

股票代碼：2537

聯上開發股份有限公司
財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇七年及一〇六年第一季

公司地址：台北市忠孝東路五段550號10樓
電話：(02)27229898

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~13
(四)重大會計政策之彙總說明	13~18
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
(六)重要會計項目之說明	18~27
(七)關係人交易	27~28
(八)質押之資產	28
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	29~31
(十)重大之災害損失	31
(十一)重大之期後事項	31
(十二)其 他	31
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	32
2.轉投資事業相關資訊	32
3.大陸投資資訊	32
(十四)部門資訊	32



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666

Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667

Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師核閱報告

聯上開發股份有限公司董事會 公鑒：

前言

聯上開發股份有限公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之個別財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對個別財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱個別財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開個別財務報告在所有重大方面有未依照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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達聯上開發股份有限公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之財務績效及現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲



張承雲



證券主管機關：金管證審字第1000011652號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國一〇七年四月三十日

民國一〇七年及一〇六年三月三十一日繼續期間，未依一般公認審計準則查核
 聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年三月三十一日及一〇六年三月三十一日

單位：新台幣千元

	107.3.31		106.12.31		106.3.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 878,615	12	385,727	5	455,572	7
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(十))	2,231	-	814	-	1,851	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(二)、八及九)	5,628,691	75	6,450,438	84	5,453,539	83
1410 預付款項(附註三)	91,943	1	156,247	2	151,497	2
1476 其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	336,985	5	264,028	4	146,216	2
1479 其他流動資產－其他	164,912	2	166,251	2	107,664	2
1480 取得合約之增額成本－流動(附註三)	<u>135,345</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7,238,722</u>	<u>97</u>	<u>7,423,505</u>	<u>97</u>	<u>6,316,339</u>	<u>96</u>
非流動資產：						
1600 不動產、廠房及設備	1,331	-	1,428	-	1,470	-
1760 投資性不動產淨額	4,561	-	4,561	-	4,561	-
1900 其他非流動資產	3,797	-	3,797	-	3,797	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	<u>248,949</u>	<u>3</u>	<u>248,949</u>	<u>3</u>	<u>263,912</u>	<u>4</u>
	<u>258,638</u>	<u>3</u>	<u>258,735</u>	<u>3</u>	<u>273,740</u>	<u>4</u>
資產總計	<u>\$ 7,497,360</u>	<u>100</u>	<u>7,682,240</u>	<u>100</u>	<u>6,590,079</u>	<u>100</u>
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(四))	2100					
應付短期票券(附註六(四))	2111					
合約負債－流動(附註三及六(十))	2130					
應付票據	2150					
應付帳款	2170					
其他應付款	2200					
本期所得稅負債(附註六(七))	2230					
預收款項(附註三)	2310					
其他流動負債－其他	2399					
	<u>2,633,740</u>	<u>35</u>	<u>2,957,199</u>	<u>39</u>	<u>1,568,022</u>	<u>24</u>
非流動負債：						
應付公司債(附註六(五))	2530					
長期借款	2540					
淨確定福利負債－非流動(附註六(六))	2640					
	<u>1,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,241</u>	<u>-</u>
負債總計	<u>3,874,981</u>	<u>51</u>	<u>2,957,199</u>	<u>39</u>	<u>2,819,263</u>	<u>43</u>
權益：						
權益：(附註六(八))						
普通股股本	3110					
資本公積	3200					
保留盈餘(附註三)	3300					
權益總計	<u>3,612,379</u>	<u>48</u>	<u>4,725,041</u>	<u>61</u>	<u>3,770,816</u>	<u>57</u>
負債及權益總計	<u>\$ 7,497,360</u>	<u>100</u>	<u>7,682,240</u>	<u>100</u>	<u>6,590,079</u>	<u>100</u>



董事長：蘇永義



經理人：李志明

(請詳閱後附財務報告附註)

