

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107及106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 107 及 106 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		1	
四、資產負債表		2~3	
五、綜合損益表		4	
六、權益變動表		5	
七、現金流量表		6~7	
八、財務報告附註			
(一)公司沿革		8	
(二)通過財務報告之日期及程序		8	
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用		8~10	
(四)重大會計政策之彙總說明		10~16	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		16	
(六)重要會計項目之說明		16~29	
(七)關係人交易		29~30	
(八)質抵押之資產		30	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		30~31	
(十)重大之災害損失		31	
(十一)重大之期後事項		31	
(十二)其他		31	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		31	
2. 轉投資事業相關資訊		31	
3. 大陸投資資訊		31	
(十四)部門資訊		32	

會計師核閱報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

前言

聯上實業股份有限公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之資產負債表、暨民國 107 年及 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，以及財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對財務報表作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達聯上實業股份有限公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之財務績效及現金流量之情事。

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

金管證審字第 1070305454 號函

會計師：

李子霖



會計師：

張倩綾



中華民國 107 年 5 月 11 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 107 年 3 月 31 日暨民國 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日
 (民國 107 年及 106 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	107 年 3 月 31 日 (經核閱)		106 年 12 月 31 日 (經查核)		106 年 3 月 31 日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 141,628	2	\$ 82,735	1	\$ 125,940	2
1150 應收票據淨額(附註六(二))	650	—	580	—	—	—
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	786	—	7,882	—	465	—
1200 其他應收款(附註六(二))	1,385	—	1,910	—	375	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	4	—	231	—	129	—
1220 本期所得稅資產	16	—	16	—	—	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	6,758,029	92	7,324,759	94	6,641,396	90
1410 預付款項(附註七)	71,317	1	87,885	1	97,228	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	121,444	2	31,257	1	8,804	—
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十四))	33,996	—	—	—	—	—
1479 其他流動資產-其他	5,139	—	17,573	—	11,363	—
11XX 流動資產總計	<u>7,134,394</u>	<u>97</u>	<u>7,554,828</u>	<u>97</u>	<u>6,885,700</u>	<u>93</u>
非流動資產						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註六(四))	7,687	—	—	—	—	—
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(五))	—	—	7,622	—	7,739	—
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	2,602	—	2,843	—	6,943	—
1760 投資性不動產(附註六(七)及八)	3,738	—	3,769	—	306,747	4
1920 存出保證金(附註七)	6,206	—	6,206	—	3,914	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	203,018	3	203,018	3	202,872	3
15XX 非流動資產總計	<u>223,251</u>	<u>3</u>	<u>223,458</u>	<u>3</u>	<u>528,215</u>	<u>7</u>
1XXX 資產總計	<u>\$ 7,357,645</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,778,286</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,413,915</u>	<u>100</u>

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	107年3月31日 (經核閱)		106年12月31日 (經查核)		106年3月31日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動負債						
2100 短期借款(附註六(八)及八)	\$ 2,422,824	33	\$ 2,876,678	37	\$ 2,405,840	32
2110 應付短期票券(附註六(九)及八)	199,951	3	569,775	7	579,795	8
2131 預收貨款(附註六(十四))	188,460	3	—	—	—	—
2150 應付票據(附註六(十一))	1,444	—	2,086	—	8,265	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	13,745	—	872	—	30,146	—
2170 應付帳款(附註六(十一))	3,587	—	3,677	—	6,790	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	38,466	1	4,614	—	53,088	1
2200 其他應付款(附註六(十一))	243,132	3	48,602	1	40,393	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	32,323	—	37,075	—	128,652	2
2230 本期所得稅負債	—	—	—	—	7,573	—
2310 預收款項	—	—	115,254	2	76,815	1
2399 其他流動負債-其他(附註七)	22,363	—	16,910	—	8,592	—
21XX 流動負債總計	<u>3,166,295</u>	<u>43</u>	<u>3,675,543</u>	<u>47</u>	<u>3,345,949</u>	<u>45</u>
非流動負債						
2530 應付公司債(附註六(十))	496,203	7	495,933	7	495,124	7
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十二))	1,092	—	1,112	—	1,117	—
2645 存入保證金	36	—	36	—	—	—
25XX 非流動負債總計	<u>497,331</u>	<u>7</u>	<u>497,081</u>	<u>7</u>	<u>496,241</u>	<u>7</u>
2XXX 負債總計	<u>3,663,626</u>	<u>50</u>	<u>4,172,624</u>	<u>54</u>	<u>3,842,190</u>	<u>52</u>
歸屬於本公司業主之權益						
3110 普通股股本(附註六(十三))	2,057,646	28	2,057,646	26	2,057,646	27
3200 資本公積(附註六(十三))	808,029	11	808,029	10	808,029	11
3300 保留盈餘(附註六(十三))						
3310 法定盈餘公積	211,494	3	211,494	3	208,560	3
3350 未分配盈餘	619,163	8	528,579	7	497,459	7
3400 其他權益(附註六(十三))	(2,313)	—	(86)	—	31	—
3XXX 權益總計	<u>3,694,019</u>	<u>50</u>	<u>3,605,662</u>	<u>46</u>	<u>3,571,725</u>	<u>48</u>
負債及股東權益總計	<u>\$ 7,357,645</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,778,286</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,413,915</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、張倩綾會計師民國107年5月11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 107 年及 106 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)

	107 年度第 1 季		106 年度第 1 季	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)及七)	\$1,120,200	100	\$ 207,970	100
5000 營業成本(附註六(十六)及七)	(979,084)	(87)	(146,896)	(71)
5900 營業毛利	141,116	13	61,074	29
營業費用(附註六(十二)(十六)及七)				
6100 推銷費用	(23,158)	(2)	(16,241)	(8)
6200 管理費用	(13,697)	(1)	(11,636)	(5)
6000 營業費用合計	(36,855)	(3)	(27,877)	(13)
6900 營業淨利	104,261	10	33,197	16
營業外收入及支出(附註六(十五))				
7010 其他收入	17	—	10	—
7020 其他利益及損失	30	—	167	—
7050 財務成本	(12,378)	(1)	(8,219)	(4)
7000 營業外收入及支出合計	(12,331)	(1)	(8,042)	(4)
7900 繼續營業單位稅前淨利	91,930	9	25,155	12
7950 所得稅費用(附註六(十七))	(6,469)	(1)	(217)	—
8200 本期淨利	85,461	8	24,938	12
其他綜合損益				
8310 不重分類至損益之項目：				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	65	—	—	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	65	—	—	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 85,526	8	\$ 24,938	12

普通股每股盈餘(附註六(十八))

來自繼續營業單位

9750 基本每股盈餘	\$ 0.42	\$ 0.12
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.41	\$ 0.12

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、張倩綾會計師民國 107 年 5 月 11 日核閱報告

董事長：



經理人：



會計主管：





聯益實業股份有限公司

權益變動表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

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	透過其他綜合損益按	備供出售金融資產	
						公允價值衡量之金融	未實現損益	
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 年度第 1 季綜合損益總額	-	-	-	-	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
A1 民國 107 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 211,494	\$ -	\$ 528,579	\$ -	\$ (86)	\$ 3,605,662
A3 追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	5,123	(2,378)	86	2,831
A5 民國 107 年 1 月 1 日重編後餘額	2,057,646	808,029	211,494	-	533,702	(2,378)	-	3,608,493
D1 民國 107 年度第 1 季淨利	-	-	-	-	85,461	-	-	85,461
D3 民國 107 年度第 1 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	65	-	65
D5 民國 107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	85,461	65	-	85,526
Z1 民國 107 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 211,494	\$ -	\$ 619,163	\$ (2,313)	\$ -	\$ 3,694,019

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、張倩綾會計師民國 107 年 5 月 11 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 107 年及 106 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

	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 91,930	\$ 25,155
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	272	291
A20400 透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨(利益)	(30)	-
A20900 財務成本	12,378	8,219
A21200 利息收入	(11)	(8)
A23100 處分投資(利益)	-	(167)
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	(70)	-
A31150 應收帳款	7,096	(465)
A31180 其他應收款	525	9
A31190 其他應收款-關係人	227	550
A31200 存貨	753,040	10,025
A31230 預付款項	19,399	2,698
A31240 其他流動資產	12,434	(1,986)
A31270 取得合約之增額成本	(33,996)	-
A32130 應付票據	(642)	1,477
A32140 應付票據-關係人	12,873	(14,098)
A32150 應付帳款	(90)	5,440
A32160 應付帳款-關係人	33,852	28,027
A32180 其他應付款	7,168	407
A32190 其他應付款-關係人	(4,752)	9,034
A32210 預收款項	73,206	(16,676)
A32230 其他流動負債	5,453	2,689
A32240 淨確定福利負債	(20)	(19)
A33000 營運產生之現金流入	990,242	60,602

(續次頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	11	8
A33300	支付之利息	(10,880)	(7,893)
A33500	支付之所得稅	(6,469)	(217)
AAAA	營業活動淨現金流入	<u>972,904</u>	<u>52,500</u>
BBBB	投資活動之現金流量		
B00100	取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(100,000)	-
B00200	處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	100,030	-
B00300	取得備供出售金融資產	-	(1,400)
B00400	處分備供出售金融資產	-	1,567
B03700	存出保證金(增加)	-	(20,018)
B03800	存出保證金減少	-	20,023
B06500	其他金融資產(增加)	(90,187)	(5,720)
BBBB	投資活動淨現金流(出)	<u>(90,157)</u>	<u>(5,548)</u>
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	662,070
C00200	短期借款(減少)	(453,854)	(1,177,780)
C00500	應付短期票券增加	1,570,000	1,920,000
C00600	應付短期票券(減少)	(1,940,000)	(1,420,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)	<u>(823,854)</u>	<u>(15,710)</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加	58,893	31,242
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>82,735</u>	<u>94,698</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 141,628</u>	<u>\$ 125,940</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、張倩綾會計師民國 107 年 5 月 11 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 107 及 106 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 107 年 5 月 11 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 107 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>於國際財務報導準則第 4 號『保險合約』下國際財務報導準則第 9 號『金融工具』之適用</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 9 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「 <u>強制生效日及過渡揭露</u> 」	民國 107 年 1 月 1 日
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

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效說明如下：

1. IFRS 9「金融工具」

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

本公司於民國 107 年 1 月 1 日追溯適用金融資產之分類、衡量與減損及避險成本之處理，並推延適用一般避險會計之其他處理。民國 106 年 12 月 31 日(含)以前已除列之項目不予適用 IFRS 9。

金融資產之分類、衡量與減損

本公司依據民國 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於民國 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡量種類		帳面金額		說明	
	IAS39	IFRS9	IAS39	IFRS9		
股票投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$7,622	\$7,622	(1)	
	107年1月1日 帳面金額 (IAS39)	重分類	107年1月1日 帳面金額 (IFRS9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	說明
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-權益工具	\$ -	\$ 7,622	\$ 7,622	\$ 2,292	\$ (2,292)	(1)
自備供出售金融資產 (IAS39)重分類	\$ 7,622	\$ (7,622)	\$ -	\$ -	\$ -	(1)

(1)原依 IAS 39 以公允價值衡量之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量並應按公允價值再衡量，原已認列之減損損失調整保留盈餘增加。

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。相關會計政策請參閱附註四。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產(負債)。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少。

因取得合約而發生增額成本，於預期可因回收之範圍內資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS15 前，相關支出立即認列為費用。

本公司選擇僅對民國 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

資產、負債及權益項目之本期影響

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
取得合約之增額成本-流動	\$ -	\$ 13,646	\$ 13,646
預付佣金(帳列預付款項)	10,815	(10,815)	-
資產影響	\$ 10,815	\$ 2,831	\$ 13,646
合約負債-預收貨款	\$ -	115,254	\$ 115,254
預收款項	115,254	(115,254)	-
負債影響	\$ 115,254	\$ -	\$ 115,254
保留盈餘	\$ -	\$ 2,831	\$ 2,831
權益影響	\$ -	\$ 2,831	\$ 2,831

(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 9 號之修正「具有負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日

新發布／修正／修訂準則及解釋

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
國際會計準則第 19 號之修正「計畫之修正，縮減或清償」	民國 108 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 28 號之修正「對關聯企業及合資之長期權 益」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」	民國 108 年 1 月 1 日
2015-2017 週期之年度改善	民國 108 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 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

本財務報表係依據證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。

(二)編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，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階層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

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

民國 107 年

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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

金融資產於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量，若該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致。

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。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

民國 106 年

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. 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。

B. 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

民國 107 年

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產(含應收帳款)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

民國 106 年

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

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(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。

(九) 收入認列

民國 107 年

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

1. 商品之銷售

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

民國 106 年

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的為止。

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。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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 214	\$ 240
銀行支票及活期存款	141,388	82,521	125,700
	<u>\$ 141,628</u>	<u>\$ 82,735</u>	<u>\$ 125,940</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
銀行存款	0.08%	0.08%	0.08%

(二) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收票據	\$ 650	\$ 580	\$ -
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 650</u>	<u>\$ 580</u>	<u>\$ -</u>

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收帳款	\$ 786	\$ 7,882	\$ 465
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 786</u>	<u>\$ 7,882</u>	<u>\$ 465</u>

其他應收款			
其他	\$ 1,385	\$ 1,910	\$ 375

(三) 存貨

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
待售房地	\$ 1,879,072	\$ 2,048,586	\$ 1,783,918
營建用地	2,373,806	2,832,321	2,112,800
在建房地	2,482,036	2,419,562	2,723,313
預付容積款	23,115	24,290	21,365
	<u>\$ 6,758,029</u>	<u>\$ 7,324,759</u>	<u>\$ 6,641,396</u>

1. 民國 107 及 106 年度第 1 季與存貨相關之銷貨成本分別為 979,053 仟元及 146,896 仟元。
2. 民國 107 及 106 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。

(四) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

項目	107年3月31日	106年12月31日(註)	106年3月31日(註)
國內未上市櫃股票			
成大創業投資(股)公司	\$ 10,000	\$ -	\$ -
評價調整	(2,313)	-	-
	<u>\$ 7,687</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

註：本公司自民國 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

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。

(五) 備供出售金融資產-非流動

項目	107年3月31日(註)	106年12月31日	106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
評價調整	-	(86)	31
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,622</u>	<u>\$ 7,739</u>

註：本公司自民國 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
土地	\$ 434	\$ 434	\$ 1,976
房屋及建築	493	495	2,294
運輸設備	-	-	39
辦公設備	171	189	243
租賃改良	1,399	1,600	2,203
其他設備	105	125	188
	<u>\$ 2,602</u>	<u>\$ 2,843</u>	<u>\$ 6,943</u>

	107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	\$ 434	\$ 525	\$ -	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 6,955
增添	-	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 525</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 837</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 6,955</u>
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ 30	\$ -	\$ 648	\$ 3,057	\$ 377	\$ 4,112
折舊費用	-	2	-	18	201	20	241
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 666</u>	<u>\$ 3,258</u>	<u>\$ 397</u>	<u>\$ 4,353</u>
期末淨額	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 493</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 171</u>	<u>\$ 1,399</u>	<u>\$ 105</u>	<u>\$ 2,602</u>

	106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	\$ 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>
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98</u>	<u>\$ 4,677</u>	<u>\$ 594</u>	<u>\$ 2,454</u>	<u>\$ 314</u>	<u>\$ 8,137</u>
期末淨額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,294</u>	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 243</u>	<u>\$ 2,203</u>	<u>\$ 188</u>	<u>\$ 6,943</u>

1. 於民國 107 及 106 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。

(七) 投資性不動產

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
已完工投資性不動產	\$ 3,738	\$ 3,769	\$ 306,747

	107年3月31日		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
期初餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
增添	-	-	-
期末餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ 161	\$ 161
折舊費用	-	31	31
期末餘額	\$ -	\$ 192	\$ 192
期末淨額	\$ 1,542	\$ 2,196	\$ 3,738

	106年3月31日		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
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：

	107年度第1季	106年度第1季
投資性不動產之租金收入	\$ 51	\$ 391
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	31	-

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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
抵押借款	\$ 2,422,824	\$ 2,876,678	\$ 2,405,840

1. 短期借款之利率於民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，分別為 1.797%-2.5603%、1.797%-2.5603%及 2.37%-2.62%。

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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應付商業本票	\$ 200,000	\$ 570,000	\$ 580,000
減：應付短期票券折價	(49)	(225)	(205)
	\$ 199,951	\$ 569,775	\$ 579,795

1. 應付商業本票之利率於民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，分別為 0.75%、0.75%~1.512%及 0.662%~1.54%。

2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(十) 應付公司債

1. 國內有擔保普通公司債

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(3,797)	(4,067)	(4,876)
	\$ 496,203	\$ 495,933	\$ 495,124

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 107 及 106 年度第 1 季認列普通公司債攤提利息費用計 270 仟元及 269 仟元。

(十一) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 1,091	\$ 1,488	\$ 8,115
其他應付票據	353	598	150
	\$ 1,444	\$ 2,086	\$ 8,265
應付帳款-因營業而發生	\$ 3,587	\$ 3,677	\$ 6,790

其他應付款

應付薪資及年終獎金	\$ 1,748	\$ 4,377	\$ 1,628
應付董監事及員工酬勞	6,583	3,808	2,291
應付佣金	16,455	7,556	2,744
應付利息	3,897	2,845	4,135
應付土地款	200,710	14,400	14,400
應付工程保留款	923	629	494
應付佣金保留款	3,576	2,435	3,566
其他	9,240	12,552	11,135
	\$ 243,132	\$ 48,602	\$ 40,393

(十二) 退職後福利計畫

1. 本公司於民國 107 及 106 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 194 仟元及 185 仟元。

2. 確定福利計畫相關退休金費用係以民國 106 年及 105 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 107 及 106 年度第 1 季於綜合損益表認列之金額分別為 3 仟元及 4 仟元。

(十三)權益

1. 股本

項目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	205,765	205,765	205,765
已發行股本	\$ 2,057,646	\$ 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。

2. 資本公積

項目	107年3月31日	106年12月31日	106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
庫藏股票交易	2,370	2,370	2,370
其他	52,465	52,465	52,465
	\$ 808,029	\$ 808,029	\$ 808,029

(1)民國 107 及 106 年度第 1 季各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本溢價	轉換公司債轉換溢價	庫藏股票交易	其他	合計
民國107年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029
民國107年3月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029

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	107年度第1季	106年度第1季
期初餘額	\$ 528,579	\$ 472,521
追溯適用及追溯重編之影響數	5,123	-
歸屬於本公司業主之淨利	85,461	24,938
期末餘額	\$ 619,163	\$ 497,459

(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 107 年 3 月 23 日舉行董事會及民國 106 年 6 月 16 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過民國 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
法定盈餘公積	\$ 8,545	\$ 2,934		
特別盈餘公積	86	-		
現金股利	23,029	26,404	\$0.1119217	\$0.128323
股票股利	53,736	-	0.2611507	-

(4)有關民國 106 年度之盈餘分配案尚待預計於民國 107 年 6 月 27 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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季(註)
期初餘額(IAS39)	\$ -	\$ -
追溯適用 IFRS9 之影響數	(2,378)	-
期初餘額(IFRS9)	(2,378)	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	65	-
本期其他綜合損益	65	-
期末餘額	\$ (2,313)	\$ -

註：本公司自民國 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

備供出售金融資產未實現損益

項目	107 年度第 1 季(註)	106 年度第 1 季
期初餘額(IAS39)	\$ (86)	\$ 31
追溯適用 IFRS9 之影響數	86	-
期初餘額(IAS39)	-	31
備供出售金融資產未實現損益	-	-
期末餘額	\$ -	\$ 31

註：本公司自民國 107 年 1 月 1 日起採用國際財務報導準則第 9 號規定，依照國際財務報導準則第 9 號之過渡規定選擇不重編比較期間。

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，當備供出售後續處分或減損時，則就其所累計於其他綜合損益之利益或損失予以重分類至損益之金額。

(十四)營業收入

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
出售房地收入	\$ 1,119,862	\$ 206,957
租賃收入	338	1,013
	<u>\$ 1,120,200</u>	<u>\$ 207,970</u>

1. 合約餘額

項目	107 年 3 月 31 日
取得合約增額成本	
預付佣金	\$ 33,996
合約負債-預收貨款	
預收房地款	\$ 188,460

2. 客戶合約收入之細分

項目	107 年度第 1 季
台灣(本公司所在地)	<u>\$ 1,120,200</u>

(十五)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
利息收入		
銀行存款	\$ 8	\$ 5
分期票據利息	2	2
押金設算息	1	1
其他收入	6	2
	<u>\$ 17</u>	<u>\$ 10</u>

2. 其他利益及損失

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
處分投資利益	\$ -	\$ 167
透過損益按公允價值衡量之金融資產 利益	30	-
	<u>\$ 30</u>	<u>\$ 167</u>

3. 財務成本

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
普通公司債利息	\$ 1,441	\$ 1,441
發行商業本票利息	1,039	966
銀行借款利息	14,000	16,122
減：列入符合要件資產成本之金額	(4,102)	(10,310)
	<u>\$ 12,378</u>	<u>\$ 8,219</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
利息資本化金額	\$ 4,102	\$ 10,310
利息資本化利率	2.3%~2.5603%	2.37%~2.62%

4. 折舊

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
不動產、廠房及設備	\$ 241	\$ 291
投資性不動產	31	-
	<u>\$ 272</u>	<u>\$ 291</u>

折舊費用依功能別彙總

其他營業成本

營業費用

\$	31	\$	-
	241		291
\$	272	\$	291

(十六)員工福利費用

	107 年度第 1 季			106 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	\$ -	\$ 8,511	\$ 8,511	\$ -	\$ 5,212	\$ 5,212
薪資費用	-	7,115	7,115	-	4,352	4,352
勞健保費用	-	455	455	-	385	385
退休金費用	-	197	197	-	189	189
其他員工福利	-	744	744	-	286	286

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 107 及 106 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 107 年度第 1 季估列員工酬勞 947 仟元及董監事酬勞 947 仟元，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。
3. 本公司於民國 107 年 3 月 23 日及民國 106 年 3 月 17 日舉行董事會，分別決議通過民國 106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞如下：

	106 年度		105 年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ 2,785	\$ -	\$ 1,518	\$ -
董監事酬勞	1,904	-	519	-

4. 董事會決議配發之員工酬勞及董監事酬勞與民國 106 及 105 年度財務報告認列之金額之差異如下：

	106 年度			105 年度		
	實際分配情形	財務報表認列之金額	差異數	實際分配情形	財務報表認列之金額	差異數
員工酬勞	\$ 2,785	\$ 1,904	\$ 881	\$ 1,518	\$ 1,518	\$ -
董監事酬勞	1,904	1,904	-	519	519	-
	\$ 4,689	\$ 3,808	\$ 881	\$ 2,037	\$ 2,037	\$ -

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。

5. 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。

(十七)所得稅

我國於民國 107 年 1 月宣布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，自民國 107 年度施行。此外，民國 107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

1. 認列於損益之所得稅

項目	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 6,469	\$ 217
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 6,469	\$ 217

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 105 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十八) 每股盈餘

單位：每股元

	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
基本每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 0.42	\$ 0.12
來自停業單位	-	-
基本每股盈餘合計	\$ 0.42	\$ 0.12
稀釋每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 0.41	\$ 0.12
來自停業單位	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 0.41	\$ 0.12

1. 本期淨利

	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 85,461	\$ 24,938
具稀釋作用潛在普通股之影響：無	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 85,461	\$ 24,938

2. 股數(單位：仟股)

	107 年度第 1 季	106 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	354	175
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	206,119	205,940

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。

(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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
1 年內	\$ 3,507	\$ 3,604	\$ 5,097
超過 1 年但不超過 5 年	2,081	2,893	5,628
	\$ 5,588	\$ 6,497	\$ 10,725

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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
1 年內	\$ 18	\$ 72	\$ -

(二十) 資本管理

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

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

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

(二十一) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
現金及約當現金	\$ 141,628	\$ 82,735	\$ 125,940
應收票據淨額	650	580	-
應收帳款淨額	786	7,882	465
其他應收款	1,385	1,910	375
其他應收款-關係人	4	231	129
其他金融資產-流動	121,444	31,257	8,804
存出保證金	6,206	6,206	3,914
其他金融資產-非流動	203,018	203,018	202,872
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,687	-	-
備供出售金融資產-非流動	-	7,622	7,739
<u>金融負債</u>			
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
短期借款	\$ 2,422,824	\$ 2,876,678	\$ 2,405,840
應付短期票券	199,951	569,775	579,795
應付票據	1,444	2,086	8,265
應付票據-關係人	13,745	872	30,146
應付帳款	3,587	3,677	6,790
應付帳款-關係人	38,466	4,614	53,088
其他應付款	243,132	48,602	40,393
其他應付款項-關係人	32,323	37,075	128,652
應付公司債	496,203	495,933	495,124

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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 2,622,775	\$ 3,446,453	\$ 2,985,635

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 107 及 106 年度第 1 季之淨利將分別減少 7,057 仟元及 7,668 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期減少，主因為變動利率債務工具減少所致。

(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 107 年 3 月 31 日、106 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 2,785,500 仟元、2,464,960 仟元及 768,310 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。

107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
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 27,255	\$ 31,810	\$ 219,419	\$ 54,213	\$ -
固定利率工具	-	-	-	496,203	-
浮動利率工具	199,951	-	630,014	1,292,310	500,500
	<u>\$ 277,206</u>	<u>\$ 31,810</u>	<u>\$ 849,433</u>	<u>\$1,842,726</u>	<u>\$ 500,500</u>

106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	\$ 7,841	\$ 23,518	\$ 27,142	\$ 38,425	\$ -
固定利率工具	-	-	-	495,933	-
浮動利率工具	569,775	446,000	637,868	1,292,310	500,500
	<u>\$ 577,616</u>	<u>\$ 469,518</u>	<u>\$ 665,010</u>	<u>\$1,826,668</u>	<u>\$ 500,500</u>

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
<u>非衍生金融負債</u>					
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>

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

107年3月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,687	\$ 7,687

106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	\$ -	\$ -	\$ 7,622	\$ 7,622

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

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

金融資產	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	備供出售金融資產-非流動
期初餘額	\$ 7,622	\$ 7,739
認列於其他綜合損益	65	-
期末餘額	\$ 7,687	\$ 7,739

C. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(A) 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	本公司董事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
聯上開發股份有限公司	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-銷貨

	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
聯上開發	\$ 2,514	\$ -

2. 營業交易-進貨

	107 年度第 1 季	106 年度第 1 季
美力營造	\$ 57,661	\$ 114,025

3. 應收付款項

(1) 其他應收款-關係人

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
美力營造	\$ 4	\$ 2	\$ 129
蘇永義	-	229	-
	\$ 4	\$ 231	\$ 129

(2) 應付票據-關係人

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
美力營造	\$ 13,745	\$ 872	\$ 30,146

(3) 應付帳款-關係人

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
美力營造	\$ 38,466	\$ 4,614	\$ 53,088

(4) 其他應付款項-關係人

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
美力營造	\$ 32,023	\$ 36,996	\$ 128,352
聯上投資	300	30	300
張文明	-	49	-
	\$ 32,323	\$ 37,075	\$ 128,652

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付租金及應付勞務費。

4. 其他交易

(1) 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>107年度第1季</u>			
營業租賃	聯上投資 107.1.1~107.3.31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 86
<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

(2) 其他

	107年3月31日	106年12月31日	106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	
代收土地款-蘇永義	13,527	-	-	
代收款-張文明	-	5	97	
	<u>107年度第1季</u>		<u>106年度第1季</u>	
工程費用-張文明	\$ -	\$ -	\$ 632	

5. 對主要管理階層之獎酬

	107年度第1季	106年度第1季
短期員工福利	\$ 3,140	\$ 1,433
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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
存貨-待售房地	\$ 1,545,303	\$ 1,904,118	\$ 1,616,168
存貨-營建用地	1,495,047	2,832,321	2,112,800
存貨-在建房地	2,283,054	2,225,394	2,570,018
其他金融資產-流動	121,444	31,257	8,804
投資性不動產	-	-	306,747
其他金融資產-非流動	203,018	203,018	202,872
合計	\$ 5,647,866	\$ 7,196,108	\$ 6,817,409

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國107年3月31日、106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53,098仟元、53,098仟元及86,826仟元。

(二)截至民國107年3月31日、106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226,692仟元、0仟元及58,850仟元，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 107 年 3 月 31 日、106 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。

(四)本公司為購買左西段之土地，依合約約定購地尾款應開立存出保證票據，截至民國 107 年 3 月 31 日止，本公司業已開立金額為 171,423 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 107 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	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,000	7,687	4.17%	7,687

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	高雄市左營區左西段	107.03.21	\$342,917	已支付 \$156,607	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價 (鑑價報告 \$389,015)	營建用地	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：無。

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 107 及 106 年度第 1 季收入佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶明細如下：

客戶	107年度第1季		106年度第1季	
	金額	所佔比例	金額	所佔比例
甲公司	\$ 877,581	78.34%	\$ -	-