

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108及107年度第2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 108 及 107 年度第 2 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		8~9	
(四)重大會計政策之彙總說明		9~10	
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		11	
(六)重要會計項目之說明		11~25	
(七)關係人交易		25~27	
(八)質抵押之資產		27	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		27	
(十)重大之災害損失		27	
(十一)重大之期後事項		27	
(十二)其他		27	
(十三)附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊		27~28	
2. 轉投資事業相關資訊		28	
3. 大陸投資資訊		28	
(十四)部門資訊		28	

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 108 年及 107 年 6 月 30 日之資產負債表、暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益表、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之權益變動表、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

除保留結論之基礎段所述者外，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。

保留結論之基礎

如財務報表附註六(五)所述，聯上實業股份有限公司民國 108 年及 107 年 6 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為新台幣 176,971 仟元及 37,067 仟元，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之採用權益法認列之關聯企業及合資(損)益之份額分別為新台幣(20,385)仟元、(2,869)仟元及(22,746)仟元、(2,869)仟元，及財務報表附註十三揭露事項所述轉投資事業之相關資訊，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列與揭露。

保留結論

依本會計師核閱結果，除上段所述採用權益法之投資之財務報表與所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對第一段所述財務報表可能有所調整之影響外，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 108 年及 107 年 6 月 30 日之財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 1050028831 號函

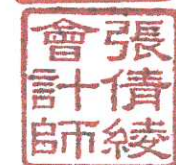
金管證審字第 1070305454 號函

會計師：

萬益東

會計師：

張倩綾



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

中華民國 108 年 8 月 9 日

有業聯
聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 108 年 6 月 30 日暨民國 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

(民國 108 年及 107 年 6 月 30 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	108 年 6 月 30 日 (經核閱)		107 年 12 月 31 日 (經查核)		107 年 6 月 30 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))	\$ 210,137	2	\$ 113,457	1	\$ 74,410	1
1160 應收票據-關係人(附註七)	18	—	—	—	—	—
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	24,032	—	1,058	—	625	—
1200 其他應收款(附註六(二))	58	—	152	—	936	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	101	—	101	—	133	—
1220 本期所得稅資產	30	—	45	—	30	—
1320 存貨(附註六(三)、七及八)	7,366,405	88	7,567,263	90	6,819,299	92
1410 預付款項(附註七)	58,200	1	62,595	1	66,718	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	184,942	2	172,265	2	176,120	2
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十五))	141,067	2	85,365	1	55,630	1
1479 其他流動資產-其他	13,495	—	10,030	—	6,674	—
11XX 流動資產總計	7,998,485	95	8,012,331	95	7,200,575	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	—	7,691	—
1550 採用權益法之投資(附註六(五))	176,971	2	199,717	2	37,067	—
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	1,468	—	5,563	—	6,081	—
1755 使用權資產(附註六(七)及七)	3,605	—	—	—	—	—
1760 投資性不動產淨額(附註六(八))	3,584	—	—	—	—	—
1920 存出保證金(附註七)	6,054	—	6,254	—	6,290	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	203,237	3	203,164	3	203,091	3
15XX 非流動資產總計	394,919	5	418,879	5	260,220	3
1XXX 資產總計	\$ 8,393,404	100	\$ 8,431,210	100	\$ 7,460,795	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	108年6月30日 (經核閱)		107年12月31日 (經查核)		107年6月30日 (經核閱)	
	金額	%	金額	%	金額	%
流動負債						
2100 短期借款(附註六(九)及八)	\$ 3,344,008	40	\$ 3,207,918	38	\$ 2,384,730	32
2110 應付短期票券(附註六(十)及八)	69,977	1	499,910	6	309,894	4
2131 預收貨款(附註六(十五))	479,269	6	314,623	3	232,324	3
2150 應付票據(附註六(十二))	12,685	—	16,031	—	297	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	33,089	—	15,858	—	36,697	—
2170 應付帳款(附註六(十二))	1,437	—	3,260	—	7,156	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	40,503	—	48,862	1	9,497	1
2200 其他應付款(附註六(十二))	132,027	2	44,180	1	237,290	3
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	48,907	1	44,161	1	43,623	—
2230 本期所得稅負債	3,194	—	—	—	—	—
2280 租賃負債-流動(附註六(七)及七)	1,716	—	—	—	—	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	12,336	—	7,416	—	6,221	—
21XX 流動負債總計	4,179,148	50	4,202,219	50	3,267,729	43
非流動負債						
2530 應付公司債(附註六(十一)及八)	497,466	6	496,924	6	496,474	7
2580 租賃負債-非流動(附註六(七))	1,901	—	—	—	—	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	1,242	—	1,297	—	1,071	—
2645 存入保證金(附註七)	36	—	—	—	36	—
25XX 非流動負債總計	500,645	6	498,221	6	497,581	7
2XXX 負債總計	4,679,793	56	4,700,440	56	3,765,310	50
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	2,111,382	25	2,057,646	28
3150 待分配股票股利(附註六(十四))	—	—	—	—	53,736	1
3200 資本公積(附註六(十四))	808,138	10	808,138	10	808,029	11
3300 保留盈餘(附註六(十四))						
3310 法定盈餘公積	234,579	2	220,038	2	220,038	3
3320 特別盈餘公積	2,319	—	86	—	86	—
3350 未分配盈餘	557,193	7	593,445	7	558,259	7
3400 其他權益(附註六(十四))	—	—	(2,319)	—	(2,309)	—
3XXX 權益總計	3,713,611	44	3,730,770	44	3,695,485	50
負債及股東權益總計	\$ 8,393,404	100	\$ 8,431,210	100	\$ 7,460,795	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8月9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108年及107年4月1日至6月30日暨民國108年及107年1月1日至6月30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外)

	108年度第2季 (108.4.1~108.6.30)		107年度第2季 (107.4.1~107.6.30)		108年度前2季 (108.1.1~108.6.30)		107年度前2季 (107.1.1~107.6.30)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 414,572	100	\$ 258,342	100	\$ 612,203	100	\$ 1,378,542	100
5000 營業成本(附註七)	(307,797)	(74)	(191,071)	(74)	(452,706)	(74)	(1,170,155)	(85)
5900 營業毛利	106,775	26	67,271	26	159,497	26	208,387	15
營業費用(附註六(十七)及七)								
6100 推銷費用	(20,168)	(5)	(19,993)	(8)	(31,460)	(5)	(43,151)	(3)
6200 管理及總務費用	(11,354)	(3)	(10,434)	(4)	(22,053)	(4)	(24,131)	(2)
6000 營業費用合計	(31,522)	(8)	(30,427)	(12)	(53,513)	(9)	(67,282)	(5)
6900 營業淨利	75,253	18	36,844	14	105,984	17	141,105	10
營業外收入及支出(附註六(十六)及七)								
7010 其他收入	268	—	2,683	—	1,125	—	2,700	—
7020 其他利益及損失	—	—	—	—	—	—	30	—
7050 財務成本	(16,294)	(4)	(11,302)	(4)	(32,501)	(5)	(23,680)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額淨額	(20,385)	(5)	(2,869)	—	(22,746)	(4)	(2,869)	—
7000 營業外收入及支出合計	(36,411)	(9)	(11,488)	(4)	(54,122)	(9)	(23,819)	(2)
7900 稅前淨利	38,842	9	25,356	10	51,862	8	117,286	8
7950 所得稅費用(附註六(十八))	(4,116)	(1)	(865)	—	(4,934)	—	(7,334)	—
8200 本期淨利	34,726	8	24,491	10	46,928	8	109,952	8
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	—	—	4	—	41	—	69	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	4	—	41	—	69	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 34,726	8	\$ 24,495	10	\$ 46,969	8	\$ 110,021	8
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	\$ 0.16		\$ 0.12		\$ 0.22		\$ 0.52	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.16		\$ 0.12		\$ 0.22		\$ 0.52	

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8月9日核閱報告

董事長：

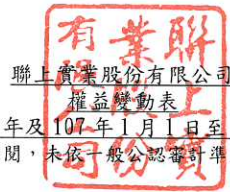


經理人：



會計主管：





聯上實業股份有限公司

權益變動表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	待分配股票		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	
		股利	資本公積				允價值衡量之金融資產	產未實現損益	
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 年度前 2 季淨利	-	-	-	-	-	109,952	-	-	109,952
D3 民國 107 年度前 2 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	69	-	69
D5 民國 107 年度前 2 季綜合損益總額	-	-	-	-	-	109,952	69	-	110,021
Z1 民國 107 年 6 月 30 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 53,736	\$ 808,029	\$ 220,038	\$ 86	\$ 558,259	\$ (2,309)	\$ -	\$ 3,695,485
A1 民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ -	\$ 808,138	\$ 220,038	\$ 86	\$ 593,445	\$ (2,319)	\$ -	\$ 3,730,770
民國 107 年度盈餘分配									
B1 提列法定盈餘公積	-	-	-	14,541	-	(14,541)	-	-	-
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	-	2,233	(2,233)	-	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	-	(64,183)	-	-	(64,183)
Q1 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	(2,223)	2,278	-	55
D1 民國 108 年度前 2 季淨利	-	-	-	-	-	46,928	-	-	46,928
D3 民國 108 年度前 2 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	41	-	41
D5 民國 108 年度前 2 季綜合損益總額	-	-	-	-	-	46,928	41	-	46,969
Z1 民國 108 年 6 月 30 日餘額	\$ 2,111,382	\$ -	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 2,319	\$ 557,193	\$ -	\$ -	\$ 3,713,611

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 8 月 9 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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 年度前 2 季

	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 稅前淨利	\$ 51,862	\$ 117,286
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	2,270	531
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	32,501	23,680
A21200 利息收入	(213)	(211)
A22300 採用權益法認列之關聯企業及 合資損失之份額	22,746	2,869
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	-	580
A31140 應收票據-關係人	(18)	-
A31150 應收帳款	(22,974)	7,257
A31180 其他應收款	94	974
A31190 其他應收款-關係人	-	98
A31200 存貨	200,858	662,485
A31230 預付款項	4,395	23,998
A31240 其他流動資產	(3,465)	10,899
A31270 取得合約之增額成本	(55,702)	(55,630)
A32130 應付票據	(3,346)	(1,789)
A32140 應付票據-關係人	17,231	35,825
A32150 應付帳款	(1,823)	3,479
A32160 應付帳款-關係人	(8,359)	4,883
A32180 其他應付款	20,826	6,511
A32190 其他應付款-關係人	4,746	6,548
A32210 預收款項	164,646	117,070
A32230 其他流動負債	4,920	(10,689)
A32240 淨確定福利負債	(55)	(41)
A33000 營運產生之現金流入	431,140	956,583

(續次頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	213	211
A33300	支付之利息	(29,054)	(20,897)
A33500	支付之所得稅	(1,725)	(7,348)
AAAA	營業活動淨現金流入	<u>400,574</u>	<u>928,549</u>
BBBB	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	4,277	-
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
B01800	取得採用權益法之投資	-	(39,936)
B03700	存出保證金(增加)	-	(114,730)
B03800	存出保證金減少	200	114,646
B06500	其他金融資產(增加)	(12,750)	(144,936)
BBBB	投資活動之淨現金流(出)	<u>(8,273)</u>	<u>(184,926)</u>
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	270,000	-
C00200	短期借款(減少)	(133,910)	(491,948)
C00500	應付短期票券增加	1,690,000	2,170,000
C00600	應付短期票券(減少)	(2,120,000)	(2,430,000)
C03000	存入保證金增加	36	-
C04020	租賃負債本金償還	(1,747)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)	<u>(295,621)</u>	<u>(751,948)</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)	96,680	(8,325)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>113,457</u>	<u>82,735</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 210,137</u>	<u>\$ 74,410</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
萬益東、張倩綾會計師民國 108 年 8 月 9 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 108 及 107 年度第 2 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 108 年 8 月 9 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 108 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 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 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

本公司選擇僅就民國 108 年 1 月 1 日以後簽訂(或變動)之合約依 IFRS 16 評估是否係屬(或包含)租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表係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。於現金流量表中，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。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於民國 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

本公司亦適用下列權宜作法：

- (1)對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2)不將原始直接成本計入民國 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。

(3)進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。
本公司於民國 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.53%，該租賃負債金額與民國 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107.12.31 財務報告揭露之營業租賃承諾金額 \$ 2,952

以 108.1.1. 增額借款利率折現後之金額(即認列之租賃負債金額) \$ 2,917

本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自民國 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對民國 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

項目	108年1月1日 重編前金額	首次適用之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917
資產影響	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917
租賃負債-流動	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917
租賃負債-非流動	-	-	-
負債影響	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917

(二)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

本財務報告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。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)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)其他重大會計政策

除租賃相關會計政策及下列說明外，請參閱民國 107 年度財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 租賃

民國 108 年

本公司於合約成立日評估合約是否係屬(或包含)租賃。

(1) 本公司為出租人

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。

本公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係本公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(2) 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

民國 107 年

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。

2. 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。

3. 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。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、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。

除下列說明外，請參閱民國 107 年度財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

(一)租賃期間(適用於民國 108 年)

決定所承租資產之租賃期間時，本公司考量將產生經濟誘因以行使(或不行使)選擇權之所有攸關事實及情況，包括自租賃開始日至選擇權行使日間所有事實及情況之預期變動。考量主要因素包括選擇權所涵蓋期間之合約條款及條件、於合約期間進行之重大租賃權益改良及標的資產對承租人營運之重要性等。於本公司控制範圍內重大事項或情況重大改變發生時，重評估租賃期間。

(二)承租人增額借款利率

決定租賃給付折現所使用之承租人增額借款利率，係以相當存續期間及幣別之無風險利率做為參考利率，並將所估計之承租人信用風險貼水及租賃特定調整(例如，資產特性及附有擔保等因素)納入考量。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 830	\$ 240
銀行支票及活期存款	209,897	112,627	74,170
	<u>\$ 210,137</u>	<u>\$ 113,457</u>	<u>\$ 74,410</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
應收帳款	\$ 24,032	\$ 1,058	\$ 625
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 24,032</u>	<u>\$ 1,058</u>	<u>\$ 625</u>
其他應收款			
其他	\$ 58	\$ 152	\$ 936

(三)存貨

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
待售房地	\$ 827,094	\$ 1,270,942	\$ 1,692,434
營建用地	3,479,246	3,435,656	2,373,905
在建房地	3,026,950	2,747,803	2,572,910
預付房地款	10,000	36,330	156,935
預付容積款	23,115	76,532	23,115
	<u>\$ 7,366,405</u>	<u>\$ 7,567,263</u>	<u>\$ 6,819,299</u>

1. 民國 108 及 107 年度前 2 季與存貨相關之銷貨成本分別為 452,645 仟元及

1,170,114 仟元。

2. 民國 108 及 107 年度前 2 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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
國內未上市櫃股票			
成大創業投資(股)公司	\$ -	\$ 6,500	\$ 10,000
評價調整	-	(2,319)	(2,309)
	\$ -	\$ 4,181	\$ 7,691

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) 採用權益法之投資

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
投資關聯企業			
個別具重大性之關聯企業			
評價調整			
都會生活開發(股)公司	\$ 176,971	\$ 199,717	\$ 37,067

1. 個別具重大性之關聯企業彙總資訊

公司名稱	所持股權及表決權比例		
	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
都會生活開發(股)公司	26.43%	26.43%	8.33%

	108年度第2季	107年度第2季	108年度前2季	107年度前2季
公司享有之份額				
本期淨利	\$ (20,385)	\$ (2,869)	\$ (22,746)	\$ (2,869)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ (20,385)	\$ (2,869)	\$ (22,746)	\$ (2,869)

2. 採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

3. 截至民國 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，採用權益法之投資無提供擔保質押之情形。

(六) 不動產、廠房及設備

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
土地	\$ 434	\$ 1,976	\$ 1,976
房屋及建築	480	2,588	2,655
辦公設備	86	116	153
租賃改良	400	800	1,200
其他設備	68	83	97
	\$ 1,468	\$ 5,563	\$ 6,081

108年6月30日

	土地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成本						
期初餘額	\$ 1,976	\$ 2,913	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 10,885
增添	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-	-
內部移轉	(1,542)	(2,388)	-	-	-	(3,930)
期末餘額	\$ 434	\$ 525	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 6,955

<u>累計折舊</u>						
期初餘額	\$ -	\$ 325	\$ 721	\$ 3,857	\$ 419	\$ 5,322
折舊費用	-	5	30	400	15	450
減少	-	-	-	-	-	-
內部移轉	-	(285)	-	-	-	(285)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45</u>	<u>\$ 751</u>	<u>\$ 4,257</u>	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 5,487</u>
期末淨額	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 480</u>	<u>\$ 86</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 68</u>	<u>\$ 1,468</u>

107年6月30日

	土地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成 本</u>						
期初餘額	\$ 434	\$ 525	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 6,955
增添	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-	-
內部移轉	1,542	2,388	-	-	-	3,930
期末餘額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,913</u>	<u>\$ 837</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 10,885</u>

<u>累計折舊</u>						
期初餘額	\$ -	\$ 30	\$ 648	\$ 3,057	\$ 377	\$ 4,112
折舊費用	-	26	36	400	28	490
減少	-	-	-	-	-	-
內部移轉	-	202	-	-	-	202
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 258</u>	<u>\$ 684</u>	<u>\$ 3,457</u>	<u>\$ 405</u>	<u>\$ 4,804</u>
期末淨額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,655</u>	<u>\$ 153</u>	<u>\$ 1,200</u>	<u>\$ 97</u>	<u>\$ 6,081</u>

1. 於民國 108 及 107 年度前 2 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
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)租賃協議

1. 使用權資產-民國 108 年

項目	108年6月30日
使用權資產帳面金額	
建築物	\$ 3,025
運輸設備	580
	<u>\$ 3,605</u>

使用權資產之增添	108 年度第 2 季	
建築物	\$ 2,447	
使用權資產之折舊費用		
建築物	\$ 901	
運輸設備	858	
	\$ 1,759	
使用權資產之增添	108 年度第 2 季	108 年度前 2 季
建築物	\$ -	\$ 2,447

2. 租賃負債-民國 108 年

項目	108 年 6 月 30 日
租賃負債帳面金額	
流動	\$ 1,716
非流動	1,901
	\$ 3,617

租賃負債之折現率區間如下：

	108 年 6 月 30 日
建築物	2.28%~2.72%
運輸設備	2.28%~2.46%

3. 其他租賃資訊

民國 108 年

項目	108 年度第 2 季	108 年度前 2 季
租賃負債之利息費用	\$ 20	\$ 36
短期租賃之費用	\$ 14	\$ 28
租賃之現金流出總額	\$ 906	\$ 1,811

民國 107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

項目	107 年 12 月 31 日	107 年 6 月 30 日
1 年內	\$ 2,847	\$ 3,378
超過 1 年但不超過 5 年	105	1,312
	\$ 2,952	\$ 4,690

(八) 投資性不動產

項目	108 年 6 月 30 日	107 年 12 月 31 日	107 年 6 月 30 日
已完工投資性不動產	\$ 3,584	\$ -	\$ -

	108 年 6 月 30 日		
	土地	房屋及建築	合計
成本			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
增添	-	-	-
內部移轉	1,542	2,388	3,930
期末餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930

<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	-	61	61
內部移轉	-	285	285
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 346</u>	<u>\$ 346</u>
期末淨額	<u>\$ 1,542</u>	<u>\$ 2,042</u>	<u>\$ 3,584</u>

107年6月30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>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

<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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
期末淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	108年度第2季	107年度第2季	108年度前2季	107年度前2季
投資性不動產之租金收入	\$ 52	\$ 17	\$ 103	\$ 68
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	10	61	41

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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
銀行抵押借款	<u>\$ 3,344,008</u>	<u>\$ 3,207,918</u>	<u>\$ 2,384,730</u>

1. 短期借款之利率於民國 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，分別為 1.797%~2.495%、1.797%~2.495%及 1.797%~2.495%。

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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
應付商業本票	\$ 70,000	\$ 500,000	\$ 310,000
減：應付短期票券折價	(23)	(90)	(106)
	\$ 69,977	\$ 499,910	\$ 309,894

1. 應付商業本票之利率於民國 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，分別為 0.75%、0.75%~0.90%及 0.75%~0.09%。
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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(2,534)	(3,076)	(3,526)
	\$ 497,466	\$ 496,924	\$ 496,474

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 108 及 107 年度前 2 季認列普通公司債攤提利息費用分別計 542 仟元及 541 仟元。

(十二)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
應付票據-因營業而發生	\$ 2,783	\$ 2,905	\$ -
其他應付票據	9,902	13,126	297
	\$ 12,685	\$ 16,031	\$ 297
應付帳款-因營業而發生	\$ 1,437	\$ 3,260	\$ 7,156
其他應付款			
應付薪資及年終獎金	\$ 2,566	\$ 5,682	\$ 2,366
應付董事及員工酬勞	6,293	5,235	7,083
應付佣金	36,285	14,584	15,063
應付利息	6,978	4,140	4,968
應付土地款	-	-	171,425
應付工程保留款	695	577	96
應付佣金保留款	11,312	8,281	5,007
應付股利	64,183	-	23,029
其他應付款	3,715	5,681	8,253
	\$ 132,027	\$ 44,180	\$ 237,290

(十三)退職後福利計畫

1. 本公司於民國 108 及 107 年度前 2 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 418 仟元及 390 仟元。
2. 確定福利計畫相關退休金費用係以民國 107 年及 106 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 108 及 107 年度前 2 季於綜合損益表認列之金額皆為 6 仟元，民國 108 及 107 年度第 2 季於綜合損益表認列之金額皆為 3 仟元。

(十四)權益

1. 股本

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30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)	211,138	211,138	205,765
已發行股本	\$ 2,111,382	\$ 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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30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	52,574	52,574	52,465
	\$ 808,138	\$ 808,138	\$ 808,029

(1)民國 108 及 107 年度前 2 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108年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國108年6月30日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國107年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029
民國107年6月30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	108年度前2季	107年度前2季
期初餘額	\$ 593,445	\$ 528,579
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	593,445	533,702
提列法定盈餘公積	(14,541)	(8,544)
提列特別盈餘公積	(2,233)	(86)
發放股東紅利-現金	(64,183)	(23,029)
發放股東紅利-股票	-	(53,736)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具	(2,223)	-
歸屬於本公司業主之淨利	46,928	109,952
期末餘額	\$ 557,193	\$ 558,259

- (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108年6月27日及民國107年6月27日舉行股東常會，分別決議通過民國107及106年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 14,541	\$ 8,544		
特別盈餘公積	2,233	86		
現金股利	64,183	23,029	\$0.3039848	\$0.1119217
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評價損益

項目	108年度前2季	107年度前2季
期初餘額	\$ (2,319)	\$ (2,378)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	2,278	-
當期產生		
未實現損益-權益工具	41	69
本期其他綜合損益	41	69
期末餘額	\$ -	\$ (2,309)

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。

(十五) 營業收入

項目	108年度第2季	107年度第2季	108年度前2季	107年度前2季
出售房地收入	\$ 414,252	\$ 258,052	\$ 611,567	\$1,377,914
租賃收入	320	290	636	628
	\$ 414,572	\$ 258,342	\$ 612,203	\$1,378,542

1. 合約餘額

項目	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
取得合約增額成本			
預付佣金	\$ 141,067	\$ 85,365	\$ 55,630
合約負債-預收貨款			
預收房地款	\$ 479,269	\$ 314,623	\$ 232,324

2. 客戶合約收入之細分

項目	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
台灣(本公司所在地)	\$ 414,572	\$ 258,342	\$ 612,203	\$1,378,542

(十六)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
利息收入				
銀行存款	\$ 206	\$ 198	\$ 209	\$ 206
分期票據利息	-	1	2	3
押金設算息	1	1	2	2
其他收入	61	2,483	912	2,489
	\$ 268	\$ 2,683	\$ 1,125	\$ 2,700

2. 其他利益及損失

項目	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 30

3. 財務成本

項目	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
普通公司債利息	\$ 1,454	\$ 1,455	\$ 2,896	\$ 2,896
發行商業本票利息	254	446	1,142	1,485
銀行借款利息	18,861	13,402	37,193	27,402
租賃負債之利息	20	-	36	-
其他	-	32	-	32
減：列入符合要件資產 成本之金額	(4,295)	(4,033)	(8,766)	(8,135)
	\$ 16,294	\$ 11,302	\$ 32,501	\$ 23,680

利息資本化相關資訊如下：

	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
利息資本化金額	\$ 4,295	\$ 4,033	\$ 8,766	\$ 8,135
利息資本化利率	2.3%~2.3499%	2.3%~2.5603%	2.3%~2.3499%	2.3%~2.5603%

4. 折舊

項目	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
不動產、廠房及設備	\$ 222	\$ 249	\$ 450	\$ 490
使用權資產	907	-	1,759	-
投資性不動產	31	10	61	41
	\$ 1,160	\$ 259	\$ 2,270	\$ 531
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	\$ 31	\$ 10	\$ 61	\$ 41
營業費用	1,129	249	2,209	490
	\$ 1,160	\$ 259	\$ 2,270	\$ 531

(十七)員工福利費用

	108 年度前 2 季			107 年度前 2 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	\$ -	\$ 12,509	\$ 12,509	\$ -	\$ 14,371	\$ 14,371
薪資費用	-	10,478	10,478	-	11,982	11,982
勞健保費用	-	907	907	-	822	822
退休金費用	-	424	424	-	396	396
其他員工福利	-	700	700	-	1,171	1,171

	108 年度第 2 季			107 年度第 2 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	\$ -	\$ 6,454	\$ 6,454	\$ -	\$ 5,860	\$ 5,860
薪資費用	-	5,419	5,419	-	4,867	4,867
勞健保費用	-	407	407	-	367	367
退休金費用	-	214	214	-	199	199
其他員工福利	-	414	414	-	427	427

1. 依本公司章程係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董事酬勞。
2. 本公司民國 108 及 107 年度前 2 季估列員工酬勞係按當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額估列。民國 108 年度前 2 季估列員工酬勞 529 仟元及董事酬勞 529 仟元，民國 107 年度前 2 季估列員工酬勞 1,197 仟元及董事酬勞 1,197 仟元。
3. 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	\$ -	\$ 2,785	\$ -
董事酬勞	1,707	-	1,904	-

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

	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
董事酬勞	1,707	1,707	-	1,904	1,904	-
	\$ 5,235	\$ 5,235	\$ -	\$ 4,689	\$ 3,808	\$ 881

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 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，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

	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 907	\$ 865	\$ 1,725	\$ 7,334
未分配盈餘加徵	3,209	-	3,209	-
	<u>4,116</u>	<u>865</u>	<u>4,934</u>	<u>7,334</u>
遞延所得稅	-	-	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 4,116</u>	<u>\$ 865</u>	<u>\$ 4,934</u>	<u>\$ 7,334</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 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

	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
基本每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 0.16	\$ 0.12	\$ 0.22	\$ 0.52
來自停業單位	-	-	-	-
基本每股盈餘合計	<u>\$ 0.16</u>	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.52</u>
稀釋每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 0.16	\$ 0.12	\$ 0.22	\$ 0.52
來自停業單位	-	-	-	-
稀釋每股盈餘合計	<u>\$ 0.16</u>	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.52</u>

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 107 年度前 2 季基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前	追溯調整後
	107 年度第 2 季	107 年度第 2 季
基本每股盈餘合計	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘合計	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 0.12</u>

	追溯調整前	追溯調整後
	107 年度前 2 季	107 年度前 2 季
基本每股盈餘合計	<u>\$ 0.53</u>	<u>\$ 0.52</u>
稀釋每股盈餘合計	<u>\$ 0.53</u>	<u>\$ 0.52</u>

1. 本期淨利

	108 年度第 2 季	107 年度第 2 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 34,726	\$ 24,491
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	<u>\$ 34,726</u>	<u>\$ 24,491</u>
	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 46,928	\$ 109,952
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	<u>\$ 46,928</u>	<u>\$ 109,952</u>

2. 股數(單位：仟股)

	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
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	371	387
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	211,509	211,525

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) 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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	\$ 210,137	\$ 113,457	\$ 74,410
應收票據-關係人	18	-	-
應收帳款淨額	24,032	1,058	625
其他應收款	58	152	936
其他應收款-關係人	101	101	133
其他金融資產-流動	184,942	172,265	176,120
存出保證金	6,054	6,254	6,290
其他金融資產-非流動	203,237	203,164	203,091
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	7,691
金融負債			
按攤銷後成本衡量			
短期借款	\$ 3,344,008	\$ 3,207,918	\$ 2,384,730
應付短期票券	69,977	499,910	309,894
應付票據	12,685	16,031	297
應付票據-關係人	33,089	15,858	36,697
應付帳款	1,437	3,260	7,156
應付帳款-關係人	40,503	48,862	9,497
其他應付款	132,027	44,180	237,290
其他應付款項-關係人	48,907	44,161	43,623
租賃負債-流動	1,716	-	-
應付公司債	497,466	496,924	496,474
租賃負債-非流動	1,901	-	-

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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
具現金流量利率風險			
—金融負債	\$ 3,413,985	\$ 3,707,828	\$ 2,694,624

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 108 及 107 年度前 2 季之淨利將分別減少 17,842 仟元及 13,793 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 108 年 6 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,266,700 仟元、2,740,080 仟元及 2,878,880 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。

108年6月30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	\$ 50,561	\$ 104,148	\$ 15,829	\$ 98,110	\$ -
租賃負債	291	873	552	1,901	-
固定利率工具	-	-	-	497,466	-
浮動利率工具	69,977	-	115,398	1,891,810	1,336,800
	<u>\$ 120,829</u>	<u>\$ 105,021</u>	<u>\$ 131,779</u>	<u>\$2,489,287</u>	<u>\$1,336,800</u>

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>					
無附息負債	\$ 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>

107年6月30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	\$ 36,759	\$ 48,411	\$ 195,792	\$ 45,057	\$ 8,541
固定利率工具	-	-	-	496,474	-
浮動利率工具	309,894	-	344,420	1,539,810	500,500
	<u>\$ 346,653</u>	<u>\$ 48,411</u>	<u>\$ 540,212</u>	<u>\$2,081,341</u>	<u>\$ 509,041</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

108年6月30日：無。

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

107年6月30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	\$ -	\$ -	\$ 7,691	\$ 7,691

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

金融資產	108 年度前 2 季	107 年度前 2 季
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動
期初餘額	\$ 4,181	\$ 7,622
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(4,222)	-
認列於其他綜合損益	41	69
期末餘額	\$ -	\$ 7,691

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
張文明建築師事務所	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
聯聖投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬
聯庭投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬
都會生活開發股份有限公司	本公司採用權益法之被投資公司
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-銷貨

	108年度第2季	107年度第2季	108年度前2季	107年度前2季
都會生活開發	\$ 51	\$ -	\$ 102	\$ -
大好生活	9	-	18	-
聯上開發	-	-	-	2,514
	\$ 60	\$ -	\$ 120	\$ 2,514

2. 營業交易-進貨

	108年度第2季	107年度第2季	108年度前2季	107年度前2季
營建用地-聯聖投資	\$ -	\$ -	\$ 1,344	\$ -
營建用地-聯庭投資	-	-	1,344	-
在建工程-美力營造	108,237	86,301	191,042	143,962
	\$ 108,237	\$ 86,301	\$ 193,730	\$ 143,962

3. 應收付款項

(1)應收票據-關係人

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
都會生活開發	\$ 18	\$ -	\$ -

(2) 其他應收款-關係人

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
美力營造	\$ -	\$ 2	\$ 2
蘇永義	101	99	131
	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 101</u>	<u>\$ 133</u>

(3) 應付票據-關係人

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
美力營造	\$ 33,089	\$ 15,858	\$ 36,697

(4) 應付帳款-關係人

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
美力營造	\$ 40,503	\$ 48,862	\$ 9,497

(5) 其他應付款項-關係人

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
美力營造	\$ 48,907	\$ 44,131	\$ 43,413
聯上投資	-	30	210
	<u>\$ 48,907</u>	<u>\$ 44,161</u>	<u>\$ 43,623</u>

係本公司尚未支付之應付工程保留款及應付租金。

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年度前2季</u>			
營業租賃	聯上投資 107.1.1-107.6.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 171

(2) 其他

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
預付租金-聯上投資	\$ -	\$ 28	\$ 200
預付勞務費-張文明	6,485	-	-
存出保證金-聯上投資	60	60	60
代收款-張文明	-	747	-
存入保證金- 都會生活開發	36	-	-
	<u>108年度第2季</u>	<u>108年度前2季</u>	
工程費用-張文明	\$ 15,880	\$ 15,880	

5. 承租協議

使用權資產

聯上投資	108年6月30日
	<u>\$ 197</u>

租賃負債-流動

聯上投資	108年6月30日
	<u>\$ 198</u>

利息費用

聯上投資	108年度第2季	108年度前2季
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 3</u>

6. 對主要管理階層之獎酬

	108年度第2季	107年度第2季	108年度前2季	107年度前2季
短期員工福利	\$ 2,048	\$ 1,745	\$ 3,598	\$ 4,885
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：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
存貨-待售房地	\$ 741,542	\$ 1,120,550	\$ 1,435,269
存貨-營建用地	2,943,066	3,089,670	2,031,227
存貨-在建房地	2,923,959	2,721,773	2,369,356
其他金融資產-流動	184,942	172,265	176,120
其他金融資產-非流動	203,237	203,164	203,091
合計	\$ 6,996,746	\$ 7,307,422	\$ 6,215,063

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國108年6月30日、107年12月31日及6月30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、148,582仟元及122,859仟元。

(二)截至民國108年6月30日、107年12月31日及6月30日止由銀行向預售客戶提供履約保證之金額分別為527,688仟元、422,941仟元及320,486仟元，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6月30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108年度前2季重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：無。(董事會曾有提案通過惟最後未執行取消)
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：無。
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(股)公司	註1	進貨	\$ 191,042	78.62%	依契約約定	註2	註2	\$ (73,592)	83.90%	-

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	\$ 214,937	24,903	26.43%	\$ 176,971	\$ (90,983)	\$ (22,746)	-

(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108及107年度前2季收入佔損益表上收入金額10%以上之客戶明細如下：

客戶	108年度前2季		107年度前2季	
	金額	所佔比例	金額	所佔比例
甲公司	\$ -	-	\$ 877,581	63.66%