

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  
民國一〇九年度及一〇八年度

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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22
(六)重要會計項目之說明	22~38
(七)關係人交易	39~40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41~43
(十)重大之災害損失	44
(十一)重大之期後事項	44
(十二)其 他	44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	45~46
2.轉投資事業相關資訊	46
3.大陸投資資訊	46
4.主要股東資訊	46
(十四)部門資訊	46
九、重要會計項目明細表	47~52



## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 home.kpmg/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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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，有關採用權益法之投資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，有關該些被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列對該些被投資公司採用權益法之投資金額均占資產總額之0%，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占稅前淨利(損)之0%及71%。

## 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一〇九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)收入之認列；明細請詳個別財務報告附註六(十二)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：

- 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84%；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：

- 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一〇九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

陳宗哲



會計師：

邴世欽



證券主管機關：金管證審字第1000011652號  
核准簽證文號：金管證審字第1020000737號  
民國一一〇年三月二十五日



聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31			109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
<b>資 產</b>									
<b>流動資產：</b>									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 515,731	4	420,313	5	2100 短期借款(附註六(五))	\$ 5,506,350	45	3,006,480	34
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(十二))	313	-	9	-	2111 應付短期票券(附註六(五))	90,000	1	-	-
1200 其他應收款(附註六(十五)及七)	31,714	-	31,738	-	2130 合約負債—流動(附註六(十二))	810,821	7	703,901	8
1220 本期所得稅資產(附註六(九))	521	-	440	-	2150 應付票據(附註七)	31,307	-	23,794	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(二)、七及八)	10,236,778	84	7,310,927	83	2170 應付帳款(附註六(六))	449,873	4	399,947	5
1410 預付款項	159,743	1	123,114	1	2200 其他應付款	84,902	-	76,186	1
1476 其他金融資產—流動(附註六(三)及八)	659,395	5	236,772	3	2280 租賃負債—流動	7,694	-	7,539	-
1479 其他流動資產—其他	83,826	1	174,693	2	2320 一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(七))	697,563	6	-	-
1480 取得合約之增額成本—流動	223,010	2	195,477	2	2399 其他流動負債—其他	4,102	-	24,255	-
	<u>11,911,031</u>	<u>97</u>	<u>8,493,483</u>	<u>96</u>		<u>7,682,612</u>	<u>63</u>	<u>4,242,102</u>	<u>48</u>
<b>非流動資產：</b>					<b>非流動負債：</b>				
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	18,807	-	19,427	-	2530 應付公司債(附註六(七))	494,320	4	694,033	8
1600 不動產、廠房及設備	10,000	-	12,083	-	2580 租賃負債—非流動	32,362	-	40,056	-
1755 使用權資產	39,273	-	47,127	1		<u>526,682</u>	<u>4</u>	<u>734,089</u>	<u>8</u>
1760 投資性不動產淨額(附註六(二)及八)	81,097	1	4,561	-	<b>負債總計</b>	<u>8,209,294</u>	<u>67</u>	<u>4,976,191</u>	<u>56</u>
1975 淨確定福利資產—非流動(附註六(八))	579	-	682	-	<b>權益：(附註六(十))</b>				
1980 其他金融資產—非流動(附註八)	175,002	2	248,949	3	3110 普通股股本	3,005,579	24	3,005,579	34
1990 其他非流動資產—其他	6,368	-	6,473	-	3200 資本公積	564,732	5	564,732	7
	<u>331,126</u>	<u>3</u>	<u>339,302</u>	<u>4</u>	3300 保留盈餘	462,552	4	286,283	3
<b>資產總計</b>	<u>\$ 12,242,157</u>	<u>100</u>	<u>8,832,785</u>	<u>100</u>	<b>權益總計</b>	<u>4,032,863</u>	<u>33</u>	<u>3,856,594</u>	<u>44</u>
					<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 12,242,157</u>	<u>100</u>	<u>8,832,785</u>	<u>100</u>

董事長：蘇永義



經理人：李志明



會計主管：曾金卿



(請詳閱後附財務報告附註)

