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三季

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	9～10
(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	10～20
(七)關係人交易	20～23
(八)質押之資產	23
(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	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

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九月三十日之資產負債表，與民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之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九月三十日採用權益法之投資分別為160,911千元及119,987千元，暨民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別為(777)千元、(856)千元、(3,199)千元及(2,451)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九月三十日之財務狀況，與民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

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 十一 月 十一 日

聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

		115.9.30		114.12.31		114.9.30				115.9.30		114.12.31		114.9.30	
	資　產	金　額	%	金　額	%	金　額	%		負債及權益	金　額	%	金　額	%	金　額	%
	流動資產：								**流動負債：**						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 467,373	3	292,706	2	551,143	3	2102	短期借款(附註六(四))	$ 8,750,057	46	7,950,712	43	8,172,013	43
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(十一)及七)	2,367	-	31,962	-	1,261	-	2111	應付短期票券(附註六(四))	373,800	2	512,600	3	512,600	3
1200	其他應收款(附註六(十四)、七及九)	244,954	1	24,137	-	28,005	-	2130	合約負債－流動(附註六(十一)及九)	2,606,578	13	2,417,909	13	2,244,711	12
1320	存貨(建設業適用)(附註六(二)、七及八)	15,758,605	82	15,378,727	83	15,224,630	82	2150	應付票據(附註七)	13,348	-	10,844	-	16,975	-
1410	預付款項	196,399	1	216,698	1	188,005	1	2170	應付帳款(附註六(五)及七)	508,618	3	589,978	3	546,428	3
1476	其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	997,715	5	1,316,743	7	1,252,502	7	2200	其他應付款	140,609	1	135,909	1	105,195	1
1479	其他流動資產－其他	226,740	1	234,876	1	218,164	1	2220	其他應付款－關係人(附註七)	50,000	-	-	-	-	-
1480	取得合約之增額成本－流動	559,969	3	482,461	3	481,195	3	2230	本期所得稅負債	17,372	-	21,989	-	14,492	-
		18,454,122	96	17,978,310	97	17,944,905	97	2280	租賃負債－流動	1,589	-	13,026	-	13,633	-
	非流動資產：							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))	699,971	4	1,499,393	7	1,299,656	7
1550	採用權益法之投資(附註七)	160,911	1	144,826	1	119,987	1								
1600	不動產、廠房及設備	3,997	-	1,675	-	2,143	-	2399	其他流動負債－其他	50,049	-	96,703	1	55,422	-
1755	使用權資產	2,124	-	10,310	-	13,341	-			13,211,991	69	13,249,063	71	12,981,125	69
1760	投資性不動產淨額(附註八)	75,208	-	75,976	-	76,232	-		**非流動負債：**						
1975	淨確定福利資產－非流動	1,968	-	1,968	-	1,451	-	2530	應付公司債(附註六(六))	1,390,552	7	840,698	5	1,192,713	7
1980	其他金融資產－非流動(附註六(三)及八)	498,815	3	303,909	2	431,725	2	2580	租賃負債－非流動	-	-	-	-	1,589	-
1990	其他非流動資產－其他	4,170	-	7,150	-	7,150	-			1,390,552	7	840,698	5	1,194,302	7
		747,193	4	545,814	3	652,029	3		**負債總計**	14,602,543	76	14,089,761	76	14,175,427	76
									權益(附註六(九))：						
								3110	普通股股本	3,005,579	16	3,005,579	16	3,005,579	16
								3200	資本公積	564,882	3	564,882	3	564,882	3
								3300	保留盈餘	1,028,311	5	863,902	5	851,046	5
									權益總計	4,598,772	24	4,434,363	24	4,421,507	24
	資產總計	$ 19,201,315	100	18,524,124	100	18,596,934	100		**負債及權益總計**	$ 19,201,315	100	18,524,124	100	18,596,934	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七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		115年7月至9月		114年7月至9月		115年1月至9月		114年1月至9月	
		金　額	%	金　額	%	金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十一))	$ 59,074	100	164,348	100	1,524,022	100	597,155	100
5000	營業成本(附註六(二)及七)	35,310	60	114,667	70	1,166,699	77	386,446	65
	營業毛利	23,764	40	49,681	30	357,323	23	210,709	35
	營業費用(附註六(七)、(十二)及七)：								
6100	推銷費用	3,402	6	7,860	5	72,017	5	28,187	5
6200	管理費用	23,111	39	27,880	17	74,756	5	68,103	11
		26,513	45	35,740	22	146,773	10	96,290	16
	營業淨利	(2,749)	(5)	13,941	8	210,550	13	114,419	19
	營業外收入及支出：								
7100	利息收入(附註六(十三)及七)	246	-	164	-	7,945	1	7,725	1
7020	其他利益及損失(附註(十三)及七)	62,004	105	230	-	68,864	5	2,033	-
7050	財務成本(附註六(十三)及七)	(25,571)	(43)	(23,731)	(14)	(86,950)	(6)	(65,220)	(11)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(777)	(1)	(856)	-	(3,199)	-	(2,451)	-
		35,902	61	(24,193)	(14)	(13,340)	-	(57,913)	(10)
7900	稅前淨利(損)	33,153	56	(10,252)	(6)	197,210	13	56,506	9
7950	減：所得稅費用(附註六(八))	(7,366)	(12)	4,460	3	32,801	2	25,278	4
8200	本期淨利(損)	40,519	68	(14,712)	(9)	164,409	11	31,228	5
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	**$ 40,519**	**68**	**(14,712)**	**(9)**	**164,409**	**11**	**31,228**	**5**
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(十))	**$**	**0.13**		**(0.05)**		**0.55**		**0.10**
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)(附註六(十))	**$**	**0.13**		**(0.05)**		**0.55**		**0.10**

