

股票代號：4113

聯上實業股份有限公司
財務報告暨會計師查核報告
民國一〇三及一〇二年度

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

民國一〇三及一〇二年度財務報告

目 錄

項	目	頁	次
一、	封面		
二、	目錄		
三、	會計師查核報告		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、	財務報表附註		
	(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		8~11
	(四)重大會計政策之彙總說明		12~17
	(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		17
	(六)重要會計科目之說明		17~34
	(七)關係人交易		34~35
	(八)質抵押之資產		36
	(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		36
	(十)重大之災害損失		36
	(十一)重大之期後事項		36
	(十二)其他		36
	(十三)附註揭露事項		
	1. 重大交易事項相關資訊		36~37
	2. 轉投資事業相關資訊		38
	3. 大陸投資資訊		38
	(十四)部門資訊		38
九、	重要會計科目明細表		39~48
十、	會計師印鑑證明		49



會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達聯上實業股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

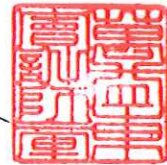
冠恆聯合會計師事務所

主管機關核准文號：

金管證六字第 0950106345 號函

金管證審字第 1000061003 號函

會計師：萬益東



會計師：蔡代如



中華民國一〇四年三月二十日


 聯上實業股份有限公司
 資產負債表
 民國 103 年及 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動資產				
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 966,342	14	\$ 319,220	7
1150 應收票據淨額(附註四及六)	—	—	550	—
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	6,340	—	8,800	—
1200 其他應收款(附註四及六)	365	—	393	—
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	7	—	—	—
1320 存貨(附註四、六及八)	5,572,421	78	4,326,075	88
1410 預付款項(附註七)	51,214	1	67,605	1
1470 其他流動資產(附註八)	21,108	—	34,683	1
11XX 流動資產總計	6,617,797	93	4,757,326	97
非流動資產				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,460	—	8,159	—
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	6,427	—	1,029	—
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	388,124	6	81,974	2
1920 存出保證金(附註七)	65,434	1	66,124	1
15XX 非流動資產總計	467,445	7	157,286	3
1XXX 資產總計	\$ 7,085,242	100	\$ 4,914,612	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	103年12月31日		102年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六及八)	\$ 2,498,850	35	\$ 1,031,210	21
2110 應付短期票券(附註六及八)	—	—	212,861	4
2120 透過損益按公允價值衡量之金融 負債-流動(附註四及六)	13,628	—	11,600	—
2150 應付票據(附註六)	9,615	—	26,122	1
2160 應付票據-關係人(附註七)	39,050	1	53,030	1
2170 應付帳款(附註六)	2,522	—	3,698	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	62,071	1	104,842	2
2200 其他應付款(附註六)	70,450	1	70,111	2
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	74,263	1	88,568	2
2230 當期所得稅負債(附註四及六)	22,650	—	1,931	—
2310 預收款項	211,539	3	391,220	8
2321 一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債(附註四、六及八)	—	—	100	—
2322 一年或一營業週期內到期長期借 款(附註六)	50,000	1	20,000	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	3,869	—	9,765	—
21XX 流動負債總計	3,058,507	43	2,025,058	41
非流動負債				
2530 應付公司債(附註四、六及八)	777,855	11	436,986	9
2540 長期借款(附註六)	10,000	—	10,000	—
2640 應計退休金負債(附註四及六)	1,088	—	913	—
2645 存入保證金	1,560	—	2,106	—
25XX 非流動負債總計	790,503	11	450,005	9
2XXX 負債總計	3,849,010	54	2,475,063	50
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六)	1,378,321	20	1,274,361	26
3200 資本公積(附註六)	652,148	9	493,259	10
3300 保留盈餘(附註六)				
3310 法定盈餘公積	99,535	1	42,670	1
3320 特別盈餘公積	—	—	314	—
3350 未分配盈餘	1,106,476	16	628,494	13
3400 其他權益				
3425 備供出售金融資產未實現損益	(248)	—	451	—
3XXX 權益總計	3,236,232	46	2,439,549	50
負債及股東權益總計	\$ 7,085,242	100	\$ 4,914,612	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：



有業聯
聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元以外)

	103 年度		102 年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註四、六及七)				
4100 銷貨收入淨額	\$2,541,468	100	\$1,945,303	100
4310 租賃收入	5,150	—	3,416	—
4000 營業收入合計	2,546,618	100	1,948,719	100
5000 營業成本(附註七)	(1,455,394)	(57)	(1,226,193)	(63)
5900 營業毛利	1,091,224	43	722,526	37
營業費用(附註六及七)				
6100 推銷費用	(133,820)	(5)	(89,041)	(5)
6200 管理及總務費用	(65,455)	(3)	(42,191)	(2)
6000 營業費用合計	(199,275)	(8)	(131,232)	(7)
6900 營業淨利	891,949	35	591,294	30
營業外收入及支出(附註四及六)				
7010 其他收入	1,752	—	2,587	—
7020 其他利益及損失	10,252	—	(1,736)	—
7050 財務成本	(50,647)	(2)	(18,078)	(1)
7000 營業外收入及支出合計	(38,643)	(2)	(17,227)	(1)
7900 繼續營業單位稅前淨利	853,306	33	574,067	29
7950 所得稅費用(附註四及六)	(32,626)	(1)	(5,414)	—
8200 本期淨利	820,680	32	568,653	29
其他綜合損益				
8325 備供出售金融資產未實現評價損益	(699)	—	451	—
8360 確定福利計畫精算損失	(176)	—	(160)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	(875)	—	291	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 819,805	32	\$ 586,944	29

普通股每股盈餘(附註六)

來自繼續營業單位

9710 基本每股盈餘	\$ 6.41	\$ 5.13
9810 稀釋每股盈餘	\$ 5.19	\$ 4.36

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：



單位：新台幣千元



聯上實業股份有限公司
權益變動表
民國103年及102年1月1日至12月31日

	保留盈餘				其他權益項目		合計
	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	備供出售金融資產未實現損益	
A1 民國102年1月1日餘額	\$ 927,509	\$ 317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$ 331,682	\$ -	\$ 1,590,290
C5 發行可轉換公司債	-	51,777	-	-	-	-	51,777
I1 公司債轉換為普通股	225,750	123,890	-	-	-	-	349,640
民國101年度盈餘分配	-	-	29,359	-	(29,359)	-	-
B1 提列法定盈餘公積	-	-	-	118	(118)	-	-
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(121,102)	-	(121,102)
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(121,102)	-	-
B9 發放股東紅利-股票	121,102	-	-	-	568,653	-	568,653
D1 民國102年度淨利	-	-	-	-	(160)	451	291
D3 民國102年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	568,493	451	568,944
D5 民國102年度綜合損益總額	-	-	-	-	628,494	451	2,439,549
Z1 民國102年12月31日餘額	\$ 1,274,361	\$ 493,259	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,494	\$ -	\$ 2,439,549
A1 民國103年1月1日餘額	\$ 1,274,361	\$ 493,259	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,494	\$ -	\$ 2,439,549
C5 發行可轉換公司債	-	67,354	-	-	-	-	67,354
I1 公司債轉換為普通股	103,960	91,535	-	-	-	-	195,495
民國102年度盈餘分配	-	-	56,865	-	(56,865)	-	-
B1 提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(285,971)	-	(285,971)
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	314	-	-
B17 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(314)	820,680	-	820,680
D1 民國103年度淨利	-	-	-	-	(176)	(699)	(875)
D3 民國103年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	820,504	(699)	819,805
D5 民國103年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,106,476	(248)	3,236,232
Z1 民國103年12月31日餘額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	\$ -	\$ 3,236,232

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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

		單位：新台幣仟元	
		103 年度	102 年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A00010	本期稅前淨利	\$ 853,306	\$ 574,067
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,036	622
A20900	財務成本	50,647	18,078
A21200	利息收入	(1,181)	(2,537)
A20400	指定透過損益按公允價值衡量 金融資產淨損失	-	66
A20400	指定透過損益按公允價值衡量 金融負債淨(利益)	(8,571)	(230)
A23100	處分投資(利益)	(1,681)	-
A23500	金融資產減損損失	-	1,900
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	550	17,437
A31150	應收帳款	2,460	(8,800)
A31180	其他應收款	159	(2,009)
A31190	其他應收款-關係人	(7)	1
A31200	存貨	(1,553,090)	(2,176,527)
A31230	預付款項	16,391	(36,475)
A31240	其他流動資產	1,619	1,423
A32130	應付票據	(16,507)	19,880
A32140	應付票據-關係人	(13,980)	9,015
A32150	應付帳款	(1,176)	(1,601)
A32160	應付帳款-關係人	(42,771)	82,637
A32180	其他應付款	(6,037)	26,006
A32190	其他應付款-關係人	(14,305)	40,554
A32210	預收款項	(179,681)	342,192
A32230	其他流動負債	(5,896)	(4,828)
A32240	應計退休金負債	(1)	(12)
A33000	營運產生之現金	(918,716)	(1,099,141)

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	1,050	2,594
A33300	支付之利息	(29,954)	(7,137)
A33500	支付之所得稅	(11,907)	(3,483)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(959,527)	(1,107,167)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(14,136)	-
B00400	處分備供出售金融資產	15,817	-
B06600	其他金融資產減少	11,956	222,194
B03800	存出保證金減少	690	63,254
B02700	購置不動產、廠房及設備	(5,840)	(275)
B05400	購置投資性不動產	-	(83)
BBBB	投資活動淨現金流入	8,487	285,090
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,477,640	918,350
C00200	短期借款減少	(10,000)	-
C00600	應付短期票券減少	(212,861)	(338,433)
C01200	發行公司債	600,000	495,097
C01300	償還公司債	(100)	-
C01600	舉借長期借款	60,000	30,000
C01700	償還長期借款	(30,000)	-
C03100	存入保證金減少	(546)	(7,894)
C04500	發放現金股利	(285,971)	(121,102)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,598,162	976,018
EEEE	本期現金及約當現金增加	647,122	153,941
E00100	期初現金及約當現金餘額	319,220	165,279
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 966,342	\$ 319,220

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 103 及 102 年度
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

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 104 年 3 月 20 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)尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)：依據金融監督管理委員會 (簡稱「金管會」) 發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司應自民國 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

新發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善一對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年~2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定將不致造成本公司會計政策之重大變動：

(1) IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自民國 104 年起推延適用。

(2) IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

本公司將於民國 104 年適用上述修正編製綜合損益表，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利計劃再衡量數。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現利益(損失)、現金流量避險暨採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益份額(除確定福利之精算損益份額外)。惟適用上述修正並不影響本年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

(3) IAS 19「員工福利」

該修訂準則規定確定福利義務變動及計畫資產公允價值變動係於發生時認列，因而排除過去得按「緩衝區法」處理之選擇，並加速前期服務成本之認列。該修訂規定所有確定福利計劃再衡量數將立即認列於其他綜合損益，俾使已認列之淨退休金資產或負債反映計畫短絀或剩餘之整體價值。此外，「淨利息」將取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。

民國 104 年首次適用修訂後 IAS 19 時，因追溯適用產生民國 102 年 12 月 31 日(含)以前之累積員工福利成本變動數係調整民國 103 年 1 月 1 日淨確定福利負債及保留盈餘。此外，本公司於編製民國 104 年度財務報告時，將選擇不揭露民國 103 年比較期間之確定福利義務敏感度分析。首次適用時本公司民國 103 年 1 月 1 日與 103 年 12 月 31 日之資產、負債及權益尚無重大變動，而預計對民國 103 年度綜合損益之影響如下：

	帳面金額	首次適用之調整	調整後帳面金額
103 年度綜合損益之影響			
營業成本	\$ -	\$ -	\$ -
營業費用	-	(3)	(3)
所得稅費用	-	-	-
本年度淨利影響	-	(3)	(3)

	帳面金額	首次適用之調整	調整後帳面金額
不重分類至損益之項目：			
確定福利計畫再衡量數	-	3	3
與不重分類之項目相關之 所得稅	-	-	-
本年度稅後其他綜合損 益影響	-	3	3
本年度綜合損益總額影響	\$ -	\$ -	\$ -

(二)IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs：

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本個別財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
「2010 年~2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年~2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012 年~2014 年週期之 IFRSs 年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 4)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合 資間之資產出售或投入」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併 報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	2017 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露計畫」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之 闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之 繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間所發生之交易。

註 4：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新/修正/修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

(1) IAS 19「員工福利」-2013年之修正

該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，本公司得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，本公司應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。

(2) IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

(3) IAS 36「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致本公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，本公司須增加揭露所採用之折現率。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對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。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本公司財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外(參閱下列會計政策之說明),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。

本公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量,除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定,以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外,本公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括主要為交易目的而持有之資產、預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產及現金及約當現金,但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者;不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債、預期於資產負債表日後十二個月內到期清償之負債(即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議,亦屬流動負債),以及不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之負債;負債不屬於流動負債者為非流動負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇,以發行權益工具而導致其清償者,並不影響其分類。

本公司從事建造工程部分,其營業週期長於一年,是以與營建業務相關之資產及負債,係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 營建存貨

營建存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等,均以成本入帳,按各工地分別累計;市價以淨變現價值為準,存貨之評價採成本與淨變現價值孰低衡量,比較成本與淨變現價值孰低時,採逐項比較之。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及推銷費用後之餘額。為取得個案建築用地所有權前及建造期間為建造房地所舉借貸款之資本化利息均列為存貨成本。

為取得建築用地給付地主之各種款項先列為預付土地款;於取得個案土地所有權時,轉列營建用地;開始建造時,轉列在建房地;建造完成尚未售出之房地可採售價比例、建坪比例或評定現值比例,計算未出售部份之房地成本轉列待售房地。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目,於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時,以成本衡量認列,後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用,且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時,分類至不動產、廠房及設備之適當類別,折舊與其他同類別資產之提列基礎相同,並於該等資產達預期使用狀態時開始提列。

自有土地不提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊,即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額,並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時,將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額,係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額,並且認列於當期損益。

(六) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，故將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(七) 非金融資產減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，則估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年進行減損測試，或於有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(1) 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

(A) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

(B) 放款及應收款

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金）係採用有效利

息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(C) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款情況增加，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

- (a) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (b) 違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；
- (c) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；或
- (d) 由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(D) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

(2) 金融負債

(A) 除透過損益按公允價值衡量之金融負債外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融負債包含持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量。

若符合下列條件之一者，金融負債係分類為持有供交易：

- (a) 其發生之主要目的為短期內再買回；
- (b) 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或

(c)屬衍生工具（財務保證合約及被指定且有效之避險工具之衍生工具除外）。

若符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，可於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

(a)該指定可消除或重大減少衡量或認列之不一致；或

(b)一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且本公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此外，對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合（結合）合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失不包含該金融負債所支付之任何股利或利息。

(B)金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(3)可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。透過以固定金額現金或其他金融資產交換固定數量之合併公司本身之權益工具交割之轉換權，係屬權益工具。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。

屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量，在該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積-發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債及權益組成部分。與權益組成部分相關之交易成本直接認列於權益；與負債組成部分相關之交易成本將包含於該負債組成部分之帳面金額中，並於可轉換公司債存續期間內以有效利息法攤銷。

(4)衍生工具

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(九)收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

(1)商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(A)本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；

(B)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；

(C)收入金額能可靠衡量；

(D)與交易有關之經濟效益很有可能流入公司；

(E)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於資產負債表之流動負債項下。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。

(2) 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

(1) 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。營業租賃下，或有租金於發生當期認列。

簽訂營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。

(2) 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。

(十一) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十二) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列，非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內，以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

(十三) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

(1) 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

(2) 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

(3) 本期之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，管理階層必須作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

(1) 金融工具之公允價值

對未上市(櫃)權益工具之公允價值估計中包括非由可觀察市場價格或利率支持之假設。截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，該等金融工具之帳面金額分別為 7,460 仟元及 8,159 仟元。本公司管理階層認為所選定之評價技術及假設可適當用以決定金融工具之公允價值。

(2) 不動產、廠房及設備與投資性不動產之耐用年限

本公司於每一資產負債表日檢視不動產、廠房及設備及投資性不動產之估計耐用年限，其係依據本公司管理階層之適當估計所決定。

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 272	\$ 260
銀行支票及活期存款	466,233	318,960
約當現金		
附買回債券	499,837	-
	<u>\$ 966,342</u>	<u>\$ 319,220</u>

銀行存款及約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	103年12月31日	102年12月31日
銀行存款	0.17%	0.17%
附買回債券	0.62%~0.645%	-

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	103年12月31日	102年12月31日
<u>透過損益按公允價值衡量之金融負債</u>		
<u>一流動</u>		
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	\$ 13,628	\$ 11,600
淨額	<u>\$ 13,628</u>	<u>\$ 11,600</u>

民國 103 及 102 年度可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之評價利益分別為 8,571 仟元及 164 仟元。

(三) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	103年12月31日	102年12月31日
應收票據	\$ -	\$ 550
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 550</u>
應收帳款	\$ 6,340	\$ 8,800
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 6,340</u>	<u>\$ 8,800</u>
其他應收款		
應收退稅款	\$ -	\$ 107
應收利息	132	1
其他	233	285
	<u>\$ 365</u>	<u>\$ 393</u>

(四) 存貨

項目	103年12月31日	102年12月31日
待售房地	\$ 172,085	\$ 880,994
營建用地	3,577,412	1,827,186
在建房地	1,782,545	1,121,598
預付房地款	21,912	472,578
預付容積款	18,467	23,719
	<u>\$ 5,572,421</u>	<u>\$ 4,326,075</u>

1. 民國 103 及 102 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,454,683 仟元及 1,225,820 仟元。

2. 民國 103 及 102 年度之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。

3. 上述存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註八。

(五) 備供出售金融資產-非流動

項目	103年12月31日	102年12月31日
國內未上市櫃股票		
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708
評價調整	(248)	451
	<u>\$ 7,460</u>	<u>\$ 8,159</u>

本公司持有成大創業投資(股)公司之 4.17% 普通股，該公司之主要營運活動係創業投資。本公司管理階層明確證明對成大創業投資(股)公司不具有重大影響。

(六) 不動產、廠房及設備

項目	103年12月31日	102年12月31日
運輸設備	\$ 1,579	\$ 550
辦公設備	341	67
租賃改良	34	55
其他設備	4,473	357
	<u>\$ 6,427</u>	<u>\$ 1,029</u>

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成本</u>					
102年1月1日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	275	275
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年12月31日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 713	\$ 7,183
103年1月1日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 713	\$ 7,183
增添	1,314	329	-	4,197	5,840
減少	-	(612)	-	(306)	(918)
103年12月31日餘額	\$ 6,030	\$ 814	\$ 657	\$ 4,604	\$ 12,105
<u>累計折舊</u>					
102年1月1日餘額	\$ 4,009	\$ 1,001	\$ 579	\$ 872	\$ 6,461
折舊費用	157	29	23	67	276
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年12月31日餘額	\$ 4,166	\$ 1,030	\$ 602	\$ 356	\$ 6,154
103年1月1日餘額	\$ 4,166	\$ 1,030	\$ 602	\$ 356	\$ 6,154
折舊費用	285	55	21	81	442
減少	-	(612)	-	(306)	(918)
103年12月31日餘額	\$ 4,451	\$ 473	\$ 623	\$ 131	\$ 5,678

1. 於民國 103 及 102 年度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：

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。

(七)投資性不動產

項目	103年12月31日		102年12月31日
已完工投資性不動產	\$ 388,124		\$ 81,974
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
102年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
自存貨轉入	52,012	30,225	82,237
增添	31	52	83
102年12月31日餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320
103年1月1日餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320
營建用地出租轉入	306,744	-	306,744
103年12月31日餘額	\$ 358,787	\$ 30,277	\$ 389,064

累計折舊					
102年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$
折舊費用		-		346	346
102年12月31日餘額	\$	-	\$	346	\$ 346
103年1月1日餘額	\$	-	\$	346	\$ 346
折舊費用		-		594	594
103年12月31日餘額	\$	-	\$	940	\$ 940

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	103年度		102年度	
投資性不動產之租金收入	\$	4,646	\$	3,050
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		696		373

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. 本公司投資性不動產提供作為擔保情形詳附註八。

4. 本公司之投資性不動產座落於屏東縣恆春鎮墾丁段之土地及建物，面積約 216.157 坪，經查詢不動產實價登錄鄰近每坪成交單價（民國 102 年 12 月成交）約 589 仟元，推算土地之公允價值約 127,316 仟元，而房屋及建築因甫取得建築使用執照，故以帳面價值作為公允價值之估計數，合計投資性不動產公允價值估計約 156,653 仟元。

5. 本公司之投資性不動產座落於林德官段之土地，面積約 462.22 坪，經查詢不動產實價登錄鄰近每坪成交單價（民國 103 年 7 月成交）約 1,150 仟元，推算土地之公允價值約 531,553 仟元。

(八)短期借款

項目	103年12月31日	102年12月31日
抵押借款	\$ 2,498,850	\$ 1,031,210

1. 短期借款之利率於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日分別為 2.50%~3.25%及 2.60%。

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	103年12月31日	102年12月31日
應付商業本票	\$ -	\$ 213,000
減：應付短期票券折價	-	(139)
	\$ -	\$ 212,861

1. 103 年 12 月 31 日：無。

2. 102 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 213,000	\$ (139)	\$ 212,861	1.40%	在建房地立文案	\$ 638,797

(十)應付公司債

1. 國內第一次有擔保可轉換公司債

項目	103年12月31日	102年12月31日
發行金額	\$ 300,000	\$ 300,000
減：累積轉換金額	(300,000)	(299,900)
減：應付公司債折價	-	-
減：列為一年內到期部分	-	(100)
合計	\$ -	\$ -

本公司對上開民國 100 年 1 月 4 日所發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國 103 及 102 年度認列公司債折價攤提費用分別為 0 仟元及 3,564 仟元，帳列利息費用項下。

有擔保可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註八。

2. 國內第二次無擔保可轉換公司債

項目	103年12月31日	102年12月31日
發行金額	\$ 200,000	\$ 200,000
減：累積轉換金額	(200,000)	(200,000)
減：應付公司債折價	-	-
合計	\$ -	\$ -

本公司對上開民國 101 年 9 月 10 日所發行之國內第二次無擔保轉換公司債於民國 103 及 102 年度認列公司債折價攤提費用計 0 仟元及 2,868 仟元，帳列利息費用項下。

3. 國內第三次無擔保可轉換公司債

項目	103年12月31日	102年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：累積轉換金額	(13,600)	-
減：應付公司債折價	(48,395)	(63,014)
合計	\$ 438,005	\$ 436,986

本公司對上開民國 102 年 10 月 21 日所發行之國內第三次無擔保轉換公司債於民國 103 及 102 年度認列公司債折價攤提費用計 13,062 仟元及 3,316 仟元，帳列利息費用項下。

4. 國內第四次無擔保可轉換公司債

項目	103年12月31日	102年12月31日
發行金額	\$ 600,000	\$ -
減：累積轉換金額	(207,300)	-
減：應付公司債折價	(52,850)	-
合計	\$ 339,850	\$ -

本公司對上開民國 103 年 8 月 19 日所發行之國內第四次無擔保轉換公司債於民國 103 年度認列公司債折價攤提費用計 6,127 仟元，帳列利息費用項下。

(十一)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	103年12月31日	102年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 9,000	\$ 25,870
其他應付票據	615	252
合計	\$ 9,615	\$ 26,122

項目	103年12月31日	102年12月31日
應付帳款-因營業而發生	\$ 2,522	\$ 3,698
其他應付款		
應付佣金	\$ 21,635	\$ 36,783
應付董監事酬勞及員工紅利	19,186	11,360
應付佣金保留款	16,492	8,470
應付薪資及年終獎金	5,643	4,425
應付利息	2,890	1,386
應付工程保留款	102	-
其他應付款	4,502	7,687
合計	\$ 70,450	\$ 70,111

(十二)長期借款

項目	103年12月31日	102年12月31日
信用借款	\$ 60,000	\$ 30,000
減：列為一年內到期部分	(50,000)	(20,000)
合計	\$ 10,000	\$ 10,000

1. 長期借款之利率於民國 103 年及 102 年 12 月 31 日分別為 2.49%~2.75%及 2.49%。
2. 長期借款無提供資產擔保情形。

(十三)退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

- (1) 「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用條例前之工作年資。

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，自民國 94 年 7 月 1 日起依員工薪資 6%每月提撥至個人退休金專戶。

- (2) 本公司於民國 103 及 102 年度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 676 仟元及 604 仟元。

2. 確定福利計畫

- (1) 本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥員工退休基金，本公司交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

- (2) 本公司訂立之員工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依辦法規定，每位員工前 15 年之服務，每服務滿 1 年給予 2 個基數，超過 15 年之年資於勞基法實施前，每滿 1 年給予半個基數；勞基法實施後，每滿 1 年給予 1 個基數。勞基法實施前之年資最高以 35 個基數為限，勞基法實施後基數總數以 45 個基數為限。員工退休金之支付，係根據退休人員核准退休時 1 個月平均工資，平均工資之計算依勞基法實施前後有關規定辦理。

- (3) 最近期計畫資產及確定福利義務現值之精算評價，係由我國精算學會會員精算師陳文賢先生於民國 103 年 12 月 31 日執行。確定福利義務現值及相關之當年度與前期服務成本，係採用預計單位福利法衡量。本公司係採用民國 103 年及 102 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率分別認列民國 103 及 102 年度之退休金費用。

(4)精算評價之主要假設列示如下：

	衡量日	
	103年12月31日	102年12月31日
折現率	2.125%	2.00%
計畫資產之預期報酬率	1.75%	1.75%
薪資預期增加率	2.00%	2.00%

(5)有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	103年度	102年度
當期服務成本	\$ -	\$ -
利息成本	40	27
計畫資產預期報酬	(19)	(18)
歸墊權預期報酬	-	-
當年度認列之精算損失	176	160
前期服務成本	-	-
縮減或清償損失(利益)	-	-
確定福利資產限制之調整	-	-
	<u>\$ 197</u>	<u>\$ 169</u>

依功能別彙總

管理費用	\$ 21	\$ 9
------	-------	------

於民國 103 及 102 年度，本公司分別認列 176 仟元及 160 仟元精算損失於其他綜合損益。截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，精算損益認列於其他綜合損益之累積金額分別為 1,238 仟元及 1,062 仟元。

(6)本公司因確定福利計畫所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

	103年12月31日	102年12月31日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 2,195	\$ 1,973
計畫資產之公允價值	(1,107)	(1,060)
應計退休金負債	<u>\$ 1,088</u>	<u>\$ 913</u>

a. 確定福利義務現值之變動列示如下：

	103年度	102年度
年初確定福利義務	\$ 1,973	\$ 1,792
當期服務成本	-	-
利息成本	40	27
精算(利益)損失	182	154
前期服務成本	-	-
縮減損失(利益)	-	-
清償而消滅之負債	-	-
福利支付數	-	-
其他	-	-
年底應計退休金負債	<u>\$ 2,195</u>	<u>\$ 1,973</u>

b. 計畫資產現值之變動列示如下：

	103年度	102年度
年初計畫資產公允價值	\$ 1,060	\$ 1,027
計畫資產預期報酬	19	18
計畫資產利益(損失)	6	(5)
計畫資產提撥數	22	20
福利支付數	-	-
其他	-	-
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 1,107</u>	<u>\$ 1,060</u>

(7)計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如下：

	103年12月31日	102年12月31日
權益工具	0.00%	0.00%
債務工具	0.00%	0.00%
不動產	0.00%	0.00%
其他	100.00%	100.00%

按勞動基準法之相關規定，雇主按月提撥之勞工退休準備金存儲於指定之金融機構並由中央主管機關設立之勞工退休基金監察委員會集中管理，該基金僅能用以支應舊制勞工退休金之支付，依法最高可動支之金額為累計提撥數加計該部分提撥之累計盈餘分配扣除支付數後之餘額。按勞工退休基金收支保管及運用辦法相關規定，基金之盈餘分配，視其每年運作之績效而定，惟不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益，若有虧損或不足部分，由國庫補足之。雇主無法自行決定該基金之投資標的，依勞工退休基金監理委員會於近期公告之勞工退休基金運用情形報告，截至民國103年及102年12月31日勞工退休準備金資產配置如下：

	103年12月31日	102年12月31日
轉存金融機構	19.12%	22.86%
政府機關及公營事業經建貸款	0.00%	0.00%
股票及受益憑證投資	12.15%	8.41%
短期票券	1.98%	4.10%
公債、金融債券、公司債	11.92%	9.37%
海外投資	36.49%	34.31%
其他	18.34%	20.95%

(8)本公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊

	103年12月31日	102年12月31日
確定福利義務	\$ (2,195)	\$ (1,973)
計畫資產公允價值	1,107	1,060
剩餘短絀	\$ (1,088)	\$ (913)
確定福利義務之經驗(損)益	\$ (167)	\$ (244)
確定福利義務之精算假設改變(損)益		
人口統計精算假設改變(損)益	\$ (55)	\$ (70)
財務精算假設改變(損)益	\$ 40	\$ 159
計劃資產之經驗(損)益	\$ 6	\$ (5)

(9)本公司預期於民國103年12月31日以後1年內對確定福利計畫提撥金額為22仟元。

(十四)權益

項目	103年12月31日	102年12月31日
股本	\$ 1,378,321	\$ 1,274,361
資本公積	652,148	493,259
保留盈餘	1,206,011	671,478
其他	(248)	451
合計	\$ 3,236,232	\$ 2,439,549

1. 股本

項目	103年12月31日	102年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	200,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 2,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	137,832	127,436
已發行股本	\$ 1,378,321	\$ 1,274,361
發行溢價	\$ 557,690	\$ 441,476

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。

本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本	發行溢價
民國 102 年 1 月 1 日餘額	92,751	\$ 927,509	\$ 286,128
公司債轉換	22,575	225,750	155,348
盈餘轉增資	12,110	121,102	-
民國 102 年 12 月 31 日餘額	127,436	\$ 1,274,361	\$ 441,476
民國 103 年 1 月 1 日餘額	127,436	\$ 1,274,361	\$ 441,476
公司債轉換	10,396	103,960	116,214
民國 103 年 12 月 31 日餘額	137,832	\$ 1,378,321	\$ 557,690

2. 資本公積

項目	103年12月31日	102年12月31日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	326,639	210,425
認股權	94,452	51,783
其他	6	-
合計	\$ 652,148	\$ 493,259

(1) 民國 103 及 102 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本		轉換公司債		其他	合計
	溢價	溢價	認股權			
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 231,051	\$ 55,077	\$ 31,464	\$ -	\$ -	\$ 317,592
發行可轉換公司債	-	-	51,777	-	-	51,777
公司債轉換	-	155,348	(31,458)	-	-	123,890
民國 102 年 12 月 31 日餘額	\$ 231,051	\$ 210,425	\$ 51,783	\$ -	\$ -	\$ 493,259
民國 103 年 1 月 1 日餘額	\$ 231,051	\$ 210,425	\$ 51,783	\$ -	\$ -	\$ 493,259
發行可轉換公司債	-	-	67,354	-	-	67,354
公司債轉換	-	116,214	(24,679)	-	-	91,535
可轉換公司債到期未轉換	-	-	(6)	6	-	-
民國 103 年 12 月 31 日餘額	\$ 231,051	\$ 326,639	\$ 94,452	\$ 6	\$ -	\$ 652,148

(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. 未分配盈餘及股利政策

項目	103年12月31日	102年12月31日
期初餘額	\$ 628,494	\$ 331,682
迴轉(提列)特別盈餘公積	314	(118)
提列法定盈餘公積	(56,865)	(29,359)
發放股東紅利-現金	(285,971)	(121,102)
發放股東紅利-股票	-	(121,102)
歸屬於本公司業主之淨利	820,680	568,653
稅後其他綜合損益	(176)	(160)
期末餘額	\$ 1,106,476	\$ 628,494

(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。唯分配盈餘時；由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例決議後分配。

其中：

- 員工紅利不低於盈餘分配數 1%。
- 董事、監察人酬勞不高於盈餘分配數 3%。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構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%。

員工紅利屬股票紅利者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工，該條件由董事會訂定之。

- (2) 本公司民國 103 年度員工紅利及董監酬勞金額分別為 13,962 仟元及 5,200 仟元，估列基礎係以民國 103 年度預計稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數範圍內估計，並認列為當年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日的收盤價，考量除權除息之影響後。
- (3) 本公司於民國 103 年 6 月 26 日及民國 102 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過民國 102 及 101 年度盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	102 年度	101 年度	102 年度	101 年度
法定盈餘公積	\$ 56,865	\$ 29,359	-	-
特別盈餘公積	(314)	118	-	-
現金股利	285,971	121,102	\$ 2.23442	\$ 1.19755
股票股利	-	121,102	-	1.19755
	102 年度		101 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 8,760	\$ -	\$ 5,039	\$ -
董監事酬勞	2,600	-	1,600	-

- (4) 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞之配發情形可自公開資訊觀測站查詢。

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

4. 其他權益項目

備供出售金融資產未實現損益

項目	103年12月31日	102年12月31日
期初餘額	\$ 451	\$ -
備供出售金融資產未實現損益	(699)	451
期末餘額	\$ (248)	\$ 451

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，其認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(十五) 收入

項目	103年度	102年度
銷售房地收入	\$ 2,541,468	\$ 1,283,225
銷售土地收入	-	662,078
租賃收入	5,150	3,416
	\$ 2,546,618	\$ 1,948,719

(十六) 繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	103年度	102年度
利息收入		
銀行存款	\$ 595	\$ 2,258
短期票券息	577	264
押金設算息	9	15
其他收入	571	50
	\$ 1,752	\$ 2,587

2. 其他利益及損失

項目	103年度	102年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	\$ 8,571	\$ 230
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	-	(66)
處分投資利益	1,681	-
減損損失	-	(1,900)
	\$ 10,252	\$ (1,736)

3. 財務成本

項目	103年度	102年度
可轉換公司債利息	\$ 19,189	\$ 9,748
發行商業本票利息	4,927	7,837
銀行借款利息	50,762	13,656
押金設算息	21	11
減：列入符合要件資產成本之金額	(24,252)	(13,174)
	\$ 50,647	\$ 18,078

利息資本化相關資訊如下：

	103年度	102年度
利息資本化金額	\$ 24,252	\$ 13,174
利息資本化利率	0.99%~3.25%	1.20%~2.75%

4. 折舊

項目	103年度	102年度
不動產、廠房及設備	\$ 442	\$ 276
投資性不動產	594	346
	<u>\$ 1,036</u>	<u>\$ 622</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 599	\$ 346
營業費用	437	276
	<u>\$ 1,036</u>	<u>\$ 622</u>

(十七)員工福利費用

	103年度			102年度		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$37,103	\$37,103	\$ -	\$26,933	\$26,933
其他短期福利	-	3,339	3,339	-	3,711	3,711
退職後福利	-	697	697	-	613	613
員工福利合計	<u>\$ -</u>	<u>\$41,139</u>	<u>\$41,139</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$31,257</u>	<u>\$31,257</u>

截至民國103年及102年12月31日止，本公司員工人數分別為25人及22人。

(十八)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

項目	103年度	102年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 9,871	\$ 3,223
未分配盈餘加徵	22,613	2,191
所得基本稅額	142	-
	<u>32,626</u>	<u>5,414</u>
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 32,626</u>	<u>\$ 5,414</u>

2. 會計所得與所得稅費用／平均有效稅率與適用稅率之調節

項目	103年度	102年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 853,306	\$ 574,067
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 145,062	\$ 97,591
稅上不可減除之費損	-	-
免稅所得	(145,062)	(97,591)
基本稅額應納差額	-	-
未分配盈餘加徵	22,613	2,191
土地增值稅	9,871	3,223
所得基本稅額	142	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 32,626</u>	<u>\$ 5,414</u>

由於民國104年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國103年度未分配盈餘加徵10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

3. 當期所得稅資產與負債

項目	103年12月31日	102年12月31日
當期所得稅資產	\$ -	\$ -
應收退稅款	-	107
其他	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 107</u>
當期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 22,650	\$ 1,931
其他	-	-
	<u>\$ 22,650</u>	<u>\$ 1,931</u>

4. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	103年12月31日	102年12月31日
虧損扣抵		
92~100 年度	\$ 110,607	\$ 291,302
101 年度	29,991	29,991
102 年度	44,939	44,939
	<u>\$ 185,537</u>	<u>\$ 366,232</u>
可減除暫時性差異	\$ 5,788	\$ 8,052

5. 兩稅合一相關資訊

項目	103年12月31日	102年12月31日
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	1,106,476	628,494
	<u>\$ 1,106,476</u>	<u>\$ 628,494</u>

股東可扣抵稅額帳戶餘額

\$ 1,213 \$ 507

(1) 民國 102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 0.39% 及 0.44%。

(2) 依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計民國 103 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

(3) 依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 101 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十九) 每股盈餘

	單位：每股元	
	103 年度	102 年度
基本每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 6.41	\$ 5.13
來自停業單位	-	-
基本每股盈餘合計	<u>\$ 6.41</u>	<u>\$ 5.13</u>

稀釋每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 5.19	\$ 4.36
來自停業單位	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 5.19	\$ 4.36

1. 本期淨利

	103 年度	102 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 820,680	\$ 568,653
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	18,992	9,512
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 839,672	\$ 578,165

2. 股數(單位：仟股)

	103 年度	102 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	128,036	110,932
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	638	388
轉換公司債	33,111	21,211
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	161,785	132,531

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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分紅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。

(二十)營業租賃協議

1. 本公司為承租人之已簽定營業租賃合約於未來應支付租金總額彙總如下：

項目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 1,881	\$ 452
超過 1 年但不超過 5 年	4,701	-
	\$ 6,582	\$ 452

2. 本公司為出租人之已簽定不動產營業租賃合約於未來應收取租金總額彙總如下：

項目	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 4,924	\$ 641
超過 1 年但不超過 5 年	1,283	1,283
超過 5 年	791	1,048
	\$ 6,998	\$ 2,972

(二十一)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。

(二十二) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	103年12月31日	102年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 966,342	\$ 319,220
應收票據淨額	-	550
應收帳款淨額	6,340	8,800
其他應收款	365	393
其他應收款-關係人	7	-
其他流動資產	16,814	28,770
存出保證金	65,434	66,124
備供出售金融資產-非流動	7,460	8,159
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 2,498,850	\$ 1,031,210
應付短期票券淨額	-	212,861
應付票據	9,615	26,122
應付票據-關係人	39,050	53,030
應付帳款	2,522	3,698
應付帳款-關係人	62,071	104,842
其他應付款	70,450	70,111
其他應付款項-關係人	74,263	88,568
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	100
一年或一營業週期內到期長期借款	50,000	20,000
應付公司債	777,855	436,986
長期借款	10,000	10,000
存入保證金	1,560	2,106
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	13,628	11,600

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	103年12月31日	102年12月31日
具現金流量利率風險		
— 金融負債	\$ 2,558,850	\$ 1,274,071

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 103 及 102 年度之淨利將分別減少 22,880 仟元及 10,519 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。

(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 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 502,980 仟元及 686,970 仟元。

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。

103 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					
無付息負債	\$ 22,080	\$ 65,579	\$ 93,181	\$ 78,691	\$ -
固定利率工具	-	-	777,855	-	-
浮動利率工具	-	20,000	30,000	2,508,850	-
	<u>\$ 22,080</u>	<u>\$ 85,579</u>	<u>\$ 901,036</u>	<u>\$2,587,541</u>	<u>\$ -</u>

102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	\$ -	\$ 53,672	\$ 129,968	\$ 163,337	\$ 1,500
固定利率工具	100	-	1,000	435,986	-
浮動利率工具	-	5,000	227,861	1,041,210	-
	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 58,672</u>	<u>\$ 358,829</u>	<u>\$1,640,533</u>	<u>\$ 1,500</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) 按攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司管理階層認為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

