

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前三季  
(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前三季財務報表

### 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
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	10~17
	（五）關係人交易	17~20
	（六）質押之資產	20
	（七）重大承諾事項及或有負債	20
	（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	21~22
	（十一）其他	22
	（十二）轉換國際財務報導準則之進度及影響	22~25
	（十三）附註揭露事項	
	1. 重大交易事項相關資訊	25~26
	2. 轉投資事業相關資訊	26
	3. 大陸投資資訊	26
	（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九月三十日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至九月三十日之損益表、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」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

中華民國一〇一年十月二十六日

聯上實業股份有限公司  
資產負債表  
民國 101 年及 100 年 9 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

資產	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 日		負債及股東權益	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 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)	\$ 158,994	7	\$ 46,330	3	2100 短期借款(附註四、六)	\$ 252,860	11	\$ 177,822	11
1310 公平價值變動列入損益之金融資產(附註二、四)	184	-	-	-	2110 應付短期票券淨額(附註四、六)	357,514	15	264,776	16
1140 應收帳款淨額(附註二)	-	-	8,100	-	2120 應付票據	3,300	-	662	-
1160 其他應收款(附註二)	158	-	142	-	2130 應付票據-關係人(附註五)	29,295	1	40,232	3
1180 其他應收款-關係人(附註二、五)	4	-	-	-	2140 應付帳款	6,863	-	-	-
120X 存貨(附註二、四、五、六)	1,921,246	82	1,323,631	81	2150 應付帳款-關係人(附註五)	37,034	2	41,207	3
1250 預付費用(附註四、五)	766	-	744	-	2160 應付所得稅(附註二、四)	-	-	1,675	-
1260 預付款項	30,928	1	22,992	1	2170 應付費用(附註四)	32,291	2	4,428	-
1286 遞延所得稅資產-流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	2180 公平價值變動列入損益之金融負債(附註二、四)	3,700	-	4,046	-
1291 受限制資產-流動(附註六、七)	92,759	4	76,290	5	2190 其他應付款-關係人(附註五)	72,368	3	33,658	2
1298 其他流動資產	3,271	-	1,537	-	2210 其他應付款	5,061	-	212	-
11XX 流動資產合計	2,208,310	94	1,479,766	90	2260 預收款項	48,105	2	9,574	1
基金及投資(附註二、四)					2271 一年或一營業週期內到期或執行回權公司債(附註二、四、六)	177,849	8	-	-
1481 以成本衡量之金融資產-非流動	10,000	-	10,000	1	2280 其他流動負債	4,436	-	5,740	-
1482 累計減損以成本衡量之金融資產-非流動	( 2,159 )	-	( 1,718 )	-	21XX 流動負債合計	1,030,676	44	584,032	36
14XX 基金及長期投資合計	7,841	-	8,282	1	長期負債				
固定資產(附註二、四)					2410 應付公司債(附註二、四、六)	171,159	7	281,101	17
成本					24XX 長期負債合計	171,159	7	281,101	17
1551 運輸設備	4,716	-	4,716	-	其他負債				
1561 辦公設備	1,097	-	1,097	-	2810 應計退休金負債(附註二、四)	82	-	-	-
1631 租賃改良物	657	-	657	-	2820 存入保證金	10,000	1	2,190	-
15X1 成本小計	6,470	-	6,470	-	28XX 其他負債合計	10,082	1	2,190	-
15X9 減：累計折舊	( 5,532 )	-	( 4,831 )	-	2XXX 負債總額	1,211,917	52	867,323	53
15XX 固定資產淨額	938	-	1,639	-	股東權益(附註二、四)				
其他資產					3110 普通股股本	691,586	29	552,265	34
1820 存出保證金(附註五、七)	129,382	6	86,870	5	32XX 資本公積	152,802	6	84,792	5
1830 遞延費用	160	-	212	-	33XX 保留盈餘				
1860 遞延所得稅資產-非流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	3310 法定盈餘公積	13,311	1	5,237	-
1887 受限制資產-非流動(附註六)	-	-	56,000	4	3320 特別盈餘公積	196	-	-	-
1888 其他資產-其他(附註五)	-	-	-	-	3351 累積盈餘	277,015	12	123,152	8
18XX 其他資產合計	129,542	6	143,082	9	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	1,134,714	48	765,446	47
1XXX 資產總額	\$ 2,346,631	100	\$ 1,632,769	100	負債及股東權益總額	\$ 2,346,631	100	\$ 1,632,769	100

