股票代碼：2536

宏普建設股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一一二年及一一一年第三季

公 司 地 址：台北市敦化南路二段71號21樓
電　　話：(02)27552662

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一) 公司沿革	8
(二) 通過財務報告之日期及程序	8
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四) 重大會計政策之彙總說明	9~10
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	10
(六) 重要會計項目之說明	10~26
(七) 關係人交易	26~27
(八) 質押之資產	27
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	27~28
(十) 重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其　　他	28~29
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	29~30
2.轉投資事業相關資訊	30
3.大陸投資資訊	30
4.主要股東資訊	30
(十四)部門資訊	30

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 核 閱 報 告

宏普建設股份有限公司董事會　公鑒：

前言

宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年九月三十日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表、暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四(二)所述，列入上開合併財務報告之非重要子公司，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據，民國一一二年及一一一年九月三十日之資產總額分別為2,044,741千元及2,045,204千元，分別占合併資產總額之4.90%及5.32%；負債總額分別為825,512千元及802,934千元，分別占合併負債總額之2.75%及3.08%；民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之綜合損益分別為(5,493)千元、(4,577)千元、(16,820)千元及(11,165)千元，分別占合併綜合損益之4.81%、6.18%、5.40%及(42.51)%。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達宏普建設股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年九月三十日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：莊鈞維

許明芳

證券主管機關核准簽證文號：金管證審字第1040010193號
金管證審字第1080303300號

民 國 一一二 年 十一 月 八 日

宏普建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	資　產	112.9.30 金額	%	111.12.31 金額	%	111.9.30 金額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 579,334	2	207,631	1	395,707	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	-	-
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十六))	97,759	-	12,284	-	8,661	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十六))	9,836	-	15,144	-	15,225	-
1210	其他應收款-關係人(附註七)	1,080	-	1,795	-	2,380	-
1220	本期所得稅資產	999	-	329	-	-	-
1320	存貨(附註六(四)、八及九)	33,981,316	81	32,317,993	82	31,915,280	83
1410	預付款項(附註九)	434,452	1	370,316	1	340,239	1
1476	其他金融資產-流動(附註六(十六))	2,033,146	5	2,417,026	6	1,700,920	5
1479	其他流動資產-其他(附註九)	99,988	-	99,006	-	126,380	-
1480	取得合約之增額成本	1,261,332	3	895,186	2	739,845	2
	流動資產合計	38,499,242	92	36,336,710	92	35,244,637	92
	非流動資產：						
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	76,707	-	78,269	-	78,711	-
1760	投資性不動產(附註六(七)及八)	2,869,514	7	2,890,023	8	2,896,860	8
1920	存出保證金(附註九)	201,469	1	119,480	-	119,344	-
1990	其他非流動資產-其他	110,368	-	110,321	-	110,488	-
	非流動資產合計	3,258,058	8	3,198,093	8	3,205,403	8
	資產總計	$ 41,757,300	100	39,534,803	100	38,450,040	100

