

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

民國一〇四及一〇三年度第三季

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

民國一〇四及一〇三年度第三季財務報告

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		8~10	
(四)重大會計政策之彙總說明		10~16	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		16	
(六)重要會計科目之說明		16~30	
(七)關係人交易		31~32	
(八)質抵押之資產		32	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		32	
(十)重大之災害損失		33	
(十一)重大之期後事項		33	
(十二)其他		33	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		33	
2. 轉投資事業相關資訊		33	
3. 大陸投資資訊		33	
(十四)部門資訊		34	



會計師核閱報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇四年及一〇三年九月三十日之資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年七月一日至九月三十日與民國一〇四年及一〇三年一月一日至九月三十日之綜合損益表、民國一〇四年及一〇三年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照中華民國審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報告之整體表示查核意見。

依本會計師之核閱結果，並未發現第一段所述財務報告在所有重大方面有違反「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之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

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



中華民國一〇四年十一月六日


 聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 104 年 9 月 30 日暨民國 103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

(民國 104 年及 103 年 9 月 30 日之資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資產	104 年 9 月 30 日 (經核閱)		103 年 12 月 31 日 (經查核)		103 年 9 月 30 日 (重編後並經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產						
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 482,061	7	\$ 966,342	14	\$ 464,883	7
1150 應收票據淨額(附註四及六)	4	—	—	—	90	—
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	—	—	6,340	—	300	—
1200 其他應收款(附註四及六)	350	—	365	—	264	—
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	—	—	7	—	2	—
1320 存貨(附註四、六及八)	6,358,668	87	5,572,421	78	5,576,629	85
1410 預付款項(附註七)	100,333	1	51,214	1	50,956	1
1470 其他流動資產(附註八)	23,331	—	21,108	—	30,285	—
11XX 流動資產總計	6,964,747	95	6,617,797	93	6,123,409	93
非流動資產						
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,763	—	7,460	—	7,933	—
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,343	—	6,427	—	2,375	—
1760 投資性不動產(附註四、六、八及十一)	307,199	4	388,124	6	388,273	6
1915 預付設備款	—	—	—	—	1,333	—
1920 存出保證金(附註七)	66,188	1	65,434	1	65,434	1
15XX 非流動資產總計	390,493	5	467,445	7	465,348	7
1XXX 資產總計	\$ 7,355,240	100	\$ 7,085,242	100	\$ 6,588,757	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	104年9月30日 (經核閱)		103年12月31日 (經查核)		103年9月30日 (重編後並經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動負債						
2100 短期借款(附註六、七及八)	\$ 2,498,850	34	\$ 2,498,850	35	\$ 2,136,030	33
2120 透過損益按公允價值衡量之金融 負債-流動(附註四、五及六)	16,548	—	13,628	—	27,900	—
2150 應付票據(附註六)	10,976	—	9,615	—	192	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	79,072	1	39,050	1	28,740	1
2170 應付帳款(附註六)	913	—	2,522	—	1,917	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	58,163	1	62,071	1	39,721	1
2200 其他應付款(附註六)	225,004	3	70,450	1	76,814	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	129,372	2	74,263	1	89,245	1
2230 本期所得稅負債(附註四及六)	8,266	—	22,650	—	22,648	—
2310 預收款項	260,905	4	211,539	3	204,229	3
2322 一年或一營業週期內到期長期 借款(附註六)	20,000	—	50,000	1	55,000	1
2399 其他流動負債-其他(附註七)	682	—	3,869	—	11,998	—
21XX 流動負債總計	<u>3,308,751</u>	<u>45</u>	<u>3,058,507</u>	<u>43</u>	<u>2,694,434</u>	<u>41</u>
非流動負債						
2530 應付公司債(附註四、六及八)	449,975	6	777,855	11	927,561	14
2540 長期借款(附註六)	—	—	10,000	—	20,000	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註 四及六)	1,045	—	1,088	—	910	—
2645 存入保證金	64	—	1,560	—	1,560	—
25XX 非流動負債總計	<u>451,084</u>	<u>6</u>	<u>790,503</u>	<u>11</u>	<u>950,031</u>	<u>14</u>
2XXX 負債總計	<u>3,759,835</u>	<u>51</u>	<u>3,849,010</u>	<u>54</u>	<u>3,644,465</u>	<u>55</u>
歸屬於本公司業主之權益						
3110 普通股股本(附註六)	2,057,646	28	1,378,321	20	1,292,449	20
3200 資本公積(附註六)	808,314	11	652,148	9	577,849	9
3300 保留盈餘(附註六)						
3310 法定盈餘公積	181,603	3	99,535	1	99,535	1
3320 特別盈餘公積	248	—	—	—	—	—
3350 未分配盈餘	547,539	7	1,106,476	16	974,234	15
3400 其他權益(附註六)						
3425 備供出售金融資產未實現損益	55	—	(248)	—	225	—
3XXX 權益總計	<u>3,595,405</u>	<u>49</u>	<u>3,236,232</u>	<u>46</u>	<u>2,944,292</u>	<u>45</u>
負債及股東權益總計	<u>\$ 7,355,240</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,085,242</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,588,757</u>	<u>100</u>

