

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110及109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 110 及 109 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		9~19	
(七)關係人交易		19~20	
(八)質抵押之資產		20	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		21	
(十)重大之災害損失		21	
(十一)重大之期後事項		21	
(十二)其他		21	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		21	
2. 轉投資事業相關資訊		22	
3. 大陸投資資訊		22	
4. 主要股東資訊		22	
(十四)部門資訊		22	



RSM Taiwan

廣信益群聯合會計師事務所

No.63, Dingxiang St., Sanmin Dist., Kaohsiung City 807, Taiwan

高雄市中區三民區鼎祥街 63 號

T+ 886 (7) 3590669

F+ 886 (7) 3590622

www.rsm.tw

## 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 110 年及 109 年 9 月 30 日之資產負債表、暨民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益表、民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額皆為新台幣 0 仟元，暨民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 110 年及 109 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)益之份額皆為新台幣 0 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 110 年及 109 年 9 月 30 日之財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 110 年及 109 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 110 年 11 月 5 日

RSM Taiwan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 110 年 9 月 30 日暨民國 109 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

(民國 110 年及 109 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	110 年 9 月 30 日 (經核閱)		109 年 12 月 31 日 (經查核)		109 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))	\$ 185,275	1	\$ 89,762	1	\$ 96,239	1
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	149	—	374	—	846	—
1200 其他應收款(附註六(二))	44	—	61	—	91	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	1	—	1	—	—	—
1220 本期所得稅資產	81	—	93	—	68	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	10,057,207	81	9,782,513	83	9,585,350	83
1410 預付款項	162,831	1	157,758	1	80,635	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	878,490	7	885,731	7	861,493	7
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十一))	470,496	4	432,977	4	415,639	4
1479 其他流動資產-其他	7,965	—	4,960	—	4,251	—
11XX 流動資產總計	11,762,539	94	11,354,230	96	11,044,612	96
非流動資產						
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	—	—	—	—	—	—
1600 不動產、廠房及設備	5,944	—	6,355	—	6,492	—
1755 使用權資產(附註七)	61,417	—	61,523	—	62,789	—
1920 存出保證金(附註七)	5,191	—	4,291	—	4,291	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	675,310	6	430,242	4	430,163	4
15XX 非流動資產總計	747,862	6	502,411	4	503,735	4
1XXX 資產總計	\$ 12,510,401	100	\$ 11,856,641	100	\$ 11,548,347	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	110年9月30日 (經核閱)		109年12月31日 (經查核)		109年9月30日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
<b>流動負債</b>						
2100 短期借款(附註六(五)及八)	\$ 5,184,268	41	\$ 5,338,840	45	\$ 5,188,840	45
2110 應付短期票券(附註六(六)及八)	—	—	219,933	2	219,879	2
2130 合約負債(附註六(十一))	1,666,237	13	1,434,094	12	1,281,273	12
2150 應付票據(附註六(八))	23,196	—	24,504	—	31,941	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	81,710	1	71,223	1	52,324	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	112,025	1	70,533	—	55,987	—
2200 其他應付款(附註六(八))	87,287	1	85,247	1	86,932	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	143,276	1	123,139	1	102,812	1
2280 租賃負債-流動(附註七)	5,689	—	4,038	—	3,629	—
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(七)及八)	499,909	4	499,093	4	—	—
2399 其他流動負債-其他	13,620	—	11,870	—	15,996	—
21XX 流動負債總計	<u>7,817,217</u>	<u>62</u>	<u>7,882,514</u>	<u>66</u>	<u>7,039,613</u>	<u>61</u>
<b>非流動負債</b>						
2530 應付公司債(附註六(七)及八)	1,196,953	10	498,335	5	996,936	9
2580 租賃負債-非流動(附註七)	56,443	—	58,271	—	59,438	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(九))	583	—	741	—	564	—
25XX 非流動負債總計	<u>1,253,979</u>	<u>10</u>	<u>557,347</u>	<u>5</u>	<u>1,056,938</u>	<u>9</u>
2XXX 負債總計	<u>9,071,196</u>	<u>72</u>	<u>8,439,861</u>	<u>71</u>	<u>8,096,551</u>	<u>70</u>
<b>31XX 歸屬於本公司業主之權益</b>						
3110 普通股股本(附註六(十))	2,111,382	18	2,111,382	18	2,111,382	18
3200 資本公積(附註六(十))	808,138	6	808,138	7	808,138	7
<b>3300 保留盈餘(附註六(十))</b>						
3310 法定盈餘公積	234,579	2	234,579	2	234,579	2
3320 特別盈餘公積	—	—	—	—	—	—
3350 未分配盈餘	285,106	2	262,681	2	297,697	3
3XXX 權益總計	<u>3,439,205</u>	<u>28</u>	<u>3,416,780</u>	<u>29</u>	<u>3,451,796</u>	<u>30</u>
負債及股東權益總計	<u>\$ 12,510,401</u>	<u>100</u>	<u>\$ 11,856,641</u>	<u>100</u>	<u>\$ 11,548,347</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：



**有業聯**  
 聯上實業股份有限公司  
 綜合損益表

民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 110 年及 109 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)

	110 年度第 3 季 (110. 7. 1~110. 9. 30)		109 年度第 3 季 (109. 7. 1~109. 9. 30)		110 年度前 3 季 (110. 1. 1~110. 9. 30)		109 年度前 3 季 (109. 1. 1~109. 9. 30)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十一)及七)	\$ 394,882	100	\$ 33,394	100	\$ 957,589	100	\$ 149,204	100
5000 營業成本(附註七)	(295,643)	(75)	(24,634)	(74)	(724,400)	(76)	(119,639)	(80)
5900 營業毛利	99,239	25	8,760	26	233,189	24	29,565	20
營業費用(附註六(十三)及七)								
6100 推銷費用	(21,638)	(5)	(4,906)	(15)	(55,872)	(6)	(15,387)	(10)
6200 管理及總務費用	(14,887)	(4)	(14,686)	(44)	(42,256)	(4)	(39,198)	(26)
6000 營業費用合計	(36,525)	(9)	(19,592)	(59)	(98,128)	(10)	(54,585)	(36)
6900 營業淨利(損)	62,714	16	(10,832)	(33)	135,061	14	(25,020)	(16)
營業外收入及支出(附註六(十二)及七)								
7010 其他收入	1,563	—	298	1	2,735	—	1,474	1
7020 其他利益及損失	—	—	(100)	—	(60)	—	(100)	—
7050 財務成本	(17,606)	(4)	(16,346)	(49)	(51,078)	(5)	(47,116)	(32)
7000 營業外收入及支出合計	(16,043)	(4)	(16,148)	(48)	(48,403)	(5)	(45,742)	(31)
7900 稅前淨利(損)	46,671	12	(26,980)	(81)	86,658	9	(70,762)	(47)
7950 所得稅費用(附註六(十四))	(223)	—	(200)	—	(892)	—	(364)	—
8200 本期淨利(損)	46,448	12	(27,180)	(81)	85,766	9	(71,126)	(47)
其他綜合損益								
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	—	—	—	—	—	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 46,448	12	\$ (27,180)	(81)	\$ 85,766	9	\$ (71,126)	(47)
普通股每股盈餘(附註六(十五))								
來自繼續營業單位								
9750 基本每股盈餘	\$ 0.22		\$ (0.13)		\$ 0.41		\$ (0.34)	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.22		\$ (0.13)		\$ 0.41		\$ (0.34)	

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 110 年及 109 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					權益總額
	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	
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
A1 民國 110 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ -	\$ 262,681	\$ 3,416,780
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(63,341)	(63,341)
D1 民國 110 年度前 3 季淨利	-	-	-	-	85,766	85,766
D3 民國 110 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5 民國 110 年度綜合損益總額	-	-	-	-	85,766	85,766
Z1 民國 110 年 9 月 30 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ -	\$ 285,106	\$ 3,439,205

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 110 年及 109 年 7 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

	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 稅前淨利(損)	\$ 86,658	\$( 70,762)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	4,918	2,243
A20900 財務成本	51,078	47,116
A21200 利息收入	( 351)	( 362)
A29900 租賃修改(利益)	( 1,271)	—
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	—	970
A31150 應收帳款	225	( 733)
A31180 其他應收款	17	327
A31200 存貨	( 274,694)	( 2,011,827)
A31230 預付款項	( 5,073)	( 20,217)
A31240 其他流動資產	( 3,005)	( 1,892)
A31270 取得合約之增額成本	( 37,519)	( 149,256)
A32125 合約負債	232,143	439,133
A32130 應付票據	( 1,308)	3,409
A32140 應付票據-關係人	10,487	14,662
A32150 應付帳款	—	( 2,990)
A32160 應付帳款-關係人	41,492	4,173
A32180 其他應付款	( 4,803)	( 19,992)
A32190 其他應付款-關係人	20,137	43,329
A32230 其他流動負債	1,750	3,094
A32240 淨確定福利負債	( 158)	( 634)
A33000 營運產生之現金流入(出)	120,723	( 1,720,209)

(續次頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	351	362
A33300	支付之利息	( 43,836)	( 38,477)
A33500	支付之所得稅	( 880)	( 393)
AAAA	營業活動淨現金流入(出)	<u>76,358</u>	<u>( 1,758,717)</u>
BBBB	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	—	( 2,291)
B03700	存出保證金(增加)	( 15,400)	( 132,562)
B03800	存出保證金減少	14,500	131,853
B06500	其他金融資產(增加)	( 237,827)	( 528,318)
BBBB	投資活動之淨現金流(出)	<u>( 238,727)</u>	<u>( 531,318)</u>
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	631,050	2,457,900
C00200	短期借款(減少)	( 785,622)	( 427,000)
C00500	應付短期票券增加	3,255,000	4,081,000
C00600	應付短期票券(減少)	( 3,475,000)	( 4,011,000)
C01200	發行公司債	700,000	—
C04020	租賃負債本金償還	( 4,205)	( 1,628)
C04500	發放現金股利	( 63,341)	—
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>257,882</u>	<u>2,099,272</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)	95,513	( 190,763)
E00100	期初現金及約當現金餘額	89,762	287,002
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 185,275</u>	<u>\$ 96,239</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  
財務報告附註  
民國 110 及 109 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 110 年 11 月 5 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 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
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」	民國 110 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號之修正「2021 年 6 月 30 日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國 110 年 4 月 1 日 (註)

註：金管會允許提前於民國 110 年 1 月 1 日適用。

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 111 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 3 號之修正「對觀念架構之索引」	民國 111 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

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 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「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12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」	民國112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。

#### 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109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109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	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 260	\$ 250	\$ 284
銀行支票及活期存款	185,015	89,512	95,955
	<u>\$ 185,275</u>	<u>\$ 89,762</u>	<u>\$ 96,239</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
銀行存款	0.04%	0.04%	0.04%

##### (二) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
應收帳款	\$ 149	\$ 374	\$ 846
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 149</u>	<u>\$ 374</u>	<u>\$ 846</u>
其他應收款			
其他	\$ 44	\$ 61	\$ 91

(三)存貨

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
待售房地	\$ 663,951	\$ 389,187	\$ 442,181
營建用地	3,623,882	3,536,867	3,534,582
在建房地	5,612,648	5,789,381	5,545,487
預付房地款	131,972	41,978	38,000
預付容積款	24,754	25,100	25,100
	<u>\$ 10,057,207</u>	<u>\$ 9,782,513</u>	<u>\$ 9,585,350</u>

1. 民國 110 及 109 年度前 3 季與存貨相關之銷貨成本分別為 724,400 仟元及 119,608 仟元。
2. 民國 110 及 109 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	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
投資關聯企業			
個別具重大性之關聯企業			
評價調整			
都會生活開發(股)公司	\$ -	\$ -	\$ -

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		
	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
都會生活開發(股)公司	26.43%	26.43%	26.43%

	110年度第3季	109年度第3季	110年度前3季	109年度前3季
公司享有之份額				
本期淨利	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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 110 年 9 月 30 日、109 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. 截至民國 110 年 9 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 9 月 30 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)短期借款

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
銀行抵押借款	\$ 5,184,268	\$ 5,338,840	\$ 5,188,840

1. 短期借款之利率於民國 110 年 9 月 30 日、109 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，分別為 1.64%~2.17%、1.64%~2.10%及 1.64%~2.10%。
2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(六)應付短期票券

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
應付商業本票	\$ -	\$ 220,000	\$ 220,000
減：應付短期票券折價	-	(67)	(121)
	\$ -	\$ 219,933	\$ 219,879

1. 應付商業本票之利率於民國 109 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，分別為 0.51%~1.44% 及 0.64%~1.44%。

2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(七)應付公司債

1. 國內第一次有擔保普通公司債

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(91)	(907)	(1,178)
減：列為一年內到期部份	(499,909)	(499,093)	-
	\$ -	\$ -	\$ 498,822

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 110 及 109 年度前 3 季認列普通公司債攤提利息費用分別計 816 仟元及 814 仟元。

2. 國內第二次有擔保普通公司債

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(1,003)	(1,665)	(1,886)
	\$ 498,997	\$ 498,335	\$ 498,114

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 110 及 109 年度前 3 季認列普通公司債攤提利息費用分別計 662 仟元及 691 仟元。

3. 國內第三次有擔保普通公司債

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
發行金額	\$ 700,000	\$ -	\$ -
減：應付公司債折價	(2,044)	-	-
	\$ 697,956	\$ -	\$ -

本公司上開民國 110 年 09 月 03 日所發行之國內第三次有擔保普通公司債，票面利率 0.65%，發行期間為 5 年。本公司於民國 110 前 3 季認列普通公司債攤提利息費用為 31 仟元。

(八) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
應付票據-因營業而發生	\$ 22,950	\$ 24,303	\$ 29,087
其他應付票據	246	201	2,854
	<u>\$ 23,196</u>	<u>\$ 24,504</u>	<u>\$ 31,941</u>

其他應付款

應付薪資及年終獎金	\$ 3,428	\$ 4,608	\$ 3,262
應付董事及員工酬勞	1,768	-	-
應付佣金	21,112	31,879	35,236
應付利息	12,490	5,647	11,820
應付工程保留款	1,146	-	328
應付佣金保留款	43,444	38,809	34,797
其他應付款	3,899	4,304	1,489
	<u>\$ 87,287</u>	<u>\$ 85,247</u>	<u>\$ 86,932</u>

(九) 退職後福利計畫

1. 本公司於民國 110 及 109 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 225 仟元及 211 仟元，民國 110 及 109 年度前 3 季於綜合損益表認列費用總額分別為 668 仟元及 635 仟元。
2. 確定福利計畫相關退休金費用係以民國 109 年及 108 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 110 及 109 年度第 3 季於綜合損益表認列之金額分別為 1 仟元及 2 仟元，民國 110 及 109 年度前 3 季於綜合損益表認列之金額分別為 3 仟元及 6 仟元。

(十) 權益

1. 股本

項目	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
額定股數(仟股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數(仟股)	<u>211,138</u>	<u>211,138</u>	<u>211,138</u>
已發行股本	<u>\$ 2,111,382</u>	<u>\$ 2,111,382</u>	<u>\$ 2,111,382</u>

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	110年9月30日	109年12月31日	109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 110 及 109 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110年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國110年9月30日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
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	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138

(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	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
期初餘額	\$ 262,681	\$ 366,504
迴轉特別盈餘公積	-	2,319
發放股東紅利-現金	(63,341)	-
歸屬於本公司業主之淨(損)利	85,766	(71,126)
期末餘額	\$ 285,106	\$ 297,697

(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 110 年 8 月 24 日及民國 109 年 6 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過民國 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	109 年度	108 年度	109 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ -		
特別盈餘公積	-	(2,319)		
現金股利	63,341	-	\$ 0.3	\$ -
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。

(十一)營業收入

項目	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
出售房地收入	\$ 394,733	\$ 33,100	\$ 956,948	\$ 148,276
租賃收入	149	294	641	928
	<u>\$ 394,882</u>	<u>\$ 33,394</u>	<u>\$ 957,589</u>	<u>\$ 149,204</u>

1. 合約餘額

項目	110 年 9 月 30 日	109 年 12 月 31 日	109 年 9 月 30 日
取得合約增額成本			
預付佣金	\$ 470,496	\$ 432,977	\$ 415,639
合約負債			
預收房地款	\$ 1,666,237	\$ 1,434,094	\$ 1,281,273

2. 客戶合約收入之細分

項目	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
台灣(本公司所在地)	<u>\$ 394,882</u>	<u>\$ 33,394</u>	<u>\$ 957,589</u>	<u>\$ 149,204</u>

(十二)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
利息收入				
銀行存款	\$ 4	\$ 7	\$ 338	\$ 357
分期票據利息	-	-	-	1
押金設算息	1	2	13	4
其他收入	1,558	289	2,384	1,112
	<u>\$ 1,563</u>	<u>\$ 298</u>	<u>\$ 2,735</u>	<u>\$ 1,474</u>

2. 其他利益及損失

項目	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
其他損失	\$ -	\$ (100)	\$ (60)	\$ (100)

3. 財務成本

項目	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
普通公司債利息	\$ 3,041	\$ 2,669	\$ 8,316	\$ 7,990
發行商業本票利息	491	1,012	1,702	2,521
銀行借款利息	25,507	24,307	77,120	60,116
租賃負債之利息	294	210	898	260
其他利息	-	9	-	9
減：列入符合要件資產 成本之金額	(11,727)	(11,861)	(36,958)	(23,780)
	<u>\$ 17,606</u>	<u>\$ 16,346</u>	<u>\$ 51,078</u>	<u>\$ 47,116</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
利息資本化金額	\$ 11,727	\$ 11,861	\$ 36,958	\$ 23,780
利息資本化利率	1.64%~2.17%	1.90%~2.05%	1.64%~2.17%	1.90%~2.45%

#### 4. 折舊

項目	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
不動產、廠房及設備	\$ 137	\$ 133	\$ 411	\$ 324
使用權資產	1,581	992	4,507	1,888
投資性不動產	-	-	-	31
	<u>\$ 1,718</u>	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 4,918</u>	<u>\$ 2,243</u>
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 31
營業費用	1,718	1,125	4,918	2,212
	<u>\$ 1,718</u>	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 4,918</u>	<u>\$ 2,243</u>

#### (十三) 員工福利費用

	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
退職後福利				
確定提撥計畫	\$ 225	\$ 211	\$ 668	\$ 635
確定福利計畫	1	2	3	6
	<u>226</u>	<u>213</u>	<u>671</u>	<u>641</u>
其他員工福利	6,776	7,178	19,246	19,076
員工福利費用合計	<u>\$ 7,002</u>	<u>\$ 7,391</u>	<u>\$ 19,917</u>	<u>\$ 19,717</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	7,002	7,391	19,917	19,717
	<u>\$ 7,002</u>	<u>\$ 7,391</u>	<u>\$ 19,917</u>	<u>\$ 19,717</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 110 及 109 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 110 年度前 3 季估列員工酬勞 884 仟元及董事酬勞 884 仟元，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。
3. 本公司於民國 110 年 3 月 26 日及民國 109 年 3 月 27 日舉行董事會，分別決議通過民國 109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	109 年度		108 年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
董事酬勞	-	-	-	-

4. 董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞，與民國 109 及 108 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 109 及 108 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。

#### (十四) 所得稅

##### 1. 認列於損益之所得稅

	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 223	\$ 200	\$ 892	\$ 364
遞延所得稅	-	-	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 223</u>	<u>\$ 200</u>	<u>\$ 892</u>	<u>\$ 364</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 108 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十五) 每股盈餘

單位：每股元

	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
基本每股(虧損)盈餘	\$ 0.22	\$ (0.13)	\$ 0.41	\$ (0.34)
稀釋每股(虧損)盈餘	\$ 0.22	\$ (0.13)	\$ 0.41	\$ (0.34)

1. 本期淨利

	110 年度第 3 季	109 年度第 3 季
用以計算基本每股盈餘之淨利(損)	\$ 46,448	\$ (27,180)
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(損)	\$ 46,448	\$ (27,180)
	110 年度前 3 季	109 年度前 3 季
用以計算基本每股盈餘之淨利(損)	\$ 85,766	\$ (71,126)
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(損)	\$ 85,766	\$ (71,126)

2. 股數(單位：仟股)

	110 年度前 3 季	109 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	63	-
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	211,201	211,138

(十六) 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。

(十七)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
現金及約當現金	\$ 185,275	\$ 89,762	\$ 96,239
應收帳款淨額	149	374	846
其他應收款	44	61	91
其他應收款-關係人	1	1	-
其他金融資產-流動	878,490	885,731	861,493
存出保證金	5,191	4,291	4,291
其他金融資產-非流動	675,310	430,242	430,163
<u>金融負債</u>			
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
短期借款	\$ 5,184,268	\$ 5,338,840	\$ 5,188,840
應付短期票券	-	219,933	219,879
應付票據	23,196	24,504	31,941
應付票據-關係人	81,710	71,223	52,324
應付帳款-關係人	112,025	70,533	55,987
其他應付款	87,287	85,247	86,932
其他應付款項-關係人	143,276	123,139	102,812
租賃負債-流動	5,689	4,038	3,629
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	499,909	499,093	-
應付公司債	1,196,953	498,335	996,936
租賃負債-非流動	56,443	58,271	59,438

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收款項、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	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
具現金流量利率風險			
— 金融負債	\$ 5,184,268	\$ 5,558,773	\$ 5,408,719

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 110 及 109 年度前 3 季之淨利將分別減少 42,249 仟元及 33,157 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 110 年 9 月 30 日、109 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 3,857,268 仟元、3,806,550 仟元及 3,970,230 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。

### 110 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
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 92,055	\$ 117,420	\$ 21,625	\$ 211,656	\$ 4,738
租賃負債	429	1,341	3,919	17,173	39,270
固定利率工具	499,909	-	-	1,196,953	-
浮動利率工具	-	-	6,528	5,177,740	-
	<u>\$ 592,393</u>	<u>\$ 118,761</u>	<u>\$ 32,072</u>	<u>\$6,603,522</u>	<u>\$ 44,008</u>

### 109 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
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 92,092	\$ 75,784	\$ 51,244	\$ 64,608	\$ 90,918
租賃負債	253	613	3,172	16,993	41,278
固定利率工具	-	-	499,093	498,335	-
浮動利率工具	219,933	-	372,820	4,966,020	-
	<u>\$ 312,278</u>	<u>\$ 76,397</u>	<u>\$ 926,329</u>	<u>\$5,545,956</u>	<u>\$ 132,196</u>

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
<u>非衍生金融負債</u>					
無付息負債	\$ 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>

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：無。

B. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節：無。

C. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值：無。

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
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
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	本公司董事長同時為該公司董事長

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-銷貨

	110年度第3季	109年度第3季	110年度前3季	109年度前3季
都會生活開發	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 51
大好生活	9	8	26	26
	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 26</u>	<u>\$ 77</u>

2. 營業交易-進貨

	110年度第3季	109年度第3季	110年度前3季	109年度前3季
在建工程-美力營造	\$ 259,491	\$ 163,476	\$ 726,976	\$ 437,563

3. 應收付款項

(1) 其他應收款-關係人

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
美力營造	\$ 1	\$ 1	\$ -

(2) 應付票據-關係人

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
美力營造	\$ 81,710	\$ 71,223	\$ 52,324

## (3) 應付帳款-關係人

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
美力營造	\$ 112,025	\$ 70,533	\$ 55,987

## (4) 其他應付款項-關係人

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
美力營造	\$ 143,276	\$ 123,139	\$ 102,812

係本公司尚未支付之應付工程保留款。

## 4. 其他交易

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60	\$ 60

	110年度第3季	109年度第3季	110年度前3季	109年度前3季
工程費用-張文明	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,483

## 5. 承租協議

使用權資產

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
聯上投資	\$ 442	\$ 691	\$ 774

租賃負債-流動

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
聯上投資	\$ 336	\$ 331	\$ 329

租賃負債-非流動

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
聯上投資	\$ 114	\$ 367	\$ 450

利息費用

	110年度第3季	109年度第3季	110年度前3季	109年度前3季
聯上投資	\$ 3	\$ 5	\$ 10	\$ 14

## 6. 對主要管理階層之獎酬

	110年度第3季	109年度第3季	110年度前3季	109年度前3季
短期員工福利	\$ 2,213	\$ 1,304	\$ 5,176	\$ 4,696
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：

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
存貨-待售房地	\$ 622,047	\$ 284,208	\$ 294,023
存貨-營建用地	3,623,882	3,536,867	3,534,582
存貨-在建房地	5,575,542	5,780,728	5,536,835
其他金融資產-流動	878,490	885,731	861,493
其他金融資產-非流動	675,310	430,242	430,163
合計	\$ 11,375,271	\$ 10,917,776	\$ 10,657,096

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國 110 年 9 月 30 日、109 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 445,207 仟元、245,962 仟元及 245,962 仟元。
- (二)截至民國 110 年 9 月 30 日、109 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、81,287 仟元及 81,287 仟元。
- (三)截至民國 110 年 9 月 30 日、109 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 2,069,286 仟元、1,847,308 仟元及 1,728,442 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：

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 10,705,917	\$ 9,880,246	\$ 8,896,136
已依約收取金額(未稅)	1,666,237	1,434,094	1,281,273

- (五)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 5,826,879	\$ 4,056,456	\$ 3,853,117
尚未計價金額(未稅)	4,134,782	2,668,778	2,682,556

- (六)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
已簽訂之買賣合約總價	\$ 662,361	\$ 272,070	\$ 192,500
尚未支付金額	530,389	230,092	154,500

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 110 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：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	\$ 726,976	74.26%	依契約訂定	註2	註2	\$ (193,735)	89.31%	-

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%	\$ -	\$ (223,867)	\$ -	-

(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	21,610,128	10.24%
聯捷建設有限公司	15,774,009	7.47%

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 110 及 109 年度前 3 季無佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。