股票代碼：2537

聯上開發股份有限公司

財務報告暨會計師核閱報告

民國一一五年及一一四年第一季

公 司 地 址：台北市信義區忠孝東路五段68號36樓
電　　話：(02)27229898

目　　錄

項　　目	頁　次
一、封　　面	1
二、目　　錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(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	11～20
(七)關係人交易	21～23
(八)質押之資產	24
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24～27
(十)重大之災害損失	27
(十一)重大之期後事項	27
(十二)其　　他	28
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	28～29
2.轉投資事業相關資訊	29
3.大陸投資資訊	29
(十四)部門資訊	29

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

聯上開發股份有限公司董事會　公鑒：

前言

聯上開發股份有限公司民國一一五年及一一四年三月三十一日之資產負債表，暨民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個別財務報告附註(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」編製允當表達之個別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個別財務報告作成結論。

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。核閱個別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

聯上開發股份有限公司民國一一五年及一一四年三月三十一日採用權益法之投資分別為143,760千元及121,096千元，暨民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別為(1,066)千元及(1,342)千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

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，對個別財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開個別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，致無法允當表達聯上開發股份有限公司民國一一五年及一一四年三月三十一日之財務狀況，暨民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之財務績效及現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：黃欣婷

郭依芸

證券主管機關：金管證審字第1100333824號
核准簽證文號：金管證審字第1130332775號
民國一一五年五月六日

聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

		115.3.31		114.12.31		114.3.31	
	資　產	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 679,610	4	292,706	2	371,699	2
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(十一)及七)	13,880	-	31,962	-	961	-
1200	其他應收款(附註六(十四)、七及九)	32,294	-	24,137	-	28,005	-
1220	本期所得稅資產	-	-	-	-	3,530	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(二)、七及八)	14,994,108	82	15,378,727	83	14,177,087	82
1410	預付款項	227,207	1	216,698	1	144,552	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	1,187,998	6	1,316,743	7	1,384,281	8
1479	其他流動資產－其他	227,030	1	234,876	1	218,702	1
1480	取得合約之增額成本－流動	469,350	3	482,461	3	477,846	3
		17,831,477	97	17,978,310	97	16,806,663	97
	非流動資產：						
1550	採用權益法之投資(附註七)	143,760	1	144,826	1	121,096	1
1600	不動產、廠房及設備	1,481	-	1,675	-	3,120	-
1755	使用權資產	7,279	-	10,310	-	19,403	-
1760	投資性不動產淨額(附註八)	75,720	-	75,976	-	76,744	-
1975	淨確定福利資產－非流動	1,968	-	1,968	-	1,451	-
1980	其他金融資產－非流動(附註六(三)及八)	391,315	2	303,909	2	357,461	2
1990	其他非流動資產－其他	7,150	-	7,150	-	7,014	-
		628,673	3	545,814	3	586,289	3
	資產總計	$ 18,460,150	100	18,524,124	100	17,392,952	100

		115.3.31		114.12.31		114.3.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	流動負債：						
2102	短期借款(附註六(四))	$ 8,130,480	44	7,950,712	43	7,612,786	44
2111	應付短期票券(附註六(四))	455,900	2	512,600	3	497,100	3
2130	合約負債－流動(附註六(十一)及九)	2,312,630	13	2,417,909	13	2,087,894	12
2150	應付票據(附註七)	44,380	-	10,844	-	7,645	-
2170	應付帳款(附註六(五)及七)	506,466	3	589,978	3	483,013	3
2200	其他應付款(附註六(七))	126,273	1	135,909	1	123,046	-
2220	其他應付款項－關係人(附註七)	100,000	1	-	-	-	-
2230	本期所得稅負債	47,925	-	21,989	-	65,053	-
2280	租賃負債－流動	9,992	-	13,026	-	11,138	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(六))	999,608	5	1,499,393	7	999,523	6
2399	其他流動負債－其他	81,970	-	96,703	1	38,940	-
		12,815,624	69	13,249,063	71	11,926,138	68
	非流動負債：						
2530	應付公司債(附註六(六))	1,090,843	6	840,698	5	998,747	6
2580	租賃負債－非流動	-	-	-	-	9,992	-
		1,090,843	6	840,698	5	1,008,739	6
	負債總計	13,906,467	75	14,089,761	76	12,934,877	74
	權益(附註六(九))：						
3110	普通股股本	3,005,579	16	3,005,579	16	3,005,579	18
3200	資本公積	564,882	3	564,882	3	564,882	3
3300	保留盈餘	983,222	6	863,902	5	887,614	5
	權益總計	4,553,683	25	4,434,363	24	4,458,075	26
	負債及權益總計	$ 18,460,150	100	18,524,124	100	17,392,952	100