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司
綜合損益表

民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(經稽核閱 未依 除公認審計準則查核)

單位：新台幣千元
(除每股盈餘為新台幣元外)

	104 年度第 3 季 (104.7.1-104.9.30)		103 年度第 3 季 (103.7.1-103.9.30 重編後)		104 年度前 3 季 (104.1.1-104.9.30)		103 年度前 3 季 (103.1.1-103.9.30 重編後)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入(附註四、六及七)								
銷貨收入淨額	\$ 13,307	81	\$ 1,086,249	100	\$ 310,878	98	\$ 2,152,291	100
租賃收入	3,153	19	1,291	-	6,348	2	3,720	-
營業收入合計	16,460	100	1,087,540	100	317,226	100	2,156,011	100
營業成本(附註七)	(9,230)	(56)	(545,154)	(50)	(168,480)	(53)	(1,257,251)	(58)
營業毛利	7,230	44	542,386	50	148,746	47	898,760	42
營業費用(附註六及七)								
推銷費用	(2,606)	(16)	(43,058)	(4)	(23,407)	(7)	(108,707)	(5)
管理及總務費用	(7,894)	(48)	(13,493)	(1)	(25,357)	(8)	(35,827)	(2)
營業費用合計	(10,500)	(64)	(56,551)	(5)	(48,764)	(15)	(144,534)	(7)
營業淨利	(3,270)	(20)	485,835	45	99,982	32	754,226	35
營業外收入及支出(附註四及六)								
其他收入	905	6	257	-	2,803	1	961	-
其他利益及損失	140,735	855	(1,035)	-	142,369	45	(791)	-
財務成本	(15,793)	(96)	(15,676)	(2)	(48,606)	(16)	(33,949)	(2)
營業外收入及支出合計	125,847	765	(16,454)	(2)	96,566	30	(33,779)	(2)
繼續營業單位稅前淨利	122,577	745	469,381	43	196,548	62	720,447	33
所得稅費用(附註四及六)	(4,788)	(29)	(2,443)	-	(16,619)	(5)	(32,185)	(1)
本期淨利	117,789	716	466,938	43	179,929	57	688,262	32
其他綜合損益								
後續可能重分類至損益之項目：								
備供出售金融資產未實現損益	7	-	(220)	-	303	-	(226)	-
其他綜合損益(稅後淨額)	7	-	(220)	-	303	-	(226)	-
本期綜合損益總額	\$ 117,796	716	\$ 466,718	43	\$ 180,232	57	\$ 688,036	32
普通股每股盈餘(附註六)								
來自繼續營業單位	\$ 0.49		\$ 2.75		\$ 0.93		\$ 4.06	
基本每股盈餘	\$ 0.41		\$ 2.29		\$ 0.81		\$ 3.44	
稀釋每股盈餘								

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
 權益總額表
 民國 104 年及 103 年 9 月 30 日
 (僅經核閱，未經一般公认會計準則查核)

單位：新台幣千元

	保留盈餘				其他權益項目		權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	備供出售金融資產未實現損益	
A1 民國 103 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,274,361	\$ 493,259	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,494	\$ 451	\$ 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	18,088	17,236	-	-	-	-	35,324
	民國 102 年度盈餘分配						
B1 提列法定盈餘公積	-	-	56,865	-	(56,865)	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(285,971)	-	(285,971)
B17 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(314)	314	-	-
D1 民國 103 年度前 3 季淨利	-	-	-	-	688,262	-	688,262
D3 民國 103 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	(226)	(226)
D5 民國 103 年度前 3 季綜合損益總額	-	-	-	-	688,262	(226)	688,036
Z1 民國 103 年 9 月 30 日餘額	\$ 1,292,449	\$ 577,849	\$ 99,535	\$ -	\$ 974,234	\$ 225	\$ 2,944,292
A1 民國 104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	\$ (248)	\$ 3,236,232
I1 公司債轉換為普通股	170,499	156,166	-	-	-	-	326,665
	民國 103 年度盈餘分配						
B1 提列法定盈餘公積	-	-	82,068	-	(82,068)	-	-
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	248	(248)	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(147,724)	-	(147,724)
B9 發放股東紅利-股票	508,826	-	-	-	(508,826)	-	-
D1 民國 104 年度前 3 季淨利	-	-	-	-	179,929	-	179,929
D3 民國 104 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	303	303
D5 民國 104 年度前 3 季綜合損益總額	-	-	-	-	179,929	303	180,232
Z1 民國 104 年 9 月 30 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,314	\$ 181,603	\$ 248	\$ 547,539	\$ 55	\$ 3,595,405

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
103 年度前 3 季
重編後

	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季 重編後
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 196,548	\$ 720,447
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	1,410	744
A20900 財務成本	48,606	33,949
A21200 利息收入	(2,236)	(447)
A20400 指定透過損益按公允價值衡量 金融負債淨損失	7,934	1,950
A22700 處分投資性不動產(利益)	(147,467)	-
A23100 處分投資(利益)	(3,627)	(1,159)
A29900 賣回公司債損失	791	-
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	(4)	460
A31150 應收帳款	6,340	8,500
A31180 其他應收款	(83)	160
A31190 其他應收款-關係人	7	(2)
A31200 存貨	(769,748)	(1,553,560)
A31230 預付款項	(49,119)	16,649
A31240 其他流動資產	2,168	2,148
A32130 應付票據	1,361	(25,930)
A32140 應付票據-關係人	40,022	(24,290)
A32150 應付帳款	(1,609)	(1,781)
A32160 應付帳款-關係人	(3,908)	(65,121)
A32180 其他應付款	(35,025)	(3,115)
A32190 其他應付款-關係人	55,109	677
A32210 預收款項	49,366	(186,991)
A32230 其他流動負債	(3,187)	2,233
A32240 淨確定福利負債	(43)	(3)
A33000 營運產生之現金	(606,394)	(1,074,482)

(轉次頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	2,334	416
A33300	支付之利息	(34,638)	(20,266)
A33500	支付之所得稅	(31,003)	(11,468)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(669,701)	(1,105,800)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(216,110)	(11,958)
B00400	處分備供出售金融資產	219,737	13,117
B02700	購置不動產、廠房及設備	(86)	(1,645)
B03700	存出保證金(增加)	(754)	-
B03800	存出保證金減少	-	690
B05400	取得投資性不動產	(4)	-
B05500	處分投資性不動產	228,524	-
B06500	其他流動資產(增加)	(4,391)	-
B06600	其他流動資產減少	-	2,250
B07100	預付設備款(增加)	-	(1,333)
BBBB	投資活動淨現金流入	226,916	1,121
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	1,104,820
C00600	應付短期票券(減少)	-	(212,861)
C01200	發行公司債	-	600,000
C01300	償還公司債	-	(100)
C01600	舉借長期借款	-	60,000
C01700	償還長期借款	(40,000)	(15,000)
C03100	存入保證金(減少)	(1,496)	(546)
C04500	發放現金股利	-	(285,971)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(41,496)	1,250,342
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加	(484,281)	145,663
E00100	期初現金及約當現金餘額	966,342	319,220
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 482,061	\$ 464,883

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 104 及 103 年度第 3 季
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 104 年 11 月 6 日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)首次適用新會計政策：無。

(二)首次適用修正後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 (以下稱「金管會」) 發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司自民國 104 年度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。除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 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 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為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，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，而依照 IFRS 13 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 年度起推延適用。相關揭露請參閱附註六。

2. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」

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。

本公司於民國 104 年度追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利計畫再衡量數，後續可能重分類至損益之項目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、採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益份額 (除確定福利計畫再衡量數外)。惟適用上述修正並不影響本期淨利、本期稅後其他綜合損益及本期綜合損益總額。

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畫再衡量數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」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。

此外，該修訂同時修改短期員工福利定義。修訂後短期員工福利定義為「預期於員工提供相關服務之年度報導期間結束後 12 個月內全部清償之員工福利 (離職福利除外)」，本公司原分類為短期員工福利之帶薪年休假因可於勞務提供年度後 24 個月內使用，IAS 19 修訂後改分類為其他長期員工福利，並使用預計單位福利法精算相關福利義務。惟此項改變並不影響應付休假給付於資產負債表列為流動負債之表達。

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，本公司選擇編製民國 104 年度財務報告時不予揭露民國 103 年度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。

(三) 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」	2018 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；IFRS13 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十二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 IAS 34「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外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。

2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 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
3. 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。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，並不影響分類。非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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、廠房及設備係以成本認列，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及符合資本化條件之借款成本。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並開始提列折舊。

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，本公司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，並推延適用會計估計變動之影響。不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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。

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。本公司採直線基礎提列折舊。

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，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 金融工具

金融資產與金融負債於本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。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 持有至到期日投資

持有至到期日金融資產於原始認列後，係以有效利息法減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

C. 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。備供出售金融資產係按公允價值衡量，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本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

D. 放款及應收款

放款及應收款(包括應收帳款、現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資)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。

約當現金包括自取得日起3個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 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，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，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 60 天之延遲付款增加情況，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，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，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大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約(例如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或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。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 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。

若本公司既未移轉亦未保留該金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，且保留對該資產之控制，則在持續參與該資產之範圍內持續認列該資產並針對可能必須支付之金額認列相關負債。若本公司保留該金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，則持續認列該資產並將收取之價款認列為擔保借款。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。

已移轉資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分符合整體除列時，本公司依移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值，將較大金融資產之先前帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之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。本公司以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，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

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。

持有供交易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包含該金融負債所支付之任何股利或利息係認列於損益。

本公司於下列情況下，係將金融負債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，且合併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。
- (C) 將包含一個或多個嵌入式衍生工具之混合(結合)合約整體進行指定。指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，因信用風險變動所產生之公允價值變動金額係認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，僅於相關金融負債除列時重分類至保留盈餘。該負債剩餘之公允價值變動金額列報於損益。惟若將歸因於信用風險之公允價值變動認列於其他綜合損益中將引發或加劇會計配比不當，則該負債之整體公允價值變動全數列報於損益。

(2) 金融負債之除列

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。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。於該轉換權被執行時，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—發行溢價。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。

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。

(八) 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：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 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；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入公司；
- (5) 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。

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。

(九)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。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。

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。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

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。

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。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為費用。

(十)借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，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。

(十一)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本(含服務成本、淨利息及再衡量數)係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債係確定福利退休計畫之提撥短絀。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

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。

3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

4. 離職福利

本公司於不再能撤銷離職福利之要約或認列相關重組成本時(孰早者)認列離職福利負債。

(十二)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。

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計算。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者，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。

(一) 金融工具之公允價值

對未上市(櫃)權益工具及透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動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 104 年 9 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，該等金融資產之帳面金額分別為 7,763 仟元、7,460 仟元及 7,933 仟元，金融負債之帳面金額分別為 16,548 仟元、13,628 仟元及 27,900 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。

(二) 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。

(三) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 270	\$ 272	\$ 340
銀行支票及活期存款	217,100	466,233	364,664
約當現金			
附買回債券	264,691	499,837	99,879
	<u>\$ 482,061</u>	<u>\$ 966,342</u>	<u>\$ 464,883</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：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
銀行存款	0.17%	0.17%	0.17%
附買回債券	0.60%~0.66%	0.62%~0.645%	0.62%

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
透過損益按公允價值衡量 之金融負債—流動			
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	\$ 16,548	\$ 13,628	\$ 27,900
民國 104 及 103 年度前 3 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)分別為(7,934)仟元及(1,950)仟元。			

(三) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
應收票據	\$ 4	\$ -	\$ 90
減：備抵呆帳	-	-	-
	\$ 4	\$ -	\$ 90
應收帳款	\$ -	\$ 6,340	\$ 300
減：備抵呆帳	-	-	-
	\$ -	\$ 6,340	\$ 300
其他應收款			
應收利息	\$ 34	\$ 132	\$ 32
其他	316	233	232
	\$ 350	\$ 365	\$ 264

(四) 存貨

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
待售房地	\$ -	\$ 172,085	\$ 370,332
營建用地	3,296,275	3,577,412	3,564,817
在建房地	2,917,779	1,782,545	1,606,912
預付房地款	116,533	21,912	1,000
預付容積款	28,081	18,467	33,568
	\$ 6,358,668	\$ 5,572,421	\$ 5,576,629

- 民國 104 及 103 年度前 3 季與存貨相關之銷貨成本分別為 167,717 仟元及 1,256,732 仟元。
- 民國 104 及 103 年度前 3 季之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。
- 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	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
國內未上市櫃股票			
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708	\$ 7,708
評價調整	55	(248)	225
	\$ 7,763	\$ 7,460	\$ 7,933

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	104年9月30日		103年12月31日		103年9月30日	
土地	\$	1,770	\$	-	\$	-
房屋及建築		2,118		-		-
運輸設備		1,297		1,579		1,673
辦公設備		356		341		265
租賃改良		3,417		34		39
其他設備		385		4,473		398
	\$	9,343	\$	6,427	\$	2,375

	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成本							
103年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 713	\$ 7,183
增添	-	-	1,314	236	-	95	1,645
減少	-	-	-	(612)	-	(306)	(918)
103年9月30日餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,030	\$ 721	\$ 657	\$ 502	\$ 7,910
104年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,030	\$ 814	\$ 657	\$ 4,604	\$ 12,105
增添	-	-	-	86	-	-	86
減少	-	-	-	-	-	-	-
自存貨轉入	1,976	2,392	-	-	-	-	4,368
重分類	(206)	(249)	-	-	4,000	(4,000)	(455)
104年9月30日餘額	\$ 1,770	\$ 2,143	\$ 6,030	\$ 900	\$ 4,657	\$ 604	\$ 16,104

	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
累計折舊						
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 4,166	\$ 1,030	\$ 602	\$ 356	\$ 6,154
折舊費用	-	191	38	16	54	299
減少	-	-	(612)	-	(306)	(918)
103年9月30日餘額	\$ -	\$ 4,357	\$ 456	\$ 618	\$ 104	\$ 5,535
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 4,451	\$ 473	\$ 623	\$ 131	\$ 5,678
折舊費用	26	282	71	617	88	1,084
減少	-	-	-	-	-	-
重分類	(1)	-	-	-	-	(1)
104年9月30日餘額	\$ 25	\$ 4,733	\$ 544	\$ 1,240	\$ 219	\$ 6,761

1. 於民國 104 及 103 年度前 3 季由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

(七)投資性不動產

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
已完工投資性不動產	\$ 307,199	\$ 388,124	\$ 388,273
	土地	房屋及建築	合計
成本			
103年1月1日餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320
自存貨轉入	306,744	-	306,744
103年9月30日餘額	\$ 358,787	\$ 30,277	\$ 389,064
104年1月1日餘額	\$ 358,787	\$ 30,277	\$ 389,064
增添	4	-	4
減少	(52,044)	(30,277)	(82,321)
重分類	206	249	455
104年9月30日餘額	\$ 306,953	\$ 249	\$ 307,202
累計折舊			
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 346	\$ 346
折舊費用	-	445	445
103年9月30日餘額	\$ -	\$ 791	\$ 791
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 940	\$ 940
折舊費用	-	326	326
減少	-	(1,264)	(1,264)
重分類	-	1	1
104年9月30日餘額	\$ -	\$ 3	\$ 3

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	104年度第3季	103年度第3季	104年度前3季	103年度前3季
投資性不動產之租金收入	\$ 2,763	\$ 1,149	\$ 5,515	\$ 3,281
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	30	153	414	519

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 104 年 6 月成交）約 738 仟元，推算土地之公允價值約 341,118 仟元。

(八)短期借款

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
抵押借款	\$ 2,498,850	\$ 2,498,850	\$ 2,136,030

1. 短期借款之利率於民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，分別為 2.50%~3.50%、2.50%~3.25%及 2.50%~3.25%。
2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(九)應付公司債

1. 國內第三次無擔保可轉換公司債

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
減：累積轉換金額	(171,900)	(13,600)	(13,100)
減：已賣回金額	(20,500)	-	-
減：應付公司債折價	(24,484)	(48,395)	(51,674)
合計	\$ 283,116	\$ 438,005	\$ 435,226

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 104 及 103 年度前 3 季認列公司債折價攤提費用分別計 8,122 仟元及 9,834 仟元，帳列利息費用項下。

2. 國內第四次無擔保可轉換公司債

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
發行金額	\$ 600,000	\$ 600,000	\$ 600,000
減：累積轉換金額	(411,700)	(207,300)	(26,600)
減：應付公司債折價	(21,441)	(52,850)	(81,065)
合計	\$ 166,859	\$ 339,850	\$ 492,335

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 104 及 103 年度前 3 季認列公司債折價攤提費用分別計 5,356 仟元及 2,641 仟元，帳列利息費用項下。

(十)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
應付票據-因營業而發生	\$ 10,881	\$ 9,000	\$ 10
其他應付票據	95	615	182
	\$ 10,976	\$ 9,615	\$ 192
應付帳款-因營業而發生	\$ 913	\$ 2,522	\$ 1,917
其他應付款			
應付工程保留款	\$ 63	\$ 102	\$ -
應付佣金保留款	13,522	16,492	14,581
應付薪資及年終獎金	2,729	5,643	2,665
應付董監事酬勞及員工紅利	2,987	19,186	8,544
應付股利	147,724	-	-
應付佣金	3,162	21,635	23,459
應付利息	3,380	2,890	2,594
應付土地款	20,867	-	3,738
其他應付款	30,570	4,502	21,233
	\$ 225,004	\$ 70,450	\$ 76,814

(十一)長期借款

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
信用借款	\$ 20,000	\$ 60,000	\$ 75,000
減：列為一年內到期部分	(20,000)	(50,000)	(55,000)
合計	\$ -	\$ 10,000	\$ 20,000

1. 長期借款之利率於民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 2.625%、2.49%~2.75%及 2.49%~2.75%。
2. 長期借款無提供資產擔保情形。

(十二)退職後福利計畫

確定福利計畫相關退休金費用係以民國 103 年及 102 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，依功能別彙總如下：

項目	104年度第3季	103年度第3季	104年度前3季	103年度前3季
管理費用	\$ 6	\$ 6	\$ 17	\$ 16

(十三)權益

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
股本	\$ 2,057,646	\$ 1,378,321	\$ 1,292,449
資本公積	808,314	652,148	577,849
保留盈餘	729,390	1,206,011	1,073,769
其他	55	(248)	225
	\$ 3,595,405	\$ 3,236,232	\$ 2,944,292

1. 股本-普通股

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	205,765	137,832	129,245
已發行股本	\$ 2,057,646	\$ 1,378,321	\$ 1,292,449
發行溢價	\$ 753,194	\$ 557,690	\$ 463,055

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 103 年 1 月 1 日餘額	127,436	\$ 1,274,361	\$ 441,476
公司債轉換	1,809	18,088	21,579
民國 103 年 9 月 30 日餘額	129,245	\$ 1,292,449	\$ 463,055
民國 104 年 1 月 1 日餘額	137,832	\$ 1,378,321	\$ 557,690
公司債轉換	17,050	170,499	195,504
盈餘轉增資	50,883	508,826	-
民國 104 年 9 月 30 日餘額	205,765	\$ 2,057,646	\$ 753,194

2. 資本公積

項目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	522,143	326,639	232,004
認股權	52,991	94,452	114,788
其他	2,129	6	6
	<u>\$ 808,314</u>	<u>\$ 652,148</u>	<u>\$ 577,849</u>

(1) 民國 104 及 103 年度前 3 季各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本		認股權	其他	合計
	溢價	溢價			
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	-	21,579	(4,343)	-	17,236
可轉換公司債到期未轉換	-	-	(6)	6	-
民國103年9月30日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 232,004</u>	<u>\$ 114,788</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 577,849</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 326,639	\$ 94,452	\$ 6	\$ 652,148
公司債轉換	-	195,504	(39,338)	-	156,166
公司債賣回	-	-	(2,123)	2,123	-
民國104年9月30日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 522,143</u>	<u>\$ 52,991</u>	<u>\$ 2,129</u>	<u>\$ 808,314</u>

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

3. 未分配盈餘及股利政策

項目	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
期初餘額	\$ 1,106,476	\$ 628,494
提列法定盈餘公積	(82,068)	(56,865)
(提列)迴轉特別盈餘公積	(248)	314
發放股東紅利-現金	(147,724)	(285,971)
發放股東紅利-股票	(508,826)	-
歸屬於本公司業主之淨利	179,929	688,262
期末餘額	<u>\$ 547,539</u>	<u>\$ 974,234</u>

(1) 本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。其餘額之全部或一部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。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：

a. 員工紅利不低於盈餘分配數 1%。

b. 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。

依據民國 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利分配限於股東，員工非屬盈餘分派之對象，本公司預計於民國 105 年度之股東常會配合上述法規修正公司章程。

- (2) 本公司民國 104 年度前 3 季員工紅利及董監酬勞金額分別為 2,190 仟元及 650 仟元，估列基礎係以民國 104 年度前 2 季預計稅後淨利，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之收盤價，考量除權除息之影響後。
- (3) 本公司於民國 104 年 6 月 24 日及 103 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過民國 103 及 102 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)	
	103 年度	102 年度	103 年度	102 年度
法定盈餘公積	\$ 82,068	\$ 56,865		
特別盈餘公積	248	(314)		
現金股利	147,724	285,971	\$1.02091	\$2.23442
股票股利	508,826	-	3.51645	-
	103 年度		102 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 13,986	\$ -	\$ 8,760	\$ -
董監事酬勞	5,200	-	2,600	-

- (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	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
期初餘額	\$ (248)	\$ 451
備供出售金融資產未實現損益	303	(226)
期末餘額	\$ 55	\$ 225

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。

(十四)收入

項目	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
銷售房地收入	\$ 13,307	\$1,086,249	\$ 310,878	\$2,152,291
租賃收入	3,153	1,291	6,348	3,720
	<u>\$ 16,460</u>	<u>\$1,087,540</u>	<u>\$ 317,226</u>	<u>\$2,156,011</u>

(十五)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
利息收入				
銀行存款	\$ 14	\$ 9	\$ 338	\$ 255
短期票券息	481	170	1,894	185
押金設算息	1	-	4	7
其他收入	409	78	567	514
	<u>\$ 905</u>	<u>\$ 257</u>	<u>\$ 2,803</u>	<u>\$ 961</u>

2. 其他利益及損失

項目	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
透過損益按公允價值 衡量之金融負債(損)	\$ (8,081)	\$ (1,771)	\$ (7,934)	\$ (1,950)
處分投資性不動產損 失利益	147,467	-	147,467	-
賣回公司債損失	(791)	-	(791)	-
處分投資利益	2,140	736	3,627	1,159
	<u>\$ 140,735</u>	<u>\$ (1,035)</u>	<u>\$ 142,369</u>	<u>\$ (791)</u>

3. 財務成本

項目	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
可轉換公司債利息	\$ 3,958	\$ 5,871	\$ 13,995	\$ 12,475
發行商業本票利息	-	987	55	4,865
銀行借款利息	17,970	14,814	52,795	34,780
押金設算息	1	5	11	15
減：列入符合要件資產 成本之金額	(6,136)	(6,001)	(18,250)	(18,186)
	<u>\$ 15,793</u>	<u>\$ 15,676</u>	<u>\$ 48,606</u>	<u>\$ 33,949</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
利息資本化金額	\$ 6,136	\$ 6,001	\$ 18,250	\$ 18,186
利息資本化利率	2.50%~3.50%	0.99%~3.25%	2.50%~3.50%	0.99%~3.25%

4. 折舊

項目	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
不動產、廠房及設備	\$ 364	\$ 135	\$ 1,084	\$ 299
投資性不動產	29	149	326	445
	<u>\$ 393</u>	<u>\$ 284</u>	<u>\$ 1,410</u>	<u>\$ 744</u>
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	\$ 38	\$ 149	\$ 352	\$ 445
營業費用	355	135	1,058	299
	<u>\$ 393</u>	<u>\$ 284</u>	<u>\$ 1,410</u>	<u>\$ 744</u>

(十六) 員工福利費用

	104 年度第 3 季			103 年度第 3 季		
	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	\$ -	\$ 3,797	\$ 3,797	\$ -	\$ 6,706	\$ 6,706
其他短期福利	-	780	780	-	1,363	1,363
退職後福利	-	176	176	-	175	175
員工福利合計	\$ -	\$ 4,753	\$ 4,753	\$ -	\$ 8,244	\$ 8,244

	104 年度前 3 季			103 年度前 3 季		
	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	\$ -	\$14,937	\$14,937	\$ -	\$20,201	\$20,201
其他短期福利	-	2,020	2,020	-	2,696	2,696
退職後福利	-	549	549	-	519	519
員工福利合計	\$ -	\$17,506	\$17,506	\$ -	\$23,416	\$23,416

(十七) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	104 年度第 3 季	103 年度第 3 季	104 年度前 3 季	103 年度前 3 季
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 4,568	\$ 2,364	\$ 8,132	\$ 9,493
未分配盈餘加徵 10%	-	-	8,164	22,613
所得基本稅額	220	79	339	79
以前年度之調整	-	-	(16)	-
	4,788	2,443	16,619	32,185
遞延所得稅	-	-	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 4,788	\$ 2,443	\$ 16,619	\$ 32,185

2. 兩稅合一相關資訊

項目	104 年 9 月 30 日	103 年 12 月 31 日	103 年 9 月 30 日
未分配盈餘			
86 年度以前	\$ -	\$ -	\$ -
87 年度以後	547,539	1,106,476	974,234
	\$ 547,539	\$ 1,106,476	\$ 974,234
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 7,888	\$ 1,213	\$ 240

- (1) 民國 103 及 102 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 2.16% 及 0.39%。
- (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。
3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 102 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十八)每股盈餘

單位：每股元

	104年度第3季	103年度第3季	104年度前3季	103年度前3季
基本每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 0.49	\$ 2.75	\$ 0.93	\$ 4.06
來自停業單位	-	-	-	-
基本每股盈餘合計	\$ 0.49	\$ 2.75	\$ 0.93	\$ 4.06
稀釋每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 0.41	\$ 2.29	\$ 0.81	\$ 3.44
來自停業單位	-	-	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 0.41	\$ 2.29	\$ 0.81	\$ 3.44

計算每股盈餘時，無償配股應追溯調整之項目之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於民國104年9月14日。因追溯調整，民國103年6月1日至9月30日及1月1日至9月30日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前		追溯調整後	
	103年度第3季	103年度前3季	103年度第3季	103年度前3季
基本每股盈餘	\$ 3.65	\$ 5.39	\$ 2.75	\$ 4.06
稀釋每股盈餘	\$ 3.04	\$ 4.57	\$ 2.29	\$ 3.44

1. 本期淨利

	104年度第3季	103年度第3季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 117,789	\$ 466,937
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	3,406	5,813
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 121,195	\$ 472,750
	104年度前3季	103年度前3季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 179,929	\$ 688,262
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	13,342	12,342
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 193,271	\$ 700,604

2. 股數(單位：仟股)

	104年度前3季	103年度前3季
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	194,082	169,559
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	187	439
轉換公司債	44,773	33,487
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	239,042	203,485

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。

(十九)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	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
1年內	\$ 1,880	\$ 1,881	\$ 1,881
超過1年但不超過5年	3,287	4,701	5,172
	<u>\$ 5,167</u>	<u>\$ 6,582</u>	<u>\$ 7,053</u>

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	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
1年內	\$ 74	\$ 4,924	\$ 1,487
超過1年但不超過5年	-	1,283	1,283
超過5年	-	791	920
	<u>\$ 74</u>	<u>\$ 6,998</u>	<u>\$ 3,690</u>

(二十)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。

(二十一)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	\$ 482,061	\$ 966,342	\$ 464,883
應收票據淨額	4	-	90
應收帳款淨額	-	6,340	300
其他應收款	350	365	264
其他應收款-關係人	-	7	2
其他流動資產	21,205	16,814	26,520
存出保證金	66,188	65,434	65,434
備供出售金融資產-非流動	7,763	7,460	7,933
金融負債			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$ 2,498,850	\$ 2,498,850	\$ 2,136,030
應付票據	10,976	9,615	192
應付票據-關係人	79,072	39,050	28,740
應付帳款	913	2,522	1,917
應付帳款-關係人	58,163	62,071	39,721

其他應付款	225,004	70,450	76,814
其他應付款項-關係人	129,372	74,263	89,245
一年或一營業週期內到期長期借款	20,000	50,000	55,000
應付公司債	449,975	777,855	927,561
長期借款	-	10,000	20,000
存入保證金	64	1,560	1,560
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	16,548	13,628	27,900

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	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
具現金流量利率風險			
一金融負債	\$ 2,518,850	\$ 2,558,850	\$ 2,211,030

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 104 及 103 年度前 3 季之淨利將分別減少 19,008 仟元及 17,033 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及利率增加。

(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 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 502,980 仟元、502,980 仟元及 865,800 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。

104 年 9 月 30 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 226,052	\$ 128,891	\$ 84,184	\$ 64,437	\$ -
固定利率工具	282,400	25,200	142,375	-	-
浮動利率工具	-	10,000	10,000	2,498,850	-
	<u>\$ 508,452</u>	<u>\$ 164,091</u>	<u>\$ 236,559</u>	<u>\$2,563,287</u>	<u>\$ -</u>

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					
無附息負債	\$ 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>

103 年 9 月 30 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 18,313	\$ 102,208	\$ 117,668	\$ -	\$ -
固定利率工具	-	-	927,561	-	-
浮動利率工具	-	-	55,000	2,156,030	-
	<u>\$ 18,313</u>	<u>\$ 102,208</u>	<u>\$1,100,229</u>	<u>\$2,156,030</u>	<u>\$ -</u>

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

3. 公允價值之資訊

(1) 非按公允價值衡量之金融工具

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

(2)按公允價值衡量之金融工具

A. 公允價值層級

104年9月30日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,763	\$ 7,763
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	-	-	16,548	16,548

103年12月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	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	-	13,628	-	13,628

103年9月30日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,933	\$ 7,933
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	-	27,900	-	27,900

B. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

金融資產	104年度前3季	103年度前3季
	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	\$ 7,460	\$ 8,159
認列於其他綜合損益	303	(226)
期末餘額	\$ 7,763	\$ 7,933

金融負債	104年度前3季
	透過損益公允價值衡量之金融負債-流動
期初餘額	\$ -
第2等級轉入	13,628
認列於損益	7,934
公司債評價後轉換	(4,129)
公司債賣回	(885)
期末餘額	\$ 16,548

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。

C. 第3等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

- (A) 衍生工具—可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權係採用選擇權定價模式估算公允價值，採用之重大不可觀察輸入值為股份波動率。當股份波動率增加，該等衍生工具公允價值將會增加。
- (B) 國內未上市(櫃)權益投資係採收益法，按現金流量折現之方式，計算預期可因持有此項投資而獲取收益之現值。重大不可觀察輸入值如當長期收入成長率增加、長期稅前營業利潤率增加、加權資金成本率降低或流動性折價減少時，該等投資公允價值將會增加。

七、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一)營業交易-進貨

	104年度第3季	103年度第3季	104年度前3季	103年度前3季
其他關係人-美力營造	\$ 221,861	\$ 84,158	\$ 632,034	\$ 329,746

(二)應收付款項

1. 其他應收款-關係人

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
其他關係人-美力營造	\$ -	\$ 7	\$ 2

係本公司代支付水、電費。

2. 應付票據-關係人

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
其他關係人-美力營造	\$ 79,072	\$ 39,050	\$ 28,740

3. 應付帳款-關係人

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
其他關係人-美力營造	\$ 58,163	\$ 62,071	\$ 39,721

4. 其他應付款項-關係人

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
其他關係人-美力營造	\$ 129,252	\$ 65,677	\$ 89,125
其他關係人-聯捷建設	-	8,556	-
其他關係人-聯上投資	120	30	120
合計	\$ 129,372	\$ 74,263	\$ 89,245

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>104年度前3季</u>			
營業租賃	其他關係人-聯捷建設 104. 1. 1~104. 9. 30	每月租金35仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 317

103年度前3季：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>104年度前3季</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 104. 1. 1~104. 9. 30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 257

103年度前3季

營業租賃	其他關係人-聯上投資 103. 1. 1~103. 9. 30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 257
------	------------------------------------	-----------------------------	--------

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 521,673 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 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 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 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日止因預售為其代收之土地款分別計 0 仟元、0 仟元及 430 仟元。

4. 其他

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60	\$ 60
預付租金-聯上投資	114	28	114

	104年度前3季	103年度前3季
其他收入-聯捷建設	\$ 26	\$ -
工程費用-聯捷建設	-	11,387
工程費用-美力營造	55	-

5. 對主要管理階層之獎酬

	104年度第3季	103年度第3季	104年度前3季	103年度前3季
短期員工福利	\$ 1,126	\$ 3,939	\$ 6,278	\$ 11,895
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及發行商業本票之擔保品或其他用途受限制：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
存貨-營建用地	\$ 2,774,367	\$ 3,081,627	\$ 3,068,988
存貨-在建房地	2,858,830	1,699,571	1,547,889
投資性不動產	306,747	306,744	306,744
其他流動資產	21,205	16,814	26,520
合計	\$ 5,961,149	\$ 5,104,756	\$ 4,950,141

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 112,525 仟元、100,869 仟元及 97,042 仟元。
- (二)截至民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 191,360 仟元、63,350 仟元及 0 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。
- (三)本公司為購買林德官段之土地，依合約約定購地尾款應開立存出保證票據，截至民國 104 年 9 月 30 日止，本公司業已開立 14,400 仟元之存出保證票據。
- (四)本公司為購買後勁案之土地，依合約約定購地尾款應開立存出保證票據，截至民國 104 年 9 月 30 日止，本公司業已開立 6,167 仟元之存出保證票據。

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 104 年度前 3 季重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：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：無。
3. 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	持股比率	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	\$ 7,763	4.17%	\$ 7,763

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$ 632,034	100%	依契約訂定	註2	註2	\$ (137,235)	92%	-

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 104 及 103 年度前 3 季無收入佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶。