,206</u>	<u>7,443,310</u>	<u>-</u>
111年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 16,757,980	17,669,633	5,210,050	1,223,674	4,617,587	3,537,926	3,080,396
無擔保銀行借款	170,000	187,018	2,061	2,061	4,123	178,773	-
商業本票	5,415,892	5,433,400	5,433,400	-	-	-	-
應付公司債	500,000	562,649	6,447	6,553	13,000	536,649	-
應付票據及帳款	218,163	218,163	218,163	-	-	-	-
	<u>\$ 23,062,035</u>	<u>24,070,863</u>	<u>10,870,121</u>	<u>1,232,288</u>	<u>4,634,710</u>	<u>4,253,348</u>	<u>3,080,396</u>

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

			112.12.31			111.12.31		
			外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>								
<u>貨幣性項目</u>								
美	金	\$	114	30.705	3,512	761	30.71	23,368

(2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值10%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將增加或減少351千元及2,337千元。

4. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少0.5%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一二年度及一一一年度之淨利將減少或增加112,489千元及106,108千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5. 其他價格風險

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

報 導 日 證 券 價 格	112年度		111年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ -	-	-	-
下跌3%	\$ -	-	-	-

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量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：

		112.12.31				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
強制透過損益按公允價值衡量之非						
衍生金融資產						
	\$	-	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產						
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		2,658,489	-	-	-	-
小計		4,040,917	-	-	-	-
合計	\$	4,040,917	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債						
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		1,000,000	-	-	-	-
小計		24,466,062	-	-	-	-
合計		\$24,466,062	-	-	-	-

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		111.12.31				
		帳面	公允價值			
		金額	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
強制透過損益按公允價值衡量之非						
衍生金融資產						
	\$	-	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金		207,631	-	-	-	-
應收票據及應收帳款		27,428	-	-	-	-
其他金融資產-流動		2,417,026	-	-	-	-
小 計		2,652,085	-	-	-	-
合 計	\$	2,652,085	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債						
銀行借款	\$	16,927,980	-	-	-	-
應付短期票券		5,415,892	-	-	-	-
應付票據及應付帳款		218,163	-	-	-	-
其他應付款		182,546	-	-	-	-
應付公司債		500,000	-	-	-	-
小計		23,244,581	-	-	-	-
合 計	\$	23,244,581	-	-	-	-

(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。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。

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

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

3.信用風險

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

(1)投資

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

(2)保證

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

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

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,205,320千元及2,386,120千元。

5.市場風險

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

(1)匯率風險

合併公司主要營業活動皆以台幣計價銷售或採購，故未有匯率風險。

(2)利率風險

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

(二十)資本管理

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

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 29,559,032	27,266,588
減：現金及約當現金	(1,090,050)	(207,631)
淨負債	<u>\$ 28,468,982</u>	<u>27,058,957</u>
權益總額	<u>\$ 12,321,755</u>	<u>12,268,215</u>
負債資本比率	<u>231.05%</u>	<u>220.56%</u>

七、關係人交易

(一)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
詹俊炫	合併公司之主要管理人員

(二)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。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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八個月租賃合約，合約總價值為194千元。民國一一二年度及一一一年度租金收入均為34千元，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，該款項業已收訖。

3.其他

合併公司於民國一〇六年六月間，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，列於「其他收入」項下。民國一一二年度及一一一年度管理費收入金額分別為22,128千元及21,904千元，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日產生之應收款項分別為683千元及1,795千元，列於「其他應收款-關係人」項下。

合併公司出售房地予關係人之合約總價於民國一一二年及一一一年十二月三十一日分別為52,930千元及0千元(含稅)，累積已收金額分別為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。

(三)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 12,295	6,780
退職後福利	388	374
其他長期福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 12,683</u>	<u>7,154</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	112.12.31	111.12.31
存貨—在建土地	發行短期票券及短期借款	\$ 14,161,377	9,961,184
存貨—營建用地	發行短期票券及短期借款	10,395,354	14,637,341
不動產、廠房及設備	發行短期票券	74,108	75,375
投資性不動產	發行短期票券及長期借款	2,862,677	2,890,023
		<u>\$ 27,493,516</u>	<u>27,563,923</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.合併公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票分別為 23,090,900 千元及 23,008,900 千元。
- 2.合併公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，合併公司因營建工程之合約總價分別為 6,803,240 千元及 6,808,373 千元，累積已付金額分別為 2,963,921 千元及 1,970,645 千元，列於「存貨及預付貨款」項下。
- 3.合併公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止已簽訂銷售房地合約總價款分別為 38,728,895 千元及 24,019,577 千元，累積已收金額分別為 5,029,653 千元及 3,962,158 千元，列於「合約負債」項下。
- 4.合併公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，因預付土地款之合約價值分別為 0 千元及 15,190 千元，累積已付金額分別為 0 千元及 15,190 千元，列於「存貨」項下。
- 5.合併公司於民國一〇三年五月及一〇四年七月間，與非關係人林先生等九人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金分別為 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十一人簽訂「032310150」案合建契約，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，依合約約定已支付地主之合建保證金分別為 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，依合約規定該不動產、廠房及設備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	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	28,315	26,235	54,550	11,950	19,880	31,830
勞健保費用	1,186	2,051	3,237	1,080	2,120	3,200
退休金費用	738	913	1,651	658	878	1,536
董事酬金	-	5,015	5,015	-	631	631
其他員工福利費用	362	615	977	336	581	917
折舊費用	27,346	2,064	29,410	27,346	2,603	29,949
攤銷費用	-	192	192	-	183	183

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

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

單位：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	持股比例	公允價值	
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	-	-	4	-

- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。

宏普建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	3,772	依合約規定	0.12%
1	三橋建設	本公司	2	在建費用	3,772	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：

民國一一年度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%	25,351	(2,453)	(1,251)	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%	590,304	(20,193)	(14,070)	註

註：該交易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	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。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1130581 號

會員姓名：
(1) 莊鈞維
(2) 許明芳

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 23113054

會員書字號：
(1) 北市會證字第 3824 號
(2) 北市會證字第 4150 號

印鑑證明書用途： 辦理 宏普建設股份有限公司

112 年 01 月 01 日 至
112 年度 (自民國 112 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	莊鈞維	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	許明芳	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 113 年 01 月 22 日