聯上開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十二)及七)	\$ 1,476,336	100	788,704	100
5000 營業成本(附註六(二)及七)	<u>1,131,948</u>	<u>77</u>	<u>727,673</u>	<u>92</u>
營業毛利	<u>344,388</u>	<u>23</u>	<u>61,031</u>	<u>8</u>
營業費用(附註六(八)、(十三)及七)：				
6100 推銷費用	56,687	4	46,614	6
6200 管理費用	76,360	5	61,830	8
6450 預期信用減損損失(附註六(四)及(十五))	-	-	50,000	6
	<u>133,047</u>	<u>9</u>	<u>158,444</u>	<u>20</u>
營業淨利(損)	<u>211,341</u>	<u>14</u>	<u>(97,413)</u>	<u>(12)</u>
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(十四)及七)	1,818	-	3,260	-
7020 其他利益及損失(附註六(十四))	8,535	1	35,746	5
7050 財務成本(附註六(十四))	(38,976)	(3)	(15,559)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額 (附註六(四))	(620)	-	(182,562)	(23)
	<u>(29,243)</u>	<u>(2)</u>	<u>(159,115)</u>	<u>(20)</u>
7900 稅前淨利(損)	182,098	12	(256,528)	(32)
7950 減：所得稅費用(附註六(九))	<u>5,708</u>	<u>-</u>	<u>7,770</u>	<u>1</u>
8200 本期淨利(損)	<u>176,390</u>	<u>12</u>	<u>(264,298)</u>	<u>(33)</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	(121)	-	121	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	<u>(121)</u>	<u>-</u>	<u>121</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>(121)</u>	<u>-</u>	<u>121</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 176,269</u>	<u>12</u>	<u>(264,177)</u>	<u>(33)</u>
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(十一))	<u>\$ 0.59</u>		<u>(0.88)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(十一))	<u>\$ 0.59</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



聯上開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八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	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈餘	合計	
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	-	-	-	(264,298)	(264,298)	(264,298)
本期其他綜合損益	-	-	-	121	121	121
本期綜合損益總額	-	-	-	(264,177)	(264,177)	(264,177)
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	2,844	(2,844)	-	-
民國一〇八年十二月三十一日餘額	3,005,579	564,732	173,025	113,258	286,283	3,856,594
本期淨利	-	-	-	176,390	176,390	176,390
本期其他綜合損益	-	-	-	(121)	(121)	(121)
本期綜合損益總額	-	-	-	176,269	176,269	176,269
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	173,025	289,527	462,552	4,032,863

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

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 182,098	(256,528)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,630	9,067
攤銷費用	97	89
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	(418)	(124)
利息費用	38,976	15,559
利息收入	(1,818)	(3,260)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	620	182,562
處分不動產、廠房及設備利益	(318)	-
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	46,769	271,621
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	418	124
應收票據及帳款(增加)減少	(304)	16,579
其他應收款減少	24	10,344
存貨增加	(2,897,278)	(637,967)
預付款項增加	(36,726)	(42,106)
其他流動資產減少	90,867	33,032
其他金融資產—流動(增加)減少	(173,561)	67,233
取得合約之增額成本增加	(27,533)	(48,970)
淨確定福利資產增加	(18)	(252)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(3,044,111)	(601,983)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	106,920	237,309
應付票據增加(減少)	7,513	(4,817)
應付帳款增加	49,926	99,423
其他應付款(減少)增加	(42,662)	24,894
其他流動負債(減少)增加	(20,153)	13,474
與營業活動相關之負債之淨變動合計	101,544	370,283
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,942,567)	(231,700)
調整項目合計	(2,895,798)	39,921
營運產生之現金流出	(2,713,700)	(216,607)
收取之利息	1,818	3,260
支付之利息	(89,508)	(71,211)
支付之所得稅	(5,789)	(8,210)
營業活動之淨現金流出	(2,807,179)	(292,768)

聯上開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	-	(20,000)
取得不動產、廠房及設備	(1,316)	(3,731)
處分不動產、廠房及設備	1,714	-
其他應收款-關係人增加	-	(50,000)
其他金融資產-非流動(增加)減少	(175,115)	179
其他非流動資產減少(增加)	105	(1,155)
投資活動之淨現金流出	<u>(174,612)</u>	<u>(74,707)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	3,478,500	1,167,000
短期借款減少	(978,630)	(785,150)
應付短期票券增加(減少)	90,000	(92,600)
發行公司債	494,224	-
租賃本金償還	(6,885)	(6,732)
籌資活動之淨現金流入	<u>3,077,209</u>	<u>282,518</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	95,418	(84,957)
期初現金及約當現金餘額	<u>420,313</u>	<u>505,270</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 515,731</u>	<u>420,313</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**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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一一〇年三月二十五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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

## 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

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

### 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。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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (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：

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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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，始自下一個報導期間之首日起重新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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (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。

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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (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：

- 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，或借款人不不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司，本公司視為該金融資產發生違約。

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。

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。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷之金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.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。

### (2)權益交易

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。

### (3)複合金融工具

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(以新臺幣計價)，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，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

### (5)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

### (6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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。

## (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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於其他利益及損失。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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 |

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### 4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產係以變更為用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

## (十)租賃

### 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)客戶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)客戶於符合下列情況之一時，在整個使用期間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；或
  - 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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 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。

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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 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。

#### (十一)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分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，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

#### (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

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，且已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. 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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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。

### (十四)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

#### 2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利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可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

#### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (十五)所得稅

所得稅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。

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (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。

## 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。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (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)。

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(十五)。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十五)，金融工具。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 293	329
活期存款	513,309	419,232
支票存款	<u>2,129</u>	<u>752</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 515,731</u>	<u>420,313</u>

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(十五)。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
預付土地款	\$ 669,982	450,365
營建用地	3,759,601	1,399,666
在建房地	3,670,176	3,825,177
待售房地	<u>2,137,019</u>	<u>1,635,719</u>
	<u>\$ 10,236,778</u>	<u>7,310,927</u>
預期超過十二個月以後回收	<u>\$ 8,099,759</u>	<u>5,675,208</u>

- 1.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,131,948千元及727,673千元。
- 2.民國一〇八年度部分待售房地已出售，存貨淨變現價值低於成本之因素已消失，致淨變現價值增加而減少認列銷貨成本3,642千元。
- 3.本公司於民國一〇九年八月因部份資產用途變更，將符合投資性不動產定義之待售房地76,963千元轉列至投資性不動產項下。
- 4.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)其他金融資產—流動

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
預售屋價金信託專戶	\$ 284,426	211,039
普通公司債擔保保證金	249,061	-
綠建築保證金	50,327	25,733
其他	<u>75,581</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 659,395</u>	<u>236,772</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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)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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
關聯企業	<u>\$ 18,807</u>	<u>19,427</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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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 %	26.43 %

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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：

	<b>108.12.31</b>
流動資產	\$ 101,560
非流動資產	1,247,837
流動負債	(1,741,701)
非流動負債	(817,695)
淨資產	<u>\$ (1,209,999)</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ (1,209,999)</u>
	<b>108年度</b>
營業收入	<u>\$ 888,689</u>
繼續營業單位本期淨損	\$ (1,898,568)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<u>\$ (1,898,568)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ (1,898,568)</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 181,989
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	<u>(181,989)</u>
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	-
加：商譽(註1)	17,728
減：累計減損-採用權益法之投資(註2)	<u>(17,728)</u>
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ -</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，與金融機構之借款已屬違約情形，且因存款不足通報為拒絕往來戶，產生減損跡象，經本公司評估後，於民國一〇八年度認列商譽減損損失17,728千元，列報於綜合損益表之「其他利益及損失」項下，請詳附註六(十四)。

另，本公司資金貸與都會生活開發(股)公司之其他應收款50,000千元，業已於民國一〇八年度認列預期信用損失。本公司於民國一〇九年七月三日收到臺灣高雄地方民事庭出具本公司與債務人都會生活開發股份有限公司間民國一〇九年度司促字第12464號支付命令事件，已於民國一〇九年六月二十二日確定。復於民國一〇九年十二月十四日取得臺灣士林地方法院之債權憑證。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度依持股比例認列都會生活開發(股)公司之損失份額已超過對該公司之權益，且本公司對其無法定義務、推定義務，故民國一〇八年十二月三十一日採用權益法之投資餘額認列至零為限，故僅揭露民國一〇八年度之彙總性財務資訊。

- 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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<b>\$ 18,807</b>	<b>19,427</b>
	<b>109年度</b>	<b>108年8月至12月</b>
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (620)	(573)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<b>\$ (620)</b>	<b>(573)</b>

#### 4.擔 保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

#### (五)短期借款及應付短期票券

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
擔保銀行借款	\$ 5,506,350	3,006,480
應付短期票券	90,000	-
合計	<b>\$ 5,596,350</b>	<b>3,006,480</b>
尚未使用額度	<b>\$ 2,504,800</b>	<b>1,830,400</b>
利率區間	<b>1.50%~2.10%</b>	<b>1.92%~2.35%</b>

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。

#### (六)應付帳款

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
應付營造商工程款	<b>\$ 449,873</b>	<b>399,947</b>

#### (七)應付公司債

- 1.本公司應付公司債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
有擔保普通公司債	\$ 1,191,883	694,033
減：一年內到期部份	(697,563)	-
	<b>\$ 494,320</b>	<b>694,033</b>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.本公司之公司債主要資訊如下：

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

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

項 目	一〇九年度第一次有擔保普通公司債
1.發行總額	500,000千元
2.發 行 日	109.11.27
3.票面利率	固定年利率0.62%
4.發行期間	109.11.27~114.11.27
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	華南商業銀行股份有限公司

3.本公司於民國一〇九年十二月二十三日經董事會決議發行民國一〇九年度第二次有擔保普通公司債，發行總額為500,000千元，發行日為民國一一〇年一月十三日，發行期間為民國一一〇年一月十三日至民國一一五年一月十二日，詳細資訊請詳公開資訊觀測站。

(八)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	109.12.31	108.12.31
確定福利義務之現值	\$ 5,385	5,002
計畫資產之公允價值	(5,964)	(5,684)
淨確定福利淨負債(資產)	\$ (579)	(682)

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司員工福利負債明細如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
帶薪假負債	<b>\$ 1,568</b>	<b>820</b>

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5,964千元。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。

### (2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利義務現值變動如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
1月1日確定福利義務	\$ 5,002	4,865
當期服務成本及利息	85	98
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 確定福利義務之經驗損(益)	111	(100)
— 因人口統計假設變動所產生之精算損(益)	31	23
— 因財務假設假設變動所產生之精算損(益)	156	116
12月31日確定福利義務	<b>\$ 5,385</b>	<b>5,002</b>

### (3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 5,684	5,174
利息收入	49	60
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)	178	160
已提撥至計畫之金額	53	290
12月31日計畫資產之公允價值	<b>\$ 5,964</b>	<b>5,684</b>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度列報為費用之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期服務成本	\$ 44	43
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(8)</u>	<u>(5)</u>
	<u>\$ 36</u>	<u>38</u>
管理費用	<u>\$ 36</u>	<u>38</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>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (1,076)	(1,197)
本期認列	<u>(121)</u>	<u>121</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (1,197)</u>	<u>(1,076)</u>

(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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
折現率	0.350 %	0.800 %
未來薪資增加	1.250 %	1.250 %

本公司預計於民國一〇九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54千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為7年。

(7)敏感度分析

民國一〇九年及一〇八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>
109年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(89)	92
未來薪資增加率(變動0.25%)	88	(86)
108年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(91)	94
未來薪資增加率(變動0.25%)	90	(88)

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,109千元及1,031千元，已提撥至勞工保險局。

### (九) 所得稅

1. 本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ <u>5,708</u>	<u>7,770</u>

本公司民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利(損)	\$ <u>182,098</u>	<u>(256,528)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	36,420	(51,306)
採權益法認列之投資損失及減損損失	124	40,058
土地免稅所得	(17,976)	(4,651)
金融資產評價利益	(84)	(25)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	-	14,071
認列前期未認列之課稅損失	(16,288)	-
土地增值稅	5,708	7,770
財稅差認列時點	-	(976)
利息資本化財稅差	(2,342)	(6,130)
其他	<u>146</u>	<u>8,959</u>
	\$ <u><u>5,708</u></u>	<u><u>7,770</u></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：

	109.12.31	108.12.31
課稅損失	\$ <u><u>60,731</u></u>	<u><u>85,312</u></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具有足夠之課稅所得以供暫時性差異使用。截至民國一〇九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
民國一〇二年度	\$ 105,146	民國一一二年度
民國一〇三年度	33,409	民國一一三年度
民國一〇六年度	34,823	民國一一六年度
民國一〇七年度	93,241	民國一一七年度
民國一〇八年度	37,038	民國一一八年度
合 計	\$ 303,657	

### 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一〇七年度。

### (十) 資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

#### 1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
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	4,595	4,595
	\$ 564,732	564,732

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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 2.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

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

本公司於民國一〇九年六月二十三日經股東常會決議民國一〇八年度不分派股利。

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。

### (十一)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：

	109年度	108年度
<b>基本每股盈餘(虧損)：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>176,390</u>	<u>(264,298)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>
	\$ <u>0.59</u>	<u>(0.88)</u>
<b>稀釋每股盈餘：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>176,390</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>676</u>	
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>301,234</u>	
<b>稀釋每股盈餘</b>	\$ <u>0.59</u>	

本公司民國一〇八年度為淨損，因潛在普通股屬反稀釋效果，故僅揭露基本每股盈餘。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
主要產品：		
房地銷售	\$ 1,475,992	786,044
其他	<u>344</u>	<u>2,660</u>
合計	<u>\$ 1,476,336</u>	<u>788,704</u>

2.合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
應收票據	\$ -	-	15,795
應收帳款	313	9	793
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 313</u>	<u>9</u>	<u>16,588</u>
合約負債-房地銷售	<u>\$ 810,821</u>	<u>703,901</u>	<u>466,592</u>

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額分別為244,736千元及53,837千元。

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。

(十三)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事酬勞前之利益)，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董事酬勞。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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞提列金額分別為6,591千元及零元，董事酬勞提列金額分別為3,354千元及零元。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，並列報為民國一〇九年度及一〇八年度之營業費用，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酬勞金額與本公司民國一〇九年度及一〇八年度財務報告估列金額並無差異。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十四)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 446	638
資金貸與利息收入	1,258	2,493
其 他	<u>114</u>	<u>129</u>
	<u><u>\$ 1,818</u></u>	<u><u>3,260</u></u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 418	124
處分不動產、廠房及設備利益	318	-
採用權益法投資之減損損失	-	(17,728)
其他利益及損失	<u>7,799</u>	<u>53,350</u>
	<u><u>\$ 8,535</u></u>	<u><u>35,746</u></u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 75,531	52,548
租賃負債利息	839	991
財務相關手續費及押金息	<u>11,306</u>	<u>11,227</u>
小計	87,676	64,766
公司債	7,643	7,350
減：利息資本化	<u>(56,343)</u>	<u>(56,557)</u>
	<u><u>\$ 38,976</u></u>	<u><u>15,559</u></u>
資本化利率	<u><u>1.71%~2.23%</u></u>	<u><u>2.07%~2.21%</u></u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十五)金融工具

1.金融工具之種類

金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金	\$ 515,731	420,313
應收票據及帳款淨額	313	9
其他應收款淨額	31,714	31,738
其他金融資產(含流動及非流動)	834,397	485,721
存出保證金(帳列其他流動或非流動資產)	<u>85,064</u>	<u>168,679</u>
合 計	<u>\$ 1,467,219</u>	<u>1,106,460</u>

金融負債

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 5,506,350	3,006,480
應付短期票券	90,000	-
應付票據、應付帳款及其他應付款	566,082	499,927
租賃負債(含流動及非流動)	40,056	47,595
應付公司債(含一年內到期部份)	1,191,883	694,033
存入保證金(含流動及非流動)	<u>1,243</u>	<u>1,123</u>
合 計	<u>\$ 7,395,614</u>	<u>4,249,158</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，其餘因本公司持有之定期存單，交易對象及履約他方為具投資等級及以上之金融機構，故均屬信用風險低，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))。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司評估上述金融資產須提列備抵損失金額均為50,000千元。

民國一〇九年度及一〇八年度按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失變動如下：

	109年度		合 計
	12個月 預期信用損失	存續期間信用損 失—已信用減損	
109年12月31日餘額 (即期初餘額)	\$ -	50,000	50,000
108年1月1日餘額	\$ -	-	-
認列減損損失	-	50,000	50,000
108年12月31日餘額	\$ -	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
<b>109年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 40,056	42,127	4,213	4,213	8,425	25,276	-
浮動利率工具	5,506,350	5,740,019	92,798	641,853	1,396,037	3,609,331	-
固定利率工具	1,281,883	1,312,850	393,150	407,300	3,100	509,300	-
無附息負債	567,325	567,325	268,412	25,091	119,647	154,175	-
	<b>\$ 7,395,614</b>	<b>7,662,321</b>	<b>758,573</b>	<b>1,078,457</b>	<b>1,527,209</b>	<b>4,298,082</b>	<b>-</b>
<b>108年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 47,595	50,552	4,213	4,213	8,425	25,276	8,425
浮動利率工具	3,006,480	3,182,505	32,158	223,293	291,641	2,623,414	-
固定利率工具	694,033	714,700	3,150	4,200	707,350	-	-
無附息負債	501,050	501,050	253,494	4,495	-	243,061	-
	<b>\$ 4,249,158</b>	<b>4,448,807</b>	<b>293,015</b>	<b>236,201</b>	<b>1,007,416</b>	<b>2,891,751</b>	<b>8,425</b>

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	
	109.12.31	108.12.31
固定利率工具：		
金融資產	\$ 25,786	25,734
金融負債	1,281,883	694,033
	\$ (1,256,097)	(668,299)
變動利率工具：		
金融資產	\$ 1,247,380	879,219
金融負債	5,506,350	3,006,480
	\$ (4,258,970)	(2,127,261)

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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅後淨利(損)將減少或增加17,036千元及8,508千元，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。

	109.12.31		108.12.31	
	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)	\$ 1,191,883	1,204,205	694,033	702,027

#### (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)。

## (十六)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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (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。

### (3) 保證

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

## (十七) 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。

民國一〇九年本公司之資本管理策略與民國一〇八年一致，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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 8,209,294	4,976,191
減：現金及約當現金	<u>(515,731)</u>	<u>(420,313)</u>
淨負債	7,693,563	4,555,878
權益總額	<u>4,032,863</u>	<u>3,856,594</u>
調整後資本	<u>\$ 11,726,426</u>	<u>8,412,472</u>
負債資本比率	<u>65.61%</u>	<u>54.16%</u>

民國一〇九年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因本期購置營建用地，新增土地融資，且建案持續投入興建，動撥建築融資款致淨負債增加。

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
聯上餐旅國際股份有限公司	本公司之董事長與該公司董事長係一親等關係
聯立建設有限公司	"
曾○○	本公司之主要管理人員

(二)其他關係人交易

1.銷貨交易

(1)銷售商品予關係人

關係人名稱	標的物	合約總價(未稅)	已收取金額
<b>109.12.31</b>			
其他關係人	聯上拾玉	\$ <u>12,300</u>	<u>1,850</u>

出售房地予關係人之價格與一般銷售價格無顯著不同，其收款條件與非關係人無重大差異。

2.進貨交易

(1)向關係人購買勞務

	109年度	108年度
其他關係人—管理服務	\$ <u>2,800</u>	<u>8,514</u>

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
其他應收款	其他關係人	\$ <u>-</u>	<u>24</u>

4.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	109.12.31	108.12.31
應付票據	其他關係人	\$ <u>9</u>	<u>9</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 5.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
關聯企業-都會生活開發股份有限公司	<b>\$ 50,000</b>	<b>50,000</b>

本公司資金貸與關係人依年利率5%按月收取利息，逾民國一〇八年十二月三十一日未還款，則按年利率10%收取利息，民國一〇九年度及一〇八年度利息收入分別為1,258千元及2,493千元，於還款期限以前一次還清，為無擔保放款，於民國一〇八年度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。

### 6.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)。民國一〇九年度及一〇八年度租金費用均為36千元。
- (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。民國一〇八年度租金收入為27千元。

### (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：

	<b>109年度</b>	<b>108年度</b>
短期員工福利	<b>\$ 11,628</b>	<b>7,575</b>

## 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	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
存貨	銀行借款	\$ 9,301,650	5,978,034
其他金融資產—流動	價金信託專戶、綠建築擔保及普通公司債擔保等	609,395	236,772
投資性不動產	銀行借款	76,536	-
其他金融資產—非流動	普通公司債擔保	175,002	248,949
		<b>\$ 10,162,583</b>	<b>6,463,755</b>

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)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價格如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>4,472,453</u>	<u>4,034,232</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>810,821</u>	<u>703,901</u>

(二)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>2,501,524</u>	<u>2,672,190</u>
尚未計價金額(未稅)	\$ <u>829,900</u>	<u>1,496,998</u>

(三)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>2,059,168</u>	<u>1,451,824</u>
尚未支付金額	\$ <u>1,390,903</u>	<u>1,001,459</u>

(四)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
存入保證票據	銷售房地、發包工程及合作興建等	\$ <u>309,788</u>	<u>317,239</u>
存出保證票據	購置營建用地及合建案	\$ <u>42,570</u>	<u>120,570</u>

(五)於民國一〇九年十二月三十一日，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
聯上淳	土地銀行	102.06.20-信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
青昇案	土地銀行	102.07.17-信託目的完成之日止	土地信託
聯上天母	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
聯上匯翠	土地銀行	105.01.14-信託目的完成之日止	"
聯上大喜	土地銀行	105.08.20-信託目的完成之日止	"
聯上灤朗	土地銀行	107.12.19-信託目的完成之日止	"
聯上3Q、聯上青塘吾疆	土地銀行	108.06.13-信託目的完成之日止	"
聯上拾玉	土地銀行	108.09.05-信託目的完成之日止	"

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(六)本公司於民國一〇九年及一〇八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
<b>109.12.31</b>				
聯上天母	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
聯上淳	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
聯上3Q	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
聯上青塘吾疆	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
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
聯上匯翠	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	"	112年
聯上灩朗	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	未定
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	合建分屋	"
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	合建分屋	"
<b>108.12.31</b>				
聯上天母	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
聯上淳	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
聯上3Q	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
聯上青塘吾疆	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
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
聯上匯翠	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
聯上涵翠	蔡君、吳君等四十八人	新北市板橋區江翠段	"	108年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	"	未定
聯上灩朗	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)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，於民國一〇九年十二月三十一日，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.聯上匯翠

(1)應交付信託之預收金額：361,073千元。

(2)實際交付信託之預收金額：361,073千元。

(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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 2.聯上3Q

- (1)應交付信託之預收金額：196,544千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：196,544千元。
- (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。

### 3.聯上淳

- (1)應交付信託之預收金額：105,780千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：105,780千元。
- (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。

### 4.聯上拾玉

- (1)應交付信託之預收金額：141,250千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：141,250千元。
- (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。

### 5.聯上大喜

- (1)應交付信託之預收金額：18,420千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：14,460千元。
- (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，業已於民國一一〇年一月十一日轉入信託帳戶，餘無遲延未交付信託之情形。

(八)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。

(九)○○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，本案於一〇九年七月六日宣判，原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告負擔，惟原告已提出上訴聲請，臺灣高等法院審理中，依律師意見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、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：詳附註六(七)3.之說明。

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	109年度			108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	-	30,174	30,174	-	20,291	20,291
勞健保費用	-	2,288	2,288	-	2,212	2,212
退休金費用	-	1,163	1,163	-	1,069	1,069
董事酬金	-	8,834	8,834	-	4,782	4,782
其他員工福利費用	-	1,641	1,641	-	1,300	1,300
折舊費用	427	9,203	9,630	-	9,067	9,067
攤銷費用	-	97	97	-	89	89

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	<u>41</u>	<u>35</u>
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>6</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,008</u>	<u>858</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>862</u>	<u>700</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>23.14 %</u>	
監察人酬金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司董事、經理人及員工薪酬政策係參照市場行情、公司營運狀況、人員專業資歷及相關規章辦法(如：公司章程第十六條及第十九條、員工及董事酬勞發放辦法、薪資管理辦法及公司考績管理辦法等)執行辦理之。

董事薪酬依前述公司規章每年訂定之，並參考董事對公司營運參與程度及貢獻度，經薪酬委員會審議後，再由董事會決議通過核定而給予合理報酬。

本公司經理人及員工薪酬係含固定項目之經常性薪資及福利，以及變動項目之獎金及員工酬勞，變動項目薪酬係依公司營運獲利程度及個人績效表現等綜合考量評估執行，經理人薪酬項目亦需經薪酬委員會審議後，再由董事會決議通過核定之。

## 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

民國一〇九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	50,000	50,000	10%	2	-	營運週轉	50,000	-	-	403,286	806,573

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，個別貸與金額及總貸放金額以不超過雙方間業務往來金額為限，且總貸放金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。所稱業務往來金額係指雙方間最近一會計年度進貨或銷貨之金額孰高者為限。
- 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。

註3：因都會生活開發(股)公司財務困難，有關利息收入基於收入保守穩建原則，將於實際收現時始認列利息收入。

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	北投區新洲美段26地號	109.4.6	2,092,096	2,092,096	李君等14人	非關係人	-	-	-	-	鑑價(註1)	興建銷售	無
本公司	北投區新洲美段34地號	109.10.13	353,907	70,907	林君等3人	非關係人	-	-	-	-	鑑價(註2)	興建銷售	無

註1：鑑價金額為2,127,220千元及2,099,459千元。

註2：鑑價金額為370,724千元。

## 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：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。

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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 (股)公司	台灣	餐飲及旅館 業	214,936	214,936	10,459	26.43 %	-	(73,336)	-	
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	20,000	2,000	14.28 %	18,807	(4,342)	(620)	

註：本公司對都會生活開發(股)公司無法定義務、推定義務，故採用權益之投資餘額認列至零為限，  
詳細說明請詳附註六(四)。

### (三)大陸投資資訊：無。

### (四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
聯上投資股份有限公司		59,505,702	19.79 %
聯景投資股份有限公司		29,855,796	9.93 %
章乃威		16,488,720	5.48 %

## 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

存貨明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押或擔保情形
<b>預付土地款：</b>		
高雄鳳山案	\$ 400,000	無
北投新洲美段34地號	70,907	"
台電案	116,167	"
容積移轉用地	82,908	"
	<u>669,982</u>	
<b>營建用地：</b>		
聯上大江案	293,122	抵押遠雄人壽
聯上灩朗	1,106,544	抵押土地銀行
北投新洲美段107地號	254,593	抵押遠雄人壽
北投新洲美段26地號	2,105,342	抵押華南銀行
	<u>3,759,601</u>	
<b>在建房地：</b>		
聯上淳	132,128	抵押土地銀行
青昇案	359,946	抵押大慶票券
聯上3Q	404,715	抵押土地銀行
聯上青塘吾疆	84,095	"
高雄四維案	857,313	抵押元大銀行
聯上灩朗	61,082	抵押土地銀行
聯上匯翠	1,375,927	"
聯上大喜	306,524	"
聯上拾玉	36,126	"
北投新洲美段26地號	47,604	抵押華南銀行
其他	4,716	"
	<u>3,670,176</u>	
<b>待售房地：</b>		
聯上世界	60,519	抵押台灣人壽
聯上涵翠	95,771	抵押永豐銀行
聯上聯	293,040	"
聯上天母	1,687,689	抵押土地銀行
	<u>2,137,019</u>	
存貨合計	<u>\$ 10,236,778</u>	