董事長：蘇永義　　經理人：李志明　　會計主管：曾金卿

(請詳閱後附財務報告附註)

聯上開發股份有限公司

綜合損益表

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		115年1月至3月		114年1月至3月	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十一))	$ 1,212,617	100	304,604	100
5000	營業成本(附註六(二)及七)	953,328	79	182,704	60
	營業毛利	259,289	21	121,900	40
	營業費用(附註六(七)、(十二)及七)：				
6100	推銷費用	64,490	5	13,817	5
6200	管理費用	27,390	2	18,957	6
		91,880	7	32,774	11
	營業淨利	167,409	14	89,126	29
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(十三)及七)	147	-	89	-
7020	其他利益及損失(附註(十三)及七)	6,697	1	893	-
7050	財務成本(附註六(十三)及七)	(23,049)	(2)	(20,970)	(7)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(1,066)	-	(1,342)	-
		(17,271)	(1)	(21,330)	(7)
7900	稅前淨利	150,138	13	67,796	22
7950	減：所得稅費用(附註六(八))	30,818	3	-	-
8200	本期淨利	119,320	10	67,796	22
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	**$ 119,320**	**10**	**67,796**	**22**
9750	基本每股盈餘(元)(附註六(十))	**$**	**0.40**		**0.23**
9850	稀釋每股盈餘(元)(附註六(十))	**$**	**0.40**		**0.23**

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義　　經理人：李志明　　會計主管：曾金卿

聯上開發股份有限公司

權益變動表

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

			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	權益總計
民國一一四年一月一日餘額	$ 3,005,579	564,882	239,983	579,835	819,818	4,390,279
本期淨利	-	-	-	67,796	67,796	67,796
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	67,796	67,796	67,796
民國一一四年三月三十一日餘額	**$ 3,005,579**	**564,882**	**239,983**	**647,631**	**887,614**	**4,458,075**
民國一一五年一月一日餘額	$ 3,005,579	564,882	271,469	592,433	863,902	4,434,363
本期淨利	-	-	-	119,320	119,320	119,320
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	119,320	119,320	119,320
民國一一五年三月三十一日餘額	**$ 3,005,579**	**564,882**	**271,469**	**711,753**	**983,222**	**4,553,683**

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義　　經理人：李志明　　會計主管：曾金卿

聯上開發股份有限公司

現金流量表

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	115年1月至3月	114年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 150,138	67,796
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,481	3,825
攤銷費用	30	30
利息費用	23,049	20,970
利息收入	(147)	(89)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	1,066	1,342
收益費損項目合計	27,479	26,078
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據及帳款減少	18,082	13,949
其他應收款增加	(8,157)	-
存貨減少(增加)	437,760	(343,245)
預付款項增加	(14,053)	(25,193)
其他金融資產—流動增加	(346)	(12,211)
其他流動資產減少	7,846	2,153
取得合約之增額成本減少	13,111	36,913
與營業活動相關之資產之淨變動合計	454,243	(327,634)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(105,279)	(131,529)
應付票據增加(減少)	33,536	(15,827)
應付帳款(減少)增加	(83,512)	23,108
其他應付款減少	(13,668)	(56,118)
其他流動負債(減少)增加	(14,733)	87
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(183,656)	(180,279)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	270,587	(507,913)
調整項目合計	298,066	(481,835)
營運產生之現金流入(流出)	448,204	(414,039)
收取之利息	147	89
支付之利息	(67,838)	(62,673)
支付之所得稅	(4,882)	(3)
營業活動之淨現金流入(流出)	375,631	(476,626)

聯上開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	115年1月至3月	114年1月至3月
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(25,580)
其他金融資產-流動及非流動減少	41,685	-
投資活動之淨現金流入(流出)	41,685	(25,580)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	278,427	389,654
短期借款減少	(99,105)	(3,525)
應付短期票券減少	(56,700)	-
其他應付款-關係人	100,000	-
發行公司債	250,000	-
償還公司債	(500,000)	-
租賃本金償還	(3,034)	(2,933)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(30,412)	383,196
本期現金及約當現金增加(減少)數	386,904	(119,010)
期初現金及約當現金餘額	292,706	490,709
期末現金及約當現金餘額	**$ 679,610**	**371,699**

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義　　經理人：李志明　　會計主管：曾金卿

聯上開發股份有限公司

財務報告附註

民國一一五年及一一四年第一季

(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

聯上開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十六年八月十九日奉經濟部核准設立，並於民國八十五年九月六日起股票正式掛牌上市買賣。

本公司原名為春池建設股份有限公司，於民國八十七年六月三十日更名為春池開發股份有限公司，於民國八十九年五月二十三日更名為數位春池網路服務股份有限公司，於民國九十五年七月四日再更名為春池開發股份有限公司，於民國九十七年六月十九日經股東會決議再次更名為聯上開發股份有限公司。主要經營項目為住宅及大樓開發租售、不動產買賣及電腦設備安裝等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一五年五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

本公司自民國一一五年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 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
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「涉及依賴自然電力之合約」

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 ・更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 ・管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 ・較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。	2027年1月1日 註：金管會於民國114年9月25日發布新聞稿宣布我國將於民國117會計年度接軌國際財務報導準則第18號。如公司有提前適用之需求，亦得於金管會認可後，選擇提前適用。

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。

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正
・國際會計準則第二十一號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一一四年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一四年度財務報告附註四。

(二)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(三)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」編製本財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

除下列所述外，編製財務報告時，管理階層於採用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一一四年度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，本財務報告重要會計項目之說明與民國一一四年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一四年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
庫存現金及零用金	$ 453	519	370
活期存款	678,159	267,175	370,894
約當現金	-	19,950	-
支票存款	998	5,062	435
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 679,610**	**292,706**	**371,699**

本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(十四)。

(二)存　　貨

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
預付土地款	$ 322,082	322,082	322,082
營建用地	3,913,993	3,913,993	3,889,167
在建房地	10,048,692	9,490,239	9,085,096
待售房地	709,341	1,652,413	880,742
	$ 14,994,108	**15,378,727**	**14,177,087**
預期超過十二個月以後回收	**$ 14,284,767**	**13,726,314**	**13,296,345**

1.民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日認列為銷貨成本之存貨成本分別為953,072千元及182,448千元。

2.民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

3.民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註七及八。

(三)其他金融資產

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
流動：			
預售屋價金信託專戶	$ 676,611	673,877	920,014
普通公司債擔保保證金	359,714	593,805	354,432
短期借款提存擔保金	105,000	-	-
綠建築保證金	-	-	25,253
投標保證金	-	-	31,000
合建保證金	22,550	24,963	34,148
其　　他	24,123	24,098	19,434
	$ 1,187,998	**1,316,743**	**1,384,281**

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
非流動：			
普通公司債擔保保證金	**$ 391,315**	**303,909**	**357,461**

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，本公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)短期借款及應付短期票券

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
擔保借款	$ 8,004,840	7,950,712	7,612,786
無擔保借款	125,640	-	-
應付短期票券	455,900	512,600	497,100
合計	**$ 8,586,380**	**8,463,312**	**8,109,886**
尚未使用額度	**$ 797,781**	**679,042**	**744,601**
利率區間	**2.00%~4.748%**	**2.32%~3.5%**	**2.32%~3.34%**

1.本公司短期借款於民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日新增金額分別為278,427千元及389,654千元，償還金額分別為99,105千元及3,525千元；利息費用請詳附註六(十三)。

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。

(五)應付帳款

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
應付工程款	$ 505,409	561,974	482,351
應付購地款及其他	1,057	28,004	662
合　　計	**$ 506,466**	**589,978**	**483,013**

(六)應付公司債/一年內到期或執行賣回權之公司債

1.本公司應付公司債明細如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
有擔保普通公司債	$ 2,090,451	2,340,091	1,998,270
減：一年內到期部份	(999,608)	(1,499,393)	(999,523)
有擔保普通公司債	**$ 1,090,843**	**840,698**	**998,747**

2.本公司於民國一一五年一月一日至三月三十一日間發行有擔保普通公司債250,000千元，票面利率為1.88%，每年付息一次，發行期間五年，到期一次還本及償還民國一〇九年第二次發行普通股公司債500,000千元；另民國一一四年一月一日至三月三十一日均未發行、再買回或償還應付公司債。

(七)員工福利

1.確定福利計畫

因前一年度報導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，故本公司採用民國一一四年及一一三年十二月三十一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。

本公司確定福利計畫列報為費用之明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
管理費用	$ 15	15

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：

	115年1月至3月	114年1月至3月
管理費用	$ 403	401

(八)所得稅

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。

1.本公司所得稅費用明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
當期所得稅費用		
當期產生	$ 25,944	-
土地增值稅	4,874	-
繼續營業單位之所得稅費用	$ 30,818	-

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一一三年度。

(九)資本及其他權益

1.本公司於民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一四年度財務報告附註六(十)。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
發行股票溢價	$ 508,311	508,311	508,311
失效認股權	50,896	50,896	50,896
受領贈與之所得	930	930	930
其　　他	4,745	4,745	4,745
	$ 564,882	564,882	564,882