	負債及權益	112.9.30 金額	%	111.12.31 金額	%	111.9.30 金額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(八)、七 及八)	$ 13,860,980	33	13,867,980	35	14,267,980	37
2110	應付短期票券(附註六(八) 、七及八)	6,120,011	15	5,415,892	14	5,359,722	14
2130	合約負債(附註六(十六)、七及九)	5,506,349	13	3,962,158	11	2,940,061	8
2150	應付票據	75,911	-	50,851	-	67,379	-
2170	應付帳款	137,313	-	167,312	-	120,728	-
2200	其他應付款	157,959	1	182,546	-	141,321	1
2399	其他流動負債-其他	39,952	-	52,016	-	128,540	-
	流動負債合計	25,898,475	62	23,698,755	60	23,025,731	60
	非流動負債：						
2530	應付公司債(附註六(九))	1,000,000	2	500,000	1	-	-
2540	長期借款(附註六(十) 、七及八)	3,060,000	8	3,060,000	8	3,060,000	8
2600	其他非流動負債	8,444	-	7,833	-	7,323	-
	非流動負債合計	4,068,444	10	3,567,833	9	3,067,323	8
	負債總計	29,966,919	72	27,266,588	69	26,093,054	68
	歸屬於母公司業主之權益：						
3110	普通股股本(附註六(十四))	3,328,087	8	3,328,087	8	3,328,087	9
3200	資本公積(附註六(十四))	2,042,348	5	2,042,348	5	2,042,348	5
3300	保留盈餘 (附註六(十四))						
3310	法定盈餘公積	1,979,059	5	1,979,059	5	1,979,059	5
3350	未分配盈餘	3,842,981	9	4,312,488	11	4,398,296	11
		5,822,040	14	6,291,547	16	6,377,355	16
	歸屬於母公司業主之權益合計	11,192,475	27	11,661,982	29	11,747,790	30
36XX	**非控制權益**	597,906	1	606,233	2	609,196	2
	權益總計	11,790,381	28	12,268,215	31	12,356,986	32
	負債及權益總計	$ 41,757,300	100	39,534,803	100	38,450,040	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：游武龍　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		112年7月至9月		111年7月至9月		112年1月至9月		111年1月至9月	
		金　額	%	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	營業收入：								
4300	租賃收入(附註六(十一)、(十六)及七)	$ 45,455	100	39,223	40	134,824	77	123,557	19
4511	營建收入(附註六(十六))	-	-	58,420	60	39,643	23	524,708	81
	營業收入淨額	45,455	100	97,643	100	174,467	100	648,265	100
	營業成本：								
5300	租賃成本	19,687	43	21,313	22	57,885	33	64,478	10
5510	營建成本(附註六(四))	-	-	53,263	54	17,256	10	218,840	34
	營業成本	19,687	43	74,576	76	75,141	43	283,318	44
	營業毛利	25,768	57	23,067	24	99,326	57	364,947	56
	營業費用(附註六(十二)、(十七)及七)：								
6100	推銷費用	18,260	40	21,156	22	49,047	28	45,314	7
6200	管理費用	6,989	16	6,735	7	21,841	13	25,344	4
	營業費用合計	25,249	56	27,891	29	70,888	41	70,658	11
	營業淨利	519	1	(4,824)	(5)	28,438	16	294,289	45
	營業外收入及支出(附註六(九)、(十八)及七)：								
7010	利息收入	373	1	222	-	6,898	4	885	-
7010	其他收入	5,575	12	7,847	8	19,884	11	20,844	3
7020	其他利益及損失	71	-	9,839	10	(10,827)	(6)	29,594	5
7050	財務成本	(120,727)	(265)	(87,108)	(89)	(354,513)	(203)	(233,881)	(36)
	營業外收入及支出合計	(114,708)	(252)	(69,200)	(71)	(338,558)	(194)	(182,558)	(28)
7900	**稅前淨(損)利**	(114,189)	(251)	(74,024)	(76)	(310,120)	(178)	111,731	17
7950	減：所得稅費用(附註六(十三))	-	-	-	-	1,309	1	85,467	13
8200	**本期淨(損)利**	(114,189)	(251)	(74,024)	(76)	(311,429)	(179)	26,264	4
8360	**後續可能重分類至損益之項目：**								
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
8300	**本期其他綜合損益(稅後淨額)**	-	-	-	-	-	-	-	-
8500	**本期綜合損益總額**	**$ (114,189)**	**(251)**	**(74,024)**	**(76)**	**(311,429)**	**(179)**	**26,264**	**4**
	本期淨(損)利歸屬於：								
8610	母公司業主	$ (111,469)	(245)	(71,753)	(74)	(303,102)	(174)	31,810	5
8620	非控制權益	(2,720)	(6)	(2,271)	(2)	(8,327)	(5)	(5,546)	(1)
	本期淨(損)利	**$ (114,189)**	**(251)**	**(74,024)**	**(76)**	**(311,429)**	**(179)**	**26,264**	**4**
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	$ (111,469)	(245)	(71,753)	(74)	(303,102)	(174)	31,810	5
8720	非控制權益	(2,720)	(6)	(2,271)	(2)	(8,327)	(5)	(5,546)	(1)
	本期綜合損益總額	**$ (114,189)**	**(251)**	**(74,024)**	**(76)**	**(311,429)**	**(179)**	**26,264**	**4**
	每股盈餘(附註六(十五))								
9750	基本每股(虧損)盈餘(元)	**$ (0.33)**		**(0.21)**		**(0.91)**		**0.10**	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘(元)	**$ (0.33)**		**(0.21)**		**(0.91)**		**0.10**	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：游武龍　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							
			保留盈餘					
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
民國一一一年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,366,486	6,345,545	11,715,980	26,742	11,742,722
本期淨利	-	-	-	31,810	31,810	31,810	(5,546)	26,264
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	31,810	31,810	31,810	(5,546)	26,264
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	588,000	588,000
民國一一一年九月三十日餘額	**$ 3,328,087**	**2,042,348**	**1,979,059**	**4,398,296**	**6,377,355**	**11,747,790**	**609,196**	**12,356,986**
民國一一二年一月一日餘額	$ 3,328,087	2,042,348	1,979,059	4,312,488	6,291,547	11,661,982	606,233	12,268,215
本期淨損	-	-	-	(303,102)	(303,102)	(303,102)	(8,327)	(311,429)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(303,102)	(303,102)	(303,102)	(8,327)	(311,429)
盈餘指撥及分配：								
普通股現金股利	-	-	-	(166,405)	(166,405)	(166,405)	-	(166,405)
民國一一二年九月三十日餘額	**$ 3,328,087**	**2,042,348**	**1,979,059**	**3,842,981**	**5,822,040**	**11,192,475**	**597,906**	**11,790,381**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：游武龍　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	$ (310,120)	111,731
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	22,071	22,517
攤銷費用	144	136
利息費用	354,513	233,881
利息收入	(6,898)	(885)
收益費損項目合計	369,830	255,649
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
應收票據	(85,475)	55,871
應收帳款	5,308	12,960
其他應收款-關係人	715	(916)
存貨	(1,544,860)	(4,054,712)
預付款項	(64,136)	408,898
其他金融資產	383,880	(551,206)
其他流動資產	(982)	6,243
取得合約之增額成本	(366,146)	(193,859)
合約負債	1,544,191	1,264,558
應付票據	25,060	(25,781)
應付帳款	(29,999)	62,211
其他應付款	(45,431)	(70,420)
其他流動負債	(12,064)	87,314
與營業活動相關之資產及負債變動數	(189,939)	(2,998,839)
調整項目合計	179,891	(2,743,190)
營運產生之現金流出	(130,229)	(2,631,459)
收取之利息	6,898	996
支付之利息	(452,132)	(292,623)
支付所得稅	(1,979)	(92,925)
營業活動之淨現金流出	(577,442)	(3,016,011)
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	-	(409)
存出保證金增加	(113,465)	(2,227)
存出保證金減少	31,476	29,530
其他非流動資產(減少)增加	(191)	31
投資活動之淨現金(流出)流入	(82,180)	235,462
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	15,558,000	19,302,511
短期借款減少	(15,565,000)	(15,783,022)
應付短期票券增加	20,537,765	28,779,603
應付短期票券減少	(19,833,646)	(29,688,163)
發行公司債	500,000	-
其他非流動負債增加(減少)	611	(2,419)
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	1,031,325	2,596,510
本期現金及約當現金增加(減少)數	371,703	(184,039)
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	$ 579,334	395,707

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：段津華　　經理人：游武龍　　會計主管：劉寶姝

宏普建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年及一一一年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

宏普建設股份有限公司(以下稱「本公司」) 於民國七十七年十月五日設立，於民國七十九年度由宏普建設有限公司變更組織為宏普建設股份有限公司，註冊地址為台北市大安區敦化南路二段71號21樓，另本公司於民國八十年三月二十三日經證管會核准公開發行，並於民國八十四年十二月二十一日經財政部證券管理委員會核准股票上市買賣。本公司民國一一二年九月三十日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)。合併公司主要營業項目為委託營造廠興建商業大樓及國民住宅之出租出售業務等。

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一二年十一月八日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一二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」
- 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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一一年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			112.9.30	111.12.31	111.9.30	
本公司	川悅建設股份有限公司	不動產開發業務	51%	51%	51%	(註1)
本公司	三橋建設股份有限公司	不動產開發業務	51%	51%	51%	(註1及註2)

註1：係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

註2：於民國一一一年取得51%股權，相關說明請詳附註六(五)。

2. 未列入財務報告之子公司：無。

(三) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一一年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一一年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六。

(一) 現金及約當現金

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
零用金/庫存現金	$ 225	177	178
銀行存款	579,109	207,454	295,558
約當現金	-	-	99,971
合併現金流量表所列之現金及約當現金	$ **579,334**	**207,631**	**395,707**

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
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	$ -	-	-

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三) 應收票據及應收帳款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收票據	$ 97,759	12,284	8,661
應收帳款－按攤銷後成本衡量	9,836	15,144	15,225
合計	**$ 107,595**	**27,428**	**23,886**

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：

	112.9.30		
	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	$ 107,595	-	-

	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	$ 27,428	-	-

	111.9.30		
	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	$ 23,886	-	-

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(十九)。

(四) 存　　貨

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
待售房地	$ 186,506	203,725	203,725
在建土地	11,999,433	10,000,089	10,000,089
在建工程	7,956,486	6,348,199	5,945,486
營建用地	13,825,801	15,752,890	15,752,890
預付土地款	15,190	15,190	15,190
減：備抵跌價損失	(2,100)	(2,100)	(2,100)
	$ 33,981,316	32,317,993	31,915,280

民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一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44,406千元、28,266千元、118,463千元及65,024千元。

民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日因迴轉先前認列之跌價損失分別為0千元、0千元、0千元及400千元，並已列報為銷貨成本減項。

合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五) 取得子公司及非控制權益

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。

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。

自取得日至截至民國一一一年九月三十日之八個月期間，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(9,702)千元。若此項取得發生於民國一一一年一月一日，管理當局估計民國一一一年一月一日至九月三十日合併公司之收入將達0千元，淨損將為(9,702) 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	$	600,000

(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		(123)
可辨認淨資產之公允價值	$	1,200,000

2.取得子公司額外股權

合併公司於民國一一一年三月依非控權益帳面金額支付現金12,000千元以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

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土地	房屋及建築	其他設備	總計
成本：				
民國112年1月1日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**13,950**	**133,784**
民國112年9月30日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**13,950**	**133,784**
民國111年1月1日餘額	$ 54,131	65,703	15,448	135,282
增添	-	-	409	409
報廢	-	-	(2,060)	(2,060)
民國111年9月30日餘額	**$ 54,131**	**65,703**	**13,797**	**133,631**
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	-	950	612	1,562
民國112年9月30日餘額	**$ 7,869**	**37,540**	**11,668**	**57,077**
民國111年1月1日餘額	$ 7,869	35,323	11,780	54,972
折舊	-	950	1,058	2,008
報廢	-	-	(2,060)	(2,060)
民國111年9月30日餘額	**$ 7,869**	**36,273**	**10,778**	**54,920**
帳面價值：				
民國112年1月1日	**$ 46,262**	**29,113**	**2,894**	**78,269**
民國112年9月30日	**$ 46,262**	**28,163**	**2,282**	**76,707**
民國111年1月1日	**$ 46,262**	**30,380**	**3,668**	**80,310**
民國111年9月30日	**$ 46,262**	**29,430**	**3,019**	**78,711**

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之不動產、廠房及設備提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(七) 投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本：			
民國112年1月1日餘額	**$ 1,572,581**	**1,394,638**	**2,967,219**
民國112年9月30日餘額	**$ 1,572,581**	**1,394,638**	**2,967,219**
民國111年1月1日餘額	**$ 1,572,581**	**1,394,638**	**2,967,219**
民國111年9月30日餘額	**$ 1,572,581**	**1,394,638**	**2,967,219**
折舊：			
民國112年1月1日餘額	$ -	77,196	77,196
折舊	-	20,509	20,509
民國112年9月30日餘額	**$ -**	**97,705**	**97,705**
民國111年1月1日餘額	$ -	49,850	49,850
折舊	-	20,509	20,509
民國111年9月30日餘額	**$ -**	**70,359**	**70,359**
帳面價值：			
民國112年1月1日	**$ 1,572,581**	**1,317,442**	**2,890,023**
民國112年9月30日	**$ 1,572,581**	**1,296,933**	**2,869,514**
民國111年1月1日	**$ 1,572,581**	**1,344,788**	**2,917,369**
民國111年9月30日	**$ 1,572,581**	**1,324,279**	**2,896,860**

