

聯上實業股份有限公司
財務報表暨會計師核閱報告
民國一〇一及一〇〇年度第一季
(股票代號4113)

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

民國一〇一及一〇〇年度第一季財務報表

目 錄

項	目	頁 次
一、	封面	
二、	目錄	
三、	會計師查核報告	1
四、	資產負債表	2
五、	損益表	3
六、	股東權益變動表	4
七、	現金流量表	5~6
八、	財務報表附註	
	（一）公司沿革	7
	（二）重要會計政策之彙總說明	7-9
	（三）會計變動之理由及其影響	9
	（四）重要會計科目之說明	10-16
	（五）關係人交易	16-19
	（六）質押之資產	19
	（七）重大承諾事項及或有負債	19
	（八）重大之災害損失	20
	（九）重大之期後事項	20
	（十）金融商品資訊之揭露	20-21
	（十一）其他	21
	（十二）轉換國際財務報導準則之進度及影響	21-25
	（十三）附註揭露事項	
	1. 重大交易事項相關資訊	25
	2. 轉投資事業相關資訊	25
	3. 大陸投資資訊	25
	（十四）營運部門資訊	26

會計師核閱報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至三月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照中華民國審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則而須作修正之情事。

冠恆聯合會計師事務所
主管機關核准文號：
金管證六字第 0950106345 號函
金管證審字第 1000061003 號函

會計師：萬益東

會計師：莊代如

中華民國一〇一年四月二十日

聯上實業股份有限公司
資產負債表
民國 101 年及 100 年 3 月 31 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

資 產	101 年 3 月 31 日		100 年 3 月 31 日		負債及股東權益	101 年 3 月 31 日		100 年 3 月 31 日	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
流動資產					流動負債				
1100 現金及約當現金(附註二、四)	\$ 79,896	4	\$ 117,705	9	2100 短期借款(附註四、六)	\$ 516,360	24	\$ 30,702	2
1120 應收票據淨額(附註二)	-	-	11,800	1	2110 應付短期票券淨額(附註四、六)	264,954	13	264,795	19
1160 其他應收款(附註二)	146	-	1,406	-	2120 應付票據	901	-	-	-
1180 其他應收款-關係人(附註二、五)	-	-	-	-	2130 應付票據-關係人(附註五)	26,633	1	17,726	1
120X 存貨(附註二、四、六)	1,859,419	86	1,068,587	78	2140 應付帳款	5,845	-	771	-
1250 預付費用(附註五)	1,627	-	1,316	-	2150 應付帳款-關係人(附註五)	45,357	2	23,522	2
1260 預付款項	26,055	1	11,812	1	2160 應付所得稅(附註二、四)	1,650	-	2,967	-
1286 遞延所得稅資產-流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	2170 應付費用(附註四)	5,185	-	11,206	1
1291 受限制資產(附註六)	82,279	4	76,290	5	2180 公平價值變動列入損益之金融負債(附註二、四)	309	-	3,390	-
1298 其他流動資產	5,422	-	113	-	2190 其他應付款-關係人(附註五)	122,201	6	12,962	1
11XX 流動資產合計	2,054,844	95	1,289,029	94	2210 其他應付款	2,770	-	58	-
基金及投資(附註二、四)					2260 預收款項	89,251	4	22,362	2
1481 以成本衡量之金融資產-非流動	10,000	1	10,000	1	2271 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註二、四、六)	244,596	12	-	-
1482 累計減損以成本衡量之金融資產-非流動	(1,762)	-	(1,718)	-	2280 其他流動負債	2,831	-	89	-
14XX 基金及長期投資合計	8,238	1	8,282	1	21XX 流動負債合計	1,328,843	62	390,550	28
固定資產(附註二、四)					長期負債				
成本					2410 應付公司債(附註二、四、六)	-	-	277,251	21
1551 運輸設備	4,716	-	4,716	-	24XX 長期負債合計	-	-	277,251	21
1561 辦公設備	1,097	-	1,097	-	其他負債				
1631 租賃改良物	657	-	657	-	2810 應計退休金負債(附註二)	75	-	-	-
15X1 成本小計	6,470	-	6,470	-	2820 存入保證金	7,030	-	2,190	-
15X9 減：累計折舊	(5,261)	-	(4,401)	-	28XX 其他負債合計	7,105	-	2,190	-
15XX 固定資產淨額	1,209	-	2,069	-	2XXX 負債總額	1,335,948	62	669,991	49
其他資產					股東權益(附註二、四)				
1820 存出保證金(附註五、七)	86,870	4	22,655	2	3110 普通股股本	575,726	27	552,100	40
1830 遞延費用	185	-	243	-	32XX 資本公積	102,021	5	84,670	6
1860 遞延所得稅資產-非流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	33XX 保留盈餘				
1887 受限制資產(附註六)	-	-	50,000	3	3310 法定盈餘公積	5,237	-	3,306	-
1888 其他資產-其他(附註五)	-	-	-	-	3351 累積盈餘	132,610	6	62,211	5
18XX 其他資產合計	87,055	4	72,898	5	34XX 股東權益其他調整項目(附註二)				
					3430 未認列為退休金成本之淨損失	(196)	-	-	-
					3XXX 股東權益總額	815,398	38	702,287	51
1XXX 資產總額	\$ 2,151,346	100	\$ 1,372,278	100	負債及股東權益總額	\$ 2,151,346	100	\$ 1,372,278	100

(請參閱民國一〇一年四月二十日冠恆聯合會計師事務所核閱報告暨後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司

損益表

民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元以外)

	101 年度第一季		100 年度第一季	
	金額	%	金額	%
4100 銷貨收入淨額(附註二)	\$ 32,814	99	\$ 53,887	99
4310 租賃收入	306	1	622	1
4000 營業收入	33,120	100	54,509	100
5000 營業成本(附註二、五)	(22,346)	(67)	(33,135)	(61)
5910 營業毛利	10,774	33	21,374	39
營業費用(附註五)				
6100 推銷費用	(1,970)	(6)	(1,618)	(3)
6200 管理及總務費用	(6,246)	(19)	(5,311)	(10)
6000 營業費用合計	(8,216)	(25)	(6,929)	(13)
6900 營業淨利	2,558	8	14,445	26
營業外收入及利益				
7110 利息收入	184	-	411	1
7320 金融負債評價利益(附註二、四)	5,005	15	-	-
7480 什項收入	2	-	1,071	2
7100 營業外收入及利益合計	5,191	15	1,482	3
營業外費用及損失				
7510 利息支出(附註四、五)	(3,012)	(9)	(1,760)	(3)
7650 金融負債評價損失(附註二、四)	-	-	(1,020)	(2)
7500 營業外費用及損失合計	(3,012)	(9)	(2,780)	(5)
7900 繼續營業單位稅前淨利	4,737	14	13,147	24
8110 所得稅費用(附註二、四)	-	-	-	-
9600 本期淨利	\$ 4,737	14	\$ 13,147	24
9750 基本每股盈餘(附註二、四)	\$ 0.09		\$ 0.24	
	稅前	稅後	稅前	稅後
	\$ 0.09	\$ 0.09	\$ 0.24	\$ 0.24

(請參閱民國一〇一年四月二十日冠恆聯合會計師事務所核閱報告暨後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司

股東權益變動表

民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

100 年度	普通股股本	資本公積	保留盈餘		權益調整	合計
			法定盈餘公積	累積盈餘	未認列為退休金 成本之淨損失	
民國 100 年 1 月 1 日餘額	\$ 552,100	\$ 67,600	\$ 3,306	\$ 49,064	\$ -	\$ 672,070
發行可轉換公司債	-	17,070	-	-	-	17,070
民國 100 年度第一季淨利	-	-	-	13,147	-	13,147
民國 100 年 3 月 31 日餘額	\$ 552,100	\$ 84,670	\$ 3,306	\$ 62,211	\$ -	\$ 702,287
101 年度						
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ 127,873	\$ (196)	\$ 769,971
公司債轉換為普通股	23,461	17,229	-	-	-	40,690
民國 101 年度第一季淨利	-	-	-	4,737	-	4,737
民國 101 年 3 月 31 日餘額	\$ 575,726	\$ 102,021	\$ 5,237	\$ 132,610	\$ (196)	\$ 815,398

(請參閱民國一〇一年四月二十日冠恆聯合會計師事務所核閱報告暨後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司
現金流量表
民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

項目	101 年度第一季	100 年度第一季
單位：新台幣仟元		
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$ 4,737	\$ 13,147
調整項目		
折舊費用	215	246
各項攤提	14	464
可轉換公司債利息費用	2,067	1,620
金融負債評價(利益)損失	(5,005)	1,020
營業資產與負債之淨變動數		
應收票據	620	(11,800)
其他應收款	8,111	(1,264)
其他應收款-關係人	2	-
存貨	(434,864)	(64,495)
預付費用	(1,391)	(382)
預付款項	(5,417)	(2,997)
其他流動資產	(2,464)	-
應付票據	(7,251)	(146)
應付票據-關係人	(268)	14,199
應付帳款	5,845	(7,955)
應付帳款-關係人	11,558	18,293
應付費用	(4,116)	4,547
其他應付款-關係人	2,872	4,500
其他應付款	2,770	55
預收款項	84,724	16,840
其他流動負債	(5,698)	(766)
應計退休金負債/預付退休金	9	5
營業活動淨現金流(出)	(342,930)	(14,869)
投資活動之現金流量		
受限制資產減少	50,011	-
遞延費用(增加)	-	(5,377)
投資活動淨現金流入(出)	50,011	(5,377)

(轉 下 頁)

(承上頁)

融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	302,360	(229,900)
應付短期票券增加	42	69,876
其他應付款-關係人	50,000	-
存入保證金(減少)	(160)	-
融資活動之淨現金流入(出)	<u>352,242</u>	<u>(160,024)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)	59,323	(180,270)
期初現金及銀行存款餘額	20,573	297,975
期末現金及銀行存款餘額	<u>\$ 79,896</u>	<u>\$ 117,705</u>
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息費用(不含資本化利息)	<u>\$ 403</u>	<u>\$ 140</u>
本期支付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7</u>
不影響現金流量之投資及融資活動		
轉換公司債轉換為普通股	<u>\$ 23,461</u>	<u>\$ -</u>

(請參閱民國一〇一年四月二十日冠恆聯合會計師事務所核閱報告暨後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司

財務報表附註

民國 101 及 100 年度第一季

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

(一)本公司於民國 87 年 2 月 11 日設立，設立時核定資本額為 3,000 仟元，截至民國 101 年 3 月 31 日止之實收資本額為 575,726 仟元，分為 57,573 仟股，每股面額 10 元。本公司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)本公司原名「榮睿生物科技股份有限公司」，於民國 94 年 6 月 30 日經股東會決議通過更名為「聯上生物科技股份有限公司」，另於民國 98 年 6 月 25 日經股東會決議通過更名為「聯上實業股份有限公司」。

(三)截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，本公司員工人數分別為 16 人及 15 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製。

(一)流動資產及非流動資產

1. 資產符合下列條件之一者，應列為流動資產，不屬於流動資產者為非流動資產：
 - (1)用途未受限制之現金或約當現金。
 - (2)為交易目的而持有，或短期間持有且預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
 - (3)在十二個月內之正常營運過程中，預期將變現或備供出售或消耗之資產。
2. 負債符合下列條件之一者，應列為流動負債，不屬於流動負債者為非流動負債：
 - (1)須於資產負債表日後十二個月內清償者。
 - (2)企業因營業而發生之債務，預期將於企業營業週期之正常營業過程中清償者。
3. 營業週期：因建屋出售營業週期通常三年，故與營建相關之資產與負債科目，係按營建週期作為劃分流動與非流動之基礎。

(二)應收票據及帳款、其他應收款

1. 應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。
2. 本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(三)營建存貨

營建存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等，均以成本入帳，按各工地分別累計；市價以淨變現價值為準，存貨之評價採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較之。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成本及推銷費用後之餘額。為取得個案建築用地所有權前及建造期間為建造房地所舉借貸款之資本化利息均列為存貨成本。

為取得建築用地給付地主之各種款項先列為預付土地款；於取得個案土地所有權時，轉列營建用地；開始建造時，轉列在建房地；建造完成尚未售出之房地可採售價比例、建坪比例或評定現值比例，計算未出售部份之房地成本轉列待售房地。

(四) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(五) 固定資產

1. 固定資產以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

2. 固定資產之折舊係以取得成本減估計殘值按估計經濟耐用年限採平均法提列，如於耐用年限屆滿繼續使用者，就其殘值依估計剩餘年限繼續提列折舊。

固定資產之耐用年數如下：

運輸設備	5年
辦公設備	5年
租賃改良物	5年

3. 凡支出效益及於以後各期之重大改良或大修支出列為資本支出，經常性維護或修理支出則列為當期費用。資產出售或報廢時，其成本與累計折舊分別轉銷，處分損益列為營業外收支項下。

(六) 資產減損

1. 當環境變更或某事件發生而顯示公司所擁有的資產，其可回收金額低於其帳面價值時，公司應認列減損損失。可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。淨公平價值係指資產在正常交易中，經由資產之銷售並扣除處分成本後所可取得之金額，而使用價值係指預期可由資產所產生之估計未來現金流量折現值。

2. 當以前年度所認列之累計減損損失之情況已不存在或減少時，則可在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉，已認列之商譽減損損失則不得迴轉。

(七) 退休金計劃及淨退休金成本

1. 本公司之退休金計劃係屬確定給付退休計劃，並涵蓋所有正式之僱員。平時提列退休金準備，並提撥等額之退休基金存於台灣銀行專戶，退休基金未列入本公司財務報表。

2. 淨退休金成本依「財務會計準則公報」第十八號之規定按精算師精算之金額提列，包括當期服務成本、利息成本、退休金資產之預期報酬、未認列過渡性淨資產(淨給付義務)、退休金損益與前期服務成本之攤銷數。

3. 勞工退休金條例自民國 94 年 7 月 1 日起施行，並採確定提撥制。實施後員工選擇適用勞工退休新制者，改依每月薪資百分之六提撥勞工退休金，存入勞保局員工個人帳戶。

(八) 可轉換公司債

民國 95 年 1 月 1 日以後發行之可轉換公司債，係以全部發行價格減除經單獨衡量之負債組成要素金額後，分攤至權益(資本公積-認股權)組成要素。非屬嵌入式衍生性商品之負債組成要素係以利息法之攤銷後成本衡量，屬嵌入非權益衍生性商品之負債組成要素係以公平價值衡量。公司債轉換時，以負債組成要素及權益組成要素之帳面價值作為發行普通股之入帳基礎。

(九) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係就本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算；累積盈餘

及資本公積轉增資而增加之股數，則採追溯調整計算之每股盈餘。本公司所發行之可轉換公司債屬潛在普通股，潛在普通股如未具稀釋作用，僅揭露基本每股盈餘，反之，則除揭露基本每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘。稀釋每股盈餘，則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數均須調整所有具稀釋作用潛在普通股之影響。

(十) 所得稅

1. 本公司之所得稅依規定作跨期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。
2. 遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。
3. 以前年度高估或低估之所得稅列為申報或核定年度所得稅費用調整項目。
4. 民國 87 年度(含)以後之未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅，於股東會決議分配盈餘之日列為當年度所得稅費用。

(十一) 收入及成本

銷貨收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

營建銷貨收入於出售之房地完成過戶及交付且應收價款之收現性可合理估計時認列，惟資產負債表日前僅辦妥過戶(或僅實際交付)者，如於期後期間已實際交付(或辦妥過戶)者，亦認列為截至資產負債表日期間之收入；營建銷貨成本則於收入認列時，按建案已售及未售成本之分攤，可採售價比例、建坪比例或評定現值比例認列銷貨成本，但擇定以後同一建案前後年度不得變更。因預售房地之推銷費用，發生時列為遞延銷售費用，俟該房屋及土地認列收入時，轉列當年度營業費用。

(十二) 會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計之採用，惟該等假設及估計與實際結果可能存有差異。

(十三) 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監酬勞成本，依中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，對員工分紅及董監酬勞之預期成本，於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。

三、會計變動之理由及其影響

(一) 應收票據及帳款、其他應收款

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新修訂之財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」，就應收票據及帳款、其他應收款等各項債權，於有減損之客觀證據時認列減損(呆帳)損失，此項會計原則變動對本公司並無影響。

(二) 營運部門

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布之財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」，以取代原財務會計準則公報第 20 號「部門別財務資訊之揭露」，本公司為單一營運部門，此項會計原則變動對本公司並無影響。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	101年3月31日	100年3月31日
零用金	\$ 330	\$ 230
銀行存款	79,566	117,475
合計	\$ 79,896	\$ 117,705

(二)存貨

	101年3月31日	100年3月31日
待售房地	\$ 8,293	\$ 93,718
營建用地	795,313	326,114
在建房地	929,087	529,385
預付房地款	124,159	116,803
預付容積款	2,567	2,567
合計	\$ 1,859,419	\$ 1,068,587

1. 民國 101 及 100 年度第一季存貨之利息資本化金額分別為 3,424 仟元及 766 仟元，利息資本化之利率區間分別為 2.288%~5%及 1.262%~2.11%。

2. 截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，上述存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註六。

(三)基金及投資

被投資公司	101年3月31日			
	種類	股數(仟)	金額	持股%
以成本衡量之金融資產-非流動：				
成大創業投資股份有限公司	普通股	1,000	\$ 10,000	4.17%
累計減損			(1,762)	
合計			\$ 8,238	

被投資公司	100年3月31日			
	種類	股數(仟)	金額	持股%
以成本衡量之金融資產-非流動：				
成大創業投資股份有限公司	普通股	1,000	\$ 10,000	4.17%
累計減損			(1,718)	
合計			\$ 8,282	

(四)固定資產淨額

資產名稱	101年3月31日		
	成本	累計折舊	帳面價值
運輸設備	\$ 4,716	\$ (3,733)	\$ 983
辦公設備	1,097	(975)	122
租賃改良物	657	(553)	104
合計	\$ 6,470	\$ (5,261)	\$ 1,209

資產名稱	100年3月31日		
	成本	累計折舊	帳面價值
運輸設備	\$ 4,716	\$ (2,948)	\$ 1,768
辦公設備	1,097	(934)	163
租賃改良物	657	(519)	138
合計	\$ 6,470	\$ (4,401)	\$ 2,069

1. 民國 101 及 100 年度第一季均無利息資本化情事。

2. 截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，本公司固定資產均未提供作為擔保。

(五)短期借款

貸款機構	性質	101年3月31日		100年3月31日		借款期間及償還方式
		金額	利率	金額	利率	
土地銀行 -高雄	抵押 借款	\$238,300	2.67%	\$ -	-	應自撥款日起，按月 每月付息一次，民國 103年5月25日屆期 清償本金。
土地銀行 -高雄	抵押 借款	243,060	2.37%	-	-	應自撥款日起，按月 每月付息一次，民國 103年5月25日屆期 清償本金。
土地銀行 -高雄	抵押 借款	35,000	2.67%	-	-	應自撥款日起，按月 每月付息一次，民國 104年1月31日屆期 清償本金。
高雄銀行 -總行	抵押 借款	-	-	30,702	2.11%	應自撥款日起，按月 每月付息一次，民國 102年8月18日屆期 清償本金。
合計		<u>\$516,360</u>		<u>\$ 30,702</u>		

短期借款提供資產擔保情形詳附註六。

(六)應付短期票券淨額

項目	101年3月31日		100年3月31日	
	金額	利率區間	金額	利率區間
應付商業本票	\$ 265,000	2.038%~2.288%	\$ 265,000	1.262%~1.344%
減：應付商業本票折價	(46)		(205)	
淨額	<u>\$ 264,954</u>		<u>\$ 264,795</u>	

應付短期票券提供資產擔保情形詳附註六。

(七)應付費用

	101年3月31日	100年3月31日
應付薪資及年終獎金	\$ 1,153	\$ 1,074
應付利息	608	-
應付佣金	1,690	3,822
應付其他費用	1,734	6,310
合計	<u>\$ 5,185</u>	<u>\$ 11,206</u>

(八)公平價值列入損益之金融負債

	101年3月31日	100年3月31日
交易目的之金融負債		
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	<u>\$ 309</u>	<u>\$ 3,390</u>

民國101及100年度第一季交易目的金融負債-可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之未實現金融商品評價利益(損失)分別為5,005仟元及(1,020)仟元。

(九)應計退休負債(預付退休金)

	101年3月31日	100年3月31日
期初應計退休金(預付退休金)	\$ 66	\$ (152)
本期認列退休金成本	9	6
本期退休金利益	-	-
期末應計退休金(預付退休金)	<u>\$ 75</u>	<u>\$ (146)</u>

截至民國101年及100年3月31日止，退休準備金專戶餘額分別為1,002仟元及993仟元。

(十)可轉換公司債

	101年3月31日	100年3月31日
國內第一次有擔保轉換公司債	\$ 300,000	\$ 300,000
應付公司債折價	(12,404)	(22,749)
累積轉換金額	(43,000)	-
減：一年內到期部份	(244,596)	-
合計	\$ -	\$ 277,251

1. 本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 100 年 1 月 4 日發行國內第一次有擔保轉換公司債 300,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，本公司依財務會計準則公報第 36 號之規定將轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融負債分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融負債，主債務原始認列金額為 280,560 仟元，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為 2,370 仟元。權益組成要素為 17,070 仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。其主要發行條款如下：
 - (1)發行期間：3 年，自 100 年 1 月 4 日發行至 103 年 1 月 4 日到期。
 - (2)發行總額及每張面額：新台幣 300,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。
 - (3)票面利率：0%。
 - (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
 - (5)轉換期間：100 年 2 月 4 日至 102 年 12 月 24 日。
 - (6)轉換價格及調整：
 - a. 發行時轉換價格為每股新台幣 18.2 元。
 - b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
 - (7)債券之贖回及賣回辦法：
 - a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
 - b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
 - c. 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿二年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102%(每年實質收益率 0.995%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。
2. 本公司對上開民國 100 年 1 月 4 日所發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國 101 及 100 年度第一季認列公司債折價攤提費用分別為 2,067 仟元及 1,620 仟元，帳列利息費用項下。
3. 可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註六。

(十一)股本

股本明細如下：

仟股/仟元

101年3月31日

股票種類	每股面額	額定數	未發行數	已發行數	實收股本金額
普通股	\$ 10	200,000	142,427	57,573	\$575,726

100年3月31日

股票種類	每股面額	額定數	未發行數	已發行數	實收股本金額
普通股	\$ 10	100,000	44,790	55,210	\$552,100

1. 本公司於民國 94 年 4 月 28 日首次辦理私募發行普通股，每股私募價格為 2.4 元，折價發行計 9,000 仟股，私募總金額為新台幣 21,600 仟元；民國 94 年 6 月 30 日經股東會決議通過減資 2.7 億元彌補虧損，並獲行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 94 年 11 月 4 日金管證一字第 0940146029 號函核准，該減資案已於民國 94 年 11 月 21 日減資完成，共減資 2.7 億元，計 27,000 仟股，減資比例為 60%。本次私募業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970018724 號函核可，自民國 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。
2. 為充實營運資金，本公司另於民國 94 年 12 月 29 日再次辦理私募現金增資，每股私募價格為 3.83 元，折價發行計 18,000 仟股，私募總金額為新台幣 68,940 仟元。本公司復於民國 95 年 6 月 29 日經股東會決議通過減資 1.8 億元彌補虧損，並獲行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 95 年 11 月 1 日金管證一字第 0950145125 號函核准，該減資案已於民國 95 年 11 月 30 日減資完成，共減資 1.8 億元，計 18,000 仟股，減資比例 50%。本次私募業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 99 年 4 月 27 日金管證發字第 0990018289 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990010585 號函核可，自民國 99 年 5 月 5 日開始上櫃買賣。
3. 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金分別於民國 96 年 5 月 28 日及 96 年 12 月 18 日辦理第三次及第四次私募現金增資，每股私募價格均為 10 元，分別發行計 7,000 仟股及 5,000 仟股，私募總金額分別為新台幣 70,000 仟元及 50,000 仟元。第三次私募 7,000 仟股業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 99 年 9 月 20 日金管證發字第 0990051573 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990024270 號函核可，自民國 99 年 10 月 1 日開始上櫃買賣；第四次私募 5,000 仟股業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自民國 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。
4. 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國 97 年 6 月 10 日辦理第五次私募現金增資，每股私募價格 10 元，發行計 15,000 仟股，私募總金額為新台幣 150,000 仟元。第五次私募 15,000 仟股業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自民國 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。

5. 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國 99 年 8 月 13 日辦理第六次私募現金增資，每股私募價格 16.76 元，發行計 10,000 仟股，私募總金額為新台幣 167,600 仟元，並於民國 99 年 8 月 25 日完成股本變更登記。

(十二) 資本公積

項目	101年3月31日	100年3月31日
普通股股本溢價	\$ 67,600	\$ 67,600
認股權	14,623	17,070
轉換公司債轉換溢價	19,798	-
合計	\$ 102,021	\$ 84,670

(十三) 累積盈虧

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，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

- (1) 其他依法令規定提列特別盈餘公積。
- (2) 員工紅利不低於 1%。
- (3) 董事、監察人酬勞不高於 3%。
- (4) 如尚有盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例決議後分配。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構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%。

員工紅利屬股票紅利者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工，該條件由董事會訂定之。

2. 本公司民國 100 年度估計員工紅利及董監酬勞分別為 1,612 仟元及 800 仟元，尚待民國 101 年股東會決議通過。
3. 本公司民國 99 年度盈餘經股東會決議不分配盈餘。
4. 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞之配發情形可自公開資訊觀測站查詢。

(十四) 所得稅

	101年3月31日	100年3月31日
1. 遞延所得稅資產及負債：		
a. 遞延所得稅資產總額	\$ 53,255	\$ 52,534
b. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	53,255	52,534
c. 產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異：		
逾期費用之認列所產生之可減除暫時性差異	-	1,013
遞延費用所產生之可減除暫時性差異	14,278	16,542
減損損失之認列所產生之可減除暫時性差異	1,762	1,718
前十年累積虧損之認列所產生之可減除暫時性差異	297,224	289,748
2. 遞延所得稅資產—流動	\$ 9,063	\$ 9,135
減：備抵遞延所得稅資產—流動	(9,063)	(9,135)
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -

	101年3月31日	100年3月31日
3. 遞延所得稅資產－非流動	\$ 44,192	\$ 43,399
減：備抵遞延所得稅資產－非流動	(44,192)	(43,399)
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -

	101年度第一季	100年度第一季
4. 繼續營業部門之應付所得稅(當期所得稅費用)	\$ -	\$ -
期初遞延所得稅資產淨額	-	-
期末遞延所得稅資產淨額	-	-
繼續營業部門之所得稅費用	\$ -	\$ -

	101年3月31日	100年3月31日
5. 應(退)所得稅		
稅前淨利	\$ 4,737	\$ 13,147
永久性差異	(9,847)	(11,990)
暫時性差異	(566)	(566)
虧損扣抵	-	(591)
課稅所得	(5,676)	-
稅率	×17%	×17%
應納所得稅	-	-
預付所得稅	-	(7)
應(退)所得稅	\$ -	\$ (7)

A. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 99 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

B. 本公司截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，有關股東可扣抵稅額資料如下：

	101年3月31日	100年3月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 2,985	\$ 155
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	3.50%	3.62%

C. 未分配盈餘相關資訊

	101年3月31日	100年3月31日
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	132,610	62,211
合計	\$ 132,610	\$ 62,211

(十五) 普通股每股盈餘

	金額(分子)		股數(分母) (仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
101 年度第一季					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$ 4,737	\$ 4,737	55,226	\$0.09	\$0.09
100 年度第一季					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$13,147	\$13,147	55,210	\$0.24	\$0.24

- (1)民國 101 及 100 年度第一季可轉換公司債因具反稀釋效果，故僅揭露基本每股盈餘。
- (2)自民國 97 年度起，因員工分紅可選擇採用發放股票方式，於計算每股盈餘時，係假設員工分紅將採發放股票方式，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。計算基本每股盈餘時，係於股東會決議上一年度員工分紅採發放股票方式之股數確定時，始將該股數計入股東會決議年度普通股加權平均流通在外股數。且因員工紅利轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

(十六)本期發生之用人、折舊及攤銷費用

本期發生之用人、折舊及攤銷費用依其功能別彙總如下：

	101 年度第一季			100 年度第一季		
	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
薪資費用	\$ -	\$ 2,833	\$ 2,833	\$ -	\$ 2,439	\$ 2,439
勞健保費用	-	207	207	-	179	179
退休金費用	-	127	127	-	109	109
其他用人費用	-	192	192	-	126	126
用人費用	-	3,359	3,359	-	2,853	2,853
折舊費用	-	215	215	-	246	246
攤銷費用	-	14	14	-	464	464
合計	\$ -	\$ 3,588	\$ 3,588	\$ -	\$ 3,563	\$ 3,563

五、關係人交易

(一)關係人之名稱與關係

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
楊淑綿	本公司董事長之配偶
聯捷建設有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上廣告股份有限公司(自民國 100 年 8 月 31 日起與聯上投資股份有限公司合併後消滅)	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長一親等親屬
聯立建設有限公司	本公司前前任董事長兼總經理
黃連城	本公司前任董事長
康陳銘	該公司董事長為本公司前前任董事長
連帆海洋企業股份有限公司(停業中)	

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 進貨

(1)進貨及發包工程金額

關係人名稱	性質	101 年度第一季		100 年度第一季	
		金額	估該科目百分比	金額	估該科目百分比
美力營造	新建工程	\$ 94,188	100	\$ 59,718	100

(2)發包工程承諾事項

截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，發包予關係人之未完工程合約價款及其計價情形如下：

		101 年度第一季		
關係人名稱	性質	合約價款	已計價金額	未計價金額
美力營造	新建工程	\$ 1,005,312	\$ 444,166	\$ 561,146
		100 年度第一季		
關係人名稱	性質	合約價款	已計價金額	未計價金額
美力營造	新建工程	\$ 431,667	\$ 72,124	\$ 359,543

本公司發包予關係人之工程價款，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

2. 工程費用

本公司於民國 100 年度第一季與聯捷建設簽訂「立文案」建案之建築管理合約，價款計 8,095 仟元，民國 100 年第一季已認列工程費用計 3,238 仟元，截至民國 100 年 3 月 31 日止該款項已付訖。

3. 其他應收款

關係人名稱	101 年 3 月 31 日		100 年 3 月 31 日	
	金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
黃連城	\$ -	-	\$ 19,274	85
康陳銘	-	-	3,309	15
連帆	-	-	5	-
小計	-	-	22,588	100
減: 備抵呆帳	-	-	(22,588)	-
淨額	\$ -	-	\$ -	-

- (1)前前任董事長黃連城於任職期間未經董事會同意即投資太平洋皇家基金，造成本公司損失計19,258仟元，本公司目前並未同意該筆投資及因而所產生之損失，故帳列其他應收款，惟估計未來收回可能性不高，故全額提列備抵；另支付前營業地址高雄市中正一路120號15樓之一之租賃保證金計16仟元，本公司已於民國95年3月遷移，惟黃連城尚未返還該保證金，故帳列其他應收款並全額提列備抵呆帳；另因相關訴訟程序已終結，本公司於民國100年度將之予以轉銷。
- (2)前任董事長康陳銘任職期間付款予全省素食之家股份有限公司及卡丁開發有限公司之簽約金計7,794仟元未獲董事會同意，及其決議購置希望小館傢俱425仟元，帳列其他應收款，因未取得相關債權可獲確保之證據，故依保守原則已於民國93年度全數提列備抵，本公司對康陳銘提起之民事訴訟已於民國99年3月24日判決確定康陳銘應賠償本公司4,750仟元，截至民國101年3月31日止本公司已累積收回1,462仟元，惟因康陳銘已暫無財產可執行，本公司於民國100年度將之予以轉銷。
- (3)本公司於前營業地址營運期間代連帆公司支付電話費共計5仟元，惟其尚未返還，本公司已全數提列備抵呆帳，並於民國100年度將之予以轉銷。

4. 其他資產-其他

關係人名稱	101年3月31日		100年3月31日	
	金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
黃連城	\$ -	-	\$ 4,832	100
減:備抵評價	-	-	(4,832)	(100)
淨額	\$ -	-	\$ -	-

因華南銀行不當作業以本公司銀行帳戶餘額18,832仟元，抵銷前前任董事長黃連城於民國91年間之個人信用貸款，於取回遭抵銷之資金前，前前任董事長黃連城提供：(1)其二等親李春月女士所有之新埤鄉糞箕湖段0490-0000地號土地。(依參考資料估計前該土地價值已無法清償第一順位抵押權人之債務)(2)其名下台北國際商業銀行高雄分行定存單14,000仟元設質予本公司，作為本公司無法獲得求償時之擔保。其定存單14,000仟元，本公司已於民國95年1月25日兌領以抵償黃連城積欠本公司之債務，剩餘4,832仟元部份由於本公司估計前項土地擔保品本公司為第二順位抵押權人，收回可能性不高，故本公司對該催收款已提列全額備抵損失，另本公司於民國97年3月31日對黃連城提起民事訴訟，請求其返還該筆款項及應加計之利息，經三審最高法院駁回黃連城上訴後定讞，本公司於民國100年度對黃連城之財產執行強制執行程序收回法定利息262仟元後已無其他財產可供執行，本公司業已取得法院之債權憑證，截至民國100年12月31日止尚有本金4,832仟元未收回，惟因黃連城已暫無財產可執行，本公司於民國100年度將之予以轉銷。

5. 應付票據

關係人名稱	101年3月31日		100年3月31日	
	金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
美力營造	\$ 26,633	100	\$ 17,726	100

6. 應付帳款

關係人名稱	101年3月31日		100年3月31日	
	金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
美力營造	\$ 45,357	100	\$ 23,522	100

7. 其他應付款

關係人名稱	101年3月31日		100年3月31日	
	金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
楊淑綿	\$ 80,515	66	\$ -	-
美力營造	41,386	34	11,645	90
聯上投資	300	-	300	2
黃連城	-	-	1,017	8
合計	\$ 122,201	100	\$ 12,962	100

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付融資款本息、應付租金及質押定存單予本公司期間之利息，其中應付黃連城之質押定存單利息19仟元及應付租金998仟元，合計1,017仟元，本公司於民國100年度將之轉列其他收入。

8. 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	期末預付租金
<u>101年度第一季</u>				
營業租賃	聯上投資(股)公司 101.01.01-101.3.31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 86	\$ 286
<u>100年度第一季</u>				
營業租賃	聯上投資(股)公司 100.01.01-100.03.31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 86	\$ 286

民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止租賃保證金皆為 60 仟元，帳列「存出保證金」。

9. 資金融通情形

本公司因營運需要向關係人借款，其明細如下：(帳列「其他應付款-關係人」)

101 年度第一季

關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息支出	期末應付利息
楊淑綿	\$140,000	\$80,000	5.00%	\$ 922	\$ 515

註：民國 101 年度第一季已支付利息支出 922 仟元其中 88 仟元已資本化，帳列「營建用地」。

100 年度第一季：無

六、質押之資產

截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，本公司計有下列資產提供銀行作為借款之擔保：

項目	101 年 3 月 31 日	100 年 3 月 31 日	擔保用途
存貨-營建用地	\$ 735,606	\$ 326,114	發行商業本票、可轉換公司債擔保
存貨-在建房地	923,536	471,922	短期借款、發行商業本票、可轉換公司債擔保
預付房地款	101,659	-	短期借款
受限制資產-流動	82,279	76,290	台糖履約保證金、可轉換公司債擔保
受限制資產-非流動	-	50,000	可轉換公司債擔保
合計	\$ 1,843,080	\$ 924,326	

七、重大承諾事項及或有負債

1. 本公司於民國 99 年 6 月 28 日與台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)合作興建房屋，由台糖公司提供高雄市楠梓區清豐段 194 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後以房屋交換台糖公司之土地再買回台糖公司所分得之房地，預計投資金額計 762,919 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 76,290 仟元，並依合約約定分期返還，截至民國 101 年 3 月 31 日止，本公司業已提供定存單 31,279 仟元予台糖公司做為履約保證金。
2. 本公司於民國 98 年 10 月 23 日簽約購買高雄市鼓山區龍中段 123 地號之土地金額共計 400,000 仟元，後因賣方違約不願出售，故本公司以 86,662 仟元之保證金向法院聲請該筆土地之假處分，並對賣方提出民事訴訟請求其依約履行，本公司於民國 100 年 12 月 21 日經台灣高等法院判決敗訴確定，該案因無支付任何買賣價金，故不致造成本公司之損失，截至民國 101 年 3 月 31 日止，本公司提存之保證金向法院申請領

回程序中。

3. 截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 15,460 仟元及 0 仟元。
4. 截至民國 101 年及 100 年 3 月 31 日止，向關係人融通資金所開立之存出保證票據餘額為 80,000 仟元及 0 仟元。
5. 截至民國 101 年 3 月 31 日止，本公司已簽定房屋營業租賃合約，於未來應支付租金總額彙總如下：

租賃期間	金額
101.4.1-103.3.20	\$ 912
101.4.1-103.1.31	660
合計	\$ 1,572

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、金融商品資訊之揭露

(一)金融商品公平價值之資訊

1. 衍生性金融商品相關資訊：無。
2. 非衍生性金融商品相關資訊：

金融資產	101 年 3 月 31 日		100 年 3 月 31 日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
現金及約當現金	\$ 79,896	\$ 79,896	\$ 117,705	\$ 117,705
應收票據淨額	-	-	11,800	11,800
其他應收帳款	146	146	1,406	1,406
以成本衡量之金融資產-非流動	8,238	8,238	8,282	8,282
受限制資產-流動	82,279	82,279	76,290	76,290
存出保證金	86,870	86,870	22,655	22,655
受限制資產-非流動	-	-	50,000	50,000
金融負債				
短期借款	\$ 516,360	\$ 516,360	\$ 30,702	\$ 30,702
應付短期票券淨額	264,954	264,954	264,795	264,795
應付票據	901	901	-	-
應付票據-關係人	26,633	26,633	17,726	17,726
應付帳款	5,845	5,845	771	771
應付帳款-關係人	45,357	45,357	23,522	23,522
應付費用	5,185	5,185	11,206	11,206
公平價值變動列入損益之金融負債	309	309	3,390	3,390
其他應付款-關係人	122,201	122,201	12,962	12,962
其他應付款	2,770	2,770	58	58
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	244,596	244,596	-	-
應付公司債	-	-	277,251	277,251

(二)本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因此類商品到期日甚近，其價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、受限制資產、應收票據及帳款淨額、其他應收款、短期借款、應付短期票

- 券、應付票據及帳款及其他應付款。
2. 以成本衡量之金融資產係未公開發行公司之股票投資，因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。
 3. 公平價值變動列入損益之金融負債，係發行可轉換公司債嵌入贖回權及賣回權淨額，因無活絡市場公開報價，故以評價方法估計。
 4. 可轉換公司債以預期現金流量折現值估計其公平價值。
- (三) 民國 101 及 100 年度第一季本公司金融資產及金融負債之公平價值，均以評價方法估計得之，因以評價方法估計之公平價值變動而認列為當期利益(損失)之金額分別為 5,005 仟元及(1,020)仟元。
- (四) 財務風險資訊
1. 市場風險

本公司並未持有易受匯率、利率及市場價格變動而產生價值波動之金融資產，無重大市場風險。
 2. 信用風險

本公司主要潛在信用風險係源自現金及銀行存款，但本公司與多家金融機構往來，未有信用風險顯著集中之虞，無重大信用風險。
 3. 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。另本公司投資之權益商品均無活絡市場，預期其流動性風險較高。
 4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期借款屬浮動利率之債務，市場利率變動將使短期借款之有效利率變動，而使未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，民國 101 及 100 年度第一季將分別增加現金流出 1,876 仟元及 656 仟元。

十一、其他

為配合民國 101 年度第一季之財務報表科目分類，民國 100 年度第一季財務報表部份科目已予以適當重分類。科目重分類對財務報表並無重大影響。

十二、轉換國際財務報導準則之進度及影響

(一) 採用 IFRSs 計畫之重要內容及執行情形：

依行政院金融監督管理委員會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計基金會）翻譯並發布之國際會計準則（以下簡稱 IFRSs）編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由鄭勝文副總經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
1. 評估階段：(99年1月1日至100年12月31日)		
◎訂定採用 IFRSs 計畫及成立專案小組	IFRS 專案小組	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	IFRS 專案小組	已完成
◎比較分析現行會計政策與 IFRSs 之差異	IFRS 專案小組	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	IFRS 專案小組	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	IFRS 專案小組	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	內部稽核部、 資訊部	已完成

2. 準備階段：(100年1月1日至101年12月31日)

◎決定如何依IFRSs調整現行會計政策	IFRS專案小組	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	IFRS專案小組	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	內部稽核部、資訊部	積極進行中
◎進行第二階段之員工內部訓練	IFRS專案小組	已完成
3. 實施階段：(101年1月1日至102年12月31日)		
◎測試相關資訊系統之運作情形	IFRS專案小組	積極進行中
◎蒐集資料準備依IFRSs 編製開帳日資產負債表及比較財務報表	IFRS專案小組	已完成
◎依IFRSs編製財務報表	IFRS專案小組	積極進行中

(二)謹就本公司初步評估目前會計政策與依 IFRSs 編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

1. 民國 101 年 1 月 1 日財務狀況調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 1,554,129	\$ -	\$ 1,554,129
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	8,238	(8,238)	-
備供出售金融資產-非流動	-	8,238	8,238
基金及投資合計	8,238	-	8,238
固定資產淨額	1,424	-	1,424
其他資產	143,069	-	143,069
資產總額	\$ 1,706,860	\$ -	\$ 1,706,860
流動負債	\$ 646,465	\$ -	\$ 646,465
長期負債	283,168	-	283,168
其他負債			
應計退休金負債	66	509	575
存入保證金	7,190	-	7,190
其他負債合計	7,256	509	7,765
負債總額	936,889	509	937,398
普通股股本	552,265	-	552,265
資本公積	84,792	-	84,792
保留盈餘	133,110	(705)	132,405
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	196	-
股東權益總額	769,971	(509)	769,462
負債及股東權益總額	\$ 1,706,860	\$ -	\$ 1,706,860

(1)本公司退職後福利，依據 IAS 19 精算及依據 IFRS 1 將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應付退休金負債增加 509 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 196 仟元及保留盈餘因而減少 705 仟元。

(2)本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第26條之1之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。

2. 民國101年3月31日財務狀況調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 2,003,844	\$ -	\$ 2,003,844
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	8,238	(8,238)	-
備供出售金融資產-非流動	-	8,238	8,238
基金及投資合計	8,238	-	8,238
固定資產淨額	1,209	-	1,209
其他資產	138,055	-	138,055
資產總額	\$ 2,151,346	\$ -	\$ 2,151,346
流動負債	\$ 1,328,843	\$ -	\$ 1,328,843
其他負債			
應計退休金負債	75	502	577
存入保證金	7,030	-	7,030
其他負債合計	7,105	502	7,607
負債總額	1,335,948	502	1,336,450
普通股股本	575,726	-	575,726
資本公積	102,021	-	102,021
保留盈餘	137,847	(698)	137,149
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	196	-
股東權益總額	815,398	(509)	814,896
負債及股東權益總額	\$ 2,151,346	\$ -	\$ 2,151,346

(1)本公司退職後福利，依據IAS 19精算及依據IFRS 1將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應付退休金負債增加502仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少196仟元及保留盈餘因而減少698仟元。

(2)本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第26條之1之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。

3. 民國101年度第一季損益調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 33,120	\$ -	\$ 33,120
營業成本	(22,346)	-	(22,346)
營業毛利	10,774	-	10,774
營業費用	(8,216)	7	(8,209)
營業淨利	2,558	7	2,565
營業外收入及利益	5,191	-	5,191
營業外費用及損失	(3,012)	-	(3,012)
繼續營業單位稅前淨利	4,737	7	4,744
所得稅費用	-	-	-

本期淨利	\$ 4,737	\$ 7	\$ 4,744
------	----------	------	----------

本公司民國 101 年度第一季退職後福利依財務會計準則第 18 號公報之規定認列費用 9 仟元，惟依據 IAS 19 精算應認列 2 仟元，故減列費用 7 仟元。

(三)IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免及強制性例外規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。謹將本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1. 不予追溯適用 IAS 19「員工福利」關於精算損益之規定，選擇於轉換日將累計精算損益全數認列並調整入「保留盈餘」。

(四)本公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之民國 99 年 IFRSs 版本以及金管會於民國 100 年 12 月 22 日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。惟查國際會計準則委員會 (International Accounting Statements Board, IASB) 已發布或刻正研修之準則，且未來主管機關可能發布函令規範我國上市上櫃及興櫃公司配合採用 IFRSs 相關事項，故本公司評估可能受下列已發布或研修中 IFRSs 及國內法令規定所影響，而與目前即將採用之 IFRSs 所產生之會計政策差異不同。

IASB 已發布且業經金管會認可，惟金管會尚未發布生效日期之準則及解釋：

準則／解釋編號	主要內容	依 IASB 規定於下列日期以後開始之年度期間生效
國際財務報導準則(修正)	2010 年國際財務報導準則之改善	2010 年 7 月 1 日及 2011 年 1 月 1 日
國際財務報導準則(修正)	2009 年國際財務報導準則之改善一對 IAS39 之修正(註)	2009 年 1 月 1 日及 2010 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號(修正)	國際財務報導準則第 7 號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免	2010 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號(修正)	嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號(修正)	揭露—金融資產之移轉	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號(修正)	金融工具	2015 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號(修正)	遞延所得稅：標的資產之回收	2012 年 1 月 1 日
國際會計準則第 39 號(修正)	嵌入式衍生工具(註)	於會計年度結束日於 2009 年 6 月 30 日(含)以後之財務報表開始生效

註：由於我國 TIFRS 對 IAS39 目前係採用 2009 年版本，故 IASB 於 2009 年發布之 IAS39 修正內容暫不適用

本公司認為除下列所述外，未來採用上述經金管會認可之新發布、修訂及修正準則或解釋將不會對本公司首次適用期間之財務報表造成影響：

國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

就金融資產方面，其規定應按企業管理金融資產之經營模式及金融資產之合約現金流量特性，對所有金融資產進行分類為後續以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。

如國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，金融資產僅當同時符合(1)該資產係以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有，及(2)該金融資產之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兩條件時，係以攤銷後成本衡量，後續則預執行減損測試。若不符合上述條件之一，金融資產將分類至透過損益按公允價值衡量。

然而，若可消除或重大減少會計不一致時，本公司得選擇於原始認列時指定符合攤銷後成本條件之金融資產為透過損益按公允價值衡量。

權益工具投資係透過損益按公允價值衡量，除非權益投資並非持有供交易且於原始認列時將其指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。若權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收入通常依照國際會計準則第 18 號「收入」認列為損益外，所有利益及損失係認列於其他綜合損益，且後續不得重分類至損益。

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係關於指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其公允價值變動歸屬於該負債信用風險變動之處理。依據國際財務報導準則第 9 號「金融工具」，對於指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸屬於該負債信用風險變動之公允價值變動金額係認列於其他綜合損益，除非將負債信用風險變動之影響認列於其他綜合損益會造成或放大損益於會計上之不一致。歸屬於金融負債信用風險之公允價值變動後續不予重分類至損益。先前依據國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」，指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債之全部公允價值變動金額均認列於損益。

於首次適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」時，預期本公司原按成本衡量之金融資產，將指定為「透過其他綜合損益按公允價值衡量」之金融資產。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 101 年度第一季重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比率	市價
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	以成本法衡量之被投資公司	以成本衡量之金融資產-非流動	1,000	\$ 8,238	4.17%	註

註：股票並未於公開市場交易且無明確市價。

4. 累積買進或買出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億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一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 衍生性金融商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

- (A)對被投資公司具有重大影響力者：無。
- (B)對被投資公司具有控制能力者：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、營運部門資訊

(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表列示之損益、資產與負債。

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債為財務報表列示之損益、資產與負債，故無調節資訊。

(五)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。

(六)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 101 及 100 年度第一季無收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。