

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  
民國一〇四及一〇三年度

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

## 民國一〇四及一〇三年度財務報告

### 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		11~16	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		16~17	
(六)重要會計科目之說明		17~32	
(七)關係人交易		33~34	
(八)質抵押之資產		34	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		34	
(十)重大之災害損失		35	
(十一)重大之期後事項		35	
(十二)其他		35	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		35	
2. 轉投資事業相關資訊		35	
3. 大陸投資資訊		35	
(十四)部門資訊		35~36	
九、重要會計科目明細表		37~46	
十、會計師印鑑證明		47	



## 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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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



中華民國一〇五年三月二十五日

  
 聯上實業股份有限公司  
 資產負債表  
 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>				
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 341,232	5	\$ 966,342	14
1150 應收票據淨額(附註四及六)	25	—	—	—
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	12,812	—	6,340	—
1200 其他應收款(附註四及六)	1,025	—	365	—
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	12	—	7	—
1320 存貨(附註四、六及八)	6,220,692	88	5,572,421	78
1410 預付款項(附註七)	70,842	1	51,214	1
1470 其他流動資產(附註八)	11,059	—	21,108	—
11XX 流動資產總計	6,657,699	94	6,617,797	93
<b>非流動資產</b>				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,801	—	7,460	—
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,434	—	6,427	—
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	306,747	5	388,124	6
1920 存出保證金(附註七)	65,734	1	65,434	1
15XX 非流動資產總計	389,716	6	467,445	7
1XXX 資產總計	\$ 7,047,415	100	\$ 7,085,242	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	104年12月31日		103年12月31日	
	金額	%	金額	%
<b>流動負債</b>				
2100 短期借款(附註六及八)	\$ 2,612,430	37	\$ 2,498,850	35
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)	9,209	—	13,628	—
2150 應付票據(附註六)	9,950	—	9,615	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	66,812	1	39,050	1
2170 應付帳款(附註六)	2,693	—	2,522	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	46,821	1	62,071	1
2200 其他應付款(附註六)	55,229	1	70,450	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	140,313	2	74,263	1
2230 本期所得稅負債(附註四及六)	8,220	—	22,650	—
2310 預收款項	126,405	2	211,539	3
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四及六)	23,361	—	—	—
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六)	10,000	—	50,000	1
2399 其他流動負債-其他(附註七)	81,663	1	3,869	—
21XX 流動負債總計	3,193,106	45	3,058,507	43
<b>非流動負債</b>				
2530 應付公司債(附註四及六)	168,180	3	777,855	11
2540 長期借款(附註六)	—	—	10,000	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註四及六)	1,205	—	1,088	—
2645 存入保證金	—	—	1,560	—
25XX 非流動負債總計	169,385	3	790,503	11
2XXX 負債總計	3,362,491	48	3,849,010	54
<b>31XX 歸屬於本公司業主之權益</b>				
3110 普通股股本(附註六)	2,057,646	29	1,378,321	20
3200 資本公積(附註六)	808,314	11	652,148	9
3300 保留盈餘(附註六)				
3310 法定盈餘公積	181,603	3	99,535	1
3320 特別盈餘公積	248	—	—	—
3350 未分配盈餘	637,020	9	1,106,476	16
3400 其他權益(附註六)				
3425 備供出售金融資產未實現損益	93	—	(248)	—
3XXX 權益總計	3,684,924	52	3,236,232	46
負債及股東權益總計	\$ 7,047,415	100	\$ 7,085,242	100

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 104 年及 103 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)

	104 年度		103 年度(重編後)	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註四、六及七)				
4100 銷貨收入淨額	\$ 923,876	99	\$2,541,468	100
4310 租賃收入	6,937	1	5,150	—
4000 營業收入合計	930,813	100	2,546,618	100
5000 營業成本(附註七)	(609,151)	(65)	(1,455,394)	(57)
5900 營業毛利	321,662	35	1,091,224	43
營業費用(附註六及七)				
6100 推銷費用	(45,978)	(5)	(133,820)	(5)
6200 管理及總務費用	(48,484)	(5)	(65,452)	(3)
6000 營業費用合計	(94,462)	(10)	(199,272)	(8)
6900 營業淨利	227,200	25	891,952	35
營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7010 其他收入	3,446	—	1,752	—
7020 其他利益及損失	127,170	14	10,252	—
7050 財務成本	(70,658)	(8)	(50,647)	(2)
7000 營業外收入及支出合計	59,958	6	(38,643)	(2)
7900 繼續營業單位稅前淨利	287,158	31	853,309	33
7950 所得稅費用(附註四及六)	(17,588)	(2)	(32,626)	(1)
8200 本期淨利	269,570	29	820,683	32
其他綜合損益				
8310 不重分類至損益之項目：				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(160)	—	(179)	—
8360 後續可能重分類至損益之項目：				
8362 備供出售金融資產未實現損益	341	—	(699)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	181	—	(878)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 269,751	29	\$ 819,805	32
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	\$ 1.37		\$ 4.83	
9810 稀釋每股盈餘	\$ 1.28		\$ 3.91	

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：





聯上實業股份有限公司  
權益變動表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	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 103 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,274,361	\$ 493,259	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,491	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	103,960	91,535	-	-	-	-	195,495	
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 年度淨利	-	-	-	-	820,683	-	820,683	
D3 民國 103 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(179)	(699)	(878)	
D5 民國 103 年度綜合損益總額	-	-	-	-	820,504	(699)	819,805	
Z1 民國 103 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	(248)	\$ 3,236,232	
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 年度淨利	-	-	-	-	269,570	-	269,570	
D3 民國 104 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(160)	341	181	
D5 民國 104 年度綜合損益總額	-	-	-	-	269,410	341	269,751	
Z1 民國 104 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,314	\$ 181,603	\$ 248	\$ 637,020	93	\$ 3,684,924	

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 12 月 31 日

		單位：新台幣仟元	
		104 年度	103 年度(重編後)
AAAA	營業活動之現金流量		
A00010	本期稅前淨利	\$ 287,158	\$ 853,309
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100	折舊費用	1,771	1,036
A20900	財務成本	70,658	50,647
A21200	利息收入	( 2,706)	( 1,181)
A20400	指定透過損益按公允價值衡量 金融負債淨損失(利益)	10,903	( 8,571)
A22700	處分投資性不動產(利益)	( 147,467)	-
A23100	處分投資(利益)	( 3,627)	( 1,681)
A29900	賣回公司債損失	12,962	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	( 25)	550
A31150	應收帳款	( 6,472)	2,460
A31180	其他應收款	( 788)	159
A31190	其他應收款-關係人	( 5)	( 7)
A31200	存貨	( 638,239)	( 1,553,090)
A31230	預付款項	( 19,628)	16,391
A31240	其他流動資產	2,394	1,619
A32130	應付票據	335	( 16,507)
A32140	應付票據-關係人	27,762	( 13,980)
A32150	應付帳款	171	( 1,176)
A32160	應付帳款-關係人	( 15,250)	( 42,771)
A32180	其他應付款	( 340,304)	( 6,037)
A32190	其他應付款-關係人	66,050	( 14,305)
A32210	預收款項	( 85,134)	( 179,681)
A32230	其他流動負債	77,794	( 5,896)
A32240	淨確定福利負債	( 43)	( 4)
A33000	營運產生之現金	( 701,730)	( 918,716)

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	2,834	1,050
A33300	支付之利息	(47,908)	(29,954)
A33500	支付之所得稅	(32,018)	(11,907)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(778,822)	(959,527)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(216,110)	(14,136)
B00400	處分備供出售金融資產	219,737	15,817
B02700	購置不動產、廠房及設備	(86)	(5,840)
B03700	存出保證金(增加)	(300)	-
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	-
B06600	其他金融資產減少	7,655	11,956
BBBB	投資活動淨現金流入	239,416	8,487
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	523,900	1,477,640
C00200	短期借款(減少)	(410,320)	(10,000)
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	(50,000)	(30,000)
C03100	存入保證金(減少)	(1,560)	(546)
C04500	發放現金股利	(147,724)	(285,971)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(85,704)	1,598,162
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加	(625,110)	647,122
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	\$ 341,232	\$ 966,342

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  
(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 105 年 3 月 25 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備供出售金融資產未實現利益(損失)。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。

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。金管會於民國 105 年 3 月 10 日公布自民國 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於民國 105 年 1 月 1 日前發布，並於民國 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs(不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs)。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自民國 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布/修正/修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

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 3)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日(註 4)
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」	未定
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
IFRS 16「租賃」	2019 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：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。

註 4：本公司提前適用 IFRS 9 對指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債有關信用風險變動之會計處理。

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。

## 4. IFRS 15「客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

## 5. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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，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。

本公司從事營建業務部分，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) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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（商譽除外）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，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。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，至少每年及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。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，減損損失係認列於損益。

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、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. 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。

C. 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。

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。

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

除帳列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。

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一發行溢價。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。

### (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：

- (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。

### (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。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) 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。

## (十三) 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 年及 103 年 12 月 31 日止，該等金融資產之帳面金額分別為 7,801 仟元及 7,460 仟元，金融負債之帳面金額分別 9,209 仟元及 13,628 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。

(四)確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項目	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 270	\$ 272
銀行支票及活期存款	290,981	466,233
約當現金		
附買回債券	49,981	499,837
	<u>\$ 341,232</u>	<u>\$ 966,342</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12月31日	103年12月31日
銀行存款	0.13%	0.17%
附買回債券	0.50%~0.66%	0.62%~0.645%

(二)透過損益按公允價值衡量之金融工具

	104年12月31日	103年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融負債		
一流動		
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	\$ 9,209	\$ 13,628
淨額		

民國 104 及 103 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(損失)利益分別為(10,903)仟元及 8,571 仟元。

(三)應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	\$ 25	\$ -
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 25</u>	<u>\$ -</u>
應收帳款	\$ 12,812	\$ 6,340
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 12,812</u>	<u>\$ 6,340</u>
其他應收款		
應收利息	\$ 4	\$ 132
其他	1,021	233
	<u>\$ 1,025</u>	<u>\$ 365</u>

#### (四)存貨

項目	104年12月31日	103年12月31日
待售房地	\$ 886,650	\$ 172,085
營建用地	3,511,453	3,577,412
在建房地	1,794,178	1,782,545
預付房地款	-	21,912
預付容積款	28,411	18,467
	<u>\$ 6,220,692</u>	<u>\$ 5,572,421</u>

1. 民國 104 及 103 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 608,356 仟元及 1,454,683 仟元。

2. 民國 104 及 103 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	104年12月31日	103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	93	(248)
	<u>\$ 7,801</u>	<u>\$ 7,460</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	104年12月31日	103年12月31日
土地	\$ 1,976	\$ -
房屋及建築	2,353	-
運輸設備	1,203	1,579
辦公設備	335	341
租賃改良	3,212	34
其他設備	355	4,473
	<u>\$ 9,434</u>	<u>\$ 6,427</u>

	104 年度						
	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							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 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	-	-	-	-	4,000	(4,000)	-
期末餘額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,392</u>	<u>\$ 6,030</u>	<u>\$ 900</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 604</u>	<u>\$ 16,559</u>
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,451	\$ 473	\$ 623	\$ 131	\$ 5,678
折舊費用	-	39	376	92	822	118	1,447
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 4,827</u>	<u>\$ 565</u>	<u>\$ 1,445</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ 7,125</u>
期末淨額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,353</u>	<u>\$ 1,203</u>	<u>\$ 335</u>	<u>\$ 3,212</u>	<u>\$ 355</u>	<u>\$ 9,434</u>

	103 年度						
	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							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 713	\$ 7,183
增添	-	-	1,314	329	-	4,197	5,840
減少	-	-	-	(612)	-	(306)	(918)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,030	\$ 814	\$ 657	\$ 4,604	\$ 12,105
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,166	\$ 1,030	\$ 602	\$ 356	\$ 6,154
折舊費用	-	-	285	55	21	81	442
減少	-	-	-	(612)	-	(306)	(918)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,451	\$ 473	\$ 623	\$ 131	\$ 5,678
期末淨額	\$ -	\$ -	\$ 1,579	\$ 341	\$ 34	\$ 4,473	\$ 6,427

1. 於民國 104 及 103 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：

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12月31日	103年12月31日
已完工投資性不動產	\$ 306,747	\$ 388,124

	104 年度		
	土地	房屋及建築	合計
成本			
期初餘額	\$ 358,787	\$ 30,277	\$ 389,064
增添	4	-	4
減少	(52,044)	(30,277)	(82,321)
期末餘額	\$ 306,747	\$ -	\$ 306,747
累計折舊			
期初餘額	\$ -	\$ 940	\$ 940
折舊費用	-	324	324
減少	-	(1,264)	(1,264)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
期末淨額	\$ 306,747	\$ -	\$ 306,747

	103 年度		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
期初餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320
自存貨轉入	306,744	-	306,744
期末餘額	\$ 358,787	\$ 30,277	\$ 389,064
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ 346	\$ 346
折舊費用	-	594	594
期末餘額	\$ -	\$ 940	\$ 940
期末淨額	\$ 358,787	\$ 29,337	\$ 388,124

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	104年度	103年度
投資性不動產之租金收入	\$ 5,770	\$ 4,646
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	414	696

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12月31日	103年12月31日
抵押借款	\$ 2,612,430	\$ 2,498,850

1. 短期借款之利率於民國 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 2.43%~3.42%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12月31日	103年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：累積轉換金額	(171,900)	(13,600)
減：已賣回金額	(302,900)	-
減：應付公司債折價	(1,839)	(48,395)
減：列為一年內到期部分	(23,361)	-
	\$ -	\$ 438,005

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 年度認列公司債折價攤提費用分別計 8,289 仟元及 13,062 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12月31日	103年12月31日
發行金額	\$ 600,000	\$ 600,000
減：累積轉換金額	(411,700)	(207,300)
減：應付公司債折價	(20,120)	(52,850)
	\$ 168,180	\$ 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 104 及 103 年度認列公司債折價攤提費用分別計 6,677 仟元及 6,127 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12月31日	103年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 9,843	\$ 9,000
其他應付票據	107	615
	\$ 9,950	\$ 9,615

項目	104年12月31日	103年12月31日
應付帳款-因營業而發生	\$ 2,693	\$ 2,522

#### 其他應付款

應付佣金	\$ 1,541	\$ 21,635
應付董監事酬勞及員工紅利	6,306	19,186
應付佣金保留款	6,806	16,492
應付薪資及年終獎金	4,584	5,643
應付利息	3,053	2,890
應付工程保留款	2	102
應付土地款	14,400	-
其他應付款	18,537	4,502
	\$ 55,229	\$ 70,450

### (十一) 長期借款

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

1. 長期借款之利率於民國 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 2.555% 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

#### 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 104 及 103 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 704 仟元及 676 仟元。

## 2. 確定福利計畫

(1) 本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，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，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

(2) 列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$ 2,407	\$ 2,195
計畫資產公允價值	(1,202)	(1,107)
淨確定福利負債	\$ 1,205	\$ 1,088

(3) 淨確定福利負債(資產)變動如下：

項目	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債(資產)
103年1月1日餘額	\$1,973	\$(1,060)	\$913
確定福利成本			
利息成本	39	—	39
利息收入	—	(21)	(21)
認列於損益	39	(21)	18
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	168	—	168
人口統計精算假設變動損(益)	55	—	55
財務精算假設變動損(益)	(40)	—	(40)
計畫資產報酬	—	(4)	(4)
認列於其他綜合損益	183	(4)	179
雇主提撥	—	(22)	(22)
103年12月31日餘額	2,195	(1,107)	1,088
確定福利成本			
利息成本	47	—	47
利息收入	—	(24)	(24)
認列於損益	47	(24)	23
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(50)	—	(50)
人口統計精算假設變動損(益)	13	—	13
財務精算假設變動損(益)	203	—	203
計畫資產報酬	—	(6)	(6)
認列於其他綜合損益	166	(6)	160
雇主提撥	—	(66)	(66)
104年12月31日餘額	\$2,408	\$(1,203)	\$1,205

(4) 本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

A. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標

的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。

B. 利率風險：[政府公債/公司債]之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

(5)本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

項目	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.50%	2.125%
薪資預期調薪率	2.00%	2.00%

(6)若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (85)	\$ (80)
減少 0.25%	\$ 89	\$ 84
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 89	\$ 84
減少 0.25%	\$ (85)	\$ (80)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

(7)預期未來 1 年內提撥之金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 23	\$ 24
確定福利義務平均到期期間	14 年	15 年

### (十三)權益

#### 1. 股本

項目	104年12月31日	103年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	205,765	137,832
已發行股本	\$ 2,057,646	\$ 1,378,321

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	10,396	103,960	116,214
民國 103 年 12 月 31 日餘額	137,832	\$ 1,378,321	\$ 557,690

	股數 (仟股)	股本	發行溢價
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 12 月 31 日餘額	205,765	\$ 2,057,646	\$ 753,194

## 2. 資本公積

項目	104年12月31日	103年12月31日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	522,143	326,639
認股權	23,748	94,452
其他	31,372	6
合計	\$ 808,314	\$ 652,148

(1) 民國 104 及 103 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
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	-	-	(31,366)	31,366	-	-
民國104年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 23,748	\$ 31,372	\$ -	\$ 808,314

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

## 3. 保留盈餘及股利政策

項目	104 年度	103 年度
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	269,570	820,683
稅後其他綜合損益	(160)	(179)
期末餘額	\$ 637,020	\$ 1,106,476

(1) 本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。其餘額之全部或一部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。本公司企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及競爭狀況，並兼顧股東利益等因素。原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時狀況調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

(2) 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。配合上述法規，本公司於民國 105 年 1 月 22 日經薪酬委員會審議通過擬議修正之公司章程，並於同日經董事會決議該修正章程之提案，尚待預計於民國 105 年 6 月 16 日召開之股東常會決議。修正後股利章程為：本公司年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，不高於 3% 為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監酬勞。本公司民國 104 年度員工及董監酬勞金額分別為 4,580 仟元及 1,726 仟元，估列基礎係以民國 104 年度預計稅前淨利，以擬修正之章程所定成數範圍內估計，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。

- (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) 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」關於提列及迴轉特別盈餘公積之規定，本公司無此情形。
- (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	103 年度
期初餘額	\$ (248)	\$ 451
備供出售金融資產未實現損益	341	(699)
期末餘額	\$ 93	\$ (248)

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	103 年度
房地收入	\$ 923,876	\$ 2,541,468
租賃收入	6,937	5,150
	\$ 930,813	\$ 2,546,618

(十五)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	104年度	103年度
利息收入		
銀行存款	\$ 570	\$ 595
短期票券息	2,130	577
押金設算息	6	9
其他收入	740	571
	<u>\$ 3,446</u>	<u>\$ 1,752</u>

2. 其他利益及損失

項目	104年度	103年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	\$ (10,903)	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	-	8,571
處分投資性不動產損失利益	147,467	-
賣回公司債損失	(12,962)	-
處分投資利益	3,627	1,681
其他損失	(59)	-
	<u>\$ 127,170</u>	<u>\$ 10,252</u>

3. 財務成本

項目	104年度	103年度
可轉換公司債利息	\$ 14,966	\$ 19,189
發行商業本票利息	83	4,927
銀行借款利息	72,364	50,762
賣回公司債利息補償金	7,621	-
押金設算息	12	21
減：列入符合要件資產成本之金額	(24,388)	(24,252)
	<u>\$ 70,658</u>	<u>\$ 50,647</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息資本化金額	\$ 24,388	\$ 24,252
利息資本化利率	2.50%~2.78%	0.99%~3.25%

4. 折舊

項目	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,447	\$ 442
投資性不動產	324	594
	<u>\$ 1,771</u>	<u>\$ 1,036</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 360	\$ 599
營業費用	1,411	437
	<u>\$ 1,771</u>	<u>\$ 1,036</u>

(十六)員工福利費用

	104 年度			103 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	\$ -	\$23,209	\$23,209	\$ -	\$37,103	\$37,103
其他短期福利	-	2,822	2,822	-	3,339	3,339
退職後福利	-	727	727	-	694	694
員工福利合計	\$ -	\$26,758	\$26,758	\$ -	\$41,136	\$41,136

截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 24 人及 25 人。

(十七)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

項目	104 年度	103 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 9,101	\$ 9,871
未分配盈餘加徵 10%	8,164	22,613
所得基本稅額	339	142
以前年度之調整	(16)	-
	17,588	32,626
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 17,588	\$ 32,626

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	104 年度	103 年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 287,158	\$ 853,309
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 48,817	\$ 145,062
稅上不可減除之費損	(6,063)	(1,334)
免稅所得	(42,754)	(143,728)
基本稅額應納差額	339	142
未分配盈餘加徵	8,164	22,613
土地增值稅	9,101	9,871
以前年度之調整	(16)	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 17,588	\$ 32,626

由於民國 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 104 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	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
當期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 8,220	\$ 22,650
其他	-	-
	\$ 8,220	\$ 22,650

4. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
虧損扣抵		
106 年度到期	\$ -	\$ 7,756
107 年度到期	-	11,225
108 年度到期	22,208	66,597

109 年度到期	23,820	23,820
110 年度到期	1,209	1,209
111 年度到期	29,991	29,991
112 年度到期	44,939	44,939
	<u>\$ 122,167</u>	<u>\$ 185,537</u>

可減除暫時性差異	<u>\$ 3,524</u>	<u>\$ 5,788</u>
----------	-----------------	-----------------

5. 兩稅合一相關資訊

項目	104年12月31日	103年12月31日
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	637,020	1,106,476
	<u>\$ 637,020</u>	<u>\$ 1,106,476</u>

股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 8,171</u>	<u>\$ 1,213</u>
-------------	-----------------	-----------------

(1) 民國 104 及 103 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 2.57%(預計)及 2.16%。

(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 104 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 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

	104 年度	單位：每股元 103 年度
基本每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 1.37	\$ 4.83
來自停業單位	-	-
基本每股盈餘合計	<u>\$ 1.37</u>	<u>\$ 4.83</u>
稀釋每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 1.28	\$ 3.91
來自停業單位	-	-
稀釋每股盈餘合計	<u>\$ 1.28</u>	<u>\$ 3.91</u>

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 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前 103 年度	追溯調整後 103 年度
基本每股盈餘	<u>\$ 6.41</u>	<u>\$ 4.83</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.19</u>	<u>\$ 3.91</u>

## 1. 本期淨利

	104 年度	103 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 269,570	\$ 820,683
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	14,817	18,992
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 284,387	\$ 839,675

## 2. 股數(單位：仟股)

	104 年度	103 年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	197,031	170,099
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞或分紅	1,836	848
轉換公司債	23,126	43,989
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	221,993	214,936

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或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酬勞或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 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 1,881	\$ 1,881
超過 1 年但不超過 5 年	2,817	4,701
	\$ 4,698	\$ 6,582

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 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 185	\$ 4,924
超過 1 年但不超過 5 年	-	1,283
超過 5 年	-	791
	\$ 185	\$ 6,998

## (二十)資本風險管理

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12月31日	103年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 341,232	\$ 966,342
應收票據淨額	25	-
應收帳款淨額	12,812	6,340
其他應收款	1,025	365
其他應收款-關係人	12	7
其他流動資產	9,159	16,814
存出保證金	65,734	65,434
備供出售金融資產-非流動	7,801	7,460
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 2,612,430	\$ 2,498,850
應付票據	9,950	9,615
應付票據-關係人	66,812	39,050
應付帳款	2,693	2,522
應付帳款-關係人	46,821	62,071
其他應付款	55,229	70,450
其他應付款項-關係人	140,313	74,263
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	23,361	-
一年或一營業週期內到期長期借款	10,000	50,000
應付公司債	168,180	777,855
長期借款	-	10,000
存入保證金	-	1,560
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	9,209	13,628

### 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、應付公司債及借款。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12月31日	103年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 2,622,430	\$ 2,558,850

#### 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 年度之淨利將分別減少 26,091 仟元及 22,880 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 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 1,453,160 仟元及 502,980 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。

104 年 12 月 31 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 93,597	\$ 118,295	\$ 101,848	\$ 8,078	\$ -
固定利率工具	-	23,361	168,180	-	-
浮動利率工具	313,940	10,000	-	2,298,490	-
	<u>\$ 407,537</u>	<u>\$ 151,656</u>	<u>\$ 270,028</u>	<u>\$2,306,568</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
<u>非衍生金融負債</u>					
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>

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 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	\$ -	\$ -	\$ 7,801	\$ 7,801
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	-	-	9,209	9,209

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

##### 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		103 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	\$	7,460	\$	8,159
認列於其他綜合損益		341		(699)
期末餘額	\$	7,801	\$	7,460

金融負債	104 年度	
	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	
期初餘額	\$	-
第二等級轉入		13,628
認列於損益		10,903
公司債轉換及賣回		(15,322)
期末餘額	\$	9,209

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. 第三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	103 年度
其他關係人-美力營造	\$ 804,994	\$ 471,071
<u>(二)應收付款項</u>		
<u>1. 其他應收款-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-聯上開發	\$ 12	\$ -
其他關係人-美力營造	-	7
	\$ 12	\$ 7
<u>2. 應付票據-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 62,052	\$ 39,050
其他關係人-聯捷建設	4,760	-
	\$ 66,812	\$ 39,050
<u>3. 應付帳款-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 44,441	\$ 62,071
其他關係人-聯捷建設	2,380	-
	\$ 46,821	\$ 62,071
<u>4. 其他應付款項-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 140,283	\$ 65,677
其他關係人-聯捷建設	-	8,556
其他關係人-聯上投資	30	30
	\$ 140,313	\$ 74,263

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</u>			
營業租賃	其他關係人-聯捷建設 104. 1. 1~104. 12. 31	每月租金35仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 423
<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

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</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 104. 1. 1~104. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343

103年度

營業租賃	其他關係人-聯上投資	每月租金28仟元，一次給付12個月	
	103. 1. 1~103. 12. 31	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，投資金額計 513,194 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 年及 103 年 12 月 31 日止本公司已交付予蘇永義該履約保證金。另截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止因預售為其代收之土地款分別計 76,796 仟元及 0 仟元，帳列「其他流動負債-其他」。

4. 其他

	104 年 12 月 31 日	103 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
	104 年度	103 年度
其他收入-聯捷建設	\$ 26	\$ -
工程費用-聯捷建設	6,800	11,387
工程費用-美力營造	55	16

5. 對主要管理階層之獎酬

	104 年度	103 年度
短期員工福利	\$ 16,055	\$ 29,772
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 104 及 103 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及銀行提供履約保證之擔保品或其他用途受限制：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
存貨-待售房地	\$ 672,955	\$ -
存貨-營建用地	2,775,365	3,081,627
存貨-在建房地	1,731,272	1,699,571
其他流動資產	9,159	16,814
投資性不動產	306,747	306,743
	\$ 5,495,498	\$ 5,104,755

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 112,525 仟元及 100,869 仟元。
- (二)截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 87,490 元及 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。
- (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 12 月 31 日止，本公司業已開立 14,400 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	\$ 7,801	4.17%	7,801

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	\$ 804,994	86.38%	依契約訂定	註2	註2	\$ (106,493)	84.33%	-

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 104 年 12 月 31 日

項目	摘要	單位：新台幣仟元 金額
零用金		\$ 270
銀行存款	支票存款	214
	活期存款	290,767
	約當現金	49,981
合計		\$ 341,232

聯上實業股份有限公司  
存貨明細表  
民國 104 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		\$ 886,650	\$ 886,650	帳面價值 672,955 仟元已提供債權人作為短期借款擔保
營建用地		3,511,453	3,511,453	帳面價值 2,775,365 仟元已提供債權人作為短期借款擔保
在建房地		1,794,178	1,794,178	帳面價值 1,731,272 仟元已提供銀行作為短期借款及履約保證之擔保
預付容積款		28,411	28,411	
合計		6,220,692	\$ 6,220,692	
減：備抵跌價及呆滯損失		-		
淨額		\$ 6,220,692		

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 104 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

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	持股比例	公允價值		
成大創業投資(股)公司	1,000	\$ 7,708	-	-	-	\$ -	1,000	\$ 7,708	無	
備供出售金融資產未實現損益		(248)		341		-		93		
合計		\$ 7,460		\$ 341		\$ -		\$ 7,801		

(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 104 年 1 月 1 日至 104 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	提供擔保或 質押情形	單位：新台幣仟元 備註
成本							
土地	\$ -	-	\$ -	1,976	\$ 1,976	無	
房屋及建築	-	-	-	2,392	2,392	"	
運輸設備	6,030	-	-	-	6,030	"	
辦公設備	814	86	-	-	900	"	
租賃改良	657	-	-	4,000	4,657	"	
其他設備	4,604	-	-	(4,000)	604	"	
成本合計	12,105	86	\$ -	4,368	16,559		
累計折舊							
房屋及建築	-	\$ ( 39)	\$ -	-	( 39)		直線法、耐用年限 5 年
運輸設備	( 4,451)	( 376)	-	-	( 4,827)		"
辦公設備	( 473)	( 92)	-	-	( 565)		"
租賃改良	( 623)	( 822)	-	-	( 1,445)		"
其他設備	( 131)	( 118)	-	-	( 249)		"
累計折舊合計	( 5,678)	( 1,447)	\$ -	-	( 7,125)		
淨額	\$ 6,427				\$ 9,434		

(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 104 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元  
備註

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	內部移轉	期末餘額	提供擔保或 質押情形	備註
成本							
土地	\$ 358,787	4	\$ (52,044)	\$ -	\$ 306,747	短期借款擔保	
房屋及建築	30,277	-	(30,277)	-	-	無	
成本合計	\$ 389,064	4	\$ (82,321)	\$ -	\$ 306,747		
累計折舊							
房屋及建築	( 940 )	( 324 )	\$ (1,264)	\$ -	-	無	直線法、 耐用年限 50 年
累計折舊合計	( 940 )	( 324 )	\$ (1,264)	\$ -	-		
淨額	\$ 388,124				\$ 306,747		

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
短期借款明細表  
民國 104 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	\$ 1,775,840	101.09.07~108.09.24	2.53%~ 2.71%	\$ 2,690,520	待售房地 營建用地 在建房地 營建用地
	板信銀行	446,000	103.03.18~106.03.18	3.42%	446,000	營建用地
	臺灣銀行	390,590	103.05.26~108.06.16	2.43%~ 2.6025%	518,750	投資性不動產 營建用地
		\$ 2,612,430			\$ 3,655,270	

聯上實業股份有限公司  
應付票據-關係人明細表  
民國 104 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	\$ 62,052
聯捷建設	"	4,760
		\$ 66,812

聯上實業股份有限公司  
應付帳款-關係人明細表  
民國 104 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	\$ 44,441
聯捷建設	"	2,380
		\$ 46,821

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
其他應付款明細表  
民國 104 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	\$ 1,541	
應付董監事酬勞及員工紅利	"	6,306	
應付佣金保留款	"	6,806	
應付薪資及年終獎金	"	4,584	
應付利息	"	3,053	
應付土地款	"	14,400	
應付其他費用	"	18,539	金額未達科目餘額 5%
合計		\$ 55,229	

聯上實業股份有限公司  
其他應付款項-關係人明細表  
民國 104 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	\$ 140,283	
聯上投資	"	30	
合計		\$ 140,313	

聯上實業股份有限公司  
預收款項明細表  
民國 104 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	水交社案	\$ 44,405	
"	芎蕉案	52,593	
"	新興案	29,407	
		\$ 126,405	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
長期借款明細表  
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

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	103.08.26~105.02.26	2.555%	無
減：一年內到期之長期借款		(10,000)			
淨額		\$ -			

聯上實業股份有限公司  
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債明細表  
民國 104 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	已買回數額	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	\$ 171,900	\$ 302,900	\$ 25,200	\$ 1,839	\$ 23,361	到期時按面額贖回	無擔保

43

聯上實業股份有限公司  
應付公司債明細表  
民國 104 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
國內第四次無擔保可轉換公司債	華泰銀行	103.08.19	-	-	\$ 600,000	\$ 411,700	\$ 188,300	\$ 20,120	\$ 168,180	到期時按面額贖回	無擔保

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

營業收入明細表

民國 104 年度

單位：新台幣仟元

項目	數量	金額	備註
營建收入			
房地收入			
南華段	10	\$ 187,660	
立文案	5	123,218	
新光案	30	394,917	
芎蕉案	29	218,081	
營建收入合計		923,876	
租賃收入		6,937	
營業收入		\$ 930,813	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
營業成本明細表  
民國 104 年度

單位：新台幣仟元  
備註

項目	數量	金額	
營建成本			
房地成本			
南華段	10	\$ 103,565	
立文案	5	64,152	
新光案	30	299,499	
芎蕉案	29	141,140	
營建成本合計		608,356	
租賃成本		795	
營業成本		\$ 609,151	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
工程費用明細表  
民國 104 年度

項目	摘要	金額	單位：新台幣仟元 備註
勞務費		\$ 19,165	
其他費用		34,966	
利息支出		24,388	
合計		\$ 78,519	

聯上實業股份有限公司  
推銷費用明細表  
民國 104 年度

項目	摘要	金額	單位：新台幣仟元 備註
薪資支出		\$ 1,866	
稅捐		1,903	
折舊		145	
廣告費		9,114	
佣金支出		26,273	
員工分紅		161	
退休金		96	
其他		6,420	未達科目餘額之 5%
合計		\$ 45,978	

聯上實業股份有限公司  
管理及總務費用明細表  
民國 104 年度

項目	摘要	金額	單位：新台幣仟元 備註
薪資支出		\$ 15,037	
折舊		1,266	
勞務費		1,407	
退休金		631	
員工分紅		4,419	
董監事酬勞		1,726	
其他		23,998	未達科目餘額之 5%
合計		\$ 48,484	

高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市財證字第

150

號

會員姓名：  
(1) 萬益東  
(2) 莊代如

(簽章)

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

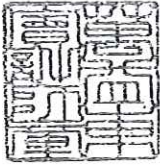

會員證書字號：  
(1) 高市會證字第 0558 號  
(2) 高市會證字第 0740 號

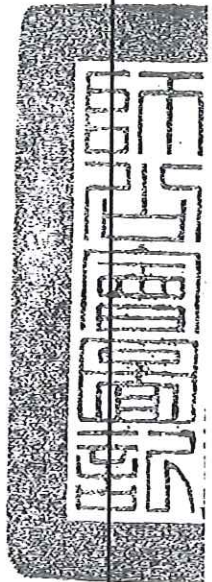
委託人統一編號：16126477

印鑑證明書用途：辦理 聯上實業股份有限公司

104 年度 (自民國 104 年 1 月 1 日至

104 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)	



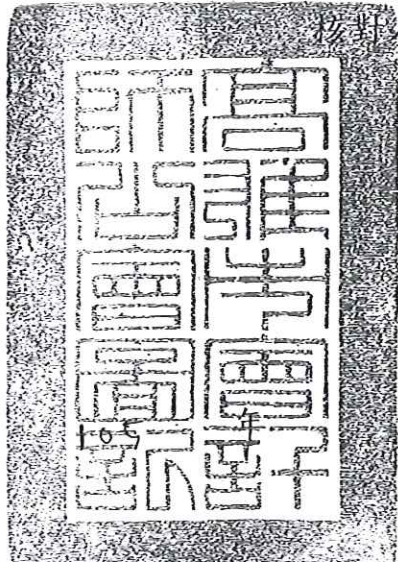
理事長：



核對人：王祈婷



中 華 民 國



3 月 15 日