

股票代碼：2537

聯上開發股份有限公司
財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年度及一〇六年度

公司地址：台北市信義區忠孝東路五段68號36樓
電話：(02)27229898

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	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	8~14
(四)重大會計政策之彙總說明	14~27
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28
(六)重要會計項目之說明	28~45
(七)關係人交易	46~47
(八)質押之資產	47
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	47~50
(十)重大之災害損失	50
(十一)重大之期後事項	50
(十二)其 他	50
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51~52
2.轉投資事業相關資訊	52
3.大陸投資資訊	52
(十四)部門資訊	52
九、重要會計項目明細表	53~58



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

會計師查核報告

聯上開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

聯上開發股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二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十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個別財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達聯上開發股份有限公司民國一〇七年及一〇六年十二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十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與聯上開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

其他事項

列入聯上開發股份有限公司採用權益法之投資中，有關都會生活開發股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個別財務報告所表示之意見中，有關都會生活開發股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇七年十二月三十一日認列對都會生活開發股份有限公司採用權益法之投資金額占資產總額之2%，民國一〇七年十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業及合資損益之份額占稅前淨利之(34)%。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對聯上開發股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十三)收入認列；明細請詳個別財務報告附註六(十)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

聯上開發股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列之真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行聯上開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件等，並核對銷售資料與總帳明細，以評估聯上開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理；
- 針對營業收入執行截止測試，以確認收入是否認列於適當期間。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨，存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個別財務報告附註五(一)存貨之評價，明細請詳個別財務報告附註六(二)存貨。

關鍵查核事項之說明：

聯上開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之79%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行聯上開發股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 取得聯上開發股份有限公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂之銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另針對營建用地及在建房地，取得聯上開發股份有限公司對於各案別之投資報酬分析表，並與市場狀況進行比較，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當表達。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個別財務報告，且維持與個別財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個別財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估聯上開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算聯上開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

聯上開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個別財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對聯上開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使聯上開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致聯上開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個別財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個別財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成聯上開發股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對聯上開發股份有限公司民國一〇七年度個別財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲



張淑芸



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
民國一〇八年三月二十八日

聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31			107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產									
流動資產：									
1100	\$ 505,270	6	385,727	5	2100	\$ 2,624,630	31	2,128,263	28
1170	16,588	-	814	-	2111	92,600	1	227,000	3
1200	10,668	-	-	-	2130	466,592	6	-	-
1320	6,624,833	79	6,450,438	84	2150	28,611	-	41,108	1
1410	104,081	1	156,247	2	2170	300,524	4	261,909	3
1476	304,005	4	264,028	4	2200	53,768	1	9,150	-
1479	207,725	3	166,251	2	2230	-	-	4,123	-
1480	146,507	2	-	-	2310	-	-	278,824	4
	<u>7,919,677</u>	<u>95</u>	<u>7,423,505</u>	<u>97</u>	2399	<u>10,781</u>	<u>-</u>	<u>6,822</u>	<u>-</u>
						<u>3,577,506</u>	<u>43</u>	<u>2,957,199</u>	<u>39</u>
非流動資產：									
1550	199,717	2	-	-	2530	690,503	8	686,973	9
1600	10,070	-	1,428	-	2640	-	-	1,241	-
1760	4,561	-	4,561	-		<u>690,503</u>	<u>8</u>	<u>688,214</u>	<u>9</u>
1900	5,318	-	3,797	-		<u>4,268,009</u>	<u>51</u>	<u>3,645,413</u>	<u>48</u>
1975	309	-	-	-	負債總計				
1980	249,128	3	248,949	3	權益：(附註六(八))				
	469,103	5	258,735	3	3110	3,005,579	35	3,005,579	39
					3200	564,732	7	564,732	7
					3300	550,460	7	466,516	6
					權益總計				
					負債及權益總計				
						<u>\$ 8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>7,682,240</u>	<u>100</u>
資產總計									
	<u>\$ 8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>7,682,240</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>7,682,240</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



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十)及(十一))	\$ 1,900,407	100	352,153	100
5000 營業成本(附註六(二)及七)	<u>1,714,389</u>	<u>90</u>	<u>254,445</u>	<u>72</u>
營業毛利	<u>186,018</u>	<u>10</u>	<u>97,708</u>	<u>28</u>
營業費用(附註六(六)、(十二)及七)：				
6100 推銷費用(附註三)	40,300	2	50,914	14
6200 管理費用	<u>63,326</u>	<u>3</u>	<u>54,009</u>	<u>15</u>
	<u>103,626</u>	<u>5</u>	<u>104,923</u>	<u>29</u>
營業淨利(損)	<u>82,392</u>	<u>5</u>	<u>(7,215)</u>	<u>(1)</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十三))	2,217	-	1,061	-
7020 其他利益及損失(附註六(十三))	20,673	1	(17,879)	(5)
7050 財務成本(附註六(十三))	(45,039)	(2)	(17,835)	(5)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 (附註六(三))	<u>(15,219)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(37,368)</u>	<u>(2)</u>	<u>(34,653)</u>	<u>(10)</u>
稅前淨利(損)	45,024	3	(41,868)	(11)
7950 減：所得稅費用(附註六(七))	<u>16,580</u>	<u>1</u>	<u>9,667</u>	<u>3</u>
本期淨利(損)	<u>28,444</u>	<u>2</u>	<u>(51,535)</u>	<u>(14)</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(108)	-	(75)	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	<u>(108)</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>(108)</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 28,336</u>	<u>2</u>	<u>(51,610)</u>	<u>(14)</u>
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(九))	<u>\$ 0.09</u>		<u>(0.17)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(九))	<u>\$ 0.09</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



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘		合計	權益總計
			法定盈 餘公積	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	-	-	-	(51,535)	(51,535)	(51,535)
本期其他綜合損益	-	-	-	(75)	(75)	(75)
本期綜合損益總額	-	-	-	(51,610)	(51,610)	(51,610)
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	36,080	(36,080)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(115,599)	(115,599)	(115,599)
普通股股票股利	115,599	-	-	(115,599)	(115,599)	-
民國一〇六年十二月三十一日餘額	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	-	-	-	28,444	28,444	28,444
本期其他綜合損益	-	-	-	(108)	(108)	(108)
本期綜合損益總額	-	-	-	28,336	28,336	28,336
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	170,181	380,279	550,460	4,120,771

(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



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 45,024	(41,868)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	389	379
攤銷費用	89	89
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(982)	(270)
利息費用	45,039	17,835
利息收入	(2,217)	(1,061)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	15,219	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	12	-
其他	(17,032)	20,917
收益費損項目合計	40,517	37,889
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
持有供交易之金融資產減少	-	270
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	982	-
應收票據及帳款增加	(15,774)	(751)
存貨增加	(124,415)	(1,120,991)
預付款項增加	(32,589)	(15,917)
其他流動資產增加	(46,142)	(52,610)
其他金融資產—流動增加	(39,977)	(112,898)
取得合約之增額成本增加	(23,707)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(281,622)	(1,302,897)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	187,768	-
應付票據(減少)增加	(12,497)	3,623
應付帳款增加	56,113	6,474
其他應付款增加(減少)	30,703	(11,186)
預收房地款增加	-	179,331
其他流動負債增加	3,959	5,527
淨確定福利負債減少	(1,658)	(7)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	264,388	183,762
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(17,234)	(1,119,135)
調整項目合計	23,283	(1,081,246)
營運產生之現金流入(流出)	68,307	(1,123,114)
收取之利息	2,217	1,061
支付之利息	(70,152)	(48,739)
支付之所得稅	(20,703)	(23,218)
營業活動之淨現金流出	(20,331)	(1,194,010)

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十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(214,936)	-
取得不動產、廠房及設備	(5,500)	(245)
處分不動產、廠房及設備	43	-
其他應收款-關係人增加	(50,000)	-
其他應收款-關係人減少	50,000	-
其他金融資產-非流動(增加)減少	(179)	14,963
其他非流動資產(增加)減少	(1,521)	998
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(222,093)</u>	<u>15,716</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,115,565	2,027,608
短期借款減少	(619,198)	(940,978)
應付短期票券增加	-	177,000
應付短期票券減少	(134,400)	-
償還公司債	-	(800)
償還長期借款	-	(150,000)
發放現金股利	-	(115,599)
籌資活動之淨現金流入	<u>361,967</u>	<u>997,231</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	119,543	(181,063)
期初現金及約當現金餘額	<u>385,727</u>	<u>566,790</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 505,270</u>	<u>385,727</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



聯上開發股份有限公司
財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(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，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一〇八年三月二十八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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
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
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

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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。

(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，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。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，將認列為資產，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，將隨認列房地收入時轉列費用。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(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度財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	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	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
預付款項	\$ 184,979	(80,898)	104,081	156,247	(67,192)	89,055
取得合約之增額成本—流動	-	146,507	146,507	-	122,800	122,800
資產影響數		<u>65,609</u>			<u>55,608</u>	
合約負債—流動	-	466,592	466,592	-	278,824	278,824
預收款項	466,592	(466,592)	-	278,824	(278,824)	-
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	484,851	65,609	550,460	466,516	55,608	522,124
權益影響數		<u>65,609</u>			<u>55,608</u>	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	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	(50,301)	10,001	(40,300)
稅前淨利影響數		10,001	
本期淨利影響數		<u>10,001</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.06</u>	<u>0.03</u>	<u>0.09</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.06</u>	<u>0.03</u>	<u>0.09</u>

現金流量表 受影響項目	107年度		
	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	\$ 35,023	10,001	45,024
調整項目：			
預付款項	(28,123)	13,706	(14,417)
取得合約之增額成本—流動	-	(23,707)	(23,707)
合約負債—流動	-	187,768	187,768
預收款項	187,768	(187,768)	-
營運產生之現金流入影響數		<u>(10,001)</u>	
營業活動之淨現金流入影響數		<u>-</u>	

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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(五)。

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。

(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(五)。

(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)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
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

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	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

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對本財務報告造成重大變動。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十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加54,280千元及54,280千元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三有關會計變動之說明者外,下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間。

(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」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外,本財務報告係依歷史成本為基礎編製:

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具;
- (2)依公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債;及
- (3)淨確定福利負債(或資產),係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣,新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築工程之承攬及不動產出租、出售業務,其營業週期通常長於一年,與營建工程有關之資產及負債,係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準;其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下:

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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。

(四)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(五)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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。

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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(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。

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)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：

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 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；
- 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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(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間之差額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。

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產及放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於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；後續評價按公允價值衡量，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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。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件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之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。

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。

應收帳款及呆帳損失及迴升列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)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。

3.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，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；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(六)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減至至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(七)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力，但非控制或聯合控制者。

若取得關聯企業之原始會計處理於交易發生之報導日前尚未完成，本公司對於尚不完整之會計處理項目係以暫定金額認列，並於衡量期間內予以追溯調整或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得關於取得日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自取得日起不超過一年。

移轉對價中所包含之或有對價係以取得日之公允價值認列。取得日後或有對價公允價值之變動若屬衡量期間調整者，係追溯調整收購成本並相對調整商譽。衡量期間調整係因本公司於取得日後始取得關於取得日已存在事實與情況之額外資訊所作之調整，衡量期間自取得日起不超過一年。對於非屬衡量期間調整之或有對價公允價值變動，其會計處理係取決於或有對價之分類。或有對價分類為權益者不得再衡量，且其後續交割係在權益內調整。其他或有對價係於取得日後之每一報導日按公允價值衡量，且公允價值變動認列為損益。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

本財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(八)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)運輸設備	5年
(2)辦公設備	5年
(3)其他設備	5~6年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一年度報導日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十)租 賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十一)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

針對商譽及非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十二)借款成本

為使資產達到可用或可售狀態，必須經過相當長時間的工作，此期間內所發生可直接歸屬於取得、建造或製造一項資產的借款成本應予資本化，作為該項資產之成本。其他所有借款成本則於發生當期費用化。借款成本係由利息及其他因借款發生之相關成本組成。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十三)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且以實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

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。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

(1)商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在產權完成移轉登記即房地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認。

3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(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)

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十五)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

遞延所得稅係就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予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十六)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括給與以股份給付為基礎之員工酬勞。

(十七)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依證券發行人財務報告編製準則編製本財務報告時，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(二)。

評價流程

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，歸類請詳附註六(十四)。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十四)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
庫存現金及零用金	\$ 326	459
活期存款	433,564	384,723
支票存款	1,380	545
定期存款	70,000	-
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 505,270	385,727

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十四)。

(二)存 貨

	107.12.31	106.12.31
待售房地	\$ 1,416,055	2,055,796
營建用地	2,201,582	2,344,005
在建房地	2,575,782	1,619,223
預付土地款	431,414	431,414
	\$ 6,624,833	6,450,438
預期超過十二個月以後回收	\$ 5,208,778	4,394,642

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

民國一〇七年度及一〇六年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,714,123千元及254,101千元。其中分別包含因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失3,642千元及零元。另，民國一〇七年度及一〇六年度期間均無存貨沖減之迴轉。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
關聯企業	\$ <u>199,717</u>	<u>-</u>

2.對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間關 係之性質	主要營業 場所	所有權權益及表決權 之比例	
			<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
都會生活開發(股)公司	主要業務為餐飲及旅館業	台灣	26.43 %	- %

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則財務報告中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

都會生活開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>107.12.31</u>
流動資產	\$ 88,664
非流動資產	2,308,023
流動負債	(563,232)
非流動負債	<u>(1,144,884)</u>
淨資產	\$ <u>688,571</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	\$ -
歸屬於被投資公司業主之淨資產	\$ <u>688,571</u>
	<u>107年度</u>
營業收入	\$ <u>956,413</u>
繼續營業單位本期淨損	(139,620)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ <u>(139,620)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ -
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ <u>(139,620)</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

	107年度
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(15,219)
加：本期購入	<u>197,208</u>
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	181,989
加：本期購入-商譽(註)	<u>17,728</u>
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 199,717</u>

註：依規定應衡量收購而取得淨資產之公允價值，故依取得情形評估符合規範標準且具重大性之無形資產之公允價值及耐用年限。

截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司取得股權之或有對價尚未確認，對於尚不完整之會計處理項目係以暫定金額認列，並於衡量期間(自取得日民國一〇七年七月三十一日起不超過一年內)予以追溯調整或認列額外之資產或負債，以反映於取得日已存在事實與情況之新資訊。

3.擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保或受限制之情形。

(四)短期借款及應付短期票券

	107.12.31	106.12.31
擔保銀行借款	\$ 2,624,630	2,128,263
應付短期票券	<u>92,600</u>	<u>227,000</u>
合計	<u>\$ 2,717,230</u>	<u>2,355,263</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,072,700</u>	<u>90,366</u>
利率區間	<u>1.82%~2.30%</u>	<u>1.92%~2.40%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款及應付短期票券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：

	107.12.31	106.12.31
有擔保普通公司債	<u>\$ 690,503</u>	<u>686,973</u>

2.本公司發行無擔保轉換公司債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ -	400,000
累積已贖回金額	<u>-</u>	<u>(400,000)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

3.本公司之公司債主要資訊如下：

項 目	一〇二年國內第五次無擔保可轉換公司債
1.發行總額	400,000千元
2.發 行 日	102.11.05
3.票面利率	0%
4.發行期間	102.11.05~107.11.05
5.償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由本公司提前贖回，或依轉換辦法由債券持有人提前賣回，或本公司由證券商營業處所買回註銷外，到期時依債券面額加計利息補償金以現金一次還本。
6.贖回辦法	<p>本公司於下列(1)或(2)發生時，得按債券贖回殖利率行使對本轉換公司債之贖回權：</p> <p>(1)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。</p> <p>(2)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若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，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」（前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之），本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。</p>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

項 目	一〇二年國內第五次無擔保可轉換公司債
7.債權人請求買回辦法	本轉換公司債以發行滿三年為債券持有人賣回基準日。本公司應於賣回基準日之三十日前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並公告債券持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回，滿三年之利息補償金為債券面額之3.03%(實質收益率為1%)。
8.轉換辦法	(1)轉換期間 本公司之債券持有人得於公司債發行之日後屆滿一個月之翌日起，至到期日前十日，依本公司轉換辦法規定轉換為本公司普通股。 (2)轉換價格為12.12元。

註：於民國一〇五年十一月五日因CB5可轉換公司債以發行後屆滿三年為債券持有人提前賣回之基準日，本公司於賣回基準日之三十日前通知債券持有人，債權人得要求本公司依債券面額加計1%年收益率之利息補償金額將其所持有之可轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回該可轉換公司債。

於民國一〇五年十二月三十一日，CB5債券持有人於該債券發行屆滿三年行使賣回權共計3,992張，本公司沖銷CB5公司債面額計399,200千元，並支付債券面額之3.03%之利息補償金12,096千元，認列贖回公司債損失7,944千元。另訂於民國一〇六年二月九日行使轉換公司債之債權贖回權，截至民國一〇六年十二月三十一日止無擔保轉換公司債已全數贖回。

項 目	一〇五年度第一次有擔保普通公司債
1.發行總額	300,000千元
2.發 行 日	105.06.29
3.票面利率	固定年利率1.05%
4.發行期間	105.06.29~110.06.29
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本。
6.保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

項 目	一〇五年度第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	400,000千元
2.發行日	105.11.03
3.票面利率	固定年利率1.05%
4.發行期間	105.11.03~110.11.03
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本。
6.保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司

(六)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	107.12.31	106.12.31
確定福利義務之現值	\$ 4,865	4,567
計畫資產之公允價值	(5,174)	(3,326)
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ (309)</u>	<u>1,241</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	107.12.31	106.12.31
帶薪假負債	<u>\$ 773</u>	<u>562</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計5,174千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 4,567	4,405
當期服務成本及利息	100	101
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—確定福利義務之經驗損(益)	139	4
—因人口統計假設變動所產生之精算損(益)	10	9
—因財務假設變動所產生之精算損(益)	49	48
12月31日確定福利義務	<u>\$ 4,865</u>	<u>4,567</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 3,326	3,232
利息收入	52	45
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—計畫資產報酬(不含以折現率計算之利息收入)	90	(14)
已提撥至計畫之金額	<u>1,706</u>	<u>63</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 5,174</u>	<u>3,326</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期服務成本	\$ 43	40
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>5</u>	<u>16</u>
	<u>\$ 48</u>	<u>56</u>
管理費用	<u>\$ 48</u>	<u>56</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司截至民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (1,089)	(1,014)
本期認列	<u>(108)</u>	<u>(75)</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (1,197)</u>	<u>(1,089)</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
折現率	1.125 %	1.250 %
未來薪資增加	1.250 %	1.250 %

本公司預計於民國一〇七年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為250千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為9年。

(7)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(101)	103
未來薪資增加(變動0.25%)	100	(98)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(99)	101
未來薪資增加(變動0.25%)	98	(96)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為998千元及980千元，已提撥至勞工保險局。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(七)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
調整前期	\$ -	66
土地增值稅	16,580	5,443
未分配盈餘加徵百分之十	<u>-</u>	<u>4,158</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 16,580</u>	<u>9,667</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利(損)	\$ 45,024	(41,868)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	9,005	(7,117)
採權益法認列之投資損失	3,044	-
土地免稅所得	(30,271)	(12,578)
金融資產評價利益	(196)	(46)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	18,966	15,057
土地增值稅	16,580	5,443
財稅差認列時點	1,766	7,338
利息資本化財稅差	(2,030)	(2,619)
其它	(284)	(35)
前期(高)低估	-	66
未分配盈餘加徵10%	<u>-</u>	<u>4,158</u>
	<u>\$ 16,580</u>	<u>9,667</u>

2.未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
課稅損失	<u>\$ 77,288</u>	<u>64,631</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供暫時性差異使用。截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十七年度	\$ 6,771	民國一〇七年度
民國九十八年度	64,844	民國一〇八年度
民國九十九年度	15,013	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	15,384	民國一一〇年度
民國一〇一年度	21,273	民國一一一年度
民國一〇二年度	134,916	民國一一二年度
民國一〇三年度	33,409	民國一一三年度
民國一〇七年度	94,829	民國一一七年度
合 計	<u>\$ 386,439</u>	

3. 所得稅核定情形

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。

(八) 資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股300,558千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	107度	106度
1月1日期初餘額	300,558	288,998
盈餘轉增資	-	11,560
12月31日期末餘額	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>

1. 普通股之發行

本公司民國一〇六年六月二十六日經股東常會決議，以未分配盈餘115,599千元轉增資發行新股11,560千股，並訂定民國一〇六年九月三日為除權基準日且均已完法定變更登記程序。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 508,311	508,311
失效認股權	50,896	50,896
受領贈與之所得	930	930
其他	<u>4,595</u>	<u>4,595</u>
	<u>\$ 564,732</u>	<u>564,732</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

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) 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2) 盈餘分配

本公司於民國一〇七年六月二十六日經股東常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年度</u>	<u>106年度</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>28,444</u>	<u>(51,535)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>
	\$ <u>0.09</u>	<u>(0.17)</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>28,444</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>91</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>300,649</u>	
稀釋每股盈餘	\$ <u>0.09</u>	

本公司民國一〇六年度為淨損，因潛在普通股屬反稀釋效果，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年度</u>
主要產品：	
房地銷售	\$ 754,807
素地銷售	1,139,423
其他	<u>6,177</u>
合 計	\$ <u>1,900,407</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十一)。

2.合約餘額

	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收票據	\$ 15,795	167
應收帳款	793	647
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	\$ <u>16,588</u>	<u>814</u>
合約負債-房地銷售	\$ <u>466,592</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度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：

	106年度
商品銷售收入(銷售房地)	\$ 349,395
其他	2,758
	\$ 352,153

民國一〇七年度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度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為551千元及零元，董事、監察人酬勞提列金額分別為277千元及零元。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，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度財務報告估列金額並無差異。

(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：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 2,217	1,061

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 982	270
處分不動產、廠房及設備損失	(12)	-
變更建案規劃損失	-	(39,555)
其他利益及損失	19,703	21,406
	\$ 20,673	(17,879)

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 53,082	33,187
財務相關手續費及押金息	<u>11,240</u>	<u>11,159</u>
小計	64,322	44,346
公司債	7,350	7,386
減：利息資本化	<u>(26,633)</u>	<u>(33,897)</u>
	<u>\$ 45,039</u>	<u>17,835</u>
資本化利率	<u>2.04%~2.20%</u>	<u>2.20%~2.45%</u>

(十四)金融工具

1.金融工具之種類

金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</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	\$ 505,270	385,727
應收票據及帳款淨額	16,588	814
其他應收款淨額	10,668	-
其他金融資產(含流動及非流動)	553,133	512,977
存出保證金(帳列其他流動或非流 動資產)	<u>167,443</u>	<u>124,684</u>
合 計	<u>\$ 1,253,102</u>	<u>1,024,202</u>

金融負債

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 2,624,630	2,128,263
應付短期票券	92,600	227,000
應付票據、應付帳款及其他應付款	379,456	309,841
應付公司債(含一年內到期部份)	690,503	686,973
存入保證金(含流動及非流動)	<u>5,723</u>	<u>5,135</u>
合 計	<u>\$ 3,792,912</u>	<u>3,357,212</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度低。

(3)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包括其他應收款及定期存單等均屬信用風險低，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(五))。

民國一〇七年十二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12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,624,630	2,790,257	27,078	699,912	40,924	2,022,343	-
固定利率工具	783,103	814,650	95,750	4,200	7,350	707,350	-
無附息負債	385,179	385,179	265,920	25,729	-	93,530	-
	<u>\$ 3,792,912</u>	<u>3,990,086</u>	<u>388,748</u>	<u>729,841</u>	<u>48,274</u>	<u>2,823,223</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>

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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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	
	107.12.31	106.12.31
固定利率工具：		
金融資產	\$ 25,681	25,630
金融負債	783,103	913,973
	<u>\$ (757,422)</u>	<u>(888,343)</u>
變動利率工具：		
金融資產	\$ 1,031,016	857,244
金融負債	2,624,630	2,128,263
	<u>\$ (1,593,614)</u>	<u>(1,271,019)</u>

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度及一〇六年度之稅後淨利將減少或增加6,374千元及5,275千元，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。

	107.12.31		106.12.31	
	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)	\$ 690,503	705,280	686,973	703,665

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。

按公允價值衡量之金融工具

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責監督本公司之風險管理架構，以負責發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司之客戶分散在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(3)保證

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如利率及權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(十六)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一〇七年本公司之資本管理策略與民國一〇六年一致，管理當局使用適當之淨負債(權益總額加淨負債)或其他財務比率，以決定本公司之最適資本，確保能以合理之成本進行融資。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 4,268,009	3,645,413
減：現金及約當現金	<u>(505,270)</u>	<u>(385,727)</u>
淨負債	3,762,739	3,259,686
權益總額	<u>4,120,771</u>	<u>4,036,827</u>
調整後資本	<u>\$ 7,883,510</u>	<u>7,296,513</u>
負債資本比率	<u>47.73 %</u>	<u>44.67 %</u>

民國一〇七年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因隨建案工程進度而舉借短期借款，致淨負債增加。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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
都會生活開發股份有限公司	本公司之關聯企業

(二)其他關係人交易

1.進貨交易

(1)向關係人購買勞務

	107年度	106年度
其他關係人—管理服務	\$ <u>2,800</u>	<u>2,800</u>

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107.12.31 已支付之價款
其他關係人	營建用地	107.02.02	\$ <u>2,514</u>	<u>2,514</u>

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.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付票據	其他關係人	\$ <u>639</u>	<u>-</u>

3.對關係人放款

本公司於民國一〇七年八月十五日至民國一〇七年十二月二十八日資金貸與都會生活開發股份有限公司50,000千元之無擔保放款，依年利率5%按月收取利息，民國一〇七年度利息收入為877千元。

4.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)。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用均為36千元。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(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年度	106年度
短期員工福利	\$ <u>7,621</u>	<u>7,671</u>

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	107.12.31	106.12.31
存貨	銀行借款及應付短期票券	\$ 5,425,959	3,665,204
其他金融資產－流動	信託專戶、綠建築擔保、 銀行借款及應付短期票券	304,005	264,028
其他金融資產－非流動	普通公司債擔保	249,128	248,949
		\$ <u>5,979,092</u>	<u>4,178,181</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價格如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>3,098,374</u>	<u>2,540,812</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>466,592</u>	<u>278,824</u>

(二)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。

(三)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>2,709,510</u>	<u>1,464,938</u>
尚未計價金額(未稅)	\$ <u>1,818,748</u>	<u>1,213,034</u>

(四)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>1,580,103</u>	<u>1,580,103</u>
尚未支付金額	\$ <u>1,148,689</u>	<u>1,148,689</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	107.12.31	106.12.31
存入保證票據	銷售房地、發包工程及合作興建等	\$ 359,882	303,636
存出保證票據	購置營建用地及合建案	\$ 120,570	123,570

(六)於民國一〇七年十二月三十一日，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)	"
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
新店斯馨案65	土地銀行	107.12.19~信託目的完成之日止	"

(七)本公司於民國一〇七年及一〇六年十二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
107.12.31 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	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	110年
青溪案#3	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	未定
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	"	109年
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	108年
新店寶強案	黃君、江君等五十人	新北市新店區寶強段	合建分屋 (都更案)	未定
新店斯馨案65	李君、林君、張君、陳君地主等11人	新北市新店區斯馨段	合建分售	"

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
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	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	"
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

(八)依金融監督管理委員會民國101年9月5日金管銀票字第10100274650號函洽悉辦理預售屋不動產開發信託與價金信託業務應行注意事項第八條規定，於民國一〇七年十二月三十一日，本公司與銀行簽立之預售屋價金信託，各專戶收款資訊如下：

1.江翠案156、157

- (1)應交付信託之預收金額：225,220千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：224,920千元。
- (3)應交付信託之預收金額與實際交付信託之預收金額差異，係因客戶將款項匯入本公司之其他帳戶，業已於民國一〇八年一月十日轉入信託帳戶，餘無遲延未交付信託之情形。

2.江翠案172、173

- (1)應交付信託之預收金額：216,440千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：216,440千元。
- (3)本公司應交付信託之金額、日期與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

(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，依律師表示無重大影響本公司財務之情事。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(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約計1.06億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約計1.06億元。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：無。

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 性 質 別	107年度			106年度		
	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
員工福利費用						
薪資費用	-	20,988	20,988	-	20,467	20,467
勞健保費用	-	2,027	2,027	-	2,207	2,207
退休金費用	-	1,046	1,046	-	1,036	1,036
董事酬金	-	5,174	5,174	-	4,879	4,879
其他員工福利費用	-	1,874	1,874	-	989	989
折舊費用	-	389	389	-	379	379
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	89	89	-	89	89

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為33人及31人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。

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

民國一〇七年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	本公司	都會生活開發(股)公司	其他應收款	是	50,000	-	-	5%	2	-	營運週轉	-	-	-	412,078	824,154

註1：資金貸與性質如下：

- (1)有業務往來者。
- (2)有短期融通資金之必要者。

註2：公司資金貸與作業對資金貸放總額與個別對象之限額訂定額度如下：

- 一、本公司總貸與金額以不超過本公司淨值百分之四十為限。
- 二、公司間或行號間有短期融通資金之必要而將資金貸與他人之總額，以不超過本公司淨值的百分之二十為限，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之十為限。
- 三、與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來金額為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。
- 四、本公司或其子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過本公司或其子公司最近期財務報表淨值百分之十。

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出			期末		
					股數(單位數)	金額	股數(單位數)	金額	股數(單位數)	售價	帳面成本	處分損益(註1)	股數(單位數)	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	33,907,396	500,000	33,907,396	500,271	500,000	271	-	-

註1：為金融資產評價損益，帳列營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

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	1,105,398	新北市政府	非關係人	-	-	-	-	公開招標	推案銷售	無

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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 之公司	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：

民國一〇七年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：股數千股/新台幣千元

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率	帳面金額			
本公司	都會生活開發	台灣	餐飲及旅館業	214,936	-	24,903	26.43 %	199,717	(139,620)	(15,219)	

(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。

聯上開發股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
現金	庫存現金	\$ 306	
	零用金	<u>20</u>	
	小計	<u>326</u>	
銀行存款	活期存款	433,564	
	支票存款	1,380	
	定期存款	<u>70,000</u>	
	小計	<u>504,944</u>	
		<u>\$ 505,270</u>	

聯上開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押或擔保情形
預付土地款：		
北投桃源案	\$ 31,414	無
高雄鳳山案	400,000	"
	<u>431,414</u>	
營建用地：		
聯上大江案	293,122	無
高雄四維案	801,916	抵押元大銀行
新店斯馨案65	1,106,544	抵押土地銀行
	<u>2,201,582</u>	
在建房地：		
天母北路案	1,098,004	抵押土地銀行
青溪案#1	55,846	無
青昇案	352,451	"
青溪案#2	19,554	"
青溪案#3	1,192	"
江翠段156、157	443,572	抵押土地銀行
江翠段172、173	344,046	"
三重案	261,117	"
	<u>2,575,782</u>	
待售房地：		
士林官邸案	135,726	抵押台灣銀行
青埔案	157,956	部分抵押台灣人壽
青平案	172,773	抵押大慶票券
新莊副都心案	953,242	抵押永豐銀行
減：備抵跌價損失	(3,642)	
	<u>1,416,055</u>	
存貨合計	<u>\$ 6,624,833</u>	

聯上開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
短期借款						
土地銀行士林分行	抵押借款	\$ 284,450	100.01.25~111.01.25	註	284,450	在建房地
土地銀行天母分行	"	133,200	105.06.24~110.06.24	"	133,200	在建房地
"	"	13,200	106.03.07~111.03.07	"	13,200	在建房地
"	"	34,200	107.01.04~112.01.04	"	34,200	在建房地
臺灣銀行士林分行	"	107,000	107.12.28~108.06.26	"	107,000	待售房地
元大銀行高雄分行	"	600,000	106.09.21~111.09.21	"	600,000	營建用地
永豐銀行蘭雅分行	"	468,580	107.10.30~108.10.30	"	594,680	待售房地
台灣人壽	"	100,000	106.09.30~108.09.30	"	100,000	待售房地
土地銀行信義分行	"	<u>884,000</u>	107.04.18~112.04.18	"	<u>884,000</u>	營建用地
合計		<u>\$ 2,624,630</u>			<u>2,750,730</u>	

註：利率區間1.92%~2.30%。

合約負債明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	天母北路案	\$ 412	
	江翠段156、157	206,224	
	江翠段172、173	206,118	
	新莊副都心案	<u>53,838</u>	
		<u>\$ 466,592</u>	

聯上開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	發行總額	已賣回數	金額		償還辦法	擔保情形	
							期末餘額	帳面金額			
有擔保一〇五年度第一次普通公司債	日盛國際商業銀行(股)公司	105.06.29	年付	1.05%	\$ 300,000	-	300,000	(3,782)	296,218	到期一次還本	銀行存款(帳列其他金融資產-非流動)
有擔保一〇五年度第二次普通公司債	"	105.11.03	"	"	400,000	-	400,000	(5,715)	394,285	"	"
					<u>\$ 700,000</u>	<u>-</u>	<u>700,000</u>	<u>(9,497)</u>	<u>690,503</u>		

聯上開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
出售房地收入	士林官邸案	\$ 31,256
"	青平案	196,993
"	新莊副都心案	495,703
"	青埔案	30,855
出售素地收入	聯上大江案	1,139,423
租賃收入	高雄四維案	5,577
技術服務收入	多媒體工程及電子商務服務收入	347
銷貨收入	電腦設備買賣收入	253
		<u>\$ 1,900,407</u>

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
出售房地成本	士林官邸案	\$ 29,838
"	青平案	182,589
"	新莊副都心案	452,516
"	青埔案	19,161
出售素地成本	聯上大江案	1,026,377
技術服務成本	多媒體工程及電子商務服務成本	41
銷貨成本	電腦設備成本	225
存貨跌價損失		3,642
		<u>\$ 1,714,389</u>

聯上開發股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資	\$ 706	25,926	26,632
租金支出	-	3,377	3,377
水電瓦斯費	2,980	277	3,257
稅捐	-	16,419	16,419
佣金支出	19,019	12	19,031
廣告費	14,440	-	14,440
勞務費	-	4,134	4,134
其他(註)	3,155	13,181	16,336
	<u>\$ 40,300</u>	<u>63,326</u>	<u>103,626</u>

註：各項金額未超過本科目金額之百分之五。

其他收益及費損淨額明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081485

號

會員姓名：(1) 陳宗哲
(2) 張淑瑩

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



會員證書字號：(1) 北市會證字第三三二八號
(2) 北市會證字第二一九一號

委託人統一編號：22659295

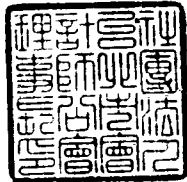
印鑑證明書用途：辦理 聯上開發股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式(一)	陳宗哲	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	張淑瑩	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

月 27 日

裝訂線