~4~



會計主管：曾金卿

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
聯上開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月		106年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十)及(十一))	\$ 1,155,998	100	208	100
5000 營業成本(附註七)	<u>1,035,900</u>	<u>90</u>	<u>120</u>	<u>58</u>
5900 營業毛利	<u>120,098</u>	<u>10</u>	<u>88</u>	<u>42</u>
6000 營業費用(附註六(六)、(十二)及七)：				
6100 推銷費用(附註三)	2,931	-	3,538	1,701
6200 管理費用	<u>17,850</u>	<u>1</u>	<u>14,440</u>	<u>6,942</u>
	<u>20,781</u>	<u>1</u>	<u>17,978</u>	<u>8,643</u>
6900 營業淨利(損)	<u>99,317</u>	<u>9</u>	<u>(17,890)</u>	<u>(8,601)</u>
7000 營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十三))	52	-	215	103
7020 其他利益及損失(附註六(十三))	936	-	197	95
7050 財務成本(附註六(五)及(十三))	<u>(10,040)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(9,052)</u>	<u>(1)</u>	<u>412</u>	<u>198</u>
7900 繼續營業部門稅前淨利(損)	90,265	8	(17,478)	(8,403)
7950 減：所得稅費用(附註六(七))	<u>8,177</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8200 本期淨利(損)	<u>82,088</u>	<u>7</u>	<u>(17,478)</u>	<u>(8,403)</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 82,088</u>	<u>7</u>	<u>(17,478)</u>	<u>(8,403)</u>
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(九))	<u>\$ 0.27</u>		<u>(0.06)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(九))	<u>\$ 0.27</u>			

董事長：蘇永義



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：李志明



會計主管：曾金卿



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

聯上開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		合 計	權益總計
				未分配 盈 餘			
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 2,889,980	564,732	134,101	615,223	749,324	4,204,036	
本期淨損	-	-	-	(17,478)	(17,478)	(17,478)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	(17,478)	(17,478)	(17,478)	
民國一〇六年三月三十一日餘額	\$ 2,889,980	564,732	134,101	597,745	731,846	4,186,558	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	170,181	296,335	466,516	4,036,827	
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	55,608	55,608	55,608	
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,005,579	564,732	170,181	351,943	522,124	4,092,435	
本期淨利	-	-	-	82,088	82,088	82,088	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	82,088	82,088	82,088	
民國一〇七年三月三十一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	170,181	434,031	604,212	4,174,523	

董事長：蘇永義



(請詳閱後附財務報告附註)

經理人：李志明



會計主管：曾金卿



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

聯上開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 90,265	(17,478)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	97	92
攤銷費用	22	22
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(203)	(157)
利息費用	10,040	-
利息收入	(52)	(215)
收益費損項目合計	9,904	(258)
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
持有供交易之金融資產減少	203	157
應收票據及帳款增加	(1,417)	(1,788)
存貨減少(增加)	827,087	(146,229)
預付款項增加	(2,910)	(11,100)
其他流動資產減少	1,339	5,989
其他金融資產(增加)減少	(72,957)	4,914
取得合約之增額成本增加	(12,545)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	738,800	(148,057)
合約負債增加	86,790	-
應付票據減少	(20,142)	(21,618)
應付帳款(減少)增加	(98,501)	7,889
其他應付款增加(減少)	1,861	(2,089)
預收款項增加	-	30,361
其他流動負債增加(減少)	760	(16)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(29,232)	14,527
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	709,568	(133,530)
調整項目合計	719,472	(133,788)
營運產生之現金流入(流出)	809,737	(151,266)
收取之利息	52	215
支付之利息	(12,254)	(7,148)
支付之所得稅	(8,177)	(12)
營業活動之淨現金流入(流出)	789,358	(158,211)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

聯上開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
投資活動之現金流量：		
其他非流動資產減少	-	998
投資活動之淨現金	-	998
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	46,595	98,464
短期借款減少	(116,065)	(1,669)
應付短期票券減少	(227,000)	(50,000)
償還公司債	-	(800)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(296,470)	45,995
本期現金及約當現金增加(減少)數	492,888	(111,218)
期初現金及約當現金餘額	385,727	566,790
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 878,615</u>	<u>455,572</u>

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義



經理人：李志明



會計主管：曾金卿



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
聯上開發股份有限公司

財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第一季

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

聯上開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十六年八月十九日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市信義區忠孝東路五段550號10樓，並於民國八十五年九月六日起股票正式掛牌上市買賣。

