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115及114年度第2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 115 及 114 年度第 2 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	22~24
(八)質抵押之資產	24
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24~25
(十)重大之災害損失	25
(十一)重大之期後事項	25
(十二)其他	25~26
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	26
2.轉投資事業相關資訊	26
3.大陸投資資訊	26
(十四)部門資訊	26~27

RSM
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 807 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 115 年及 114 年 6 月 30 日之資產負債表、暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表、民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 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，本會計師係依照核閱準則 2410 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 115 年及 114 年 6 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為新台幣 137,332 仟元及 97,735 仟元，暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 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(570)仟元及(26)仟元與(721)仟元及(26)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 115 年及 114 年 6 月 30 日之財務狀況，暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 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 1110350232 號函
金管證審字第 1040053756 號函

會 計 師：

會 計 師：

中華民國 115 年 8 月 7 日

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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115年6月30日暨民國114年12月31日及6月30日

（民國115年及114年6月30日之資產負債表僅經核閱，未依審計準則查核）

單位：新台幣仟元

		115年6月30日（經核閱）		114年12月31日（經查核）		114年6月30日（經核閱）	
	資產	金額	%	金額	%	金額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 312,504	2	$ 161,731	1	$ 371,434	3
1150	應收票據淨額(附註六(二))	—	—	—	—	60	—
1170	應收帳款淨額(附註六(二))	9,800	—	100	—	—	—
1200	其他應收款淨額(附註六(二))	152	—	139	—	53	—
1210	其他應收款-關係人(附註七)	78	—	—	—	1	—
1220	本期所得稅資產	1,490	—	1,050	—	1,609	—
1320	存貨(附註六(三)、七及八)	14,191,314	86	13,497,794	85	12,746,274	84
1410	預付款項	271,924	2	253,802	2	218,560	2
1476	其他金融資產-流動(附註八)	382,449	2	258,631	2	186,941	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註六(十二))	225,180	1	218,971	1	200,070	1
1479	其他流動資產-其他(附註七)	8,620	—	9,578	—	5,977	—
11XX	流動資產總計	15,403,511	93	14,401,796	91	13,730,979	91
	非流動資產						
1550	採用權益法之投資(附註六(四))	137,332	1	120,356	1	97,735	1
1600	不動產、廠房及設備	2,906	—	3,205	—	3,509	—
1755	使用權資產(附註七)	54,384	—	56,424	—	49,647	—
1760	投資性不動產淨額	3,009	—	3,036	—	3,063	—
1915	預付設備款(附註七)	112,618	1	106,213	1	102,445	1
1920	存出保證金(附註七)	87,914	—	109,864	1	110,670	1
1975	淨確定福利資產-非流動(附註六(十))	54	—	54	—	123	—
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	797,509	5	1,040,967	6	965,815	6
15XX	非流動資產總計	1,195,726	7	1,440,119	9	1,333,007	9
1XXX	資產總計	$ 16,599,237	100	$ 15,841,915	100	$ 15,063,986	100

（續次頁）

（承上頁）

		115年6月30日（經核閱）		114年12月31日（經查核）		114年6月30日（經核閱）	
	負債及權益	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債						
2100	短期借款(附註六(五)及八)	$ 7,975,000	48	$ 7,776,730	49	$ 6,983,130	46
2110	應付短期票券(附註六(六)及八)	343,583	2	299,901	2	399,562	3
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註六(七))	10,060	—	2,040	—	—	—
2130	合約負債(附註六(十二))	1,121,802	7	895,906	6	792,663	5
2150	應付票據(附註六(九))	28,055	—	39,733	—	92,860	1
2160	應付票據-關係人(附註七)	152,949	1	163,724	1	118,856	1
2170	應付帳款(附註六(九))	28,253	—	16,201	—	—	—
2180	應付帳款-關係人(附註七)	210,819	1	110,734	1	96,057	1
2200	其他應付款(附註六(九))	220,103	1	209,164	1	357,397	2
2220	其他應付款項-關係人(附註七)	437,017	3	416,386	3	438,118	3
2230	本期所得稅負債	—	—	16,370	—	—	—
2280	租賃負債-流動(附註七)	5,118	—	4,703	—	4,140	—
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(八)及八)	999,784	6	999,385	6	199,878	1
2399	其他流動負債-其他	91,181	1	8,663	—	8,201	—
21XX	流動負債總計	11,623,724	70	10,959,640	69	9,490,862	63
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註六(八)及八)	742,817	5	560,848	4	1,197,849	8
2580	租賃負債-非流動(附註七)	51,970	—	54,222	—	47,802	—
2645	存入保證金	312	—	312	—	312	—
25XX	非流動負債總計	795,099	5	615,382	4	1,245,963	8
2XXX	負債總計	12,418,823	75	11,575,022	73	10,736,825	71
31XX	歸屬於本公司業主之權益						
3110	普通股股本(附註六(十一))	2,311,382	14	2,311,382	15	2,311,382	16
3200	資本公積(附註六(十一))	1,310,166	8	1,290,536	8	1,248,614	8
3300	保留盈餘(附註六(十一))						
3310	法定盈餘公積	319,603	2	319,603	2	319,603	2
3350	未分配盈餘	239,263	1	345,372	2	447,562	3
3XXX	權益總計	4,180,414	25	4,266,893	27	4,327,161	29
	負債及股東權益總計	$ 16,599,237	100	$ 15,841,915	100	$ 15,063,986	100

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115年及114年4月1日至6月30日暨民國115年及114年1月1日至6月30日

（僅經核閱，未依審計準則查核）

單位：新台幣仟元
（除每股盈餘為新台幣元外）

		115年度第2季 (115.4.1~115.6.30)		114年度第2季 (114.4.1~114.6.30)		115年度前2季 (115.1.1~115.6.30)		114年度前2季 (114.1.1~114.6.30)	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十二)及七)	$ 166,148	100	$ 70,422	100	$ 188,026	100	$ 543,262	100
5000	營業成本(附註七)	(139,276)	(84)	(50,066)	(71)	(151,416)	(81)	(446,541)	(82)
5900	營業毛利	26,872	16	20,356	29	36,610	19	96,721	18
	營業費用(附註六(十三)、(十四)及七)								
6100	推銷費用	(14,610)	(9)	(10,696)	(15)	(18,384)	(10)	(35,979)	(7)
6200	管理及總務費用	(21,872)	(14)	(18,812)	(27)	(42,950)	(23)	(36,990)	(7)
6000	營業費用合計	(36,482)	(23)	(29,508)	(42)	(61,334)	(33)	(72,969)	(14)
6900	營業淨(損)利	(9,610)	(7)	(9,152)	(13)	(24,724)	(14)	23,752	4
	營業外收入及支出(附註六(十三)及七)								
7010	其他收入	4,569	3	22,085	31	4,707	3	22,737	4
7020	其他利益及損失	(14,926)	(9)	(43)	—	(18,558)	(10)	(83)	—
7050	財務成本	(34,923)	(21)	(25,611)	(36)	(66,323)	(35)	(44,112)	(8)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(570)	—	(26)	—	(721)	—	(26)	—
7000	營業外收入及支出合計	(45,850)	(27)	(3,595)	(5)	(80,895)	(42)	(21,484)	(4)
7900	稅前淨(損)利	(55,460)	(34)	(12,747)	(18)	(105,619)	(56)	2,268	—
7950	所得稅費用(附註六(十五))	(432)	—	(105)	—	(490)	—	(182)	—
8200	本期淨(損)利	(55,892)	(34)	(12,852)	(18)	(106,109)	(56)	2,086	—
	其他綜合損益								
	不重分類至損益項目								
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	—	—	(2,989)	(4)	—	—	(2,989)	—
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	(2,989)	(4)	—	—	(2,989)	—
8500	本期綜合損益總額	$ (55,892)	(34)	$ (15,841)	(22)	$ (106,109)	(56)	$ (903)	—
	普通股每股盈餘(附註六(十六))								
	來自繼續營業單位								
9750	基本每股盈餘	$ (0.24)		$ (0.05)		$ (0.46)		$ 0.01	
9850	稀釋每股盈餘	$ (0.24)		$ (0.05)		$ (0.46)		$ 0.01	

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

（僅經核閱，未依審計準則查核）

單位：新台幣仟元

		普通股股本	資本公積	保留盈餘		其他權益項目	權益總額
				法定盈餘公積	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	
A1	民國 114 年 1 月 1 日餘額	$ 2,311,382	$ 1,248,614	$ 247,944	$ 716,591	$ -	$ 4,524,531
	盈餘指撥及分配：						
B1	提列法定盈餘公積	-	-	71,659	(71,659)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(196,467)	-	(196,467)
D1	本期淨利	-	-	-	2,086	-	2,086
D3	本期稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(2,989)	(2,989)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	2,086	(2,989)	(903)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	(2,989)	2,989	-
Z1	民國 114 年 6 月 30 日餘額	$ 2,311,382	$ 1,248,614	$ 319,603	$ 447,562	$ -	$ 4,327,161
A1	民國 115 年 1 月 1 日餘額	$ 2,311,382	$ 1,290,536	$ 319,603	$ 345,372	$ -	$ 4,266,893
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權而產生者	-	19,659	-	-	-	19,659
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資變動數	-	(29)	-	-	-	(29)
D1	本期淨(損)	-	-	-	(106,109)	-	(106,109)
D3	本期稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	(106,109)	-	(106,109)
Z1	民國 115 年 6 月 30 日餘額	$ 2,311,382	$ 1,310,166	$ 319,603	$ 239,263	$ -	$ 4,180,414

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

（僅經核閱，未依審計準則查核）

單位：新台幣仟元

		115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
AAAA	營業活動之現金流量		
A00010	稅前淨(損)利	$ (105,619)	$ 2,268
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100	折舊費用	3,235	2,923
A20400	透過損益按公允價值衡量金融負債之淨損失	6,300	-
A20900	財務成本	66,323	44,112
A21200	利息收入	(4,588)	(19,756)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損失之份額	721	26
A29900	確定福利資產調整退休金減少	-	(1)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	(60)
A31150	應收帳款	(9,700)	-
A31180	其他應收款	(13)	1,133
A31190	其他應收款-關係人	(78)	48
A31200	存貨	(693,520)	(2,183,431)
A31230	預付款項	(18,122)	(30,305)
A31240	其他流動資產	958	(1,370)
A31270	取得合約之增額成本	(6,209)	24,026
A32125	合約負債	225,896	(132,709)
A32130	應付票據	(11,678)	56,601
A32140	應付票據-關係人	(10,775)	27,101
A32150	應付帳款	12,052	(26,846)
A32160	應付帳款-關係人	100,085	(18,624)
A32180	其他應付款	5,055	(2,981)
A32190	其他應付款-關係人	20,631	100,538
A32230	其他流動負債	82,518	(11,868)
A33000	營運產生之現金流(出)	(336,528)	(2,169,175)

（續次頁）

（承上頁）

A33100	收取之利息	4,588	19,756
A33300	支付之利息	(54,490)	(33,484)
A33500	支付之所得稅	(17,300)	(45)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(403,730)	(2,182,948)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(23,200)
B01800	取得採權益法之投資	(17,726)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(1,586)
B03700	存出保證金(增加)	(11,176)	(30,907)
B03800	存出保證金減少	33,126	367
B06500	其他金融資產(增加)	(182,930)	(455,350)
B06600	其他金融資產減少	302,570	147,623
B07100	預付設備款(增加)	(6,405)	(3,804)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	117,459	(366,857)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	326,720	2,345,771
C00200	短期借款(減少)	(128,450)	(411,791)
C00500	應付短期票券增加	1,875,500	1,700,000
C00600	應付短期票券(減少)	(1,831,500)	(1,739,200)
C01200	發行公司債	198,075	-
C01700	償還長期借款	-	(31,100)
C04020	租賃負債本金償還	(3,301)	(2,952)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	437,044	1,860,728
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)	150,773	(689,077)
E00100	期初現金及約當現金餘額	161,731	1,060,511
E00200	期末現金及約當現金餘額	$ 312,504	$ 371,434

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 115 及 114 年度第 2 季

（除另註明外，金額以新台幣仟元為單位）

（僅經核閱，未依審計準則查核）

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 115 年 8 月 7 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 115 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 9 號及國際會計準則第 7 號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	民國 115 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「涉及依賴自然電力的合約」	民國 115 年 1 月 1 日
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
國際財務報導準則第 17 號之修正「初次適用國際財務報導準則第 17 號及國際財務報導準則第 9 號—比較資訊」	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則會計準則之年度改善-第 11 冊	民國 115 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。

(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 116 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 18 號「財務報表中的表達與揭露」	民國 116 年 1 月 1 日（註 1）
國際財務報導準則第 19 號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國 116 年 1 月 1 日
國際會計準則第 21 號之修正「換算為高度通貨膨脹貨幣」	民國 116 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」	民國 116 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：企業於民國 117 年 1 月 1 日以後適用國際財務報導準則第 18 號(以下簡稱 IFRS18)， 並得選擇提前適用。

註 2：企業應與 IFRS 18 同時適用。

除下列所述準則之相關影響尚待評估中之外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第 18 號「財務報表之表達與揭露」

國際財務報導準則第 18 號「財務報表之表達與揭露」取代國際會計準則第 1 號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

(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 20 號「管制資產及管制負債」	民國 118 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 114 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 114 年度財務報告。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
庫存現金及週轉金	$ 270	$ 270	$ 270
銀行支票及活期存款	312,234	161,461	371,164
	$ 312,504	$ 161,731	$ 371,434

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
銀行存款	0.71%	0.71%	0.71%

(二)應收票據 、應收帳款及其他應收款

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應收票據	$ -	$ -	$ 60
減：備抵呆帳	-	-	-
	$ -	$ -	$ 60
應收帳款	$ 9,800	$ 100	$ -
減：備抵呆帳	-	-	-
	$ 9,800	$ 100	$ -
其他應收款			
其他	$ 152	$ 139	$ 53

(三)存貨

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
待售房地	$ 4,438,705	$ 715,783	$ 754,231
營建用地	5,203,603	5,193,198	5,178,006
在建房地	4,481,550	7,521,357	6,759,594
預付房地款	38,000	38,000	38,000
預付容積款	29,456	29,456	16,443
	$ 14,191,314	$ 13,497,794	$ 12,746,274

1. 民國 115 及 114 年度前 2 季與存貨相關之銷貨成本分別為 151,390 仟元及 446,463 仟元。
2. 民國 115 及 114 年度前 2 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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
投資關聯企業			
都會生活開發(股)公司	$ -	$ -	$ -
大好生活(股)公司	137,332	120,356	97,735
	$ 137,332	$ 120,356	$ 97,735

個別不具重大性之關聯企業彙總資訊

項目	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
本公司享有之份額				
本期損益	$ (570)	$ (26)	$ (721)	$ (26)
	$ (570)	$ (26)	$ (721)	$ (26)

1. 民國 115 年 6 月 30 日及 114 年 6 月 30 日採用權益法之投資及民國 115 及 114 年度前 2 季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。
2. 截至民國 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，都會生活開發(股)公司之淨值皆為負數，本公司認列至帳面金額 0 元為止。
3. 大好生活(股)公司於民國 115 年 6 月 10 日辦理現金增資，本公司新增投資金額 17,726 仟元。
4. 截至民國 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，採用權益法之投資無提供擔保質押之情形。

(五)短期借款

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
銀行抵押借款	$ 7,779,000	$ 7,580,730	$ 6,983,130
銀行信用借款	196,000	196,000	-
	$ 7,975,000	$ 7,776,730	$ 6,983,130

1.短期借款之利率於民國115年6月30日、114年12月31日及6月30日，分別為2.56%~3.57%、2.56%~3.50%及2.56%~3.50%。

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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應付商業本票	$ 344,000	$ 300,000	$ 400,000
減：應付短期票券折價	(417)	(99)	(438)
	$ 343,583	$ 299,901	$ 399,562

1.應付商業本票之利率於民國115年6月30日、114年12月31日及6月30日，分別為1.80%~2.20%、2.00%及2.50%。

2.應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(七)透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
衍生工具(未指定避險) 可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	$ 10,060	$ 2,040	$ -

民國115年度前2季可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之評價損失為6,300仟元。

(八)應付公司債

1.110年度第一次有擔保普通公司債

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
發行金額	$ 700,000	$ 700,000	$ 700,000
減：應付公司債折價	(73)	(281)	(488)
減：列為一年內到期部分	(699,927)	(699,719)	-
	$ -	$ -	$ 699,512

本公司上開民國110年9月3日所發行之110年度第一次有擔保普通公司債，票面利率0.65%，發行期間為5年，到期一次償還本金。本公司於民國115及114年度前2季認列普通公司債攤提利息費用分別計208仟元及208仟元。

2.110年度第二次有擔保普通公司債

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
發行金額	$ 200,000	$ 200,000	$ 300,000
減：應付公司債折價	(45)	(116)	(209)
減：列為一年內到期部分	(199,955)	(199,884)	(99,977)
	$ -	$ -	$ 199,814

本公司上開民國110年10月26日所發行之110年度第二次有擔保普通公司債，票面利率0.57%，發行期間為5年。上開公司債於民國113年度及114年度各償還本金四分之一，民國115年度償還本金二分之一。本公司於民國115及114年度前2季認列普通公司債攤提利息費用分別計71仟元及107仟元。

3.111 年度第一次有擔保普通公司債

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
發行金額	$ 300,000	$ 300,000	$ 400,000
減：應付公司債折價	(759)	(1,121)	(1,576)
減：列為一年內到期部分	(99,902)	(99,782)	(99,901)
	$ 199,339	$ 199,097	$ 298,523

本公司上開民國 111 年 11 月 16 日所發行之 111 年度第一次有擔保普通公司債，票面利率 2.20%，發行期間為 5 年。上開公司債於民國 114 年度及 115 年度各償還本金四分之一，民國 116 年度償還本金二分之一。本公司於民國 115 及 114 年度前 2 季認列普通公司債攤提利息費用分別計 362 仟元及 481 仟元。

4.國內第五次有擔保可轉換公司債

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
發行金額	$ 400,000	$ 400,000	$ -
減：應付公司債折價	(34,462)	(38,249)	-
	$ 365,538	$ 361,751	$ -

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 114 年 10 月 27 日發行國內第五次有擔保可轉換公司債 400,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司按面額予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為 360,413 仟元(減除分攤交易成本 2,667 仟元)，衍生性金融負債係嵌入之贖回權及賣回權淨額，帳列「透過損益按公允價值衡量之金融負債」，其原始認列金額為 3,160 仟元(分攤交易成本 23 仟元)。權益組成要素為 41,885 仟元(減除分攤交易成本 310 仟元)，係依原始發行價款減除負債組成要素之公允價值，帳列「資本公積-認股權」。

其主要發行條款如下：

(1)發行期間：5 年，自民國 114 年 10 月 27 日發行至 119 年 10 月 27 日到期。

(2)發行總額及每張面額：新台幣 400,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，以不低於面額 102%發行。

(3)票面利率：0%

(4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

(5)轉換期間：民國 115 年 1 月 28 日至 119 年 10 月 27 日。

(6)轉換價格及調整：

a. 發行時轉換價格為每股新台幣 26.3 元

b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。

(7)債券之贖回及賣回辦法：

a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。

b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，當本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額百分之十時，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。

c. 賣回辦法：本轉換公司債發行屆滿三年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司於民國 115 年度前 2 季認列可轉換公司債攤提利息費用計 3,787 仟元。

5. 國內第六次無擔保可轉換公司債

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
發行金額	$ 200,000	$ -	$ -
減：應付公司債折價	(22,060)	-	-
	$ 177,940	$ -	$ -

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 115 年 3 月 20 日發行國內第六次無擔保可轉換公司債 200,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司按面額之 103.81%予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為 176,696 仟元(減除分攤交易成本 1,784 仟元)，衍生性金融負債係嵌入之贖回權及賣回權淨額，帳列「透過損益按公允價值衡量之金融負債」，其原始認列金額為 1,720 仟元(分攤交易成本 17 仟元)。權益組成要素為 19,659 仟元(減除分攤交易成本 199 仟元)，係依原始發行價款減除負債組成要素之公允價值，帳列「資本公積-認股權」。

其主要發行條款如下：

(1)發行期間：5 年，自民國 115 年 3 月 20 日發行至 120 年 3 月 20 日到期。

(2)發行總額及每張面額：新台幣 200,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依面額 100%發行。

(3)票面利率：0%

(4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

(5)轉換期間：民國 115 年 6 月 21 日至 120 年 3 月 20 日。

(6)轉換價格及調整：

a. 發行時轉換價格為每股新台幣 20.45 元

b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。

(7)債券之贖回及賣回辦法：

a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額之 103.81%償還本金。

b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，當本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額百分之十時，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。

c. 賣回辦法：本轉換公司債發行屆滿三年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司於民國 115 年度前 2 季認列可轉換公司債攤提利息費用計 1,244 仟元。

(九)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應付票據-因營業而發生	$ 20,249	$ 39,349	$ 91,979
其他應付票據	7,806	384	881
	$ 28,055	$ 39,733	$ 92,860
應付帳款-因營業而發生	$ 28,253	$ 16,201	$ -
其他應付款			
應付薪資及年終獎金	$ 3,793	$ 6,985	$ 3,761
應付董事及員工酬勞	-	-	35,023
應付佣金	28,512	25,438	9,060
應付勞務費	705	700	3,459
應付利息	17,971	12,087	20,763
應付佣金保留款	23,419	21,908	34,343
應付工程保留款	14,215	47,083	47,844
應付土地款	114,618	84,788	-
應付股利	-	-	196,467
其他應付款	16,870	10,175	6,677
	$ 220,103	$ 209,164	$ 357,397

(十)退職後福利計畫

1. 本公司於民國 115 及 114 年度第 2 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 295 仟元及 302 仟元，民國 115 及 114 年度前 2 季於綜合損益表認列費用總額分別為 607 仟元及 587 仟元。
2. 確定福利計畫相關退休金費用係以民國 114 年及 113 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 115 及 114 年度第 2 季於綜合損益表認列之金額分別為 0 仟元及(1)仟元，民國 115 及 114 年度前 2 季於綜合損益表認列之金額分別為 0 仟元及(1)仟元。

(十一)權益

1. 股本

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6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)	231,138	231,138	231,138
已發行股本	$ 2,311,382	$ 2,311,382	$ 2,311,382

(1)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。

(2)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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
普通股本溢價	$ 671,527	$ 671,527	$ 671,527
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
認股權	61,544	41,885	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	8	37	-
其他	52,574	52,574	52,574
	$ 1,310,166	$ 1,290,536	$ 1,248,614

(1)民國 115 及 114 年度前 2 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	認股權	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	其他	合計
民國115年1月1日餘額	$ 671,527	$ 522,143	$ 2,370	$ 41,885	$ 37	$ 52,574	$1,290,536
發行可轉換公司債之權益組成部分	-	-	-	19,659	-	-	19,659
按持股比例認列關聯企業權益變動	-	-	-	-	(29)	-	(29)
民國115年6月30日餘額	$ 671,527	$ 522,143	$ 2,370	$ 61,544	$ 8	$ 52,574	$1,310,166
民國114年1月1日餘額	$ 671,527	$ 522,143	$ 2,370	$ -	$ -	$ 52,574	$1,248,614
民國114年6月30日餘額	$ 671,527	$ 522,143	$ 2,370	$ -	$ -	$ 52,574	$1,248,614

(2)資本公積-認股權係本年度發行可轉換公司債之權益組成部分，詳附註六(八)說明。

(3)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	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
期初餘額	$ 345,372	$ 716,591
提列法定盈餘公積	-	(71,659)
發放股東紅利-現金	-	(196,467)
歸屬於本公司業主之淨(損)利	(106,109)	2,086
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(2,989)
期末餘額	$ 239,263	$ 447,562

(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 115 年 6 月 24 日及民國 114 年 6 月 25 日舉行股東常會，分別決議通過民國 114 及 113 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	114 年度	113 年度	114 年度	113 年度
法定盈餘公積	$ -	$ 71,659		
特別盈餘公積	-	-		
現金股利	-	196,467	$ -	$ 0.85
股票股利	-	-	-	-

(十二)營業收入

項目	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
出售房地收入	$ 165,902	$ 70,262	$ 187,534	$ 542,942
租賃收入	246	160	492	320
	$ 166,148	$ 70,422	$ 188,026	$ 543,262

1. 合約餘額

項目	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
取得合約增額成本			
預付佣金	$ 225,180	$ 218,971	$ 200,070
合約負債			
預收房地款	$ 1,121,802	$ 895,906	$ 792,603
預收租賃款	-	-	60
	$ 1,121,802	$ 895,906	$ 792,663
期初餘額本期轉列收入	$ (186,739)	$ (211,485)	$ (190,343)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	$ 412,635	$ 182,019	$ 57,634

2. 客戶合約收入之細分

項目	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
台灣(本公司所在地)	$ 166,148	$ 70,422	$ 188,026	$ 543,262

(十三)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
利息收入				
銀行存款	$ 4,513	$ 5,444	$ 4,585	$ 5,617
押金設算息	1	1	3	3
延遲利息	-	14,136	-	14,136
其他收入	55	2,504	119	2,981
	$ 4,569	$ 22,085	$ 4,707	$ 22,737

2. 其他利益及損失

項目	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	$ (2,920)	$ -	$ (6,300)	$ -
其他損失	(12,006)	(43)	(12,258)	(83)
	$ (14,926)	$ (43)	$ (18,558)	$ (83)

3. 財務成本

項目	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
普通公司債利息	$ 6,381	$ 4,153	$ 11,767	$ 8,265
發行商業本票利息	1,258	2,510	2,524	2,974
銀行借款利息	57,886	45,551	115,032	85,936
租賃負債之利息	295	270	595	548
其他	-	-	-	750
減：列入符合要件資產成本之金額	(30,897)	(26,873)	(63,595)	(54,361)
	$ 34,923	$ 25,611	$ 66,323	$ 44,112

利息資本化相關資訊如下：

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
利息資本化金額	$ 30,897	$ 26,873	$ 63,595	$ 54,361
利息資本化利率	2.56%~3.15%	2.56%~3.10%	2.56%~3.15%	2.56%~3.10%

4. 折舊

項目	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
不動產、廠房及設備	$ 150	$ 159	$ 299	$ 300
使用權資產	1,460	1,298	2,909	2,596
投資性不動產	14	14	27	27
	$ 1,624	$ 1,471	$ 3,235	$ 2,923
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	$ 14	$ 14	$ 27	$ 27
營業費用	1,610	1,457	3,208	2,896
	$ 1,624	$ 1,471	$ 3,235	$ 2,923

(十四)員工福利費用

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
退職後福利				
確定提撥計畫	$ 295	$ 302	$ 607	$ 587
確定福利計畫	-	(1)	-	(1)
	295	301	607	586
其他員工福利	9,688	7,820	17,791	15,988
員工福利費用合計	$ 9,983	$ 8,121	$ 18,398	$ 16,574
依功能別彙總				
營業成本	$ -	$ -	$ -	$ -
營業費用	9,983	8,121	18,398	16,574
	$ 9,983	$ 8,121	$ 18,398	$ 16,574

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 115 及 114 年度前 2 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 115 年度前 2 季為稅前損失，故未提撥員工酬勞及董事酬勞，民國 114 年度前 2 季估列員工酬勞 23 仟元及董事酬勞 23 仟元。
3. 有關本公司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。

(十五)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
當期所得稅				
土地增值稅	$ 584	$ 105	$ 642	$ 182
以前年度所得稅高估	(152)	-	(152)	-
遞延所得稅	-	-	-	-
認列於損益之所得稅費用	$ 432	$ 105	$ 490	$ 182

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 112 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十六)每股盈餘

單位：每股元

	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
基本每股盈餘	$ (0.24)	$ (0.05)	$ (0.46)	$ 0.01
稀釋每股盈餘	$ (0.24)	$ (0.05)	$ (0.46)	$ 0.01

本公司流通在外可轉換公司債若進行轉換列入計算民國 115 年度第 2 季及前 2 季之稀釋每股盈餘時，因具反稀釋作用，故未納入該等期間之稀釋每股盈餘之計算。

1. 本期淨利

	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季
用以計算基本每股盈餘之淨(損)	$ (55,892)	$ (12,852)
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(損)	$ (55,892)	$ (12,852)
	115 年度前 2 季	114 年度前 2 季
用以計算基本每股盈餘之淨(損)利	$ (106,109)	$ 2,086
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(損)利	$ (106,109)	$ 2,086

2. 股數(單位：仟股)

	115 年度第 2 季	114 年度第 2 季
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	231,138	231,138
具稀釋作用潛在普通股之影響：員工酬勞	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	231,138	231,138

	115年度前2季	114年度前2季
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	231,138	231,138
具稀釋作用潛在普通股之影響：員工酬勞	-	972
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	231,138	232,110

(十七)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。

(十八)金融工具

1.金融工具之種類

金融資產	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	$ 312,504	$ 161,731	$ 371,434
應收票據淨額	-	-	60
應收帳款淨額	9,800	100	-
其他應收款	152	139	53
其他應收款-關係人	78	-	1
其他金融資產-流動	382,449	258,631	186,941
存出保證金	87,914	109,864	110,670
其他金融資產-非流動	797,509	1,040,967	965,815
金融負債			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	$ 7,975,000	$ 7,776,730	$ 6,983,130
應付短期票券	343,583	299,901	399,562
應付票據	28,055	39,733	92,860
應付票據-關係人	152,949	163,724	118,856
應付帳款	28,253	16,201	-
應付帳款-關係人	210,819	110,734	96,057
其他應付款	220,103	209,164	357,397
其他應付款項-關係人	437,017	416,386	438,118
租賃負債-流動	5,118	4,703	4,140
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	999,784	999,385	199,878
應付公司債	742,817	560,848	1,197,849
租賃負債-非流動	51,970	54,222	47,802
存入保證金	312	312	312
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	10,060	2,040	-

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。

(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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
具現金流量利率風險			
－金融負債	$ 8,318,583	$ 8,076,631	$ 7,382,692

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 115 及 114 年度前 2 季之淨利將分別減少 40,997 仟元及 31,958 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加權平均金額增加所致。

(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約條款之遵循。

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 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,908,300 仟元、3,891,120 仟元及 4,444,370 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。

115年6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	$ 154,491	$ 300,233	$ 226,881	$ 393,919	$ 1,984
租賃負債	455	913	3,750	15,499	36,471
固定利率工具	-	-	999,784	742,817	-
浮動利率工具	624,583	571,980	1,544,570	2,667,840	2,909,610
	$ 779,529	$ 873,126	$ 2,774,985	$3,280,075	$2,948,065

114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	$ 139,092	$ 157,579	$ 480,777	$ 178,806	$ -
租賃負債	448	800	3,455	11,782	42,440
固定利率工具	-	-	999,385	560,848	-
浮動利率工具	699,901	-	2,398,120	4,978,610	-
	$ 839,441	$ 158,379	$3,881,737	$5,730,046	$ 42,440

114年6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	$ 200,062	$ 182,845	$ 556,495	$ 148,539	$ 15,659
租賃負債	403	729	3,008	13,432	34,370
固定利率工具	-	-	199,878	1,197,849	-
浮動利率工具	-	-	799,562	6,583,130	-
	$ 200,465	$ 186,574	$ 1,558,943	$7,942,950	$ 50,029

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

115年6月30日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入式衍生工具	$ -	$ 10,060	$ -	$ 10,060

114 年 12 月 31 日

	第一等級	第二等級	第三等級	合　　計
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入式衍生工具	$ -	$ 2,040	$ -	$ 2,040

114 年 6 月 30 日：無。

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

	114 年度前 2 季
金融資產	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	$ 77,550
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	23,200
認列於其他綜合損益(註 1)	(2,989)
轉出透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(註 2)	(97,761)
期末餘額	$ -

註 1：係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。

註 2：詳附註六(四)說明 1。

C. 第 3 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，因無公開報價，係依照資產法決定公允價值。

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
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
大好生活股份有限公司	本公司採用權益法之被投資公司
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

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-銷貨

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
大好生活	$ 8	$ 8	$ 17	$ 17

2. 營業交易-進貨

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
在建工程-美力營造	$ 445,542	$ 307,972	$ 645,254	$ 681,499
在建費用-美力營造	-	-	3,486	-
	$ 445,542	$ 307,972	$ 648,740	$ 681,499

3. 應收付款項

(1)其他應收款項-關係人

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
美力營造	$ 78	$ -	$ 1

(2)其他流動資產-其他(代付款)

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
蘇永義	$ 4,403	$ -	$ -

(3)應付票據-關係人

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
美力營造	$ 152,949	$ 163,724	$ 118,856

(4)應付帳款-關係人

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
美力營造	$ 210,819	$ 110,734	$ 96,057

(5)其他應付款項-關係人

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
美力營造	$ 339,221	$ 318,590	$ 306,685
蘇永義	95,205	95,205	128,842
聯上開發	2,591	2,591	2,591
	$ 437,017	$ 416,386	$ 438,118

其他應付款項屬美力營造者係本公司尚未支付之應付工程保留款；屬蘇永義董事長及聯上開發者係本公司購買溪心段之土地與地主協議應代為給付予關係人之款項。

4.其他交易

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
存出保證金-聯上投資	$ 60	$ 60	$ 60

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
預付設備款-美力營造	$ -	$ 3,517	$ -	$ 3,517

5.承租協議

使用權資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
聯上投資	$ 197	$ 27	$ 192

租賃負債-流動

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
聯上投資	$ 198	$ 29	$ 198

利息費用

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
聯上投資	$ 1	$ 2	$ 3	$ 4

6.其他

(1)本公司與蘇永義董事長合作興建海北段建屋工案，土地合作投資開發契約書約定分別負責50%及50%之損益。

(2)本公司與關係人美力營造股份有限公司合作興建高雄市大眾捷運系統橘線 O9站(A 基地)土地開發案，土地開發投資契約書約定分別負責 70%及 30%之損益。

7.對主要管理階層之獎酬

	115年度第2季	114年度第2季	115年度前2季	114年度前2季
短期員工福利	$ 2,893	$ 2,252	$ 9,496	$ 4,777
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：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
存貨-待售房地	$ 4,438,705	$ 616,997	$ 637,379
存貨-營建用地	5,034,856	5,029,270	4,459,808
存貨-在建房地	4,387,582	7,445,079	6,709,567
其他金融資產-流動	382,449	258,631	186,941
其他金融資產-非流動	797,509	1,040,967	965,815
合計	$ 15,041,101	$ 14,390,944	$ 12,959,510

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國115年6月30日、114年12月31日及6月30日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為887,151仟元、861,846仟元及799,623仟元。

(二)截至民國115年6月30日、114年12月31日及6月30日止，因營業行為而支付之應付保證票據餘額分別為0仟元、40,643仟元及40,643仟元。

(三)截至民國115年6月30日、114年12月31日及6月30日止由銀行向預售客戶提供履約保證之金額分別為885,200仟元、885,200仟元及885,200仟元，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)截至民國115年6月30日、114年12月31日及6月30日止由銀行向承作工程提供履約保證之金額分別為177,819仟元、0仟元及0仟元，另本公司為履約保證擔保所提供之擔保品，請詳附註八說明。

(五)本公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國115年6月30日止已簽訂信託契約個案及信託類型彙總如下：

案名	信託類型	信託銀行
聯上佐川	價金信託	永豐商業銀行(股)公司
聯上豐實	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司
聯上芯城	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司
聯上世界極	不動產開發信託	臺灣土地銀行(股)公司

(六)依金融監督管理委員會民國101年9月5日金管銀票字第10100274650號函洽悉辦理預售屋不動產開發信託與價金信託業務應行注意事項第八條規定，於民國115年6月30日，本公司與銀行簽立之預售屋價金信託，各專戶收款資訊如下：

1.聯上佐川

(1)應交付信託之預收金額：10,720仟元。

(2)實際交付信託之預收金額：10,720仟元。

(3)本公司應交付信託之金額與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

2.聯上豐實

(1)應交付信託之預收金額：127,170 仟元。

(2)實際交付信託之預收金額：127,170 仟元。

(3)本公司應交付信託之金額與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

3.聯上芯城

(1)應交付信託之預收金額：39,795 仟元。

(2)實際交付信託之預收金額：39,795 仟元。

(3)本公司應交付信託之金額與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

4.聯上世界極

(1)應交付信託之預收金額：16,130 仟元。

(2)實際交付信託之預收金額：16,130 仟元。

(3)本公司應交付信託之金額與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

(七)本公司與竑譽投資股份有限公司合作興建大港段建屋工案，土地合作投資開發契約書約定分別負責 65%及 35%之損益。

(八)本公司與蘇永義董事長合作興建海北段建屋工案，土地合作投資開發契約書約定分別負責 50%及 50%之損益。

(九)本公司與關係人美力營造股份有限公司合作興建高雄市大眾捷運系統橘線 O9 站(A 基地)土地開發案，土地開發投資契約書約定分別負責 70%及 30%之損益。

(十)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	$ 6,428,938	$ 5,164,174	$ 4,344,618
已依約收取金額(未稅)	1,121,802	895,906	792,603

(十一)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
已簽訂之工程合約價款(未稅)	$ 6,143,106	$ 8,859,954	$ 6,677,869
尚未計價金額(未稅)	4,215,335	4,756,550	3,238,970

(十二)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
已簽訂之買賣合約總價	$ 192,500	$ 192,500	$ 192,500
尚未支付金額	154,500	154,500	154,500

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 115 年 5 月 8 日及 115 年 8 月 7 日分別經董事會決議通過發行民國 115 年度第 1 次有擔保普通公司債及第 2 次有擔保普通公司債，發行總面額上限分別為 9 億元整及 5 億元整，發行公司債相關事宜授權予董事長全權處理，發行公司債用途為償還公司債及增加營運資金。

十二、其他

本公司因向臺南市第 91 期溪心自辦市地重劃區重劃會(下簡稱重劃會)購買溪心段土地之部分剩餘款項尚未給付(帳列其他應付款)，於民國 115 年 3 月 20 日接獲該重劃會民事起訴狀，重劃會請求本公司立即給付剩餘交易價款新臺幣 84,788,046 元，並自訴狀送達至給付日按年息百分之五計算利息。該事件起因係本公司於民國 114 年 10 月 9 日收到聯上開發股份有限公司(下簡稱聯上開發)存證函，指稱 112 年度重訴字第 104 號和解筆錄中關於臺南市第 090 期原佃自辦市地重劃區重劃案與聯上開發有關之內容迄今未有進度，要求所有和解筆錄上相關人等暫緩結算。本公司鑑於事關和解筆錄各當事人間之誠信原則，故請重劃會與聯上開發先行釐清相關事宜後本公司再繼續履行

和解筆錄之義務，並向聯上開發發函，倘因此致生爭訟費用及違約損失，將由聯上開發概括承受本公司之所有損失，且並未收到聯上開發之異議。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 115 年度前 2 季重大交易事項相關資訊揭露如下：

1.資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。

2.為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額(註2)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	累積背書保證金額占最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註2)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	竑譽投資(股)公司	註1	$836,082	$393,000	$393,000	$377,370	$393,000	9.40%	$2,090,207	否	否	否

註1：有業務往來之公司。

註2：對單一企業以不超過最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表淨值之百分之二十為限。總額不得超過最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表淨值百分之五十為限。

3.期末持有之重大有價證券：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：

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	$ 648,740	76.93%	依契約訂定	註2	註2	$ (363,768)	86.60%	-

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。

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

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%	$ -	$ 2,783	$ -	-
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	$142,170	$124,444	14,217	14.22%	$137,332	$ (5,149)	$ (721)	-

(B)對被投資公司具有控制能力者：無。

(三)大陸投資資訊：無。

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 115 及 114 年度前 2 季無佔損益表上收入 10%以上之客戶。