3.保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積。次依公司營運需要或法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司分派紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項提請股東會決議分派之規定。

本公司為建設業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本規劃及資金之需求，分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股息紅利不低於股東股息紅利總額之百分之十。

(1)盈餘分配

本公司分別於民國一一五年三月十一日經董事會擬議及民國一一四年六月二十五日經股東常會決議民國一一四年度及一一三年度盈餘分配案，除依法分別提列法定盈餘公積4,408千元及31,486千元外，因民國一一四年度及一一三年度可供分配盈餘為考量未來整體營運發展及資金規劃等暫不分配，相關資訊請詳公開資訊觀測站。

(十)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：

		115年1月至3月	114年1月至3月
基本每股盈餘：			
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$**	**119,320**	**67,796**
普通股加權平均流通在外股數		**300,558**	**300,558**
		0.40	**0.23**
稀釋每股盈餘：			
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	**$**	**119,320**	**67,796**
普通股加權平均流通在外股數		300,558	300,558
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工股票酬勞之影響		605	698
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)		**301,163**	**301,256**
稀釋每股盈餘	**$**	**0.40**	**0.23**

(十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	115年1月至3月	114年1月至3月
主要產品：		
房地銷售	$ 1,211,311	303,095
租賃收入	1,306	1,509
合　　計	**$ 1,212,617**	**304,604**

2.合約餘額

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
應收票據	$ 6,900	25,165	-
應收帳款	6,980	6,797	961
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 13,880**	**31,962**	**961**
合約負債－房地銷售	**$ 2,312,630**	**2,417,909**	**2,087,894**

民國一一五年及一一四年一月一日合約負債期初餘額於民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額分別為363,139千元及223,558千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

(十二)員工及董事、監察人酬勞

本公司於民國一一四年六月二十五日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞數額中，應提撥不低於3%為基層員工分派酬勞。員工酬勞得以股票或現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。員工酬勞之給付對象得包括符合董事會所定條件之從屬公司員工。修改前之章程則規定，年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。員工酬勞之給付對象得包括符合董事會所定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為4,385千元及1,660千元，董事酬勞估列金額分別為2,570千元及1,244千元。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之普通股收盤價計算。

本公司民國一一四年度及一一三年度員工酬勞提列金額分別為2,310千元及9,550千元，董事酬勞提列金額分別為1,329千元及7,200千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十三)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
銀行存款利息	$ 112	79
其　　他	35	10
	$ 147	**89**

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
其他利益及損失	**$ 6,697**	**893**

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
利息費用		
銀行借款及公司債	$ 69,033	59,250
租賃負債利息	56	110
財務相關手續費及押金息等	7,101	5,920
小計	76,190	65,280
減：利息資本化	(53,141)	(44,310)
	$ 23,049	**20,970**
資本化利率	**2.73%~2.97%**	**2.51%~2.71%**

(十四)金融工具

除下列所述外，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一一四年度財務報告附註六(十五)。

1.金融工具之種類

金融資產

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
按攤銷後成本衡量之金融資產：			
現金及約當現金	$ 679,610	292,706	371,699
應收票據及帳款淨額	13,880	31,962	961
其他應收款淨額	32,294	24,137	28,005
其他金融資產(含流動及非流動)	1,579,313	1,620,652	1,741,742
存出保證金(帳列其他非流動資產)	7,150	7,150	7,014
合　　計	**$ 2,312,247**	**1,976,607**	**2,149,421**

金融負債

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	$ 8,130,480	7,950,712	7,612,786
應付短期票券	455,900	512,600	497,100
應付票據、應付帳款及其他應付款	777,119	736,731	613,704
租賃負債(含流動及非流動)	9,992	13,026	21,130
應付公司債(含一年內到期部份)	2,090,451	2,340,091	1,998,270
存入保證金(帳列其他流動負債-其他)	4,575	8,345	4,021
合　　計	**$ 11,468,517**	**11,561,505**	**10,747,011**

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融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

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度低。

(3)應收款項之信用風險

本公司之應收票據及應收帳款係按存續期間預期信用損失衡量備抵損失。

本公司其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款等，除資金貸與關聯企業－都會生活開發(股)公司之其他應收款50,000千元，因該公司於民國一〇八年第三季發生跳票一事，評估其信用風險增加，遂按存續期間預期信用損失金額衡量該筆其他應收款之備抵損失外，其餘因本公司持有之金融資產，交易對象及履約他方為具投資等級及以上之金融機構，故均屬信用風險低，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一一四年度財務報告附註四(五))。