(請參閱後附財務報表附註)

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 9 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以外)

	101 年度前三季		100 年度前三季	
	金額	%	金額	%
4100 銷貨收入淨額(附註二)	\$ 1,012,935	100	\$ 259,610	99
4310 租賃收入	866	-	1,823	1
4000 營業收入	1,013,801	100	261,433	100
5000 營業成本(附註二、五)	( 691,362)	( 68)	( 157,368)	( 60)
5910 營業毛利	322,439	32	104,065	40
營業費用(附註五)				
6100 推銷費用	( 55,906)	( 6)	( 6,704)	( 2)
6200 管理及總務費用	( 21,591)	( 2)	( 17,131)	( 7)
6000 營業費用合計	( 77,497)	( 8)	( 23,835)	( 9)
6900 營業淨利	244,942	24	80,230	31
營業外收入及利益				
7110 利息收入	468	-	1,006	-
7310 金融資產評價利益(附註二、四)	5,564	-	-	-
7480 什項收入	65	-	5,176	2
7100 營業外收入及利益合計	6,097	1	6,182	2
營業外費用及損失				
7510 利息支出(附註四、五)	( 12,339)	( 1)	( 6,826)	( 3)
7630 減損損失(附註二)	( 397)	-	-	-
7650 金融負債評價損失(附註二、四)	( 260)	-	( 1,679)	-
7880 什項支出	-	-	( 150)	-
7500 營業外費用及損失合計	( 12,996)	( 1)	( 8,655)	( 3)
7900 繼續營業單位稅前淨利	238,043	24	77,757	30
8110 所得稅費用(附註二、四)	-	-	( 1,738)	( 1)
9600 本期淨利	\$ 238,043	24	\$ 76,019	29
	稅前	稅後	稅前	稅後
9750 基本每股盈餘(附註二、四)	\$ 3.71	\$ 3.71	\$ 1.25	\$ 1.22
9850 稀釋每股盈餘(附註二、四)	\$ 2.99	\$ 2.99	\$ 1.07	\$ 1.04

(請參閱後附財務報表附註)

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 9 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

	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	特別盈餘公積	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
可轉換公司債轉換	165	122	-	-	-	-	287
民國 99 年度盈餘分配							
提列法定盈餘公積	-	-	1,931	-	(1,931)	-	-
民國 100 年度前三季淨利	-	-	-	-	76,019	-	76,019
民國 100 年 9 月 30 日餘額	\$552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$123,152	\$ -	\$ 765,446
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$127,873	\$ (196)	\$ 769,971
發行可轉換公司債	-	21,740	-	-	-	-	21,740
公司債轉換為普通股	66,974	43,819	-	-	-	-	110,793
員工認股權認列薪資費用	-	2,451	-	-	-	-	2,451
民國 100 年度盈餘分配							
提列法定盈餘公積	-	-	8,074	-	(8,074)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	196	(196)	-	-
盈餘轉增資	72,347	-	-	-	(72,347)	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(8,284)	-	(8,284)
民國 101 年度前三季淨利	-	-	-	-	238,043	-	238,043
民國 101 年 9 月 30 日餘額	\$691,586	\$152,802	\$ 13,311	\$ 196	\$277,015	\$ (196)	\$1,134,714

(請參閱後附財務報表附註)

