

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
民國一〇八年及一〇七年第三季

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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~14
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14
(六)重要會計項目之說明	14~25
(七)關係人交易	25~27
(八)質押之資產	27
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	27~30
(十)重大之災害損失	30
(十一)重大之期後事項	30
(十二)其 他	30
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	31
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一〇八年及一〇七年九月三十日之資產負債表，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之綜合損益表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之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

除保留結論之基礎段所述者外，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。

保留結論之基礎

如個別財務報告附註六(四)所述，聯上開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日採用權益法之投資分別為165,620千元及206,418千元，暨民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日採用權益法之關聯企業損益之份額分別為(13,623)千元、(5,650)千元及(36,369)千元、(8,518)千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對個別財務報告可能有所調整之影響外，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一〇八年及一〇七年九月三十日之財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之財務績效暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳宗哲



張淑瑩



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
民國一〇八年十一月六日

民國一〇八年及一〇七年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年九月三十日 一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	108.9.30		107.12.31		107.9.30				108.9.30		107.12.31		107.9.30		
	金額	%	金額	%	金額	%			金額	%	金額	%	金額	%	
資 產															
流動資產：															
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 283,988	4	505,270	6	591,997	7	2100	短期借款(附註六(五))	\$ 2,487,740	30	2,624,630	31	2,693,170	32
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(十一))	3,071	-	16,588	-	1,936	-	2111	應付短期票券(附註六(五))	-	-	92,600	1	70,000	1
1200	其他應收款(附註六(十四)及七)	31,862	-	10,668	-	50,000	1	2130	合約負債-流動(附註六(十一))	637,114	8	466,592	6	459,867	6
1320	存貨(建設業適用)(附註六(二)、七、八及九)	6,858,830	82	6,624,833	79	6,584,223	78	2150	應付票據(附註七)	26,598	-	28,611	-	21,881	-
1410	預付款項	106,290	1	104,081	1	96,856	1	2170	應付帳款	394,646	4	300,524	4	296,579	4
1476	其他金融資產-流動(附註六(三)及八)	283,383	3	304,005	4	275,564	3	2200	其他應付款	89,154	1	53,768	1	37,899	-
1479	其他流動資產-其他	159,796	2	207,725	3	207,728	3	2230	本期所得稅負債(附註六(八))	1,275	-	-	-	-	-
1480	取得合約之增額成本-流動	195,465	2	146,507	2	144,968	2	2280	租賃負債-流動(附註三)	7,501	-	-	-	-	-
		<u>7,922,685</u>	<u>94</u>	<u>7,919,677</u>	<u>95</u>	<u>7,953,272</u>	<u>95</u>	2399	其他流動負債-其他	4,852	-	10,781	-	18,204	-
										<u>3,648,880</u>	<u>43</u>	<u>3,577,506</u>	<u>43</u>	<u>3,597,600</u>	<u>43</u>
非流動資產：															
1550	採用權益法之投資(附註六(四))	165,620	2	199,717	2	206,418	2		非流動負債：						
1600	不動產、廠房及設備	12,491	-	10,070	-	1,137	-	2530	應付公司債(附註六(六))	693,151	8	690,503	8	689,621	8
1755	使用權資產(附註三)	49,091	1	-	-	-	-	2580	租賃負債-非流動(附註三)	41,955	1	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	4,561	-	4,561	-	4,561	-	2640	淨確定福利負債-非流動(附註六(七))	-	-	-	-	1,241	-
1900	其他非流動資產	3,924	-	5,318	-	5,813	-			<u>735,106</u>	<u>9</u>	<u>690,503</u>	<u>8</u>	<u>690,862</u>	<u>8</u>
1975	淨確定福利資產-非流動(附註六(七))	309	-	309	-	-	-		負債總計	<u>4,383,986</u>	<u>52</u>	<u>4,268,009</u>	<u>51</u>	<u>4,288,462</u>	<u>51</u>
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	248,859	3	249,128	3	249,038	3		權益：(附註六(九))						
		<u>484,855</u>	<u>6</u>	<u>469,103</u>	<u>5</u>	<u>466,967</u>	<u>5</u>	3110	普通股股本	3,005,579	36	3,005,579	35	3,005,579	35
								3200	資本公積	564,732	7	564,732	7	564,732	7
								3300	保留盈餘	453,243	5	550,460	7	561,466	7
									權益總計	<u>4,023,554</u>	<u>48</u>	<u>4,120,771</u>	<u>49</u>	<u>4,131,777</u>	<u>49</u>
資產總計		<u>\$ 8,407,540</u>	<u>100</u>	<u>8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>8,420,239</u>	<u>100</u>		負債及權益總計	<u>\$ 8,407,540</u>	<u>100</u>	<u>8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>8,420,239</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

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十一))	\$ 210,732	100	341,486	100	749,560	100	1,615,307	100
5000 營業成本(附註七)	196,745	93	310,084	91	690,384	92	1,454,145	90
營業毛利	13,987	7	31,402	9	59,176	8	161,162	10
營業費用(附註六(八)、(十二)及七)：								
6100 推銷費用	10,523	5	19,919	6	41,564	6	26,823	1
6200 管理費用	12,367	6	11,462	3	41,313	6	45,874	3
6450 預期信用減損損失(附註六(十四)及七)	50,000	24	-	-	50,000	6	-	-
	72,890	35	31,381	9	132,877	18	72,697	4
營業淨(損)利	(58,903)	(28)	21	-	(73,701)	(10)	88,465	6
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(十三))	665	-	532	-	2,271	-	1,023	-
7020 其他利益及損失(附註六(十三)及七)	(11,437)	(5)	7,115	2	34,424	5	6,773	-
7050 財務成本(附註六(十三))	(777)	-	(12,150)	(3)	(15,255)	(2)	(35,284)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(四))	(13,623)	(6)	(5,650)	(2)	(36,369)	(5)	(8,518)	(1)
	(25,172)	(11)	(10,153)	(3)	(14,929)	(2)	(36,006)	(3)
7900 稅前淨(損)利	(84,075)	(39)	(10,132)	(3)	(88,630)	(12)	52,459	3
7950 減：所得稅費用(附註六(八))	1,275	1	4,940	1	8,587	1	13,117	1
8200 本期淨(損)利	(85,350)	(40)	(15,072)	(4)	(97,217)	(13)	39,342	2
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (85,350)	(40)	(15,072)	(4)	(97,217)	(13)	39,342	2
9750 基本每股(虧損)盈餘(元)(附註六(十))	\$ (0.28)		(0.05)		(0.32)		0.13	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(十))							\$ 0.13	

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

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

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	<u>3,005,579</u>	<u>564,732</u>	<u>170,181</u>	<u>351,943</u>	<u>522,124</u>	<u>4,092,435</u>
本期淨利	-	-	-	39,342	39,342	39,342
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	39,342	39,342	39,342
民國一〇七年九月三十日餘額	<u>\$ 3,005,579</u>	<u>564,732</u>	<u>170,181</u>	<u>391,285</u>	<u>561,466</u>	<u>4,131,777</u>
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	170,181	380,279	550,460	4,120,771
本期淨損	-	-	-	(97,217)	(97,217)	(97,217)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(97,217)	(97,217)	(97,217)
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	2,844	(2,844)	-	-
民國一〇八年九月三十日餘額	<u>\$ 3,005,579</u>	<u>564,732</u>	<u>173,025</u>	<u>280,218</u>	<u>453,243</u>	<u>4,023,554</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

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (88,630)	52,459
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,201	291
攤銷費用	66	66
預期信用減損損失	50,000	-
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(124)	(956)
利息費用	15,255	35,284
利息收入	(2,271)	(1,023)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	36,369	8,518
其他收入	-	(5,159)
採用權益法認列之關聯企業減損損失	17,728	-
收益費損項目合計	124,224	37,021
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：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	124	956
應收票據及帳款減少(增加)	13,517	(1,122)
其他應收款減少	10,220	-
存貨增加	(227,191)	(89,043)
預付款項增加	(2,275)	(34,516)
其他流動資產減少(增加)	47,929	(41,477)
其他金融資產—流動減少(增加)	20,622	(11,536)
取得合約之增額成本增加	(48,958)	(22,168)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(186,012)	(198,906)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	170,522	181,043
應付票據減少	(2,013)	(19,227)
應付帳款增加	94,122	63,454
其他應付款增加	32,210	954
其他流動負債(減少)增加	(5,929)	11,382
與營業活動相關之負債之淨變動合計	288,912	237,606
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	102,900	38,700
調整項目合計	227,124	75,721
營運產生之現金流入	138,494	128,180
收取之利息	2,271	1,023
支付之利息	(47,651)	(46,559)
支付之所得稅	(7,312)	(17,240)
營業活動之淨現金流入	85,802	65,404

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)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(20,000)	(214,936)
取得不動產、廠房及設備	(3,731)	-
其他應收款-關係人增加	(50,000)	(50,000)
其他金融資產-非流動減少(增加)	269	(89)
其他非流動資產減少(增加)	1,394	(2,016)
投資活動之淨現金流出	<u>(72,068)</u>	<u>(267,041)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	589,000	964,796
短期借款減少	(725,890)	(399,889)
應付短期票券減少	(92,600)	(157,000)
租賃本金償還	<u>(5,526)</u>	<u>-</u>
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(235,016)</u>	<u>407,907</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(221,282)	206,270
期初現金及約當現金餘額	<u>505,270</u>	<u>385,727</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 283,988</u>	<u>591,997</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

財務報告附註

民國一〇八年及一〇七年第三季

(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，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十一月六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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八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十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，相關會計政策詳附註四(二)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額之一衡量：

- a. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。本公司適用此方式於其辦公處所不動產租賃；或
- b. 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。
- c. 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。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(3) 出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，本公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為54,982千元及54,982千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.055%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 25,357
認列豁免：	
短期租賃	-
低價值標的資產租賃	(81)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	33,701
	58,977
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	54,982
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ 54,982

(二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020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，將不致對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三號「企業合併」之修正

此修正限縮業務之範圍以改善業務之定義，並適用收購日在民國一〇九年一月一日以後之企業合併及發生於該日以後之資產取得。本公司評估，依原定義被判定為企業合併之一項收購交易，於適用新修訂準則時，可能被視為資產取得。本公司現正持續評估該修正對本公司財務狀況與經營結果之影響。

(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
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日

本公司現正持續評估該修正對本公司財務狀況與經營結果之影響，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一〇七年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七年度財務報告附註四。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)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。

(四)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一〇七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項目之說明與民國一〇七年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
庫存現金及零用金	\$ 331	326	322
活期存款	283,011	433,564	441,059
支票存款	646	1,380	616
定期存款	-	70,000	150,000
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 283,988	505,270	591,997

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)。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)存 貨

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
待售房地	\$ 738,159	1,416,055	1,639,417
營建用地	1,399,666	2,201,582	2,201,582
在建房地	4,321,005	2,575,782	2,311,810
預付土地款	<u>400,000</u>	<u>431,414</u>	<u>431,414</u>
	<u>\$ 6,858,830</u>	<u>6,624,833</u>	<u>6,584,223</u>
預期超過十二個月以後回收	<u>\$ 6,120,671</u>	<u>5,208,778</u>	<u>4,944,806</u>

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
預售屋價金信託專戶	\$ 257,701	269,684	241,826
存出保證金	25,682	34,321	25,629
其他	-	-	8,109
合 計	<u>\$ 283,383</u>	<u>304,005</u>	<u>275,564</u>

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，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)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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
關聯企業	<u>\$ 165,620</u>	<u>199,717</u>	<u>206,418</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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</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 %	26.43 %	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：

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

都會生活開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
流動資產	\$ 186,170	88,664	449,576
非流動資產	2,038,668	2,308,023	2,391,936
流動負債	(1,672,946)	(563,232)	(689,938)
非流動負債	(1,038)	(1,144,884)	(1,441,767)
淨資產	<u>\$ 550,854</u>	<u>688,571</u>	<u>709,807</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 550,854</u>	<u>688,571</u>	<u>709,807</u>

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年5月至9月</u>
營業收入	\$ <u>184,378</u>	<u>216,258</u>	<u>660,922</u>	<u>367,792</u>
繼續營業單位本期淨損	\$ (51,652)	(47,224)	(137,716)	(81,663)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	<u>\$ (51,652)</u>	<u>(47,224)</u>	<u>(137,716)</u>	<u>(81,663)</u>
歸屬於非控制權益之綜合 損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之 綜合損益總額	<u>\$ (51,652)</u>	<u>(47,224)</u>	<u>(137,716)</u>	<u>(81,663)</u>

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年5月至9月</u>
期初本公司對關聯企業淨 資產所享份額	\$ 159,243	37,068	181,989	-
本期歸屬於本公司之綜合 損益總額	(13,652)	(5,650)	(36,398)	(8,518)
加：本期購入	-	163,779	-	203,715
期末本公司對關聯企業淨 資產所享份額	145,591	195,197	145,591	195,197
加：商譽(註1)	17,728	11,221	17,728	11,221
減：累計減損-採用權益法 之投資(註2)	(17,728)	-	(17,728)	-
本公司對關聯企業權益之 期末帳面金額	<u>\$ 145,591</u>	<u>206,418</u>	<u>145,591</u>	<u>206,418</u>

註1：本公司於民國一〇八年第二季確認已取得之股權，並完成收購價格分攤流程。

註2：都會生活開發(股)公司於民國一〇八年第三季發生退票一事，產生減損跡象，經本公司評估後提列17,728千元減損損失，請詳附註六(十三)。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 3.本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之財務報告中所包含之金額：

	<u>108.9.30</u>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>20,029</u>
	<u>108年8月至9月</u>
歸屬於本公司之份額：	
繼續營業單位本期淨利	\$ 29
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ <u>29</u>

4.擔保

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，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。

5.未經核閱之採用權益法之投資

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係依同期間未經會計師核閱之財務報告計算。

(五)短期借款及應付短期票券

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
擔保銀行借款	\$ 2,487,740	2,624,630	2,693,170
應付短期票券	-	92,600	70,000
合計	\$ <u>2,487,740</u>	<u>2,717,230</u>	<u>2,763,170</u>
尚未使用額度	\$ <u>2,475,300</u>	<u>2,072,700</u>	<u>193,570</u>
利率區間	<u>1.92%~2.35%</u>	<u>1.82%~2.30%</u>	<u>1.92%~2.40%</u>

- 1.本公司短期借款於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日新增金額分別為589,000千元及964,796千元，償還金額分別為725,890千元及399,889千元；利息費用請詳附註六(十三)。

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。

(六)應付公司債

- 1.本公司應付公司債明細如下：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
有擔保普通公司債	\$ <u>693,151</u>	<u>690,503</u>	<u>689,621</u>

- 2.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一〇七年度財務報告附註六(五)。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(七)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，故本公司採用民國一〇七年及一〇六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：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
管理費用	\$ <u>16</u>	<u>15</u>	<u>276</u>	<u>1,691</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：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
管理費用	\$ <u>262</u>	<u>249</u>	<u>776</u>	<u>746</u>

(八)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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
未分配盈餘加徵5%所得稅費用	-	-	1,275	-
土地增值稅	<u>1,275</u>	<u>4,940</u>	<u>7,312</u>	<u>13,117</u>
繼續營業單位之所得稅費用	\$ <u>1,275</u>	<u>4,940</u>	<u>8,587</u>	<u>13,117</u>

2.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一〇六年度。

(九)資本及其他權益

1.本公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度財務報告附註六(八)。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</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>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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

本公司於民國一〇八年六月二十五日經股東常會決議民國一〇七年度不分派股利。

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。

(十)每股(虧損)盈餘

本公司基本每股(虧損)盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
基本每股(虧損)盈餘：				
歸屬於本公司普通股權益持有 人之淨(損)利	\$ <u>(85,350)</u>	<u>(15,072)</u>	<u>(97,217)</u>	<u>39,342</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>
	\$ <u>(0.28)</u>	<u>(0.05)</u>	<u>(0.32)</u>	<u>0.13</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>39,342</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>120</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>300,678</u>
稀釋每股盈餘				\$ <u>0.13</u>

本公司民國一〇八年一月一日至九月三十日、一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日為淨損，因潛在普通股屬反稀釋效果，故僅揭露基本每股盈餘。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
主要產品：				
房地銷售	\$ 210,267	340,312	746,900	470,922
素地銷售	-	-	-	1,139,423
其他	465	1,174	2,660	4,962
	<u>\$ 210,732</u>	<u>341,486</u>	<u>749,560</u>	<u>1,615,307</u>

2.合約餘額

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應收票據	\$ -	15,795	-
應收帳款	3,071	793	1,936
減：備抵損失	-	-	-
合計	<u>\$ 3,071</u>	<u>16,588</u>	<u>1,936</u>
合約負債-房地銷售	<u>\$ 637,114</u>	<u>466,592</u>	<u>459,867</u>

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為2,151千元、零元、53,837千元及2,143千元。

合約負債之變動主要係源自本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。

(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。

本公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為零元、(113)千元及零元、893千元，董事酬勞估列金額分別為零元、(68)千元及零元、536千元。係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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，董事酬勞提列金額分別為277千元及零元，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核。

(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>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
利息收入	\$ <u>665</u>	<u>532</u>	<u>2,271</u>	<u>1,023</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
透過損益按公允價值衡量之	\$ 22	268	124	956
金融資產淨利益				
採用權益法投資之減損損失	(17,728)	-	(17,728)	-
其他利益及損失	<u>6,269</u>	<u>6,847</u>	<u>52,028</u>	<u>5,817</u>
	<u>\$ (11,437)</u>	<u>7,115</u>	<u>34,424</u>	<u>6,773</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 12,770	14,460	38,745	39,457
租賃負債利息	255	-	793	-
財務相關手續費及押金息	<u>2,819</u>	<u>2,802</u>	<u>8,424</u>	<u>8,407</u>
小計	15,844	17,262	47,962	47,864
公司債	1,855	1,838	5,513	5,513
減：利息資本化	<u>(16,922)</u>	<u>(6,950)</u>	<u>(38,220)</u>	<u>(18,093)</u>
	<u>\$ 777</u>	<u>12,150</u>	<u>15,255</u>	<u>35,284</u>
資本化利率	<u>2.19%~2.21%</u>	<u>2.16%~2.20%</u>	<u>2.07%~2.21%</u>	<u>2.04%~2.20%</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一〇七年度財務報告附註六(十四)。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

1. 金融工具之種類

金融資產

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</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	\$ 283,988	505,270	591,997
應收票據及帳款淨額	3,071	16,588	1,936
其他應收款淨額	31,862	10,668	50,000
其他金融資產(含流動及非流動)	532,242	553,133	524,602
存出保證金(帳列其他流動或非流動資產)	<u>142,129</u>	<u>167,443</u>	<u>167,938</u>
合 計	<u>\$ 993,292</u>	<u>1,253,102</u>	<u>1,336,473</u>

金融負債

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 2,487,740	2,624,630	2,693,170
應付短期票券	-	92,600	70,000
應付票據、應付帳款及其他應付款	507,691	379,456	352,555
租賃負債(含流動及非流動)	49,456	-	-
應付公司債(含一年內到期部份)	693,151	690,503	689,621
存入保證金(含流動及非流動)	<u>1,470</u>	<u>5,723</u>	<u>4,671</u>
合 計	<u>\$ 3,739,508</u>	<u>3,792,912</u>	<u>3,810,017</u>

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

本公司之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。

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，除資金貸與本公司轉投資之都會生活開發(股)公司之其他應收款50,000千元，因該公司於民國一〇八年第三季發生跳票一事，評估其信用風險增加，遂按存續期間預期信用損失金額衡量該筆其他應收款之備抵損失外，其餘均屬信用風險低，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民國一〇七年度財務報告附註四(五))。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

民國一〇七年十二月三十一日及九月三十日本公司評估上述金融資產均無須提列備抵損失。

民國一〇八年一月一日至九月三十日按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失變動如下：

	108年1月至9月		合 計
	12個月 預期信用損失	存續期間信用損 失—已信用減損	
期初餘額	\$ -	-	-
認列減損損失	-	50,000	50,000
期末餘額	\$ -	50,000	50,000

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
108年9月30日							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 49,456	52,658	4,213	4,213	8,425	25,276	10,531
浮動利率工具	2,487,740	2,630,845	248,168	23,988	180,354	2,178,335	-
固定利率工具	693,151	718,900	4,200	3,150	307,350	404,200	-
無附息負債	509,160	509,160	329,123	13,655	-	166,382	-
	\$ 3,739,507	3,911,563	585,704	45,006	496,129	2,774,193	10,531
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	-
	\$ 3,792,912	3,990,086	388,748	729,841	48,274	2,823,223	-
107年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,693,170	2,843,169	949,911	118,450	34,799	1,740,009	-
固定利率工具	759,621	796,250	74,200	3,150	7,350	711,550	-
無附息負債	357,226	357,226	263,168	7,209	18,520	68,329	-
	\$ 3,810,017	3,996,645	1,287,279	128,809	60,669	2,519,888	-

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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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		
	108.9.30	107.12.31	107.9.30
固定利率工具：			
金融資產	\$ 25,681	25,681	75,630
金融負債	693,150	783,103	759,621
	<u>\$ (667,469)</u>	<u>(757,422)</u>	<u>(683,991)</u>
變動利率工具：			
金融資產	\$ 789,571	1,031,016	1,090,032
金融負債	2,487,740	2,624,630	2,693,170
	<u>\$ (1,698,169)</u>	<u>(1,593,614)</u>	<u>(1,603,138)</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，本公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅後淨(損)利將減少或增加5,095千元及4,809千元，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。

	108.9.30		107.12.31		107.9.30	
	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)	\$ 693,151	705,160	690,503	705,280	689,621	705,566

(2)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)

(3)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一〇七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、政策及程序與民國一〇七年度財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一〇七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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
負債總額	\$ 4,383,986	4,268,009	4,288,462
減：現金及約當現金	(283,988)	(505,270)	(591,997)
淨負債	4,099,998	3,762,739	3,696,465
權益總額	4,023,554	4,120,771	4,131,777
調整後資本	\$ 8,123,552	7,883,510	7,828,242
負債資本比率	50.47 %	47.73 %	47.22 %

民國一〇八年九月三十日及一〇七年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因隨建案推案預售而預收房地款，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
都會生活開發股份有限公司	本公司之關聯企業
聯立建設有限公司	本公司之董事長與該公司董事長係一親等關係

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

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
其他關係人—管理服務	\$ <u>700</u>	<u>700</u>	<u>7,814</u>	<u>2,100</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107.9.30 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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
應付票據	其他關係人	\$ <u>18</u>	<u>639</u>	<u>-</u>

3.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
關聯企業-都會生活開發股份有限公司	\$ <u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>50,000</u>

本公司資金貸與關係人係依年利率5%按月收取利息，民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日利息收入分別為630千元、267千元、1,863千元及267千元，於還款期限以前一次還清，為無擔保放款，於民國一〇八年第三季經評估該公司財務狀況後，提列預期信用減損損失50,000千元，詳細說明請詳附註六(十四)。

4.租賃

(1)本公司向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂五年期租賃合約，每年合約總價值均為36千元(含稅)。民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日租金費用分別為9千元、9千元及27千元、27千元。

(2)本公司出租台北辦公室予其他關係人，簽訂一年期租賃合約，每年合約總價值36千元(含稅)，後於民國一〇八年十月一日提前終止租賃合約。民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日租金收入分別為9千元、零元及27千元、零元。

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：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>1,641</u>	<u>1,333</u>	<u>5,791</u>	<u>6,208</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	108.9.30	107.12.31	107.9.30
存貨	銀行借款及應付短期票券	\$ 5,562,724	5,425,959	4,446,749
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	283,383	304,005	275,564
其他金融資產－非流動	普通公司債擔保	248,859	249,128	249,038
		\$ <u>6,094,966</u>	<u>5,979,092</u>	<u>4,971,351</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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>4,092,702</u>	<u>3,098,374</u>	<u>3,191,966</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>637,114</u>	<u>466,592</u>	<u>459,867</u>

(二)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>3,447,605</u>	<u>2,709,510</u>	<u>2,709,510</u>
尚未計價金額(未稅)	\$ <u>1,863,011</u>	<u>1,818,748</u>	<u>2,058,761</u>

(三)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>1,200,000</u>	<u>1,580,103</u>	<u>1,580,103</u>
尚未支付金額	\$ <u>800,000</u>	<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)

(四)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	108.9.30	107.12.31	107.9.30
存入保證票據	銷售房地、發包工程及合作興建等	\$ 360,568	359,882	366,405
存出保證票據	購置營建用地及合建案	\$ 120,570	120,570	201,570

(五)於民國一〇八年九月三十日，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	"
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	"
青溪案#2、#3	土地銀行	108.06.13~信託目的完成之日止	"
聯上寶強(危老)	土地銀行	108.09.05~信託目的完成之日止	"

(六)本公司於民國一〇八年九月三十日與一〇七年十二月三十一日、九月三十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
108.9.30				
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)	109年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十四人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	111年
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	"	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、吳君等四十八人	新北市板橋區江翠段	"	108年
聯上寶強(危老)	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	合建分屋	未定
新店斯馨案65	李君、林君、張君、陳君地主等十一人	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
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、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	"
107.9.30				
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
新店寶強案	黃姓地主等四十五人	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、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	"

(七)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。本案已於民國一〇八年六月五日經法院調解和解在案，本公司須支付原告相關費用計2,408千元，業已付訖。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(八)○○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	108年7月至9月			107年7月至9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
員工福利費用						
薪資費用	-	5,495	5,495	-	5,589	5,589
勞健保費用	-	517	517	-	503	503
退休金費用	-	278	278	-	264	264
其他員工福利費用	-	316	316	-	302	302
折舊費用	-	2,495	2,495	-	96	96
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	22	22	-	22	22

功 能 別 性 質 別	108年1月至9月			107年1月至9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
員工福利費用						
薪資費用	-	19,384	19,384	-	21,575	21,575
勞健保費用	-	1,670	1,670	-	1,561	1,561
退休金費用	-	1,052	1,052	-	2,437	2,437
其他員工福利費用	-	1,032	1,032	-	1,528	1,528
折舊費用	-	7,201	7,201	-	291	291
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	66	66	-	66	66

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

民國一〇八年一月一日至九月三十日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	50,000	50,000	5%	2	-	營運週轉	50,000	-	-	402,355	804,711

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：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：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：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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八年第三季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 (股)公司	台灣	餐飲及旅館 業	214,936	214,936	24,903	26.43 %	145,591	(137,716)	(54,126)	
本公司	大好生活(股) 公司	台灣	高雄市凹子 底地區BOT 案之興建及 營運	20,000	-	2,000	14.28 %	20,029	207	29	

(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。