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日本公司評估上述金融資產須提列備抵損失金額皆為50,000千元。

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失變動如下：

	12個月預期信用損失	存續期間信用損失－已信用減損	合　計
115年3月31日餘額(即期初餘額)	**$ -**	**50,000**	**50,000**
114年3月31日餘額(即期初餘額)	**$ -**	**50,000**	**50,000**

3.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
115年3月31日							
非衍生金融負債							
租賃負債	$ 9,992	10,045	8,455	1,590	-	-	-
浮動利率工具	8,004,840	8,356,600	1,867,094	1,517,286	712,335	4,259,885	-
固定利率工具	2,771,991	2,914,551	352,765	1,303,242	79,494	1,179,050	-
無附息負債	681,694	681,694	381,874	17,481	3,700	217,632	61,007
	$11,468,517	**11,962,890**	**2,610,188**	**2,839,599**	**795,529**	**5,656,567**	**61,007**
114年12月31日							
非衍生金融負債							
租賃負債	$ 13,026	13,136	6,181	6,955	-	-	-
浮動利率工具	7,950,712	8,318,153	743,495	2,072,790	1,299,400	4,202,468	-
固定利率工具	2,852,691	2,970,888	823,650	1,238,388	17,400	891,450	-
無附息負債	745,076	745,076	429,311	10,000	41,155	210,391	54,219
	$11,561,505	**12,047,253**	**2,002,637**	**3,328,133**	**1,357,955**	**5,304,309**	**54,219**

	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
114年3月31日							
非衍生金融負債							
租賃負債	$ 21,130	21,486	6,087	5,354	10,045	-	-
浮動利率工具	7,612,786	8,073,232	904,780	1,470,376	2,479,693	3,218,383	-
固定利率工具	2,495,370	2,522,892	249,303	1,267,889	1,005,700	-	-
無附息負債	617,725	617,725	384,700	71,356	-	148,664	13,005
	$10,747,011	**11,235,335**	**1,544,870**	**2,814,975**	**3,495,438**	**3,367,047**	**13,005**

本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。

銀行借款及非金融機構融資對本公司而言為重要流動性來源，本公司之借款係以存貨與投資性不動產設定抵押作擔保，請詳附註八。另依據過去經驗，本公司係於融資額度到期前再申請額度展延，並以前述資產做擔保。本公司管理階層隨時監督融資額度使用狀況，並確保借款合約條款之遵循及編製未來之現金收支預測表，預期將不致產生令本公司有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

4.匯率風險：無。

5.利率分析

本公司於報導日受到利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	帳面金額		
	115.3.31	**114.12.31**	**114.3.31**
固定利率工具：			
金融負債	**$ 2,771,991**	**2,852,691**	**2,495,370**
變動利率工具：			
金融資產	$ 2,231,898	1,859,840	2,019,212
金融負債	8,004,840	7,950,712	7,612,786
	$ (5,772,942)	**(6,090,872)**	**(5,593,574)**

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。本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0.5%，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%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之稅後淨利將減少或增加5,773千元及5,594千元，主係因本公司之變動利率之借款及存款。

6.公允價值資訊

(1)非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近於其公允價值，故無須揭露其公允價值資訊。

	115.3.31		114.12.31		114.3.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債：						
應付公司債（含一年內到期）	$ 2,090,451	2,111,880	2,340,091	2,358,836	1,998,270	1,976,938

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

按攤銷後成本衡量之金融負債：若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎；若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

(3)按公允價值衡量之金融工具

本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)。

(十五)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一一四年度財務報告附註六(十六)所揭露者無重大變動。

(十六)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一一四年度財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一一四年度財務報告附註六(十七)。另作為資本管理之項目之彙總量化資料如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
負債總額	$ 13,906,467	14,089,761	12,934,877
減：現金及約當現金	(679,610)	(292,706)	(371,699)
淨負債	13,226,857	13,797,055	12,563,178
權益總額	4,553,683	4,434,363	4,458,075
調整後資本	**$ 17,780,540**	**18,231,418**	**17,021,253**
負債資本比率	**74.39%**	**75.68%**	**73.81%**

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
聯上投資股份有限公司	本公司之董事長與該公司董事長相同
聯上實業股份有限公司	〃
李志明建築師事務所	本公司之總經理與該事務所之負責人相同
都會生活開發股份有限公司	本公司之關聯企業
大好生活股份有限公司	〃
運贊營造股份有限公司	〃
聯立建設有限公司	本公司之董事長與該公司董事長係一親等關係
聯上墾丁股份有限公司	〃
美力營造股份有限公司	本公司之董事為該公司之董事長
楊○○	本公司之董事

(二)其他關係人交易

1.進貨交易

(1)向關係人購買勞務

	115年1月至3月	114年1月至3月
其他關係人－管理費及服務費等	$ 700	700

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

(2)發包工程

關係人類別	工程項目	合約總價(未稅)	進貨(本期計價) 115年1月至3月	進貨(本期計價) 114年1月至3月	累計計價金額 115.3.31	累計計價金額 114.12.31	累計計價金額 114.3.31
其他關係人－美力營造	高雄四維案	$ 223,810	-	19,582	180,546	180,546	140,478
關聯企業－運贊營造	聯上澐朗	3,013,571	145,266	59,689	845,190	699,924	376,162
〃	新洲美77地號	379,667	-	-	-	-	-
		$ 3,393,238	145,266	59,689	845,190	699,924	376,162

上述向關係人進貨係依據本公司規定之詢比議價程序、工程預算等決定工程發包價格，並於合約規定依工程期別逐期計價付款，其交易價格與付款條件與同業間之付款條件無重大差異。

2.應收/付關係人款項

本公司應收/付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	115.3.31	114.12.31	114.3.31
應收票據及帳款	其他關係人：			
	楊○○	$ -	5,425	-
	其他關係人	32	32	32
		$ 32	**5,457**	**32**
其他應收款	其他關係人	**$ 2,591**	**2,591**	**-**
應付票據	其他關係人	**$ 2**	**9**	**36**
應付帳款	其他關係人	$ 18,055	18,055	29,265
應付帳款	關聯企業	48,524	35,569	13,854
		$ 66,579	**53,624**	**43,119**

3.取得有價證券

本公司民國一一四年一月一日至三月三十一日現金增資關係人之明細彙總如下：

114年1月至3月

關係人類別	帳列科目	交易股數(股)	交易標的	增資金額
關聯企業	採用權益法之投資	**2,557,991**	大好生活股份有限公司	**$ 25,580**

4.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
關聯企業－都會生活開發股份有限公司	**$ 50,000**	**50,000**	**50,000**

本公司資金貸與關係人為無擔保放款，依年利率5%按月收取利息，若逾期未還款，民國一〇九年度按年利率10%計息，民國一一〇年一月一日起按年利率20%計息，惟已逾民法第205條規定上限16%，故以16%核計。民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日利息收入分別為5千元及零元。

於民國一〇八年度經評估該公司財務狀況後，提列預期信用減損損失50,000千元。本公司於民國一〇九年七月三日收到臺灣高雄地方民事庭出具本公司與債務人都會生活開發股份有限公司間民國一〇九年度司促字第12464號支付命令事件，已於民國一〇九年六月二十二日確定。復於民國一〇九年十二月十四日取得臺灣士林地方法院之債權憑證。

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日其他應收款皆為零元。

5.向關係人融資

本公司於民國一一二年八月經董事會決議，向其他關係人－聯立建設有限公司申請可循環使用之週轉性資金融資，總額度為639,000千元，本公司提供台北市北投區新洲美段107、108地號之營建用地276,934千元做為質押擔保，並設定767,000千元之第二順位抵押權予該公司，民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日實際借款金額為100,000千元、零元及零元(帳列其他應付款-關係人項下)。

另向關係人融資之明細如下：

115.3.31					
關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率	利息支出	應付利息
聯立建設有限公司	$ 100,000	100,000	5.00%	1,123	-

上述向關係人借款利率與一般租賃公司借款利率相當。

6.租賃

本公司向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂五年期租賃合約，交易條件為每月一號開立支票支付，每年租金為36千元(含稅)。民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日租金費用皆為9千元。

7.其他

(1)其他損益

項　目	關係人類別	115年1月至3月	114年1月至3月
其他營業費用	其他關係人	$ 50	-
〃	關聯企業	26	-
		76	-
其他勞務收入	其他關係人	$ 92	92

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	115年1月至3月	114年1月至3月
短期員工福利	$ 4,676	3,321

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	115.3.31	114.12.31	114.3.31
存貨	金融機構借款及向關係人融資擔保	$ 14,349,579	14,883,667	13,709,799
其他金融資產－流動	價金信託專戶、綠建築擔保、合建保證金及普通公司債擔保等	1,187,998	1,316,743	1,384,281
投資性不動產	金融機構借款	71,159	71,415	72,183
其他金融資產－非流動	普通公司債擔保	391,315	303,909	357,461
		$ 16,000,051	**16,575,734**	**15,523,724**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價格如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	**$ 10,452,080**	**10,438,245**	**10,254,772**
已依約收取金額(未稅)	**$ 2,312,630**	**2,417,909**	**2,087,894**

