

宏普建設股份有限公司

財務季報告

民國一〇五年及一〇四年九月三十日
(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	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	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~24
(七)關係人交易	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	27
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 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：

宏普建設股份有限公司民國一〇五年及一〇四年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年七月一日至九月三十日及一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日之綜合損益表、民國一〇五年及一〇四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一〇五年及一〇四年九月三十日採用權益法之投資分別為405,855千元及462,964千元，暨民國一〇五年及一〇四年七月一日至九月三十日及一〇五年及一〇四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2,847千元、6,682千元、11,965千元及13,835千元，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：

王清松
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
民國一〇五年十一月四日

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

綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年七月一日至九月三十日及一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	105年7月至9月		104年7月至9月		105年1月至9月		104年1月至9月		
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	
營業收入(附註六(十四))：									
4300	租賃收入(附註六(六))	\$ 5,376	1	7,339	1	16,446	-	22,126	-
4511	營建收入	<u>405,251</u>	<u>99</u>	<u>1,075,701</u>	<u>99</u>	<u>4,539,180</u>	<u>100</u>	<u>4,281,701</u>	<u>100</u>
	營業收入淨額	<u>410,627</u>	<u>100</u>	<u>1,083,040</u>	<u>100</u>	<u>4,555,626</u>	<u>100</u>	<u>4,303,827</u>	<u>100</u>
營業成本：									
5300	租賃成本(附註六(六))	192	-	205	-	1,104	-	920	-
5510	營建成本	<u>278,746</u>	<u>68</u>	<u>691,874</u>	<u>64</u>	<u>3,207,590</u>	<u>70</u>	<u>2,806,263</u>	<u>65</u>
	營業成本	<u>278,938</u>	<u>68</u>	<u>692,079</u>	<u>64</u>	<u>3,208,694</u>	<u>70</u>	<u>2,807,183</u>	<u>65</u>
	營業毛利	<u>131,689</u>	<u>32</u>	<u>390,961</u>	<u>36</u>	<u>1,346,932</u>	<u>30</u>	<u>1,496,644</u>	<u>35</u>
營業費用(附註六(十))：									
6100	推銷費用	13,355	3	23,077	2	33,044	1	120,456	3
6200	管理費用	<u>12,000</u>	<u>3</u>	<u>11,828</u>	<u>1</u>	<u>37,217</u>	<u>1</u>	<u>43,740</u>	<u>1</u>
	營業費用合計	<u>25,355</u>	<u>6</u>	<u>34,905</u>	<u>3</u>	<u>70,261</u>	<u>2</u>	<u>164,196</u>	<u>4</u>
	營業淨利	<u>106,334</u>	<u>26</u>	<u>356,056</u>	<u>33</u>	<u>1,276,671</u>	<u>28</u>	<u>1,332,448</u>	<u>31</u>
營業外收入及支出：									
7010	其他收入(附註六(十六)及九)	11,604	3	16,505	2	166,558	3	28,875	1
7020	其他利益及損失(附註六(十六))	7,497	2	(9,159)	(1)	(795)	-	(10,977)	-
7050	財務成本(附註六(十六))	(4,338)	(1)	(7,754)	(1)	(11,290)	-	(28,717)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額(附註六(四))	<u>(2,847)</u>	<u>(1)</u>	<u>(6,682)</u>	<u>(1)</u>	<u>(11,965)</u>	<u>-</u>	<u>(13,835)</u>	<u>(1)</u>
	營業外收入及支出合計	<u>11,916</u>	<u>3</u>	<u>(7,090)</u>	<u>(1)</u>	<u>142,508</u>	<u>3</u>	<u>(24,654)</u>	<u>(1)</u>
	稅前淨利	118,250	29	348,966	32	1,419,179	31	1,307,794	30
7951	減：所得稅費用(附註六(十一))	<u>5,984</u>	<u>2</u>	<u>15,633</u>	<u>1</u>	<u>64,116</u>	<u>1</u>	<u>83,718</u>	<u>2</u>
	本期淨利	<u>112,266</u>	<u>27</u>	<u>333,333</u>	<u>31</u>	<u>1,355,063</u>	<u>30</u>	<u>1,224,076</u>	<u>28</u>
其他綜合損益：									
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	(11,945)	(3)	17,330	1	(24,774)	(1)	5,644	-
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	380	-	(1,597)	-	532	-	(4,717)	-
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	<u>(11,565)</u>	<u>(3)</u>	<u>15,733</u>	<u>1</u>	<u>(24,242)</u>	<u>(1)</u>	<u>927</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 100,701</u>	<u>24</u>	<u>349,066</u>	<u>32</u>	<u>1,330,821</u>	<u>29</u>	<u>1,225,003</u>	<u>28</u>
基本每股盈餘(附註六(十三))(單位：新台幣元)									
9750	基本每股盈餘	<u>\$ 0.34</u>		<u>1.00</u>		<u>4.07</u>		<u>3.68</u>	
9850	稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.34</u>		<u>1.00</u>		<u>4.06</u>		<u>3.66</u>	

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

宏普建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	普通股本		資本公積		法 定 盈餘公積		保留盈餘		其他權益項目				權益總額
	股 本	額	額	額	額	額	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	權益總額	
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 3,328,087	-	2,041,583	1,366,826	3,832,885	5,199,711	1,224,076	1,224,076	35,072	28,310	10,632,763	10,632,763	
本期淨利	-	-	-	-	1,224,076	1,224,076	-	-	-	-	1,224,076	1,224,076	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	5,644	(4,717)	927	927	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,224,076	1,224,076	-	-	5,644	(4,717)	1,225,003	1,225,003	
提列法定盈餘公積	-	-	-	113,867	(113,867)	-	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(665,617)	(665,617)	-	-	-	-	(665,617)	(665,617)	
民國一〇四年九月三十日餘額	\$ 3,328,087	-	2,041,583	1,480,693	4,277,477	5,758,170	4,277,477	4,277,477	40,716	23,593	11,192,149	11,192,149	
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 3,328,087	-	2,041,583	1,480,693	4,519,741	6,000,434	4,519,741	6,000,434	25,452	25,571	11,421,127	11,421,127	
本期淨利	-	-	-	-	1,355,063	1,355,063	1,355,063	1,355,063	-	-	1,355,063	1,355,063	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,774)	532	(24,242)	(24,242)	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,355,063	1,355,063	1,355,063	1,355,063	(24,774)	532	1,330,821	1,330,821	
提列法定盈餘公積	-	-	-	146,634	(146,634)	-	-	-	-	-	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	-	(865,302)	(865,302)	(865,302)	(865,302)	-	-	(865,302)	(865,302)	
民國一〇五年九月三十日餘額	\$ 3,328,087	-	2,041,583	1,627,327	4,862,868	6,490,195	4,862,868	6,490,195	678	26,103	11,886,646	11,886,646	



董事長：

(請詳閱後附財務季報告附註)

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

現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	105年1月至9月	104年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,419,179	1,307,794
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,409	1,334
攤銷費用	317	349
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失(利益)	(730)	2,086
利息費用	11,290	28,717
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	1	-
利息收入	(730)	(1,461)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	11,965	13,835
不影響現金流量之收益費損項目合計	<u>23,522</u>	<u>44,860</u>
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據	35,365	(83,164)
應收帳款	(29,678)	53,627
存貨	2,604,199	1,568,752
預付款項	(14,604)	(38,985)
其他流動資產	47,923	8,965
其他金融資產	234,966	133,621
應付票據	(38,006)	(170,417)
應付帳款	(340,745)	(40,871)
應付帳款-關係人	(26,510)	(13,047)
其他應付款項	(398,020)	44,842
預收款項	(3,470,331)	(1,017,728)
其他流動負債	(24,200)	(9,475)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(1,419,641)</u>	<u>436,120</u>
調整項目合計	<u>(1,396,119)</u>	<u>480,980</u>
營運產生之現金流入	23,060	1,788,774
收取之利息	730	1,461
支付之利息	(43,232)	(92,246)
支付所得稅	(54,463)	(47,908)
營業活動之淨現金流入(流出)	<u>(73,905)</u>	<u>1,650,081</u>
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(352)	-
處分不動產、廠房及設備	308	-
存出保證金增加	(430)	(443,565)
存出保證金減少	42,916	310,085
其他非流動資產(增加)減少	21	(67,117)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>42,463</u>	<u>(200,597)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,114,000	1,390,000
短期借款減少	(1,334,000)	(1,673,000)
應付短期票券增加	5,962,371	8,853,643
應付短期票券減少	(5,866,354)	(9,437,323)
其他非流動負債減少	(2,561)	(401)
發放現金股利	(865,302)	(665,617)
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>8,154</u>	<u>(1,532,698)</u>
本期現金及約當現金減少數	(23,288)	(83,214)
期初現金及約當現金餘額	350,418	512,871
期末現金及約當現金餘額	\$ <u>327,130</u>	<u>429,657</u>

董事長：



(請詳閱後附財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



民國一〇五年及一〇四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

民國一〇五年及一〇四年九月三十日

(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，註冊地址為台北市大安區敦化南路二段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一〇五年十一月四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」）民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會（以下稱理事會）於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則（不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」及國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之公報）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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016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
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	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「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1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7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務季報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

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9號「金融工具」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	2018年1月1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15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	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「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28 2016.4.12	國際財務報導準則第15號 「客戶合約之收入」	新準則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，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。
2013.11.19 2014.7.24	國際財務報導準則第9號「金融工具」	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： <ul style="list-style-type: none"> 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，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。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。
2016.1.13	國際財務報導準則第16號 「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： <ul style="list-style-type: none"> 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

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一〇四年度個別財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇四年度個別財務報告附註四。

(二)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一〇四年度個別財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇四年度個別財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇四年度個別財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
零用金/庫存現金	\$ 229	254	246
銀行存款	226,901	350,164	279,411
約當現金－短期商業本票	100,000	-	150,000
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 327,130	350,418	429,657

(二)金融資產

明細如下：

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
持有供交易之金融資產	\$ 3,598	2,868	3,123
備供出售金融資產—非流動	40,323	39,791	37,813
以成本衡量之金融資產	1,214	1,214	1,214
合計	\$ 45,135	43,873	42,150
流動	\$ 3,598	2,868	3,123
非流動	41,537	41,005	39,027
合計	\$ 45,135	43,873	42,150

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(三)存 貨

截至民國一〇五年九月三十日、一〇四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。

	<u>105.9.30</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.9.30</u>
待售房地	\$ 2,117,521	5,317,819	1,678,256
在建土地	9,146,732	7,599,765	9,469,492
在建工程	2,837,119	2,200,984	3,549,818
營建用地	1,923,215	3,470,235	2,583,595
預付土地款等	-	-	-
減：備抵跌價損失	<u>(212,120)</u>	<u>(205,380)</u>	<u>(205,380)</u>
	<u>\$ 15,812,467</u>	<u>18,383,423</u>	<u>17,075,781</u>

1.待售房地

工地名稱	<u>105.9.30</u>			<u>104.12.31</u>			<u>104.9.30</u>		
	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	15,984	4,774	20,758	16,791	4,875	21,666	16,791	4,876	21,667
021140132	84,311	104,203	188,514	84,311	104,203	188,514	91,372	114,348	205,720
022420328	10,246	11,064	21,310	10,246	11,064	21,310	32,179	33,270	65,449
021000485	-	-	-	-	-	-	19,671	47,442	67,113
011149104	415,878	383,316	799,194	415,878	383,316	799,194	415,878	383,316	799,194
011120015	-	-	-	48,698	45,260	93,958	137,135	130,290	267,425
151100406	37,220	81,406	118,626	37,220	81,406	118,626	63,259	126,131	189,390
022420212	15,753	22,947	38,700	15,753	22,947	38,700	21,006	30,596	51,602
031460589	307,212	190,870	498,082	1,118,145	680,498	1,798,643	-	-	-
073200141	86,433	102,177	188,610	476,437	569,294	1,045,731	-	-	-
083200081	<u>110,905</u>	<u>122,126</u>	<u>233,031</u>	<u>569,237</u>	<u>611,544</u>	<u>1,180,781</u>	-	-	-
合 計	<u>\$ 1,084,727</u>	<u>1,032,794</u>	<u>2,117,521</u>	<u>2,793,501</u>	<u>2,524,318</u>	<u>5,317,819</u>	<u>798,076</u>	<u>880,180</u>	<u>1,678,256</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	<u>105.9.30</u>		
		在建土地	在建工程	合 計
011040249	108	\$ 3,142,338	958,312	4,100,650
041060434	109	1,113,743	183,499	1,297,242
092420289	106	1,768,263	597,663	2,365,926
012510135	106	1,018,199	511,823	1,530,022
121040760	106	557,222	192,478	749,700
061060137	107	599,973	227,756	827,729
031110634	107	946,994	151,148	1,098,142
其 他		-	14,440	14,440
		<u>\$ 9,146,732</u>	<u>2,837,119</u>	<u>11,983,851</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	104.12.31		
		在建土地	在建工程	合計
011040249	108	\$ 3,142,338	958,109	4,100,447
041060434	109	1,113,743	183,436	1,297,179
121040760	106	557,222	151,075	708,297
092420289	106	1,768,263	360,895	2,129,158
012510135	106	1,018,199	257,745	1,275,944
其他		-	289,724	289,724
		<u>\$ 7,599,765</u>	<u>2,200,984</u>	<u>9,800,749</u>

工程名稱	預計完工年度	104.9.30		
		在建土地	在建工程	合計
011040249	108	\$ 3,142,338	958,108	4,100,446
041060434	109	1,113,743	183,436	1,297,179
121040760	106	557,222	145,006	702,228
031460589	104	688,889	816,432	1,505,321
073200141	104	569,294	329,557	898,851
083200081	104	611,544	365,370	976,914
092420289	106	1,768,263	287,843	2,056,106
012510135	106	1,018,199	184,782	1,202,981
其他		-	279,284	279,284
		<u>\$ 9,469,492</u>	<u>3,549,818</u>	<u>13,019,310</u>

3.營建用地明細如下：

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
032420418	\$ 164,715	164,715	164,715
031145412	829,556	829,556	829,556
031110634	-	946,994	946,994
061060137	-	599,973	599,973
012310247	38,905	38,905	38,905
011120075	79,060	79,065	-
021120022	807,526	807,575	-
其他	3,453	3,452	3,452
合計	<u>\$ 1,923,215</u>	<u>3,470,235</u>	<u>2,583,595</u>

4.民國一〇五年及一〇四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33,243千元及63,493千元。

5.民國一〇五年及一〇四年七月一日至九月三十日及一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日因存貨沖減至淨變現價值分別認列存貨跌價損失6,740千元、148,980千元、6,740千元及148,980千元，並已認列為銷貨成本。

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

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	<u>105.9.30</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.9.30</u>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>405,855</u>	<u>442,594</u>	<u>462,964</u>
	<u>105年7月至9月</u>	<u>104年7月至9月</u>	<u>105年1月至9月</u>
歸屬於本公司之份額：			
繼續營業單位本期淨利(淨損)	\$ <u>(2,847)</u>	<u>(6,682)</u>	<u>(11,965)</u>
		<u>104年1月至9月</u>	<u>(13,835)</u>

1.本公司民國一〇五年及一〇四年一月一日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

本公司不動產、廠房及設備於民國一〇五年及一〇四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一〇四年度個別財務報告附註六(五)。

(六)投資性不動產

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：			
民國105年1月1日	\$ <u>46,262</u>	<u>28,089</u>	<u>74,351</u>
民國105年9月30日	\$ <u>46,262</u>	<u>27,549</u>	<u>73,811</u>
民國104年1月1日	\$ <u>46,262</u>	<u>28,830</u>	<u>75,092</u>
民國104年9月30日	\$ <u>46,262</u>	<u>28,274</u>	<u>74,536</u>

本公司投資性不動產於民國一〇五年及一〇四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一〇四年度個別財務報告附註六(六)。

本公司之投資性不動產公允價值與民國一〇四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：

	<u>105年7月至9月</u>	<u>104年7月至9月</u>	<u>105年1月至9月</u>	<u>104年1月至9月</u>
產生租金收入	\$ <u>830</u>	<u>872</u>	<u>2,491</u>	<u>2,616</u>
維護及保養費用	\$ <u>176</u>	<u>188</u>	<u>769</u>	<u>795</u>

截至民國一〇五年九月三十日、一〇四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。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(七)短期借款/應付短期票券

	<u>105.9.30</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.9.30</u>
無擔保銀行借款	\$ -	-	445,000
擔保銀行借款	<u>2,097,000</u>	<u>1,317,000</u>	<u>2,982,000</u>
短期借款合計	<u>\$ 2,097,000</u>	<u>1,317,000</u>	<u>3,427,000</u>
融資性商業本票	<u>\$ 1,760,556</u>	<u>1,664,539</u>	<u>2,258,735</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,304,000</u>	<u>7,290,000</u>	<u>7,122,000</u>
利率區間	<u>0.50%~2.12%</u>	<u>0.55%~2.28%</u>	<u>0.63%~2.35%</u>

1.借款之發行及償還

本公司短期借款於民國一〇五年及一〇四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一〇四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)預收房地款

	<u>105.9.30</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.9.30</u>
061060137	\$ 136,087	84,979	8,512
151100406	-	-	55,078
022420212	-	-	15,174
031460589	96,158	1,830,637	500,963
073200141	102,514	1,018,153	276,194
083200081	47,313	912,785	223,313
011120015	-	3,140	196,485
012510135	94,591	94,582	94,206
092420289	418,704	421,560	421,350
121040760	<u>210,424</u>	<u>210,286</u>	<u>192,095</u>
合 計	<u>\$ 1,105,791</u>	<u>4,576,122</u>	<u>1,983,370</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。

	<u>105.9.30</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.9.30</u>
其他金融資產—流動	<u>\$ 275,193</u>	<u>510,159</u>	<u>500,485</u>

截至民國一〇五年九月三十日止，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.截至民國一〇五年九月三十日止，本公司因預售而辦理預售價金信託之建案宏普A MAX、宏普有逸天、文華麗舍及川普PARK之說明如下：

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

- a. 全案已售買賣合約書之帳列報表相符。
- b. 基準日應交付信託之金額，與實際應存匯入金額相符。
- c. 買方所支付之價金，委託人皆於當期存(匯)入專戶。
- d. 無延遲交付之情形。

(九)營業租賃

本公司於民國一〇五年及一〇四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一〇四年度個別財務報告附註六(十)。

(十)員工福利

1. 確定福利計畫

本公司民國一〇五年及一〇四年七月一日至九月三十日及民國一〇五年及一〇四年一月一日至九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、24千元及24千元。

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。

本公司民國一〇五年及一〇四年七月一日至九月三十日及民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為363千元、418千元、1,133千元及1,250千元，已提撥至勞工保險局。

(十一)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：

	<u>105年7月至9月</u>	<u>104年7月至9月</u>	<u>105年1月至9月</u>	<u>104年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ <u>5,984</u>	<u>15,633</u>	<u>64,116</u>	<u>83,718</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

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一〇二年度。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。截至民國一〇五年九月三十日止，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
民國九十五年度	\$ 146,413	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	153,862	民國一〇九年度
民國一〇四年度	34,844	民國一一四年度

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
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	4,439,402	4,096,275	3,854,011
	<u>\$ 4,862,868</u>	<u>4,519,741</u>	<u>4,277,477</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>78,196</u>	<u>73,522</u>	<u>73,522</u>

	104年度(預計)	103年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>2.52%</u>	<u>3.39%</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。

(十二)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一〇五年及一〇四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一〇四年度個別財務報告附註六(十三)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	105.9.30	104.12.31	104.9.30
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	<u>11,235</u>	<u>11,235</u>	<u>11,235</u>
	<u>\$ 2,041,583</u>	<u>2,041,583</u>	<u>2,041,583</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

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。

(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

本公司分別於民國一〇五年六月三日經股東常會決議民國一〇四年度盈餘分配案及於民國一〇四年六月九日經股東常會決議民國一〇三年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	104年度		103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	\$ 2.60	<u>865,302</u>	2.00	<u>665,617</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。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

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105年1月1日	\$ 25,452	25,571
外幣換算差異(稅後淨額):		
關聯企業	(24,774)	-
備供出售金融資產未實現損益:		
本公司	-	532
民國105年9月30日餘額	\$ <u>678</u>	<u>26,103</u>
民國104年1月1日	\$ 35,072	28,310
外幣換算差異(稅後淨額):		
關聯企業	5,644	-
備供出售金融資產未實現損益:		
本公司	-	(4,717)
民國104年9月30日餘額	\$ <u>40,716</u>	<u>23,593</u>

(十三)每股盈餘

	105年7月至9月	104年7月至9月	105年1月至9月	104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	\$ <u>112,266</u>	<u>333,333</u>	<u>1,355,063</u>	<u>1,224,076</u>
普通股加權平均流通在外	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>
股數	\$ <u>0.34</u>	<u>1.00</u>	<u>4.07</u>	<u>3.68</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>112,266</u>	<u>333,333</u>	<u>1,355,063</u>	<u>1,224,076</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>112,266</u>	<u>333,333</u>	<u>1,355,063</u>	<u>1,224,076</u>
普通股加權平均流通在外	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>	<u>332,809</u>
股數				
員工紅利之影響	<u>513</u>	<u>977</u>	<u>778</u>	<u>1,454</u>
普通股加權平均流通在外	<u>333,322</u>	<u>333,786</u>	<u>333,587</u>	<u>334,263</u>
股數(調整稀釋性潛在普				
通股影響數後)	\$ <u>0.34</u>	<u>1.00</u>	<u>4.06</u>	<u>3.66</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(十四)收入

本公司之營業收入明細如下：

	105年7月至9月	104年7月至9月	105年1月至9月	104年1月至9月
土地收入	\$ 274,150	816,684	2,823,810	3,106,788
房屋收入	135,189	259,457	1,725,723	1,177,691
不動產租金收入	5,376	7,339	16,446	22,126
營建收入退回及折讓	(4,088)	(440)	(10,353)	(2,778)
	<u>\$ 410,627</u>	<u>1,083,040</u>	<u>4,555,626</u>	<u>4,303,827</u>

(十五)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。

本公司民國一〇五年一月一日至九月三十日員工酬勞提列金額為13,500千元，董事及監察人酬勞提列金額為1,650千元，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。

本公司民國一〇四年一月一日至九月三十日估列之員工紅利及董事及監察人酬勞係依民國一〇四年五月修正前之公司法規定辦理，員工紅利及董事及監察人酬勞估列金額分別為21,000千元及1,650千元，前述金額係以本公司截至各該段期間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，並列報為該段時間之營業成本或營業費用。

本公司民國一〇四年度員工及董監酬勞提列金額分別為18,000千元及2,200千元，與股東會決議並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(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：

	105年7月至9月	104年7月至9月	105年1月至9月	104年1月至9月
利息收入	\$ 4	105	611	1,461
股利收入	1,826	1,970	1,826	1,970
手續費收益	-	195	22	480
其他	<u>19,013</u>	<u>14,235</u>	<u>173,338</u>	<u>24,964</u>
	<u>\$ 20,843</u>	<u>16,505</u>	<u>175,797</u>	<u>28,875</u>

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：

	105年7月至9月	104年7月至9月	105年1月至9月	104年1月至9月
透過損益按公允價值 衡量之金融資產淨				
利益(損失)	\$ 124	(1,056)	730	(2,086)
其他	7,373	(8,103)	(1,525)	(8,891)
	<u>\$ 7,497</u>	<u>(9,159)</u>	<u>(795)</u>	<u>(10,977)</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	105年7月至9月	104年7月至9月	105年1月至9月	104年1月至9月
利息費用	\$ 15,925	30,923	44,533	92,210
減：利息資本化	(11,587)	(23,169)	(33,243)	(63,493)
	<u>\$ 4,338</u>	<u>7,754</u>	<u>11,290</u>	<u>28,717</u>
利息資本化利率區間	<u>1.35%~1.44%</u>	<u>1.61%~1.70%</u>	<u>1.35%~1.74%</u>	<u>1.58%~1.70%</u>

(十七)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一〇四年度個別財務報告附註六(十八)。

1.公允價值

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司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：

	105.9.30				
	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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 3,598	3,598	-	-	3,598
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	40,323	40,323	-	-	40,323
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	327,130	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	53,692	-	-	-	-
其他金融資產-流動	275,193	-	-	-	-
小計	656,015	-	-	-	-
合計	<u>\$ 701,150</u>	<u>43,921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,921</u>

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

105.9.30				
帳面金額	公允價值			合計
	第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債				
銀行借款	\$ 2,097,000	-	-	-
應付短期票券	1,760,556	-	-	-
應付票據及應付帳款	341,763	-	-	-
應付票據及應付帳款-關係人	16,686	-	-	-
其他應付款	<u>74,516</u>	-	-	-
小計	<u>4,290,521</u>	-	-	-
合計	<u>\$ 4,290,521</u>	-	-	-
104.12.31				
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				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ <u>2,868</u>	<u>2,868</u>	-	<u>2,868</u>
備供出售金融資產				
國內外上市(櫃)股票	<u>39,791</u>	<u>39,791</u>	-	<u>39,791</u>
以成本衡量之金融資產	<u>1,214</u>	-	-	-
放款及應收款				
現金及約當現金	350,418	-	-	-
應收票據及應收帳款	59,379	-	-	-
其他金融資產-流動	<u>510,159</u>	-	-	-
小計	<u>919,956</u>	-	-	-
合計	<u>\$ 963,829</u>	<u>42,659</u>	-	<u>42,659</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債				
銀行借款	\$ 1,317,000	-	-	-
應付短期票券	1,664,539	-	-	-
應付票據及應付帳款	720,514	-	-	-
應付票據及應付帳款-關係人	43,196	-	-	-
其他應付款	<u>471,235</u>	-	-	-
小計	<u>4,216,484</u>	-	-	-
合計	<u>\$ 4,216,484</u>	-	-	-

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

	104.9.30				
	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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 3,123	3,123	-	-	3,123
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	37,813	37,813	-	-	37,813
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	429,657	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	134,607	-	-	-	-
其他金融資產-流動	500,485	-	-	-	-
小計	1,064,749	-	-	-	-
合計	\$ 1,106,899	40,936	-	-	40,936
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 3,427,000	-	-	-	-
應付短期票券	2,258,735	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	356,894	-	-	-	-
應付票據及應付帳款-關係人	43,196	-	-	-	-
其他應付款	557,209	-	-	-	-
小計	6,643,034	-	-	-	-
合計	\$ 6,643,034	-	-	-	-

(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。

本公司於民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日並無任何等級移轉之情形。

(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一〇四年度個別財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(十九)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇四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一〇四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一〇四年度個別財務報告附註六(二十)。

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日無非現金交易投資及籌資活動。

七、關係人交易

(一)與關係人間重大交易事項

1.應付關係人款項

本公司發包工程予關聯企業產生之應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.9.30	104.12.31	104.9.30
應付帳款	關聯企業	\$ 16,686	43,196	43,196

2.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。

3.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。民國一〇五年及一〇四年一月一日至九月三十日租金費用皆為86千元，截至民國一〇五年及一〇四年九月三十日止，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：

	105年7月至9月	104年7月至9月	105年1月至9月	104年1月至9月
短期員工福利	\$ 2,965	2,707	9,219	8,369
退職後福利	59	75	195	187
其他長期福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	\$ 3,024	2,782	9,414	8,556

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	105.9.30	104.12.31	104.9.30
在建土地	發行短期票券及短期借款	\$ 9,146,732	7,599,765	9,469,492
營建用地	發行短期票券及短期借款	829,556	2,376,523	2,376,523
待售房地	發行短期票券及短期借款	987,708	987,708	1,004,914
投資性不動產	發行短期票券及短期借款	73,811	74,351	74,536
		<u>\$ 11,037,807</u>	<u>11,038,347</u>	<u>12,925,465</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國一〇五年九月三十日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票為6,335,000千元。

本公司截至民國一〇五年九月三十日止，本公司因營建工程之合約總價為3,714,130千元，累積已付金額為1,110,235千元，列於「存貨」科目項下。

本公司截至民國一〇五年九月三十日止已簽訂銷售房地合約總價款為8,104,181千元，累積已收金額為1,105,791千元，列於「預收房地款」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，截至民國一〇五年九月三十日止，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，截至民國一〇五年九月三十日止，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，截至民國一〇五年九月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計8,400千元，列於「其他流動資產—其他」科目項下。

本公司截至於民國一〇五年九月三十日止，已簽訂之租賃合約，於民國一〇五年十月到一〇六年六月間應支付租金總價款計7,713千元。

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。

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。

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

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。該案於民國一〇四年八月四日經台灣高等法院判決確定，依判決結果因買方有違約之情事，本公司僅須返還扣除違約金後之房地款並加計5%利息及負擔五分之三裁判費用，買賣雙方皆提起上訴，並於民國一〇五年六月十三日經最高法院裁定駁回維持原判決。因該判決產生之違約金收入減除產生之裁判費等相關費用計120,665千元，列於「其他收入」科目項下。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別	105年7月至9月			104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
性質別						
員工福利費用						
薪資費用	4,050	7,844	11,894	5,995	8,407	14,402
勞健保費用	289	359	648	347	392	739
退休金費用	197	174	371	221	205	426
其他員工福利費用	113	144	257	129	173	302
折舊費用	180	275	455	186	244	430
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	101	101	-	118	118

功 能 別	105年1月至9月			104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
性質別						
員工福利費用						
薪資費用	14,036	24,194	38,230	17,946	31,505	49,451
勞健保費用	926	1,106	2,032	988	1,469	2,457
退休金費用	609	548	1,157	667	607	1,274
其他員工福利費用	359	444	803	372	497	869
折舊費用	540	869	1,409	556	778	1,334
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	317	317	-	349	349

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(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%。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五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	持股比例	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	3,558	-	3,558	
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	40,323	1.01%	40,323	
宏普建設	HORIZON VENTURE FUND I.L.P.	-	以成本衡量之金融資產-非流動	-	1,214	1.21%	1,046	

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

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇五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%	405,855	(39,484)	(11,965)	
PROSPERITY LAND PROPERTIES LIMITED	嘉興宏普盛置置地有限公司	大陸	不動產開發業務	1,479,750	1,479,750	-	100.00%	1,340,249	(39,133)	(39,133)	

宏普建設股份有限公司財務季報告附註(續)

(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	本期匯出或		本期期末自	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
				台灣匯出累 積投資金額	匯出	收回	台灣匯出累 積投資金額					
嘉興宏普盛豐 置地有限公司	不動產開 發業務	1,479,750	(二)	450,345	-	-	450,345	(39,133)	30.30%	(11,965)	405,855	-

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	450,345	470,400	7,131,988

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=1：31.36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。