(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九月三十日

單位：新台幣千元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			權益總計
			法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	
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	-	-	-	31,228	31,228	31,228
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	31,228	31,228	31,228
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	31,486	(31,486)	-	-
民國一一四年九月三十日餘額	**$ 3,005,579**	**564,882**	**271,469**	**579,577**	**851,046**	**4,421,507**
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	-	-	-	164,409	164,409	164,409
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	164,409	164,409	164,409
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	4,408	(4,408)	-	-
民國一一五年九月三十日餘額	**$ 3,005,579**	**564,882**	**275,877**	**752,434**	**1,028,311**	**4,598,772**

(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九月三十日

單位：新台幣千元

	115年1月至9月	114年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 197,210	56,506
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,612	11,376
攤銷費用	90	90
利息費用	86,950	65,220
利息收入	(7,945)	(7,725)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	3,199	2,451
其他收入	(50,051)	-
收益費損項目合計	41,855	71,412
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	29,595	13,649
其他應收款	(50,184)	-
存貨	(353,407)	(1,291,914)
預付款項	15,903	(75,695)
其他金融資產—流動	95,793	228,279
其他流動資產	8,136	2,691
取得合約之增額成本	(77,508)	33,564
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(331,672)	(1,089,426)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	188,669	25,288
應付票據	2,504	(6,497)
應付帳款	(81,360)	86,523
其他應付款	(2,419)	(82,944)
其他流動負債	(46,654)	16,569
與營業活動相關之負債之淨變動合計	60,740	38,939
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(270,932)	(1,050,487)
調整項目合計	(229,077)	(979,075)
營運產生之現金流出	(31,867)	(922,569)
收取之利息	7,945	7,725
支付之利息	(223,787)	(194,842)
支付之所得稅	(37,418)	(72,312)
營業活動之淨現金流出	(285,127)	(1,181,998)

