

股票代碼：2536

宏普建設股份有限公司

財務季報告

民國一〇三年及一〇二年九月三十日
(內附會計師核閱報告)

公司地址：台北市敦化南路二段69號16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、財務季報告附註	
(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	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	11~23
(七)關係人交易	23~24
(八)質押之資產	25
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	25~26
(十)重大之災害損失	26
(十一)重大之期後事項	26
(十二)其 他	26~27
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	27
2.轉投資事業相關資訊	28
3.大陸投資資訊	28
(十四)部門資訊	28



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, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.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：

宏普建設股份有限公司民國一〇三年及一〇二年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之綜合損益表、民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除第三段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務季報告整體表示查核意見。

宏普建設股份有限公司民國一〇三年及一〇二年九月三十日採用權益法之投資分別為456,988千元及445,730千元，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日相關採用權益法之關聯企業損失之份額分別為2,720千元及3,836千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務季報告為依據。

依本會計師核閱結果，除第三段所述該等被投資公司財務季報告倘經會計師核閱，對第一段所述之財務季報告可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述財務季報告在所有重大方面有違反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之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

林恒昇
許育峰



證券主管機關：台財證六字第0930105495號
核准簽證文號

民國一〇三年十一月七日

民國一〇三年及一〇二年九月三十日暨經核閱，未依一般公認審計準則查核

宏華建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇三年九月三十日、一〇二年九月三十日及九月三十日

單位：新台幣千元

	103.9.30			102.12.31			102.9.30		
	金額	%		金額	%		金額	%	
資產									
流動資產：									
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 380,554	2	412,451	2	224,047	1	2100		
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	5,627	-	4,734	-	4,612	-	2110		
應收票據淨額	65,938	-	29,981	-	90,647	1	2150		
應收帳款	338,325	1	317,151	1	1,856	-	2160		
存貨(附註六(三)及八)	19,279,421	86	19,531,070	85	19,315,336	87	2170		
預付款項	161,541	1	125,161	1	123,240	1	2180		
其他金融資產-流動(附註六(九)及九)	1,062,290	5	1,250,156	6	991,247	4	2200		
其他流動資產-其他	42,695	-	58,143	-	25,375	-	2230		
	21,336,391	95	21,728,847	95	20,776,360	94	2312		
非流動資產：									
備供出售金融資產-非流動(附註六(二))	42,530	-	51,560	-	63,102	-	2320		
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	14,452	-	25,487	-	30,744	-	2399		
採用權益法之投資(附註六(四))	456,988	2	458,784	2	445,730	2			
不動產、廠房及設備(附註六(五))	4,002	-	3,004	-	3,381	-	2600		
投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	72,371	-	72,944	-	73,140	1			
存出保證金(附註九)	31,853	-	53,711	-	33,318	-	3110		
其他非流動資產-其他(附註九)	708,593	3	712,354	3	705,424	3	3130		
	1,330,789	5	1,377,844	5	1,354,839	6	3200		
負債及權益									
流動負債：									
短期借款(附註七)及八)									
應付短期票券(附註六(七)及八)									
應付票據									
應付票據-關係人(附註七)									
應付帳款									
應付帳款-關係人(附註七)									
其他應付款(附註九)									
當期所得稅負債									
預收房地款(附註六(九)及七)									
一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(八))									
其他流動負債-其他									
	40,458	-	30,087	-	26,158	-			
	12,607,768	56	13,664,677	58	13,464,734	61			
非流動負債：									
其他非流動負債									
	5,521	-	7,848	-	8,381	-			
	12,613,289	56	13,672,525	58	13,473,115	61			
負債總計									
普通股股本(附註六(十三))									
債券換股權利證書									
	3,328,087	15	3,194,670	14	3,194,670	14			
	-	-	4,840	-	-	-			
	3,328,087	15	3,199,510	14	3,194,670	14			
	2,041,583	9	1,798,923	8	1,789,887	8			
資本公積(附註六(十三))									
保留盈餘：									
法定盈餘公積(附註六(十三))									
未分配盈餘(附註六(十三))									
	1,366,826	6	1,278,439	6	1,278,439	6			
	3,269,521	14	3,102,551	14	2,350,094	11			
	4,636,347	20	4,380,990	20	3,628,533	17			
其他權益：									
國外營運機構財務報表換算之兌換差額(附註六(十三))									
備供出售金融資產未實現損益(附註六(十三))									
	19,565	-	18,641	-	5,045	-			
	28,309	-	36,102	-	39,949	-			
	47,874	-	54,743	-	44,994	-			
股東權益小計									
	10,053,891	44	9,434,166	42	8,658,084	39			
權益總計									
	10,053,891	44	9,434,166	42	8,658,084	39			
負債及權益總計									
	22,667,180	100	23,106,691	100	22,131,199	100			

