

股票代號：4113

聯上實業股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇二及一〇一一年度第三季

地址：高雄市左營區富國路185號17樓之2

電話：(07) 557-5242

聯上實業股份有限公司

民國一〇二及一〇一年度第三季財務報告

目 錄

項	目	頁	次
一、	封面		
二、	目錄		
三、	會計師核閱報告		1
四、	資產負債表		2
五、	綜合損益表		3
六、	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)通過財務報告之日期及程序		7
	(三)新發布及修訂準則及解釋之適用		7~8
	(四)重大會計政策之彙總說明		8~13
	(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源		13~14
	(六)重要會計科目之說明		14~35
	(七)關係人交易		35~37
	(八)質押之資產		37
	(九)重大或有負債及未認列之合約承諾		37~38
	(十)重大之災害損失		38
	(十一)重大之期後事項		38
	(十二)其他		38
	(十三)附註揭露事項		
	1. 重大交易事項相關資訊		38~40
	2. 轉投資事業相關資訊		40
	3. 大陸投資資訊		40
	(十四)營運部門資訊		40
	(十五)首次採用國際財務報導準則		41~42

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一〇二年及一〇一年九月三十日之資產負債表、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日與民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之綜合損益表、民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務報告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告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」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

中華民國一〇二年十一月十二日

聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 102 年 9 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 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	102 年 9 月 30 日		101 年 12 月 31 日		101 年 9 月 30 日		101 年 1 月 1 日		負債及權益	102 年 9 月 30 日		101 年 12 月 31 日		101 年 9 月 30 日		101 年 1 月 1 日	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產									流動負債								
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 169,336	4	\$ 165,279	6	\$ 158,994	7	\$ 20,573	1	2100 短期借款(附註六、七及八)	\$ 897,360	21	\$ 112,860	4	\$ 252,860	11	\$ 214,000	13
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四、五及六)	-	-	71	-	184	-	-	-	2110 應付短期票券淨額(附註六及八)	310,115	7	551,294	19	357,514	15	264,912	16
1150 應收票據淨額(附註四及六)	-	-	17,987	-	-	-	620	-	2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四、五及六)	103	-	3,403	-	3,700	-	5,365	-
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	590	-	-	-	-	-	-	-	2150 應付票據(附註六)	25,807	1	6,242	-	3,300	-	8,152	-
1200 其他應收款(附註四及六)	213	-	341	-	158	-	8,257	1	2160 應付票據-關係人(附註七)	71,409	2	44,015	2	29,295	1	26,901	2
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	-	-	1	-	4	-	2	-	2170 應付帳款(附註六)	218	-	5,299	-	6,863	-	-	-
1320 存貨(附註四、六及八)	3,506,653	84	2,231,785	79	1,921,246	82	1,424,555	83	2180 應付帳款-關係人(附註七)	56,685	1	22,205	1	37,034	2	33,799	2
1410 預付款項(附註七)	64,715	1	31,130	1	31,694	1	20,874	1	2200 其他應付款(附註六)	65,930	2	42,912	1	37,352	2	10,951	1
1470 其他流動資產(附註八)	289,646	7	258,300	9	96,030	4	79,248	5	2220 其他應付款項-關係人(附註七)	72,095	2	48,014	2	72,368	3	69,329	4
11XX 流動資產總計	4,031,153	96	2,704,894	95	2,208,310	94	1,554,129	91	2230 當期所得稅負債(附註四及六)	1,992	-	-	-	-	-	-	-
非流動資產									2310 預收款項	568,680	14	49,028	2	48,105	2	4,527	-
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,694	-	7,708	-	7,841	-	8,238	1	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四、六及八)	100,800	2	172,313	6	177,849	8	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,097	-	1,030	-	1,098	-	1,623	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六)	20,000	-	-	-	-	-	-	-
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	82,123	2	-	-	-	-	-	-	2399 其他流動負債-其他(附註七)	32,414	1	14,593	1	4,436	-	8,529	-
1920 存出保證金(附註七)	67,447	2	129,378	5	129,382	6	86,870	5	21XX 流動負債總計	2,223,608	53	1,072,178	38	1,030,676	44	646,465	38
1990 其他非流動資產-其他(附註八)	-	-	-	-	-	-	56,000	3	非流動負債								
15XX 非流動資產總計	158,361	4	138,116	5	138,321	6	152,731	9	2530 應付公司債(附註四、六及八)	23,367	1	169,777	6	171,159	7	283,168	17
									2540 長期借款(附註六)	15,000	-	-	-	-	-	-	-
									2640 應計退休金負債(附註四及六)	757	-	765	-	571	-	575	-
									2645 存入保證金	2,106	-	10,000	-	10,000	1	7,190	-
									25XX 非流動負債總計	41,230	1	180,542	6	181,730	8	290,933	17
									2XXX 負債總計	2,264,838	54	1,252,720	44	1,212,406	52	937,398	55
									歸屬於本公司業主之權益								
									股本(附註六)								
									3110 普通股	1,185,884	28	927,509	33	691,586	29	552,265	32
									3200 資本公積	405,296	10	317,592	11	152,802	6	84,792	5
									3300 保留盈餘								
									3310 法定盈餘公積	42,670	1	13,311	-	13,311	1	5,237	-
									3320 特別盈餘公積	314	-	196	-	196	-	-	-
									3350 未分配盈餘	290,526	7	331,682	12	276,330	12	127,168	8
									3425 備供出售金融資產未實現損益	(14)	-	-	-	-	-	-	-
									3XXX 權益總計	1,924,676	46	1,590,290	56	1,134,225	48	769,462	45
1XXX 資產總計	\$ 4,189,514	100	\$ 2,843,010	100	\$ 2,346,631	100	\$ 1,706,860	100	負債及股東權益總計	\$ 4,189,514	100	\$ 2,843,010	100	\$ 2,346,631	100	\$ 1,706,860	100

後附之附註係本財務報告之一部份

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

綜合損益表

民國 102 年及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 102 年及 101 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外)
101 年度前 3 季
(101.1.1~101.9.30)