投資性不動產之公允價值係以鄰近地區相似不動產平均市場價值扣除相關費用作為評價基礎，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一一年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(八) 短期借款/應付短期票券

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
無擔保銀行借款	$ 270,000	170,000	170,000
擔保銀行借款	13,590,980	13,697,980	14,097,980
短期借款合計	**$ 13,860,980**	**13,867,980**	**14,267,980**
融資性商業本票	**$ 6,120,011**	**5,415,892**	**5,359,722**
尚未使用額度	**$ 2,132,120**	**2,386,120**	**2,449,120**
利率區間	**1.36%~3.40%**	**1.10%~2.95%**	**0.70%~2.30%**

1.銀行借款及短期票券之發行及償還

合併公司短期借款於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間新增金額分別為15,558,000千元及19,302,511千元，償還之金額分別為15,565,000千元及15,783,022千元。

合併公司短期票券於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間新增金額分別為20,537,765千元及28,779,603千元，償還之金額分別為19,833,646千元及29,688,163千元。

2.銀行借款及短期票券之擔保品

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

(九) 應付公司債

1.合併公司無擔保公司債之資訊如下：

	112.9.30	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7月至9月	112年1月至9月
利息費用	$ 6,869	19,796

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	本公司債發行總額為新台幣伍億元整。
票面金額	本公司債面額為新台幣壹佰萬元整壹種。
發行價格	本公司債按票面金額十足發行。
發行期間	發行期限為五年期，自民國一一一年十月二十七日發行，至民國一一六年十月二十七日到期。
票面利率	為固定年利率2.60%。
還本方式	若本公司未依執行提前贖回權，本公司債自發行日起屆滿第五年到期一次還本。
提前贖回權	本公司得於本公司債發行屆滿一年起之每次付息日全部或部分提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前30日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。
計付息方式	本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計付息乙次，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。

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) 長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
擔保銀行借款	$ 3,060,000	3,060,000	3,060,000
減：一年內到期部分	-	-	-
合計	**$ 3,060,000**	**3,060,000**	**3,060,000**
尚未使用額度	$ -	-	-
利率區間	**2.55%**	**2.15%~2.26%**	**1.89%**

1.借款之發行及償還

合併公司長期借款於民國一一二年及一一一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，利息費用請詳附註六(十八)，其他相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(八)。

2.銀行借款之擔保品

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

(十一) 營業租賃

合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日間，均無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(十)。

(十二) 員工福利

1.確定福利計畫

合併公司民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一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

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及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一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396千元、371千元、1,190千元及1,103千元，已提撥至勞工保險局。

(十三) 所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
當期所得稅費用	$ -	-	1,309	85,467
遞延所得稅費用	-	-	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	$ -	-	1,309	85,467

2.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(十四) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一二年及一一一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一一一年度合併財務報告附註六(十三)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
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
處分子公司股權價格與帳面價值差額	765	765	765
合併溢額	217,538	217,538	217,538
公司債認股權	16,588	16,588	16,588
公司債利息補償金	11,235	11,235	11,235
	$ 2,042,348	**2,042,348**	**2,042,348**

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

本公司章程規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，如尚有盈餘應依法提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積後，併同累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利；除依法另以公積分派外，公司無盈餘時，不得分派股息及紅利。

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月二十一日經股東常會決議民國一一一年度盈虧撥補暨盈餘分配案及民國一一一年六月十五日經股東常會決議民國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	166,405	-	-

(十五) 每股盈餘

合併公司基本每股(虧損)盈餘及稀釋每股(虧損)盈餘之計算如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	$ (111,469)	(71,753)	(303,102)	31,810
普通股加權平均流通在外股數(千股)	332,809	332,809	332,809	332,809
基本每股(虧損)盈餘(元)	$ (0.33)	(0.21)	(0.91)	0.10

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
歸屬於本公司之本期淨(損)利	$ (111,469)	(71,753)	(303,102)	31,810
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	$ (111,469)	(71,753)	(303,102)	31,810
普通股加權平均流通在外股數(千股)	332,809	332,809	332,809	332,809
員工股票酬勞之影響	-	-	-	-
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)(千股)	332,809	332,809	332,809	332,809
稀釋每股(虧損)盈餘(元)	$ (0.33)	(0.21)	(0.91)	0.10

(十六) 客戶合約收入

1.收入之細分

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
主要地區市場				
臺灣	**$ 45,455**	**97,643**	**174,467**	**648,265**
主要產品/服務線				
房地銷售	$ -	58,420	39,643	524,708
不動產租賃	45,455	39,223	134,824	123,557
	$ 45,455	**97,643**	**174,467**	**648,265**
合約類型				
固定價格合約	**$ 45,455**	**97,643**	**174,467**	**648,265**

2.合約餘額

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收票據	$ 97,759	12,284	8,661
應收帳款	9,836	15,144	15,225
合　　計	**$ 107,595**	**27,428**	**23,886**
合約負債-銷售房地	**$ 5,506,349**	**3,962,158**	**2,940,061**

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

3.合併公司為營建個案及工程能順利興建交屋，而將上項合約負債所屬在建工程辦理信託登記，列於「其他金融資產－流動」項下。

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
其他金融資產－流動	**$ 2,033,146**	**2,417,026**	**1,700,920**

截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止。

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。

(十七) 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七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日為虧損，故未估列員工酬勞及董監酬勞。

本公司民國一一一年七月一日至九月三十日及一一一年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額均為0千元，董監酬勞估列金額均為0千元，係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日計算。

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額均為0千元，董事酬勞估列金額均為0千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十八) 營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
銀行利息收入	$ 296	202	6,654	857
其他利息收入	77	20	244	28
	$ 373	**222**	**6,898**	**885**

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
違約金收入	$ -	3,059	-	3,973
其他收入－其他	5,575	4,788	19,884	16,871
	$ 5,575	**7,847**	**19,884**	**20,844**

3.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
外幣兌換利益	$ 130	9,873	317	34,526
其　　他	(59)	(34)	(11,144)	(4,932)
	$ 71	**9,839**	**(10,827)**	**29,594**

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
利息費用	$ 165,133	115,374	472,976	298,905
減：利息資本化	(44,406)	(28,266)	(118,463)	(65,024)
	$ 120,727	**87,108**	**354,513**	**233,881**
利息資本化利率區間	**2.45%~2.46%**	**1.71%~2.11%**	**2.26%~2.46%**	**1.30%~2.11%**

(十九) 金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(十八)。

1.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

	112.9.30				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
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	579,334	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	107,595	-	-	-	-
其他金融資產-流動	2,033,146	-	-	-	-
小　　計	2,720,075	-	-	-	-
合　　計	**$ 2,720,075**	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 16,920,980	-	-	-	-
應付短期票券	6,120,011	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	213,224	-	-	-	-
其他應付款	157,959	-	-	-	-
應付公司債	1,000,000	-	-	-	-
小　　計	24,412,174	-	-	-	-
合　　計	**$ 24,412,174**	-	-	-	-

	111.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
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**	-	-	-	-

	111.9.30				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
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	395,707	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	23,886	-	-	-	-
其他金融資產-流動	1,700,920	-	-	-	-
小　計	2,120,513	-	-	-	-
合　計	**$ 2,120,513**	**-**	**-**	**-**	**-**
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	$ 17,327,980	-	-	-	-
應付短期票券	5,359,722	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	188,107	-	-	-	-
其他應付款	141,321	-	-	-	-
小　計	23,017,130	-	-	-	-
合　計	**$ 23,017,130**	**-**	**-**	**-**	**-**

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日並無任何等級移轉之情形。

(二十)　財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一一年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

（二十一）資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一一年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一一年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(二十)。

（二十二) 非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一一二年及一一一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)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
段津華	合併公司之董事長
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

