

股票代號：4113

聯上實業股份有限公司  
財務報告暨會計師核閱報告  
民國106及105年度第1季

地址：高雄市左營區富國路185號17樓之2

電話：(07) 557-5242

# 聯上實業股份有限公司

## 民國 106 及 105 年度第 1 季財務報告

### 財務報告目錄

項	目	頁	次
一、封面			
二、目錄			
三、會計師核閱報告書		1	
四、資產負債表		2~3	
五、綜合損益表		4	
六、權益變動表		5	
七、現金流量表		6~7	
八、財務報告附註			
(一)公司沿革		8	
(二)通過財務報告之日期及程序		8	
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用		8~10	
(四)重大會計政策之彙總說明		10	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		10~11	
(六)重要會計項目之說明		11~24	
(七)關係人交易		24~26	
(八)質抵押之資產		26	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		26	
(十)重大之災害損失		26	
(十一)重大之期後事項		26	
(十二)其他		26	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		26~27	
2. 轉投資事業相關資訊		27	
3. 大陸投資資訊		27	
(十四)部門資訊		27	



RSM Taiwan

廣信益群聯合會計師事務所

5F., No. 34, Jianguo 2nd Rd., Kaohsiung City 80750, Taiwan  
高雄市 80750 三民區建國二路 34 號 5 樓

T +886 (7) 237 8885

F +886 (7) 237 8858

www.rsm.tw

## 會計師核閱報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國 106 年 3 月 31 日之資產負債表、暨民國 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，業經本會計師核閱竣事。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核閱結果出具報告。聯上實業股份有限公司民國 105 年 3 月 31 日之資產負債表、暨民國 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表係由其他會計師核閱，並於民國 105 年 4 月 29 日出具無保留之核閱報告。

本會計師係依照中華民國審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報告之整體表示查核意見。


依本會計師之核閱結果，並未發現第一段所述民國 106 年度第 1 季財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

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： 

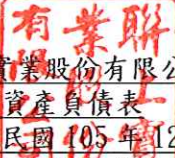


會計師： 



中華民國 106 年 5 月 5 日

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

  
聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 106 年 3 月 31 日暨民國 105 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

(民國 106 年及 105 年 3 月 31 日之資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資產	106 年 3 月 31 日 (經核閱)		105 年 12 月 31 日 (經查核)		105 年 3 月 31 日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
<b>流動資產</b>						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 125,940	2	\$ 94,698	1	\$ 69,909	1
1126 備供出售金融資產-流動(附註六(三))	—	—	—	—	3,367	—
1160 應收票據-關係人(附註七)	—	—	—	—	12	—
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	465	—	—	—	1,005	—
1200 其他應收款(附註六(四))	375	—	384	—	462	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	129	—	679	—	—	—
1320 存貨(附註六(五)、七及八)	6,641,396	90	6,651,421	90	6,327,213	93
1410 預付款項(附註七)	97,228	1	99,926	2	74,461	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	8,804	—	3,084	—	1,469	—
1479 其他流動資產-其他	11,363	—	9,377	—	3,922	—
11XX 流動資產總計	6,885,700	93	6,859,569	93	6,481,820	95
<b>非流動資產</b>						
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(六))	7,739	—	7,739	—	7,801	—
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	6,943	—	7,234	—	9,073	—
1760 投資性不動產(附註六(八)及八)	306,747	4	306,747	4	306,747	5
1920 存出保證金(附註七)	3,914	—	3,919	—	1,819	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	202,872	3	202,872	3	—	—
15XX 非流動資產總計	528,215	7	528,511	7	325,440	5
1XXX 資產總計	\$ 7,413,915	100	\$ 7,388,080	100	\$ 6,807,260	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	106年3月31日 (經核閱)		105年12月31日 (經查核)		105年3月31日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
<b>流動負債</b>						
2100 短期借款(附註六(九)及八)	\$ 2,405,840	32	\$ 2,921,550	40	\$ 2,328,490	34
2110 應付短期票券(附註六(十)及八)	579,795	8	79,973	1	199,996	3
2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註六(二))	—	—	—	—	5,705	—
2150 應付票據(附註六(十二))	8,265	—	6,788	—	15,527	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	30,146	—	44,244	1	76,232	1
2170 應付帳款(附註六(十二))	6,790	—	1,350	—	1,259	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	53,088	1	25,061	—	61,400	1
2200 其他應付款(附註六(十二)(十七))	40,393	1	39,751	—	39,870	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	128,652	2	119,618	2	73,920	1
2230 本期所得稅負債	7,573	—	7,573	—	8,220	—
2310 預收款項(附註七)	76,815	1	93,491	1	110,261	2
2399 其他流動負債-其他(附註七)	8,592	—	5,903	—	9,705	—
21XX 流動負債總計	<u>3,345,949</u>	<u>45</u>	<u>3,345,302</u>	<u>45</u>	<u>2,930,585</u>	<u>43</u>
<b>非流動負債</b>						
2530 應付公司債(附註六(十一))	495,124	7	494,855	7	169,511	3
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	1,117	—	1,136	—	1,198	—
25XX 非流動負債總計	<u>496,241</u>	<u>7</u>	<u>495,991</u>	<u>7</u>	<u>170,709</u>	<u>3</u>
2XXX 負債總計	<u>3,842,190</u>	<u>52</u>	<u>3,841,293</u>	<u>52</u>	<u>3,101,294</u>	<u>46</u>
<b>歸屬於本公司業主之權益</b>						
3110 普通股股本(附註六(十四))	2,057,646	27	2,057,646	28	2,057,646	30
3200 資本公積(附註六(十四))	808,029	11	808,029	11	808,032	12
3300 保留盈餘(附註六(十四))						
3310 法定盈餘公積	208,560	3	208,560	3	181,603	2
3320 特別盈餘公積	—	—	—	—	248	—
3350 未分配盈餘	497,459	7	472,521	6	658,511	10
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	—	31	—	(74)	—
3XXX 權益總計	<u>3,571,725</u>	<u>48</u>	<u>3,546,787</u>	<u>48</u>	<u>3,705,966</u>	<u>54</u>
負債及股東權益總計	<u>\$ 7,413,915</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,388,080</u>	<u>100</u>	<u>\$ 6,807,260</u>	<u>100</u>

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5月5日核閱報告

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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

(除每股盈餘為新台幣元以外)

	106 年度第 1 季		105 年度第 1 季	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五))	\$ 207,970	100	\$ 141,288	100
5000 營業成本(附註六(十六)及七)	(146,896)	(71)	(91,147)	(64)
5900 營業毛利	61,074	29	50,141	36
營業費用(附註六(十三)(十六)(十七)(二十)及七)				
6100 推銷費用	(16,241)	(8)	(7,818)	(6)
6200 管理及總務費用	(11,636)	(5)	(9,168)	(6)
6000 營業費用合計	(27,877)	(13)	(16,986)	(12)
6900 營業淨利	33,197	16	33,155	24
營業外收入及支出(附註六(十六)及七)				
7010 其他收入	10	—	462	—
7020 其他利益及損失	167	—	1,688	1
7050 財務成本	(8,219)	(4)	(12,958)	(9)
7000 營業外收入及支出合計	(8,042)	(4)	(10,808)	(8)
7900 繼續營業單位稅前淨利	25,155	12	22,347	16
7950 所得稅費用(附註六(十八))	(217)	—	(856)	(1)
8200 本期淨利	24,938	12	21,491	15
其他綜合損益				
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	—	—	(167)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	(167)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 24,938	12	\$ 21,324	15

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	\$ 0.12	\$ 0.10
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.12	\$ 0.10

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 5 月 5 日核閱報告

董事長：

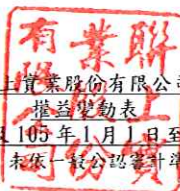


經理人：



會計主管：



  
 聯上實業股份有限公司  
 權益變動表  
 民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日  
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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 105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,314	\$ 181,603	\$ 248	\$ 637,020	\$ 93	\$ 3,684,924	
D1 民國 105 年度第 1 季淨利	-	-	-	-	21,491	-	21,491	
D3 民國 105 年度第 1 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	(167)	(167)	
D5 民國 105 年度第 1 季綜合損益總額	-	-	-	-	21,491	(167)	21,324	
T1 可轉換公司債買回	-	(282)	-	-	-	-	(282)	
Z1 民國 105 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,032	\$ 181,603	\$ 248	\$ 658,511	\$ (74)	\$ 3,705,966	
A1 民國 106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 208,560	\$ -	\$ 472,521	\$ 31	\$ 3,546,787	
D1 民國 106 年度第 1 季淨利	-	-	-	-	24,938	-	24,938	
D3 民國 106 年度第 1 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	
D5 民國 106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	24,938	-	24,938	
Z1 民國 106 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 208,560	\$ -	\$ 497,459	\$ 31	\$ 3,571,725	

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 5 月 5 日核閱報告

董事長：

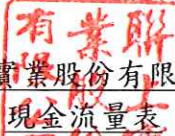


經理人：



會計主管：



  
 聯上實業股份有限公司  
 現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 25,155	\$ 22,347
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	291	361
A20400 透過損益按公允價值衡量之 融負債淨(利益)	-	( 2,299)
A20900 財務成本	8,219	12,958
A21200 利息收入	( 8)	( 75)
A23100 處分投資(利益)	( 167)	( 125)
A24200 買回應付公司債損失	-	240
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	-	25
A31140 應收票據-關係人	-	( 12)
A31150 應收帳款	( 465)	11,807
A31180 其他應收款	9	566
A31190 其他應收款-關係人	550	12
A31200 存貨	10,025	( 106,521)
A31230 預付款項	2,698	( 3,619)
A31240 其他流動資產	( 1,986)	( 2,022)
A32130 應付票據	1,477	5,577
A32140 應付票據-關係人	( 14,098)	9,420
A32150 應付帳款	5,440	( 1,434)
A32160 應付帳款-關係人	28,027	14,579
A32180 其他應付款	407	( 14,864)
A32190 其他應付款-關係人	9,034	( 66,393)
A32210 預收款項	( 16,676)	( 16,144)
A32230 其他流動負債	2,689	( 71,958)
A32240 淨確定福利負債	( 19)	( 7)
A33000 營運產生之現金	60,602	( 207,581)

(續次頁)

(承上頁)			
A33100	收取利息	8	79
A33300	支付之利息	( 7,893)	( 12,010)
A33500	支付之所得稅	( 217)	( 863)
AAAA	營業活動淨現金流入(出)	52,500	( 220,375)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	( 1,400)	( 4,479)
B00400	處分備供出售金融資產	1,567	1,070
B03700	存出保證金(增加)	( 20,018)	( 85)
B03800	存出保證金減少	20,023	64,000
B06500	其他金融資產(增加)	( 5,720)	-
B06600	其他金融資產減少	-	7,690
BBBB	投資活動淨現金流(出)入	( 5,548)	68,196
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	662,070	30,000
C00200	短期借款(減少)	( 1,177,780)	( 313,940)
C00500	應付短期票券增加	1,920,000	199,996
C00600	應付短期票券(減少)	( 1,420,000)	-
C01700	償還長期借款	-	( 10,000)
C09900	公司債買回成本	-	( 25,200)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)	( 15,710)	( 119,144)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)	31,242	( 271,323)
E00100	期初現金及約當現金餘額	94,698	341,232
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 125,940	\$ 69,909

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 5 月 5 日核閱報告

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 106 及 105 年度第 1 季

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 106 年 5 月 5 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

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

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。

(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：

無。

(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「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 4 號之修正「屬國際財務報導準則第 4	民國 107 年 1 月 1 日

新發布／修正／修訂準則及解釋

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」

國際財務報導準則第 9 號「金融工具」	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 「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事 會決定
國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 15 號之修正「國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之闡釋」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號之修正「揭露倡議」	民國 106 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「未實現損失遞延所得稅資產 之認列」	民國 106 年 1 月 1 日
國際會計準則第 40 號之修正「投資性不動產之轉換」	民國 107 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易及預收付對價」	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「首 次採用國際財務報導準則」	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「對 其他個體之權益之揭露」	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「投資關 聯企業及合資」	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。

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 IAS 34「期中財務報導」編製。本財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

### (二)其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱民國 105 年度本財務報告之重大會計政策彙總說明。

#### 1. 確定福利退職後福利

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。

#### 2. 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。

## 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106年3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、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 240	\$ 370
銀行支票及活期存款	125,700	94,458	69,539
	<u>\$ 125,940</u>	<u>\$ 94,698</u>	<u>\$ 69,909</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：

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
銀行存款	0.08%	0.08%	0.11%

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
<u>透過損益按公允價值衡量之金融負債—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淨額	\$ -	\$ -	\$ 5,705

民國105年度第1季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為2,299仟元。

(三) 備供出售金融資產—流動

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
國內上市櫃股票	\$ -	\$ -	\$ 3,534
評價調整	-	-	(167)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,367</u>

(四) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
應收帳款	\$ 465	\$ -	\$ 1,005
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 465</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,005</u>

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
其他應收款			
應收退稅款	\$ -	\$ -	\$ 7
其他	375	384	455
	<u>\$ 375</u>	<u>\$ 384</u>	<u>\$ 462</u>

(五)存貨

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
待售房地	\$ 1,783,918	\$ 554,166	\$ 812,628
營建用地	2,112,800	2,258,354	3,512,627
在建房地	2,723,313	3,817,536	1,973,547
預付容積款	21,365	21,365	28,411
	<u>\$ 6,641,396</u>	<u>\$ 6,651,421</u>	<u>\$ 6,327,213</u>

1. 民國 106 及 105 年度第 1 季與存貨相關之銷貨成本分別為 146,896 仟元及 91,124 仟元。
2. 民國 106 及 105 年度第 1 季之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。
3. 上述存貨部份提供作為擔保，明細詳附註八。

(六)備供出售金融資產-非流動

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
國內未上市櫃股票			
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708	\$ 7,708
評價調整	31	31	93
	<u>\$ 7,739</u>	<u>\$ 7,739</u>	<u>\$ 7,801</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。

(七)不動產、廠房及設備

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
土地	\$ 1,976	\$ 1,976	\$ 1,976
房屋及建築	2,294	2,306	2,341
運輸設備	39	78	1,109
辦公設備	243	261	315
租賃改良	2,203	2,404	3,006
其他設備	188	209	326
	<u>\$ 6,943</u>	<u>\$ 7,234</u>	<u>\$ 9,073</u>

	106年3月31日						合計
	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	
成本							
期初餘額	\$ 1,976	\$ 2,392	\$ 4,716	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 15,080
增添	-	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,392</u>	<u>\$ 4,716</u>	<u>\$ 837</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 15,080</u>

	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
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ 86	\$ 4,638	\$ 576	\$ 2,253	\$ 293	\$ 7,846
折舊費用	-	12	39	18	201	21	291
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	\$ -	\$ 98	\$ 4,677	\$ 594	\$ 2,454	\$ 314	\$ 8,137
期末淨額	\$ 1,976	\$ 2,294	\$ 39	\$ 243	\$ 2,203	\$ 188	\$ 6,943

105年3月31日

	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	\$ 1,976	\$ 2,392	\$ 6,030	\$ 900	\$ 4,657	\$ 604	\$ 16,559
增添	-	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	\$ 1,976	\$ 2,392	\$ 6,030	\$ 900	\$ 4,657	\$ 604	\$ 16,559
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ 39	\$ 4,827	\$ 565	\$ 1,445	\$ 249	\$ 7,125
折舊費用	-	12	94	20	206	29	361
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	\$ -	\$ 51	\$ 4,921	\$ 585	\$ 1,651	\$ 278	\$ 7,486
期末淨額	\$ 1,976	\$ 2,341	\$ 1,109	\$ 315	\$ 3,006	\$ 326	\$ 9,073

1. 於民國 106 及 105 年度第 1 季由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

#### (八)投資性不動產

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
已完工投資性不動產	\$ 306,747	\$ 306,747	\$ 306,747

106年3月31日

	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

	105年3月31日		
	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

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	106年度第1季	105年度第1季
投資性不動產之租金收入	\$ 391	\$ 291
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	-	-

2. 本公司投資性不動產係以成本模式衡量。

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。

(九)短期借款

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
抵押借款	\$ 2,405,840	\$ 2,921,550	\$ 2,328,490

1. 短期借款之利率於民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，分別為 2.37%~2.62%、2.37%~2.62%及 2.36%~3.35%。

2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(十)應付短期票券

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
應付商業本票	\$ 580,000	\$ 80,000	\$ 200,000
減：應付短期票券折價	(205)	(27)	(4)
	\$ 579,795	\$ 79,973	\$ 199,996

1. 106年3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						
台灣票券	\$ 450,000	\$ (148)	\$ 449,852	0.750%	待售房地水交段	\$1,268,423
大中票券	50,000	(34)	49,966	1.540%	待售房地芎蕉段	347,745
國際票券	80,000	(23)	79,977	0.662%	營建用地民生段	536,180
	\$ 580,000	\$ (205)	\$ 579,795			\$2,152,348

2. 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

### 3. 105年3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
<b>應付商業本票</b>						
國際票券	\$ 200,000	\$ (4)	\$ 199,996	0.80%	營建用地-民生段	\$ 536,166

#### (十一) 應付公司債

##### 1. 國內第三次無擔保可轉換公司債

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3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)	(25,200)
	\$ -	\$ -	\$ -

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 年度第 1 季認列公司債折價攤提費用計 112 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	106年3月31日	105年12月31日	105年3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	-	-	(18,789)
	\$ -	\$ -	\$ 169,511

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 年度第 1 季認列公司債折價攤提費用計 1,331 仟元，帳列利息費用項下。

##### 3. 國內有擔保普通公司債

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ -
減：應付公司債折價	(4,876)	(5,145)	-
	\$ 495,124	\$ 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 106 年度第 1 季認列普通公司債攤提利息費用計 269 仟元。

#### (十二) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 8,115	\$ 6,607	\$ 15,451
其他應付票據	150	181	76
	\$ 8,265	\$ 6,788	\$ 15,527
應付帳款-因營業而發生	\$ 6,790	\$ 1,350	\$ 1,259

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
其他應付款			
應付薪資及年終獎金	\$ 1,628	\$ 3,172	\$ 1,635
應付董監事及員工酬勞	2,291	2,037	6,306
應付佣金	2,744	2,759	1,827
應付利息	4,135	3,900	2,558
應付土地款	14,400	14,400	14,400
應付工程保留款	494	120	1,471
應付佣金保留款	3,566	3,248	2,779
其他應付款	11,135	10,115	8,894
	<u>\$ 40,393</u>	<u>\$ 39,751</u>	<u>\$ 39,870</u>

### (十三)退職後福利計畫

1. 本公司於民國 106 及 105 年度第 1 季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 185 仟元及 177 仟元。
2. 確定福利計畫相關退休金費用係以民國 105 年及 104 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率於各期間分別認列於損益，民國 106 及 105 年度第 1 季於綜合損益表認列之金額分別為 4 仟元及 4 仟元。

### (十四)權益

#### 1. 股本

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數(仟股)	205,765	205,765	205,765
已發行股本	<u>\$ 2,057,646</u>	<u>\$ 2,057,646</u>	<u>\$ 2,057,646</u>

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。

#### 2. 資本公積

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	522,143	522,143	522,143
認股權	-	-	21,138
庫藏股票交易	2,370	2,370	2,328
其他	52,465	52,465	31,372
	<u>\$ 808,029</u>	<u>\$ 808,029</u>	<u>\$ 808,032</u>

(1)民國 106 及 105 年度第 1 季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	-	-	(2,610)	2,328	-	(282)
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 522,143</u>	<u>\$ 21,138</u>	<u>\$ 2,328</u>	<u>\$ 31,372</u>	<u>\$ 808,032</u>

民國106年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ -	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029
民國106年3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	106年度第1季	105年度第1季
期初餘額	\$ 472,521	\$ 637,020
歸屬於本公司業主之淨利	24,938	21,491
期末餘額	\$ 497,459	\$ 658,511

(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)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。

(3)本公司於民國106年3月17日舉行董事會及民國105年6月16日舉行股東常會,分別決議通過民國105及104年度盈餘分配案如下:

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 2,934	\$ 26,957		
特別盈餘公積	-	(248)		
現金股利	26,404	167,134	\$0.128323	\$0.812257
股票股利	-	-	-	-

(4)有關民國105年度之盈餘分配案尚待預計於民國106年6月16日召開之股東常會決議。

(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	106年度第1季	105年度第1季
期初餘額	\$ 31	\$ 93
備供出售金融資產未實現損益	-	(167)
期末餘額	\$ 31	\$ (74)

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	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
出售房地收入	\$ 206,957	\$ 140,665
租賃收入	1,013	623
	<u>\$ 207,970</u>	<u>\$ 141,288</u>

(十六)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
利息收入		
銀行存款	\$ 5	\$ 6
短期票券息	-	37
分期票據利息	2	31
押金設算息	1	1
其他收入	2	387
	<u>\$ 10</u>	<u>\$ 462</u>

2. 其他利益及損失

項目	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	\$ -	\$ 2,299
買回公司債損失	-	(240)
處分投資利益	167	125
其他支出	-	(496)
	<u>\$ 167</u>	<u>\$ 1,688</u>

3. 財務成本

項目	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
普通公司債利息	\$ 1,441	\$ -
可轉換公司債利息	-	1,443
發行商業本票利息	966	281
銀行借款利息	16,122	15,994
減：列入符合要件資產成本之金額	(10,310)	(4,760)
	<u>\$ 8,219</u>	<u>\$ 12,958</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
利息資本化金額	\$ 10,310	\$ 4,760
利息資本化利率	2.37%~2.62%	2.51%~2.705%

4. 折舊

項目	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
不動產、廠房及設備	\$ 291	\$ 361
投資性不動產	-	-
	<u>\$ 291</u>	<u>\$ 361</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ -	\$ 8
營業費用	291	353
	<u>\$ 291</u>	<u>\$ 361</u>

(十七)員工福利費用

	106 年度第 1 季			105 年度第 1 季		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
員工福利費用	\$ -	\$ 5,212	\$ 5,212	\$ -	\$ 4,993	\$ 4,993
薪資費用	-	4,352	4,352	-	4,216	4,216
勞健保費用	-	385	385	-	393	393
退休金費用	-	189	189	-	181	181
其他員工福利	-	286	286	-	203	203
折舊費用	-	291	291	8	353	361
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

1. 依本公司章程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 106 及 105 年度第 1 季估列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。民國 106 年度第 1 季估列員工酬勞 254 仟元及董監事酬勞 0 仟元及民國 105 年度第 1 季估列員工酬勞 0 仟元及董監事酬勞 0 仟元。
3. 年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。
4. 本公司於民國 106 年 3 月 17 日及民國 105 年 3 月 25 日舉行董事會，分別決議通過民國 105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞如下：

	105 年度		104 年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ 1,518	\$ -	\$ 4,580	\$ -
董監事酬勞	519	-	1,726	-

5. 民國 106 年 3 月 17 日及 105 年 3 月 25 日董事會決議配發之員工酬勞及董監事酬勞，與民國 105 及 104 年度財務報告認列之金額並無重大差異。
6. 有關本公司民國 106 及 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「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	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 217	\$ 856
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 217	\$ 856

2. 兩稅合一相關資訊

項目	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
未分配盈餘			
86 年度以前	\$ -	\$ -	\$ -
87 年度以後	497,459	472,521	658,511
	\$ 497,459	\$ 472,521	\$ 658,511
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 11,426	\$ 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。

3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 104 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十九) 每股盈餘

單位：每股元

	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
基本每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 0.12	\$ 0.10
來自停業單位	-	-
基本每股盈餘合計	\$ 0.12	\$ 0.10
稀釋每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 0.12	\$ 0.10
來自停業單位	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 0.12	\$ 0.10

民國 105 年度第 1 季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

	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 24,938	\$ 21,491
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	-	1,430
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 24,938	\$ 22,921

2. 股數(單位：仟股)

	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	205,765	205,765
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	175	411
轉換公司債	-	12,723
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	205,940	218,899

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	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
1 年內	\$ 5,097	\$ 3,786	\$ 1,982
超過 1 年但不超過 5 年	5,628	4,788	2,445
	\$ 10,725	\$ 8,574	\$ 4,427

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	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
1年內	\$ -	\$ -	\$ 74

#### (二十一) 資本管理

本公司處於快速成長階段，管理資本之目標係確保本公司能夠於繼續經營與成長之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以提供股東足夠之報酬。

本公司之資本結構管理策略，係依據本公司所營事業的產業規模、產業未來之成長性與產品發展藍圖，以設定本公司適當之市場佔有率，並據以規劃所需之資本支出；再依產業特性，計算所需之營運資金與現金，以對本公司長期發展所需之各項資產規模，做出整體性的規劃；最後根據本公司產品競爭力推估可能之產品邊際貢獻、營業利益率與現金流量，並考量產業景氣循環波動、產品生命週期等風險因素，以決定本公司適當之資本結構。

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量不同資本結構可能涉及之成本與風險。一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

#### (二十二) 金融工具

##### 1. 金融工具之種類

金融資產	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	\$ 125,940	\$ 94,698	\$ 69,909
應收票據-關係人	-	-	12
應收帳款淨額	465	-	1,005
其他應收款	375	384	462
其他應收款-關係人	129	679	-
其他金融資產-流動	8,804	3,084	1,469
存出保證金	3,914	3,919	1,819
其他金融資產-非流動	202,872	202,872	-
備供出售金融資產-流動	-	-	3,367
備供出售金融資產-非流動	7,739	7,739	7,801
金融負債			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$ 2,405,840	\$ 2,921,550	\$ 2,328,490
應付短期票券	579,795	79,973	199,996
應付票據	8,265	6,788	15,527
應付票據-關係人	30,146	44,244	76,232
應付帳款	6,790	1,350	1,259
應付帳款-關係人	53,088	25,061	61,400
其他應付款	40,393	39,751	39,870
其他應付款項-關係人	128,652	119,618	73,920
應付公司債	495,124	494,855	169,511
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	-	-	5,705

##### 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	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 2,985,635	\$ 3,001,523	\$ 2,528,486

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 106 及 105 年度第 1 季之淨利將分別減少 7,668 仟元及 6,246 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因為變動利率債務工具增加所致。

(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 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 768,310 仟元、1,052,780 仟元及 1,588,640 仟元。

非衍生性金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

### 106年3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
<b>非衍生金融負債</b>					
無附息負債	\$ 33,276	\$ 68,056	\$ 89,525	\$ 76,477	\$ -
固定利率工具	-	-	-	495,124	-
浮動利率工具	579,795	25,000	-	2,158,740	222,100
	<u>\$ 613,071</u>	<u>\$ 93,056</u>	<u>\$ 89,525</u>	<u>\$ 2,730,341</u>	<u>\$ 222,100</u>

### 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
<b>非衍生金融負債</b>					
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>

### 105年3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
<b>非衍生金融負債</b>					
無附息負債	\$ 57,369	\$ 139,892	\$ 25,136	\$ 45,811	\$ -
固定利率工具	-	-	169,511	-	-
浮動利率工具	-	446,000	199,996	1,882,490	-
	<u>\$ 57,369</u>	<u>\$ 585,892</u>	<u>\$ 394,643</u>	<u>\$ 1,928,301</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

#### 106年3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

#### 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

#### 105年3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-流動				
國內上市股票	\$ 3,367	\$ -	\$ -	\$ 3,367
備供出售金融資產-非流動				

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
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	-	-	5,705	5,705

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

金融資產	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
	備供出售金融資產- 非流動	備供出售金融資產- 非流動
期初餘額	\$ 7,739	\$ 7,801
認列於其他綜合損益	-	-
期末餘額	\$ 7,739	\$ 7,801

金融負債	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
	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
認列於損益	-	(2,299)
公司債買回及轉換	-	(1,205)
期末餘額	\$ -	\$ 5,705

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

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
蘇永義	本公司董事長兼總經理
張文明建築事務所	本公司監察人張文明獨資經營之建築師事務所
聯上投資股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯捷建設有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-進貨

	106 年度第 1 季	105 年度第 1 季
美力營造	\$ 114,025	\$ 166,660

2. 應收付款項

(1) 應收票據-關係人

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
聯捷建設	\$ -	\$ -	\$ 12

(2) 其他應收款-關係人

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
美力營造	\$ 129	\$ 1	\$ -
蘇永義	-	678	-
	\$ 129	\$ 679	\$ -

## (3) 應付票據-關係人

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
美力營造	\$ 30,146	\$ 44,214	\$ 76,232
聯上投資	-	30	-
	<u>\$ 30,146</u>	<u>\$ 44,244</u>	<u>\$ 76,232</u>

## (4) 應付帳款-關係人

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
美力營造	\$ 53,088	\$ 25,061	\$ 59,020
聯捷建設	-	-	2,380
	<u>\$ 53,088</u>	<u>\$ 25,061</u>	<u>\$ 61,400</u>

## (5) 其他應付款項-關係人

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
美力營造	\$ 128,352	\$ 119,618	\$ 73,571
聯上投資	300	-	300
聯捷建設	-	-	49
	<u>\$ 128,652</u>	<u>\$ 119,618</u>	<u>\$ 73,920</u>

係本公司尚未支付之應付工程保留款及應付租金。

## 3. 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>106年度第1季</u> : 無。			
<u>105年度第1季</u>			
營業租賃	聯捷建設 105. 1. 1~105. 3. 31	每月租金35仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 70

## (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>106年度第1季</u>			
營業租賃	聯上投資 106. 1. 1~106. 3. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 86
<u>105年度第1季</u>			
營業租賃	聯上投資 105. 1. 1~105. 3. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 86

## (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 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 日止，本公司業已提供予蘇永義做為履約保證金均為 0 仟元。另截至民國 106 年 3 月 31 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 3 月 31 日止因銷售為其代收之土地款分別計 97 仟元、0 仟元及 648 仟元，帳列「其他流動負債-其他」。

(4)其他

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
預付租金-聯上投資	\$ 286	\$ 28	\$ 286
存出保證金-聯上投資	60	60	60
預收款項-蘇永義	-	-	1,970

	106年度第1季	105年度第1季
佣金支出(帳列營建用地)-聯上投資	\$ -	\$ 540
工程費用-美力營造	-	46
工程費用-張文明	632	-
其他支出-美力營造	-	20

(三)對主要管理階層之獎酬

	106年度第1季	105年度第1季
短期員工福利	\$ 1,433	\$ 1,158
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、銀行提供履約保證及發行商業本票之擔保品或其他用途受限制：

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
存貨-營建用地	\$ 2,112,800	\$ 2,258,354	\$ 3,506,160
存貨-在建房地	2,570,018	3,674,146	1,901,304
存貨-待售房地	1,616,168	386,487	-
其他金融資產-流動	8,804	3,084	1,469
投資性不動產	306,747	306,747	306,747
其他金融資產-非流動	202,872	202,872	-
合計	\$ 6,817,409	\$ 6,831,690	\$ 5,715,680

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國106年3月31日、105年12月31日及3月31日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為86,826仟元、58,443仟元及58,443仟元。

(二)截至民國106年3月31日、105年12月31日及3月31日止由銀行向預售客戶提供履約保證之金額分別為58,850仟元、91,250仟元及89,120仟元，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106年3月31日、105年12月31日及3月31日止，本公司業已開立金額均為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106年度第1季重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。

2. 為他人背書保證：無。

3. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比率	公允價值
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	-	備供出售金融資產-非流動	1,000	7,739	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：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	\$ 114,025	87.48%	依契約訂定	註2	註2	\$ (83,234)	84.68%	-

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 106 及 105 年度第 1 季無收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。