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 9 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	
	101 年度前三季	100 年度前三季
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$ 238,043	\$ 76,019
調整項目		
折舊費用	486	676
各項攤提	39	47
減損損失	397	-
可轉換公司債利息費用	5,978	6,202
金融商品評價(利益)損失	( 5,304)	1,679
員工認股權認列薪資費用	2,451	-
營業資產與負債之淨變動數		
應收票據	620	-
應收帳款	-	( 8,100)
其他應收款	8,099	-
其他應收款-關係人	( 2)	-
存貨	( 496,691)	( 319,539)
預付費用	( 530)	195
預付款項	( 10,290)	( 14,177)
其他流動資產	( 313)	( 1,424)
應付票據	( 4,852)	516
應付票據-關係人	2,394	36,705
應付帳款	6,863	( 8,726)
應付帳款-關係人	3,235	35,978
應付所得稅	( 1,650)	( 1,292)
應付費用	22,990	( 2,231)
其他應付款-關係人	33,039	25,196
其他應付款	5,061	209
預收款項	43,578	4,052
其他流動負債	( 4,093)	4,885
應計退休金負債	16	-
營業活動淨現金流(出)	( 150,436)	( 163,130)

(轉 下 頁)

(承上頁)

投資活動之現金流量		
受限制資產減少(增加)	39,531	( 6,000)
存出保證金(增加)	( 42,512)	( 64,215)
遞延費用(增加)	-	( 5,377)
投資活動淨現金流(出)	( 2,981)	( 75,592)
融資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	8,860	( 82,780)
應付短期票券增加	92,602	69,857
發行可轉換公司債增加	195,850	-
存入保證金增加	2,810	-
發放股東紅利-現金	( 8,284)	-
融資活動之淨現金流入(出)	291,838	( 12,923)
本期現金及約當現金增加(減少)	138,421	( 251,645)
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	\$ 158,994	\$ 46,330
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)	\$ 5,934	\$ 649
本期支付所得稅	\$ 68	\$ 3,030
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	\$ 66,974	\$ 165

(請參閱後附財務報表附註)

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 年度前三季

(除另予註明者外，金額係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

(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 9 月 30 日止之實收資本額為 691,586 仟元，分為 69,159 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 9 月 30 日止，本公司員工人數均為 16 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」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據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) 員工認股權

辦理現金增資保留部份供員工認購，應於給與日(97年1月1日以後)使用權擇權評價模式估計認股權之公平價值，認列薪資費用及資本公積增加。若員工認購股份未達原保留員工認股總股份，由於該認股權已既得，故不調整原已認列之薪資費用，而作資本公積科目間之調整。

#### (十四) 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9月30日	100年9月30日
零用金	\$ 230	\$ 230
銀行存款	158,764	46,100
合計	\$ 158,994	\$ 46,330

(二)公平價值列入損益之金融資產(負債)

	101年9月30日	100年9月30日
交易目的之金融資產		
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ 184	\$ -
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	\$ (3,700)	\$ (4,046)

民國101及100年度前三季交易目的金融資產(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5,304仟元及(1,679)仟元。

(三)存貨

	101年9月30日	100年9月30日
待售房地	\$ 236,658	\$ 65,815
營建用地	622,626	379,874
在建房地	771,627	637,039
預付房地款	287,767	238,336
預付容積款	2,568	2,567
合計	\$ 1,921,246	\$ 1,323,631

1. 民國101及100年度前三季之利息資本化金額分別為7,539仟元及3,226仟元，利息資本化之利率區間分別為2.038%~5%及1.262%~2.67%。

2. 截至民國101年及100年9月30日止，上述存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註六。

(四)基金及投資

被投資公司	101年9月30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			(2,159)	
合計			\$ 7,841	

  

被投資公司	100年9月30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	

(五)固定資產淨額

資產名稱	101年9月30日		
	成本	累計折舊	帳面價值
運輸設備	\$ 4,716	\$ ( 3,969)	\$ 747
辦公設備	1,097	( 992)	105
租賃改良物	657	( 571)	86
合計	\$ 6,470	\$ ( 5,532)	\$ 938

資產名稱	100年9月30日		
	成本	累計折舊	帳面價值
運輸設備	\$ 4,716	\$ ( 3,341)	\$ 1,375
辦公設備	1,097	( 954)	143
租賃改良物	657	( 536)	121
合計	\$ 6,470	\$ ( 4,831)	\$ 1,639

1. 民國 101 及 100 年度前三季均無利息資本化情事。

2. 截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，本公司固定資產均未提供作為擔保。

(六) 短期借款

貸款機構	性質	101年9月30日		100年9月30日		借款期間及償還方式
		金額	利率	金額	利率	
土地銀行 -中正	抵押 借款	\$140,000	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。
土地銀行 -中正	抵押 借款	112,860	2.55%	-	-	應自撥款日起，按月每月付息一次，民國106年9月7日屆期清償本金。
土地銀行 -中正	抵押 借款	-	-	150,000	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。
高雄銀行 -總行	抵押 借款	-	-	27,822	2.20%~ 2.36%	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		\$252,860		\$177,822		

短期借款提供資產擔保情形詳附註六。

(七) 應付短期票券淨額

項目	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	利率區間	金額	利率區間
應付商業本票	\$ 357,800	1.200%~2.012%	\$ 265,000	1.600%~2.138%
減：應付商業本票折價	(286)		(224)	
淨額	\$ 357,514		\$ 264,776	

應付短期票券提供資產擔保情形詳附註六。

(八) 應付費用

	101年9月30日	100年9月30日
應付薪資及年終獎金	\$ 1,972	\$ 1,856
應付佣金	24,683	196
應付利息	493	206
應付其他費用	5,143	2,170
合計	\$ 32,291	\$ 4,428

(九) 應計退休負債(預付退休金)

	101年9月30日	100年9月30日
期初應計退休金負債(預付退休金)	\$ 66	\$ (152)
本期認列退休金成本	16	17
本期退休金利益	-	-
期末應計退休金負債(預付退休金)	\$ 82	\$ (135)

截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，退休準備金專戶餘額分別為 1,012 仟元及 994 仟元。

(十) 可轉換公司債

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 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	(6,351)	(18,599)
累積轉換金額	(115,800)	(300)
減：一年內到期部份	(177,849)	-
合計	\$ -	\$ 281,101

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
國內第二次無擔保轉換公司債	\$ 200,000	\$ -
減：應付公司債折價	(28,841)	-
合計	\$ 171,159	\$ -

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商品分離，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商品，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，目前轉換價格調整為 16.2 元。
- (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 年度前三季認列公司債折價攤提費用分別為 5,489 仟元及 6,202 仟元，帳列利息費用項下。
3. 本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 101 年 9 月 10 日發行國內第二次無擔保轉換公司債 200,000 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商品分離，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商品，主債務原始認列金額為 174,820 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 3,440 仟元。權益組成要素為 21,740 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：5 年，自 101 年 9 月 10 日發行至 106 年 9 月 10 日到期。
  - (2) 發行總額及每張面額：新台幣 200,000 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：101 年 10 月 11 日至 106 年 8 月 31 日。
  - (6) 轉換價格及調整：
    - a. 發行時轉換價格為每股新台幣 20.6 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三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 103.80%（每年實質收益率 1.25%）】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。
4. 本公司對上開民國 101 年 9 月 10 日所發行之國內第二次無擔保轉換公司債於民國 101 年度前三季認列公司債折價攤提費用計 489 仟元，帳列利息費用項下。
5. 有擔保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 9 月 30 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	130,841	69,159	\$691,586	
						100 年 9 月 30 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	144,774	55,226	\$552,265	

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。
6. 本公司於 101 年 9 月 28 日經董事會決議辦理現金增資 23,000 仟股(以每股 17 元發行)，經證期局金管證發字第 1010035829 號函申報生效在案，預計民國 101 年 11 月 23 日完成新股掛牌，其中保留員工可認購股份依選擇權評價模式計算之酬勞成本為 2,451 仟元，並同額增加「資本公積-員工認股權」。



(十二)資本公積

項目	101年9月30日	100年9月30日
普通股股本溢價	\$ 67,600	\$ 67,600
轉換公司債轉換溢價	50,530	139
認股權	32,221	17,053
員工認股權	2,451	-
合計	\$ 152,802	\$ 84,792

(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101年度經股東會決議通過配發民國100年度員工紅利及董監酬勞分別為1,612仟元及800仟元。股東會決議配發之紅利數額與民國100年度財務報表認列之員工分紅及董監酬勞計2,412仟元並無差異。

3. 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監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9月30日	100年9月30日
1. 遞延所得稅資產及負債：		
a. 遞延所得稅資產總額	\$ 56,378	\$ 52,005
b. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	56,378	52,005
c. 產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異：		
遞延費用所產生之可減除暫時性差異	13,146	15,410
減損損失之認列所產生之可減除暫時性差異	2,159	1,718
前十年累積虧損之認列所產生之可減除暫時性差異	316,330	288,782
2. 遞延所得稅資產-流動	\$ 9,063	\$ 8,798
減：備抵遞延所得稅資產-流動	(9,063)	(8,798)
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -
3. 遞延所得稅資產-非流動	\$ 47,315	\$ 43,207
減：備抵遞延所得稅資產-非流動	(47,315)	(43,207)
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -

	101 年度前三季	100 年度前三季
4. 繼續營業部門之應付所得稅(當期所得稅費用)	\$ -	\$ -
加：未分配盈餘加徵 10%所得稅	-	1,738
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	\$ -	\$ 1,738

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
5. 應(退)付所得稅		
稅前淨利	\$ 238,043	\$ 77,757
永久性差異	(261,771)	(73,490)
暫時性差異	(1,300)	(2,710)
虧損扣抵	-	(1,557)
課稅所得	(25,028)	-
稅率	×17%	×17%
應納所得稅	-	-
未分配盈餘加徵 10%所得稅	-	1,738
預付所得稅	(68)	(63)
應(退)付所得稅	\$ (68)	\$ 1,675

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 9 月 30 日止，有關股東可扣抵稅額資料如下：

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 4,723	\$ 2,985
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	3.69%	6.33%

C. 未分配盈餘相關資訊

	101 年 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	277,015	123,152
合計	\$ 277,015	\$ 123,152

#### (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
<u>101 年度前三季</u>					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$238,043	\$238,043	64,110	\$3.71	\$3.71
具稀釋作用潛在普通股之影響	5,978	5,765	17,498		
稀釋每股盈餘					
本期淨利加潛在普通股之影響	\$244,021	\$243,808	81,608	\$2.99	\$2.99

### 100 年度前三季

#### 基本每股盈餘

本期淨利	\$ 77,757	\$ 76,019	62,068	\$1.25	\$1.22
具稀釋作用潛在普通股之影響	6,202	5,974	16,467		
稀釋每股盈餘					

本期淨利加潛在普通股之影響 \$ 83,959 \$ 81,993 78,535 \$1.07 \$1.04

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 年度前三季			100 年度前三季		
	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	\$ -	\$10,900	\$10,900	\$ -	\$ 7,578	\$ 7,578
勞健保費用	-	626	626	-	536	536
退休金費用	-	384	384	-	335	335
其他用人費用	-	1,008	1,008	-	457	457
用人費用	-	12,918	12,918	-	8,906	8,906
折舊費用	-	486	486	-	676	676
攤銷費用	-	39	39	-	47	47
合計	\$ -	\$13,443	\$13,443	\$ -	\$ 9,629	\$ 9,629

### 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
張惠華	本公司監察人之配偶
聯捷建設有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上投資股份有限公司	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
聯立建設有限公司	該公司董事長為本公司董事長一親等親屬
黃連城	本公司前前任董事長兼總經理

#### (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 年度前三季		100 年度前三季	
		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	\$ 397,949	100	\$ 292,237	97
美力營造	整修工程	-	-	10,040	3
合計		\$ 397,949	100	\$ 302,277	100

## (2)發包工程承諾事項

截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 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 年度前三季		
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	\$ 1,025,100	\$ 747,927	\$ 277,173
		100 年度前三季		
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	\$ 432,666	\$ 292,237	\$ 140,429

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

- (1)本公司於民國 99 年度與聯立建設簽訂「清豐段 194 號」建案之建築管理合約，價款計 17,143 仟元，民國 100 年度前三季已認列工程費用計 2,811 仟元，截至民國 100 年 9 月 30 日止尚餘 2,952 仟元未支付，帳列「應付帳款-關係人」。民國 101 年度前三季已認列工程費用計 6,069 仟元，截至民國 101 年 9 月 30 日止尚餘 2,124 仟元未支付，帳列「應付帳款-關係人」項下。
- (2)本公司於民國 100 年度與聯捷建設簽訂「立文案」建案之建築管理合約，價款計 8,095 仟元，民國 100 年度前三季已認列工程費用計 3,238 仟元，截至民國 100 年 9 月 30 日止該款項已付訖。

## 3. 其他應收款

關係人名稱	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 日	
	金額	估該科目 百分比	金額	估該科目 百分比
美力營造	\$ 4	2	\$ -	-

係本公司代支付水、電費。

## 4. 其他資產-其他

關係人名稱	101 年 9 月 30 日		100 年 9 月 30 日	
	金額	估該科目 百分比	金額	估該科目 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9月30日		100年9月30日	
	金額	佔該科目	金額	佔該科目
		百分比		百分比
美力營造	\$ 29,295	90	\$ 40,232	98

6. 應付帳款

關係人名稱	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	佔該科目	金額	佔該科目
		百分比		百分比
美力營造	\$ 34,910	79	\$ 38,255	93
聯立建設	2,124	5	2,952	7
合計	\$ 37,034	84	\$ 41,207	100

7. 其他應付款

關係人名稱	101年9月30日		100年9月30日	
	金額	佔該科目	金額	佔該科目
		百分比		百分比
美力營造	\$ 72,248	93	\$ 33,538	99
聯上投資	120	-	120	-
合計	\$ 72,368	93	\$ 33,658	99

係本公司尚未支付之應付工程保留款及應付租金。

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年度前三季</u>				
營業租賃	聯上投資 101.01.01~101.09.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 257	\$ 114
<u>100年度前三季</u>				
營業租賃	聯上投資 100.01.01~100.09.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 257	\$ 114

民國101年及100年9月30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：

關係人名稱	101年度前三季				
	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	\$110,000	\$ -	5.00%	\$ 2,320	\$ -
蘇永義	15,000	-	5.00%	259	-
張惠華	15,000	-	5.00%	189	-
		\$ -		\$ 2,768	\$ -

註：民國101年度前三季已支付利息支出2,768仟元其中693仟元已資本化，帳列「營建用地」89仟元及「預付房地」604仟元。

100年度前三季：無。

10. 存出保證金

本公司於民國101年8月31日與蘇永義合作興建房屋，由蘇永義提供高雄市左營區新光段335地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，預計投資金額計450,000仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金

計 64,000 仟元，截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司業已提供 64,000 仟元予蘇永義做為履約保證金。

#### 六、質押之資產

截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 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 9 月 30 日	100 年 9 月 30 日	擔保用途
存貨-待售房地	\$ 236,658	\$ 65,815	發行商業本票
存貨-營建用地	622,626	379,874	短期借款、發行商業本票
存貨-在建房地	762,077	630,108	短期借款、發行商業本票、可轉換公司債擔保
受限制資產-流動	92,759	76,290	台糖履約保證金
受限制資產-非流動	-	56,000	可轉換公司債擔保
合計	\$ 1,714,120	\$ 1,208,087	

#### 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 9 月 30 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 9 月 30 日止，本公司提存之保證金已向法院申請領回 21,667 仟元，尚餘 64,995 仟元於領回程序中。
3. 本公司於民國 101 年 6 月 15 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鳳山區南華段 42 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 614,797 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 61,480 仟元，並依合約約定分期返還，截至民國 101 年 9 月 30 日止，本公司業已提供定存單 61,480 仟元予台糖公司做為履約保證金。
4. 截至民國 101 年及 100 年 9 月 30 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 32,112 仟元及 0 仟元。
5. 截至民國 101 年 9 月 30 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
101.7.1-103.3.20	\$ 684
101.7.1-103.1.31	480
合計	\$ 1,164

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

金融資產	101年9月30日		100年9月30日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
現金及約當現金	\$ 158,994	\$ 158,994	\$ 46,330	\$ 46,330
公平價值變動列入損益之金融資產	184	184	-	-
應收帳款淨額	-	-	8,100	8,100
其他應收帳款	158	158	142	142
其他應收帳款-關係人	4	4	-	-
受限制資產-流動	92,759	92,759	76,290	76,290
以成本衡量之金融資產-非流動	7,841	7,841	8,282	8,282
存出保證金	129,382	129,382	86,870	86,870
受限制資產-非流動	-	-	56,000	56,000
金融負債				
短期借款	\$ 252,860	\$ 252,860	\$ 177,822	\$ 177,822
應付短期票券淨額	357,514	357,514	264,776	264,776
應付票據	3,300	3,300	662	662
應付票據-關係人	29,295	29,295	40,232	40,232
應付帳款	6,863	6,863	-	-
應付帳款-關係人	37,034	37,034	41,207	41,207
應付費用	32,291	32,291	4,428	4,428
公平價值變動列入損益之金融負債	3,700	3,700	4,046	4,046
其他應付款-關係人	72,368	72,368	33,658	33,658
其他應付款	5,061	5,061	212	212
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	177,849	177,849	-	-
應付公司債	171,159	171,159	281,101	281,101

### (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，其帳面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商品，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 年度前三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 5,304 仟元及(1,679)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年度前三季將分別增加現金流出5,680仟元及2,420仟元。

## 十一、其他

為配合民國101年度前三季之財務報表科目分類，民國100年度前三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	已完成
◎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，使應計退休金負債增加 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 9 月 30 日財務狀況調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 2,208,310	\$ -	\$ 2,208,310
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	7,841	(7,841)	-
備供出售金融資產-非流動	-	7,841	7,841
基金及投資合計	7,841	-	7,841
固定資產淨額	938	-	938
其他資產	129,542	-	129,542
資產總額	\$ 2,346,631	\$ -	\$ 2,346,631

流動負債	\$ 1,030,676	\$ -	\$ 1,030,676
長期負債			
應付公司債	171,159		171,159
其他負債			
應計退休金負債	82	489	571
存入保證金	10,000	-	10,000
其他負債合計	10,082	489	10,571
負債總額	1,211,917	489	1,212,406
普通股股本	691,586	-	691,586
資本公積	152,802	-	152,802
保留盈餘	290,522	(685)	289,837
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	196	-
股東權益總額	1,134,714	(489)	1,134,225
負債及股東權益總額	\$ 2,346,631	\$ -	\$ 2,346,631

(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，使應計退休金負債增加 489 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 685 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 年度前三季損益調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 1,013,801	\$ -	\$ 1,013,801
營業成本	(691,362)	-	(691,362)
營業毛利	322,439	-	322,439
營業費用	(77,497)	20	(77,477)
營業淨利	244,942	20	244,962
營業外收入及利益	6,097	-	6,097
營業外費用及損失	(12,996)	-	(12,996)
繼續營業單位稅前淨利	238,043	20	238,063
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	\$ 238,043	\$ 20	\$ 238,063

本公司民國 101 年度前三季度職後福利依財務會計準則第 18 號公報之規定認列費用 26 仟元，惟依據 IAS 19 精算應認列 6 仟元，故減列費用 20 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。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 101 年度前三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	\$ 7,841	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：

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	取得日及使用情形	其他約定事項
						所有人	與發行人關係	移轉日期	金額			
台南市第 106 期國平自辦市地重劃區	101.03.09	\$450,000	已支付 \$112,500	台南市第 106 期國平自辦市地重劃區重劃會	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	尚餘 \$337,500 未支付	無
楠梓區芎蕉段 16、15、19、20 地號	101.04.23	\$228,770	已支付 \$228,770	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	101.09.04 取得，興建規劃中	無
高雄市鳳山區南華段 42 地號	101.06.19	\$614,797	已支付 \$30,740	台灣糖業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	尚餘 \$584,057 未支付，興建規劃中	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：

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	\$ 397,949	100%	依契約訂定	註2	註2	\$ (64,205)	84%	-

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：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 年度前三季無收入佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶。