

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105及104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 105 及 104 年度

財務報告目錄

項	目	頁	次
一、封面			
二、目錄			
三、會計師查核報告書		1~4	
四、資產負債表		5~6	
五、綜合損益表		7	
六、權益變動表		8	
七、現金流量表		9~10	
八、財務報表附註			
(一)公司沿革		11	
(二)通過財務報告之日期及程序		11	
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用		11~13	
(四)重大會計政策之彙總說明		13~19	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		19	
(六)重要會計項目之說明		19~35	
(七)關係人交易		36~38	
(八)質押之資產		38	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		38	
(十)重大之災害損失		38	
(十一)重大之期後事項		38	
(十二)其他		38	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		38~39	
2. 轉投資事業相關資訊		39	
3. 大陸投資資訊		39	
(十四)部門資訊		39	
九、重要會計項目明細表		40~50	



RSM Taiwan

廣信益群聯合會計師事務所

SF, No.34, Jianguo 2nd Rd., Sanmin Dist., Kaohsiung City 807, Taiwan

高雄市 807 三民區建國二路 34 號 5 樓

T + 886 (7) 237 8855

F + 886 (7) 237 8858

www.rsm.tw

## 會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

聯上實業股份有限公司(以下簡稱聯上公司)民國105年12月31日之資產負債表，暨民國105年1月1日至12月31日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達聯上公司民國105年12月31日之財務狀況，暨民國105年1月1日至12月31日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與聯上公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對聯上公司民國105年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對聯上公司民國105年度財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 收入認列

有關收入認列之會計政策請詳財務報告附註四(九)收入認列，明細請詳財務報告附註六(十五)營業收入。

#### 關鍵查核事項之說明：

聯上公司房地收入為經營主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行聯上公司財務報告查核重要的評估事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師執行之查核程序彙總說明如下：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形。
- 針對營業收入執行細節分析性程序，以確認收入是否認列於適當期間。
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件，並核對銷售系統資料及總帳明細，以評估聯上公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

#### 存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報告附註四(四)營建存貨，假設及估計不確定性請詳財務報告附註五(三)存貨減損，明細請詳財務報告附註六(四)存貨。

#### 關鍵查核事項之說明：

聯上公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之90%；存貨評價係依國際會計準則公報第2號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行聯上公司財務報告查核重要的評估事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師執行之查核程序彙總說明如下：

- 取得聯上公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另針對營建用地及在建房地，取得聯上公司對於各案別之投資計劃書，並與市場狀況進行比較，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

#### 其他事項

聯上公司民國104年度之財務報表係由其他會計師查核，並於民國105年3月25日出具無保留意見之查核報告。

#### 管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估聯上公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算聯上公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

聯上公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對聯上公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使聯上公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致聯上公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。



本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對聯上公司民國105年度財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。



廣信益群聯合會計師事務所

主管機關核准文號：

金管證審字第1040053756號函

金管證六字第0970044869號函


會計師：  

會計師：  

中華民國一〇六年三月十七日

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Taiwan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

  
 聯上實業股份有限公司  
 資產負債表  
 民國 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	105 年 12 月 31 日		104 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 94,698	1	\$ 341,232	5
1150 應收票據淨額(附註六(三))	—	—	25	—
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	—	—	12,812	—
1200 其他應收款(附註六(三))	384	—	1,025	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	679	—	12	—
1320 存貨(附註六(四)及八)	6,651,421	90	6,220,692	88
1410 預付款項(附註七)	99,926	2	70,842	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	3,084	—	9,159	—
1479 其他流動資產-其他	9,377	—	1,900	—
11XX 流動資產總計	6,859,569	93	6,657,699	94
<b>非流動資產</b>				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(五))	7,739	—	7,801	—
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及七)	7,234	—	9,434	—
1760 投資性不動產(附註六(七)及八)	306,747	4	306,747	5
1920 存出保證金(附註七)	3,919	—	65,734	1
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	202,872	3	—	—
15XX 非流動資產總計	528,511	7	389,716	6
1XXX 資產總計	\$ 7,388,080	100	\$ 7,047,415	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	105年12月31日		104年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六(八)及八)	\$ 2,921,550	40	\$ 2,612,430	37
2110 應付短期票券(附註六(九)及八)	79,973	1	—	—
2120 透過損益按公允價值衡量之金融 負債-流動(附註六(二))	—	—	9,209	—
2150 應付票據(附註六(十一))	6,788	—	9,950	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	44,244	1	66,812	1
2170 應付帳款(附註六(十一)(十七))	1,350	—	2,693	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	25,061	—	46,821	1
2200 其他應付款(附註六(十一))	39,751	—	55,229	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	119,618	2	140,313	2
2230 本期所得稅負債(附註六(十八))	7,573	—	8,220	—
2310 預收款項	93,491	1	126,405	2
2321 一年或一營業週期內到期或執行 賣回權公司債(附註六(十))	—	—	23,361	—
2322 一年或一營業週期內到期長期借 款(附註六(十二))	—	—	10,000	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	5,903	—	81,663	1
21XX 流動負債總計	3,345,302	45	3,193,106	45
非流動負債				
2530 應付公司債(附註六(十)及八)	494,855	7	168,180	3
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十 三))	1,136	—	1,205	—
25XX 非流動負債總計	495,991	7	169,385	3
2XXX 負債總計	3,841,293	52	3,362,491	48
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六(十四))	2,057,646	28	2,057,646	29
3200 資本公積(附註六(十四))	808,029	11	808,314	11
3300 保留盈餘(附註六(十四))				
3310 法定盈餘公積	208,560	3	181,603	3
3320 特別盈餘公積	—	—	248	—
3350 未分配盈餘	472,521	6	637,020	9
3400 其他權益(附註六(十四))				
3425 備供出售金融資產未實現損益	31	—	93	—
3XXX 權益總計	3,546,787	48	3,684,924	52
負債及股東權益總計	\$ 7,388,080	100	\$ 7,047,415	100