本公司原名為春池建設股份有限公司，於民國八十七年六月三十日更名為春池開發股份有限公司，於民國八十九年五月二十三日更名為數位春池網路服務股份有限公司，於民國九十五年七月四日再更名為春池開發股份有限公司，於民國九十七年六月十九日經股東會決議再次更名為聯上開發股份有限公司。主要經營項目為住宅及大樓開發租售、不動產買賣及電腦設備安裝等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇七年四月三十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似。

(2) 重大財務組成部分－預收房地款

先前準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約財務組成部分並不重大，故不對預收房地款設算利息。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(3)取得客戶合約之增額成本

本公司建案部分委由代銷公司銷售及內部銷售部門自行銷售建案之獎金，過去符合認為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認為費用；不符合條件者，於發生時立即認為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認為房地收入時轉列費用。

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年第一季財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.3.31		107.1.1		適 用 IFRS15之 帳面金額	適 用 IFRS15之 帳面金額
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會 計 政 策 變 動 影 響 數	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會 計 政 策 變 動 影 響 數		
預付款項	\$ 165,978	(74,035)	91,943	156,247	(67,192)	89,055
取得合約之增額成本—流動	-	135,345	135,345	-	122,800	122,800
資產影響數		<u>61,310</u>			<u>55,608</u>	
合約負債—流動	-	365,614	365,614	-	278,824	278,824
預收款項	365,614	(365,614)	-	278,824	(278,824)	-
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	542,902	61,310	604,212	466,516	55,608	522,124
權益影響數		<u>61,310</u>			<u>55,608</u>	

綜合損益表 受影響項目	107年1月至3月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會 計 政 策 變 動 影 響 數	適 用 IFRS15之 帳面金額
推銷費用	(8,633)	5,702	(2,931)
稅前淨利影響數		5,702	
本期淨利影響數		<u>5,702</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.25</u>	<u>0.02</u>	<u>0.27</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.25</u>	<u>0.02</u>	<u>0.27</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

現金流量表 受影響項目	107年1月至3月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 84,563	5,702	90,265
調整項目：			
預付款項	(9,753)	6,843	(2,910)
取得合約之增額成本—流動	-	(12,545)	(12,545)
合約負債—流動	-	86,790	86,790
預收款項	86,790	<u>(86,790)</u>	-
營運產生之現金流入影響數		<u>(5,702)</u>	
營業活動之淨現金流入影響數		<u>-</u>	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量及減損。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(二)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(二)。

(3) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款	385,727	攤銷後成本	385,727
應收票據及帳款淨額	放款及應收款	814	攤銷後成本	814
其他金融資產(含流動及非流動)	放款及應收款	512,977	攤銷後成本	512,977
存出保證金(帳列其他流動或非流動資產)	放款及應收款	124,684	攤銷後成本	124,684

註：適用國際會計準則第三十九號時，現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產及存出保證金係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，前述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

3. 國際會計準則第四十號之修正「投資性不動產之轉列」

闡明企業僅於有證據證明不動產之實際用途發生改變時，始得轉入或轉出投資性不動產。該修正強調管理階層之意圖改變並非用途改變之證據。另闡明用途改變證據之例包括開始以自用觀點開發不動產。前述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號 「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註四。

(二) 金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1. 金融資產

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將累積之利益或損失列入損益。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的之一致。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即超過金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，本公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

(三)客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

1.土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，其係以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎決定。

2.財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

(四)客戶合約之成本

1.取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

2.履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)所得稅

本公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

(六)員工福利

期中期間之確定福利計畫退休金係採用前一年度報導日依精算決定退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對該報導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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製財務報告時，管理階層於採用本公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇六年度財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本財務報告重要會計科目之說明與民國一〇六年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
庫存現金及零用金	\$ 606	459	480
活期存款	795,777	384,723	334,064
支票存款	2,232	545	1,028
定期存款	80,000	-	120,000
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 878,615	385,727	455,572

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)存 貨

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
待售房地	\$ 2,046,285	2,055,796	837,051
營建用地	1,328,813	2,344,005	1,614,768
在建房地	1,732,552	1,619,223	2,552,736
預付土地款	<u>521,041</u>	<u>431,414</u>	<u>448,984</u>
	<u>\$ 5,628,691</u>	<u>6,450,438</u>	<u>5,453,539</u>
預期超過十二個月以後回收	<u>\$ 3,582,406</u>	<u>4,394,642</u>	<u>4,616,488</u>

民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)其他金融資產－流動

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
預售屋價金信託專戶	\$ 213,249	215,467	105,813
存出保證金	115,630	40,455	40,403
其他	<u>8,106</u>	<u>8,106</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 336,985</u>	<u>264,028</u>	<u>146,216</u>

民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司之其他金融資產－流動提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)短期借款及應付短期票券

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
擔保銀行借款	\$ 2,058,793	2,128,263	1,138,428
應付短期票券	<u>-</u>	<u>227,000</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 2,058,793</u>	<u>2,355,263</u>	<u>1,138,428</u>
尚未使用額度	<u>\$ 372,970</u>	<u>90,366</u>	<u>514,560</u>
利率區間	<u>1.92%~2.40%</u>	<u>1.92%~2.40%</u>	<u>2.19%~2.40%</u>

1.本公司短期借款於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日新增金額分別為46,595千元及98,464千元，償還金額分別為116,065千元及1,669千元；利息費用請詳附註六(十三)，其他相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(四)。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(五)應付公司債

1.本公司應付公司債明細如下：

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
有擔保普通公司債	<u>\$ 687,856</u>	<u>686,973</u>	<u>684,326</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.本公司發行無擔保轉換公司債明細如下：

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
發行轉換公司債總金額	\$ -	400,000	400,000
累積已贖回金額	-	(400,000)	(400,000)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利息費用(帳列財務成本)		<u>107年1月至3月</u> \$ -	<u>106年1月至3月</u> <u>36</u>

3.本公司於民國一〇六年二月九日行使轉換公司債之債權贖回權，截至民國一〇六年三月三十一日止無擔保可轉換公司債已全數贖回。

4.本公司本期均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(六)。

(六)員工福利

1.確定福利計畫

因前一年度報導日後未發生重大市場波動、及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，故本公司採用民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日精算決定之退休金成本衡量及揭露期中期間之退休金成本。

本公司確定福利計畫列報為費用之明細如下：

管理費用	<u>107年1月至3月</u> \$ <u>1,660</u>	<u>106年1月至3月</u> <u>16</u>
------	-------------------------------------	-------------------------------

2.確定提撥計畫

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

管理費用	<u>107年1月至3月</u> \$ <u>250</u>	<u>106年1月至3月</u> <u>240</u>
------	-----------------------------------	--------------------------------

(七)所得稅

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。

1.本公司所得稅費用明細如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ <u>8,177</u>	<u>-</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ <u>8,177</u></u>	<u>-</u>

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(八)資本及其他權益

1.本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(九)。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
發行股票溢價	\$ 508,311	508,311	508,311
失效認股權	50,896	50,896	50,896
受領贈與之所得	930	930	930
其他	<u>4,595</u>	<u>4,595</u>	<u>4,595</u>
	<u>\$ 564,732</u>	<u>564,732</u>	<u>564,732</u>

3.保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積。次依公司營運需要或法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司為建設業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本規劃及資金之需求，分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股息紅利不低於股東股息紅利總額之百分之十。

(1)盈餘分配

本公司於民國一〇七年三月二十八日經董事會決議民國一〇六年度不分派股利。

本公司於民國一〇六年六月二十六日經股東常會決議民國一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	<u>105年度</u>
分派予普通股業主之股利	
現金	\$ 115,599
股票	<u>115,599</u>
	<u>\$ 231,198</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(九)每股盈餘(虧損)

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
基本每股盈餘(虧損)：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>82,088</u>	<u>(17,478)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>
	\$ <u>0.27</u>	<u>(0.06)</u>
稀釋每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ <u>82,088</u>	
普通股加權平均流通在外股數	300,558	
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	<u>175</u>	
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>300,733</u>	
稀釋每股盈餘	\$ <u>0.27</u>	

本公司民國一〇六年一月一日至三月三十一日因潛在普通股為反稀釋效果，故僅揭露基本每股盈餘。

(十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>107年1月至3月</u>
主要產品：	
房地銷售	\$ 14,693
素地銷售	1,139,423
其他	<u>1,882</u>
合計	\$ <u>1,155,998</u>

民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註六(十一)。

2.合約餘額

	<u>107.3.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收票據—因營業所產生	\$ 380	167
應收帳款	107	647
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$ <u>487</u>	<u>814</u>
合約負債—房地銷售	\$ <u>365,614</u>	<u>278,824</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

合約負債之變動主要係源自公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為2,143千元。

(十一)收入

本公司收入明細如下：

	<u>106年1月至3月</u>
電腦設備銷售收入	\$ 120
其他	88
	<u>\$ 208</u>

民國一〇七年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註六(十)。

(十二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益)，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。員工酬勞之給付對象得包括符合董事會所定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為1,387千元及零元，董事及監察人酬勞估列金額分別為832千元及零元。係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為零元及6,376千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為零元及3,610千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十三)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
利息收入	\$ 52	215

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 203	157
其他收入	<u>733</u>	<u>40</u>
	<u>\$ 936</u>	<u>197</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>107年1月至3月</u>	<u>106年1月至3月</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 10,740	7,133
財務相關手續費	<u>2,802</u>	<u>2,752</u>
小計	13,542	9,885
公司債	1,838	1,874
減：利息資本化	<u>(5,340)</u>	<u>(11,759)</u>
	<u>\$ 10,040</u>	<u>-</u>
資本化利率	<u>2.04%~2.19%</u>	<u>2.34%~2.45%</u>

(十四)金融工具

除下列所述外，本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(十四)。

1.金融工具之種類

金融資產

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產 (放款及應收款)：			
現金及約當現金	\$ 878,615	385,727	455,572
應收票據及帳款淨額	2,231	814	1,851
其他金融資產(含流動及非流動)	585,934	512,977	410,128
存出保證金(帳列其他流動或非流動資產)	<u>124,684</u>	<u>124,684</u>	<u>67,173</u>
合 計	<u>\$ 1,591,464</u>	<u>1,024,202</u>	<u>934,724</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

金融負債

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 2,058,793	2,128,263	1,138,428
應付短期票券	-	227,000	-
應付票據、應付帳款及其他應付款	193,024	309,841	269,476
應付公司債(含一年內到期部份)	687,856	686,973	684,326
長期借款	-	-	150,000
存入保證金(含流動及非流動)	6,152	5,135	3
合 計	<u>\$ 2,945,825</u>	<u>3,357,212</u>	<u>2,242,233</u>

2.應收款項之信用風險

除應收票據及應收帳款係按存續期間預期信用損失衡量備抵損失外，本公司其他按攤銷後成本衡量之金融資產均屬信用風險低，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(二))。

民國一〇七年三月三十一日本公司評估上述金融資產均無須提列備抵損失。

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
107年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,058,793	2,142,681	21,725	1,223,832	116,550	780,574	-
固定利率工具	687,856	729,400	3,150	4,200	7,350	714,700	-
無附息負債	199,176	199,176	124,395	-	46,035	28,746	-
	<u>\$ 2,945,825</u>	<u>3,071,257</u>	<u>149,270</u>	<u>1,228,032</u>	<u>169,935</u>	<u>1,524,020</u>	<u>-</u>
106年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,128,263	2,220,262	23,484	1,104,324	357,187	735,267	-
固定利率工具	913,973	960,120	5,463	232,607	7,350	714,700	-
無附息負債	314,976	314,976	240,681	-	53,203	21,092	-
	<u>\$ 3,357,212</u>	<u>3,495,358</u>	<u>269,628</u>	<u>1,336,931</u>	<u>417,740</u>	<u>1,471,059</u>	<u>-</u>
106年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 1,288,428	1,331,331	18,063	770,417	311,743	231,108	-
固定利率工具	684,326	736,750	3,150	4,200	7,350	722,050	-
無附息負債	269,479	269,479	215,885	-	16,124	37,470	-
	<u>\$ 2,242,233</u>	<u>2,337,560</u>	<u>237,098</u>	<u>774,617</u>	<u>335,217</u>	<u>990,628</u>	<u>-</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

4.匯率風險：無。

5.利率分析

本公司於報導日受到利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	帳面金額		
	107.3.31	106.12.31	106.3.31
固定利率工具：			
金融資產	\$ 25,630	25,630	25,588
金融負債	687,856	913,973	684,326
	\$ (662,226)	(888,343)	(658,738)
變動利率工具：			
金融資產	\$ 1,346,080	857,244	823,789
金融負債	2,058,793	2,128,263	1,288,428
	\$ (712,713)	(1,271,019)	(464,639)

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。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或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之稅後淨利(損)將減少或增加739千元及482千元，主係因本公司之變動利率之借款。

6.公允價值資訊

(1)非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近於其公允價值，故無須揭露其公允價值資訊。

	107.3.31		106.12.31		106.3.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債：						
應付公司債(含一年內到期)	\$ 687,856	704,970	686,973	703,665	684,326	699,782

非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

按攤銷後成本衡量之金融負債：若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎；若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)按公允價值衡量之金融工具

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(十五)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度財務報告附註六(十五)所揭露者無重大變動。

(十六)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六年度財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(十六)。另作為資本管理之項目之彙總量化資料如下：

	<u>107.3.31</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.3.31</u>
負債總額	\$ 3,322,837	3,645,413	2,403,521
減：現金及約當現金	<u>(878,615)</u>	<u>(385,727)</u>	<u>(455,572)</u>
淨負債	2,444,222	3,259,686	1,947,949
權益總額	<u>4,174,523</u>	<u>4,036,827</u>	<u>4,186,558</u>
調整後資本	<u>\$ 6,618,745</u>	<u>7,296,513</u>	<u>6,134,507</u>
負債資本比率	<u>36.93 %</u>	<u>44.67 %</u>	<u>31.75 %</u>

民國一〇六年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因本期為購置營建用地而舉借短期借款，致淨負債增加。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
聯上投資股份有限公司	本公司之董事長與該公司董事長相同
聯上實業股份有限公司	//
李志明建築師事務所	本公司之總經理與該事務所之負責人相同

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)其他關係人交易

1.進貨交易

(1)向關係人購買勞務

	進 貨		應付關係人款項		
	107年1月至3月	106年1月至3月	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他關係人—管理服務	\$ 700	700	-	-	-

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

(2)向關係人購置營建用地

關係人類別	進貨項目	董事會日期	約定價款	截至107.03.31 已支付之價款
其他關係人	營建用地	107.02.02	\$ 2,514	2,514

本公司於民國一〇七年度向關係人進貨交易之價格與市場銷售價格相當，付款條件與非關係人交易無重大差異。

2.租賃

本公司向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂三年期租賃合約，每年合約總價值均為36千元(含稅)。民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日租金費用均為9千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

主要管理人員報酬包括：

	107年1月至3月	106年1月至3月
短期員工福利	\$ 3,502	2,781

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.3.31	106.12.31	106.3.31
存貨	銀行借款及應付短期票券	\$ 3,742,073	3,665,024	2,786,485
其他金融資產—流動	信託專戶、綠建築擔保、都更申請保證金及銀行借款	336,985	264,028	146,216
其他金融資產—非流動	普通公司債擔保及長期借款	248,949	248,949	263,912
		\$ 4,328,007	4,178,001	3,196,613

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，因銷售房地、發包工程及合作興建所收取之存入保證票據分別為374,319千元、303,636千元及192,087千元。
- (二)於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款分別為2,863,757千元、2,540,812千元及1,127,055千元(未稅)，依約已收取金額分別為365,614千元、278,824千元及129,854千元(未稅)。
- (三)於民國一〇六年十二月三十一日，本公司為所出售土地簽訂之銷售合約價為1,139,423千元，依約已收取金額為零元，後於民國一〇七年第一季，款項已全數收取，且完成所有權移轉及認列收入。
- (四)本公司於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為2,709,510千元、1,464,938千元及1,125,714千元(未稅)，尚未計價金額分別為2,354,368千元、1,213,034千元及768,851千元(未稅)。
- (五)於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司因購置營建用地及合建案等而開立之存出保證票據分別為123,570千元、123,570千元及192,570千元。
- (六)於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日，本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價分別為2,685,501千元、1,580,103千元及1,600,873千元，尚未支付金額分別為2,164,460千元、1,148,689千元及1,151,889千元。
- (七)於民國一〇七年三月三十一日，本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而辦理信託登記之個案如下：

項目	受託人	契約起迄日期	信託範圍
北投桃源案	土地銀行	101.04.26~信託目的完成之日止	產權信託
青溪案#1	土地銀行	102.06.20~信託目的完成之日止	土地信託
青昇案	土地銀行	102.07.17~信託目的完成之日止	"
青溪案#2、#3	新光銀行	102.10.22起至兩年或信託目的完成並支付本案各項費用或本契約終止或解除後終止(以孰先者)	土地信託
天母北路案	土地銀行	104.03.03~信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
江翠案172、173	土地銀行	105.01.14~信託目的完成之日止	"
江翠案156、157	土地銀行	105.06.04~信託目的完成之日止	"
三重案	土地銀行	105.08.20~信託目的完成之日止	土地信託

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(八)本公司於民國一〇七年三月三十一日、一〇六年十二月三十一日及三月三十一日與地主簽訂之合建契約書明細如下：

工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
107.3.31				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	110年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十三人	桃園縣中壢市青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園縣中壢市青昇段	"	"
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
江翠案172、173	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	109年
106.12.31				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	110年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十三人	桃園縣中壢市青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園縣中壢市青昇段	"	"
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
江翠案172、173	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	109年
106.3.31				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	110年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十三人	桃園縣中壢市青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園縣中壢市青昇段	"	"
青平案	黃君等四人	桃園縣中壢市青平段	"	106年
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	未定
江翠案172、173	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	"
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	109年

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

- (九)李○○等五人(簡稱原告)於民國一〇五年九月十四日經桃園地院向本公司提起訴訟。緣因原告於民國一〇二年十月十七日與本公司簽訂合作興建房屋契約書，原告以合建個案建照失效為由，未依約申報開工，向本公司請求因債務不履行所衍生之損害賠償情事。本公司係於民國一〇五年十一月十七日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，評估本公司之最大損失為支付原告損害賠償等並暨自民國一〇五年十一月十八日起至清償日止按年息5%計算之利息。本公司因該案已依約申報開工，建造執照係屬有效，原告主張基礎已不存在，惟未來訴訟勝負尚難預料，目前桃園地院進行審理中。另，依律師表示目前於審理程序中，尚難就可能發生之訴訟結果或將發生之損失及其金額表示意見。
- (十)○○不動產有限公司(簡稱原告)於民國一〇五年九月十二日經桃園地院向本公司求償1.06億餘元及自民國一〇五年八月十五日翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。緣因本公司擬於坐落桃園市大園區五塊厝段下埔小段等11筆土地上興建房屋預售，原告主動提出包銷計畫，興建接待中心並提出銷售企劃建議等，期間所支付之所有費用計1.06億餘元。本公司於民國一〇五年十月十一日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，原告雖主張本公司委任其代銷及代墊相關費用，請求償還所代墊之相關費用，但因雙方沒有書面委任契約及任何往來文件記載墊付情事，且依律師表示無重大影響本公司財務之情事。本公司評估對財務尚無重大影響，目前桃園地院正在審理中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇七年四月二十四日向非關係人簽約取得都會生活開發股份有限公司之股權，第一階段向原股東(個人，非關係人)取得10,000千股股票，支付價金39,937千元，持股比例約9%，截至民國一〇七年四月三十日止已全部兌付。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別	107年1月至3月			106年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
性 質 別						
員工福利費用						
薪資費用	-	11,389	11,389	-	9,838	9,838
勞健保費用	-	475	475	-	595	595
退休金費用	-	1,910	1,910	-	256	256
其他員工福利費用	-	782	782	-	212	212
折舊費用	-	97	97	-	92	92
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	22	22	-	22	22

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	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				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市新店區斯馨段	107.1.19	1,105,398	89,627	新北市政府	非關係人	-	-	-	-	公開招標	推案銷售	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面價值	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
本公司	桃園市大園區五塊厝段下埔小段11筆地號	106.12.14	103.3.7	1,017,733	1,139,423	1,139,423	121,690	寶建企業(股)公司	非關係人	充實營運資金及提升資金運用效益	鑑價報告(註1)	無

註1：鑑價金額分別為1,078,095千元及1,109,438千元。

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者：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. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

本公司之應報導部門係營建專業單位，主要經營住宅及大樓開發租售、不動產買賣及電腦設備安裝等業務，另，部門損益、部門資產及部門負債資訊與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。