董事長：

經理人：

(請詳閱後附財務季報告附註)

會計主管：

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
宏晉建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		103年7月至9月		102年7月至9月		103年1月至9月		102年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十五))：									
4300	租賃收入	\$ 11,172	2	10,413	1	32,470	1	22,191	1
4511	營建收入	651,017	98	820,926	99	2,443,307	99	1,687,269	99
4519	減：營建收入退回及折讓	292	-	96	-	6,659	-	4,979	-
	營業收入淨額	661,897	100	831,243	100	2,469,118	100	1,704,481	100
營業成本：									
5300	租賃成本	228	-	1,124	-	1,932	-	2,080	-
5510	營建成本	299,081	45	463,763	56	1,425,064	58	1,000,725	59
	營業成本	299,309	45	464,887	56	1,426,996	58	1,002,805	59
	營業毛利	362,588	55	366,356	44	1,042,122	42	701,676	41
營業費用：									
6100	推銷費用	68,859	10	61,834	8	236,304	10	246,621	14
6200	管理費用	12,754	2	9,597	1	37,654	2	36,690	2
	營業費用合計	81,613	12	71,431	9	273,958	12	283,311	16
	營業淨利	280,975	43	294,925	35	768,164	30	418,365	25
營業外收入及支出：									
7010	其他收入(附註六(十六))	2,835	-	4,816	1	13,906	1	12,175	-
7020	其他利益及損失(附註六(十六))	(9,297)	(1)	40	-	(30,406)	(1)	(23,408)	(1)
7050	財務成本(附註六(十六))	(30,432)	(5)	(37,642)	(5)	(97,168)	(4)	(97,092)	(6)
7060	採用權益法認列之關聯企業之份額(附註六(四))	(1,314)	-	(883)	-	(2,720)	-	(3,836)	-
	營業外收入及支出合計	(38,208)	(6)	(33,669)	(4)	(116,388)	(4)	(112,161)	(7)
	稅前淨利	242,767	37	261,256	31	651,776	26	306,204	18
7951	減：所得稅費用(附註六(十二))	22,603	4	119,288	14	76,465	3	174,796	10
	本期淨利(淨損)	220,164	33	141,968	17	575,311	23	131,408	8
其他綜合損益：									
8310	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	11,125	2	(8,286)	(1)	924	-	11,150	1
8325	備供出售金融資產之未實現評價利益(損失)	151	-	8,729	1	(7,793)	-	6,672	-
8399	減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	11,276	2	443	-	(6,869)	-	17,822	1
	本期綜合損益總額	\$ 231,440	35	142,411	17	568,442	23	149,230	9
	基本每股盈餘(附註六(十四))(單位：新台幣元)	\$ 0.66		0.44		1.76		0.41	
	稀釋每股盈餘(附註六(十四))(單位：新台幣元)	\$ 0.66		0.44		1.69		0.41	

(請詳閱後附財務季報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



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

權益變動表

民國一〇三年及一〇二一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	保留盈餘		國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額		其他權益項目 備供出售 金融商品 未實現(損)益		權益總額
		資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈餘				
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 3,191,348	1,783,248	1,169,422	2,870,798	(6,105)	33,277	9,041,988	
本期淨利	-	-	-	131,408	-	-	131,408	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	11,150	6,672	17,822	
本期綜合損益總額	-	-	-	131,408	11,150	6,672	149,230	
提列法定盈餘公積	-	-	109,017	(109,017)	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(543,095)	-	-	(543,095)	
可轉換公司債轉換	3,322	6,639	-	-	-	-	9,961	
民國一〇二年九月三十日餘額	\$ 3,194,670	1,789,887	1,278,439	2,350,094	5,045	39,949	8,658,084	
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 3,199,510	1,798,923	1,278,439	3,102,551	18,641	36,102	9,434,166	
本期淨利	-	-	-	575,311	-	-	575,311	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	924	(7,793)	(6,869)	
本期綜合損益總額	-	-	-	575,311	924	(7,793)	568,442	
提列法定盈餘公積	-	-	88,387	(88,387)	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(319,954)	-	-	(319,954)	
可轉換公司債轉換	128,577	242,660	-	-	-	-	371,237	
民國一〇三年九月三十日餘額	\$ 3,328,087	2,041,583	1,366,826	3,269,521	19,565	28,309	10,053,891	



董事長：

(請詳閱後附財務季報附註)



經理人：

會計主管：

~6~

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

民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至9月	102年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 651,776	306,204
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,649	2,075
攤銷費用	460	799
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,109)	(223)
利息費用	97,168	97,092
利息收入	(1,305)	(793)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	2,720	3,836
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	116	-
處分投資利益	(2,197)	(1,899)
金融資產減損損失	-	1,198
不影響現金流量之收益費損項目合計	97,502	102,085
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
應收票據	(35,957)	(64,463)
應收帳款	(21,174)	(1,726)
存貨	303,421	(2,589,063)
預付款項	(36,380)	(28,317)
其他流動資產	15,448	(5,682)
其他金融資產	187,866	(494,289)
應付票據	83,025	60,561
應付票據-關係人	(14,634)	27,439
應付帳款	(254,192)	(64,010)
應付帳款-關係人	(158)	63,639
其他應付款項	(318)	73,008
預收款項	178,938	833,054
其他流動負債	10,371	3,443
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	416,256	(2,186,406)
調整項目合計	513,758	(2,084,321)
營運產生之現金流入(流出)	1,165,534	(1,778,117)
收取之利息	1,305	793
支付之利息	(141,950)	(139,209)
支付所得稅	(120,081)	(153,526)
營業活動之淨現金流入(流出)	904,808	(2,070,059)
投資活動之現金流量：		
處分備供出售金融資產價款	3,434	3,080
以成本衡量之金融資產減資退回股款	11,035	3,427
取得不動產、廠房及設備	(2,190)	-
存出保證金減少	21,858	19,185
其他非流動資產增加	-	(125)
其他非流動資產減少	3,301	-
投資活動之淨現金流入	37,438	25,567
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,169,230	513,590
應付短期票券增加	-	1,675,405
應付短期票券減少	(1,213,492)	-
償還公司債	(607,600)	-
其他非流動負債增加	-	3,151
其他非流動負債減少	(2,327)	-
發放現金股利	(319,954)	(543,095)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(974,143)	1,649,051
本期現金及約當現金減少數	(31,897)	(395,441)
期初現金及約當現金餘額	412,451	619,488
期末現金及約當現金餘額	\$ 380,554	224,047

董事長：



(請詳閱後附財務季報告附註)

經理人：



~7~

會計主管：



民國一〇三年及一〇二年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
宏普建設股份有限公司

財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年九月三十日

(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

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，註冊地址為台北市敦化南路二段69號16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。本公司主要之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

本財務季報告已於民國一〇三年十一月七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)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)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：

IASB	
新發布／修正／修訂準則及解釋	發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

IASB	發布之生效日
新發布／修正／修訂準則及解釋	
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

經評估後本公司認為除下列事項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對財務報告造成重大變動。

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

IASB	發布之生效日
新發布／修正／修訂準則及解釋	
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14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

IASB	
發布之生效日	新發布／修正／修訂準則及解釋
2016年1月1日	國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」
2014年7月1日	國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」
2014年1月1日	國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」
2014年1月1日	國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」
2014年1月1日	國際財務報導解釋第21號「公課」

本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。

四、重大會計政策之彙總說明

本公司財務季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」)及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本個別財務季報告未包括依照編製準則及金管會認可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」)所編製之整份年度個別財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年度個別財務報告相同，並已一致適用於本財務季報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則個別資產負債表，相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註四。

(一)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。

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務季報告時，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。

編製財務季報告時，管理階層於採用本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一〇二年度財務報告附註五一致。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇二年度個別財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
零用金/庫存現金	\$ 268	277	1,805
銀行存款	330,358	412,174	222,242
約當現金—短期商業本票	49,928	-	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 380,554</u>	<u>412,451</u>	<u>224,047</u>

(二)金融資產

明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
持有供交易之金融資產	\$ 5,627	4,734	4,612
備供出售金融資產—非流動	42,530	51,560	63,102
以成本衡量之金融資產	14,452	25,487	30,744
合 計	<u>\$ 62,609</u>	<u>81,781</u>	<u>98,458</u>
流 動	\$ 5,627	4,734	4,612
非 流 動	56,982	77,047	93,846
合 計	<u>\$ 62,609</u>	<u>81,781</u>	<u>98,458</u>

(三)存 貨

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
待售房地	\$ 1,468,299	2,896,897	1,539,766
在建土地	8,717,380	8,717,380	8,719,044
在建工程	2,173,924	922,350	1,830,697
營建用地	6,819,578	5,914,331	6,435,476
預付土地款等	100,740	1,086,622	796,863
減：備抵跌價損失	(500)	(6,510)	(6,510)
	<u>\$ 19,279,421</u>	<u>19,531,070</u>	<u>19,315,336</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

