

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109及108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 109 及 108 年度

財務報告目錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
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		11~12	
(四)重大會計政策之彙總說明		12~16	
(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		17~29	
(七)關係人交易		29~30	
(八)質押之資產		30	
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		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		31~32	
2. 轉投資事業相關資訊		32	
3. 大陸投資資訊		32	
4. 主要股東資訊		32	
(十四)部門資訊		32	
九、重要會計項目明細表		33~41	



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 三民區鼎祥街 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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(十一)收入認列，明細請詳財務報表附註六(十一)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之真實性，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。
- 測試接近年底之交易，選取收入樣本執行截止測試，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(一)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 83%；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 109 年及 108 年 12 月 31 日對該等被投資公司採用權益法之投資皆為 0 仟元，皆占資產總額之 0%，民國 109 年及 108 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分別為 0 仟元及 (181,989)仟元，分別占稅前淨損之 0%及(128.81)%。

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 109 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。

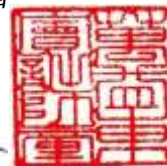
廣信益群聯合會計師事務所

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 110 年 3 月 26 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109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

資產	109年12月31日		108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))	\$ 89,762	1	\$ 287,002	3
1150 應收票據淨額(附註六(二))	—	—	970	—
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	374	—	113	—
1200 其他應收款(附註六(二))	61	—	418	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	1	—	—	—
1220 本期所得稅資產(附註六(十四))	93	—	39	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	9,782,513	83	7,573,523	85
1410 預付款項(附註七)	157,758	1	60,418	—
1476 其他金融資產-流動(附註八)	885,731	7	357,672	4
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十一))	432,977	4	266,383	3
1479 其他流動資產-其他	4,960	—	2,359	—
11XX 流動資產總計	11,354,230	96	8,548,897	95
非流動資產				
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	—	—	—	—
1600 不動產、廠房及設備	6,355	—	1,034	—
1755 使用權資產(附註七)	61,523	—	4,769	—
1760 投資性不動產淨額	—	—	3,522	—
1920 存出保證金(附註七)	4,291	—	3,582	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	430,242	4	405,666	5
15XX 非流動資產總計	502,411	4	418,573	5
1XXX 資產總計	\$ 11,856,641	100	\$ 8,967,470	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	109年12月31日		108年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六(五)及八)	\$ 5,338,840	45	\$ 3,157,940	35
2110 應付短期票券(附註六(六)及八)	219,933	2	149,959	2
2130 合約負債(附註六(十一))	1,434,094	12	842,140	10
2150 應付票據(附註六(八))	24,504	—	28,532	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	71,223	1	37,662	—
2170 應付帳款(附註六(八)(十三))	—	—	2,990	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	70,533	—	51,814	1
2200 其他應付款(附註六(八))	85,247	1	99,710	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	123,139	1	59,483	1
2280 租賃負債-流動(附註七)	4,038	—	1,099	—
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣 回權公司債(附註六(七)及八)	499,093	4	—	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	11,870	—	12,902	—
21XX 流動負債總計	7,882,514	66	4,444,231	50
非流動負債				
2530 應付公司債(附註六(七)及八)	498,335	5	995,431	11
2580 租賃負債-非流動(附註七)	58,271	—	3,688	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六 (九))	741	—	1,198	—
25XX 非流動負債總計	557,347	5	1,000,317	11
2XXX 負債總計	8,439,861	71	5,444,548	61
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六(十))	2,111,382	18	2,111,382	23
3200 資本公積(附註六(十))	808,138	7	808,138	9
3300 保留盈餘(附註六(十))				
3310 法定盈餘公積	234,579	2	234,579	3
3320 特別盈餘公積	—	—	2,319	—
3350 未分配盈餘	262,681	2	366,504	4
3400 其他權益(附註六(十))	—	—	—	—
3XXX 權益總計	3,416,780	29	3,522,922	39
負債及股東權益總計	\$ 11,856,641	100	\$ 8,967,470	100

後附之附註係本財務報告之一部份

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 109 年及 108 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)

	109 年度		108 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十一)及七)	\$ 219,993	100	\$ 977,986	100
5000 營業成本(附註六(十二)(十三)及七)	(174,615)	(79)	(729,948)	(75)
5900 營業毛利	45,378	21	248,038	25
營業費用(附註六(十二)(十三)及七)				
6100 推銷費用	(23,762)	(11)	(68,152)	(7)
6200 管理及總務費用	(65,343)	(30)	(60,231)	(6)
6000 營業費用合計	(89,105)	(41)	(128,383)	(13)
6900 營業淨(損)利	(43,727)	(20)	119,655	12
營業外收入及支出(附註六(十二)及七)				
7010 其他收入	2,014	1	2,962	—
7020 其他利益及損失	(100)	—	(17,784)	(2)
7050 財務成本	(63,526)	(29)	(64,125)	(6)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益	—	—	(181,989)	(19)
7000 營業外收入及支出合計	(61,612)	(28)	(260,936)	(27)
7900 稅前淨(損)	(105,339)	(48)	(141,281)	(15)
7950 所得稅費用(附註六(十四))	(577)	—	(2,487)	—
8200 本期淨(損)	(105,916)	(48)	(143,768)	(15)
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	(226)	—	7	—
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	—	—	41	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	(226)	—	48	—
8500 本期綜合損益總額	\$ (106,142)	(48)	\$ (143,720)	(15)

普通股每股盈餘(附註六(十五))

來自繼續營業單位

9750 基本每股盈餘	\$ (0.50)	\$ (0.68)
9850 稀釋每股盈餘	\$ (0.50)	\$ (0.68)

後附之附註係本財務報告之一部份

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

8

	保留盈餘					其他權益項目	
	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允價值衡量之金融資產未實現損益	權益總額
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 年度淨(損)	-	-	-	-	(143,768)	-	(143,768)
D3 民國 108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	7	41	48
D5 民國 108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	(143,761)	41	(143,720)
Z1 民國 108 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 2,319	\$ 366,504	\$ -	3,522,922
A1 民國 109 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 2,319	\$ 366,504	\$ -	3,522,922
B17 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(2,319)	2,319	-	-
D1 民國 109 年度淨(損)	-	-	-	-	(105,916)	-	(105,916)
D3 民國 109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(226)	-	(226)
D5 民國 109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	(106,142)	-	(106,142)
Z1 民國 109 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ -	\$ 262,681	\$ -	3,416,780

後附之附註係本財務報告之一部份

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
108 年度

	109 年度	108 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨(損)	\$(105,339)	\$(141,281)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	3,646	4,190
A20900 財務成本	63,526	64,125
A21200 利息收入	(682)	(559)
A22300 採用權益法認列之關聯企業及 合資損失(利益)之份額	-	181,989
A23700 非金融資產減損損失	-	17,728
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	970	(970)
A31150 應收帳款	(261)	945
A31180 其他應收款	357	(266)
A31190 其他應收款-關係人	(1)	101
A31200 存貨	(2,208,990)	(6,260)
A31230 預付款項	(97,340)	2,177
A31240 其他流動資產	(2,601)	7,671
A31270 取得合約之增額成本	(166,594)	(181,018)
A32125 合約負債	591,954	527,517
A32130 應付票據	(4,028)	12,501
A32140 應付票據-關係人	33,561	21,804
A32150 應付帳款	(2,990)	(270)
A32160 應付帳款-關係人	18,719	2,952
A32180 其他應付款	(15,504)	55,064
A32190 其他應付款-關係人	63,656	15,322
A32230 其他流動負債	(1,032)	5,486
A32240 淨確定福利負債	(683)	(92)
A33000 營運產生之現金流(出)入	(1,829,656)	588,856

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取之利息	682	559
A33300	支付之利息	(60,514)	(65,103)
A33500	支付之所得稅	(631)	(2,481)
AAAA	營業活動淨現金流(出)入	(1,890,119)	521,831
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
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,292)	-
B03700	存出保證金(增加)	(198,262)	-
B03800	存出保證金減少	197,553	2,672
B06500	其他金融資產(增加)	(552,635)	(387,909)
BBBB	投資活動淨現金流(出)	(555,636)	(380,960)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,607,900	305,070
C00200	短期借款(減少)	(427,000)	(355,048)
C00500	應付短期票券增加	5,291,000	2,380,000
C00600	應付短期票券(減少)	(5,221,000)	(2,730,000)
C01200	發行公司債	-	500,000
C04020	租賃負債本金償還	(2,385)	(3,165)
C04500	發放現金股利	-	(64,183)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	2,248,515	32,674
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加	(197,240)	173,545
E00100	期初現金及約當現金餘額	287,002	113,457
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 89,762	\$ 287,002

後附之附註係本財務報告之一部份

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 109 及 108 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 110 年 3 月 26 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 109 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 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「利率指標變革」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國 109 年 6 月 1 日 (註)

註：金管會允許提前於民國 109 年 1 月 1 日適用。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 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 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」	民國 110 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際財務報導準則第 16 號之第二階段修正「利率指標變革」	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經營結果並無重大影響。

(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 3 號之修正「對觀念架構之索引」	民國 111 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 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」之修正	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「會計政策之揭露」	民國 112 年 1 月 1 日

國際會計準則第 8 號之修正「會計估計之定義」 民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」 民國 111 年 1 月 1 日
國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」 民國 111 年 1 月 1 日

2018-2020 週期之年度改善 民國 111 年 1 月 1 日
本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

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) 承租人之租賃交易— 使用權資產/租賃負債

租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括固定給付並減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額；後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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

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：

- 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
- 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：

- 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。
- 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。

(2) 金融資產之減損

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。

(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。

(十一) 收入認列

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。

(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完成為止。特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十三) 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) 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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項目	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 250	\$ 240
銀行支票及活期存款	89,512	286,762
	<u>\$ 89,762</u>	<u>\$ 287,002</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：

	109年12月31日	108年12月31日
銀行存款	0.04%	0.08%

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	109年12月31日	108年12月31日
應收票據	\$ -	\$ 970
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 970</u>
應收帳款	\$ 374	\$ 113
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 374</u>	<u>\$ 113</u>
其他應收款		
其他	\$ 61	\$ 418

(三)存貨

項目	109年12月31日	108年12月31日
待售房地	\$ 389,187	\$ 558,123
營建用地	3,536,867	3,686,080
在建房地	5,789,381	3,281,205
預付房地款	41,978	25,000
預付容積款	25,100	23,115
	<u>\$ 9,782,513</u>	<u>\$ 7,573,523</u>

1. 民國 109 及 108 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 174,584 仟元及 729,825 仟元。

2. 民國 109 及 108 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)採用權益法之投資

項目	109年12月31日	108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	\$ -	\$ -

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	
	109年12月31日	108年12月31日
都會生活開發(股)公司	26.43%	26.43%

項目	109年度	108年度
本公司享有之份額		
本期淨利	\$ -	\$ (181,989)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>\$ (181,989)</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	108年12月31日
流動資產	\$ 101,560
非流動資產	1,247,837
流動負債	(1,741,700)
非流動負債	(817,695)
權益	\$ (1,209,998)
本公司持股比例	26.43%
本公司享有之權益	\$ -
商譽	-
投資帳面金額	\$ -

項目	108年度
營業收入	\$ 888,202
繼續營業單位本期淨利	\$ (2,012,621)
停業單位利益	-
本期淨利	(2,012,621)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ (2,012,621)
保留盈餘調整數	\$ -
自都會公司收取之股利	\$ -

3. 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，係按經其他會計師查核之財務報告計算。

4. 截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，採用權益法之投資無提供擔保質押之情形。

5. 截至民國 109 年 12 月 31 日止及 108 年 12 月 31 日止，都會生活開發(股)公司之淨值皆為負數，本公司認列至帳面金額 0 元為止。

(五)短期借款

項目	109年12月31日	108年12月31日
銀行抵押借款	\$ 5,338,840	\$ 3,157,940

1. 短期借款之利率於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日，分別為 1.64%~2.10%及 2.15%~2.50%。

2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(六)應付短期票券

項目	109年12月31日	108年12月31日
應付商業本票	\$ 220,000	\$ 150,000
減：應付短期票券折價	(67)	(41)
	\$ 219,933	\$ 149,959

1. 應付商業本票之利率於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日，分別為 0.51%~1.44%及 0.83%。

2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(七)應付公司債

1. 國內第一次有擔保普通公司債

項目	109年12月31日	108年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(907)	(1,992)
減：列為一年內到期部分	(499,093)	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 498,008</u>

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 109 及 108 年度認列普通公司債攤提利息費用計 1,085 仟元及 1,084 仟元。

2. 國內第二次有擔保普通公司債

項目	109年12月31日	108年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(1,665)	(2,577)
	<u>\$ 498,335</u>	<u>\$ 497,423</u>

本公司上開民國 108 年 11 月 18 日所發行之國內第二次有擔保普通公司債，票面利率 0.78%，發行期間為 3 年。本公司於民國 109 年及 108 年度認列普通公司債攤提利息費用計 912 仟元及 73 仟元。

(八)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	109年12月31日	108年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 24,303	\$ 28,073
其他應付票據	201	459
	<u>\$ 24,504</u>	<u>\$ 28,532</u>
應付帳款-因營業而發生	\$ -	\$ 2,990
其他應付款		
應付薪資及年終獎金	\$ 4,608	\$ 5,682
應付佣金	31,879	63,116
應付利息	5,647	4,606
應付工程保留款	-	595
應付佣金保留款	38,809	23,310
其他應付款	4,304	2,401
	<u>\$ 85,247</u>	<u>\$ 99,710</u>

(九)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 109 及 108 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 848 仟元及 843 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：

	109年12月31日	108年12月31日
確定福利義務現值	\$ 3,229	\$ 2,923
計畫資產公允價值	(2,488)	(1,725)
淨確定福利負債	\$ 741	\$ 1,198

(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)
108年1月1日餘額	\$ 2,848	\$ (1,551)	\$ 1,297
確定福利成本			
利息成本	29	—	29
利息收入	—	(16)	(16)
認列於損益	29	(16)	13
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(48)	—	(48)
財務精算假設變動損(益)	94	—	94
計畫資產報酬	—	(53)	(53)
認列於其他綜合損益	46	(53)	(7)
雇主提撥	—	(105)	(105)
108年12月31日餘額	2,923	(1,725)	1,198
確定福利成本			
利息成本	22	—	22
利息收入	—	(13)	(13)
認列於損益	22	(13)	9
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	147	—	147
財務精算假設變動損(益)	137	—	137
計畫資產報酬	—	(58)	(58)
認列於其他綜合損益	284	(58)	226
雇主提撥	—	(692)	(692)
109年12月31日餘額	\$ 3,229	\$ (2,488)	\$ 741

(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	109年12月31日	108年12月31日
折現率	0.40%	0.75%
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：

	109年12月31日	108年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (98)	\$ (94)
減少 0.25%	\$ 103	\$ 98
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 101	\$ 96
減少 0.25%	\$ (98)	\$ (93)

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：

	109年12月31日	108年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 3	\$ 9
確定福利義務平均到期期間	12年	13年

(十)權益

1. 股本

項目	109年12月31日	108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	211,138
已發行股本	\$ 2,111,382	\$ 2,111,382

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	109年12月31日	108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	52,574
合計	\$ 808,138	\$ 808,138

(1)民國109及108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109年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國109年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國108年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國108年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138

(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	109 年度	108 年度
期初餘額	\$ 366,504	\$ 593,445
迴轉特別盈餘公積	2,319	-
提列法定盈餘公積	-	(14,541)
提列特別盈餘公積	-	(2,233)
發放股東紅利-現金	-	(64,183)
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(損)	(105,916)	(143,768)
稅後其他綜合損益	(226)	7
期末餘額	\$ 262,681	\$ 366,504

- (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109年6月30日及民國108年6月27日舉行股東常會,分別決議通過民國108及107年度盈餘分配案如下:

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 14,541		
特別盈餘公積	(2,319)	2,233		
現金股利	-	64,183	\$ -	\$0.3039848
股票股利	-	-	-	-

- (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	109 年度	108 年度
期初餘額	\$ -	\$ (2,319)
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
本期其他綜合損益	-	41
期末餘額	\$ -	\$ -

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。

(十一) 營業收入

項目	109 年度	108 年度
出售房地收入	\$ 218,803	\$ 976,719
租賃收入	1,190	1,267
	\$ 219,993	\$ 977,986

1. 合約餘額

項目	109年12月31日	108年12月31日
取得合約增額成本		
預付佣金	\$ 432,977	\$ 266,383
合約負債		
預收房地款	\$ 1,434,094	\$ 842,140

2. 客戶合約收入之細分

項目	109 年度	108 年度
台灣(本公司所在地)	\$ 219,993	\$ 977,986

(十二) 繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	109 年度	108 年度
利息收入		
銀行存款	\$ 677	\$ 535
分期票據利息	-	2
押金設算息	5	22
其他收入	1,332	2,403
	\$ 2,014	\$ 2,962

2. 其他利益及損失

項目	109 年度	108 年度
其他損失	(100)	(56)
減損損失	-	(17,728)
	\$ (100)	\$ (17,784)

3. 財務成本

項目	109年度	108年度
普通公司債利息	\$ 10,648	\$ 6,376
發行商業本票利息	3,286	1,456
銀行借款利息	85,492	74,378
租賃利息	557	72
其他	9	-
減：列入符合要件資產成本之金額	(36,466)	(18,157)
	<u>\$ 63,526</u>	<u>\$ 64,125</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	\$ 36,466	\$ 18,157
利息資本化利率	1.90%~2.05%	2.30%~2.35%

4. 折舊

項目	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	\$ 462	\$ 884
使用權資產	3,153	3,183
投資性不動產	31	123
	<u>\$ 3,646</u>	<u>\$ 4,190</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 31	\$ 123
營業費用	3,615	4,067
	<u>\$ 3,646</u>	<u>\$ 4,190</u>

(十三) 員工福利費用

	109年度			108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	\$ 12,483	\$ 26,023	\$ 38,506	\$ 15,880	\$ 24,551	\$ 40,431
薪資費用	-	21,115	21,115	-	19,954	19,954
勞健保費用	-	1,755	1,755	-	1,795	1,795
退休金費用	-	857	857	-	856	856
董事酬金	12,483	1,240	13,723	15,880	559	16,439
其他員工福利	-	1,056	1,056	-	1,387	1,387

- 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。
- 本公司於民國 110 年 3 月 26 日及民國 109 年 3 月 27 日舉行董事會，分別決議通過民國 109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	109年度		108年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
董事酬勞	-	-	-	-

- 董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞，與民國 109 及 108 年度財務報告認列之金額並無差異。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。
- 有關本公司民國 109 及 108 年度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。

(十四)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

項目	109年度	108年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 577	\$ 2,487
	577	2,487
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 577	\$ 2,487

會計所得與所得稅費用與適用稅率之調節如下：

項目	109年度	108年度
稅前淨利	\$ (105,339)	\$ (141,281)
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	-	-
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	(16,141)	20,773
免稅所得	412	(29,132)
未認列虧損扣抵	15,729	8,359
土地增值稅	577	2,487
認列於損益之所得稅費用	\$ 577	\$ 2,487

本公司民國 109 及 108 年度所適用之稅率為 20%。

由於民國 110 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 109 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	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅資產		
應收所得稅退稅款	\$ 93	\$ 39
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ -	\$ -

3. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	109年12月31日	108年12月31日
虧損扣抵		
109 年度到期	\$ -	\$ 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	42,395
118 年度到期	42,084	42,084
119 年度到期	78,643	-
	\$ 317,397	\$ 262,574

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十五) 每股盈餘

	單位：每股元	
	109 年度	108 年度
基本每股盈餘	\$ (0.50)	\$ (0.68)
稀釋每股盈餘	\$ (0.50)	\$ (0.68)
1. 本期淨利		
	109 年度	108 年度
用以計算基本每股盈餘之淨(損)	\$ (105,916)	\$ (143,768)
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(損)	\$ (105,916)	\$ (143,768)
2. 股數(單位：仟股)		
	109 年度	108 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	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,138

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。

(十六) 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。

(十七) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 89,762	\$ 287,002
應收票據淨額	-	970
應收帳款淨額	374	113
其他應收款	61	418
其他應收款-關係人	1	-
其他金融資產-流動	885,731	357,672
存出保證金	4,291	3,582
其他金融資產-非流動	430,242	405,666

金融負債

按攤銷後成本衡量

短期借款	\$	5,338,840	\$	3,157,940
應付短期票券		219,933		149,959
應付票據		24,504		28,532
應付票據-關係人		71,223		37,662
應付帳款		-		2,990
應付帳款-關係人		70,533		51,814
其他應付款		85,247		99,710
其他應付款項-關係人		123,139		59,483
租賃負債-流動		4,038		1,099
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債		499,093		-
應付公司債		498,335		995,431
租賃負債-非流動		58,271		3,688

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收款項、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	109年12月31日	108年12月31日
具現金流量利率風險		
— 金融負債	\$ 5,558,773	\$ 3,307,899

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109及108年度之淨利將分別減少46,996仟元及34,653仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因民國109年度變動利率債務工具加權平均金額增加所致。

(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 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 3,806,550 仟元及 4,508,292 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。

109 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	\$ 92,092	\$ 75,784	\$ 51,244	\$ 64,608	\$ 90,918
租賃負債	253	613	3,172	16,993	41,278
固定利率工具	-	-	499,093	498,335	-
浮動利率工具	219,933	-	372,820	4,966,020	-
	<u>\$ 312,278</u>	<u>\$ 76,397</u>	<u>\$ 926,329</u>	<u>\$5,545,956</u>	<u>\$ 132,196</u>

108 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	\$ 55,308	\$ 50,077	\$ 4,567	\$ 170,239	\$ -
租賃負債	148	285	666	3,688	-
固定利率工具	-	-	-	995,431	-
浮動利率工具	149,959	-	-	3,157,940	-
	<u>\$ 205,415</u>	<u>\$ 50,362</u>	<u>\$ 5,233</u>	<u>\$4,327,298</u>	<u>\$ -</u>

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

3. 公允價值之資訊

(1) 非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量(按攤銷後成本衡量)之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(2) 按公允價值衡量之金融工具

A. 公允價值層級

109 年 12 月 31 日：無。

108 年 12 月 31 日：無。

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

金融資產	109 年度	108 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	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
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
期末餘額	\$ -	\$ -

C. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值：無。

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(已於民國 109 年 6 月 30 日卸任董事)
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-營業收入

	109 年度	108 年度
都會生活開發	\$ 51	\$ 206
大好生活	34	34
	\$ 85	\$ 240

2. 營業交易-進貨

	109 年度	108 年度
在建工程-美力營造	\$ 654,681	\$ 400,249
營建用地-聯聖投資	-	1,334
營建用地-聯庭投資	-	1,334
	\$ 654,681	\$ 402,937

3. 應收付款項

(1) 其他應收款-關係人

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 1	\$ -

(2) 應付票據-關係人

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 71,223	\$ 37,662

(3) 應付帳款-關係人

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 70,533	\$ 51,814

(4) 其他應付款項-關係人

	109年12月31日	108年12月31日
美力營造	\$ 123,139	\$ 59,453
聯上投資	-	30
	<u>\$ 123,139</u>	<u>\$ 59,483</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

	109年12月31日	108年12月31日
代收土地款-蘇永義	\$ -	\$ 2,569
存出保證金-聯上投資	60	60
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
工程費用-張文明	<u>\$ 12,483</u>	<u>\$ 15,880</u>

5. 承租協議

使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
聯上投資	<u>\$ 691</u>	<u>\$ 28</u>

租賃負債-流動

	109年12月31日	108年12月31日
聯上投資	<u>\$ 331</u>	<u>\$ 29</u>

租賃負債-非流動

	109年12月31日	108年12月31日
聯上投資	<u>\$ 367</u>	<u>\$ -</u>

利息費用

	109年度	108年度
聯上投資	<u>\$ 17</u>	<u>\$ 5</u>

6. 對主要管理階層之獎酬

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 7,168	\$ 5,817
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：

	109年12月31日	108年12月31日
存貨-待售房地	\$ 284,208	\$ 499,827
存貨-營建用地	3,536,867	3,480,688
存貨-在建房地	5,780,728	3,152,541
其他金融資產-流動	885,731	357,672
其他金融資產-非流動	430,242	405,666
	<u>\$ 10,917,776</u>	<u>\$ 7,896,394</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 109 年及 108 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 245,962 仟元及 173,618 仟元。

(二)截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，因營業行為而支付之應付保證票據餘額分別為 81,287 仟元及 0 仟元。

(三)截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 1,847,308 仟元及 896,704 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。

(四)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 9,880,246	\$ 6,422,926
已依約收取金額(未稅)	1,434,094	842,140

(五)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 4,056,456	\$ 2,919,790
尚未計價金額(未稅)	2,668,778	2,186,792

(六)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
已簽訂之買賣合約總價	\$ 272,070	\$ 192,500
尚未支付金額	230,092	167,500

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 109 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：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：

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	臺南市永康區精忠二村	109.02.20	\$1,625,736	已支付 \$1,625,736	臺南市政府都市發展局	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	得標金額 \$1,625,736	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：

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	\$ 654,681	27.53%	依契約訂定	註2	註2	\$ (141,756)	85.26%	-

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	10,459	26.43%	\$ -	註	\$ -	-

註：本公司對都會生活開發(股)公司無法定義務、推定義務，故採用權益之投資餘額認列至零為限，詳細說明請詳附註六(四)。

(B) 對被投資公司具有控制能力者：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊

主要股東名稱	持有股數	持股比例
聯景投資股份公司	29,287,643	13.87%
聯上投資股份有限公司	21,100,128	9.99%
聯捷建設有限公司	15,299,009	7.24%

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 109 及 108 年度無佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶。

聯上實業股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 109 年 12 月 31 日

項目	摘要	單位：新台幣仟元 金額
零用金		\$ 250
銀行存款	支票存款	9,450
	活期存款	80,062
合計		\$ 89,762

聯上實業股份有限公司
存貨明細表
民國 109 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		\$ 389,187	\$ 389,187	帳面價值 284,208 仟元已提供作為發行商業本票擔保
營建用地		3,536,867	3,536,867	帳面價值 3,536,867 仟元已提供作為發行商業本票及短期借款擔保
在建房地		5,789,381	5,789,381	帳面價值 5,780,728 仟元已提供作為短期借款及履約保證之擔保
預付房地款		41,978	41,978	
預付容積款		25,100	25,100	
合計		9,782,513		
減：備抵跌價及呆滯損失		-		
淨額		\$ 9,782,513		

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
採用權益法之投資變動明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

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)	24,903	\$ -	-	\$ -	(14,444)	\$ -	10,459	26.43%	\$ -	-	\$ -	無

註：本期減少股數為都會生活開發(股)公司辦理減資彌補虧損。

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
短期借款明細表
民國 109 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	\$ 4,466,090	102.05.08~114.06.23	註	\$ 7,566,800	營建用地、 在建房地
"	臺灣銀行	718,750	103.04.10~112.06.10	註	1,160,050	在建房地
"	永豐銀行	154,000	109.04.08~112.04.08	註	154,000	營建用地
		<u>\$ 5,338,840</u>			<u>\$ 8,880,850</u>	

註：1.64%~2.10%

聯上實業股份有限公司
合約負債明細表
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

項目	摘要	金額
預收房地款	水交社案	\$ 9,894
"	新興案	7,808
"	苓洲案	162,982
"	漁光案	385,919
"	林德官案	61,542
"	文山案	281,161
"	橋北案	524,788
		<u>\$ 1,434,094</u>

聯上實業股份有限公司
應付票據-關係人明細表
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
備註

廠商名稱	摘要	金額
美力營造	關係人	<u>\$ 71,223</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 109 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	\$ 70,533	

聯上實業股份有限公司
其他應付款明細表
民國 109 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	\$ 4,608	
應付佣金	"	31,879	
應付利息	"	5,647	
應付佣金保留款	"	38,809	
應付其他	"	4,304	金額未達科目餘額 5%
合計		\$ 85,247	

聯上實業股份有限公司
其他應付款項-關係人明細表
民國 109 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	\$ 123,139	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
應付公司債明細表
民國 109 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	備註
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	\$ 907	\$ 499,093	到期時依面額一次還本	合作金庫商業銀行(股)公司	註
國內第二次有擔保普通公司債	日盛國際商業銀行(股)公司	108.11.18	自發行日起 每年單利付息一次	0.78%	\$ 500,000	\$ -	\$ 500,000	\$ 1,665	\$ 498,335	到期時依面額一次還本	合作金庫商業銀行(股)公司	
									<u>\$ 997,428</u>			

註：國內第一次有擔保普通公司債將於一年內到期，轉列流動負債。

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

營業收入明細表

民國 109 年度

單位：新台幣仟元
備註

項目	數量	金額	備註
營建收入			
房地收入			
芎蕉案	1	\$ 10,279	
新光案	3	46,248	
水交社案	4	48,564	
新興案	10	113,712	
營建收入合計		218,803	
租賃收入		1,190	
營業收入		\$ 219,993	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司
營業成本明細表
民國 109 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	1	\$ 6,828	
新光案	3	43,592	
水交社案	4	35,614	
新興案	10	88,550	
營建成本合計		174,584	
租賃成本		31	
營業成本		\$ 174,615	

(以下空白)

聯上實業股份有限公司

工程費用明細表

民國 109 年度

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
勞務費		\$ 15,428	
其他費用		21,908	
利息支出		36,466	
合計		<u>\$ 73,802</u>	

聯上實業股份有限公司

推銷費用明細表

民國 109 年度

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
薪資支出		\$ 2,976	
稅捐		2,246	
折舊		363	
廣告費		3,659	
修繕費		1,676	
佣金支出		6,885	
退休金		151	
其他		5,806	未達科目餘額之 5%
合計		<u>\$ 23,762</u>	

聯上實業股份有限公司

管理費用明細表

民國 109 年度

單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額	備註
薪資支出		\$ 19,379	
折舊		3,252	
勞務費		3,059	
退休金		706	
稅捐		11,038	
其他		27,909	未達科目餘額之 5%
合計		<u>\$ 65,343</u>	

(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 109 及 108 年度

單位：新台幣仟元

	109 年度			108 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)	\$ 12,483	\$26,023	\$38,506	\$ 15,880	\$24,551	\$40,431
薪資費用	-	21,115	21,115	-	19,954	19,954
勞健保費用	-	1,755	1,755	-	1,795	1,795
退休金費用	-	857	857	-	856	856
董事酬金	12,483	1,240	13,723	15,880	559	16,439
其他員工福利	-	1,056	1,056	-	1,387	1,387
折舊費用	31	3,615	3,646	123	4,067	4,190
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註一：民國 109 及 108 年度，本公司員工平均人數皆為 32 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 4 人及 5 人。

註二：民國 109 年及 108 年平均員工福利費用分別為 885 仟元及 889 仟元。

註三：民國 109 年及 108 年平均薪資費用分別為 754 仟元及 739 仟元。兩年度平均員工薪資費用增加 2.03%。

註四：本年度監察人酬金\$0；前一年度監察人酬金\$0(本公司已設置審計委員會，故無監察人)。

註五：本公司薪資報酬政策：本公司給付酬金之政策、標準、組合及訂定酬金之程序，主要依據本公司人事規章有關辦法及薪酬委員會組織規程執行。董事酬勞與員工酬勞主要依據章程規定提撥比例(請詳附註六(十三)說明)，經提薪資報酬委員會決議通過，並交董事會核准後再報告股東會。董事及經理人酬勞係依參考同業水準，並考量個人表現、本公司經營績效及未來風險之關聯合理性；員工酬勞除檢視同業水準並了解本公司人才於產業中之競爭狀況外，本公司整體營運績效與獲利、各單位之預算規劃及實績檢討、市場規劃及未來營運風險評估等，皆係分配時之重要依據。