後附之附註係本財務報告之一部份，並請參閱廣信益群聯合會計師事務所  
翁子霖、黃健豪會計師民國106年3月17日查核報告

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 105 年及 104 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)

	105 年度		104 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)(二十)及七)	\$ 529,668	100	\$ 930,813	100
5000 營業成本(附註六(十六)(十七)及七)	(360,265)	(68)	(609,151)	(65)
5900 營業毛利	169,403	32	321,662	35
營業費用(附註六(十三)(十六)(十七)(二十)及七)				
6100 推銷費用	(31,477)	(6)	(45,978)	(5)
6200 管理及總務費用	(50,023)	(9)	(48,484)	(5)
6000 營業費用合計	(81,500)	(15)	(94,462)	(10)
6900 營業淨利	87,903	17	227,200	25
營業外收入及支出(附註六(十六)及七)				
7010 其他收入	2,389	1	3,446	—
7020 其他利益及損失	(8,674)	(2)	127,170	14
7050 財務成本	(41,781)	(8)	(70,658)	(8)
7000 營業外收入及支出合計	(48,066)	(9)	59,958	6
7900 繼續營業單位稅前淨利	39,837	8	287,158	31
7950 所得稅費用(附註六(十八))	(10,499)	(2)	(17,588)	(2)
8200 本期淨利	29,338	6	269,570	29
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	6	—	(160)	—
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	(62)	—	341	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	(56)	—	181	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 29,282	6	\$ 269,751	29

普通股每股盈餘(附註六(十九))

來自繼續營業單位

9750 基本每股盈餘	\$ 0.14	\$ 1.37
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.14	\$ 1.28

後附之附註係本財務報告之一部份，並請參閱廣信益群聯合會計師事務所

翁子霖、黃健豪會計師民國 106 年 3 月 17 日查核報告

董事長：




經理人：



會計主管：



  
 永業聯合股份有限公司  
 權益變動表  
 民國 105 年及 104 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	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 104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	\$ (248)	\$ 3,236,232
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
I1 公司債轉換為普通股	170,499	156,166	-	-	-	-	326,665
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
A1 民國 105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,314	\$ 181,603	\$ 248	\$ 637,020	\$ 93	\$ 3,684,924
民國 104 年度盈餘分配							
B1 提列法定盈餘公積	-	-	26,957	-	(26,957)	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(167,134)	-	(167,134)
B17 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(248)	248	-	-
D1 民國 105 年度淨利	-	-	-	-	29,338	-	29,338
D3 民國 105 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	6	(62)	(56)
D5 民國 105 年度綜合損益總額	-	-	-	-	29,344	(62)	29,282
T1 可轉換公司債買回	-	(285)	-	-	-	-	(285)
Z1 民國 105 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 208,560	\$ -	\$ 472,521	\$ 31	\$ 3,546,787

後附之附註係本財務報告之一部份，並請參閱廣信益群聯合會計師事務所  
翁子霖、黃健豪會計師民國 106 年 3 月 17 日查核報告

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	105 年度	104 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 39,837	\$ 287,158
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	1,299	1,771
A20400 透過損益按公允價值衡量之 融負債淨(利益)損失	( 1,386)	10,903
A20900 財務成本	41,781	70,658
A21200 利息收入	( 255)	( 2,706)
A21300 股利收入	( 36)	-
A22500 處分不動產、廠房及設備(利益)	( 432)	-
A22700 處分投資性不動產(利益)	-	( 147,467)
A23100 處分投資(利益)	( 744)	( 3,627)
A24200 買回應付公司債損失	246	-
A29900 賣回應付公司債損失	10,091	12,962
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	25	( 25)
A31150 應收帳款	12,812	( 6,472)
A31180 其他應收款	637	( 788)
A31190 其他應收款-關係人	( 667)	( 5)
A31200 存貨	( 430,729)	( 638,239)
A31230 預付款項	( 29,084)	( 19,628)
A31240 其他流動資產	( 7,477)	2,394
A32130 應付票據	( 3,162)	335
A32140 應付票據-關係人	( 22,568)	27,762
A32150 應付帳款	( 1,343)	171
A32160 應付帳款-關係人	( 21,760)	( 15,250)
A32180 其他應付款	( 16,325)	( 340,304)
A32190 其他應付款-關係人	( 20,695)	66,050
A32210 預收款項	( 32,914)	( 85,134)
A32230 其他流動負債	( 75,760)	77,794
A32240 淨確定福利負債	( 63)	( 43)
A33000 營運產生之現金	( 558,672)	( 701,730)

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取之利息	259	2,834
A33200	收取之股利	36	-
A33300	支付之利息	( 42,592)	( 47,908)
A33500	支付之所得稅	( 11,146)	( 32,018)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	( 612,115)	( 778,822)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	( 9,403)	( 216,110)
B00400	處分備供出售金融資產	10,147	219,737
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	( 86)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,333	-
B03700	存出保證金(增加)	-	( 300)
B03800	存出保證金減少	61,815	-
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(增加)減少	( 196,797)	7,655
BBBB	投資活動淨現金流(出)入	( 132,905)	239,416
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	673,060	523,900
C00200	短期借款(減少)	( 363,940)	( 410,320)
C00500	應付短期票券增加	2,240,000	-
C00600	應付短期票券(減少)	( 2,160,000)	-
C01200	發行公司債	500,000	-
C01300	償還公司債	( 213,500)	-
C01700	償還長期借款	( 10,000)	( 50,000)
C03100	存入保證金(減少)	-	( 1,560)
C04500	發放現金股利	( 167,134)	( 147,724)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	498,486	( 85,704)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)	( 246,534)	( 625,110)
E00100	期初現金及約當現金餘額	341,232	966,342
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 94,698	\$ 341,232

後附之附註係本財務報告之一部份，並請參閱廣信益群聯合會計師事務所  
翁子霖、黃健豪會計師民國 106 年 3 月 17 日查核報告

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 105 及 104 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 106 年 3 月 17 日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響：

無。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 106 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第 10 號、第 12 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	民國 105 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 11 號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	民國 105 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 14 號「管制遞延帳戶」	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「揭露倡議」	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號及第 38 號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號及第 41 號之修正「農業：生產性植物」	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	民國 103 年 7 月 1 日
國際會計準則第 27 號之修正「單獨財務報表之權益法」	民國 105 年 1 月 1 日
國際會計準則第 36 號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國 103 年 1 月 1 日
國際會計準則第 39 號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	民國 103 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 21 號「公課」	民國 103 年 1 月 1 日
2010-2012 週期之年度改善	民國 103 年 7 月 1 日
2011-2013 週期之年度改善	民國 103 年 7 月 1 日
2012-2014 週期之年度改善	民國 105 年 1 月 1 日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響：

1. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當期揭露其可回收金額。此外，已認列或迴轉減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司將揭露公允價值層級，若屬第 2 或 3 等級公允價值衡量，將另外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。

- (三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響  
 下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之民國 106 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第 2 號之修正「 <u>股份基礎給付交易之分類及衡量</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 4 號之修正「 <u>屬國際財務報導準則第 4 號之保險合約適用國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之方法</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號「 <u>金融工具</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「 <u>投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入</u> 」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 15 號「 <u>客戶合約之收入</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號之修正「 <u>國際財務報導準則第 15 號『客戶合約之收入』之闡釋</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「 <u>租賃</u> 」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號之修正「 <u>揭露倡議</u> 」	民國 106 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「 <u>未實現損失遞延所得稅資產之認列</u> 」	民國 106 年 1 月 1 日
國際會計準則第 40 號之修正「 <u>投資性不動產之轉換</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 22 號「 <u>外幣交易及預收付對價</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 1 號「 <u>首次採用國際財務報導準則</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
2014-2016 週期之年度改善-國際財務報導準則第 12 號「 <u>對其他個體之權益之揭露</u> 」	民國 106 年 1 月 1 日
2014-2016 週期之年度改善-國際會計準則第 28 號「 <u>投資關聯企業及合資</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響：

#### 1. 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。

#### 2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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。

#### 3. 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並發布生效之 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 12 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 12 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 12 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

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐訂方法如下：

1. 營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
2. 在建工程：淨變現價值為估計售價（根據當時市場情況）減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
3. 待售房地：淨變現價值為估計售價（根據當時市場情況）減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(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。

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。

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本公司，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。

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。

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(含當期服務成本及前期服務成本)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。

### 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。

### 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，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、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 105 年 12 月 31 日止，該等金融資產之帳面金額為 7,739 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、重要會計項目之說明

### (一) 現金及約當現金

項目	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 270
銀行支票及活期存款	94,458	290,981
約當現金		
附買回債券	-	49,981
	<u>\$ 94,698</u>	<u>\$ 341,232</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：

	105年12月31日	104年12月31日
銀行存款	0.08%	0.13%
附買回債券	-	0.50%~0.66%

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	105年12月31日	104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	\$ -	\$ 9,209
淨額		
民國105及104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(損失)		
分別為1,386仟元及(10,903)仟元。		

(三) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	105年12月31日	104年12月31日
應收票據	\$ -	\$ 25
減：備抵呆帳	-	-
	\$ -	\$ 25
應收帳款	\$ -	\$ 12,812
減：備抵呆帳	-	-
	\$ -	\$ 12,812
其他應收款		
應收利息	\$ -	\$ 4
其他	384	1,021
	\$ 384	\$ 1,025

(四) 存貨

項目	105年12月31日	104年12月31日
待售房地	\$ 554,166	\$ 886,650
營建用地	2,258,354	3,511,453
在建房地	3,817,536	1,794,178
預付容積款	21,365	28,411
	\$ 6,651,421	\$ 6,220,692

1. 民國105及104年度與存貨相關之銷貨成本分別為359,952仟元及608,356仟元。
2. 民國105及104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	105年12月31日	104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	31	93
	\$ 7,739	\$ 7,801

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。



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	105年12月31日	104年12月31日
已完工投資性不動產	\$ 306,747	\$ 306,747

	105年度		
	土地	房屋及建築	合計
成本			
期初餘額	\$ 306,747	\$ -	\$ 306,747
增添	-	-	-
期末餘額	\$ 306,747	\$ -	\$ 306,747

	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
------	------------	------	------------

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	105年度	104年度
投資性不動產之租金收入	\$ 1,279	\$ 5,770
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

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之公允價值係參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄資訊等資訊，評估尚無減損之跡象。

(八) 短期借款

項目	105年12月31日	104年12月31日
抵押借款	\$ 2,921,550	\$ 2,612,430

1. 短期借款之利率於民國 105 年及 104 年 12 月 31 日分別為 2.37%~2.62%及 2.43%~3.42%。
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	105年12月31日	104年12月31日
應付商業本票	\$ 80,000	\$ -
減：應付短期票券折價	(27)	-
	\$ 79,973	\$ -

1. 105 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	\$ 50,000	\$ (11)	\$ 49,989	0.6%	營建用地-民生段	\$ 536,180
大中票券	30,000	(16)	29,984	1.49%	待售房地-芎蕉段	386,487
	\$ 80,000	\$ (27)	\$ 79,973			\$ 922,667

2. 104 年 12 月 31 日：無。

(十)應付公司債

1. 國內第三次無擔保可轉換公司債

項目	105年12月31日	104年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：累積轉換金額	(171,900)	(171,900)
減：已賣回金額	(302,900)	(302,900)
減：已買回金額	(25,200)	-
減：應付公司債折價	-	(1,839)
減：列為一年內到期部分	-	(23,361)
	\$ -	\$ -

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 105 及 104 年度認列公司債折價攤提費用分別計 112 仟元及 8,289 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	105年12月31日	104年12月31日
發行金額	\$ 600,000	\$ 600,000
減：累積轉換金額	(411,700)	(411,700)
減：已賣回金額	(187,900)	-
減：已買回金額	(400)	-
減：應付公司債折價	-	(20,120)
	\$ -	\$ 168,180

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 105 及 104 年度認列公司債折價攤提費用分別計 3,402 仟元及 6,677 仟元，帳列利息費用項下。

### 3. 國內有擔保普通公司債

項目	105年12月31日	104年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ -
減：應付公司債折價	(5,145)	-
	\$ 494,855	\$ -

本公司上開民國 105 年 10 月 27 日所發行之國內第一次有擔保普通公司債，票面利率 0.95%，發行期間為 5 年。本公司於民國 105 年度認列普通公司債攤提利息費用計 179 仟元。

#### (十一) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	105年12月31日	104年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 6,607	\$ 9,843
其他應付票據	181	107
	\$ 6,788	\$ 9,950
應付帳款-因營業而發生	\$ 1,350	\$ 2,693
其他應付款		
應付佣金	\$ 2,759	\$ 1,541
應付董監事酬勞及員工酬勞	2,037	6,306
應付佣金保留款	3,248	6,806
應付薪資及年終獎金	3,172	4,584
應付利息	3,900	3,053
應付工程保留款	120	2
應付土地款	14,400	14,400
其他應付款	10,115	18,537
	\$ 39,751	\$ 55,229

#### (十二) 長期借款

項目	105年12月31日	104年12月31日
信用借款	\$ -	\$ 10,000
減：列為一年內到期部分	-	(10,000)
	\$ -	\$ -

1. 長期借款之利率於民國 104 年 12 月 31 日為 2.555%。

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 105 及 104 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 723 仟元及 704 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) 列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	105年12月31日	104年12月31日
確定福利義務現值	\$ 2,429	\$ 2,408
計畫資產公允價值	(1,293)	(1,203)
淨確定福利負債	\$ 1,136	\$ 1,205

(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)
104年1月1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
確定福利成本			
利息成本	36	—	36
利息收入	—	(18)	(18)
認列於損益	36	(18)	18
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(26)	—	(26)
人口統計精算假設變動損(益)	11	—	11
財務精算假設變動損(益)	—	—	—
計畫資產報酬	—	9	9
認列於其他綜合損益	(15)	9	(6)
雇主提撥	—	(81)	(81)
105年12月31日餘額	\$2,429	\$(1,293)	\$1,136

(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	105年12月31日	104年12月31日
折現率	1.50%	1.50%
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：

	105年12月31日	104年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (88)	\$ (85)
減少 0.25%	\$ 92	\$ 89
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 92	\$ 89
減少 0.25%	\$ (88)	\$ (85)

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：

	105年12月31日	104年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 18	\$ 23
確定福利義務平均到期期間	14 年	14 年

#### (十四)權益

##### 1. 股本

項目	105年12月31日	104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	205,765
已發行股本	\$ 2,057,646	\$ 2,057,646

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 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
	股數 (仟股)	股本	發行溢價
民國 105 年 1 月 1 日餘額	205,765	\$ 2,057,646	\$ 753,194
民國 105 年 12 月 31 日餘額	205,765	\$ 2,057,646	\$ 753,194

## 2. 資本公積

項目	105年12月31日	104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	522,143
認股權	-	23,748
庫藏股票交易	2,370	-
其他	52,465	31,372
合計	\$ 808,029	\$ 808,314

(1) 民國 105 及 104 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本 溢價	轉換公司債 溢價	認股權	庫藏股票 交易	其他	合計
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
可轉換公司債賣回	-	-	(31,366)	-	31,366	-
民國104年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 23,748	\$ -	\$ 31,372	\$ 808,314
民國105年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 23,748	\$ -	\$ 31,372	\$ 808,314
可轉換公司債買回	-	-	(2,655)	2,370	-	(285)
可轉換公司債賣回	-	-	(21,093)	-	21,093	-
民國105年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ -	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029

(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	105 年度	104 年度
期初餘額	\$ 637,020	\$ 1,106,476
提列法定盈餘公積	(26,957)	(82,068)
迴轉(提列)特別盈餘公積	248	(248)
發放股東紅利-現金	(167,134)	(147,724)
發放股東紅利-股票	-	(508,826)
歸屬於本公司業主之淨利	29,338	269,570
稅後其他綜合損益	6	(160)
期末餘額	\$ 472,521	\$ 637,020

(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，且於同日經董事會決議該修正章程之提案，並於民國 105 年 6 月 16 日召開之股東常會決議通過。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註六、(十七)員工福利費用。

- (3) 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。
- (4) 本公司於民國 105 年 6 月 16 日及民國 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過民國 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ 26,957	\$ 82,068		
特別盈餘公積	(248)	248		
現金股利	167,134	147,724	\$0.812257	\$1.02091
股票股利	-	508,826	-	3.51645

- (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。

#### 4. 其他權益項目

##### 備供出售金融資產未實現損益

項目	105 年度	104 年度
期初餘額	\$ 93	\$ (248)
備供出售金融資產未實現損益	(62)	341
期末餘額	\$ 31	\$ 93

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) 營業收入

項目	105 年度	104 年度
出售房地收入	\$ 526,477	\$ 923,876
租賃收入	3,191	6,937
	\$ 529,668	\$ 930,813

#### (十六) 繼續營業單位淨利

##### 1. 其他收入

項目	105 年度	104 年度
利息收入		
銀行存款	\$ 162	\$ 570
短期票券息	52	2,130
分期票據利息	31	-
押金設算息	8	6
其他	2	-
股利收入	36	-
其他收入	2,098	740
	\$ 2,389	\$ 3,446

## 2. 其他利益及損失

項目	105年度	104年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	\$ 1,386	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	-	(10,903)
買回公司債損失	(246)	-
處分投資性不動產利益	-	147,467
處分不動產、廠房及設備利益	466	-
處分不動產、廠房及設備損失	(34)	-
外幣兌換損失	(3)	-
賣回公司債損失	(10,091)	(12,962)
處分投資利益	744	3,627
其他損失	(896)	(59)
	<u>\$ (8,674)</u>	<u>\$ 127,170</u>

## 3. 財務成本

項目	105年度	104年度
可轉換公司債利息	\$ 3,514	\$ 14,966
普通公司債利息	1,038	-
發行商業本票利息	2,531	83
銀行借款利息	64,716	72,364
賣回公司債利息補償金	4,727	7,621
押金設算息	-	12
減：列入符合要件資產成本之金額	(34,745)	(24,388)
	<u>\$ 41,781</u>	<u>\$ 70,658</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年度	104年度
利息資本化金額	\$ 34,745	\$ 24,388
利息資本化利率	2.29%~2.705%	2.50%~2.78%

## 4. 折舊

項目	105年度	104年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,299	\$ 1,447
投資性不動產	-	324
	<u>\$ 1,299</u>	<u>\$ 1,771</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 28	\$ 360
營業費用	1,271	1,411
	<u>\$ 1,299</u>	<u>\$ 1,771</u>

## (十七) 員工福利費用

	105年度			104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
員工福利費用	\$ -	\$21,444	\$21,444	\$ -	\$26,758	\$26,758
薪資費用	-	18,390	18,390	-	23,209	23,209
勞健保費用	-	1,435	1,435	-	1,717	1,717
退休金費用	-	741	741	-	727	727
其他員工福利	-	878	878	-	1,105	1,105
折舊費用	28	1,271	1,299	360	1,411	1,771
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

截至民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司員工人數均為 27 人。

- (1)依民國 104 年 5 月修正後公司法及民國 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 1%及不高於 3%提撥員工酬勞及董監事酬勞。
- (2)本公司民國 105 及 104 年度員工酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董監事酬勞前之金額估列，估列金額分別為 2,037 仟元及 6,306 仟元。  
年度財務報告通過發布日後若金額有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。
- (3)本公司董事會於民國 106 年 3 月 17 日決議配發民國 105 年員工酬勞 1,518 仟元及董監事酬勞 519 仟元，前述擬配發金額與本公司民國 105 年度以費用列帳金額無異。
- (4)本公司於民國 105 年 3 月 25 日舉行董事會，決議通過民國 104 年度員工酬勞 4,580 仟元及董監事酬勞 1,726 仟元。民國 104 年度員工酬勞及董監事酬勞已於民國 105 年 6 月 16 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。前述決議配發金額與民國 104 年財務報告認列金額無異。
- (5)本公司於民國 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，決議通過民國 103 年員工紅利 13,986 仟元及董監事酬勞 5,200 仟元。前述決議配發金額與民國 103 年財務報告認列金額無異。
- (6)上述有關本公司員工酬勞或員工分紅及董監事酬勞相關資訊可自公開資訊觀測站查詢。

#### (十八)所得稅

##### 1. 認列於損益之所得稅

項目	105年度	104年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 2,913	\$ 9,101
未分配盈餘加徵 10%	7,557	8,164
所得基本稅額	29	339
以前年度之調整	-	(16)
	<u>10,499</u>	<u>17,588</u>
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,499</u>	<u>\$ 17,588</u>

會計所得與所得稅費用與適用稅率之調節如下：

項目	105年度	104年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 39,837	\$ 287,158
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 6,772	\$ 48,817
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	6,001	(6,063)
免稅所得	(18,535)	(42,754)
未認列虧損扣抵	5,762	-
基本稅額應納差額	29	339
未分配盈餘加徵	7,557	8,164
土地增值稅	2,913	9,101
以前年度之調整	-	(16)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,499</u>	<u>\$ 17,588</u>

由於民國 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 105 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。

2. 本期所得稅資產與負債

項目	105年12月31日	104年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 7,573	\$ 8,220
其他	-	-
	<u>\$ 7,573</u>	<u>\$ 8,220</u>

3. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	105年12月31日	104年12月31日
虧損扣抵		
108 年度到期	\$ 22,208	\$ 22,208
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
115 年度到期	33,895	-
	<u>\$ 156,062</u>	<u>\$ 122,167</u>
可減除暫時性差異	\$ 1,260	\$ 3,524

4. 兩稅合一相關資訊

項目	105年12月31日	104年12月31日
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	472,521	637,020
	<u>\$ 472,521</u>	<u>\$ 637,020</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 11,426	\$ 8,171

	105 年度(預計)	104 年度(實際)
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	4.02%	2.57%

依新修正之所得稅法第 66 條之 6，屬中華民國境內居住之個人股東其可扣抵稅額比率予以減半，並自民國 104 年 1 月 1 日起分配盈餘時開始適用。

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 103 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

	105 年度	104 年度
基本每股盈餘	\$ 0.14	\$ 1.37
稀釋每股盈餘	\$ 0.14	\$ 1.28

民國 105 年度因可轉換公司債具反稀釋效果，故計算稀釋每股盈餘時未將其列入計算。

## 1. 本期淨利

	105 年度	104 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 29,338	\$ 269,570
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	3,484	14,817
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 32,822	\$ 284,387

## 2. 股數(單位：仟股)

	105 年度	104 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	205,765	197,031
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	165	1,836
轉換公司債	8,335	23,126
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	214,265	221,993

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 3,786	\$ 1,881
超過 1 年但不超過 5 年	4,788	2,817
	\$ 8,574	\$ 4,698

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	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
1 年內	\$ -	\$ 185

## (二十一) 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	105年12月31日	104年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 94,698	\$ 341,232
應收票據淨額	-	25
應收帳款淨額	-	12,812
其他應收款	384	1,025
其他應收款-關係人	679	12
其他金融資產-流動	3,084	9,159
存出保證金	3,919	65,734
其他金融資產-非流動	202,872	-
備供出售金融資產-非流動	7,739	7,801
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 2,921,550	\$ 2,612,430
應付短期票券	79,973	-
應付票據	6,788	9,950
應付票據-關係人	44,244	66,812
應付帳款	1,350	2,693
應付帳款-關係人	25,061	46,821
其他應付款	39,751	55,229
其他應付款項-關係人	119,618	140,313
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
應付公司債	494,855	168,180
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	-	9,209

### 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	105年12月31日	104年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 3,001,523	\$ 2,622,430

#### 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 105 及 104 年度之淨利將分別減少 27,967 仟元及 26,091 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 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 1,052,780 仟元及 1,453,160 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。

#### 105 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	\$ 19,056	\$ 49,660	\$ 98,514	\$ 69,582	\$ -
固定利率工具	-	-	-	494,855	-
浮動利率工具	79,973	458,500	25,000	2,215,950	222,100
	<u>\$ 99,029</u>	<u>\$ 508,160</u>	<u>\$ 123,514</u>	<u>\$ 2,780,387</u>	<u>\$ 222,100</u>

#### 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
非衍生金融負債					
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>

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

105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	\$ -	\$ -	\$ 7,739	\$ 7,739

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

##### B. 金融工具以第三等級公允價值衡量之調節

金融資產	105年度	104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	\$ 7,801	\$ 7,460
認列於其他綜合損益	(62)	341
期末餘額	\$ 7,739	\$ 7,801

金融負債	105年度	104年度
	透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	透過損益公允價值衡量之金融負債-流動
期初餘額	\$ 9,209	\$ -
第二等級轉入	-	13,628
認列於損益	(1,386)	10,903
公司債買回及轉換	(1,205)	(4,129)
公司債賣回	(6,618)	(11,193)
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-銷貨

	105 年度	104 年度
管理階層	\$ 6,567	\$ -

(二)營業交易-進貨

	105 年度	104 年度
其他關係人-美力營造	\$ 667,464	\$ 804,994

(三)應收付款項

1. 其他應收款-關係人

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
管理階層	\$ 678	\$ -
其他關係人-美力營造	1	-
其他關係人-聯上開發	-	12
	\$ 679	\$ 12

2. 應付票據-關係人

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 44,214	\$ 62,052
其他關係人-聯上投資	30	-
其他關係人-聯捷建設	-	4,760
	\$ 44,244	\$ 66,812

3. 應付帳款-關係人

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 25,061	\$ 44,441
其他關係人-聯捷建設	-	2,380
	\$ 25,061	\$ 46,821

4. 其他應付款項-關係人

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 119,618	\$ 140,283
其他關係人-聯上投資	-	30
	\$ 119,618	\$ 140,313

係本公司尚未支付之應付工程保留款及應付租金。

(四)處分不動產、廠房及設備

處分價款及損益：

	105 年度	
	出售價款	處分利益
其他關係人-聯上開發	\$ 1,333	\$ 466

104 年度：無。

(五)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>105年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯捷建設 105. 1. 1~105. 10. 31	每月租金35仟元，按月收款	\$ 306
<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，按月收款	\$ 423

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>105年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 105. 1. 1~105. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343
<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

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 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司業已提供予蘇永義做為履約保證金分別計 0 仟元及 64,000 仟元。另截至民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止因預售為其代收之土地款分別計 0 仟元及 79,796 仟元，帳列「其他流動負債-其他」。

4. 其他

	105 年 12 月 31 日	104 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
	105 年度	104 年度
佣金支出(帳列營建用地)	\$ 540	\$ -
-聯上投資		
工程費用-聯捷建設	-	6,800
工程費用-美力營造	63	55
工程費用-管理階層	17,865	-
營業費用-管理階層	54	-
其他收入-聯捷建設	-	26
其他支出-美力營造	20	-

### 5. 對主要管理階層之獎酬

	105 年度	104 年度
短期員工福利	\$ 11,465	\$ 16,055
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。  
註：民國 105 及 104 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、普通公司債擔保及銀行提供履約保證之擔保品或其他用途受限制：

	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日
存貨-待售房地	\$ 386,487	\$ 672,955
存貨-營建用地	2,258,354	2,775,365
存貨-在建房地	3,674,146	1,731,272
其他金融資產-流動	3,084	9,159
投資性不動產	306,747	306,747
其他金融資產-非流動	202,872	-
	<u>\$ 6,831,690</u>	<u>\$ 5,495,498</u>

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 105 年及 104 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 58,443 仟元及 112,525 仟元。

(二)截至民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 91,250 元及 87,490 仟元，另本公司為履約保證所提供之不動產擔保，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 105 年及 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 105 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	7,739	4.17%	7,739

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：

取得不動產之公司	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			
本公司	博孝段建物	105.12.23	新建工程價款\$567,656	尚未支付	美力營造(股)有限公司	註1	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	規劃興建	無

註1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

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	\$ 667,464	85.93%	依契約訂定	註2	註2	\$ (69,275)	89.45%	-

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105及104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 105 年 12 月 31 日

項目	摘要	單位：新台幣仟元 金額
零用金		\$ 240
銀行存款	支票存款	161
	活期存款	94,297
合計		\$ 94,698

聯上實業股份有限公司  
存貨明細表  
民國 105 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		\$ 554,166	\$ 554,166	帳面價值 386,487 仟元已提供作為發行商業本票擔保
營建用地		2,258,354	2,258,354	帳面價值 2,258,354 仟元已提供作為發行商業本票及短期借款擔保
在建房地		3,817,536	3,817,536	帳面價值 3,674,146 仟元已提供作為短期借款及履約保證之擔保
預付容積款		21,365	21,365	
合計		6,651,421		
減：備抵跌價及呆滯損失		-		
淨額		\$ 6,651,421		

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 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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	股數	持股比例	公允價值		
成大創業投資(股)公司	1,000	\$ 7,708	-	\$ -	-	\$ -	1,000	4.17%	\$ 7,708	無	
備供出售金融資產未實現損益		93		-		62			31		
合計		<u>\$ 7,801</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ 62</u>			<u>\$ 7,739</u>		

(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 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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	\$ 1,976	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,976	無	
房屋及建築	2,392	-	-	-	2,392	"	
運輸設備	6,030	-	(1,314)	-	4,716	"	
辦公設備	900	-	(63)	-	837	"	
租賃改良	4,657	-	-	-	4,657	"	
其他設備	604	-	(102)	-	502	"	
成本合計	16,559	\$ -	\$ (1,479)	\$ -	15,080		
累計折舊							
房屋及建築	( 39)	\$ ( 47)	\$ -	\$ -	( 86)		直線法、耐用年限 50 年
運輸設備	( 4,827)	( 258)	447	-	( 4,638)		直線法、耐用年限 5 年
辦公設備	( 565)	( 74)	63	-	( 576)		"
租賃改良	( 1,445)	( 808)	-	-	( 2,253)		"
其他設備	( 249)	( 112)	68	-	( 293)		"
累計折舊合計	( 7,125)	\$ ( 1,299)	\$ 578	\$ -	( 7,846)		
淨額	\$ 9,434				\$ 7,234		

(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 105 年 1 月 1 日至 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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	\$ 306,747	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 306,747	短期借款擔保	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
短期借款明細表  
民國 105 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	\$ 2,047,460	102.05.08~111.01.25	2.37%~ 2.62%	\$ 2,376,580	營建用地 在建房地
"	板信銀行	446,000	103.03.18~106.03.18	2.37%	446,000	營建用地
"	臺灣銀行	390,590	103.05.26~108.06.16	2.37%~ 2.5603%	518,750	投資性不動產 在建用地
信用借款	新光銀行	37,500	105.08.30~106.08.30	2.45%	50,000	無
		<u>\$ 2,921,550</u>			<u>\$ 3,391,330</u>	

聯上實業股份有限公司  
應付票據-關係人明細表  
民國 105 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	\$ 44,214
聯上投資	"	30
		<u>\$ 44,244</u>

聯上實業股份有限公司  
應付帳款-關係人明細表  
民國 105 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>\$ 25,061</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 105 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	\$ 2,759	
應付董監事酬勞及員工酬勞	"	2,037	
應付佣金保留款	"	3,248	
應付薪資及年終獎金	"	3,172	
應付利息	"	3,900	
應付土地款	"	14,400	
應付其他費用	"	10,235	金額未達科目餘額 5%
合計		\$ 39,751	

聯上實業股份有限公司

其他應付款項-關係人明細表

民國 105 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	\$ 119,618	

聯上實業股份有限公司

預收款項明細表

民國 105 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	\$ 52,006	
"	新興案	34,483	
"	芎蕉案	7,002	
		\$ 93,491	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
應付公司債明細表  
民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	發行總額	已償還金額	期末餘額	未攤銷折價	帳面價值	償還辦法	擔保情形
國內第一次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行(股)有限公司	105.10.27	自發行日起每年單利付息一次	0.95%	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000	\$ 5,145	\$ 494,855	到期時依面額一次還本	合作金庫商業銀行(股)有限公司
(以下空白)											

聯上實業股份有限公司

營業收入明細表

民國 105 年度

單位：新台幣仟元  
備註

項目	數量	金額	
營建收入			
房地收入			
芎蕉案	66	\$ 446,224	
新光案	4	73,686	
土地收入			
後勁案	1	6,567	
營建收入合計		526,477	
租賃收入		3,191	
營業收入		\$ 529,668	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

營業成本明細表

民國 105 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			
芎蕉案	66	\$ 291,020	
新光案	4	62,465	
土地成本			
後勁案	1	6,467	
營建成本合計		359,952	
租賃成本		313	
營業成本		\$ 360,265	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
工程費用明細表  
民國 105 年度

項目	摘要	金額	備註
勞務費		\$ 24,234	
其他費用		49,078	
利息支出		34,745	
合計		\$ 108,057	

單位：新台幣仟元

聯上實業股份有限公司  
推銷費用明細表  
民國 105 年度

項目	摘要	金額	備註
薪資支出		\$ 1,920	
稅捐		4,595	
折舊		169	
廣告費		3,701	
佣金支出		18,669	
退休金		100	
員工酬勞		85	
其他		2,238	
合計		\$ 31,477	未達科目餘額之 5%

單位：新台幣仟元

聯上實業股份有限公司  
管理及總務費用明細表  
民國 105 年度

項目	摘要	金額	備註
薪資支出		\$ 14,433	
折舊		1,102	
勞務費		1,270	
退休金		641	
員工酬勞		1,433	
董監事酬勞		519	
其他		30,625	
合計		\$ 50,023	未達科目餘額之 5%

單位：新台幣仟元

(以下空白)

聯上實業股份有限公司  
 本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表  
 民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	105 年度			104 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
員工福利費用(註)	\$ -	\$21,444	\$21,444	\$ -	\$26,758	\$26,758
薪資費用	-	18,390	18,390	-	23,209	23,209
勞健保費用	-	1,435	1,435	-	1,717	1,717
退休金費用	-	741	741	-	727	727
其他員工福利	-	878	878	-	1,105	1,105
折舊費用	28	1,271	1,299	360	1,411	1,711
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：截至民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司員工人數均為 27 人。