1.待售房地

工地名稱	103.9.30			102.12.31			102.9.30		
	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
012420812	\$ 23,005	31,865	54,870	23,005	31,865	54,870	23,005	31,865	54,870
031110162	-	9,837	9,837	-	9,837	9,837	-	9,838	9,838
041160235	2,355	194	2,549	2,355	194	2,549	2,355	194	2,549
032310218	18,529	5,079	23,608	22,004	5,485	27,489	22,004	5,485	27,489
021140132	143,081	188,215	331,296	216,392	295,915	512,307	223,146	305,812	528,958
022420328	32,179	33,269	65,448	346,242	374,274	720,516	-	-	-
021000485	19,671	47,442	67,113	19,671	47,442	67,113	19,671	47,442	67,113
052420102	-	-	-	87,837	56,351	144,188	497,204	351,745	848,949
011149104	447,988	415,380	863,368	467,441	436,656	904,097	-	-	-
111122115	22,323	27,887	50,210	199,505	254,426	453,931	-	-	-
合 計	\$ <u>709,131</u>	<u>759,168</u>	<u>1,468,299</u>	<u>1,384,452</u>	<u>1,512,445</u>	<u>2,896,897</u>	<u>787,385</u>	<u>752,381</u>	<u>1,539,766</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	103.9.30		
		在建土地	在建工程	合 計
011040249	105	\$ 3,142,338	59,860	3,202,198
041060434	106	1,113,743	176,044	1,289,787
151100406	103	865,097	331,608	1,196,705
011150324	103	1,026,809	320,323	1,347,132
022420212	103	338,453	159,865	498,318
031460589	104	688,889	406,039	1,094,928
011120015	104	361,213	167,252	528,465
073200141	104	569,294	79,099	648,393
083200081	104	611,544	105,946	717,490
其 他		-	367,888	367,888
		\$ <u>8,717,380</u>	<u>2,173,924</u>	<u>10,891,304</u>

工程名稱	預計完工年度	102.12.31		
		在建土地	在建工程	合 計
011040249	105	\$ 3,142,338	58,205	3,200,543
041060434	106	1,113,743	175,700	1,289,443
011150324	103	1,026,809	157,810	1,184,619
151100406	103	865,097	146,697	1,011,794
011120015	104	361,213	59,422	420,635
022420212	103	338,453	54,880	393,333
031460589	104	688,889	140,830	829,719
073200141	104	569,294	3,369	572,663
083200081	104	611,544	3,615	615,159
其 他		-	121,822	121,822
		\$ <u>8,717,380</u>	<u>922,350</u>	<u>9,639,730</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

工程名稱	預計完工年度	102.9.30		
		在建土地	在建工程	合 計
011040249	105	\$ 3,142,338	57,360	3,199,698
041060434	105	1,113,743	175,525	1,289,268
022420328	102	413,977	535,475	949,452
011149104	102	499,435	427,882	927,317
111122115	102	269,091	134,494	403,585
151100406	103	865,097	108,428	973,525
011150324	103	1,026,809	116,866	1,143,675
022420212	103	338,453	40,681	379,134
031460589	104	688,888	70,099	758,987
011120015	104	361,213	42,153	403,366
其 他		-	121,734	121,734
		<u>\$ 8,719,044</u>	<u>1,830,697</u>	<u>10,549,741</u>

3.營建用地明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
032420418	\$ 164,715	164,715	164,715
031145412	829,556	826,781	367,352
031110634	946,963	946,963	946,963
092420289	1,768,263	1,768,263	1,768,263
121040760	557,222	557,222	356,958
061060137	599,973	599,973	599,973
073200141	-	-	569,294
083200081	-	-	611,544
012510135	1,018,199	1,018,199	1,018,199
012310247	38,905	-	-
其 他	895,782	32,215	32,215
合 計	<u>\$ 6,819,578</u>	<u>5,914,331</u>	<u>6,435,476</u>

4.民國一〇三年及一〇二年一月一日至九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51,772千元及54,040千元。

5.本公司為提高建物坪數，購入供容積移轉之道路用地合約價款計100,540千元，截至民國一〇三年九月三十日已支付價款100,540千元，該等道路用地因受法規限制無法辦理過戶，故本公司分別與各出讓人辦妥質押及預告登記以為保全。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(四)採用權益法之投資

本公司於財務報導期間結束日採用權益法之投資列示如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
關聯企業	\$ <u>456,988</u>	<u>458,784</u>	<u>445,730</u>

本公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日所享有關聯企業(損)益之份額彙總如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
本公司所享有關聯企業本期損失	\$ <u>(1,314)</u>	<u>(883)</u>	<u>(2,720)</u>	<u>(3,836)</u>

1.本公司民國一〇三年及一〇二年至九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皆未經會計師核閱之財務季報告為依據。

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。

(五)不動產、廠房及設備

	出租土地	出租房屋	其他設備	總 計
帳面價值：				
民國103年1月1日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,004</u>	<u>3,004</u>
民國103年9月30日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,002</u>	<u>4,002</u>
民國102年1月1日	\$ <u>77,981</u>	<u>43,764</u>	<u>4,639</u>	<u>126,384</u>
民國102年9月30日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,381</u>	<u>3,381</u>

本公司不動產、廠房及設備於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註六(五)。

(六)投資性不動產

	土 地	房屋及建築	總 計
帳面價值：			
民國103年1月1日	\$ <u>44,457</u>	<u>28,487</u>	<u>72,944</u>
民國103年9月30日	\$ <u>44,457</u>	<u>27,914</u>	<u>72,371</u>
民國102年1月1日	\$ <u>44,457</u>	<u>29,272</u>	<u>73,729</u>
民國102年9月30日	\$ <u>44,457</u>	<u>28,683</u>	<u>73,140</u>

本公司投資性不動產於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註六(六)。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

本公司之投資性不動產公允價值與民國一〇二年度個別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：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
產生租金收入	\$ <u>872</u>	<u>872</u>	<u>2,616</u>	<u>2,616</u>
維護及保養費用	\$ <u>193</u>	<u>199</u>	<u>814</u>	<u>828</u>

截至民國一〇三年九月三十日、一〇二年十二月三十一日及九月三十日，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。

(七)短期借款/應付短期票券

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
無擔保銀行借款	\$ 530,000	620,000	745,000
擔保銀行借款	5,027,000	3,767,770	4,430,920
短期借款合計	\$ <u>5,557,000</u>	<u>4,387,770</u>	<u>5,175,920</u>
融資性商業本票	\$ <u>3,690,005</u>	<u>4,903,497</u>	<u>3,795,402</u>

1.借款之發行及償還

本公司短期借款於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註六(七)。

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。

(八)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
擔保轉換公司債	\$ <u>-</u>	<u>964,891</u>	<u>975,812</u>
流 動	\$ <u>-</u>	<u>964,891</u>	<u>975,812</u>
非 流 動	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司發行之國內第二次有擔保轉換公司債計1,000,000千元，於發行期間共計392,400千元之轉換公司債持有人行使轉換權利，換發普通股股票13,885千股(面額138,849千元)，截至民國一〇三年九月三十日止，業已辦妥法定登記程序，餘607,600千元已於民國一〇三年五月二十日屆滿到期並全數清償贖回。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(九)預收房地款

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
012420812	\$ 27,650	-	-
041160235	1,572	1,572	1,572
032310218	-	1,189	-
052420102	-	220,652	968,129
021140132	82,152	19,580	-
022420328	-	374,777	344,293
151100406	461,738	308,740	308,740
011150324	530,342	315,300	314,730
111122115	-	254,751	146,848
022420212	109,354	64,768	58,420
031460589	270,573	271,171	262,830
073200141	157,912	109,610	-
083200081	101,071	17,800	-
011120015	156,414	149,780	67,990
012510135	45,710	-	-
092420289	344,140	-	-
合 計	\$ <u>2,288,628</u>	<u>2,109,690</u>	<u>2,473,552</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。

	103.9.30	102.12.31	102.9.30
其他金融資產－流動	\$ <u>1,062,290</u>	<u>950,156</u>	<u>970,327</u>

截至民國一〇三年九月三十日止，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。

- 2.上項預收房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

(十)營業租賃

本公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註六(十)。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(十一)員工福利

1.確定福利計畫

因前一財務年度結束日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故本公司採用民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

本公司列報為費用之明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
營業費用	\$ <u>8</u>	<u>8</u>	<u>24</u>	<u>24</u>

2.確定提撥計畫

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
營業成本	\$ <u>247</u>	<u>252</u>	<u>845</u>	<u>725</u>
營業費用	\$ <u>196</u>	<u>251</u>	<u>540</u>	<u>685</u>

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。

(十二)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：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ <u>22,603</u>	<u>119,288</u>	<u>76,465</u>	<u>174,796</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一〇一年度。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。截至民國一〇三年九月三十日止，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
民國九十四年度	\$ 13,352	民國一〇四年度
民國九十五年度	245,826	民國一〇五年度
民國九十六年度	32,560	民國一〇六年度
民國九十七年度	276,061	民國一〇七年度
民國九十九年度	153,863	民國一〇九年度

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>103.9.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.9.30</u>
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ 423,466	423,466	423,466
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	<u>2,846,055</u>	<u>2,679,085</u>	<u>1,926,628</u>
	<u>\$ 3,269,521</u>	<u>3,102,551</u>	<u>2,350,094</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 110,874</u>	<u>90,855</u>	<u>101,556</u>

	<u>102年度(實際)</u>	<u>101年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>5.07 %</u>	<u>5.03 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十三)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九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一〇二年度個別財務報告附註六(十三)。

1.普通股及特別股之發行

本公司民國一〇三年一月一日至九月三十日因可轉換公司債持有人行使轉權而發行新股12,858千股，以面額發行，總金額為128,577千元，業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>103.9.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 1,769,869	1,528,027	1,518,972
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	26,451	26,822
公司債利息補償金	<u>11,235</u>	<u>554</u>	<u>202</u>
	<u>\$ 2,041,583</u>	<u>1,798,923</u>	<u>1,789,887</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。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

3.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司每年決算後所得純益，除依法預提稅捐，彌補年度虧損及提撥百分之十為法定盈餘公積外，其餘由董事會擬具分配辦法，提請股東會承認後決議分派之；

1. 董監事酬勞不得高於百分之三。
2. 員工紅利不得低於百分之一，如遇公司以紅利轉作資本時得以股票發放之。
3. 股東會得視實際需要決議全部或部份盈餘不分配。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

本公司民國一〇三年及一〇二年七月一日至九月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日員工紅利估列金額分別為3,700千元、0千元、8,050千元及11,125千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為750千元、625千元、2,250千元及1,875千元，係以本公司截至各該季止之稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為各該段時間之營業成本或營業費用。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為6,000千元及24,500千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為1,000千元及2,500千元。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估計數有差異時，則視為會計估計變動，列為實際分配年度之損益。民國一〇一年度之員工紅利及董事及監察人酬勞分派數，經民國一〇二年六月十九日股東常會決議員工紅利及董監酬勞分別為19,500千元、2,500千元。民國一〇二年度員工紅利及董事及監察人酬勞實際配發情形與本公司民國一〇二年度財務報告估列金額並無差異。

民國一〇一年度盈餘實際配發情形與本公司財務報表認列金額之差異如下：

	101年度		
	股東會決議 實際配發情形	財務報表 認列之金額	差異數
員工紅利－現金	\$ 19,500	24,500	5,000
董監酬勞	2,500	2,500	-
	<u>\$ 22,000</u>	<u>27,000</u>	<u>5,000</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

本公司民國一〇一年度之員工紅利及董監酬勞財務報告認列之金額與股東會決議配發數之差異視為估計變動，列為民國一〇二年之損益。

本公司分別於民國一〇三年六月二十五日及民國一〇二年六月十九日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101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	\$ 1.00	<u>319,954</u>	1.70	<u>543,095</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。

4.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103年1月1日	\$ 18,641	36,102
外幣換算差異(稅後淨額)：		
關聯企業	924	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	(7,793)
民國103年9月30日餘額	<u>\$ 19,565</u>	<u>28,309</u>
民國102年1月1日	\$ (6,105)	33,277
外幣換算差異(稅後淨額)：		
關聯企業	\$ 11,150	-
備供出售金融資產未實現損益：		
本公司	-	6,672
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 5,045</u>	<u>39,949</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(十四)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有				
人之淨利	\$ 220,164	141,968	575,311	131,408
普通股加權平均流通在外股數	332,809	319,467	327,582	319,354
	\$ 0.66	0.44	1.76	0.41
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 220,164	141,968	575,311	131,408
可轉換公司債	-	5,115	6,965	-
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)	\$ 220,164	147,083	582,276	131,408
普通股加權平均流通在外股數	332,809	319,467	327,582	319,354
員工紅利之影響	327	370	491	798
可轉換公司債轉換之影響	-	11,783	15,676	-
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)	333,136	331,620	343,749	320,152
	\$ 0.66	0.44	1.69	0.41

(十五)收入

本公司之營業收入明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
土地收入	\$ 499,031	477,753	1,730,321	1,100,935
房屋收入	151,986	343,173	712,986	586,334
不動產租金收入	11,172	10,413	32,470	22,191
營建收入退回及折讓	(292)	(96)	(6,659)	(4,979)
	\$ 661,897	831,243	2,469,118	1,704,481

(十六)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：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息收入	\$ 11	-	1,305	793
股利收入	1,969	2,697	1,969	2,697
手續費收益	138	128	178	791
其 他	717	1,991	10,454	7,894
	\$ 2,835	4,816	13,906	12,175

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
處分備供出售金融資產之				
淨損益	\$ (2,197)	-	-	-
透過損益按公允價值衡量				
之金融資產淨利益(損失)	(414)	(299)	1,109	223
其 他	(6,686)	339	(31,515)	(23,631)
	<u>\$ (9,297)</u>	<u>40</u>	<u>(30,406)</u>	<u>(23,408)</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
利息費用	\$ 49,599	55,084	148,940	151,132
減：利息資本化	(19,167)	(17,442)	(51,772)	(54,040)
	<u>\$ 30,432</u>	<u>37,642</u>	<u>97,168</u>	<u>97,092</u>

(十七)金融工具

本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告。

1.公允價值

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於個別財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③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)。

	第一級	第二級	第三級	合 計
103年9月30日				
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	\$ 5,627	-	-	5,627
備供出售金融資產				
國內外上市(櫃)股票	42,530	-	-	42,530
	<u>\$ 48,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,157</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合 計</u>
102年12月31日				
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	\$ 4,734	-	-	4,734
備供出售金融資產				
國內外上市（櫃）股票	<u>51,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,560</u>
	<u>\$ 56,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,294</u>
102年9月30日				
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	\$ 4,612	-	-	4,612
備供出售金融資產				
國內外上市（櫃）股票	<u>63,102</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,102</u>
	<u>\$ 67,714</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,714</u>

(十八)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年度個別財務報告附註六(十八)所揭露者無重大變動。

(十九)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年度個別財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年度個別財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年度個別財務報告附註六(十九)。

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日之非現金交易投資及籌資活動如下：

可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十三)。

七、關係人交易

(一)與關係人間重大交易事項

1.營業收入

本公司民國一〇二年一月一日至三月三十一日間銷售房地予本公司管理階層，合約價款39,650千元，截至民國一〇三年九月三十日止，該款項業已收訖。

合約價款已依公司管理辦法議定，收款條件與一般銷售無顯著不同。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

2.進 貨

(1)本公司發包予關聯企業之工程，截至民國一〇三年九月三十日及一〇二年十二月三十一日及九月三十日未完工及已完工工程之工程合約如下：

工地別	項目	訂定 年度	完工 年度	合約總價	已付金額		
					103.9.30	102.12.31	102.9.30
052420102	新建工程	99	102	\$ 397,476	302,845	302,845	302,845
011149104	新建工程	100	102	260,952	197,752	197,752	195,142
011120015	基礎工程	102	102	19,876	19,876	-	-
				<u>\$ 678,304</u>	<u>520,473</u>	<u>500,597</u>	<u>497,987</u>

上述大樓工程之工程合約總價係採雙方議價，並依議價後訂立之合約按工程施工進度請款。

(2)本公司發包工程予關係人本期計價金額如下：

關聯企業	交易金額			
	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
	\$ -	<u>196,986</u>	<u>21,182</u>	<u>307,432</u>

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.9.30	102.12.31	102.9.30
應付帳款	關聯企業	\$ 90,981	91,139	73,291
應付票據	關聯企業	-	14,634	38,018
		<u>\$ 90,981</u>	<u>105,773</u>	<u>111,309</u>

4.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。

5.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2,360千元。民國一〇三年及一〇二年一月一日至九月三十日租金費用皆為360千元，截至民國一〇三年及一〇二年九月三十日止，該款項業已收訖。

(二)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	103年7月至9月	102年7月至9月	103年1月至9月	102年1月至9月
短期員工福利	\$ 3,355	1,072	7,847	3,980
退職後福利	(23)	39	54	116
	<u>\$ 3,332</u>	<u>1,111</u>	<u>7,901</u>	<u>4,096</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(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	103.9.30	102.12.31	102.9.30
在建土地	發行短期票券及短期借款	\$ 8,717,380	8,717,380	8,449,953
營建用地	發行短期票券及短期借款	5,257,971	5,257,971	6,238,546
待售房地	發行短期票券及短期借款	1,194,663	1,416,404	528,958
受限制約當現金	發行短期票券及短期借款	-	300,000	-
投資性不動產	發行短期票券及短期借款	72,371	72,944	73,140
		<u>\$ 15,242,385</u>	<u>15,764,699</u>	<u>15,290,597</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國一〇三年九月三十日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票為11,996,000千元。

本公司截至民國一〇三年九月三十日止，本公司因營建工程之合約總價為6,144,675千元，累積已付金額為3,921,497千元，列於「存貨」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，截至民國一〇三年九月三十日止，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間，與非關係人林先生等四人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一〇三年九月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計9,041千元，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，截至民國一〇三年九月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計4,200千元，列於「存出保證金」科目項下。

本公司截至民國一〇三年九月三十日止，已簽訂之租賃合約，於民國一〇三年十月至一〇五年四月間應支付租金總價款計8,651千元。

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。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

本公司「021140132」建案因與買方協議過戶交屋款之收付未獲共識，買方要求於民國九十八年十二月三十一日解除雙方房屋及土地預定買賣契約，並以本公司未依約移轉所有權而要求解約並賠償違約金。惟本公司認為買方遲至民國九十八年十一月始辦理設定抵押及所有權移轉登記文件用印，且仍有貸款差額135,000千元未能支付，並未完全履行其應盡義務，應屬買方違約。本公司自得以對方違約為由解除契約，並請求房地買賣總價20%之違約金。截至民國一〇三年九月三十日止，本公司向買方收取之款項計370,093千元，暫列於「其他應付款項」科目項下。

本公司於民國九十九年三月一日接獲台灣台北地方法院發函通知，買方已就解除雙方房屋及土地預定買賣契約一事，向台灣台北地方法院提出本公司返還買賣價金等民事之訴，本公司委請律師辦理。該案於民國一〇二年十月三日經台灣高等法院判決確定，依判決結果因買方違約情事，本公司僅須返還扣除違約金後之房地款並加計5%利息及負擔十分之三裁判費用，買賣雙方皆提起上訴，並於民國一〇三年六月十六日由最高法院發回台灣高等法院重新判決。截至民國一〇三年九月三十日止，尚待高等法院開庭審理。本公司針對本案業已估列之利息及裁判費用共計85,025千元，列於「其他應付款項」科目項下。

本公司於民國九十九年至一〇〇年一月間陸續向非關係人購買重劃區之區段徵收土地，合約價款為773,800千元，截至民國一〇三年九月三十日止，已付價款為696,420千元，帳列「其他非流動資產－其他」科目項下。該等重劃區土地因尚未完成重劃無法辦理過戶，故本公司除與各出讓人簽訂買賣合約外，並取具出讓人經公證之授權書以為保全。授權書係授權本公司於土地過戶前可全權處理土地相關事宜。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

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	103年7月至9月			102年7月至9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	5,460	8,146	13,606	4,070	6,030	10,100
勞健保費用	440	440	880	385	416	801
退休金費用	247	204	451	252	259	511
其他員工福利費用	115	135	250	119	154	273
折舊費用	191	374	565	196	382	578
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	152	152	-	175	175

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	103年1月至9月			102年1月至9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	19,823	22,806	42,629	13,802	22,237	36,039
勞健保費用	1,256	1,389	2,645	1,033	1,459	2,492
退休金費用	845	564	1,409	725	709	1,434
其他員工福利費用	361	409	770	353	452	805
折舊費用	572	1,076	1,648	817	1,258	2,075
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	460	460	56	743	799

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年第三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	-	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	228,045	5,587	-	5,587	
宏普建設	華映	-	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	23,599	40	-	40	
宏普建設	NEOMAGIC(NMGC)	-	透過損益按公允價值 衡量之金融資產-流動	10,659	-	-	-	
宏普建設	關貿	-	備供出售金融資產- 非流動	1,521,655	42,530	1.01 %	42,530	
宏普建設	億力光電(股)公司	-	以成本衡量之金融資 產-非流動	1,262,297	10,516	5.47 %	37,063	
宏普建設	HORIZON VENTURE FUND I.L.P.	-	以成本衡量之金融資 產-非流動	-	1,358	1.21 %	1,731	
宏普建設	GALLERY MANAGEMENT LIMITED	-	以成本衡量之金融資 產-非流動	730,952	2,578	7.85 %	956	

- 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.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。
- 8.從事衍生工具交易：無。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年九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	450,345	450,345	15,000,000	30.30 %	456,988	(8,977)	(2,720)	
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	1,479,750	1,479,750	-	100.00 %	1,508,590	(8,952)	(8,952)	

(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	1,479,750	(一)	450,345	-	-	450,345	(8,952)	30.30 %	(2,720)	456,988	-

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	456,300	456,300	6,032,335

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=1：30.42予以換算。

註4：係以截至本期止台灣實際匯至大陸地區之彙總金額列示。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊：無。