

股票代號：4113

聯上實業股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國109及108年度第3季

地址：高雄市左營區富國路185號17樓之2

電話：(07) 557-5242

聯上實業股份有限公司
民國 109 及 108 年度第 3 季

財務報告目錄

項	目	頁	次
一、封面			
二、目錄			
三、會計師核閱報告		1	
四、資產負債表		2~3	
五、綜合損益表		4	
六、權益變動表		5	
七、現金流量表		6~7	
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	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		9	
(六)重要會計項目之說明		9~22	
(七)關係人交易		22~23	
(八)質抵押之資產		24	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		24	
(十)重大之災害損失		24	
(十一)重大之期後事項		24	
(十二)其他		24	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		24~25	
2. 轉投資事業相關資訊		25	
3. 大陸投資資訊		25	
4. 主要股東資訊		25	
(十四)部門資訊		25~26	

會計師核閱報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

前言

聯上實業股份有限公司民國 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產負債表、暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註（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暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱財務報表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

如財務報表附註六(四)所述，聯上實業股份有限公司民國 109 年及 108 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為新台幣 0 仟元及 145,591 仟元，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之採用權益法認列之關聯企業及合資(損)益之份額分別為新台幣 0 仟元、(13,652)仟元及 0 仟元、(36,398)仟元，及財務報表附註十三揭露事項所述轉投資事業之相關資訊，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列與揭露。

保留結論

依本會計師核閱結果，除上段所述採用權益法之投資之財務報表與所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對第一段所述財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達聯上實業股份有限公司民國 109 年及 108 年 9 月 30 日之財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之財務績效及現金流量之情事。

廣信益群聯合會計師事務所

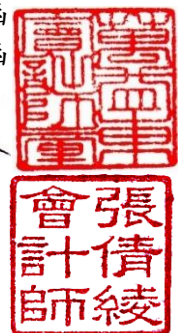
主管機關核准文號：

金管證審字第 1050028831 號函

金管證審字第 1070305454 號函

會計師：萬益東

會計師：張倩綾



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

中華民國 109 年 11 月 6 日



聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 109 年 9 月 30 日暨民國 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

(民國 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資產	109 年 9 月 30 日 (經核閱)		108 年 12 月 31 日 (經查核)		108 年 9 月 30 日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 96,239	1	\$ 287,002	3	\$ 121,588	1
1150 應收票據淨額(附註六(二))	—	—	970	—	1,110	—
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	846	—	113	—	9,421	—
1200 其他應收款(附註六(二))	91	—	418	—	203	—
1220 本期所得稅資產	68	—	39	—	30	—
1320 存貨(附註六(三)、七及八)	9,585,350	83	7,573,523	85	7,356,527	88
1410 預付款項(附註七)	80,635	1	60,418	—	49,526	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	861,493	7	357,672	4	282,847	3
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十四))	415,639	4	266,383	3	168,275	2
1479 其他流動資產-其他	4,251	—	2,359	—	6,419	—
11XX 流動資產總計	11,044,612	96	8,548,897	95	7,995,946	95
非流動資產						
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	—	—	—	—	145,591	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五))	6,492	—	1,034	—	1,251	—
1755 使用權資產(附註六(六)及七)	62,789	—	4,769	—	5,361	—
1760 投資性不動產淨額(附註六(七))	—	—	3,522	—	3,552	—
1920 存出保證金(附註七)	4,291	—	3,582	—	5,454	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	430,163	4	405,666	5	203,237	3
15XX 非流動資產總計	503,735	4	418,573	5	364,446	5
1XXX 資產總計	\$ 11,548,347	100	\$ 8,967,470	100	\$ 8,360,392	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	109年9月30日 (經核閱)		108年12月31日 (經查核)		108年9月30日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動負債						
2100 短期借款(附註六(八)及八)	\$ 5,188,840	45	\$ 3,157,940	35	\$ 3,354,970	40
2110 應付短期票券(附註六(九)及八)	219,879	2	149,959	2	49,997	1
2131 預收貨款(附註六(十四))	1,281,273	12	842,140	10	540,260	7
2150 應付票據(附註六(十一))	31,941	—	28,532	—	12,799	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	52,324	—	37,662	—	30,192	—
2170 應付帳款(附註六(十一))	—	—	2,990	—	800	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	55,987	—	51,814	1	28,137	—
2200 其他應付款(附註六(十一))	86,932	1	99,710	1	57,212	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	102,812	1	59,483	1	57,150	1
2230 本期所得稅負債	—	—	—	—	3,450	—
2280 租賃負債-流動(附註六(六)及七)	3,629	—	1,099	—	1,437	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	15,996	—	12,902	—	36,985	—
21XX 流動負債總計	<u>7,039,613</u>	<u>61</u>	<u>4,444,231</u>	<u>50</u>	<u>4,173,389</u>	<u>50</u>
非流動負債						
2530 應付公司債(附註六(十)及八)	996,936	9	995,431	11	497,737	6
2580 租賃負債-非流動(附註六(六)及七)	59,438	—	3,688	—	3,939	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十二))	564	—	1,198	—	1,219	—
2645 存入保證金(附註七)	—	—	—	—	36	—
25XX 非流動負債總計	<u>1,056,938</u>	<u>9</u>	<u>1,000,317</u>	<u>11</u>	<u>502,931</u>	<u>6</u>
2XXX 負債總計	<u>8,096,551</u>	<u>70</u>	<u>5,444,548</u>	<u>61</u>	<u>4,676,320</u>	<u>56</u>
31XX 歸屬於本公司業主之權益						
3110 普通股股本(附註六(十三))	2,111,382	18	2,111,382	23	2,111,382	25
3200 資本公積(附註六(十三))	808,138	7	808,138	9	808,138	10
3300 保留盈餘(附註六(十三))						
3310 法定盈餘公積	234,579	2	234,579	3	234,579	3
3320 特別盈餘公積	—	—	2,319	—	2,319	—
3350 未分配盈餘	297,697	3	366,504	4	527,654	6
3XXX 權益總計	<u>3,451,796</u>	<u>30</u>	<u>3,522,922</u>	<u>39</u>	<u>3,684,072</u>	<u>44</u>
負債及股東權益總計	<u>\$ 11,548,347</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,967,470</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,360,392</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：





聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

	109 年度第 3 季 (109. 7. 1~109. 9. 30)		108 年度第 3 季 (108. 7. 1~108. 9. 30)		109 年度前 3 季 (109. 1. 1~109. 9. 30)		108 年度前 3 季 (108. 1. 1~108. 9. 30)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)及七)	\$ 33,394	100	\$ 181,339	100	\$ 149,204	100	\$ 793,542	100
5000 營業成本(附註七)	(24,634)	(74)	(136,069)	(75)	(119,639)	(80)	(588,775)	(74)
5900 營業毛利	8,760	26	45,270	25	29,565	20	204,767	26
營業費用(附註六(十六)及七)								
6100 推銷費用	(4,906)	(15)	(17,593)	(10)	(15,387)	(10)	(49,053)	(6)
6200 管理及總務費用	(14,686)	(44)	(9,797)	(5)	(39,198)	(26)	(31,850)	(4)
6000 營業費用合計	(19,592)	(59)	(27,390)	(15)	(54,585)	(36)	(80,903)	(10)
6900 營業淨(損)利	(10,832)	(33)	17,880	10	(25,020)	(16)	123,864	16
營業外收入及支出(附註六(十五)及七)								
7010 其他收入	298	1	210	—	1,474	1	1,335	—
7020 其他利益及損失	(100)	—	(17,785)	(10)	(100)	—	(17,785)	(2)
7050 財務成本	(16,346)	(49)	(15,670)	(9)	(47,116)	(32)	(48,171)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額淨額	—	—	(13,652)	(7)	—	—	(36,398)	(5)
7000 營業外收入及支出合計	(16,148)	(48)	(46,897)	(26)	(45,742)	(31)	(101,019)	(13)
7900 稅前淨(損)利	(26,980)	(81)	(29,017)	(16)	(70,762)	(47)	22,845	3
7950 所得稅費用(附註六(十七))	(200)	—	(522)	—	(364)	—	(5,456)	(1)
8200 本期淨(損)利	(27,180)	(81)	(29,539)	(16)	(71,126)	(47)	17,389	2
其他綜合損益								
8310 不重分類至損益之項目：								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	—	—	—	—	—	—	41	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	—	—	—	—	41	—
8500 本期綜合損益總額	\$ (27,180)	(81)	\$ (29,539)	(16)	\$ (71,126)	(47)	\$ 17,430	2
普通股每股盈餘(附註六(十八))								
來自繼續營業單位								
9750 基本每股盈餘	\$ (0.13)		\$ (0.14)		\$ (0.34)		\$ 0.08	
9850 稀釋每股盈餘	\$ (0.13)		\$ (0.14)		\$ (0.34)		\$ 0.08	

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：

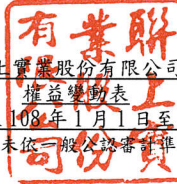


經理人：



會計主管：





聯上實業股份有限公司
權益變動表
民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	保留盈餘					其他權益項目	
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現評價損益	權益總額
A1 民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 220,038	\$ 86	\$ 593,445	\$ (2,319)	\$ 3,730,770
民國 107 年度盈餘分配							
B1 提列法定盈餘公積	-	-	14,541	-	(14,541)	-	-
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	2,233	(2,233)	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(64,183)	-	(64,183)
Q1 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具	-	-	-	-	(2,223)	2,278	55
D1 民國 108 年度前 3 季淨利	-	-	-	-	17,389	-	17,389
D3 民國 108 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	41	41
D5 民國 108 年度前 3 季綜合損益總額	-	-	-	-	17,389	41	17,430
Z1 民國 108 年 9 月 30 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 2,319	\$ 527,654	\$ -	\$ 3,684,072
A1 民國 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 2,319	\$ 366,504	\$ -	\$ 3,522,922
B17 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(2,319)	2,319	-	-
D1 民國 109 年度前 3 季淨(損)	-	-	-	-	(71,126)	-	(71,126)
D3 民國 109 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5 民國 109 年度前 3 季綜合損益總額	-	-	-	-	(71,126)	-	(71,126)
Z1 民國 109 年 9 月 30 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ -	\$ 297,697	\$ -	\$ 3,451,796