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九月三十日

單位:新台幣千元

	115年1月至9月	114年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(19,284)	(25,580)
取得不動產、廠房及設備	(2,980)	-
其他金融資產-流動及非流動減少(增加)	28,329	(182,975)
其他非流動資產減少(增加)	2,980	(136)
投資活動之淨現金流入(流出)	9,045	(208,691)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	994,545	1,184,420
短期借款減少	(196,539)	(239,956)
應付短期票券(減少)增加	(138,800)	15,500
發行公司債	550,000	500,000
償還公司債	(800,000)	-
其他應付款－關係人增加	100,000	-
其他應付款－關係人減少	(50,000)	-
租賃本金償還	(8,457)	(8,841)
籌資活動之淨現金流入	450,749	1,451,123
本期現金及約當現金增加數	174,667	60,434
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	**$ 467,373**	**551,143**

(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

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十一月十一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)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一六年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 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」

本公司預計自民國一一七年一月一日起開始適用下列新發布及新修正之國際財務報導準則會計準則：

1.國際財務報導準則第十八號「財務報表中之表達與揭露」

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。以下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。

國際會計準則第七號「現金流量表」已配合新準則修訂，要求公司採用間接法編製來自營業活動之現金流量時，應以新定義之「營業損益」小計為起始點。由於採用新的起始點，部分納入調節的調整項目將有所變動。此外，該配套修訂亦對利息及股利之現金收付分類提供具體指引。

本公司現正持續評估初次適用該準則對財務報告之影響。

2.國際會計準則第二十八號之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項」

本公司評估適用此新修正準則將不致對財務報告造成重大影響。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列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二十號「管制資產及管制負債」

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，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

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
庫存現金及零用金	$ 355	519	421
活期存款	466,207	267,175	550,302
支票存款	811	5,062	420
約當現金	-	19,950	-
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 467,373**	**292,706**	**551,143**

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

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
預付土地款	$ 198,520	322,082	322,082
營建用地	3,913,993	3,913,993	3,919,621
在建房地	11,136,210	9,490,239	10,288,073
待售房地	509,882	1,652,413	694,854
	$ 15,758,605	**15,378,727**	**15,224,630**
預期超過十二個月以後回收	**$ 13,643,942**	**13,726,314**	**14,529,776**

1.民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日認列為銷貨成本之存貨成本分別為35,054千元、114,411千元、1,165,931千元及385,678千元。

2.民國一一五年及一一四年七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。

3.民國一一五年九月三十日、一一四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，請詳附註七及八。

(三)其他金融資產

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
流動：			
預售屋價金信託專戶	$ 577,252	673,877	721,224
普通公司債及借款擔保保證金	359,950	593,805	463,142
合建保證金	17,569	24,963	34,148
借款備償戶	10,620	-	-
其　　他	32,324	24,098	33,988
	$ 997,715	**1,316,743**	**1,252,502**
非流動：			
普通公司債擔保保證金	**$ 498,815**	**303,909**	**431,725**

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日，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

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
擔保借款	$ 8,604,850	7,950,712	8,172,013
無擔保借款	145,207	-	-
應付短期票券	373,800	512,600	512,600
合計	**$ 9,123,857**	**8,463,312**	**8,684,613**
尚未使用額度	**$ 695,909**	**679,042**	**650,817**
利率區間	**2.01%~4.748%**	**2.32%~3.5%**	**2.32%~3.50%**

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九月三十日新增金額分別為994,545千元及1,184,420千元，償還金額分別為196,539千元及239,956千元；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借款之擔保情形，請詳附註八。

(五)應付帳款

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
應付工程款	$ 507,956	561,974	545,766
應付購地款及其他	662	28,004	662
合　　計	**$ 508,618**	**589,978**	**546,428**

(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：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
有擔保普通公司債	$ 2,090,523	2,340,091	2,492,369
減：一年內到期部份	(699,971)	(1,499,393)	(1,299,656)
有擔保普通公司債	**$ 1,390,552**	**840,698**	**1,192,713**

2.(1)本公司於民國一一五年一月十二日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。

(2)本公司於民國一一五年六月二十三日發行有擔保普通公司債300,000千元，票面利率為2.07%，每年付息一次，發行期間五年，自發行日起屆滿三年償還發行總額百分之二十、屆滿第四年償還百分之三十及屆滿第五年償還百分之五十。

(3)本公司於民國一一五年一月一日至九月三十日償還民國一〇九年第二次發行普通股公司債500,000千元及民國一一〇年第一次發行普通股公司債300,000千元。

(4)民國一一四年一月一日至九月三十日間發行有擔保普通公司債500,000千元，票面利率為2.15%，每年付息一次，發行五年，到期一次還本。

3.應付公司債之擔保品

本公司以資產設定抵押供應付公司債之擔保情形，請詳附註八。

(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7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
管理費用	**$ 16**	**15**	**47**	**46**

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7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
管理費用	**$ 452**	**446**	**1,275**	**1,276**

(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7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
當期所得稅費用				
當期產生	$ (7,366)	800	21,633	3,212
未分配盈餘加徵5%	-	-	1,983	14,169
土地增值稅	-	3,660	9,672	6,418
調整前期之當期所得稅	-	-	(487)	1,479
繼續營業單位之所得稅費用	**$ (7,366)**	**4,460**	**32,801**	**25,278**

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：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
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。

(5)盈餘分配

本公司分別於民國一一五年六月二十三日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(虧損)

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘(虧損)之計算如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
基本每股盈餘(虧損)：				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	**$ 40,519**	**(14,712)**	**164,409**	**31,228**
普通股加權平均流通在外股數	**300,558**	**300,558**	**300,558**	**300,558**
	$ 0.13	**(0.05)**	**0.55**	**0.10**
稀釋每股盈餘(虧損)：				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(稀釋)	**$ 40,519**	**(14,712)**	**164,409**	**31,228**
普通股加權平均流通在外股數	300,558	300,558	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	549	136	606	320
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	**301,107**	**300,694**	**301,164**	**300,878**
稀釋每股盈餘(虧損)	**$ 0.13**	**(0.05)**	**0.55**	**0.10**

(十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
主要產品：				
房地銷售	$ 57,689	162,620	1,519,986	592,310
租賃收入	1,385	1,728	4,036	4,845
合　　計	**$ 59,074**	**164,348**	**1,524,022**	**597,155**

2.合約餘額

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
應收票據	$ -	25,165	-
應收帳款	2,367	6,797	1,261
減：備抵損失	-	-	-
合　　計	**$ 2,367**	**31,962**	**1,261**
合約負債－房地銷售	**$ 2,606,578**	**2,417,909**	**2,244,711**

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七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為430千元、零元、368,907千元及226,028千元。

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七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為1,376千元、(98)千元、6,173千元及1,510千元，董事酬勞估列金額分別為806千元、(73)千元、3,618千元及1,133千元。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7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
銀行存款利息	$ 236	128	7,863	7,654
其　　他	10	36	82	71
	$ 246	**164**	**7,945**	**7,725**

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
地主違約收入	$ 47,071	-	47,071	-
應付帳款逾期轉列收入	9,034	-	15,604	-
消費者退戶違約收入	3,048	-	3,048	-
租賃修改利益	2,980	-	2,980	-
其他利益及損失	(129)	230	161	2,033
	$ 62,004	**230**	**68,864**	**2,033**

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
利息費用				
銀行借款、資金融通息及公司債	$ 75,936	65,302	216,085	185,937
租賃負債利息	10	82	108	288
財務相關手續費及押金息等	7,064	7,771	20,790	20,228
其　　他	-	1,951	-	1,951
小計	83,010	75,106	236,983	208,404
減：利息資本化	(57,439)	(51,375)	(150,033)	(143,184)
	$ 25,571	**23,731**	**86,950**	**65,220**
資本化利率	**2.94%~3.03%**	**2.66%~2.7%**	**2.73%~3.03%**	**2.51%~2.74%**

(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

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
按攤銷後成本衡量之金融資產：			
現金及約當現金	$ 467,373	292,706	551,143
應收票據及帳款淨額	2,367	31,962	1,261
其他應收款淨額	244,954	24,137	28,005
其他金融資產(含流動及非流動)	1,496,530	1,620,652	1,684,227
存出保證金(帳列其他非流動資產)	4,170	7,150	7,150
合　　計	**$ 2,215,394**	**1,976,607**	**2,271,786**

金融負債

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	$ 8,750,057	7,950,712	8,172,013
應付短期票券	373,800	512,600	512,600
應付票據、應付帳款及其他應付款	712,575	736,731	668,598
租賃負債(含流動及非流動)	1,589	13,026	15,222
應付公司債(含一年內到期部份)	2,090,523	2,340,091	2,492,369
存入保證金(帳列其他流動負債-其他)	3,215	8,345	1,215
合　　計	**$ 11,931,759**	**11,561,505**	**11,862,017**

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))。

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十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九月三十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9月30日餘額(即期初餘額)	$ -	50,000	50,000
114年9月30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9月30日							
非衍生金融負債							
租賃負債	$ 1,589	1,590	1,590	-	-	-	-
浮動利率工具	8,604,850	9,130,028	1,782,719	153,615	4,304,699	2,888,995	-
固定利率工具	2,659,530	2,809,963	1,181,320	67,328	91,482	1,469,833	-
無附息負債	665,790	665,790	326,570	17,414	23,322	214,229	84,255
	$11,931,759	**12,607,371**	**3,292,199**	**238,357**	**4,419,503**	**4,573,057**	**84,255**
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**
114年9月30日							
非衍生金融負債							
租賃負債	$ 15,222	15,400	5,354	8,456	1,590	-	-
浮動利率工具	8,172,013	8,608,332	670,680	1,957,168	1,841,241	4,139,243	-
固定利率工具	3,004,969	3,091,334	1,247,058	597,286	714,740	532,250	-
無附息負債	669,813	669,813	389,423	39,932	-	199,810	40,648
	$11,862,017	**12,384,879**	**2,312,515**	**2,602,842**	**2,557,571**	**4,871,303**	**40,648**

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		
	115.9.30	**114.12.31**	**114.9.30**
固定利率工具：			
金融負債	**$ 2,659,530**	**2,852,691**	**3,004,969**
變動利率工具：			
金融資產	$ 1,934,011	1,859,840	2,197,357
金融負債	8,604,850	7,950,712	8,172,013
	$ (6,670,839)	**(6,090,872)**	**(5,974,656)**

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九月三十日之稅後淨利將減少或增加20,013千元及17,924千元，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。

	115.9.30		**114.12.31**		**114.9.30**	
	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）	$ 2,090,523	2,097,397	2,340,091	2,358,836	2,492,369	2,498,514

(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：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
負債總額	$ 14,602,543	14,089,761	14,175,427
減：現金及約當現金	(467,373)	(292,706)	(551,143)
淨負債	14,135,170	13,797,055	13,624,284
權益總額	4,598,772	4,434,363	4,421,507
調整後資本	**$ 18,733,942**	**18,231,418**	**18,045,791**
負債資本比率	**75.45%**	**75.68%**	**75.50%**

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
蘇永義	本公司之董事長
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7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
其他關係人－管理費及服務費等	$ 700	700	2,100	2,100

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

			進貨(本期計價)				累計計價金額		
關係人類別	工程項目	合約總價(未稅)	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月	115.9.30	114.12.31	114.9.30
其他關係人－美力營造	高雄四維案	$ 223,810	7,208	22,553	7,208	59,650	187,754	180,546	180,546
關聯企業－運賢營造	聯上濛朗	2,983,571	188,069	92,229	492,518	277,582	1,192,442	699,924	594,055
關聯企業－運賢營造	新圳美77地號	379,667	-	-	-	-	-	-	-
		$ 3,363,238	195,277	114,782	492,518	277,582	1,192,442	699,924	594,055

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	115.9.30	114.12.31	114.9.30
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—聯上實業	$ 95,668	2,591	2,591
	其他關係人—蘇永義	79,910	-	-
		$ 175,578	2,591	2,591
應付票據	其他關係人	$ 1	9	1

帳列項目	關係人類別	115.9.30	114.12.31	114.9.30
應付帳款	其他關係人	$ 23,192	18,055	31,749
應付帳款	關聯企業—運贊營造	66,796	35,569	37,572
		$ 89,988	**53,624**	**69,321**

3.取得有價證券

本公司民國一一五年及一一四年一月一日至九月三十日現金增資關係人之明細彙總如下：

115年1月至9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	**1,928,400**	大好生活股份有限公司	**$ 19,284**

114年1月至9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：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
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七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日利息收入分別為零元、26千元、5千元及41千元。

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。

民國一一五年九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十日其他應收款皆為零元。

5.向關係人融資(帳列其他應付款—關係人)

向關係人融資之明細如下：

115.9.30				利息支出		
關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率	115年7月至9月	115年1月至9月	應付利息
聯立建設有限公司	**$ 100,000**	**50,000**	**5%**	**$ 972**	**3,342**	**-**

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，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七月一日至九月三十日及一一五年及一一四年一月一日至九月三十日租金費用為9千元、10千元、26千元及27千元。

7.其他

(1)其他損益

項　目	關係人類別	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
其他營業費用	其他關係人	$ -	376	427	376
〃	關聯企業	-	12	26	12
		$ -	**388**	**453**	**388**
其他勞務收入	其他關係人	**$ 26**	**91**	**210**	**275**

(2)本公司與聯上實業(股)公司臺南市第091期溪心自辦市地重劃區重劃會契約履約事件請詳附註九(九)。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	115年7月至9月	114年7月至9月	115年1月至9月	114年1月至9月
短期員工福利	**$ 2,863**	**1,958**	**9,671**	**7,271**

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	115.9.30	114.12.31	114.9.30
存貨	金融機構借款及向關係人融資擔保	$ 15,258,777	14,883,667	14,706,881
其他金融資產－流動	價金信託專戶、綠建築擔保、合建保證金、普通公司債擔保及借款擔保等	997,715	1,316,743	1,252,502
投資性不動產	金融機構借款	70,646	71,415	71,671
其他金融資產－非流動	普通公司債擔保	498,815	303,909	431,725
		$ 16,825,953	**16,575,734**	**16,462,779**

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：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	$ 11,968,814	10,438,245	10,286,358
已依約收取金額(未稅)	$ 2,606,578	2,417,909	2,244,711

(二)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
已簽訂之工程合約價款(未稅)	$ 8,921,316	8,959,586	9,578,015
尚未計價金額(未稅)	$ 3,904,485	5,340,757	5,519,512

(三)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	115.9.30	114.12.31	114.9.30
已簽訂之買賣合約總價	$ 228,900	846,780	846,780
尚未支付金額	$ 114,450	608,768	608,768

(四)於民國一一五年九月三十日，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	〃
聯上和煦	土地銀行	111.08.25~信託目的完成之日止	〃
台電案	土地銀行	111.12.01~信託目的完成之日止	價金信託
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九月三十日、一一四年十二月三十一日及九月三十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
115.9.30				
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	115年
聯上光域	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	〃	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
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
聯上和煦	何君等四人	台北市北投區新洲美段	〃	118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
115.9.30				
新店十四張案	陳君等四人	新北市新店區大豐段、中央段等	合建分屋	未定
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	〃
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	權利變換	〃
土城廠辦案	伍聯紙器(股)公司等三法人	新北市土城區沛坡段	合建分屋/權利變換	〃

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.12.31				
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
聯上光域	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	〃	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
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
聯上和煦	何君等四人	台北市北投區新洲美段	〃	118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
新店十四張案	陳君等四人	新北市新店區大豐段、中央段等	〃	〃
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	〃
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	〃	〃

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.12.31				
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	未定
桃園新民老街都更案	桃園市政府	桃園市桃園區桃園段	權利變換	〃
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	合建分屋	〃

工程名稱	地主	地　　號	合建性質	預計完工年度
114.9.30				
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	合建分屋	114年
聯上光域	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	〃	116年
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	〃	116年
聯上琚川	葉君等十八人	新北市三重區仁信段	〃	117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
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	合建分屋	未定
新店十四張案	陳君等四人	新北市新店區大豐段、中央段等	〃	〃
聯上和煦	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	〃
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	〃	〃
桃園新民老街都案	桃園市政府	桃園市桃園區桃園段	權利變換	〃
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	合建分屋	〃

(六)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	115.9.30	114.12.31	114.9.30
存入保證票據	發包工程及設備採購等	**$ 591,340**	**832,748**	**832,295**
存出保證票據	購置營建用地及融資額度	**$ 142,570**	**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，截至民國一一五年九月三十日與七人達成和解，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。

(九)本公司因臺南市第091期溪心自辦市地重劃區重劃會就契約履約事件已於民國一一五年五月五日參加臺灣臺南地方法院之訴訟，並於民國一一五年八月二十五日經臺灣臺南地方法院通知原告已撤回訴訟。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

(一)本公司興建中之建案「聯上澐朗」於民國一一五年十月三日發生火災事故，經主管機關要求暫停施工並進行安全鑑定，截至民國一一五年十一月十一日止，尚未核准復工。本建案係由承造人依承攬契約負責興建，相關災害損失依契約約定由承造人負擔，且已投保相關營造綜合保險，經評估本次火災事件對本公司之財務及業務無重大影響。

(二)本公司於民國一一五年十月十二日按面額發行民國一一五年度第三次有擔保普通公司債600,000千元，面額1,000千元，票面利率2.55%，發行期間五年，到期時一次還本。

(三)本公司於民國一一五年十月二十九日按面額發行民國一一五年度第四次有擔保普通公司債300,000千元，面額1,000千元，並分為甲券100,000千元及乙券200,000千元，票面利率2.55%，發行期間五年，到期時一次還本。

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7月至9月			114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	-	12,439	12,439	-	9,416	9,416
勞健保費用	-	918	918	-	993	993
退休金費用	-	468	468	-	461	461
其他員工福利費用	-	381	381	-	447	447
折舊費用	256	2,396	2,652	256	3,507	3,763
攤銷費用	-	30	30	-	30	30
功能別 / 性質別	115年1月至9月			114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	-	39,484	39,484	-	29,479	29,479
勞健保費用	-	2,690	2,690	-	2,781	2,781
退休金費用	-	1,322	1,322	-	1,322	1,322
其他員工福利費用	-	1,746	1,746	-	1,309	1,309
折舊費用	768	8,844	9,612	768	10,608	11,376
攤銷費用	-	90	90	-	90	90

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九月三十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	-	-	459,877	919,754

(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	492,518	35 %	依合約逐期付款	-	無顯著不同	(66,796)	(13) %	

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九月三十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 %	-	(18,760)	-	
本公司	大好生活(股)公司	台灣	高雄市四子底地區BOT案之興建及營運	157,830	138,546	15,783	15.78 %	152,042	(7,405)	(1,286)	
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 %	8,869	20,808	(1,913)	

註：都會生活開發(股)公司民國一一五年及一一四年九月三十日淨值均已為負值，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。