(三)與關係人間重大交易事項

1. 背書保證

合併公司向金融機構借款，由董事長擔任連帶保證人及本票共同人或保證人。

2.租賃

合併公司之其他關係人向合併公司承租辦公室並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂五年八個月期租賃合約，合約總價值為194千元。民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之租金收入分別為9千元、9千元、26千元、26千元，截至民國一一二年及一一一年九月三十日止，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。民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及

一一二年及一一一年一月一日至九月三十日管理費收入金額分別為5,234千元、4,518千元、19,115千元及16,145千元。截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，因此等交易產生之應收款項分別為1,080千元、1,795千元及2,380千元，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九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日分別為52,930千元、0千元及0千元(含稅)，累積已收金額分別為5,300千元、0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。

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
短期員工福利	$ 1,413	1,755	5,578	5,025
退職後福利	97	97	291	277
其他長期福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	$ 1,510	**1,852**	**5,869**	**5,302**

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	112.9.30	111.12.31	111.9.30
存貨－在建土地	發行短期票券及短期借款	$ 11,888,273	9,961,184	9,961,184
存貨－營建用地	發行短期票券及短期借款	12,710,252	14,637,341	14,637,341
不動產、廠房及設備	發行短期票券	74,425	75,375	75,692
投資性不動產	發行短期票券及長期借款	2,869,514	2,890,023	2,896,860
		$ 27,542,464	**27,563,923**	**27,571,077**

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九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，為提供金融機構作為借款償還保證而開立之本票分別為23,430,900千元23,008,900千元及23,441,900千元。
2. 合併公司截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司因營建工程之合約總價分別為8,060,181千元、6,808,373千元及6,609,296千元，累積已付金額分別為3,640,474千元、1,970,645千元及1,608,299千元，列於「存貨」及「預付款項」項下。

3. 合併公司截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，因預付土地款之合約總價均為15,190千元，累積已付金額均為15,190千元，列於「存貨」項下。
4. 合併公司截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止已簽訂銷售房地合約總價款分別為32,354,088千元、24,019,577千元及16,305,905千元，累積已收金額分別為5,506,349千元、3,962,158千元及2,940,061千元，列於「合約負債」項下。
5. 合併公司於民國一〇三年五月至一〇四年七月間，與非關係人林先生等9人簽訂「012310247」案合建契約，截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金計分別為92,464千元、92,464千元及121,234千元，列於「其他流動資產－其他」項下。
6. 合併公司於民國一〇八年十月至一〇九年三月間，分別與非關係人陳先生等11人簽訂「032310150」案合建契約，截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，依合約約定已支付地主之合建保證金分別為52,535千元、49,052千元及49,052千元，列於「存出保證金」項下。
7. 合併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。

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	112年7月至9月			111年7月至9月		
性質別	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	3,176	4,959	8,135	3,079	4,716	7,795
勞健保費用	293	429	722	280	416	696
退休金費用	181	223	404	161	218	379
董事酬金	-	132	132	-	192	192
其他員工福利費用	89	150	239	85	141	226
折舊費用	6,836	501	7,337	6,836	662	7,498
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	48	48	-	47	47

功能別 性質別	112年1月至9月			111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	9,474	14,597	24,071	8,658	14,089	22,747
勞健保費用	884	1,563	2,447	794	1,374	2,168
退休金費用	549	665	1,214	475	652	1,127
董事酬金	-	447	447	-	505	505
其他員工福利費用	266	438	704	250	437	687
折舊費用	20,509	1,562	22,071	20,509	2,008	22,517
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	144	144	-	136	136

(二)營運之季節性

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數	帳面金額	持股比率	公允價值	
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.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科　目	金　額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	本公司	三橋建設股份有限公司	1	其他收入	3,772	依合約規定	2.16%
0	本公司	三橋建設股份有限公司	1	其他應收款－關係人	3,960	依合約規定	0.01%
1	三橋建設	本公司	2	在建費用	3,772	依合約規定	0.01%
1	三橋建設	本公司	2	應付款項	3,960	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：

民國一一二年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
宏普建設	川悅建設股份有限公司	台北市	不動產開發業務	32,742	32,742	3,060,000	51.00%	25,772	(1,628)	(830)	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%	596,539	(15,364)	(11,607)	註

註：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。