(二)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
已簽訂之工程合約價款(未稅)	**$ 8,951,316**	**8,959,586**	**9,578,015**
尚未計價金額(未稅)	**$ 4,865,823**	**5,340,757**	**6,573,075**

(三)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
已簽訂之買賣合約總價	**$ 846,780**	**846,780**	**846,780**
尚未支付金額	**$ 608,768**	**608,768**	**608,768**

(四)於民國一一五年三月三十一日，本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而辦理信託登記之個案如下：

項目	受託人	契約起迄日期	信託範圍
北投桃源案	土地銀行	101.04.26~信託目的完成之日止	產權信託
聯上光域	土地銀行	102.07.17~信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
聯上澐朗	土地銀行	107.12.19~信託目的完成之日止	〃
聯上琚川	土地銀行	111.03.17~信託目的完成之日止	〃
北投新洲美77案	土地銀行	111.08.25~信託目的完成之日止	土地信託
台電案	土地銀行	111.12.01~信託目的完成之日止	價金信託

項目	受託人	契約起迄日期	信託範圍
泰山段	中國建經	113.03.29~信託目的完成之日止	土地信託
聯上智科	華南銀行	114.07.25~信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託

(五)本公司於民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日與地主簽訂之合建契約書明細如下：

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
115.3.31				
聯上光域	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	合建分屋	116年
聯上澐朗	李君、林君、張君、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	118年
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	合建分屋	116年
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	〃	未定
聯上琚川	葉君等十八人	新北市三重區仁信段	〃	118年
新店十四張案	陳君等四人	新北市新店區大豐段、中央段等	〃	未定
北投新洲美77案	何君等四人	台北市北投區新洲美段	〃	118年
台南科工案	海悅建設(股)公司、希華建設(股)公司	台南市安南區科工段	共同投資興建	未定
萬華直興段261地號	中國人造纖維(股)公司	台北市萬華區直興段	合建分屋	〃
泰山段	李君等七人	新北市泰山區泰山段二小段	〃	〃
泰山段	李君等二人	新北市泰山區泰山段二小段	〃	〃
塭仔圳二區建國段	章君	新北市新莊區建國段	〃	〃
三重區五谷王段	中國人造纖維(股)公司	新北市三重區五谷王一小段	〃	〃
桃園新民老街都更案	桃園市政府	桃園市桃園區桃園段	〃	〃
五股商辦都更案	永森化工(股)公司	新北市五股區御史段、陸光段	〃	〃

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.12.31				
聯上光域	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	合建分屋	116年
聯上澐朗	李君、林君、張君、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	118年
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	合建分屋	116年
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	〃	未定

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.12.31				
聯上琚川	葉君等十八人	新北市三重區仁信段	合建分屋	118年
新店十四張案	陳君等四人	新北市新店區大豐段、中央段等	〃	未定
北投新洲美77案	何君等四人	台北市北投區新洲美段	〃	118年
台南科工案	海悅建設(股)公司、希華建設(股)公司	台南市安南區科工段	共同投資興建	未定
萬華直興段261地號	中國人造纖維(股)公司	台北市萬華區直興段	合建分屋	〃
泰山段	李君等七人	新北市泰山區泰山段二小段	〃	〃
泰山段	李君等二人	新北市泰山區泰山段二小段	〃	〃
塭仔圳二區建國段	章君	新北市新莊區建國段	〃	〃
三重區五谷王段	中國人造纖維(股)公司	新北市三重區五谷王一小段	合建分屋	〃
桃園新民老街都更案	桃園市政府	桃園市桃園區桃園段	〃	〃
五股商辦都更案	永森化工(股)公司	新北市五股區御史段、陸光段	〃	〃

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.3.31				
聯上光域	呂君等十人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	116年
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	〃	114年
聯上澐朗	李君、林君、張君、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	117年
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	合建分屋	116年
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	〃	未定
聯上琚川	葉君等十八人	新北市三重區仁信段	〃	117年
新店十四張案	陳君等四人	新北市新店區大豐段、中央段等	〃	未定
北投新洲美77案	何君等四人	台北市北投區新洲美段	〃	〃
台南科工案	海悅建設(股)公司、希華建設(股)公司	台南市安南區科工段	共同投資興建	〃

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.3.31				
萬華直興段261地號	中國人造纖維(股)公司	台北市萬華區直興段	合建分屋	未定
泰山段	李君等七人	新北市泰山區泰山段二小段	〃	〃
泰山段	李君等二人	新北市泰山區泰山段二小段	〃	〃
塭仔圳二區建國段	章君	新北市新莊區建國段	〃	〃
三重區五谷王段	中國人造纖維(股)公司	新北市三重區五谷王一小段	〃	〃