聯上開發股份有限公司  
其他金融資產—流動明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(三)。

短期借款明細表

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
土地銀行	抵押借款	\$ 284,450	100.01.25~111.01.25	註	284,450	待售房地
"	"	320,000	106.01.04~111.01.04	"	472,200	"
"	"	135,500	"	"	248,600	"
"	"	6,000	108.08.02~113.08.02	"	66,900	在建房地
"	"	122,000	"	"	456,800	"
"	"	21,000	109.01.20~114.01.20	"	382,800	"
"	"	133,200	105.06.24~114.06.24	"	133,200	"
"	"	34,200	107.06.19~112.01.04	"	34,200	"
"	"	645,000	107.01.04~112.01.04	"	907,600	"
"	"	884,000	107.04.18~112.04.18	"	884,000	營建用地
元大銀行	"	600,000	106.09.21~111.09.21	"	600,000	在建房地
台灣人壽	"	100,000	108.09.12~110.09.12	"	100,000	待售房地
遠雄人壽	"	200,000	109.02.27~112.02.27	"	200,000	營建用地
"	"	188,000	109.12.24~110.12.24	"	188,000	"
華南銀行	"	1,673,000	109.07.13~112.07.13	"	1,673,000	"
永豐銀行	"	100,000	109.09.10~110.09.10	"	150,000	待售房地
"	"	<u>60,000</u>	109.09.10~110.09.10	"	<u>67,000</u>	"
合計		<u>\$ 5,506,350</u>			<u>6,848,750</u>	

註：利率區間1.50%~2.10%。

聯上開發股份有限公司

合約負債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	聯上匯翠	\$ 343,643	
	聯上淳	102,087	
	聯上案3Q	192,205	
	聯上拾玉	142,202	
	其他	<u>30,684</u>	各項金額未超過本科目金額之百分之五
		<u>\$ 810,821</u>	

聯上開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額				償還辦法	擔保情形	
					發行總額	已賣回數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價			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	(756)	299,244	到期一次還本	銀行存款(帳列其他金融資產—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	(1,681)	398,319	"	"
有擔保一〇九年度第一次普通公司債	"	109.11.27	"	0.62 %	500,000	-	500,000	(5,680)	494,320	"	銀行存款(帳列其他金融資產—非流動)
減：一年內到期之公司債									(697,563)		
					<u>\$ 1,200,000</u>	<u>-</u>	<u>1,200,000</u>	<u>(8,117)</u>	<u>494,320</u>		

聯上開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九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	聯上聯	\$ 125,175
"	聯上世界	36,203
"	聯上涵玥	181,454
"	聯上涵翠	1,133,160
租賃收入	房屋租賃收入	344
		<u>\$ 1,476,336</u>

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
出售房地成本	聯上聯	\$ 120,763
"	聯上世界	22,951
"	聯上涵玥	135,726
"	聯上涵翠	852,081
租賃成本		427
		<u>\$ 1,131,948</u>

聯上開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一〇九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	\$ 609	38,738	39,347
稅捐	-	9,157	9,157
佣金支出	30,194	-	30,194
廣告費	23,944	34	23,978
折舊	-	9,203	9,203
其他(註)	1,940	19,228	21,168
	<b>\$ 56,687</b>	<b>76,360</b>	<b>133,047</b>

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(十四)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1101448號

會員姓名：(1) 陳宗哲  
(2) 池世欽

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) 北市會證字第三五三〇號

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

一〇九年度(自民國一〇九年一月一日起至

一〇九年十二月三十一日)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)	池世欽	存會印鑑(二)	

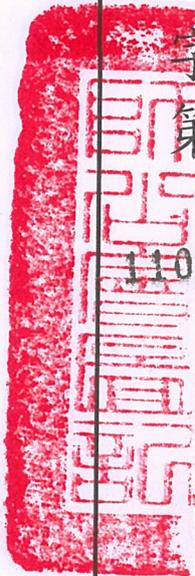
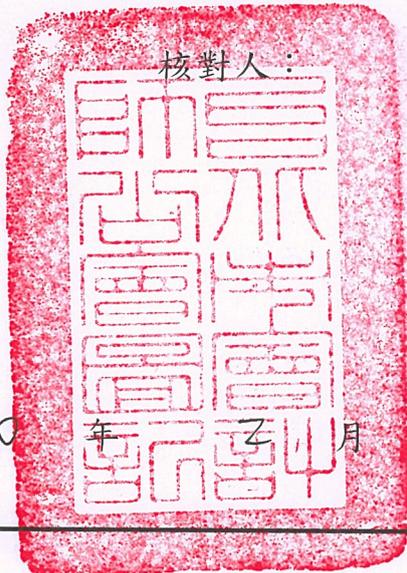
理事長：



核對人：



中華民國 110 年 1 月 24 日



裝

訂

線

士  
市  
員  
證

別