

股票代碼：2537

聯上開發股份有限公司

財務季報告

民國一〇六年及一〇五年三月三十一日
(內附會計師核閱報告)

公 司 地 址：台北市忠孝東路五段550號10樓
電 話：(02)27229898

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、財務季報告附註	
(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	8～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～20
(七)關係人交易	20～21
(八)質押之資產	21
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	21～24
(十)重大之災害損失	24
(十一)重大之期後事項	24
(十二)其 他	24
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	25
2.轉投資事業相關資訊	25
3.大陸投資資訊	25
(十四)部門資訊	25



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：

聯上開發股份有限公司民國一〇六年及一〇五年三月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

賴英真
張淑雲

證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇六年五月三日

民國一〇六年及一〇五年三月三十一日僅經核閱，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

民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	106.3.31		105.12.31		105.3.31		負債及權益	106.3.31		105.12.31		105.3.31	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 455,572	7	566,790	9	757,403	12	2100 短期借款(附註六(三))	\$ 1,138,428	18	1,041,633	16	1,052,260	16
1150 應收票據及帳款淨額(附註七(二))	1,851	-	63	-	2,195	-	2111 應付短期票券(附註六(三))	-	-	50,000	1	60,000	1
1320 存貨(建設業適用)(附註六(二)、八及九)	5,453,539	83	5,295,550	81	5,211,357	82	2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註六(四))	-	-	-	-	8,680	-
1410 預付款項	151,497	2	140,419	2	251,020	4	2150 應付票據	15,867	-	37,485	1	7,114	-
1476 其他金融資產-流動(附註八)	146,216	2	151,130	2	67,058	1	2170 應付帳款	242,407	4	234,518	4	226,378	4
1479 其他流動資產-其他	107,664	2	113,641	2	66,821	1	2200 其他應付款	22,513	-	20,092	-	34,044	1
	6,316,339	96	6,267,593	96	6,355,854	100	2230 本期所得稅負債(附註六(六))	17,674	-	17,674	-	626	-
非流動資產：							2251 員工福利負債準備-流動	-	-	767	-	573	-
1600 不動產、廠房及設備	1,470	-	1,562	-	1,166	-	2310 預收款項(附註九)	129,854	2	99,493	2	285,096	4
1760 投資性不動產淨額(附註八)	4,561	-	4,561	-	18,021	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(四))	-	-	764	-	372,782	6
1900 其他非流動資產	3,797	-	4,795	-	2,918	-	2399 其他流動負債-其他	1,279	-	1,295	-	8,218	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	263,912	4	263,912	4	-	-		1,568,022	24	1,503,721	24	2,055,771	32
	273,740	4	274,830	4	22,105	-	非流動負債：						
							2530 應付公司債(附註六(四))	684,326	10	683,493	10	-	-
							2540 長期借款	150,000	2	150,000	2	-	-
							2640 淨確定福利負債-非流動	1,173	-	1,173	-	790	-
								835,499	12	834,666	12	790	-
							負債總計	2,403,521	36	2,338,387	36	2,056,561	32
							權益：						
							3110 普通股股本(附註六(七))	2,889,980	44	2,889,980	44	2,675,907	42
							3200 資本公積(附註六(四)及(七))	564,732	9	564,732	9	564,732	9
							3300 保留盈餘(附註六(六)及(七))	731,846	11	749,324	11	1,080,759	17
							權益總計	4,186,558	64	4,204,036	64	4,321,398	68
資產總計	\$ 6,590,079	100	6,542,423	100	6,377,959	100	負債及權益總計	\$ 6,590,079	100	6,542,423	100	6,377,959	100

董事長：蘇永義



經理人：李志明

(請詳閱後附財務季報告附註)



~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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		106年1月至3月		105年1月至3月	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(九)及七)	\$ 208	100	804,960	100
5000	營業成本(附註七)	120	58	489,987	61
5900	營業毛利	88	42	314,973	39
6000	營業費用(附註六(五)、(十)及七)：				
6100	推銷費用	3,538	1,701	25,941	3
6200	管理費用	14,440	6,942	19,903	2
		17,978	8,643	45,844	5
6900	營業淨(損)益	(17,890)	(8,601)	269,129	34
7000	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十一))	215	103	33	-
7020	其他利益及損失(附註六(四)及(十一))	197	95	11,805	1
7050	財務成本(附註六(四)及(十一))	-	-	(2,572)	-
		412	198	9,266	1
7900	稅前淨(損)利	(17,478)	(8,403)	278,395	35
7950	減：所得稅費用(附註六(六))	-	-	14,707	2
	本期淨(損)利	(17,478)	(8,403)	263,688	33
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ (17,478)	(8,403)	263,688	33
9750	基本每股(虧損)盈餘(元)(附註六(八))	\$ (0.06)		0.91	
9850	稀釋每股(虧損)盈餘(元)(附註六(八))			\$ 0.80	

(請詳閱後附財務季報告附註)

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

權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	合計	權益總額
	股 本			未分配 盈 餘		
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 2,675,907	564,732	66,795	750,276	817,071	4,057,710
本期淨利	-	-	-	263,688	263,688	263,688
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	263,688	263,688	263,688
民國一〇五年三月三十一日餘額	\$ 2,675,907	564,732	66,795	1,013,964	1,080,759	4,321,398
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 2,889,980	564,732	134,101	615,223	749,324	4,204,036
本期淨損	-	-	-	(17,478)	(17,478)	(17,478)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(17,478)	(17,478)	(17,478)
民國一〇六年三月三十一日餘額	\$ 2,889,980	564,732	134,101	597,745	731,846	4,186,558



董事長：蘇永義

(請詳閱後附財務季報告附註)



經理人：李志明

會計主管：曾金卿



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

聯上開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	106年1月至3月	105年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (17,478)	278,395
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	92	90
攤銷費用	22	22
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(157)	(8,595)
利息費用	-	2,572
利息收入	(215)	(33)
收益費損項目合計	(258)	(5,944)
與營業活動相關之資產／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	157	435
應收票據及帳款(增加)減少	(1,788)	54,172
存貨(增加)減少	(146,229)	417,719
預付款項(增加)減少	(11,100)	10,866
其他流動資產減少	5,989	435
其他金融資產-流動減少(增加)	4,914	(8,156)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(148,057)	475,471
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(21,618)	(26,523)
應付帳款增加(減少)	7,889	(104,007)
其他應付款(減少)增加	(2,089)	1,869
預收房地款增加(減少)	30,361	(467,493)
其他流動負債減少	(16)	(4,265)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	14,527	(600,419)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(133,530)	(124,948)
調整項目合計	(133,788)	(130,892)
營運產生之現金流(出)入	(151,266)	147,503
收取之利息	215	33
支付之利息	(7,148)	(6,895)
支付之所得稅	(12)	(14,707)
營業活動之淨現金流(出)入	(158,211)	125,934

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)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	106年1月至3月	105年1月至3月
投資活動之現金流量：		
其他非流動資產增加	998	-
投資活動之淨現金流入	998	-
籌資活動之現金流量：		
舉借短期借款	98,464	120,340
償還短期借款	(1,669)	(121,970)
償還應付短期票券	(50,000)	-
償還公司債	(800)	-
籌資活動之淨現金流入(出)	45,995	(1,630)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(111,218)	124,304
期初現金及約當現金餘額	566,790	633,099
期末現金及約當現金餘額	\$ 455,572	757,403

董事長：蘇永義



(請詳閱後附財務季報告附註)

經理人：李志明



會計主管：曾金卿



民國一〇六年及一〇五年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
聯上開發股份有限公司

財務季報告附註

民國一〇六年及一〇五年三月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務季報告已於民國一〇六年五月三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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則不致對財務季報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本財務季報告發布日止，除國際財務報導準則第九號及第十五號業經金管會通過自民國一〇七年一月一日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

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9號「金融工具」	2018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15號「客戶合約之收入」	2018年1月1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15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	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「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28	國際財務報導準則第15號「客	新準則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，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。
2016.4.12	戶合約之收入」	2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。
2016.12.8	國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	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。該修正亦強調管理階層之意圖改變並非用途改變之證據，並修改原第57段之所列可作為轉換證據之情況。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本財務季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。本財務季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。

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

除下列所述外，本財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇五年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註四。

(二)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。

(三)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期間結束日(以下簡稱報導日)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」編製本財務季報告時，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。

編製財務季報告時，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一〇五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，本財務季報告重要會計科目之說明與民國一〇五年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
庫存現金及零用金	\$ 480	343	476
活期存款	334,064	445,826	735,052
支票存款	1,028	621	21,875
定期存款	120,000	120,000	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 455,572</u>	<u>566,790</u>	<u>757,403</u>

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

(二)存 貨

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
待售房地	\$ 837,051	444,597	776,681
營建用地	1,614,768	1,614,768	2,202,900
在建房地	2,552,736	2,787,201	1,800,362
預付土地款	448,984	448,984	431,414
	<u>\$ 5,453,539</u>	<u>5,295,550</u>	<u>5,211,357</u>
預期超過十二個月以後回收	<u>\$ 4,616,488</u>	<u>4,850,953</u>	<u>4,434,676</u>

民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)短期借款及應付短期票券

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
擔保銀行借款	\$ 1,138,428	1,041,633	1,052,260
應付短期票券	-	50,000	60,000
合計	<u>\$ 1,138,428</u>	<u>1,091,633</u>	<u>1,112,260</u>
尚未使用額度	<u>\$ 514,560</u>	<u>563,024</u>	<u>595,928</u>
利率區間	<u>2.19%~2.40%</u>	<u>2.19%~3.15%</u>	<u>2.33%~3.08%</u>

1.本公司短期借款於民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日新增金額分別為98,464千元及120,340千元，償還金額分別為1,669千元及121,970千元，利息費用請詳附註六(十一)，其他相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註六(五)。

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。

(四)應付公司債

1.本公司應付公司債明細如下：

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
無擔保轉換公司債	\$ -	764	372,782
有擔保普通公司債	684,326	683,493	-
減：列為一年內到期部份	-	(764)	(372,782)
	<u>\$ 684,326</u>	<u>683,493</u>	<u>-</u>

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

2.本公司發行無擔保轉換公司債明細如下：

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
發行轉換公司債總金額	\$ 400,000	400,000	400,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(36)	(27,218)
累積已贖回金額	(400,000)	(399,200)	-
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	-	(764)	(372,782)
期末應付公司債餘額	\$ -	-	-
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權			
(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動)	\$ -	-	8,680
權益組成部分-轉換權(列報於資本公積-認股權)	\$ -	85	42,440

	106年1月至3月	105年1月至3月
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權按公允價值再衡量之利益		
(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債利益(損失))	\$ -	8,160
利息費用	\$ 36	3,488

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

4.本公司除上述外均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註六(七)。

(五)員工福利

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，故本公司採用民國一〇五年及一〇四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。

1.確定福利計畫

本公司確定福利計畫列報為費用之明細如下：

	106年1月至3月	105年1月至3月
管理費用	\$ 16	16

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：

	106年1月至3月	105年1月至3月
管理費用	\$ 240	234

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

(六)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>106年1月至3月</u>	<u>105年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ -	14,707
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>14,707</u>

2.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

3.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>106.3.31</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.3.31</u>
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	<u>\$ 597,745</u>	<u>615,223</u>	<u>1,013,964</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 918</u>	<u>918</u>	<u>2,076</u>

	<u>105年度(預計)</u>	<u>104年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>3.02 %</u>	<u>0.36 %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(七)資本及其他權益

1.本公司於民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註六(十一)。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>106.3.31</u>	<u>105.12.31</u>	<u>105.3.31</u>
發行股票溢價	\$ 508,311	508,311	508,311
認股權	-	85	42,440
失效認股權	50,896	50,811	8,456
受領贈與之所得	930	930	930
其他	<u>4,595</u>	<u>4,595</u>	<u>4,595</u>
	<u>\$ 564,732</u>	<u>564,732</u>	<u>564,732</u>

3.保留盈餘

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

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

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

本公司分別於民國一〇六年五月三日經董事會擬議民國一〇五年度盈餘分配案及民國一〇五年六月十三日經股東常會決議民國一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
分派予普通股業主之股利		
現金	\$ 115,599	214,073
股票	<u>115,599</u>	<u>214,073</u>
	<u>\$ 231,198</u>	<u>428,146</u>

(八) 每股盈餘

本公司基本每股(虧損)盈餘及稀釋每股(虧損)盈餘之計算如下：

	<u>106年1月至3月</u>	<u>105年1月至3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利	\$ <u>(17,478)</u>	<u>263,688</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>288,998</u>	<u>288,998</u>
	<u>\$ (0.06)</u>	<u>0.91</u>
稀釋每股盈餘：		
歸屬於本公司之本期淨利		\$ 263,688
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債之利息費用及其他收益或費損之稅後影響數		<u>(3,781)</u>
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>259,907</u>
普通股加權平均流通在外股數		288,998
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響		33,003
員工股票酬勞之影響		<u>1,373</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>323,374</u>
		<u>\$ 0.80</u>

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

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

(九)收入

本公司收入明細如下：

	106年1月至3月	105年1月至3月
商品銷售收入(銷售房地)	\$ -	804,827
其他	208	133
	<u>\$ 208</u>	<u>804,960</u>

(十)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。

本公司民國一〇六年及一〇五年及一月一日至三月三十一日員工酬勞提列金額分別為零元及4,053千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為零元及2,432千元。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監酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞提列金額分別為6,376千元及10,238千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為3,610千元及6,040千元，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十一)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	106年1月至3月	105年1月至3月
利息收入	<u>\$ 215</u>	<u>33</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	106年1月至3月	105年1月至3月
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨利益	\$ 157	8,595
其他收入	40	3,210
	<u>\$ 197</u>	<u>11,805</u>

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	106年1月至3月	105年1月至3月
利息費用		
銀行借款	\$ 7,133	6,892
財務相關手續費	2,752	156
小計	9,885	7,048
公司債	1,874	3,488
減：利息資本化	(11,759)	(7,964)
	\$ -	2,572
資本化利率	2.34%~2.45%	2.44%~2.57%

(十二)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及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇五年財務報告附註六(十六)。

1.金融工具之種類

金融資產

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
放款及應收款：			
現金及約當現金	\$ 455,572	566,790	757,403
應收票據、應收帳款及其他應收款	1,851	63	2,195
其他金融資產(含流動及非流動)	410,128	415,042	67,058
存出保證金(含流動及非流動)	67,173	68,171	19,708
合 計	\$ 934,724	1,050,066	846,364

金融負債

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
短期借款	\$ 1,138,428	1,041,633	1,052,260
應付短期票券	-	50,000	60,000
透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動	-	-	8,680
應付票據、應付帳款及其他應付款	269,476	279,663	245,270
應付公司債(含一年內到期部份)	684,326	684,257	372,782
長期借款	150,000	150,000	-
合 計	\$ 2,242,230	2,205,553	1,738,992

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

2.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
106年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 1,288,428	1,331,331	18,063	770,417	311,743	231,108	-
固定利率工具	684,326	736,750	3,150	4,200	7,350	722,050	-
無附息負債	269,476	269,476	215,882	-	16,124	37,470	-
	<u>\$ 2,242,230</u>	<u>2,337,557</u>	<u>237,095</u>	<u>774,617</u>	<u>335,217</u>	<u>990,628</u>	<u>-</u>
105年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 1,191,633	1,241,194	17,755	676,508	73,458	473,473	-
固定利率工具	734,257	787,695	54,095	4,200	7,350	722,050	-
無附息負債	279,663	279,663	234,845	-	15,941	28,877	-
	<u>\$ 2,205,553</u>	<u>2,308,552</u>	<u>306,695</u>	<u>680,708</u>	<u>96,749</u>	<u>1,224,400</u>	<u>-</u>
105年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 1,052,260	1,089,624	16,616	635,075	138,512	299,421	-
固定利率工具	432,782	472,712	60,592	412,120	-	-	-
無附息負債	245,270	245,270	218,021	-	10,899	16,350	-
	<u>\$ 1,730,312</u>	<u>1,807,606</u>	<u>295,229</u>	<u>1,047,195</u>	<u>149,411</u>	<u>315,771</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。

3.匯率風險：無。

4.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		
	106.3.31	105.12.31	105.3.31
固定利率工具：			
金融資產	\$ 25,588	145,578	-
金融負債	684,326	734,257	432,782
	<u>\$ (658,738)</u>	<u>(588,679)</u>	<u>(432,782)</u>
變動利率工具：			
金融資產	\$ 823,789	820,465	802,110
金融負債	1,288,428	1,191,633	1,052,260
	<u>\$ (464,639)</u>	<u>(371,168)</u>	<u>(250,150)</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。

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

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，本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日之稅後淨(損)利將減少或增加482千元及260千元，主係因本公司之變動利率之借款。

5.公允價值資訊

(1)非按公允價值衡量金融工具

除下表所列外，本公司非以公允價值衡量之金融工具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。

	106.3.31		105.12.31		105.3.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債：						
應付公司債(含一年內到期)	\$ 684,326	699,782	684,257	700,847	372,782	380,120

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。應付轉換公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係採用二元樹評價模型計算公允價值。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。

(2)按公允價值衡量之金融工具

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

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

本公司按公允價值衡量之衍生性金融工具之帳面金額及公允價值列示如下：

	105.3.31				
	帳面金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動					
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權	\$ 8,680	-	8,680	-	8,680

民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日並無任何公允價值衡量間移轉之情形。

係以第二等級輸入值衡量採用二元樹評價模型計算公允價值，按公允價值衡量金融工具之評價技術。

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

(十三)財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇五年度財務報告附註六(十七)所揭露者無重大變動。

(十四)資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇五年度財務報告所揭露者一致，相關資訊請參閱民國一〇五年度財務報告附註六(十八)。另作為資本管理之項目之彙總量化資料如下：

	106.3.31	105.12.31	105.3.31
負債總額	\$ 2,403,521	2,338,387	2,056,561
減：現金及約當現金	(455,572)	(566,790)	(757,403)
淨負債	1,947,949	1,771,597	1,299,158
權益總額	4,186,558	4,204,036	4,321,398
調整後資本	\$ 6,134,507	5,975,633	5,620,556
負債資本比率	31.75 %	29.65 %	23.11 %

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
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
連玫娟	本公司總經理之配偶

(二)其他關係人交易

1.銷貨交易

	銷	貨	應收關係人款項		
	106年1月至3月	105年1月至3月	106.3.31	105.12.31	105.3.31
其他關係人 \$	-	-	-	-	314

銷售予關係人之銷貨條件與一般銷售價格無顯著不同。

	標的物	合約總價(未稅)	已收取金額
105.3.31			
其他關係人	青埔案	\$ 43,448	43,134

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

2.進貨交易

	交易金額		應付票據/應付關係人款項		
	106年1月至3月	105年1月至3月	106.3.31	105.12.31	105.3.31
其他關係人-管理服務	\$ 700	700	-	-	-

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

3.租賃

本公司向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂兩年期租賃合約，每年合約總價值均為36千元(含稅)。民國一〇六年及一〇五年一月一日至三月三十一日按月支付之租金支出均為9千元。

(三)主要管理人員交易

1.主要管理人員報酬

主要管理人員報酬包括：

	106年1月至3月	105年1月至3月
短期員工福利	\$ 2,781	5,173

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	106.3.31	105.12.31	105.3.31
存貨	銀行借款及應付短期票券	\$ 2,786,485	2,674,704	2,195,262
其他金融資產-流動	信託專戶及綠建築擔保	146,216	151,130	67,058
其他金融資產-非流動	普通公司債擔保及長期借款	263,912	263,912	-
投資性不動產	短期借款	-	-	13,460
		\$ 3,196,613	3,089,746	2,275,780

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司於民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日，因銷售房地、發包工程及合作興建所收取之存入保證票據分別為192,087千元、192,110千元及160,138千元。
- (二)於民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日，本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款分別為1,127,055千元、825,429千元及732,032千元(未稅)，依約已收取金額分別為129,854千元、99,493千元及285,096千元(未稅)。
- (三)本公司於民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為1,125,714千元、1,474,933千元及785,410千元(未稅)，尚未計價金額分別為768,851千元、896,285千元及422,095千元(未稅)。

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

(四)於民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日，本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價分別為1,600,873千元、1,600,873千元及1,580,103千元，尚未支付金額分別為1,151,889千元、1,151,889千元及1,148,689千元。

(五)於民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日，本公司因購置營建用地及合建案等而開立之存出保證票據分別為192,570千元、192,570千元及56,021千元。

(六)於民國一〇六年三月三十一日，本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而辦理信託登記之個案如下：

項目	受託人	契約起迄日期	信託範圍
北投桃源案	土地銀行	101.04.26~信託目的完成之日止	產權信託
新莊副都心案	永豐銀行	102.03.20~信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
青平案	全國農業金庫	103.09.24~信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
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	"

(七)本公司於民國一〇六年三月三十一日、一〇五年十二月三十一日及三月三十一日與地主簽訂之合建契約書明細如下：

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

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
105.12.31				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	110年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十三人	桃園縣中壢市青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園縣中壢市青昇段	"	"
青平案	黃君等四人	桃園縣中壢市青平段	"	106年
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	未定
江翠案172、173	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	"
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	109年
工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
105.3.31				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	未定
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十三人	桃園縣中壢市青溪段	合建分屋	"
青溪案#2	李君等五人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園縣中壢市青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園縣中壢市青昇段	"	"
青平案	黃君等四人	桃園縣中壢市青平段	"	"
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
江翠案	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	"

(八)於民國一〇六年三月三十一日，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.新莊副都心案

- (1)應交付信託之預收金額：24,717千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：24,717千元。

2.青平案

- (1)應交付信託之預收金額：10,458千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：10,358千元。
- (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至本公司其他帳戶，業已於民國一〇六年四月二十五日轉入信託帳戶。

3.江翠案

- (1)應交付信託之預收金額：80,030千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：74,360千元。

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

(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，係因公司尚在進行內部審核流程，業已於民國一〇六年四月十二日轉入信託帳戶。

(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。惟未來訴訟勝負尚難預料，目前桃園地院進行審理中。

(十)○○不動產有限公司(簡稱原告)於民國一〇五年九月十二日經桃園地院向本公司求償1.06億餘元及自民國一〇五年八月十五日翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。緣因本公司擬於坐落桃園市大園區五塊厝段下埔小段等11筆土地上興建房屋預售，原告主動提出包銷計畫，興建接待中心並提出銷售企劃建議等，期間所支付之所有費用計1.06億餘元。本公司於民國一〇五年十月十一日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，依律師表示意見，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，但坦承沒有契約，本公司評估尚無足以重大影響財務之情事，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	106年1月至3月			105年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	9,838	9,838	-	16,000	16,000
勞健保費用	-	595	595	-	583	583
退休金費用	-	256	256	-	250	250
其他員工福利費用	-	212	212	-	566	566
折舊費用	-	92	92	-	90	90
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	22	22	-	22	22

聯上開發股份有限公司財務季報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：無。

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：無。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

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