	102 年度第 3 季 (102.7.1~102.9.30)		101 年度第 3 季 (101.7.1~101.9.30)		102 年度前 3 季 (102.1.1~102.9.30)		101 年度前 3 季 (101.1.1~101.9.30)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註四)								
4100 銷貨收入淨額	\$ 231,997	100	\$ 609,834	100	\$ 1,091,530	100	\$ 1,012,935	100
4310 租賃收入	1,110	—	285	—	2,258	—	866	—
4000 營業收入合計	233,107	100	610,119	100	1,093,788	100	1,013,801	100
5000 營業成本(附註七)	(153,255)	(66)	(407,947)	(67)	(748,143)	(68)	(691,362)	(68)
5900 營業毛利	79,852	34	202,172	33	345,645	32	322,439	32
6000 營業費用(附註六及七)								
6100 推銷費用	(23,215)	(10)	(32,656)	(5)	(76,822)	(7)	(55,906)	(6)
6200 管理及總務費用	(10,561)	(4)	(9,110)	(2)	(26,746)	(3)	(21,571)	(2)
6000 營業費用合計	(33,776)	(14)	(41,766)	(7)	(103,568)	(10)	(77,477)	(8)
6900 營業淨利	46,076	20	160,406	26	242,077	22	244,962	24
7000 營業外收入及支出(附註四及六)								
7010 其他收入	577	—	214	—	1,970	—	533	—
7020 其他利益及損失	(296)	—	(192)	—	2,011	—	4,907	—
7050 財務成本	(2,159)	(1)	(5,447)	(1)	(10,120)	(1)	(12,339)	(1)
7000 營業外收入及支出合計	(1,878)	(1)	(5,425)	(1)	(6,139)	(1)	(6,899)	(1)
7900 繼續營業單位稅前淨利	44,198	19	154,981	25	235,938	21	238,063	23
7950 所得稅費用(附註四及六)	(750)	—	—	—	(5,413)	—	—	—
8200 本期淨利	43,448	19	154,981	25	230,525	21	238,063	23
其他綜合損益								
8325 備供出售金融資產未實現評價損益	—	—	—	—	(14)	—	—	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 43,448	19	\$ 154,981	25	\$ 230,511	21	\$ 238,063	23
普通股每股盈餘(附註六)								
來自繼續營業單位								
9710 基本每股盈餘	\$ 0.36		\$ 2.15		\$ 2.13		\$ 3.32	
9810 稀釋每股盈餘	\$ 0.34		\$ 1.71		\$ 1.85		\$ 2.67	

後附之附註係本財務報告之一部份

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
權益變動表
民國 102 年及 101 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

	保留盈餘					其他權益項目		合計
	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	未認列為退休金 成本之淨損失	備供出售金融資產 未實現損益	
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$127,873	\$ (196)	\$ -	\$ 769,971
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	(705)	196	-	(509)
民國 101 年 1 月 1 日重編後餘額	552,265	84,792	5,237	-	127,168	-	-	769,462
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)	-	-	-
發放股東紅利-股票	72,347	-	-	-	(72,347)	-	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(8,284)	-	-	(8,284)
民國 101 年度前 3 季淨利	-	-	-	-	238,063	-	-	238,063
民國 101 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
民國 101 年度前 3 季綜合損益總額	-	-	-	-	238,063	-	-	238,063
民國 101 年 9 月 30 日餘額	\$ 691,586	\$152,802	\$ 13,311	\$ 196	\$276,330	\$ -	\$ -	\$ 1,134,225
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 927,509	\$317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$331,682	\$ -	\$ -	\$ 1,590,290
公司債轉換為普通股	137,273	87,704	-	-	-	-	-	224,977
民國 101 年度盈餘分配								
提列法定盈餘公積	-	-	29,359	-	(29,359)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	118	(118)	-	-	-
發放股東紅利-股票	121,102	-	-	-	(121,102)	-	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(121,102)	-	-	(121,102)
民國 102 年度前 3 季淨利	-	-	-	-	230,525	-	-	230,525
民國 102 年度前 3 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
民國 102 年度前 3 季綜合損益總額	-	-	-	-	230,525	-	(14)	230,511
民國 102 年 9 月 30 日餘額	\$1,185,884	\$405,296	\$ 42,670	\$ 314	\$290,526	\$ -	\$ (14)	\$ 1,924,676

後附之附註係本財務報告之一部份

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 102 年及 101 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	
	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 235,938	\$ 238,063
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	405	525
減損損失	-	397
財務成本	10,120	12,339
利息收入	(1,924)	(468)
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	66	(5,564)
指定透過損益按公允價值衡量之金融負債淨(利益)損失	(2,077)	260
員工認股權認列薪資費用	-	2,451
營業資產及負債之淨變動數		
應收票據	17,987	620
應收帳款	(590)	-
其他應收款	93	7,990
其他應收款-關係人	1	(2)
存貨	(1,357,105)	(496,691)
預付款項	(33,585)	(10,820)
其他流動資產	(11,378)	(313)
應付票據	19,565	(4,852)
應付票據-關係人	27,394	2,394
應付帳款	(5,081)	6,863
應付帳款-關係人	34,480	3,235
其他應付款	22,307	25,974
其他應付款-關係人	24,081	33,039
預收款項	519,652	43,578
其他流動負債	17,821	(4,093)
應計退休金負債	(8)	(4)
營運產生之現金	(481,838)	(145,079)

(轉 下 頁)

(承上頁)

收取利息	1,959	645
支付之利息	(3,573)	(5,934)
支付之所得稅	(3,421)	(68)
營業活動淨現金流(出)	(486,873)	(150,436)
投資活動之現金流量		
其他流動資產(增加)	(19,968)	(16,469)
存出保證金減少(增加)	61,931	(42,512)
購置不動產、廠房及設備	(275)	-
購置投資性不動產	(83)	-
其他非流動資產減少	-	56,000
投資活動淨現金流入(出)	41,605	(2,981)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	784,500	38,860
應付短期票券(減少)增加	(241,179)	92,602
長期借款增加	35,000	-
其他應付款-關係人(減少)	-	(30,000)
發行可轉換公司債增加	-	195,850
存入保證金(減少)增加	(7,894)	2,810
發放股東紅利-現金	(121,102)	(8,284)
籌資活動之淨現金流入	449,325	291,838
本期現金及約當現金增加	4,057	138,421
期初現金及約當現金餘額	165,279	20,573
期末現金及約當現金餘額	\$ 169,336	\$ 158,994

後附之附註係本財務報告之一部份

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
財務報告附註
民國 102 及 101 年度第 3 季
 (除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

(一)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)截至民國 102 年及 101 年 9 月 30 日止，本公司員工人數分別為 22 人及 16 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 102 年 11 月 12 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)國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 104 年 1 月 1 日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採國際會計準則第 39 號「金融工具；認列與衡量」2009 年版本之規定。

此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司金融工具之會計處理。

本公司評估國際財務報導準則第 9 號對本公司之整體影響不大，經初步評估可能影響本公司持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第 9 號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本公司於民國 102 年度前 3 季認列屬權益工具之損益係其他綜合損益(14)仟元。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經國際會計準則理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或條訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
西元 2011.5.12 西元 2012.6.28	國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第 27 號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之修正	西元 2011.5.12 發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 西元 2012.6.28 發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。	西元 2013.1.1
西元 2011.5.12	國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。	西元 2013.1.1
西元 2011.6.16	國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。	西元 2012.7.1

西元 2011. 6. 16	國際會計準則第 19 號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。	西元 2013. 1. 1
西元 2013. 5. 29	國際會計準則第 36 號「資產減損」有關非金融資產可回收金額揭露之修正	在整體上之影響係減少資產或現金產生單位之可回收金額應揭露之情況、釐清必要揭露，並明確規定當可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量時，應揭露用以決定減損認列(或迴轉)金額之折現率。	西元 2014. 1. 1
西元 2013. 5. 20	國際財務報導準則第 21 號「徵收款」	將不確定之應付政府徵收款應認列為負債之義務事件定義為「在當地法規下啟動應支付徵收款之活動」，並釐清僅基於經濟上強迫於未來繼續營運或依繼續經營假設編製財報，並不代表義務事件已經發生。	西元 2014. 1. 1

上述規定尚未經金管會認可，本公司評估於首次適用期間對財務報告不致造成重大之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於民國 98 年 5 月 14 日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。

本財務報告為本公司之首份 IFRSs 年度財務報告所涵蓋部分期間之首份期中財務報告。本公司轉換至 IFRSs 日為民國 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對本公司財務報告之影響說明，係列於附註十五(二)。

(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、經金管會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。本公司財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外（參閱下列會計政策之說明），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。

本公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外，本公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括主要為交易目的而持有之資產、預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產及現金及約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者；不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債、預期於資產負債表日後十二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），以及不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之

負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。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，並不影響其分類。

本公司從事建造工程部分，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

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。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，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，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。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，折舊與其他同類別資產之提列基礎相同，並於該等資產達預期使用狀態時開始提列。

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，並且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。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(六) 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，故將其視為獲取資本增值所持有。

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。

建造中之投資性不動產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，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(七) 非金融資產減損

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，則估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年進行減損測試，或於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。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

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。

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。

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(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。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

(A) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

(B) 放款及應收款

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(C) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款情況增加，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

- (a)發行人或債務人之重大財務困難；
- (b)違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；
- (c)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；或
- (d)由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(D) 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。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。

(2) 金融負債

(A) 除透過損益按公允價值衡量之金融負債外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融負債包含持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量。

若符合下列條件之一者，金融負債係分類為持有供交易：

- (a)其發生之主要目的為短期內再買回；
- (b)於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- (c)屬衍生工具（財務保證合約及被指定且有效之避險工具之衍生工具除外）。

若符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，可於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- (a)該指定可消除或重大減少衡量或認列之不一致；或
- (b)一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且本公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此外，對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合（結合）合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失不包含該金融負債所支付之任何股利或利息。

(B) 金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。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。

(3) 可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權

益。透過以固定金額現金或其他金融資產交換固定數量之合併公司本身之權益工具交割之轉換權，係屬權益工具。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量，在該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。轉換權於轉換或失效時不認列於損益。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債及權益組成部分。與權益組成部分相關之交易成本直接認列於權益；與負債組成部分相關之交易成本將包含於該負債組成部分之帳面金額中，並於可轉換公司債存續期間內以有效利息法攤銷。

(4) 衍生工具

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(九) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

(1) 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (A) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (B) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (C) 收入金額能可靠衡量；
- (D) 與交易有關之經濟效益很有可能流入公司；
- (E) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於資產負債表之流動負債項下。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。

(2) 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

(1) 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。營業租賃下，或有租金於發生當期認列。

簽訂營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。

(2) 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。

(十一) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）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。

(十二) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列，非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內，以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(十三) 稅捐

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

期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，期中期間之所得稅費用係以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中期間之稅前利益予以計算。依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。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予以認列。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有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

(3) 本期之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，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，管理階層必須作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於

歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。以下係有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

(1) 金融工具之公允價值

對衍生金融工具之假設係基於市場利率並依該工具之特性予以調整。其他金融工具係採用現金流量折現方式估計。未上市(櫃)權益工具之公允價值估計中包括非由可觀察市場價格或利率支持之假設。截至民國102年9月30日暨101年12月31日、9月30日及1月1日止，該等金融工具之帳面金額分別為7,591仟元、4,376仟元、4,325仟元及2,873仟元。本公司管理階層認為所選定之評價技術及假設可適當用以決定金融工具之公允價值。

(2) 不動產、廠房及設備與投資性不動產之耐用年限

參閱上述附註四(五)及(六)所述，本公司應於每一資產負債表日檢視不動產、廠房及設備及投資性不動產之估計耐用年限。

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 280	\$ 230	\$ 230	\$ 230
銀行支票及活期存款	169,056	165,049	158,764	20,343
	<u>\$ 169,336</u>	<u>\$ 165,279</u>	<u>\$ 158,994</u>	<u>\$ 20,573</u>

(1) 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：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
銀行存款	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
<u>持有供交易之金融資產</u>				
衍生工具(未指定避險)				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ -	\$ 71	\$ 184	\$ -

持有供交易之金融負債

衍生工具(未指定避險)				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ 103	\$ 3,403	\$ 3,700	\$ 5,365

民國102及101年度前3季可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之評價利益分別為2,011仟元及5,304仟元。

(三) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
應收票據	\$ -	\$ 17,987	\$ -	\$ 620
減：備抵呆帳	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,987</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 620</u>

應收帳款	\$ 590	\$ -	\$ -	\$ -
減：備抵呆帳	-	-	-	-
	<u>\$ 590</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

其他應收款				
應收退稅款	\$ 107	\$ 107	\$ 68	\$ -
應收利息	23	58	44	221
其他	83	176	46	8,036
	<u>\$ 213</u>	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 158</u>	<u>\$ 8,257</u>

(四)存貨

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
待售房地	\$ 14,138	\$ 753,485	\$ 236,658	\$ 30,638
營建用地	1,425,564	623,137	622,626	734,028
在建房地	1,273,977	540,772	771,627	372,090
預付房地款	790,407	311,824	287,767	285,232
預付容積款	2,567	2,567	2,568	2,567
	<u>\$3,506,653</u>	<u>\$2,231,785</u>	<u>\$1,921,246</u>	<u>\$1,424,555</u>

1. 本公司民國 102 及 101 年度前 3 季之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。
2. 本公司存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註八。

(五)備供出售金融資產-非流動

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
國內未上市櫃股票				
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708	\$ 7,841	\$ 8,238
評價調整	(14)	-	-	-
	<u>\$ 7,694</u>	<u>\$ 7,708</u>	<u>\$ 7,841</u>	<u>\$ 8,238</u>

1. 本公司於民國 101 年 1 月 1 日（轉換至 IFRSs 日）將原認列以成本衡量之未上市櫃股票計 8,238 仟元指定為備供出售金融資產-非流動。該備供出售金融資產公允價值之決定請參閱附註四。
2. 本公司持有成大創業投資(股)公司之 4.17%普通股，該公司之主要營運活動係創業投資。本公司管理階層明確證明對成大創業投資(股)公司不具有重大影響。

(六)不動產、廠房及設備

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
運輸設備	\$ 589	\$ 707	\$ 747	\$ 1,179
辦公設備	74	96	105	133
租賃改良	61	78	86	112
其他設備	373	149	160	199
	<u>\$ 1,097</u>	<u>\$ 1,030</u>	<u>\$ 1,098</u>	<u>\$ 1,623</u>

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成本</u>					
101年1月1日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-
101年9月30日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
102年1月1日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	275	275
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年9月30日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 713	\$ 7,183

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>累計折舊</u>					
101年1月1日餘額	\$ 3,537	\$ 964	\$ 545	\$ 822	\$ 5,868
折舊費用	432	28	26	39	525
101年9月30日餘額	\$ 3,969	\$ 992	\$ 571	\$ 861	\$ 6,393
102年1月1日餘額	\$ 4,009	\$ 1,001	\$ 579	\$ 872	\$ 6,461
折舊費用	118	22	17	51	208
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年9月30日餘額	\$ 4,127	\$ 1,023	\$ 596	\$ 340	\$ 6,086

1. 於民國 102 及 101 年度前 3 季由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	5 年
辦公設備	5 年
租賃改良	5 年
其他設備	5 年

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

(七) 投資性不動產

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
已完工投資性不動產	\$ 82,123	\$ -	\$ -	\$ -
	土地	房屋及建築	合計	
<u>成本</u>				
102年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -	
自存貨轉入	52,012	30,225		82,237
增添	31	52		83
102年9月30日餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320	

累計折舊

102年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-
折舊費用		-		197		197
102年9月30日餘額	\$	-	\$	197	\$	197

(1)本公司投資性不動產-房屋及建築係以直線基礎按50年之耐用年限計提折舊。

(2)本公司投資性不動產提供作為擔保情形詳附註八。

(3)本公司之投資性不動產其土地座落於屏東縣恆春鎮鵝鸞鼻段，面積約216.157坪，經查詢不動產實價登錄鄰近成交單價（民國101年11月成交）約280仟元，推算土地之公允價值約60,524仟元，而房屋及建築因甫取得建築使用執照，故以帳面價值作為公允價值之估計數，合計投資性不動產公允價值估計約90,604仟元。

(八)短期借款

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
抵押借款	\$ 897,360	\$ 112,860	\$ 252,860	\$ 214,000

1.短期借款之利率於民國102及101年度前3季分別為2.55%~2.75%及2.55%~5.00%。

2.短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(九)應付短期票券

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
應付商業本票	\$ 310,400	\$ 551,700	\$ 357,800	\$ 265,000
減：應付短期票券折價	(285)	(406)	(286)	(88)
	\$ 310,115	\$ 551,294	\$ 357,514	\$ 264,912

1. 102年9月30日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 213,000	\$ (204)	\$ 212,796	1.40%	在建用地-立文案	\$ 582,535
國際票券	33,000	(26)	32,974	1.20%	營建用地-民生段	60,356
國際票券	64,400	(55)	64,345	1.2%~1.5%	投資性不動產	82,123
	\$ 310,400	\$ (285)	\$ 310,115			\$ 725,014

2. 101年12月31日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 287,000	\$ (220)	\$ 286,780	1.4%~1.5%	在建用地-立文案	\$ 435,852
國際票券	33,000	(4)	32,996	1.20%	營建用地-民生段	59,999
國際票券	55,200	(21)	55,179	1.2%~1.5%	在建用地-墾丁案	78,617
大中票券	176,500	(161)	176,339	1.85%	營建用地-龍中段	331,136
	\$ 551,700	\$ (406)	\$ 551,294			\$ 905,604

3. 101年9月30日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 46,000	\$ (29)	\$ 45,971	1.20%	在建用地-墾丁案	\$ 64,692
國際票券	33,000	(13)	32,987	1.20%	營建用地-民生段	59,865
大中票券	176,500	(233)	176,267	1.85%	營建用地-龍中段	330,968
大中票券	102,300	(11)	102,289	2.012%	待售房地-清豐1	236,658
	<u>\$ 357,800</u>	<u>\$ (286)</u>	<u>\$ 357,514</u>			<u>\$ 692,183</u>

4. 101年1月1日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 45,000	\$ (21)	\$ 44,979	1.00%	營建用地-墾丁案	\$ 53,287
大中票券	220,000	(67)	219,933	1.85%	營建用地-龍中段	328,997
	<u>\$ 265,000</u>	<u>\$ (88)</u>	<u>\$ 264,912</u>			<u>\$ 382,284</u>

(十) 應付公司債

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
1. 國內第一次有擔保可轉換公司債	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000
減：累積轉換金額	(198,500)	(122,800)	(115,800)	(300)
減：應付公司債折價	(700)	(4,887)	(6,351)	(16,532)
減：列為一年內到期部分	(100,800)	(172,313)	(177,849)	-
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 283,168</u>

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，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」。

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 13.8 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。

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 102 及 101 年度前 3 季認列公司債折價攤提費用分別為 3,097 仟元及 5,489 仟元，帳列利息費用項下。

有擔保可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註八。

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
2. 國內第二次無擔保可轉換公司債	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ -
減：累積轉換金額	(173,600)	(3,300)	-	-
減：應付公司債折價	(3,033)	(26,923)	(28,841)	-
合計	<u>\$ 23,367</u>	<u>\$ 169,777</u>	<u>\$ 171,159</u>	<u>\$ -</u>

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，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，目前轉換價格調整為 17.6 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。

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 102 年及 101 年度前 3 季認列公司債折價攤提費用計 2,739 仟元及 489 仟元，帳列利息費用項下。

(十一) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
應付票據-因營業而發生	\$ 12,182	\$ 6,131	\$ 3,300	\$ 8,095
其他應付票據	13,625	111	-	57
	<u>\$ 25,807</u>	<u>\$ 6,242</u>	<u>\$ 3,300</u>	<u>\$ 8,152</u>
應付帳款-因營業而發生	\$ 218	\$ 5,299	\$ 6,863	\$ -
其他應付款				
應付工程保留款	\$ 140	\$ 2,496	\$ 746	\$ -
應付佣金保留款	14,306	5,128	4,272	-
應付薪資及年終獎金	2,464	3,884	1,972	2,750
應付董監事酬勞及員工紅利	4,979	6,639	-	2,412
應付佣金	38,612	17,303	24,683	2,843
應付利息	904	193	493	302
其他應付款	4,525	7,269	5,186	2,644
	<u>\$ 65,930</u>	<u>\$ 42,912</u>	<u>\$ 37,352</u>	<u>\$ 10,951</u>

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於民國 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日分別為 140 仟元、2,496 仟元、746 仟元及 0 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即公司之正常營業週期，通常超過一年。

(十二)長期借款

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
信用借款	\$ 35,000	\$ -	\$ -	\$ -
減：列為一年內到期部分	(20,000)	-	-	-
合計	\$ 15,000	\$ -	\$ -	\$ -

1. 長期借款之利率於民國 102 年度前 3 季為 2.49%。

2. 長期借款無提供資產擔保情形。

(十三)退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

(1)「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用條例前之工作年資。

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，自民國 94 年 7 月 1 日起依員工薪資 6%每月提撥至個人退休金專戶。

(2)本公司於民國 102 及 101 年度第 3 季及前 3 季依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已於綜合損益表認列費用總額分別為 164 仟元、106 仟元、438 仟元及 358 仟元。

2. 確定福利計畫

(1)本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥員工退休基金，本公司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。

(2)本公司訂立之員工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依辦法規定，每位員工前 15 年之服務，每服務滿 1 年給予 2 個基數，超過 15 年之年資於勞基法實施前，每滿 1 年給予半個基數；勞基法實施後，每滿 1 年給予 1 個基數。勞基法實施前之年資最高以 35 個基數為限，勞基法實施後基數總數以 45 個基數為限。員工退休金之支付，係根據退休人員核准退休時 1 個月平均工資，平均工資之計算依勞基法實施前後有關規定辦理。

(3)最近期計畫資產及確定福利義務現值之精算評價，係由我國精算學會會員精算師陳文賢先生於民國 101 年 12 月 31 日執行。確定福利義務現值及相關之當年度與前期服務成本，係採用預計單位福利法衡量。本公司係採用民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日精算決定之退休金成本率分別認列民國 102 及 101 年度前 3 季之退休金費用。

(4)精算評價之主要假設列示如下：

	衡量日	
	101年12月31日	101年1月1日
折現率	1.50%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	1.75%	2.00%
薪資預期增加率	2.00%	2.00%

(5)民國 102 及 101 年度第 3 季及前 3 季相關退休金費用係列入下列各單行項目：

項目	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
管理費用	\$ 3	\$ 2	\$ 7	\$ 6

(6) 本公司因確定福利計畫所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 1,792	\$ 1,577
計畫資產之公允價值	(1,027)	(1,002)
應計退休金負債	\$ 765	\$ 575

(7) 計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如下：

	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
權益工具	0.00%	0.00%
債務工具	0.00%	0.00%
不動產	0.00%	0.00%
其他	100.00%	100.00%

按勞動基準法之相關規定，雇主按月提撥之勞工退休準備金存儲於指定之金融機構並由中央主管機關設立之勞工退休基金監察委員會集中管理，該基金僅能用以支應舊制勞工退休金之支付，依法最高可動支之金額為累計提撥數加計該部分提撥之累計盈餘分配扣除支付數後之餘額。按勞工退休基金收支保管及運用辦法相關規定，基金之盈餘分配，視其每年運作之績效而定，惟不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益，若有虧損或不足部分，由國庫補足之。雇主無法自行決定該基金之投資標的，依勞工退休基金監理委員會於近期公告之勞工退休基金運用情形報告，截至民國 101 年及 100 年 12 月底勞工退休準備金資產配置如下：

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
轉存金融機構	24.51%	23.87%
政府機關及公營事業經建貸款	0.00%	0.13%
股票及受益憑證投資	9.17%	10.04%
短期票券	9.88%	7.61%
公債、金融債券、公司債	10.45%	11.45%
海外投資	27.47%	24.20%
其他	18.52%	22.70%

(8) 本公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊

	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
確定福利義務	\$ (1,792)	\$ (1,577)
計畫資產公允價值	1,027	1,002
剩餘短絀	\$ (765)	\$ (575)
確定福利義務之經驗(損)益	\$ (36)	\$ (121)
確定福利義務之精算假設改變(損)益		
人口統計精算假設改變(損)益	\$ (79)	\$ (42)
財務精算假設改變(損)益	\$ (72)	\$ (132)
計劃資產之經驗(損)益	\$ (10)	\$ (8)

(9)本公司預期於民國102年9月30日以後1年內對確定福利計畫提撥為20仟元。

(十四)權益

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
股本	\$1,185,884	\$ 927,509	\$ 691,586	\$ 552,265
資本公積	405,296	317,592	152,802	84,792
保留盈餘	333,510	345,189	289,837	132,405
其他	(14)	-	-	-
	<u>\$1,924,676</u>	<u>\$1,590,290</u>	<u>\$1,134,225</u>	<u>\$ 769,462</u>

1. 股本

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
額定股數(仟股)	200,000	200,000	200,000	200,000
額定股本	\$2,000,000	\$2,000,000	\$2,000,000	\$2,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	118,588	92,751	69,159	55,227
已發行股本	\$1,185,884	\$ 927,509	\$ 691,586	\$ 552,265
發行溢價	\$ 396,651	\$ 286,128	\$ 118,130	\$ 67,739

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。

額定股本中供發行可轉換公司債及員工認股權憑證所保留之股本皆為5,000仟股。

(1)本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本	發行溢價
民國101年1月1日餘額	\$ 55,227	\$ 552,265	\$ 67,739
公司債轉換	6,697	66,974	50,391
盈餘轉增資	7,235	72,347	-
民國101年9月30日餘額	<u>\$ 69,159</u>	<u>\$ 691,586</u>	<u>\$ 118,130</u>

民國102年1月1日餘額	\$ 92,751	\$ 927,509	\$ 286,128
公司債轉換	13,727	137,273	110,523
盈餘轉增資	12,110	121,102	-
民國102年9月30日餘額	<u>\$ 118,588</u>	<u>\$1,185,884</u>	<u>\$ 396,651</u>

(2)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。

2. 資本公積

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051	\$ 67,600	\$ 67,600
轉換公司債轉換溢價	165,600	55,077	50,530	139
認股權	8,645	31,464	32,221	17,053
員工認股權	-	-	2,451	-
	<u>\$ 405,296</u>	<u>\$ 317,592</u>	<u>\$ 152,802</u>	<u>\$ 84,792</u>

(1)民國 102 及 101 年度前 3 季各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本 溢價	轉換公司債 溢價	認股權	員工認股權	合計
民國101年1月1日餘額	\$ 67,600	\$ 139	\$ 17,053	\$ -	\$ 84,792
發行可轉換公司債	-	-	21,740	-	21,740
公司債轉換	-	50,391	(6,572)	-	43,819
員工認股權認列薪資費用	-	-	-	2,451	2,451
民國101年9月30日餘額	\$ 67,600	\$ 50,530	\$ 32,221	\$ 2,451	\$ 152,802
民國102年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 55,077	\$ 31,464	\$ -	\$ 317,592
公司債轉換	-	110,523	(22,819)	-	87,704
民國102年9月30日餘額	\$ 231,051	\$ 165,600	\$ 8,645	\$ -	\$ 405,296

(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. 未分盈餘及股利政策

項目	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
期初餘額	\$ 331,682	\$ 127,873
追溯適用及追溯重編之影響數	-	(705)
重編後餘額	\$ 331,682	\$ 127,168
提列法定盈餘公積	(29,359)	(8,074)
提列特別盈餘公積	(118)	(196)
發放股東紅利-股票	(121,102)	(72,347)
發放股東紅利-現金	(121,102)	(8,284)
歸屬於本公司業主之淨利	230,525	238,063
期末餘額	\$ 290,526	\$ 276,330

(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：

- 其他依法令規定提列特別盈餘公積。
- 員工紅利不低於 1%。
- 董事、監察人酬勞不高於 3%。
- 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 102 年度前 3 季員工紅利及董監酬勞金額分別為 3,779 仟元及 1,200 仟元，估列基礎係以民國 102 年度預計稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數範圍內估計，並認列為民國 102 年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響。
- (3) 本公司分別於民國 102 年 6 月 26 日及民國 101 年 6 月 12 日舉行股東常會，決議通過民國 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 29,359	\$ 8,074	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	118	196	-	-
現金股利	121,102	8,284	1.19755	0.141
股票股利	121,102	72,347	1.19755	1.232

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 5,039	\$ -	\$ 1,612	\$ -
董監事酬勞	1,600	-	800	-

民國 101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之民國 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之民國 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

- (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。
- (5) 本公司於分配民國 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。
- (6) 自民國 102 年度起，本公司依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「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，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數 (利益)，因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公

- 積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。本公司無此情事。
- (7)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。
- (8)分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

4. 其他權益項目

(1) 備供出售金融資產未實現損益

	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
期初餘額	\$ -	\$ -
備供出售金融資產未實現損益	(14)	-
期末餘額	\$ (14)	\$ -

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，其認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(十五) 繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
利息收入				
銀行存款	\$ 283	\$ 173	\$ 1,645	\$ 466
短期票券息	264	-	264	-
押金設算息	1	-	15	2
其他收入	29	41	46	65
	\$ 577	\$ 214	\$ 1,970	\$ 533

2. 其他利益及損失

項目	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
透過損益按公允價值 衡量之金融負債利益	\$ (208)	\$ (5,320)	\$ 2,165	\$ -
透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	-	5,467	-	5,564
透過損益按公允價值 衡量之金融資產損失	-	-	(66)	-
透過損益按公允價值 衡量之金融負債損失	(88)	(260)	(88)	(260)
減損損失	-	(79)	-	(397)
	\$ (296)	\$ (192)	\$ 2,011	\$ 4,907

3. 財務成本

項目	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
可轉換公司債利息	\$ 1,362	\$ 2,170	\$ 5,836	\$ 5,978
發行商業本票利息	1,515	2,317	6,771	5,902
銀行借款利息	3,638	1,116	5,069	4,788
向關係人借款利息	-	1,014	-	2,769
向個人借款利息	-	355	-	441
押金設算息	6	-	6	-
減：列入符合要件資產 成本之金額	(4,362)	(1,525)	(7,562)	(7,539)
	<u>\$ 2,159</u>	<u>\$ 5,447</u>	<u>\$ 10,120</u>	<u>\$ 12,339</u>

(1) 利息資本化相關資訊如下：

	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
利息資本化金額	\$ 4,362	\$ 1,525	\$ 7,562	\$ 7,539
利息資本化利率	1.20%~2.75%	1.00%~5.00%	1.20%~2.75%	1.00%~5.00%

4. 折舊

項目	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
不動產、廠房及設備	\$ 69	\$ 69	\$ 208	\$ 525
投資性不動產	148	-	197	-
	<u>\$ 217</u>	<u>\$ 69</u>	<u>\$ 405</u>	<u>\$ 525</u>
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	\$ 148	\$ -	\$ 197	\$ -
營業費用	69	69	208	525
	<u>\$ 217</u>	<u>\$ 69</u>	<u>\$ 405</u>	<u>\$ 525</u>

5. 本期發生之員工福利功能別彙總

	102 年度第 3 季			101 年度第 3 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	\$ -	\$ 5,531	\$ 5,531	\$ -	\$ 5,296	\$ 5,296
其他短期福利	-	1,515	1,515	-	607	607
退職後福利	-	167	167	-	108	108
員工福利合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,213</u>	<u>\$ 7,213</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,011</u>	<u>\$ 6,011</u>
	102 年度前 3 季			101 年度前 3 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	\$ -	\$ 15,400	\$ 15,400	\$ -	\$ 10,900	\$ 10,900
其他短期福利	-	2,811	2,811	-	1,634	1,634
退職後福利	-	445	445	-	364	364
員工福利合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,656</u>	<u>\$ 18,656</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,898</u>	<u>\$ 12,898</u>

(十六) 所得稅

1. 會計所得與課稅所得之調節

	102年度第3季	101年度第3季	102年度前3季	101年度前3季
稅前淨利	\$ 44,198	\$ 154,981	\$ 235,938	\$ 238,063
永久性差異	(50,864)	(166,442)	(289,748)	(261,771)
暫時性差異	(566)	(487)	(1,698)	(1,300)
課稅所得	\$ (7,232)	\$ (11,948)	\$ (55,508)	\$ (25,008)

2. 認列於損益之所得稅

	102年度第3季	101年度第3季	102年度前3季	101年度前3季
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 750	\$ -	\$ 3,223	\$ -
未分配盈餘加徵 10%	-	-	2,190	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 750	\$ -	\$ 5,413	\$ -

3. 兩稅合一相關資訊

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
未分配盈餘				
86 年度以前	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
87 年度以後	290,526	331,682	276,330	127,168
	\$ 290,526	\$ 331,682	\$ 276,330	\$ 127,168

股東可扣抵稅額帳戶餘額 \$ 275 \$ 1,443 \$ 1,443 \$ 3,073

(1) 民國 101 及 100 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 0.44% 及 3.69%。

(2) 依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計民國 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十七) 每股盈餘

單位：每股元

	102年度第3季	101年度第3季	102年度前3季	101年度前3季
基本每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 0.36	\$ 2.15	\$ 2.13	\$ 3.32
來自停業單位	-	-	-	-
基本每股盈餘合計	\$ 0.36	\$ 2.15	\$ 2.13	\$ 3.32
稀釋每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 0.34	\$ 1.71	\$ 1.85	\$ 2.67
來自停業單位	-	-	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 0.34	\$ 1.71	\$ 1.85	\$ 2.67

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於民國 102 年 8 月 27 日。因追溯調整，民國 101 年度前 3 季基本及稀釋每股盈餘，分別由 3.71 元及 2.99 元減少為 3.32 元及 2.67。

1. 本期淨利

	102 年度第 3 季	101 年度第 3 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 43,448	\$ 154,981
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	1,317	2,097
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 44,765	\$ 157,078
	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 230,525	\$ 238,063
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	5,657	5,765
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 236,182	\$ 243,828

2. 股數(單位：仟股)

	102 年度前 3 季	101 年度前 3 季
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	108,352	71,787
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	168	-
轉換公司債	19,091	19,593
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	127,611	91,380

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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分紅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。

(十八) 營業租賃協議

1. 本公司為承租人之已簽定營業租賃合約於未來應支付租金總額彙總如下：

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
1 年內	\$ 1,044	\$ 816	\$ 816	\$ 816
超過 1 年但不超過 5 年	-	144	348	960
	\$ 1,044	\$ 960	\$ 1,164	\$ 1,776

2. 本公司為出租人之已簽定不動產營業租賃合約於未來應收取租金總額彙總如下：

項目	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
1 年內	\$ 1,403	\$ 3,400	\$ 2,650	\$ 1,210
超過 1 年但不超過 5 年	1,283	-	1,050	3,400
超過 5 年	1,112	-	-	-
	\$ 3,798	\$ 3,400	\$ 3,700	\$ 4,610

(十九) 資本管理

本公司處於快速成長階段，管理資本之目標係確保本公司能夠於繼續經營與成長之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以提供股東足夠之報酬。

本公司之資本結構管理策略，係依據本公司所營事業的產業規模、產業未來之成長性與產品發展藍圖，以設定本公司適當之市場佔有率，並據以規劃所需之資本支出；再依產業特性，計算所需之營運資金與現金，以對本公司長期發展所需之各項資產規模，做出整體性的規劃；最後根據本公司產品競爭力推估可能之產品邊際貢獻、營業利益率與現金流量，並考量產業景氣循環波動、產品生命週期等風險因素，以決定本公司適當之資本結構。

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量不同資本結構可能涉及之成本與風險。一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

(二十) 金融工具

1. 金融工具之種類

<u>金融資產</u>	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 169,336	\$ 165,279
應收票據淨額	-	17,987
應收帳款淨額	590	-
其他應收款	213	341
其他應收款-關係人	-	1
存出保證金	67,447	129,378
其他流動資產	270,932	250,964
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	-	71
備供出售金融資產-非流動	7,694	7,708
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 897,360	\$ 112,860
應付短期票券淨額	310,115	551,294
應付票據	25,807	6,242
應付票據-關係人	71,409	44,015
應付帳款	218	5,299
應付帳款-關係人	56,685	22,205
其他應付款	65,930	42,912
其他應付款項-關係人	72,095	48,014
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	100,800	172,313
一年或一營業週期內到期長期借款	20,000	-
應付公司債	23,367	169,777
長期借款	15,000	-
存入保證金	2,106	10,000
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	103	3,403

金融資產	101年9月30日	101年1月1日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 158,994	\$ 20,573
應收票據淨額	-	620
其他應收款	158	8,257
其他應收款-關係人	4	2
存出保證金	129,382	86,870
其他流動資產	92,759	76,290
其他非流動資產-其他	-	56,000
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	184	-
備供出售金融資產-非流動	7,841	8,238

金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 252,860	\$ 214,000
應付短期票券淨額	357,514	264,912
應付票據	3,300	8,152
應付票據-關係人	29,295	26,901
應付帳款	6,863	-
應付帳款-關係人	37,034	33,799
其他應付款	37,352	10,951
其他應付款項-關係人	72,368	69,329
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	177,849	-
應付公司債	171,159	283,168
存入保證金	10,000	7,190
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	3,700	5,365

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、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資產及金融負債帳面金額如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
具現金流量利率風險				
— 金融負債	\$ 1,242,475	\$ 664,154	\$ 610,374	\$ 478,912

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，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。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102及101年度前3季之淨利將分別減少6,548仟元及5,680仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因為變動利率債務工具增加。

(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102年9月30日暨101年12月31日、9月30日及1月1日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為105,540仟元、195,740仟元、385,640仟元及79,002仟元。

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。

102年9月30日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 4,663	\$ 258,349	\$ 31,238	\$ -
固定利率工具	-	100,800	23,367	-	-
浮動利率工具	-	5,000	15,000	1,222,475	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 110,463</u>	<u>\$ 296,716</u>	<u>\$1,253,713</u>	<u>\$ -</u>

101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	\$ 30,251	\$ 62,426	\$ 18,379	\$ 67,631	\$ -
固定利率工具	-	-	-	172,313	169,777
浮動利率工具	-	-	551,294	-	112,860
	<u>\$ 30,251</u>	<u>\$ 62,426</u>	<u>\$ 569,673</u>	<u>\$ 239,944</u>	<u>\$ 282,637</u>

101年9月30日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 82,947	\$ 40,897	\$ 72,368	\$ -
固定利率工具	-	-	177,849	171,159	-
浮動利率工具	-	-	-	610,374	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,947</u>	<u>\$ 218,746</u>	<u>\$ 853,901</u>	<u>\$ -</u>

101年1月1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	\$ 23,339	\$ 82,498	\$ 2,602	\$ 47,883	\$ -
固定利率工具	-	-	-	283,168	-
浮動利率工具	-	-	264,912	214,000	-
	<u>\$ 23,339</u>	<u>\$ 82,498</u>	<u>\$ 267,514</u>	<u>\$ 545,051</u>	<u>\$ -</u>

3. 公允價值之資訊

(1) 按攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司管理階層認為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

	102年9月30日		101年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$ -	\$ -	\$ 71	\$ 71
備供出售金融資產-非流動	7,694	7,694	7,708	7,708
<u>金融負債</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	103	103	3,403	3,403

	101年9月30日		101年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	\$ 184	\$ 184	\$ -	\$ -
備供出售金融資產-非流動	7,841	7,841	8,238	8,238
<u>金融負債</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	3,700	3,700	5,365	5,365

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- 衍生工具公允價值係採用證券商所提供之報價計算。
- 無公開報價之股票係依照淨值法決定公允價值。

(3) 認列於資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級：

- 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

102年9月30日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,694	\$ 7,694
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	103	-	103

101年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	\$ -	\$ 71	\$ -	\$ 71
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	-	-	7,708	7,708
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	3,403	-	3,403

101年9月30日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	\$ -	\$ 184	\$ -	\$ 184
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	-	-	7,841	7,841
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	3,700	-	3,700

101年1月1日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 8,238	\$ 8,238
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	5,365	-	5,365

(4) 金融工具以第三級公允價值衡量之調節

	102年度前3季	101年度前3季
	備供出售金融資產-非流動	備供出售金融資產-非流動
期初餘額	\$ 7,708	\$ 8,238
認列於其他綜合損益	(14)	-
認列於損益	-	(397)
期末餘額	\$ 7,694	\$ 7,841

所有列於其他綜合損益之利益或損失皆與資產負債表日持有之無公開報價權益工具投資相關，帳列其他權益項目之備供出售金融資產未實現損益項下。

七、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一)營業交易-進貨

	102年度第3季	101年度第3季	102年度前3季	101年度前3季
美力營造(股)公司	\$ 193,529	\$ 93,035	\$ 542,875	\$ 397,949

(二) 應收付款項

1. 其他應收款-關係人

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ -	\$ 1	\$ 4	\$ 2

係本公司代支付水、電費。

2. 應付票據-關係人

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ 66,283	\$ 44,015	\$ 29,295	\$ 26,901
聯立建設有限公司	5,126	-	-	-
合計	\$ 71,409	\$ 44,015	\$ 29,295	\$ 26,901

3. 應付帳款-關係人

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ 56,685	\$ 15,653	\$ 34,910	\$ 33,799
聯立建設有限公司	-	6,552	2,124	-
合計	\$ 56,685	\$ 22,205	\$ 37,034	\$ 33,799

4. 其他應付款項-關係人

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ 71,975	\$ 47,984	\$ 72,248	\$ 39,233
聯上投資(股)公司	120	30	120	30
主要管理階層	-	-	-	30,066
合計	\$ 72,095	\$ 48,014	\$ 72,368	\$ 69,329

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付融資款本息及應付租金。

(三) 其他交易

1. 租金支出

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與收款方式	本期租金支出
<u>102年度前3季</u>			
營業租賃	聯上投資 102.1.1~102.9.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 257
<u>101年度前3季</u>			
營業租賃	聯上投資 101.1.1~101.9.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 257

2. 關係人借款

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
主要管理階層	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 30,000

3. 存出保證金

本公司於民國 101 年 8 月 31 日與本公司董事長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 615,023 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 102 年 9 月 30 日、101 年 12 月 31 日及

101年9月30日止，本公司業已提供皆為64,000仟元予蘇永義做為履約保證金。另截至民國102年9月30日因預售為其代收之土地款計6,849仟元。

4. 工程費用

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101度前3季認列工程費用計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。民國102年度前3季認列工程費用計4,881仟元，截至民國102年9月30日止該款項尚未付訖，帳列「應付票據-關係人」項下。

5. 其他

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60	\$ 60	\$ 60
預付租金-聯上投資	114	28	114	28

6. 對主要管理階層之獎酬

	102年度前3季	101年度前3季
短期員工福利	\$ 5,457	\$ 2,535
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
退職後福利	-	-

八、質押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、商業本票、發行可轉換公司債之擔保品或其他用途受限制：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
存貨-營建用地	\$1,425,564	\$ 623,137	\$ 622,626	\$ 734,028
存貨-在建房地	1,165,717	522,467	762,077	342,203
存貨-待售房地	-	-	236,658	-
預付房地款	246,089	-	-	-
其他流動資產	270,932	250,964	92,759	76,290
投資性不動產	82,123	-	-	-
其他非流動資產	-	-	-	56,000
合計	\$3,190,425	\$1,396,568	\$1,714,120	\$1,208,521

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 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102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。
2. 截至民國102年9月30日暨101年12月31日、9月30日及1月1日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為415,677仟元、59,612仟元、32,112仟元及9,460仟元。
3. 截至民國101年1月1日止，向關係人融通資金所開立之存出保證票據計30,000仟元。

4. 本公司於民國 102 年 6 月 3 日經董事會決議處分高雄市鼓山區龍中段 122 地號之土地，於民國 102 年 6 月 7 日與買方完成簽約，價款共計 662,078 仟元，於民國 102 年 10 月 2 日已完成過戶。
5. 本公司於民國 102 年 9 月 6 日與地主黃雅瑄、彭德水合作興建房屋，由地主黃雅瑄、彭德水提供桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段 1693-14、1693-19、1693-15、1693-20、1691-2、1696、1693-11、1734-11、1844-7 等 9 筆地號之土地，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 1,631,680 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證票據計 66,957 仟元，截至民國 102 年 9 月 30 日止，本公司業已提供 66,957 仟元予地主黃雅瑄、彭德水做為履約保證票據。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 102 年度前 3 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	備供出售金融資產-非流動	1,000	\$ 7,694	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：

取得之公司	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			
聯上實業(股)公司	台南市第 106 期國平自辦市地重劃區	101.03.09	\$450,000	已支付 \$450,000	一般個人	非 關 係 人	不 適 用	不 適 用	不 適 用	不 適 用	雙方 議價	102.03.27 取得，興建規 劃中	無

聯上實業(股)公司	高雄市鳳山區南華段42地號	101.06.19	\$614,797	已支付 \$245,919	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 \$368,878 未支付,興建中	無
聯上實業(股)公司	台南市安平區古堡段2005地號	102.04.11	\$580,080	已支付 \$580,080	台南市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	102.08.21 取得,興建規劃中	無
聯上實業(股)公司	高雄市新興區新興段四小段1214.1215 1216.1217地號	102.07.25	\$196,943	已支付 \$75,543	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	尚餘 \$121,400 未支付	無
聯上實業(股)公司	台南市南區水交社段7.8.9. 10.11地號	102.08.06	\$534,281	已支付 \$240,431	台南市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	尚餘 \$293,850 未支付,興建中	無
聯上實業(股)公司	桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693-3地號等10筆土地	102.09.06	\$669,686	已支付 \$150,000	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	尚餘 \$519,686 未支付	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：

處分公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
聯上實業(股)公司	存貨-營建用地(高雄市鼓山區龍中段122地號)	102.06.07	98.10.23	\$331,136	\$662,078	已收取 \$362,078	約 \$327,171	一般個人	非關係人	活化資產	雙方議價 (鑑價報告 \$645,990)	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	\$ 542,875	100%	依契約訂定	註2	註2	\$ (122,968)	80%	-

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 102 及 101 年度前 3 季無收入佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶。

十五、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs 資訊之編製基礎

本公司民國 102 年第 3 季財務報告之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，本公司亦遵循 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至 IFRSs 之影響

除以下所揭露之額外資訊外，轉換至 IFRSs 後對本公司之資產負債表暨綜合損益表之影響，相關說明參閱民國 102 年第 1 季及第 2 季財務報告附註十五。

1. 民國 101 年 9 月 30 日資產負債表項目之調節

	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	160	1,098
其他資產	129,542	(160)	129,382
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) 本公司遞延費用配合編製準則之規定轉列不動產、廠房及設備，尚不致對財務報告產生重大影響。

2. 民國 101 年度第 3 季綜合損益表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 610,119	\$ -	\$ 610,119
營業成本	(407,947)	-	(407,947)
營業毛利	202,172	-	202,172
營業費用	(41,773)	7	(41,766)
營業淨利	160,399	7	160,406
營業外收入及利益	361	-	361
營業外費用及損失	(5,786)	-	(5,786)
繼續營業單位稅前淨利	154,974	7	154,981
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	\$ 154,974	\$ 7	\$ 154,981

本公司民國 101 年度第 3 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。

3. 民國 101 年度前 3 季綜合損益表項目之調節

	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 3 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。

4. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

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」。

5. 現金流量表之重大調整說明

依中華民國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息費用之付現金額。依國際會計準則第 7 號「現金流量表」之規定，利息及股利收付之現金流量應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。因此，依 IFRSs 之規定，本公司民國 101 年度前 3 季利息收現數 645 仟元與利息付現數 5,934 仟元應單獨揭露。