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：




 聯上實業股份有限公司
 現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 稅前淨(損)利	\$(70,762)	\$ 22,845
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	2,243	3,395
A20900 財務成本	47,116	48,171
A21200 利息收入	(362)	(235)
A22300 採用權益法認列之關聯企業及 合資損失之份額	-	36,398
A23700 非金融資產減損損失		17,728
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	970	(1,110)
A31150 應收帳款	(733)	(8,363)
A31180 其他應收款	327	(51)
A31190 其他應收款-關係人	-	101
A31200 存貨	(2,011,827)	210,736
A31230 預付款項	(20,217)	13,069
A31240 其他流動資產	(1,892)	3,611
A31270 取得合約之增額成本	(149,256)	(82,910)
A32130 應付票據	3,409	(3,232)
A32140 應付票據-關係人	14,662	14,334
A32150 應付帳款	(2,990)	(2,460)
A32160 應付帳款-關係人	4,173	(20,725)
A32180 其他應付款	(19,992)	9,416
A32190 其他應付款-關係人	43,329	12,989
A32210 預收款項	439,133	225,637
A32230 其他流動負債	3,094	29,569
A32240 淨確定福利負債	(634)	(78)
A33000 營運產生之現金流(出)入	(1,720,209)	528,835

(續次頁)


(承上頁)

A33100	收取利息	362	235
A33300	支付之利息	(38,477)	(43,655)
A33500	支付之所得稅	(393)	(1,991)
AAAA	營業活動淨現金流(出)入	(1,758,717)	483,424
BBBB	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	-	4,277
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,291)	-
B03700	存出保證金(增加)	(132,562)	-
B03800	存出保證金減少	131,853	800
B06500	其他金融資產(增加)	(528,318)	(110,655)
BBBB	投資活動之淨現金流(出)	(531,318)	(105,578)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,457,900	305,070
C00200	短期借款(減少)	(427,000)	(158,018)
C00500	應付短期票券增加	4,081,000	1,930,000
C00600	應付短期票券(減少)	(4,011,000)	(2,380,000)
C03000	存入保證金增加	-	36
C04020	租賃負債本金償還	(1,628)	(2,620)
C04500	發放現金股利	-	(64,183)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	2,099,272	(369,715)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加	(190,763)	8,131
E00100	期初現金及約當現金餘額	287,002	113,457
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 96,239	\$ 121,588

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：

經理人：

會計主管：

聯上實業股份有限公司
財務報告附註
民國 109 及 108 年度第 3 季
 (除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

本公司於民國 87 年 2 月 11 日設立，主要登記經營項目為不動產買賣、租售、特定專業區開發、投資興建公共建設、新市鎮、新社區開發業及醫療器材批發、國際貿易業等業務。本公司股票自民國 92 年 7 月起於證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 109 年 11 月 6 日經董事會核准並通過發布。

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(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 3 號之修正「業務之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國 109 年 6 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」	民國 110 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第 3 號之修正「對觀念架構之索引」	民國 111 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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」之修正	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國 111 年 1 月 1 日

國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」民國 111 年 1 月 1 日

2018-2020 週期之年度改善

民國 111 年 1 月 1 日

國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際財務

報導準則第 16 號之第二階段修正「利率指標變革」

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。本財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱民國 108 年度財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明，請參閱民國 108 年度財務報告。

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 284	\$ 240	\$ 642
銀行支票及活期存款	95,955	286,762	120,946
	<u>\$ 96,239</u>	<u>\$ 287,002</u>	<u>\$ 121,588</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
銀行存款	0.04%	0.08%	0.08%

(二) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收票據	\$ -	\$ 970	\$ 1,110
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 970</u>	<u>\$ 1,110</u>
應收帳款	\$ 846	\$ 113	\$ 9,421
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 846</u>	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 9,421</u>
其他應收款			
其他	\$ 91	\$ 418	\$ 203

(三)存貨

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
待售房地	\$ 442,181	\$ 558,123	\$ 696,399
營建用地	3,534,582	3,686,080	3,480,651
在建房地	5,545,487	3,281,205	3,125,890
預付房地款	38,000	25,000	30,472
預付容積款	25,100	23,115	23,115
	<u>\$ 9,585,350</u>	<u>\$ 7,573,523</u>	<u>\$ 7,356,527</u>

1. 民國109及108年度前3季與存貨相關之銷貨成本分別為119,608仟元及588,682仟元。
2. 民國109及108年度前3季之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。
3. 上述存貨部份提供作為擔保，明細詳附註八。

(四)採用權益法之投資

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
投資關聯企業			
個別具重大性之關聯企業			
都會生活開發(股)公司	\$ -	\$ -	\$ 145,591

1. 個別具重大性之關聯企業彙總資訊

公司名稱	所持股權及表決權比例		
	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
都會生活開發(股)公司	26.43%	26.43%	26.43%

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
公司享有之份額				
本期淨利	\$ -	\$ (13,652)	\$ -	\$ (36,398)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>\$ (13,652)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (36,398)</u>

2. 採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。
3. 截至民國109年9月30日、108年12月31日及9月30日止，採用權益法之投資無提供擔保質押之情形。
4. 都會生活開發(股)公司於民國108年度第3季發生退票等情事，故本公司就取得該公司股權時辨認之商譽部分認列減損損失；截至民國109年9月30日止及108年12月31日止，都會生活開發(股)公司之淨值已為負數，本公司認列至帳面金額0元為止。

(五)不動產、廠房及設備

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
土地	\$ 1,976	\$ 434	\$ 434
房屋及建築	2,355	475	478
運輸設備	1,778	-	-
辦公設備	337	67	76
租賃改良	-	-	200
其他設備	46	58	63
	<u>\$ 6,492</u>	<u>\$ 1,034</u>	<u>\$ 1,251</u>

109 年度前 3 季							
	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成 本							
期初餘額	\$ 434	\$ 525	\$ -	\$ 502	\$ 4,000	\$ 502	\$ 5,963
增添	-	-	2,000	291	-	-	2,291
內部移轉	1,542	2,388	-	-	-	-	3,930
期末餘額	\$ 1,976	\$ 2,913	\$ 2,000	\$ 793	\$ 4,000	\$ 502	\$ 12,184
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ 50	\$ -	\$ 435	\$ 4,000	\$ 444	\$ 4,929
折舊費用	-	69	222	21	-	12	324
內部移轉	-	439	-	-	-	-	439
期末餘額	\$ -	\$ 558	\$ 222	\$ 456	\$ 4,000	\$ 456	\$ 5,692
期末淨額	\$ 1,976	\$ 2,355	\$ 1,778	\$ 337	\$ -	\$ 46	\$ 6,492

108 年度前 3 季							
	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成 本							
期初餘額	\$ 1,976	\$ 2,913	\$ -	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 10,885
減少	-	-	-	(335)	(657)	-	(992)
內部移轉	(1,542)	(2,388)	-	-	-	-	(3,930)
期末餘額	\$ 434	\$ 525	\$ -	\$ 502	\$ 4,000	\$ 502	\$ 5,963
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ 325	\$ -	\$ 721	\$ 3,857	\$ 419	\$ 5,322
折舊費用	-	7	-	40	600	20	667
減少	-	-	-	(335)	(657)	-	(992)
內部移轉	-	(285)	-	-	-	-	(285)
期末餘額	\$ -	\$ 47	\$ -	\$ 426	\$ 3,800	\$ 439	\$ 4,712
期末淨額	\$ 434	\$ 478	\$ -	\$ 76	\$ 200	\$ 63	\$ 1,251

1. 於民國 109 及 108 年度前 3 季由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	50 年
運輸設備	5 年
辦公設備	5 年
租賃改良	5 年
其他設備	5 年

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

(六)租賃協議

1. 使用權資產

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
使用權資產帳面金額			
建築物	\$ 62,789	\$ 4,769	\$ 5,210
運輸設備	-	-	151
	\$ 62,789	\$ 4,769	\$ 5,361

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
使用權資產之增添				
建築物	\$ 57,587	\$ 2,632	\$ 59,908	\$ 5,079
使用權資產之折舊費用				
建築物	\$ 992	\$ 446	\$ 1,888	\$ 1,347
運輸設備	-	430	-	1,288
	\$ 992	\$ 876	\$ 1,888	\$ 2,635

2. 租賃負債

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	\$ 3,629	\$ 1,099	\$ 1,437
非流動	59,438	3,688	3,939
	\$ 63,067	\$ 4,787	\$ 5,376

租賃負債之折現率區間如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
建築物	1.92%~2.28%	2.22%~2.72%	2.22%~2.72%
運輸設備	-	2.28%~2.46%	2.28%~2.46%

3. 其他租賃資訊

項目	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
租賃負債之利息費用	\$ 210	\$ 19	\$ 260	\$ 55
短期租賃之費用	\$ 18	\$ 18	\$ 46	\$ 46
租賃之現金流出總額	\$ 980	\$ 910	\$ 1,934	\$ 2,721

(七) 投資性不動產

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
已完工投資性不動產	\$ -	\$ 3,522	\$ 3,552

	109年度前3季		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
期初餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
內部移轉	(1,542)	(2,388)	(3,930)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ 408	\$ 408
折舊費用	-	31	31
內部移轉	-	(439)	(439)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
期末淨額	\$ -	\$ -	\$ -

	108 年度前 3 季		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
內部移轉	1,542	2,388	3,930
期末餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	-	93	93
內部移轉	-	285	285
期末餘額	\$ -	\$ 378	\$ 378
期末淨額	\$ 1,542	\$ 2,010	\$ 3,552

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
投資性不動產之租金收入	\$ -	\$ 51	\$ 51	\$ 154
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	-	32	31	93

2. 本公司投資性不動產係以成本模式衡量，房屋及建築以直線基礎按 50 年之耐用年限計提折舊。
3. 本公司之投資性不動產之公允價值係參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄資訊等資訊，評估尚無減損之跡象。

(八) 短期借款

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
銀行抵押借款	\$ 5,188,840	\$ 3,157,940	\$ 3,354,970

1. 短期借款之利率於民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，分別為 1.64%~2.1%、2.15%~2.5%及 1.8%~2.5%。
2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(九) 應付短期票券

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應付商業本票	\$ 220,000	\$ 150,000	\$ 50,000
減：應付短期票券折價	(121)	(41)	(3)
	\$ 219,879	\$ 149,959	\$ 49,997

1. 應付商業本票之利率於民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，分別為 0.64%~1.44%、0.83%及 0.75%。
2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(十) 應付公司債

1. 國內第一次有擔保普通公司債

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(1,178)	(1,992)	(2,263)
	\$ 498,822	\$ 498,008	\$ 497,737

本公司上開民國 105 年 10 月 27 日所發行之國內第一次有擔保普通公司債，票面利率 0.95%，發行期間為 5 年。本公司於民國 109 及 108 年度前 3 季認列普通公司債攤提利息費用分別計 814 仟元及 813 仟元。

2. 國內第二次有擔保普通公司債

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ -
減：應付公司債折價	(1,886)	(2,577)	-
	\$ 498,114	\$ 497,423	\$ -

本公司上開民國 108 年 11 月 18 日所發行之國內第二次有擔保普通公司債，票面利率 0.78%，發行期間為 3 年。本公司於民國 109 及 108 年度前 3 季認列普通公司債攤提利息費用分別計 691 仟元及 0 仟元。

(十一) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應付票據-因營業而發生	\$ 29,087	\$ 28,073	\$ 12,582
其他應付票據	2,854	459	217
	\$ 31,941	\$ 28,532	\$ 12,799

應付帳款-因營業而發生	\$ -	\$ 2,990	\$ 800
-------------	------	----------	--------

其他應付款

應付薪資及年終獎金	\$ 3,262	\$ 5,682	\$ 3,188
應付董事及員工酬勞	-	-	466
應付佣金	35,236	63,116	27,466
應付利息	11,820	4,606	7,756
應付工程保留款	328	595	619
應付佣金保留款	34,797	23,310	14,116
其他應付款	1,489	2,401	3,601
	\$ 86,932	\$ 99,710	\$ 57,212

(十二) 退職後福利計畫

1. 本公司於民國 109 及 108 年度第 3 季依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已於綜合損益表認列費用總額分別為 211 仟元及 213 仟元，民國 109 及 108 年度前 3 季於綜合損益表認列費用總額分別為 635 仟元及 631 仟元。
2. 確定福利計畫相關退休金費用係以民國 108 年及 107 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率於各期間分別認列於損益，民國 109 及 108 年度第 3 季於綜合損益表認列之金額分別為 2 仟元及 3 仟元，民國 109 及 108 年度前 3 季於綜合損益表認列之金額分別為 6 仟元及 9 仟元。

(十三) 權益

1. 股本

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	211,138	211,138	211,138
已發行股本	\$ 2,111,382	\$ 2,111,382	\$ 2,111,382

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

額定股本中五百萬股保留供認股權憑證、附認股權特別股或附認股權公司債行使認

股權使用。

2. 資本公積

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	522,143	522,143	522,143
庫藏股票交易	2,370	2,370	2,370
其他	52,574	52,574	52,574
	<u>\$ 808,138</u>	<u>\$ 808,138</u>	<u>\$ 808,138</u>

(1) 民國 109 及 108 年度前 3 季各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本 溢價	轉換公司債 轉換溢價	庫藏股票 交易	其他	合計
民國109年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 522,143</u>	<u>\$ 2,370</u>	<u>\$ 52,574</u>	<u>\$ 808,138</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 522,143</u>	<u>\$ 2,370</u>	<u>\$ 52,574</u>	<u>\$ 808,138</u>

(2) 資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分，得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

3. 保留盈餘及股利政策

項目	109年度前3季	108年度前3季
期初餘額	\$ 366,504	\$ 593,445
迴轉特別盈餘公積	2,319	-
提列法定盈餘公積	-	(14,541)
提列特別盈餘公積	-	(2,233)
發放股東紅利-現金	-	(64,183)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(2,223)
歸屬於本公司業主之淨(損)利	(71,126)	17,389
期末餘額	<u>\$ 297,697</u>	<u>\$ 527,654</u>

(1) 本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。其餘額之全部或一部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。本公司企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及競爭狀況，並兼顧股東利益等因素。原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時狀況調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

(2) 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

(3) 本公司於民國 109 年 6 月 30 日及民國 108 年 6 月 27 日舉行股東常會，分別決議通過民國 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 14,541		
特別盈餘公積	(2,319)	2,233		
現金股利	-	64,183	\$ -	\$ 0.3039848
股票股利	-	-	-	-

(4)本公司依金管證發字第1010012865號函、金管證發字第1010047490號函及「採用國際財務報導準則(IFRSs)後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

4. 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益

項目	109年度前3季	108年度前3季
期初餘額	\$ -	\$ (2,319)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	2,278
當期產生		
未實現損益-權益工具	-	41
本期其他綜合損益	-	41
期末餘額	\$ -	\$ -

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(十四) 營業收入

項目	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
出售房地收入	\$ 33,100	\$ 181,046	\$ 148,276	\$ 792,613
租賃收入	294	293	928	929
	\$ 33,394	\$ 181,339	\$ 149,204	\$ 793,542

1. 合約餘額

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
取得合約增額成本			
預付佣金	\$ 415,639	\$ 266,383	\$ 168,275
合約負債-預收貨款			
預收房地款	\$ 1,281,273	\$ 842,140	\$ 540,260

2. 客戶合約收入之細分

項目	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
台灣(本公司所在地)	\$ 33,394	\$ 181,339	\$ 149,204	\$ 793,542

(十五) 繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
利息收入				
銀行存款	\$ 7	\$ 20	\$ 357	\$ 229
分期票據利息	-	-	1	2
押金設算息	2	2	4	4
其他收入	289	188	1,112	1,100
	\$ 298	\$ 210	\$ 1,474	\$ 1,335

2. 其他利益及損失

項目	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
減損損失	\$ -	\$ (17,728)	\$ -	\$ (17,728)
其他損失	(100)	(57)	(100)	(57)
	<u>\$ (100)</u>	<u>\$ (17,785)</u>	<u>\$ (100)</u>	<u>\$ (17,785)</u>

3. 財務成本

項目	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
普通公司債利息	\$ 2,669	\$ 1,469	\$ 7,990	\$ 4,365
發行商業本票利息	1,012	137	2,521	1,279
銀行借款利息	24,307	18,730	60,116	55,923
租賃負債之利息	210	19	260	55
其他利息	9	-	9	-
減：列入符合要件資產	(11,861)	(4,685)	(23,780)	(13,451)
	<u>\$ 16,346</u>	<u>\$ 15,670</u>	<u>\$ 47,116</u>	<u>\$ 48,171</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
利息資本化金額	\$ 11,861	\$ 4,685	\$ 23,780	\$ 13,451
利息資本化利率	1.9%~2.05%	2.3%~2.35%	1.9%~2.45%	2.3%~2.35%

4. 折舊

項目	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
不動產、廠房及設備	\$ 133	\$ 217	\$ 324	\$ 667
使用權資產	992	876	1,888	2,635
投資性不動產	-	32	31	93
	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 2,243</u>	<u>\$ 3,395</u>
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	\$ -	\$ 32	\$ 31	\$ 93
營業費用	1,125	1,093	2,212	3,302
	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 2,243</u>	<u>\$ 3,395</u>

(十六) 員工福利費用

	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
退職後福利				
確定提撥計畫	\$ 211	\$ 213	\$ 635	\$ 631
確定福利計畫	2	3	6	9
	<u>213</u>	<u>216</u>	<u>641</u>	<u>640</u>
其他員工福利	7,178	4,922	19,076	17,007
員工福利費用合計	<u>\$ 7,391</u>	<u>\$ 5,138</u>	<u>\$ 19,717</u>	<u>\$ 17,647</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	7,391	5,138	19,717	17,647
	<u>\$ 7,391</u>	<u>\$ 5,138</u>	<u>\$ 19,717</u>	<u>\$ 17,647</u>

1. 依本公司章程係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董事酬勞。
2. 本公司民國 109 及 108 年度前 3 季估列員工酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額估列。民國 109 年度前 3 季估列員工酬勞 0 仟元及董事酬勞 0 仟元，民國 108 年度前 3 季估列員工酬勞 233 仟元及董事酬勞 233 仟元。

3. 本公司於民國 109 年 3 月 27 日及民國 108 年 3 月 22 日舉行董事會，分別決議通過民國 108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	108 年度		107 年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ -	\$ -	\$ 3,528	\$ -
董事酬勞	-	-	1,707	-

4. 董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞，與民國 108 及 107 年度財務報告認列之金額並無差異。年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

5. 有關本公司民國 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十七) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 200	\$ 266	\$ 364	\$ 1,991
未分配盈餘加徵	-	256	-	3,465
	200	522	364	5,456
遞延所得稅	-	-	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 200	\$ 522	\$ 364	\$ 5,456

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十八) 每股盈餘

單位：每股元

	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.13)	\$ (0.14)	\$ (0.34)	\$ 0.08
稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.13)	\$ (0.14)	\$ (0.34)	\$ 0.08

1. 本期淨利

	109 年度第 3 季	108 年度第 3 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ (27,180)	\$ (29,539)
具稀釋作用潛在普通股之影響：無		
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ (27,180)	\$ (29,539)
	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ (71,126)	\$ 17,389
具稀釋作用潛在普通股之影響：無		
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ (71,126)	\$ 17,389

2. 股數(單位：仟股)

	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,138
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	-	21
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,159

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬

勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

(十九) 資本管理

本公司處於快速成長階段，管理資本之目標係確保本公司能夠於繼續經營與成長之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以提供股東足夠之報酬。

本公司之資本結構管理策略，係依據本公司所營事業的產業規模、產業未來之成長性與產品發展藍圖，以設定本公司適當之市場佔有率，並據以規劃所需之資本支出；再依產業特性，計算所需之營運資金與現金，以對本公司長期發展所需之各項資產規模，做出整體性的規劃；最後根據本公司產品競爭力推估可能之產品邊際貢獻、營業利益率與現金流量，並考量產業景氣循環波動、產品生命週期等風險因素，以決定本公司適當之資本結構。

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量不同資本結構可能涉及之成本與風險。一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

(二十) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
現金及約當現金	\$ 96,239	\$ 287,002	\$ 121,588
應收票據淨額	-	970	1,110
應收帳款淨額	846	113	9,421
其他應收款	91	418	203
其他金融資產-流動	861,493	357,672	282,847
存出保證金	4,291	3,582	5,454
其他金融資產-非流動	430,163	405,666	203,237
<u>金融負債</u>			
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
短期借款	\$ 5,188,840	\$ 3,157,940	\$ 3,354,970
應付短期票券	219,879	149,959	49,997
應付票據	31,941	28,532	12,799
應付票據-關係人	52,324	37,662	30,192
應付帳款	-	2,990	800
應付帳款-關係人	55,987	51,814	28,137
其他應付款	86,932	99,710	57,212
其他應付款項-關係人	102,812	59,483	57,150
租賃負債-流動	3,629	1,099	1,437
應付公司債	996,936	995,431	497,737
租賃負債-非流動	59,438	3,688	3,939

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收款項、應付款項、應付公司債、借款及應付短期票券。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調國內金融市場之操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理與營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（即利率風險）、信用風險及流動性風險。

本公司並未以投機目的而進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。且財務部門每季對本公司之董事會提出風險報告。

(1) 市場風險（即利率風險）

本公司係浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司於資產負債表日受利率暴險之金融負債帳面金額如下：

項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 5,408,719	\$ 3,307,899	\$ 3,404,967

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係計算報導期間加權平均金額。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 1%，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 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國 109 及 108 年度前 3 季之淨利將分別減少 33,157 仟元及 26,422 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因為變動利率債務工具增加所致。

(2) 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易記錄對主要交易對象進行評等，並持續監督信用暴險以及對方之信用評等。

本公司由於經營建設業，因行業特性及交易方式之故，應收款項信用風險相對較低，且無客戶集中之情形，此外，本公司於資產負債表日皆已逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。

據此，本公司管理階層認為本公司無顯著之信用風險。

(3) 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,970,230 仟元、4,508,292 仟元及 3,209,510 仟元。

非衍生性金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

109年9月30日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 85,865	\$ 71,074	\$ 42,273	\$ 126,046	\$ 4,738
租賃負債	252	758	2,619	59,438	-
固定利率工具	-	-	-	996,936	-
浮動利率工具	219,879	-	-	5,188,840	-
	<u>\$ 305,996</u>	<u>\$ 71,832</u>	<u>\$ 44,892</u>	<u>\$6,371,260</u>	<u>\$ 4,738</u>

108年12月31日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 55,308	\$ 50,077	\$ 4,567	\$ 170,239	\$ -
租賃負債	148	285	666	3,688	-
固定利率工具	-	-	-	995,431	-
浮動利率工具	149,959	-	-	3,157,940	-
	<u>\$ 205,415</u>	<u>\$ 50,362</u>	<u>\$ 5,233</u>	<u>\$4,327,298</u>	<u>\$ -</u>

108年9月30日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 43,716	\$ 36,354	\$ 3,200	\$ 84,124	\$ 18,896
租賃負債	294	606	1,155	3,321	-
固定利率工具	-	-	-	497,737	-
浮動利率工具	49,997	-	91,290	1,926,880	1,336,800
	<u>\$ 94,007</u>	<u>\$ 36,960</u>	<u>\$ 95,645</u>	<u>\$2,512,062</u>	<u>\$1,355,696</u>

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

3. 公允價值之資訊

(1) 非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量(按攤銷後成本衡量)之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(2) 按公允價值衡量之金融工具

A. 公允價值層級

109年9月30日：無。

108年12月31日：無。

108年9月30日：無。

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

金融資產	109 年度前 3 季	108 年度前 3 季
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動
期初餘額	\$ -	\$ 4,181
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(4,222)
認列於其他綜合損益	-	41
期末餘額	\$ -	\$ -

C. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(A) 國內未上市(櫃)權益投資係採收益法，按現金流量折現之方式，計算預期可因持有此項投資而獲取收益之現值。重大不可觀察輸入值如當長期收入成長率增加、長期稅前營業利潤率增加、加權資金成本率降低或流動性折價減少時，該等投資公允價值將會增加。

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
蘇永義	本公司董事長兼總經理
張文明建築師事務所	本公司董事張文明獨資經營之建築師事務所(已於民國 109 年 6 月 30 日卸任董事)
聯上投資股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上開發股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶
聯聖投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬
聯庭投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬
都會生活開發股份有限公司	本公司採用權益法之被投資公司
大好生活股份有限公司	採權益法被投資公司之子公司

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-銷貨

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
都會生活開發	\$ -	\$ 52	\$ 51	\$ 154
大好生活	8	8	26	26
	\$ 8	\$ 60	\$ 77	\$ 180

2. 營業交易-進貨

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
在建工程-美力營造	\$ 163,476	\$ 88,482	\$ 437,563	\$ 279,524
營建用地-聯聖投資	-	-	-	1,344
營建用地-聯庭投資	-	-	-	1,344
	\$ 163,476	\$ 88,482	\$ 437,563	\$ 282,212

3. 應收付款項

(1) 應付票據-關係人

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
美力營造	\$ 52,324	\$ 37,662	\$ 30,192

(2) 應付帳款-關係人

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
美力營造	\$ 55,987	\$ 51,814	\$ 28,137

(3) 其他應付款項-關係人

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
美力營造	\$ 102,812	\$ 59,453	\$ 57,150
聯上投資	-	30	-
	\$ 102,812	\$ 59,483	\$ 57,150

係本公司尚未支付之應付工程保留款及應付租金。

4. 其他交易

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60	\$ 60
代收土地款-蘇永義	-	2,569	3,330
存入保證金- 都會生活開發	-	-	36
	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季
工程費用-張文明	\$ -	\$ -	\$ 12,483
			108年度前3季
			\$ 15,880

5. 承租協議

使用權資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
聯上投資	\$ 774	\$ 28	\$ 113

租賃負債-流動

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
聯上投資	\$ 329	\$ 29	\$ 114

租賃負債-非流動

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
聯上投資	\$ 450	\$ -	\$ -

利息費用

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
聯上投資	\$ 5	\$ 1	\$ 14	\$ 4

6. 對主要管理階層之獎酬

	109年度第3季	108年度第3季	109年度前3季	108年度前3季
短期員工福利	\$ 1,304	\$ 691	\$ 4,696	\$ 4,289
退職後福利	-	-	-	-
其他長期員工福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、銀行提供履約保證及發行商業本票之擔保品或其他用途受限制：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存貨-待售房地	\$ 294,023	\$ 499,827	\$ 624,958
存貨-營建用地	3,534,582	3,480,688	2,944,471
存貨-在建房地	5,536,835	3,152,541	3,020,127
其他金融資產-流動	861,493	357,672	282,847
其他金融資產-非流動	430,163	405,666	203,237
合計	\$ 10,657,096	\$ 7,896,394	\$ 7,075,640

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國109年9月30日、108年12月31日及9月30日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為245,962仟元、173,618仟元及158,582仟元。

(二)截至民國109年9月30日、108年12月31日及9月30日止，因營業行為而支付之應付保證票據餘額分別為81,287仟元、0仟元及0仟元。

(三)截至民國109年9月30日、108年12月31日及9月30日止由銀行向預售客戶提供履約保證之金額分別為1,728,442仟元、896,704仟元及784,005仟元，另本公司為履約保證擔保所提供之不動產，請詳附註八說明。

(四)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 8,896,136	\$ 6,422,926	\$ 4,204,890
已依約收取金額(未稅)	1,281,273	842,140	540,260

(五)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 3,853,117	\$ 2,919,790	\$ 2,919,790
尚未計價金額(未稅)	2,682,556	2,186,792	2,307,517

(六)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
已簽訂之買賣合約總價	\$ 192,500	\$ 192,500	\$ 397,619
尚未支付金額	154,500	167,500	367,147

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國109年度前3季重大交易事項相關資訊揭露如下：

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：無。
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：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：

取得不動產之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考價	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人關係	移轉日期	金額			
本公司	臺南市永康區精忠二村	109.02.20	\$1,625,730	已支付 \$1,625,730	臺南市政府都市發展局	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	得標金額 \$1,625,730	營建用地	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：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：

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	美力營造(股)公司	註1	進貨	\$ 437,563	20.56%	依契約訂定	註2	註2	\$ (108,311)	77.23%	-

註1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

註2：向美力營造進貨，因無向非關係人購入相同或類似商品，故其進貨價格無資比較。

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：無。

9. 衍生性金融商品交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

(A) 對被投資公司具有重大影響力者：

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	上期年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	都會生活開發(股)公司	台灣	旅館、餐館、餐廳	\$ 214,937	\$ 214,937	10,459	26.43%	\$ -	\$ (369,137)	\$ -	-

(B) 對被投資公司具有控制能力者：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊

主要股東名稱	持有股數	持股比例
聯景投資股份公司	29,287,643	13.87%
聯上投資股份有限公司	21,100,128	9.99%
聯捷建設有限公司	15,299,009	7.24%

十四、部門資訊

(一) 一般性資訊

本公司主要經營不動產買賣及投資單一產業，營運決策者將公司整體視為單一績效管理個體，並由檢視整體公司財務報表之財務數據作為評估績效、制定決策及資源分配之依據，經辨識本公司即為單一應報導部門。

(二) 部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報告列示之損益、資產與負債，故無調節資訊。

(四)地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

(五)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 109 及 108 年度前 3 季無佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。