

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  
民國一〇九年及一〇八年第三季

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	10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	11~22
(七)關係人交易	22~23
(八)質押之資產	23
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24~26
(十)重大之災害損失	26
(十一)重大之期後事項	26~27
(十二)其 他	27
(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
4.主要股東資訊	29
(十四)部門資訊	29



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 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一〇九年及一〇八年九月三十日之資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八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，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「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

如個別財務報告附註六(四)所述，聯上開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年九月三十日採用權益法之投資分別為18,887千元及165,620千元，暨民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日採用權益法之關聯企業損益之份額分別為(113)千元、(13,623)千元及(540)千元、(36,369)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。

### 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一〇九年及一〇八年九月三十日之財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一〇九年及一〇八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

陳宗哲



會計師：

邴世欽



證券主管機關：金管證審字第1000011652號

核准簽證文號：金管證審字第1020000737號

民國一〇九年十一月十日

民國一〇九年及一〇八年九月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核  
聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	109.9.30		108.12.31		108.9.30			109.9.30		108.12.31		108.9.30		
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%	
<b>資 產</b>														
<b>流動資產：</b>														
1100	\$ 240,451	2	420,313	5	283,988	4	2100	\$ 5,178,350	46	3,006,480	34	2,487,740	30	
1170	2,314	-	9	-	3,071	-	2130	677,098	6	703,901	8	637,114	8	
1200	31,714	-	31,738	-	31,714	-	2150	22,972	-	23,794	-	26,598	-	
1220	440	-	440	-	148	-	2170	484,081	4	399,947	5	394,646	4	
1320	9,791,805	87	7,310,927	83	6,858,830	82	2200	39,488	-	76,186	1	89,154	1	
1410	136,397	1	123,114	1	106,290	1	2230	-	-	-	-	1,275	-	
1476	443,585	4	236,772	3	283,383	3	2280	7,655	-	7,539	-	7,501	-	
1479	85,566	1	174,693	2	159,796	2	2320	298,865	3	-	-	-	-	
1480	191,408	2	195,477	2	195,465	2	2399	7,332	-	24,255	-	4,852	-	
	<u>10,923,680</u>	<u>97</u>	<u>8,493,483</u>	<u>96</u>	<u>7,922,685</u>	<u>94</u>		<u>6,715,841</u>	<u>59</u>	<u>4,242,102</u>	<u>48</u>	<u>3,648,880</u>	<u>43</u>	
<b>非流動資產：</b>														
1550	18,887	-	19,427	-	165,620	2	2530	397,815	4	694,033	8	693,151	8	
1600	9,436	-	12,083	-	12,491	-	2580	34,300	-	40,056	-	41,955	1	
1755	41,236	1	47,127	1	49,091	1		432,115	4	734,089	8	735,106	9	
1760	81,353	1	4,561	-	4,561	-		7,147,956	63	4,976,191	56	4,383,986	52	
1975	682	-	682	-	309	-								
1980	142,205	1	248,949	3	248,859	3								
1990	6,473	-	6,473	-	3,924	-								
	<u>300,272</u>	<u>3</u>	<u>339,302</u>	<u>4</u>	<u>484,855</u>	<u>6</u>								
<b>資產總計</b>	<b>\$ 11,223,952</b>	<b>100</b>	<b>8,832,785</b>	<b>100</b>	<b>8,407,540</b>	<b>100</b>								
<b>負債及權益</b>														
<b>流動負債：</b>														
							2100	短期借款(附註六(五))	\$ 5,178,350	46	3,006,480	34	2,487,740	30
							2130	合約負債-流動(附註六(十二))	677,098	6	703,901	8	637,114	8
							2150	應付票據(附註七)	22,972	-	23,794	-	26,598	-
							2170	應付帳款(附註六(六))	484,081	4	399,947	5	394,646	4
							2200	其他應付款	39,488	-	76,186	1	89,154	1
							2230	本期所得稅負債(附註六(九))	-	-	-	-	1,275	-
							2280	租賃負債-流動	7,655	-	7,539	-	7,501	-
							2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(七))	298,865	3	-	-	-	-
							2399	其他流動負債-其他	7,332	-	24,255	-	4,852	-
									<u>6,715,841</u>	<u>59</u>	<u>4,242,102</u>	<u>48</u>	<u>3,648,880</u>	<u>43</u>
<b>非流動負債：</b>														
							2530	應付公司債(附註六(七))	397,815	4	694,033	8	693,151	8
							2580	租賃負債-非流動	34,300	-	40,056	-	41,955	1
									<u>432,115</u>	<u>4</u>	<u>734,089</u>	<u>8</u>	<u>735,106</u>	<u>9</u>
<b>負債總計</b>														
									<u>7,147,956</u>	<u>63</u>	<u>4,976,191</u>	<u>56</u>	<u>4,383,986</u>	<u>52</u>
<b>權益：(附註六(十))</b>														
							3110	普通股股本	3,005,579	27	3,005,579	34	3,005,579	36
							3200	資本公積	564,732	5	564,732	7	564,732	7
							3300	保留盈餘	505,685	5	286,283	3	453,243	5
									<u>4,075,996</u>	<u>37</u>	<u>3,856,594</u>	<u>44</u>	<u>4,023,554</u>	<u>48</u>
									<u>4,075,996</u>	<u>37</u>	<u>3,856,594</u>	<u>44</u>	<u>4,023,554</u>	<u>48</u>
									<b>\$ 11,223,952</b>	<b>100</b>	<b>8,832,785</b>	<b>100</b>	<b>8,407,540</b>	<b>100</b>

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)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
聯上開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年7月至9月		108年7月至9月		109年1月至9月		108年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十二))	\$ 61,521	100	210,732	100	1,475,992	100	749,560	100
5000 營業成本(附註六(二)及七)	52,364	85	196,745	93	1,131,691	77	690,384	92
營業毛利	9,157	15	13,987	7	344,301	23	59,176	8
營業費用(附註六(八)、(十三)及七)：								
6100 推銷費用	2,058	3	10,523	5	56,108	4	41,564	6
6200 管理費用	12,239	20	12,367	6	49,236	3	41,313	6
6450 預期信用減損損失(附註六(四)及(十五))	-	-	50,000	24	-	-	50,000	6
	14,297	23	72,890	35	105,344	7	132,877	18
營業淨(損)利	(5,140)	(8)	(58,903)	(28)	238,957	16	(73,701)	(10)
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(十四)及七)	8	-	665	-	739	-	2,271	-
7020 其他利益及損失(附註六(十四))	1,853	3	(11,437)	(5)	6,945	-	34,424	5
7050 財務成本(附註六(十四))	(15,432)	(25)	(777)	-	(20,991)	(1)	(15,255)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(四))	(113)	-	(13,623)	(6)	(540)	-	(36,369)	(5)
	(13,684)	(22)	(25,172)	(11)	(13,847)	(1)	(14,929)	(2)
7900 稅前淨利(損)	(18,824)	(30)	(84,075)	(39)	225,110	15	(88,630)	(12)
7950 減：所得稅費用(附註六(九))	101	-	1,275	1	5,708	-	8,587	1
8200 本期淨(損)利	(18,925)	(30)	(85,350)	(40)	219,402	15	(97,217)	(13)
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (18,925)	(30)	(85,350)	(40)	219,402	15	(97,217)	(13)
9750 基本每股(虧損)盈餘(元)(附註六(十一))	\$ (0.06)		(0.28)		0.73		(0.32)	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(十一))					\$ 0.73			

董事長：蘇永義



(請詳閱後附財務報告附註)  
經理人：李志明



會計主管：曾金卿



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

聯上開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八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		合計	權益總計
			法定盈 餘公積	未分配 盈餘		
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	170,181	380,279	550,460	4,120,771
本期淨損	-	-	-	(97,217)	(97,217)	(97,217)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(97,217)	(97,217)	(97,217)
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	2,844	(2,844)	-	-
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ 3,005,579	564,732	173,025	280,218	453,243	4,023,554
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	173,025	113,258	286,283	3,856,594
本期淨利	-	-	-	219,402	219,402	219,402
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	219,402	219,402	219,402
民國一〇九年九月三十日餘額	\$ 3,005,579	564,732	173,025	332,660	505,685	4,075,996

(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



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
聯上開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 225,110	(88,630)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,557	7,201
攤銷費用	70	66
預期信用減損損失	-	50,000
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(418)	(124)
利息費用	20,991	15,255
利息收入	(739)	(2,271)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	540	36,369
處分不動產、廠房及設備利益	(318)	-
採用權益法認列之關聯企業減損損失	-	17,728
收益費損項目合計	27,683	124,224
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	418	124
應收票據及帳款(增加)減少	(2,305)	13,517
其他應收款減少	24	10,220
存貨增加	(2,512,125)	(227,191)
預付款項增加	(13,353)	(2,275)
其他流動資產減少	89,127	47,929
其他金融資產—流動(增加)減少	(100,001)	20,622
取得合約之增額成本減少(增加)	4,069	(48,958)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,534,146)	(186,012)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債(減少)增加	(26,803)	170,522
應付票據減少	(822)	(2,013)
應付帳款增加	84,134	94,122
其他應付款(減少)增加	(41,773)	32,210
其他流動負債減少	(16,924)	(5,929)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(2,188)	288,912
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,536,334)	102,900
調整項目合計	(2,508,651)	227,124
營運產生之現金(流出)流入	(2,283,541)	138,494
收取之利息	739	2,271
支付之利息	(58,984)	(47,651)
支付之所得稅	(5,708)	(7,312)
營業活動之淨現金(流出)流入	(2,347,494)	85,802



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
聯上開發股份有限公司  
現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108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	-	(20,000)
取得不動產、廠房及設備	-	(3,731)
處分不動產、廠房及設備	1,470	-
其他應收款-關係人增加	-	(50,000)
其他金融資產-非流動減少(增加)	(68)	269
其他非流動資產減少	-	1,394
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>1,402</u>	<u>(72,068)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,783,500	589,000
短期借款減少	(611,630)	(725,890)
應付短期票券減少	-	(92,600)
租賃本金償還	<u>(5,640)</u>	<u>(5,526)</u>
籌資活動之淨現金流入(流出)	<u>2,166,230</u>	<u>(235,016)</u>
本期現金及約當現金減少數	(179,862)	(221,282)
期初現金及約當現金餘額	<u>420,313</u>	<u>505,270</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 240,451</u>	<u>283,988</u>

董事長：蘇永義



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：李志明



會計主管：曾金卿



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
聯上開發股份有限公司

財務報告附註

民國一〇九年及一〇八年第三季

(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一〇九年十一月十日經董事會通過發佈。

### 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

本公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020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」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020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」	2020年6月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大變動。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

新發布／修正／修訂準則及解釋	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」	2021年1月1日

本公司評估適用上述修正，將不致對財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	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」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2023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」	2023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」	2022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」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	2022年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023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號之修正「利率指標變革－第二階段」	2021年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2020.1.23	國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動（於或可能於一年內到期者）或非流動。
		修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 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」)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一〇八年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八年度財務報告附註四。

#### (二) 所得稅

本公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

#### (三) 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。

### 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，必須作出判斷、估計及假設，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一〇八年度財務報告附註五一致。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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一〇八年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
庫存現金及零用金	\$ 417	329	331
活期存款	238,973	419,232	283,011
支票存款	1,061	752	646
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 240,451</u>	<u>420,313</u>	<u>283,988</u>

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(十五)。

(二)存 貨

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
預付土地款	\$ 564,202	450,365	400,000
營建用地	3,759,601	1,399,666	1,399,666
在建房地	3,387,771	3,825,177	4,321,005
待售房地	2,080,231	1,635,719	738,159
	<u>\$ 9,791,805</u>	<u>7,310,927</u>	<u>6,858,830</u>
預期超過十二個月以後回收	<u>\$ 7,711,574</u>	<u>5,675,208</u>	<u>6,120,671</u>

- 1.本公司於民國一〇九年度因部份資產用途變更，將符合投資性不動產定義之待售房地76,963千元轉列至投資性不動產項下。
- 2.民國一〇八年一月一日至九月三十日部分待售房地已出售，存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而減少認列銷貨成本3,642千元。
- 3.民國一〇九年九月三十日、一〇八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，請詳附註八。

(三)其他金融資產—流動

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
預售屋價金信託專戶	\$ 268,889	211,039	257,701
普通公司債擔保保證金	106,812	-	-
存出保證金	67,884	25,733	25,682
合 計	<u>\$ 443,585</u>	<u>236,772</u>	<u>283,383</u>

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，本公司之其他金融資產—流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(四)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
關聯企業	\$ <u>18,887</u>	<u>19,427</u>	<u>165,620</u>

2.對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間關 係之性質	主要營業 場所	所有權權益及表決權 之比例		
			109.9.30	108.12.31	108.9.30
都會生活開 發(股)公司	主要業務為餐飲 及旅館業	台灣	26.43 %	26.43 %	26.43 %

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則財務報告中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

都會生活開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
流動資產	\$ 101,560	186,170
非流動資產	1,247,837	2,038,668
流動負債	(1,741,701)	(1,672,946)
非流動負債	(817,695)	(1,038)
淨資產	\$ <u>(1,209,999)</u>	<u>550,854</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	\$ -	-
歸屬於被投資公司業主之淨資產	\$ <u>(1,209,999)</u>	<u>550,854</u>
	<u>108年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
營業收入	\$ <u>184,378</u>	<u>660,922</u>
繼續營業單位本期淨損	\$ (51,652)	(137,716)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(51,652)</u>	<u>(137,716)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ -	-
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ <u>(51,652)</u>	<u>(137,716)</u>
	<u>108年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 159,243	181,989
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(13,652)	(36,398)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	145,591	145,591
加：商譽(註1)	17,728	17,728
減：累計減損-採用權益法之投資(註2)	(17,728)	(17,728)
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ <u>145,591</u>	<u>145,591</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

註1：本公司於民國一〇八年第二季確認已取得之股權，並完成收購價格分攤流程。

註2：都會生活開發(股)公司於民國一〇八年第三季發生退票一事，與金融機構之借款已屬違約情形，且因存款不足通報為拒絕往來戶，產生減損跡象，經本公司評估後，於民國一〇八年度認列商譽減損損失17,728千元，列報於綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳民國一〇八年度財務報告附註六(十四)。

另，本公司資金貸與都會生活開發(股)公司之其他應收款50,000千元，業已於民國一〇八年度認列預期信用損失。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。

本公司民國一〇八年度依持股比例認列都會生活開發(股)公司之損失份額已超過對該公司之權益，且本公司對其無法定義務、推定義務，故民國一〇八年十二月三十一日採用權益法之投資餘額認列至零為限，故僅揭露民國一〇八年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日之彙總性財務資訊。

3.本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之財務報告中所包含之金額：

	<b>109.9.30</b>	<b>108.12.31</b>	<b>108.9.30</b>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<b>\$ 18,887</b>	<b>19,427</b>	<b>20,029</b>
	<b>109年7月至9月</b>	<b>108年8月至9月</b>	<b>109年1月至9月</b>
歸屬於本公司之份額：			
繼續營業單位本期淨損	\$ (113)	29	(540)
其他綜合損益	-	-	-
綜合損益總額	<b>\$ (113)</b>	<b>29</b>	<b>(540)</b>

#### 4.擔保

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日，本公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保或受限制之情形。

#### 5.未經核閱之採用權益法之投資

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，係依同期間未經會計師核閱之財務報告計算。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)短期借款

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
擔保銀行借款	\$ <u>5,178,350</u>	<u>3,006,480</u>	<u>2,487,740</u>
尚未使用額度	\$ <u>2,716,800</u>	<u>1,830,400</u>	<u>2,475,300</u>
利率區間	<u>1.50%~2.47%</u>	<u>1.92%~2.35%</u>	<u>1.92%~2.35%</u>

1.本公司短期借款於民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日新增金額分別為2,783,500千元及589,000千元，償還金額分別為611,630千元及725,890千元；利息費用請詳附註六(十四)。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(六)應付帳款

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
應付營造商工程款	\$ <u>484,081</u>	<u>399,947</u>	<u>394,646</u>

(七)應付公司債

1.本公司應付公司債明細如下：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
有擔保普通公司債	\$ 696,680	694,033	693,151
減：一年內到期部份	(298,865)	-	-
	<u>\$ 397,815</u>	<u>694,033</u>	<u>693,151</u>

2.本公司本期均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇八年度財務報告附註六(七)。

(八)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，故本公司採用民國一〇八年及一〇七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：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
管理費用	\$ <u>13</u>	<u>16</u>	<u>40</u>	<u>276</u>

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：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
管理費用	\$ <u>284</u>	<u>262</u>	<u>804</u>	<u>776</u>



## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (九)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：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
未分配盈餘加徵5%	\$ -	-	-	1,275
土地增值稅	101	1,275	5,708	7,312
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>101</u>	<u>1,275</u>	<u>5,708</u>	<u>8,587</u>

#### 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一〇六年度。

### (十)資本及其他權益

1.本公司於民國一〇九年及一〇八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一〇八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：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
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	4,595	4,595	4,595
	\$ <u>564,732</u>	<u>564,732</u>	<u>564,732</u>

#### 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。

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

#### (1)盈餘分配

本公司於民國一〇九年六月二十三日經股東常會決議民國一〇八年度不分派股利。

本公司於民國一〇八年六月二十五日經股東常會決議民國一〇七年度不分派股利。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十一)每股盈餘(虧損)

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
<b>基本每股盈餘(虧損)：</b>				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨利(損)	\$ <u>(18,385)</u>	<u>(85,350)</u>	<u>219,942</u>	<u>(97,217)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>
	\$ <u>(0.06)</u>	<u>(0.28)</u>	<u>0.73</u>	<u>(0.32)</u>
<b>稀釋每股盈餘：</b>				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨利(稀釋)			\$ <u>219,824</u>	
普通股加權平均流通在外股數			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			<u>318</u>	
普通股加權平均流通在外股數 (稀釋)			<u>300,876</u>	
<b>稀釋每股盈餘</b>			\$ <u>0.73</u>	

本公司民國一〇九及一〇八年七月一日至九月三十日及民國一〇八年一月一日至九月三十日為淨損，因潛在普通股屬反稀釋效果，故僅揭露基本每股盈餘。

(十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
主要產品：				
房地銷售	\$ 61,521	210,267	1,475,992	746,900
其他	<u>-</u>	<u>465</u>	<u>-</u>	<u>2,660</u>
合計	\$ <u>61,521</u>	<u>210,732</u>	<u>1,475,992</u>	<u>749,560</u>

2.合約餘額

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
應收票據	\$ 1,940	-	-
應收帳款	374	9	3,071
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$ <u>2,314</u>	<u>9</u>	<u>3,071</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>677,098</u>	<u>703,901</u>	<u>637,114</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為9,699千元、2,151千元、244,736千元及53,837千元。

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。

### (十三)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，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。

本公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為(301)千元、零元及3,455千元、零元，董事酬勞估列金額分別為(180)千元、零元及2,073千元、零元。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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為零元及551千元，董事酬勞提列金額分別為零元及277千元，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核。

### (十四)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司其他收入明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 3	35	223	321
資金貸與利息收入	-	630	501	1,863
其他	5	-	15	87
	<u>\$ 8</u>	<u>665</u>	<u>739</u>	<u>2,271</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
透過損益按公允價值衡量之	\$ 61	22	418	124
金融資產淨利益				
處分不動產、廠房及設備利益	-	-	318	-
採用權益法投資之減損損失	-	(17,728)	-	(17,728)
其他利益及損失	1,792	6,269	6,209	52,028
	<u>\$ 1,853</u>	<u>(11,437)</u>	<u>6,945</u>	<u>34,424</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 21,111	12,770	52,108	38,745
租賃負債利息	217	255	679	793
財務相關手續費及押金息	2,802	2,819	8,407	8,424
小計	24,130	15,844	61,194	47,962
公司債	1,838	1,855	5,513	5,513
減：利息資本化	(10,536)	(16,922)	(45,716)	(38,220)
	<u>\$ 15,432</u>	<u>777</u>	<u>20,991</u>	<u>15,255</u>
資本化利率	<u>1.87%~2.01%</u>	<u>2.19%~2.21%</u>	<u>1.87%~2.23%</u>	<u>2.07%~2.21%</u>

(十五)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一〇八年度財務報告附註六(十五)。

1.金融工具之種類

金融資產

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產：			
現金及約當現金	\$ 240,451	420,313	283,988
應收票據及帳款淨額	2,314	9	3,071
其他應收款淨額	31,714	31,738	31,862
其他金融資產(含流動及非流動)	585,790	485,721	532,242
存出保證金(帳列其他流動或非流動資產)	85,168	168,679	142,129
合計	<u>\$ 945,437</u>	<u>1,106,460</u>	<u>993,292</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

金融負債

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 5,178,350	3,006,480	2,487,740
應付票據、應付帳款及其他應付款	546,541	499,927	507,691
租賃負債(含流動及非流動)	41,955	47,595	49,456
應付公司債(含一年內到期部份)	696,680	694,033	693,151
存入保證金(含流動及非流動)	<u>2,943</u>	<u>1,123</u>	<u>1,470</u>
合計	<u>\$ 6,466,469</u>	<u>4,249,158</u>	<u>3,739,508</u>

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及定期存單等，除資金貸與本公司轉投資之都會生活開發(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定期存單，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一〇八年度財務報告附註四(五))。

民國一〇九年九月三十日、一〇八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均為50,000千元。

民國一〇九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：

	<u>109年1月至9月</u>		<u>合計</u>
	<u>12個月 預期信用損失</u>	<u>存續期間信用損 失—已信用減損</u>	
109年9月30日餘額(即期 初餘額)	\$ -	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
108年1月1日餘額	\$ -	-	-
認列減損損失	-	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
108年9月30日餘額	\$ -	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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
<b>109年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 41,955	44,233	4,213	4,213	8,425	25,276	2,106
浮動利率工具	5,178,350	5,379,761	46,030	395,496	1,477,942	3,460,293	-
固定利率工具	696,680	711,550	4,200	303,150	404,200	-	-
無附息負債	549,484	549,484	278,171	23,261	107,780	140,272	-
	<b>\$ 6,466,469</b>	<b>6,685,028</b>	<b>332,614</b>	<b>726,120</b>	<b>1,998,347</b>	<b>3,625,841</b>	<b>2,106</b>
<b>108年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 47,595	50,552	4,213	4,213	8,425	25,276	8,425
浮動利率工具	3,006,480	3,182,505	32,158	223,293	291,641	2,623,414	-
固定利率工具	694,033	714,700	3,150	4,200	707,350	-	-
無附息負債	501,050	501,050	253,494	4,495	-	243,061	-
	<b>\$ 4,249,158</b>	<b>4,448,807</b>	<b>293,015</b>	<b>236,201</b>	<b>1,007,416</b>	<b>2,891,751</b>	<b>8,425</b>
<b>108年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 49,456	52,658	4,213	4,213	8,425	25,276	10,531
浮動利率工具	2,487,740	2,630,845	248,168	23,988	180,354	2,178,335	-
固定利率工具	693,151	718,900	4,200	3,150	307,350	404,200	-
無附息負債	509,160	509,160	329,123	13,655	-	166,382	-
	<b>\$ 3,739,507</b>	<b>3,911,563</b>	<b>585,704</b>	<b>45,006</b>	<b>496,129</b>	<b>2,774,193</b>	<b>10,531</b>

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。

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		
	109.9.30	108.12.31	108.9.30
固定利率工具：			
金融資產	\$ 25,734	25,734	25,681
金融負債	696,680	694,033	693,150
	<b>\$ (670,946)</b>	<b>(668,299)</b>	<b>(667,469)</b>
變動利率工具：			
金融資產	\$ 774,488	879,219	789,571
金融負債	5,178,350	3,006,480	2,487,740
	<b>\$ (4,403,862)</b>	<b>(2,127,261)</b>	<b>(1,698,169)</b>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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，本公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之稅後淨利(損)將減少或增加13,099千元及5,095千元，主係因本公司之變動利率之借款。

### 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。

	109.9.30		108.12.31		108.9.30	
	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)	\$ 696,680	703,319	694,033	702,027	693,151	705,160

#### (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，則以最近成交价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)。

### (十六)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇八年度財務報告附註六(十六)所揭露者無重大變動。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (十七)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇八年度財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一〇八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：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
負債總額	\$ 7,147,956	4,976,191	4,383,986
減：現金及約當現金	(240,451)	(420,313)	(283,988)
淨負債	6,907,505	4,555,878	4,099,998
權益總額	4,075,996	3,856,594	4,023,554
調整後資本	<u>\$ 10,983,501</u>	<u>8,412,472</u>	<u>8,123,552</u>
負債資本比率	<u>62.89%</u>	<u>54.16%</u>	<u>50.47%</u>

民國一〇九年九月三十日及一〇八年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因本期購置營建用地，新增土地融資，且建案持續投入興建，動撥建築融資款致淨負債增加。

### 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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
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
聯上餐旅國際股份有限公司	本公司之董事長與該公司董事長係一親等關係
聯立建設有限公司	"

#### (二)其他關係人交易

##### 1.進貨交易

##### (1)向關係人購買勞務

	<u>109年7月至9月</u>	<u>108年7月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
其他關係人—管理服務	\$ <u>700</u>	<u>700</u>	<u>2,100</u>	<u>7,814</u>

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

##### 2.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
其他應收款	其他關係人	\$ <u>-</u>	<u>24</u>	<u>-</u>



聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

3.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應付票據	其他關係人	\$ <u>18</u>	<u>9</u>	<u>18</u>

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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
關聯企業-都會生活開發股份有限公司	\$ <u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

本公司資金貸與關係人依年利率5%按月收取利息，逾民國一〇八年十二月三十一日未還款，則按年利率10%收取利息，民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日利息收入分別為零元、630千元、501千元及1,863千元，於還款期限以前一次還清，為無擔保放款，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。

5.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，每年合約總價值均為36千元(含稅)。民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日租金費用分別為9千元、9千元及27千元、27千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

主要管理人員報酬包括：

	109年7月至9月	108年7月至9月	109年1月至9月	108年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>1,518</u>	<u>1,641</u>	<u>8,682</u>	<u>5,791</u>

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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
存貨	銀行借款	\$ 8,699,395	5,978,034	5,562,724
其他金融資產—流動	信託專戶、綠建築擔保及普通公司債擔保等	443,585	236,772	283,383
投資性不動產	銀行借款	76,792	-	-
其他金融資產—非流動	普通公司債擔保	142,205	248,949	248,859
		\$ <u>9,361,977</u>	<u>6,463,755</u>	<u>6,094,966</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>4,413,978</u>	<u>4,034,232</u>	<u>4,092,702</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>677,098</u>	<u>703,901</u>	<u>637,114</u>

(二)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>3,191,048</u>	<u>2,672,190</u>	<u>3,447,605</u>
尚未計價金額(未稅)	\$ <u>1,054,022</u>	<u>1,490,998</u>	<u>1,863,011</u>

(三)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>1,824,957</u>	<u>1,451,824</u>	<u>1,200,000</u>
尚未支付金額	\$ <u>1,260,755</u>	<u>1,001,459</u>	<u>800,000</u>

(四)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
存入保證票據	銷售房地、發包工程及合作興建等	\$ <u>310,059</u>	<u>317,239</u>	<u>360,568</u>
存出保證票據	購置營建用地及合建案	\$ <u>42,570</u>	<u>120,570</u>	<u>120,570</u>

(五)於民國一〇九年九月三十日，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
聯上淳	土地銀行	102.06.20-信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
青昇案	土地銀行	102.07.17-信託目的完成之日止	土地信託
天母北路案	土地銀行	104.03.03-信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
聯上匯翠	土地銀行	105.01.14-信託目的完成之日止	"
聯上大喜	土地銀行	105.08.20-信託目的完成之日止	"
新店斯馨案	土地銀行	107.12.19-信託目的完成之日止	"
聯上3Q、聯上青塘吾疆	土地銀行	108.06.13-信託目的完成之日止	"
聯上拾玉	土地銀行	108.09.05-信託目的完成之日止	"

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(六)本公司於民國一〇九年九月三十日與一〇八年十二月三十一日、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
<b>109.9.30</b>				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	109年
聯上淳	李君、趙君、許君及黃君等二十四人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	111年
聯上3Q	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
聯上青塘吾疆	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	未定
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
聯上匯翠	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	"	未定
新店斯馨案	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	"
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	"
<b>108.12.31</b>				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	109年
聯上淳	李君、趙君、許君及黃君等二十四人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	111年
聯上3Q	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
聯上青塘吾疆	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	未定
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
聯上匯翠	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
聯上涵翠	蔡君、吳君等四十八人	新北市板橋區江翠段	"	109年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	"	未定
新店斯馨案	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	"

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
<b>108.9.30</b>				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	109年
聯上淳	李君、趙君、許君及黃君等二十四人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	111年
聯上3Q	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
聯上青塘吾疆	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	未定
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
聯上匯翠	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
聯上涵翠	蔡君、吳君等四十八人	新北市板橋區江翠段	"	109年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	合建分屋	未定
新店斯馨案	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	"

(七)李○○等五人(簡稱原告)於民國一〇五年九月十四日經桃園地院向本公司提起訴訟。緣因原告於民國一〇二年十月十七日與本公司簽訂合作興建房屋契約書，原告以合建個案建照失效為由，未依約申報開工，向本公司請求因債務不履行所衍生之損害賠償情事。本案已於民國一〇八年六月五日經法院調解和解在案，本公司須支付原告相關費用計2,408千元，業已付訖。

(八)○○不動產有限公司(簡稱原告)於民國一〇五年九月十二日經桃園地院向本公司求償約計1.06億元及自民國一〇五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。本公司於民國一〇五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，且依律師表示無重大影響本公司財務之情事。本案於一〇九年七月六日宣判，原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告負擔，惟原告於法定期間已提出上訴聲請。

十、重大之災害損失：無。

### 十一、重大之期後事項

(一)本公司於民國一〇九年十月十三日與非關係人就台北市北投區新洲美段簽訂合建契約書，採合建分屋方式開發興建商辦大樓，詳細資訊請詳公開資訊觀測站。

(二)本公司於民國一〇九年十月十三日向非關係人林君等3人簽訂北投區新洲美段購地契約，合約總價為353,907千元。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)本公司於民國一〇九年十一月十日經董事會決議，發行民國一〇九年第一次有擔保普通公司債500,000千元，面額1,000千元，發行期限五年，詳細資訊請詳公開資訊觀測站。

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	109年7月至9月			108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	-	5,556	5,556	-	5,495	5,495
勞健保費用	-	557	557	-	517	517
退休金費用	-	297	297	-	278	278
其他員工福利費用	-	252	252	-	316	316
折舊費用	-	2,634	2,634	-	2,495	2,495
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	26	26	-	22	22

功 能 別 性 質 別	109年1月至9月			108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	-	27,207	27,207	-	19,384	19,384
勞健保費用	-	1,758	1,758	-	1,670	1,670
退休金費用	-	844	844	-	1,052	1,052
其他員工福利費用	-	1,368	1,368	-	1,032	1,032
折舊費用	-	7,557	7,557	-	7,201	7,201
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	70	70	-	66	66

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	本期最高金額	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	10%	2	-	營運週轉	50,000	-	-	407,600	815,199

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：因都會生活開發(股)公司財務困難，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。

- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：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：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	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				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台北市北投區新洲美段	109.4.6	2,092,096	2,092,096	李君等14人	非關係人	-	-	-	-	鑑價(註)	興建銷售	無

註：鑑價金額為2,127,220千元及2,099,459千元。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 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者：無。
- 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.從事衍生工具交易：無。
- 10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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	24,903	26.43 %	-	(369,137)	-	
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	20,000	20,000	2,000	14.28 %	18,887	(3,782)	(540)	

註：本公司對都會生活開發(股)公司無法定義務、推定義務，故採用權益之投資餘額認列至零為限，詳細說明請詳附註六(三)。

### (三)大陸投資資訊：無。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
聯上投資股份有限公司		59,505,702	19.79 %
聯景投資股份有限公司		29,855,796	9.93 %
章乃威		16,398,720	5.45 %

## 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。