

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107及106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 107 及 106 年度

財務報告目錄

項	目	頁	次
一、	封面		
二、	目錄		
三、	會計師查核報告	1~4	
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	19~20	
	(六)重要會計項目之說明	20~35	
	(七)關係人交易	35~37	
	(八)質押之資產	37	
	(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	37	
	(十)重大之災害損失	37	
	(十一)重大之期後事項	37	
	(十二)其他	37	
	(十三)附註揭露事項		
	1. 重大交易事項相關資訊	37~38	
	2. 轉投資事業相關資訊	38	
	3. 大陸投資資訊	38	
	(十四)部門資訊	39	
九、	重要會計項目明細表	40~51	



RSM Taiwan

廣信益群聯合會計師事務所

No.63, Dingxiang St., Sanmin Dist., Kaohsiung City 807, Taiwan

高雄市 807 三民區商祥街 63 號

T+ 886 (7) 3590669

F+ 886 (7) 3590622

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 107 年及 106 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 107 年及 106 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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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 107 年及 106 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 107 年及 106 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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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 107 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 107 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表附註四(十)收入認列，明細請詳財務報表附註六(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表查核重要評估事項之一。

本會計師因應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。
- 本會計師亦測試接近年底之交易，選取收入樣本執行細項證實測試及截止測試，以確認收入被適當記錄於正確之會計期間。

存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報表附註四(四)營建存貨，假設及估計不確定性請詳財務報表附註五(三)存貨之減損，明細請詳財務報表附註六(三)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，將造成財務報表不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行聯上公司財務報表查核重要評估事項之一。

本會計師因應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。

其他事項-提及其他會計師之查核

上開財務報表之被投資公司中，被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開財務報表所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 107 年 12 月 31 日對該等被投資公司採用權益法之投資為 199,717 仟元，占資產總額之 2.37%，民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額為(15,220)仟元，占稅前淨利之(9.88)%。

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（含審計委員會）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 107 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。

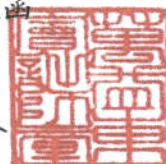
廣信益群聯合會計師事務所

主管機關核准文號：

金管證審字第 1050028831 號函

金管證審字第 1070305454 號函

會計師：萬益東



會計師：張倩綾



中華民國 108 年 3 月 22 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 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動資產				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 113,457	1	\$ 82,735	1
1150 應收票據淨額(附註六(二))	—	—	580	—
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	1,058	—	7,882	—
1200 其他應收款(附註六(二))	152	—	1,910	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	101	—	231	—
1220 本期所得稅資產(附註六(十八))	45	—	16	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	7,567,263	90	7,324,759	94
1410 預付款項(附註七)	62,595	1	87,885	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	172,265	2	31,257	1
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十五))	85,365	1	—	—
1479 其他流動資產-其他	10,030	—	17,573	—
11XX 流動資產總計	8,012,331	95	7,554,828	97
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))	4,181	—	—	—
1523 備供出售金融資產-非流動(附註六(五))	—	—	7,622	—
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	199,717	2	—	—
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	5,563	—	2,843	—
1760 投資性不動產淨額(附註六(八))	—	—	3,769	—
1920 存出保證金(附註七)	6,254	—	6,206	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	203,164	3	203,018	3
15XX 非流動資產總計	418,879	5	223,458	3
1XXX 資產總計	\$ 8,431,210	100	\$ 7,778,286	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	107年12月31日		106年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六(九)及八)	\$ 3,207,918	38	\$ 2,876,678	37
2110 應付短期票券(附註六(十)及八)	499,910	6	569,775	7
2131 預收貨款(附註六(十五))	314,623	3	—	—
2150 應付票據(附註六(十二))	16,031	—	2,086	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	15,858	—	872	—
2170 應付帳款(附註六(十二)(十七))	3,260	—	3,677	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	48,862	1	4,614	—
2200 其他應付款(附註六(十二))	44,180	1	48,602	—
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	44,161	1	37,075	1
2310 預收款項	—	—	115,254	2
2399 其他流動負債-其他(附註七)	7,416	—	16,910	—
21XX 流動負債總計	4,202,219	50	3,675,543	47
非流動負債				
2530 應付公司債(附註六(十一)及八)	496,924	6	495,933	7
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	1,297	—	1,112	—
2645 存入保證金	—	—	36	—
25XX 非流動負債總計	498,221	6	497,081	7
2XXX 負債總計	4,700,440	56	4,172,624	54
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六(十四))	2,111,382	25	2,057,646	26
3200 資本公積(附註六(十四))	808,138	10	808,029	10
3300 保留盈餘(附註六(十四))				
3310 法定盈餘公積	220,038	2	211,494	3
3320 特別盈餘公積	86	—	—	—
3350 未分配盈餘	593,445	7	528,579	7
3400 其他權益(附註六(十四))	(2,319)	—	(86)	—
3XXX 權益總計	3,730,770	44	3,605,662	46
負債及股東權益總計	\$ 8,431,210	100	\$ 7,778,286	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
萬益東、張倩綾會計師民國108年3月22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 107 年及 106 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)

	107 年度		106 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)(二十)及七)	\$ 1,961,520	100	\$ 880,077	100
5000 營業成本(附註六(十六)(十七)及七)	(1,606,629)	(82)	(635,745)	(72)
5900 營業毛利	354,891	18	244,332	28
營業費用(附註六(十六)(十七)(二十)及七)				
6100 推銷費用	(72,894)	(4)	(60,105)	(7)
6200 管理及總務費用	(64,838)	(3)	(59,070)	(7)
6000 營業費用合計	(137,732)	(7)	(119,175)	(14)
6900 營業淨利	217,159	11	125,157	14
營業外收入及支出(附註六(十六)及七)				
7010 其他收入	3,368	—	3,677	1
7020 其他利益及損失	30	—	669	—
7050 財務成本	(51,365)	(3)	(42,212)	(5)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益	(15,220)	—	—	—
7000 營業外收入及支出合計	(63,187)	(3)	(37,866)	(4)
7900 稅前淨利	153,972	8	87,291	10
7950 所得稅費用(附註六(十八))	(8,564)	(1)	(1,843)	—
8200 本期淨利	145,408	7	85,448	10
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	(270)	—	(52)	—
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	59	—	—	—
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評價損益	—	—	(117)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	(211)	—	(169)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 145,197	7	\$ 85,279	10

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	\$ 0.69	\$ 0.40
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.69	\$ 0.40

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
萬益東、張倩綾會計師民國 108 年 3 月 22 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
 權益變動表
 民國 107 年及 106 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	透過其他綜合損益按公	備供出售金融資	
						允價值衡量之金融資產	產未實現損益	
						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
民國 105 年度盈餘分配								
B1 提列法定盈餘公積	-	-	2,934	-	(2,934)	-	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(26,404)	-	-	(26,404)
D1 民國 106 年度淨利	-	-	-	-	85,448	-	-	85,448
D3 民國 106 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(52)	-	(117)	(169)
D5 民國 106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	85,396	-	(117)	85,279
Z1 民國 106 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 211,494	\$ -	\$ 528,579	\$ -	\$ (86)	\$ 3,605,662
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
民國 106 年度盈餘分配								
B1 提列法定盈餘公積	-	-	8,544	-	(8,544)	-	-	-
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	86	(86)	-	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(23,029)	-	-	(23,029)
B9 發放股東紅利-股票	53,736	-	-	-	(53,736)	-	-	-
D1 民國 107 年度淨利	-	-	-	-	145,408	-	-	145,408
D3 民國 107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(270)	59	-	(211)
D5 民國 107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	145,138	59	-	145,197
T1 股東逾時效未領取股利	-	109	-	-	-	-	-	109
Z1 民國 107 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 220,038	\$ 86	\$ 593,445	\$ (2,319)	\$ -	\$ 3,730,770

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
萬益東、張倩綾會計師民國 108 年 3 月 22 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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	107 年度	106 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 153,972	\$ 87,291
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	1,049	1,108
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	51,365	42,212
A21200 利息收入	(457)	(328)
A22300 採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	15,220	-
A22500 處分不動產、廠房及設備(利益)	-	(156)
A23100 處分投資(利益)	-	(514)
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	580	(580)
A31150 應收帳款	6,824	(7,882)
A31180 其他應收款	1,758	(1,526)
A31190 其他應收款-關係人	130	448
A31200 存貨	(256,904)	(366,591)
A31230 預付款項	28,121	12,041
A31240 其他流動資產	7,543	(8,196)
A31270 取得合約之增額成本	(85,365)	-
A32130 應付票據	13,945	(4,702)
A32140 應付票據-關係人	14,986	(43,372)
A32150 應付帳款	(417)	2,327
A32160 應付帳款-關係人	44,248	(20,447)
A32180 其他應付款	8,683	9,906
A32190 其他應付款-關係人	7,086	(82,543)
A32210 預收款項	199,369	21,763
A32230 其他流動負債	(9,494)	11,007
A32240 淨確定福利負債	(85)	(76)
A33000 營運產生之現金流入(出)	202,127	(348,810)

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取之利息	457	328
A33300	支付之利息	(48,944)	(42,387)
A33500	支付之所得稅	(8,593)	(9,432)
AAAA	營業活動淨現金流入(出)	145,047	(400,301)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00030	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產減資退回股款	3,500	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量 之金融資產	(100,000)	-
B00200	處分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	-	(1,907)
B00400	處分備供出售金融資產	-	2,421
B01800	取得採用權益法之投資	(214,937)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	191
B03700	存出保證金(增加)	(114,942)	(76,386)
B03800	存出保證金減少	114,894	74,099
B05400	取得投資性不動產	-	(521)
B06500	其他金融資產(增加)	(141,154)	(28,319)
BBBB	投資活動淨現金流(出)	(352,609)	(30,422)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	918,300	1,575,070
C00200	短期借款(減少)	(587,060)	(1,619,942)
C00500	應付短期票券增加	5,340,000	9,410,000
C00600	應付短期票券(減少)	(5,410,000)	(8,920,000)
C03000	存入保證金增加	-	36
C03100	存入保證金(減少)	(36)	-
C04500	發放現金股利	(23,029)	(26,404)
C09900	股東逾時效未領取股利	109	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	238,284	418,760
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)	30,722	(11,963)
E00100	期初現金及約當現金餘額	82,735	94,698
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 113,457	\$ 82,735

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

萬益東、張倩綾會計師民國 108 年 3 月 22 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 107 及 106 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 108 年 3 月 22 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
預付用金(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

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
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 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。

民國 108 年 1 月 1 日本公司將屬承租人之租賃合約按 IFRS 16 處理，惟採用不重編前期財務報表(簡稱「修正式追溯」)，分別調增使用權資產及租賃負債 2,917 元及 2,917 元，並分別調減其他應付款及預付款項 2,131 元及 2,131 元。

(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：

國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議-重大性之定義」 民國 109 年 1 月 1 日

國際財務報導準則第 3 號之修正「業務之定義」 民國 109 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 17 號「保險合約」 民國 110 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並無重大影響。

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。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(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

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部分結轉為營業成本。待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(五) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。針對關聯企業權益之變動，本公司可享有關聯企業權益及合資之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於本公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益)時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額(含商譽)視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。本公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，本公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於財務報告。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三)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。

(十四)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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。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、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項目	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 830	\$ 214
銀行支票及活期存款	112,627	82,521
	<u>\$ 113,457</u>	<u>\$ 82,735</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：

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

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ -	\$ 580
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 580</u>
應收帳款	\$ 1,058	\$ 7,882
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 1,058</u>	<u>\$ 7,882</u>

其他應收款
其他

\$ 152	\$ 1,910
--------	----------

(三)存貨

項目	107年12月31日	106年12月31日
待售房地	\$ 1,270,942	\$ 2,048,586
營建用地	3,435,656	2,832,321
在建房地	2,747,803	2,419,562
預付房地款	36,330	-
預付容積款	76,532	24,290
	<u>\$ 7,567,263</u>	<u>\$ 7,324,759</u>

1. 民國 107 及 106 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,606,588 仟元及 635,663 仟元。
2. 民國 107 及 106 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12月31日	106年12月31日
國內未上市櫃股票		
成大創業投資(股)公司	\$ 6,500	\$ -
評價調整	(2,319)	-
	<u>\$ 4,181</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12月31日	106年12月31日
國內未上市櫃股票		
成大創業投資(股)公司	\$ -	\$ 7,708
評價調整	-	(86)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,622</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) 採用權益法之投資

項目	107年12月31日	106年12月31日
投資關聯企業		
個別具重大性之關聯企業		
都會生活開發(股)公司	\$ 199,717	\$ -
1. 個別具重大性之關聯企業彙總資訊		

所持股權及表決權比例

公司名稱	107年12月31日	106年12月31日
都會生活開發(股)公司	26.43%	-%

項目	107年度	106年度
公司享有之份額		
本期淨利	\$ (15,220)	\$ -
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (15,220)</u>	<u>\$ -</u>

2. 本公司對關聯企業-都會生活開發(股)公司採權益法衡量，以下彙總性財務資訊係以關聯企業財務報告為基礎編製，並已反映採權益法時所作之調整：

項目	107年12月31日
流動資產	\$ 88,664
非流動資產	2,308,023
流動負債	(563,232)
非流動負債	(1,144,884)
權益	<u>\$ 688,571</u>
本公司持股比例	26.43%
本公司享有之權益	\$ 181,990
商譽	17,727
投資帳面金額	<u>\$ 199,717</u>

項目	107年度
營業收入	\$ 956,413
繼續營業單位本期淨利	\$ (139,620)
停業單位利益	-
本期淨利	(139,620)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<u>\$ (139,620)</u>
保留盈餘調整數	\$ -
自都會公司收取之股利	\$ -

1. 於民國 107 及 106 年度由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

(八) 投資性不動產淨額

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

	107年12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	-	-	-
內部移轉	(1,542)	(2,388)	(3,930)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ 161	\$ 161
折舊費用	-	41	41
內部移轉	-	(202)	(202)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
期末淨額	\$ -	\$ -	\$ -
	106年12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	-	521	521
內部移轉	(305,205)	1,867	(303,338)
期末餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	-	82	82
內部移轉	-	79	79
期末餘額	\$ -	\$ 161	\$ 161
期末淨額	\$ 1,542	\$ 2,227	\$ 3,769

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107年度	106年度
投資性不動產之租金收入	\$ 68	\$ 1,522
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	41	82

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	107年12月31日	106年12月31日
銀行抵押借款	\$ 3,207,918	\$ 2,876,678

1. 短期借款之利率於民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，分別為 1.797%~2.495%及 1.797%~2.5603%。
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	107年12月31日	106年12月31日
應付商業本票	\$ 500,000	\$ 570,000
減：應付短期票券折價	(90)	(225)
	\$ 499,910	\$ 569,775

1. 應付商業本票之利率於民國 107 年及 106 年 12 月 31 日，分別為 0.75%~0.90%及 0.750%~1.512%。
2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(十一)應付公司債

1. 國內有擔保普通公司債

項目	107年12月31日	106年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(3,076)	(4,067)
	\$ 496,924	\$ 495,933

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 年度認列普通公司債攤提利息費用計 991 仟元及 1,078 仟元。

(十二)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	107年12月31日	106年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 2,905	\$ 1,488
其他應付票據	13,126	598
	\$ 16,031	\$ 2,086
應付帳款-因營業而發生	\$ 3,260	\$ 3,677
其他應付款		
應付薪資及年終獎金	\$ 5,682	\$ 4,377
應付董事及員工酬勞	5,235	3,808
應付佣金	14,584	7,556
應付利息	4,140	2,845
應付土地款	-	14,400
應付工程保留款	577	629
應付佣金保留款	8,281	2,435
其他應付款	5,681	12,552
	\$ 44,180	\$ 48,602

(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 107 及 106 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 801 仟元及 725 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：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	\$ 2,848	\$ 2,510
計畫資產公允價值	(1,551)	(1,398)
淨確定福利負債	\$ 1,297	\$ 1,112

(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)
106年1月1日餘額	\$ 2,429	(1,293)	\$ 1,136
確定福利成本			
利息成本	36	—	36
利息收入	—	(20)	(20)
認列於損益	36	(20)	16
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(43)	—	(43)
人口統計精算假設變動損(益)	88	—	88
財務精算假設變動損(益)	—	—	—
計畫資產報酬	—	7	7
認列於其他綜合損益	45	7	52
雇主提撥	—	(92)	(92)
106年12月31日餘額	2,510	(1,398)	1,112
確定福利成本			
利息成本	31	—	31
利息收入	—	(18)	(18)
認列於損益	31	(18)	13

再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	212	—	212
人口統計精算假設變動損(益)	95	—	95
財務精算假設變動損(益)	—	—	—
計畫資產報酬	—	(37)	(37)
認列於其他綜合損益	307	(37)	270
雇主提撥	—	(98)	(98)
107年12月31日餘額	\$ 2,848	\$ (1,551)	\$ 1,297

(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	107年12月31日	106年12月31日
折現率	1.00%	1.25%
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：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (96)	\$ (88)
減少 0.25%	\$ 100	\$ 92
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 99	\$ 92
減少 0.25%	\$ (95)	\$ (88)

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：

	107年12月31日	106年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 13	\$ 16
確定福利義務平均到期期間	13年	14年

(十四) 權益

1. 股本

項目	107年12月31日	106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)	211,138	205,765
已發行股本	\$ 2,111,382	\$ 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。

本公司民國 107 年 6 月 27 日經股東會決議以未分配盈餘 53,736 仟元轉增資發行新股 5,373 仟股，每股面額 10 元。

2. 資本公積

項目	107年12月31日	106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
庫藏股票交易	2,370	2,370
其他	52,574	52,465
合計	\$ 808,138	\$ 808,029

(1) 民國 107 及 106 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 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
股東逾時效未領取股利	-	-	-	109	109
民國 107 年 12 月 31 日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國 106 年 1 月 1 日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029
民國 106 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	107 年度	106 年度
期初餘額	\$ 528,579	\$ 472,521
追溯適用及追溯重編之影響數	5,123	-
民國 107 年 1 月 1 日重編後餘額	533,702	472,521
提列法定盈餘公積	(8,544)	(2,934)
提列特別盈餘公積	(86)	-
發放股東紅利-現金	(23,029)	(26,404)
發放股東紅利-股票	(53,736)	-
歸屬於本公司業主之淨利	145,408	85,448
稅後其他綜合損益	(270)	(52)
期末餘額	\$ 593,445	\$ 528,579

(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 6 月 27 日及民國 106 年 6 月 16 日舉行股東常會，分別決議通過民國 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	\$ 8,544	\$ 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)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	106 年度(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	59	-
本期其他綜合損益	59	-
期末餘額	\$ (2,319)	\$ -

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(註)	106 年度
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	-	(117)
期末餘額	\$ -	\$ (86)

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。

(十五)營業收入

項目	107年度	106年度
出售房地收入	\$ 1,960,373	\$ 875,952
租賃收入	1,147	4,125
	<u>\$ 1,961,520</u>	<u>\$ 880,077</u>
1. 合約餘額		
項目	107年12月31日	
取得合約增額成本		
預付佣金	\$ 85,365	
合約負債-預收貨款	-	
預收房地款	\$ 314,623	
2. 客戶合約收入之細分		
項目	107年度	
台灣(本公司所在地)	<u>\$ 1,961,520</u>	

(十六)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	107年度	106年度
利息收入		
銀行存款	\$ 426	\$ 294
分期票據利息	6	8
押金設算息	25	26
其他收入	2,911	3,349
	<u>\$ 3,368</u>	<u>\$ 3,677</u>

2. 其他利益及損失

項目	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	\$ 30	\$ -
處分不動產、廠房及設備利益	-	156
外幣兌換損失	-	(1)
處分投資利益	-	514
	<u>\$ 30</u>	<u>\$ 669</u>

3. 財務成本

項目	107年度	106年度
普通公司債利息	\$ 5,741	\$ 5,829
發行商業本票利息	3,683	5,286
銀行借款利息	58,823	61,756
其他	32	-
減：列入符合要件資產成本之金額	(16,914)	(30,659)
	<u>\$ 51,365</u>	<u>\$ 42,212</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	\$ 16,914	\$ 30,659
利息資本化利率	2.3%~2.5603%	2.30%~2.62%

4. 折舊

項目	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,008	\$ 1,026
投資性不動產	41	82
	<u>\$ 1,049</u>	<u>\$ 1,108</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 41	\$ 82
營業費用	1,008	1,026
	<u>\$ 1,049</u>	<u>\$ 1,108</u>

(十七) 員工福利費用

	107 年度			106 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	\$11,472	\$30,204	\$41,676	\$9,609	\$24,545	\$34,154
薪資費用	-	23,533	23,533	-	18,577	18,577
勞健保費用	-	1,699	1,699	-	1,440	1,440
退休金費用	-	814	814	-	741	741
董事酬金	11,472	2,283	13,755	9,609	2,453	12,062
其他員工福利	-	1,875	1,875	-	1,334	1,334

截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 31 人及 30 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 5 人。

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. 本公司於民國 108 年 3 月 22 日及民國 107 年 3 月 23 日舉行董事會，分別決議通過民國 107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞如下：

	107 年度		106 年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ 3,528	\$ -	\$ 1,904	\$ -
董監事酬勞	1,707	-	1,904	-

3. 董事會決議配發之員工酬勞及董監事酬勞與民國 107 及 106 年度財務報告認列之金額差異如下：

	107 年度			106 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	\$ 3,528	\$ 3,528	\$ -	\$ 2,785	\$ 1,904	\$ 881
董監事酬勞	1,707	1,707	-	1,904	1,904	-
	<u>\$ 5,235</u>	<u>\$ 5,235</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,689</u>	<u>\$ 3,808</u>	<u>\$ 881</u>

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. 有關本公司民國 107 及 106 年度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	107年度	106年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 8,564	\$ 1,871
未分配盈餘加徵 10%	-	1
以前年度之調整	-	(29)
	<u>8,564</u>	<u>1,843</u>
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,564</u>	<u>\$ 1,843</u>

會計所得與所得稅費用與適用稅率之調節如下：

項目	107年度	106年度
稅前淨利	<u>\$ 153,972</u>	<u>\$ 87,291</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 30,795	\$ 14,839
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	2,138	3,552
免稅所得	(41,411)	(25,918)
未認列虧損扣抵	8,478	7,527
未分配盈餘加徵	-	1
土地增值稅	8,564	1,871
以前年度之調整	-	(29)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,564</u>	<u>\$ 1,843</u>

本公司民國 107 及 106 年度所適用之稅率分別為 20%及 17%。

我國於民國 107 年 2 月修正後中華民國所得稅法，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%。

由於民國 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 107 年度未分配盈餘加徵 5%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	107年12月31日	106年12月31日
本期所得稅資產		
應收所得稅退稅款	<u>\$ 45</u>	<u>\$ 16</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

3. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	107年12月31日	106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	33,859	33,859
116 年度到期	44,277	44,277
117 年度到期	42,395	-
	<u>\$ 242,698</u>	<u>\$ 200,303</u>

4. 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。

(十九) 每股盈餘

單位：每股元

	107 年度	106 年度
基本每股盈餘	\$ 0.69	\$ 0.40
稀釋每股盈餘	\$ 0.69	\$ 0.40

計算每股盈餘時，無償配股應追溯調整項目之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於民國 107 年 9 月 30 日。因追溯調整，民國 106 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前 106 年度	追溯調整後 106 年度
基本每股盈餘	\$ 0.42	\$ 0.40
稀釋每股盈餘	\$ 0.41	\$ 0.40

1. 本期淨利

	107 年度	106 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 145,408	\$ 85,448
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	\$ 145,408	\$ 85,448

2. 股數(單位：仟股)

	107 年度	106 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,138
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	303	178
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	211,441	211,316

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	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 2,847	\$ 3,604
超過 1 年但不超過 5 年	105	2,893
	\$ 2,952	\$ 6,497

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 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 34	\$ 72
超過 1 年但不超過 5 年	6	-
	\$ 40	\$ 72

(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	107年12月31日	106年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 113,457	\$ 82,735
應收票據淨額	-	580
應收帳款淨額	1,058	7,882
其他應收款	152	1,910
其他應收款-關係人	101	231
其他金融資產-流動	172,265	31,257
存出保證金	6,254	6,206
其他金融資產-非流動	203,164	203,018
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4,181	-
備供出售金融資產-非流動	-	7,622
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 3,207,918	\$ 2,876,678
應付短期票券	499,910	569,775
應付票據	16,031	2,086
應付票據-關係人	15,858	872
應付帳款	3,260	3,677
應付帳款-關係人	48,862	4,614
其他應付款	44,180	48,602
其他應付款項-關係人	44,161	37,075
應付公司債	496,924	495,933

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12月31日	106年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 3,707,828	\$ 3,446,453

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 年度之淨利將分別減少 30,425 仟元及 32,431 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期減少，主因為本公司民國 107 年度變動利率債務工具加權平均金額較少所致。

(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 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 2,740,080 仟元及 2,464,960 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 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>					
無付息負債	\$ 36,418	\$ 43,232	\$ 15,840	\$ 76,862	\$ -
固定利率工具	-	-	-	496,924	-
浮動利率工具	499,910	-	249,308	1,621,810	1,336,800
	<u>\$ 536,328</u>	<u>\$ 43,232</u>	<u>\$ 265,148</u>	<u>\$2,195,596</u>	<u>\$1,336,800</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>					
無付息負債	\$ 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>

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 12 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	\$ -	\$ -	\$ 4,181	\$ 4,181

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

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	106 年度
	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
減資退回股款	(3,500)	-
認列於其他綜合損益	59	(117)
期末餘額	<u>\$ 4,181</u>	<u>\$ 7,622</u>

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
大好生活股份有限公司	採權益法被投資公司之子公司

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-營業收入

	107 年度	106 年度
聯上開發	\$ 2,514	\$ -
大好生活	3	-
	<u>\$ 2,517</u>	<u>\$ -</u>

2. 營業交易-進貨

	107 年度	106 年度
美力營造	\$ 259,931	\$ 189,703

3. 應收付款項

(1)其他應收款-關係人

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
蘇永義	\$ 99	\$ 229
美力營造	2	2
	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 231</u>

(2)應付票據-關係人

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 15,858	\$ 872

(3)應付帳款-關係人

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 48,862	\$ 4,614

(4)其他應付款項-關係人

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 44,131	\$ 36,996
聯上投資	30	30
張文明	-	49
	<u>\$ 44,161</u>	<u>\$ 37,075</u>

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	租金與付款方式	本期租金支出
<u>107年度</u>			
營業租賃	聯上投資 107. 1. 1~107. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343
<u>106年度</u>			
營業租賃	聯上投資 106. 1. 1~106. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343

(2)其他

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
預付租金-聯上投資	\$ 28	\$ 28
存出保證金-聯上投資	60	60
代收款-張文明	747	5
	<u>107 年度</u>	<u>106 年度</u>
工程費用-張文明	\$ 11,472	\$ 9,609

5. 對主要管理階層之獎酬

	107 年度	106 年度
短期員工福利	\$ 9,462	\$ 8,988
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、發行商業本票之擔保品或其他用途受限制：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
存貨-待售房地	\$ 1,120,550	\$ 1,904,118
存貨-營建用地	3,089,670	2,832,321
存貨-在建房地	2,721,773	2,225,394
其他金融資產-流動	172,265	31,257
其他金融資產-非流動	203,164	203,018
	<u>\$ 7,307,422</u>	<u>\$ 7,196,108</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 107 年及 106 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 148,582 仟元及 53,098 仟元。

(二)截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 422,941 元及 0 仟元，另本公司為履約保證擔保所提供之不動產，請詳附註八說明。

(三)本公司為購買林德官段之土地，依合約約定購地尾款應開立存出保證票據，截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司業已開立金額分別為 0 仟元及 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 107 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	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	650	4,181	4.17%	4,181

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\$342,917	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
本公司	漁光案建築物	107.05.11	新建工程價款\$1,484,274	已支付\$157,171	美力營造(股)有限公司	註	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	規劃興建	無
本公司	台南市永康區橋北段	107.06.12	\$1,045,480	已支付\$1,045,480	一般個人 睿信投資有限公司 歐企投資(股)公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(愷豐不動產鑑價報告\$1,061,337)(兆豐不動產鑑價報告\$1,049,806)	營建用地	無
本公司	苓洲案建築物	107.11.09	新建工程價款\$608,154	已支付\$11,922	美力營造(股)有限公司	註	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	規劃興建	無

註：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	\$ 259,931	14.21%	依契約訂定	註2	註2	\$ (64,720)	77.04%	-

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：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	上期年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	都會生活開發(股)公司	台灣	旅館、餐館、餐廳	\$ 214,937	\$ -	24,903	26.43%	\$ 199,717	\$ (139,620)	\$ (15,220)	-

(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		106年度	
	金額	所佔比例	金額	所佔比例
甲公司	\$ 877,581	44.74%	\$ -	-

聯上實業股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 107 年 12 月 31 日

項目	摘要	單位：新台幣仟元 金額
零用金		\$ 830
銀行存款	支票存款	1,599
	活期存款	111,028
合計		\$ 113,457

聯上實業股份有限公司
存貨明細表
民國 107 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		\$ 1,270,942	\$ 1,270,942	帳面價值 1,120,550 仟元已提供作為發行商業本票及短期借款擔保
營建用地		3,435,656	3,435,656	
在建房地		2,747,803	2,747,803	帳面價值 3,089,670 仟元已提供作為發行商業本票及短期借款擔保
預付房地款		36,330	36,330	
預付容積款		76,532	76,532	帳面價值 2,721,773 仟元已提供作為短期借款及履約保證之擔保
合計		7,567,263		
減：備抵跌價及呆滯損失		-		
淨額		\$ 7,567,263		

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
 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表
 民國 107 年 1 月 1 日至 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		
國內未上市櫃股票											
成大創業投資(股)公司	1,000	\$ 7,622 (註一)	-	\$ 59 (註二)	350	\$ 3,500 (註三)	650	4.17%	\$ 4,181	無	

註一：期初餘額係經 IFRS 9 調整後之金額。

註二：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利益 59 仟元。

註三：係減資退回股款 3,500 仟元。

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 107 年 1 月 1 日至 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			市價或股權淨值		提供擔保 或質押情 形
	股數 (仟股)	金額	股數 (仟股)	金額	股數 (仟股)	金額	股數 (仟股)	持股 比例	金額	單價 (元)	總價	
權益法評價 都會生活開發 (股)公司 (註)	-	\$-	29,968	\$214,937	5,065	\$15,220	24,903	26.43%	\$199,717	8.02	\$199,717	無

註：本期增加數係本期投資都會生活開發(股)公司之數額，本期減少數包含減資彌補虧損 5,065 仟股及本期採用權益法認列投資損失 15,220 仟元。

(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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

項目	期初餘額	本期增加	本期減少	內部移轉	期末餘額	提供擔保或 質押情形	單位：新台幣仟元
							備註
成本							
土地	\$ 434	\$ -	\$ -	\$ 1,542	\$ 1,976	無	
房屋及建築	525	-	-	2,388	2,913	"	
辦公設備	837	-	-	-	837	"	
租賃改良	4,657	-	-	-	4,657	"	
其他設備	502	-	-	-	502	"	
成本合計	6,955	\$ -	\$ -	\$ 3,930	10,885		
累計折舊							
房屋及建築	(30)	\$ (93)	\$ -	\$ (202)	(325)		直線法、耐用年限 50 年
辦公設備	(648)	(73)	-	-	(721)		直線法、耐用年限 5 年
租賃改良	(3,057)	(800)	-	-	(3,857)		"
其他設備	(377)	(42)	-	-	(419)		"
累計折舊合計	(4,112)	\$ (1,008)	\$ -	\$ (202)	(5,322)		
淨額	\$ 2,843				\$ 5,563		

(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 107 年 1 月 1 日至 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	\$ 1,542	\$ -	\$ -	\$ (1,542)	\$ -	無	
房屋及建築	2,388	-	-	(2,388)	-	"	
成本合計	3,930	\$ -	\$ -	\$ (3,930)	-		
累計折舊							
房屋及建築	(161)	\$ (41)	\$ -	\$ 202	-		直線法、 耐用年限 50 年
累計折舊合計	(161)	\$ (41)	\$ -	\$ 202	-		
淨額	\$ 3,769				\$ -		

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
短期借款明細表
民國 107 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	\$ 2,439,860	102.05.08~112.10.03	註	\$ 2,616,000	營建用地
"	臺灣銀行	518,750	103.04.10~112.06.10	註	518,750	在建房地
"	王道銀行	249,308	107.07.24~108.07.24	註	249,308	待售房地
		<u>\$ 3,207,918</u>			<u>\$ 3,384,058</u>	

註：1.797%~2.495%

聯上實業股份有限公司
預收貨款明細表
民國 107 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	\$ 15,229	
"	新興案	4,700	
"	芎蕉案	4,727	
"	苓洲案	127,958	
"	漁光案	145,961	
"	林德官案	16,048	
		<u>\$ 314,623</u>	

聯上實業股份有限公司
應付票據-關係人明細表
民國 107 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	<u>\$ 15,858</u>	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
應付帳款-關係人明細表
民國 107 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	\$ 48,862

聯上實業股份有限公司
其他應付款明細表
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額
應付薪資及年終獎金	非關係人	\$ 5,682
應付董事及員工酬勞	"	5,235
應付佣金	"	14,584
應付利息	"	4,140
應付佣金保留款	"	8,281
應付其他	"	6,258
合計		\$ 44,180

金額未達科目餘額 5%

聯上實業股份有限公司
其他應付款項-關係人明細表
民國 107 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	\$ 44,131
聯上投資	"	30
		\$ 44,161

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
應付公司債明細表
民國 107 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)公司	105.10.27	自發行日起每年單利付息一次	0.95%	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000	\$ 3,076	\$ 496,924	到期時依面額一次還本	合作金庫商業銀行(股)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 107 年度

單位：新台幣仟元

項目	數量	金額	備註
營建收入			
房地收入			
芎蕉案	32	\$ 262,461	
新光案	5	88,893	
水交社案	77	499,237	
新興案	31	229,687	
預付容積款	1	2,514	
桃園大江案	1	877,581	
營建收入合計		1,960,373	
租賃收入		1,147	
營業收入		\$ 1,961,520	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

營業成本明細表

民國 107 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	32	\$ 181,667	
新光案	5	76,927	
水交社案	77	371,457	
新興案	31	173,455	
預付容積款	1	1,601	
桃園大江案	1	801,481	
營建成本合計		1,606,588	
租賃成本		41	
營業成本		\$ 1,606,629	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
工程費用明細表
民國 107 年度

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額
勞務費		\$ 14,832
其他費用		36,941
利息支出		16,914
合計		<u>\$ 68,687</u>

聯上實業股份有限公司
推銷費用明細表
民國 107 年度

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額
薪資支出		\$ 2,662
稅捐		10,830
折舊		181
廣告費		9,590
修繕費		2,695
佣金支出		31,596
退休金		132
員工酬勞		213
其他		14,995
合計		<u>\$ 72,894</u>

未達科目餘額之 5%

聯上實業股份有限公司
管理費用明細表
民國 107 年度

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額
薪資支出		\$ 17,038
折舊		827
勞務費		1,400
退休金		682
員工酬勞		4,196
董監事酬勞		1,707
稅捐		12,261
其他		26,727
合計		<u>\$ 64,838</u>

未達科目餘額之 5%

(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 107 及 106 年度

單位：新台幣仟元

	107 年度			106 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)	\$11,472	\$30,204	\$41,676	\$9,609	\$24,545	\$34,154
薪資費用	-	23,533	23,533	-	18,577	18,577
勞健保費用	-	1,699	1,699	-	1,440	1,440
退休金費用	-	814	814	-	741	741
董事酬金	11,472	2,283	13,755	9,609	2,453	12,062
其他員工福利	-	1,875	1,875	-	1,334	1,334
折舊費用	41	1,008	1,049	82	1,026	1,108
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：截至民國 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 31 人及 30 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 5 人。

高雄市、台北市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 004 號

會員姓名：(1)萬益東 (簽章)
(2)張倩綾

事務所名稱：廣信益群聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市三民區鼎祥街63號

事務所電話：(07)3590669

事務所統一編號：98586189

(1)高市會證字第0558號

會員證書字號：



委託人統一編號：16126477

(2)北市會證字第3025號

印鑑證明書用途：辦理聯上實業股份有限公司

107年度(自民國107年1月1日至

107年12月31日)財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	萬益東	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	張倩綾	存會印鑑(二)	

理事長



核對人：王祈婷

中華民國

108

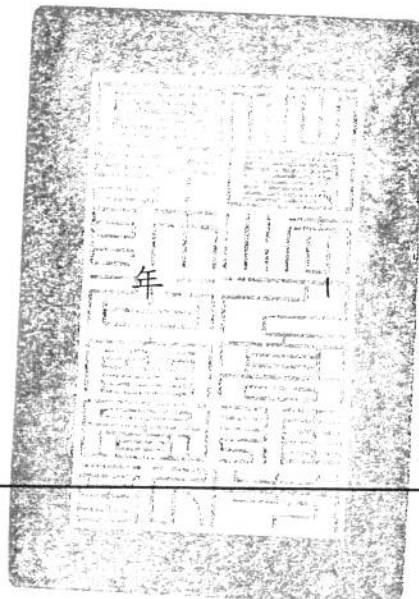
年

1

月

18

日



高市公證

字第

別