	103年12月31日	
	帳面價值	公允價值
金融資產		
備供出售金融資產-非流動	\$ 7,460	\$ 7,460
金融負債		
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	13,628	13,628
	102年12月31日	
	帳面價值	公允價值
金融資產		
備供出售金融資產-非流動	\$ 8,159	\$ 8,159
金融負債		
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	11,600	11,600

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- 衍生工具公允價值係採用證券商所提供之評價資訊衡量。
- 無公開報價之股票係依照淨值法決定公允價值。

(3) 認列於資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級：

- 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

103年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,460	\$ 7,460
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	13,628	-	13,628

102 年 12 月 31 日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 8,159	\$ 8,159
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	11,600	-	11,600

(4) 金融工具以第三級公允價值衡量之調節

	103 年度	102 年度
	備供出售金融資產-非流動	備供出售金融資產-非流動
期初餘額	\$ 8,159	\$ 7,708
認列於其他綜合損益	(699)	451
期末餘額	\$ 7,460	\$ 8,159

所有列於其他綜合損益之利益或損失皆與資產負債表日持有之無公開報價權益工具投資相關，帳列其他權益項目之備供出售金融資產未實現損益項下。

七、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一)營業交易-進貨

	103 年度	102 年度
其他關係人-美力營造	\$ 471,071	\$ 754,367

上列與其他關係人之交易係委託其承包監控工程，價格係以合約計價，並按合約約定付款條件付款。

(二)應收付款項

1. 其他應收款-關係人

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 7	\$ -

係本公司代支付空污費。

2. 應付票據-關係人

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 39,050	\$ 53,030

3. 應付帳款-關係人

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 62,071	\$ 104,842

4. 其他應付款項-關係人

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 65,677	\$ 88,538
其他關係人-聯捷建設	8,556	-
其他關係人-聯上投資	30	30
	\$ 74,263	\$ 88,568

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付租金及應付建築委任管理費。

(三)其他交易

1. 租金收入

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與收款方式	本期租金收入
<u>103年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯捷建設 103. 12. 1~103. 12. 31	每月租金35仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 35
<u>102年度</u> ：無。			

2. 租金支出

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與收款方式	本期租金支出
<u>103年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 103. 1. 1~103. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343
<u>102年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 102. 1. 1~102. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343

3. 存出保證金

本公司於民國 101 年 8 月 31 日與本公司董事長蘇永義合作興建房屋，由蘇永義提供高雄市左營區新光段 335 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，預計投資金額計 615,023 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 64,000 仟元，截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日止，本公司業已提供皆為 64,000 仟元予蘇永義做為履約保證金。另截至民國 103 年及 102 年 12 月 31 日因預售為其代收之土地款分別計 0 仟元及 6,060 仟元，帳列其他流動負債-其他。

4. 工程費用

	103 年度	102 年度
工程費用-聯捷建設	\$ 11,387	\$ -
工程費用-聯立建設	-	4,881
工程費用-美力營造	16	-

5. 其他

	103 年 12 月 31 日	102 年 12 月 31 日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60
預付租金-聯上投資	28	28

6. 對主要管理階層之獎酬

	103 年度	102 年度
短期員工福利	\$ 29,772	\$ 14,127
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-

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。
註：民國 103 及 102 年度主要管理階層之獎酬尚包含車輛使用，該車輛之成本計 4,716 仟元。

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、發行商業本票、發行可轉換公司債之擔保品或其他用途受限制：

	103年12月31日	102年12月31日
存貨-營建用地	\$ 3,081,627	\$ 1,568,310
存貨-在建房地	1,699,571	937,813
其他流動資產	16,814	28,770
投資性不動產	306,744	-
合計	\$ 5,104,756	\$ 2,534,893

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 截至民國103年及102年12月31日，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為100,869仟元及115,677仟元。
- 截至民國103年12月31日由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為63,350仟元，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。

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103年度重大交易事項相關資訊揭露如下：

- 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。
- 為他人背書保證：無。
- 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比例	公允價值
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	-	備供出售金融資產-非流動	1,000	\$ 7,460	4.17%	7,460

- 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。
- 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			
聯上實業(股)公司	高雄市新興區新興段四小段1214地號	102.07.25	\$310,607	已支付\$310,607	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告\$346,832)	在建用地	無

聯上實業(股)公司	桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段 1693-16 地號等 12 筆土地	103.01.06	\$790,103	已支付 \$790,103	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告 \$797,421)	營建用地	無
聯上實業(股)公司	高雄市苓雅區苓洲段等 25 筆土地	102.10.01	\$479,029	已支付 \$479,029	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告 \$646,016)	營建用地	無
聯上實業(股)公司	高雄市前金區博孝段 630 地號等 14 筆土地	102.12.20	\$746,830	已支付 \$746,830	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告 \$756,524)	營建用地	無
聯上實業(股)公司	高雄市前金區民生段 231 地號等 26 筆土地	103.06.05	\$390,486	已支付 \$390,486	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	營建用地	無
聯上實業(股)公司	高雄市苓雅區林德官段 1144、1140-5、1140-4 地號等 12 筆土地	103.02.25	\$306,452	已支付 \$306,452	高雄市政府財政局	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	投資性不動產	無
聯上實業(股)公司	12 筆土地	103.12.25	\$125,608	已支付 \$11,960	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	預付房地款	無
聯上實業(股)公司	新興段建物	103.10.09	新建工程價款 \$385,740	已支付 \$10,664	美力營造(股)有限公司	關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	在建工程	無
聯上實業(股)公司	水交社案建物	103.12.12	新建工程價款 \$783,120	尚未支付	美力營造(股)有限公司	關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	無	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	註1	進貨	\$ 471,071	99.75%	依契約訂定	註2	註2	\$ (101,121)	89%	-

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：無。

(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 103 及 102 年度無收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。

聯上實業股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 103 年 12 月 31 日

項目	摘要	單位：新台幣仟元 金額
零用金		\$ 272
銀行存款	支票存款	374
	活期存款	465,859
	約當現金	499,837
合計		\$ 966,342

聯上實業股份有限公司
存貨明細表
民國 103 年 12 月 31 日

項目	摘要	金額		單位：新台幣仟元
		成 本	淨變現價值(註)	備註
待售房地		\$ 172,085	\$ 172,085	
營建用地		3,577,412	3,577,412	帳面價值 3,081,627 仟元已 提供債權人作為短期借款擔 保
在建房地		1,782,545	1,782,545	
預付房地款		21,912	21,912	帳面價值 1,699,571 仟元已 提供銀行作為發行商業本票 及短期借款擔保
預付容積款		18,467	18,467	
合計		5,572,421	\$ 5,572,421	
減：備抵跌價及呆滯損失		-		
淨額		\$ 5,572,421		

註：由於建設公司行業特性，待售房地及營建用地等之市價係以成本及淨變現價值孰低者列示。

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
備供出售金融資產-非流動變動明細表
民國 103 年 12 月 31 日

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		提供擔保或質押情形	備註
	股數	公允價值	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例		
成大創業投資(股)公司	1,000	\$ 7,708	-	-	-	\$ -	1,000	4.17%	\$ 7,708	
備供出售金融資產未實現損益		451		-		(699)			(248)	
合計		\$ 8,159		-		\$ (699)			\$ 7,460	

單位：新台幣仟元

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表
民國 103 年 12 月 31 日

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	內部移轉	期末餘額	單位：新台幣仟元	
						提供擔保或質押情形	備註
成本							
運輸設備	\$ 4,716	\$ 1,314	\$ -	\$ -	\$ 6,030	無	
辦公設備	1,097	329	(612)	-	814	"	
租賃改良	657	-	-	-	657	"	
其他設備	713	4,197	(306)	-	4,604	"	
成本合計	7,183	5,840	(918)	-	12,105		
累計折舊							
運輸設備	(4,166)	\$ (285)	\$ -	\$ -	(4,451)	直線法、耐用年限 5 年	
辦公設備	(1,030)	(55)	(612)	-	(473)	"	
租賃改良	(602)	(21)	-	-	(623)	"	
其他設備	(356)	(81)	(306)	-	(131)	"	
累計折舊合計	(6,154)	(442)	(918)	-	(5,678)		
淨額	\$ 1,029				\$ 6,427		

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

提供擔保或
質押情形

備註

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	內部移轉	期末餘額
成本					
土地	\$ 52,043	\$ -	\$ -	\$ 306,744	\$ 358,787
房屋及建築	30,277	-	-	-	30,277
成本合計	82,320	\$ -	\$ -	\$ 306,744	389,064
累計折舊					
房屋及建築	(346)	\$ (594)	\$ -	\$ -	(940)
累計折舊合計	(346)	\$ (594)	\$ -	\$ -	(940)
淨額	\$ 81,974				\$ 388,124

直線法、
耐用年限 50 年

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
短期借款明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
抵押借款	土地銀行	\$ 1,662,260	101.09.07~108.09.24	2.60%~ 2.78%	\$ 2,094,040	營建用地 在建房地
	板信銀行	446,000	103.03.18~106.03.18	3.25%		446,000
	臺灣銀行	390,590	103.05.26~108.06.16	2.50%	461,790	投資性不動產 營建用地
		<u>\$ 2,498,850</u>			<u>\$ 3,001,830</u>	

聯上實業股份有限公司
應付票據-關係人明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

廠商名稱	摘要	金額
美力營造	關係人	<u>\$ 39,050</u>

聯上實業股份有限公司
應付帳款-關係人明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

廠商名稱	摘要	金額
美力營造	關係人	<u>\$ 62,071</u>

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
其他應付款明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額	備註
應付佣金	非關係人	\$ 21,635	
應付董監事酬勞及員工紅利	"	19,186	
應付佣金保留款	"	16,492	
應付薪資及年終獎金	"	5,643	
應付利息	"	2,890	
應付工程保留款	"	102	
應付其他費用	"	4,502	金額未達科目餘額 5%
合計		\$ 70,450	

聯上實業股份有限公司
其他應付款項-關係人明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

廠商名稱	摘要	金額	備註
美力營造	關係人	\$ 65,677	
聯捷建設	"	8,556	
聯上投資	"	30	
合計		\$ 74,263	

聯上實業股份有限公司
預收款項明細表
民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額	備註
預收房地款	立文案	\$ 1,388	
"	南華案	15,074	
"	新光案	104,547	
"	水交社案	16,137	
"	楠梓芎蕉案	65,323	
"	新興案	6,850	
預收租金	投資性不動產	2,220	
		\$ 211,539	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

長期借款明細表

民國 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權機構	摘要	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保
新光銀行-左營華夏	信用借款	\$ 10,000	102.09.24~104.03.24	2.49%	無
	信用借款	50,000	103.08.26~105.02.26	2.75%	"
小計		60,000			
減：一年內到期之長期借款		(50,000)			
淨額		\$ 10,000			

聯上實業股份有限公司

應付公司債明細表

民國 103 年 12 月 31 日

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	發行總額	已轉換數額	期末餘額	未攤銷折價	帳面價值	償還辦法	擔保情形
國內第三次無擔保可轉換公司債	華泰銀行	102.10.21	-	-	\$ 500,000	\$ 13,600	\$ 486,400	\$ 48,395	\$ 438,005	到期時按面額贖回	無擔保
國內第四次無擔保可轉換公司債	"	103.08.19	-	-	600,000	207,300	392,700	52,850	339,850	"	"
					\$1,100,000	\$ 220,900	\$ 879,100	\$ 101,245	\$ 777,855		

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

營業收入明細表

民國 103 年度

單位：新台幣仟元
備註

項目	數量	金額	
營建收入			
銷售房地收入			
南華段	85	\$ 1,165,166	
立文案	163	1,376,302	
營建收入合計		2,541,468	
租賃收入		5,150	
營業收入		\$ 2,546,618	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

營業成本明細表

民國 103 年度

單位：新台幣仟元

項目	數量	金額	備註
營建成本			
銷售房地成本			
南華段	85	\$ 781,048	
立文案	163	673,635	
營建成本合計		1,454,683	
租賃成本		711	
營業成本		\$ 1,455,394	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

工程費用明細表

民國 103 年度

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
勞務費		\$ 27,138	
其他費用		28,072	
利息支出		24,252	
佣金支出		641	
合計		\$ 80,103	

聯上實業股份有限公司

推銷費用明細表

民國 103 年度

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
薪資		\$ 2,183	
稅捐		1,839	
折舊		27	
廣告費		19,458	
佣金支出		104,540	
員工分紅		495	
退休金		101	
其他		5,177	未達科目餘額之 5%
合計		\$ 133,820	

聯上實業股份有限公司

管理及總務費用明細表

民國 103 年度

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
薪資支出		\$ 15,758	
折舊		410	
勞務費		1,421	
退休金		596	
員工分紅		13,467	
董監事酬勞		5,200	
其他		28,603	未達科目餘額之 5%
合計		\$ 65,455	

高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市財證字第

160

號

會員姓名：(1) 萬益東 (簽章)
(2) 莊代如

事務所名稱：冠恆聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市苓雅區中正二路 74 號 9F

事務所電話：07-2259090

事務所統一編號：76215868



會員證書字號：(1) 高市會證字第 0558 號
(2) 高市會證字第 0740 號

委託人統一編號：16126477

印鑑證明書用途：辦理 聯上實業股份有限公司

103 年度 (自民國 103 年 1 月 1 日至

103 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	萬 益 東	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	莊代如	存會印鑑 (二)	

理事長：

核對人：王新婷

中華民國 104 年 3 月 17 日