(六)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	115.3.31	114.12.31	114.3.31
存入保證票據	發包工程及設備採購等	$ 832,797	832,748	859,313
存出保證票據	購置營建用地及融資額度	$ 681,570	42,570	42,570

(七)○○不動產有限公司(簡稱原告)於民國一○五年九月十二日經桃園地院向本公司求償約計1.06億元及自民國一○五年八月十五日翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。緣因本公司擬於坐落桃園市大園區五塊厝段下埔小段等11筆土地上興建房屋預售，原告主動提出包銷計畫，興建接待中心並提出銷售企劃建議等，期間所支付之所有費用約計1.06億元。本公司於民國一○五年十月十一日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，原告雖主張本公司委任其代銷及代墊相關費用，請求償還所代墊之相關費用，但因雙方沒有書面委任契約及任何往來文件記載墊付情事，本案於民國一○九年七月六日宣判，原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告負擔，惟原告已提出上訴聲請，臺灣高等法院審理中，依律師意見表示無重大影響本公司財務之情事。

(八)本公司於民國一一三年二月七日向士林地院民事庭就北投桃源案之地主王治民等七人提出返還價金25,414千元等事件之起訴狀，於民國一一四年十二月三十一日本公司評估該款項提列4,000千元之減損損失，截至民國一一五年三月三十一日與其中四人達成和解，且地主之土地亦於土地銀行信託管理中，無重大影響本公司財務之情事。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一五年五月六日經董事會決議擬發行總額不超過1,300,000千元之有擔保普通公司債，用以償還金融機構借款及充實營運資金，發行期間為不超過五年，利率依定價時市場狀況訂定。

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	115年1月至3月			114年1月至3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	-	16,688	16,688	-	9,834	9,834
勞健保費用	-	779	779	-	950	950
退休金費用	-	418	418	-	416	416
其他員工福利費用	-	917	917	-	473	473
折舊費用	256	3,225	3,481	256	3,569	3,825
攤銷費用	-	30	30	-	30	30

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一五年一月一日至三月三十一日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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	本公司	都會生活開發(股)公司	其他應收款	是	50,000	50,000	50,000	20%(註)	2	-	營運週轉	50,000	-	-	455,368	910,737

(註)雙方約定20%，惟已逾民法第205條規定上限16%，故以16%核計。

註1：資金貸與性質如下：

(1)有業務往來者。

(2)有短期融通資金之必要者。

註2：公司資金貸與作業對資金貸放總額與個別對象之限額訂定額度如下：

一、本公司總貸與金額以不超過本公司淨值百分之四十為限。

二、公司間或行號間有短期融通資金之必要而將資金貸與他人之總額，以不超過本公司淨值的百分之二十為限，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之十為限。

三、與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額及總貸放金額以不超過雙方間業務往來金額為限，且總貸放金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。所稱業務往來金額係指雙方間最近一會計年度進貨或銷貨之金額孰高者為限。

四、本公司或其子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過本公司或其子公司最近期財務報表淨值百分之十。

註3：本公司於民國一〇八年一月資金貸與都會生活開發(股)公司，因該公司財務困難，逾期尚未還款，目前無財產可供查扣，本公司將每年檢視該公司資產情形，並持續協商還款，另有關利息收入基於收入保守穩建原則，將於實際收現時始認列利息收入，其餘說明請詳附註七。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。

4.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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	運贊營造	關聯企業	進貨	145,266	26 %	依合約逐期付款	-	無顯著不同	(48,524)	(9) %	

5.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。

6.母子公司間業務關係及重大交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一五年一月一日至三月三十一日本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：股數千股/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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
本公司	都會生活開發(股)公司	台灣	餐飲及旅館業	214,936	214,936	10,459	26.43 %	-	18,824	-	
本公司	大好生活(股)公司	台灣	高雄市凹子底地區BOT案之興建及營運	138,546	138,546	13,855	15.57 %	133,877	(1,080)	(168)	
本公司	運贊營造(股)公司	台灣	營造及住宅、大樓開發	15,000	15,000	3,000	30.00 %	9,883	4,336	(898)	

註：都會生活開發(股)公司民國一一五年及一一四年三月三十一日淨值均已為負值，本公司對其無法定義務、推定義務，故採用權益之投資餘額認列至零為限。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

本公司之應報導部門係營建專業單位，主要經營住宅及大樓開發租售、不動產買賣及電腦設備安裝等業務，另，部門損益、部門資產及部門負債資訊與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。