

股票代碼 4113



聯上實業股份有限公司

民國一一二年度

年 報



年報查詢網址：<http://newmops.twse.com.tw>

<http://kh.vvvvv.com.tw>

中 華 民 國 113 年 5 月 6 日 刊印

一、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：呂信杰

職稱：開發部副總經理

電話：(07) 557-5242#302

電子郵件信箱：hsinchieh@vvvvv.com.tw

代理發言人姓名：陳羿均

職稱：開發部副理

電話：(07) 557-5242#304

電子郵件信箱：amy18@vvvvv.com.tw

二、總公司及台南辦事處之地址及電話：

總公司地址：高雄市左營區富國路 185 號 17 樓之 2

電話：(07) 557-5242

傳真：(07) 557-5133

台南辦事處地址：台南市中西區永福路一段 189 號 9F-A2

電話：(06) 213-0559

傳真：(06) 213-0628

三、辦理股票過戶機構：

名稱：元大證券股份有限公司

地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1

電話：(02) 2586-5859

網址：<http://www.yuanta.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：萬益東會計師、梁宏瑋會計師

事務所名稱：廣信益群聯合會計師事務所

地址：高雄市三民區鼎祥街 63 號

電話：(07) 359-0669

網址：<http://www.rsm.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無此情事。

六、公司網址：<http://kh.vvvvv.com.tw>

聯上實業股份有限公司

年 報

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	7
一、設立日期	7
二、公司沿革	7
參、公司治理報告	9
一、組織系統	9
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	11
三、公司治理運作情形	21
四、會計師公費資訊	49
五、更換會計師資訊	49
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於 簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會 計師所屬事務所或其關係企業之資訊	49
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之 十之股東股權移轉及股權質押變動情形	50
八、持股比例占前十名之股東其相互間之關係資料	51
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投 資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	52
肆、募資情形	53
一、股本來源	53
二、總括申報制度相關資訊	54
三、股東結構	54
四、股權分散情形	55
五、主要股東名單	55
六、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利及相關資料	56
七、公司股利政策及執行狀況	56
八、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	57
九、員工酬勞及董事酬勞	58
十、公司買回本公司股份情形	58
十一、公司債辦理情形	59
十二、特別股辦理情形	62
十三、海外存託憑證辦理情形	62
十四、員工認股權憑證辦理情形	62
十五、限制員工權利新股辦理情形	62
十六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	62
十七、資金運用計劃執行情形	62
伍、營運概況	63
一、業務內容	63
二、市場及產銷概況	68

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均 年齡及學歷分布比率.....	72
四、環保支出資訊.....	73
五、勞資關係.....	73
六、資通安全管理.....	76
七、重要契約.....	77
陸、財務概況.....	79
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	79
二、最近五年度財務分析.....	81
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告書.....	83
四、最近年度財務報告.....	84
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	116
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事， 應列明其對公司財務狀況之影響.....	116
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	117
一、財務狀況.....	117
二、財務績效.....	118
三、現金流量之檢討與分析.....	119
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	119
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計 畫.....	119
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估.....	120
七、其他重要事項.....	121
捌、特別記載事項.....	122
一、關係企業相關資料.....	122
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	122
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	122
四、其他必要補充說明事項.....	122
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第三項第二款所定對股 東權益或證券價格有重大影響之事項.....	122

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

歡迎各位蒞臨指導本次股東會，本公司 112 年度主係認列聯上鉑麗、台南聯上 W1、聯上海棠及租賃收入等，其營業收入 518,059 仟元，較 111 年度營業收入 86,534 仟元增加 498.68%；係因本公司預售案之聯上鉑麗和聯上海棠於第四季始開始交屋認列收入。

以下就本公司一一二年度營業報告及營業計劃等分項說明：

一、實施概況及實施成果

本公司 112 年度營收淨額為新臺幣 518,059 仟元，其中出售房地收入為新臺幣 517,325 仟元，租賃收入為新臺幣 734 仟元，較 111 年營收淨額新臺幣 86,534 仟元，增加新臺幣 431,525 仟元；另，稅前淨損新臺幣 139,488 仟元，較 111 年稅前淨損新臺幣 144,178 仟元，減少新臺幣 4,690 仟元。故 112 年度營業收入及本期淨利均較 111 年度成長，每股虧損 0.69 元。

單位：新臺幣仟元，%

項目/年度	112年度	111年度	增(減)情形，%	
	金額	金額	金額	%
營業收入淨額	518,059	86,534	431,525	498.68
營業成本	(408,832)	(59,130)	349,702	591.41
營業毛利	109,227	27,404	81,823	298.58
營業費用	(116,044)	(93,732)	22,312	23.80
營業淨利	(6,817)	(66,328)	(59,511)	-89.72
營業外收入(支出)	(132,671)	(77,850)	54,821	70.42
稅前淨(損)	(139,488)	(144,178)	(4,690)	-3.25
稅後淨(損)	(145,730)	(144,205)	1,525	1.06

二、營業財務收支及獲利能力分析

單位：新臺幣仟元，%

項目/年度			112年度	111年度
財務 收支	營業收入		\$ 518,059	\$ 86,534
	營業毛利		109,227	27,404
	稅前淨(損)		(139,488)	(144,178)
獲 利 能 力	資產報酬率(%)		(0.49)	(0.64)
	股東權益報酬率(%)		(4.58)	(4.28)
	佔實收資本比 率(%)	營業利益	(0.32)	(3.14)
		稅前純益	(6.61)	(6.83)
	純益率(%)		(28.13)	(166.65)
	每股虧損(元)		(0.69)	(0.68)

三、預算執行情形

本公司並未對外公開財務預測，故不適用。

四、研究發展狀況

1. 業務開發及銷售方面：本公司持續開發南台灣各地土地，一一二年度持續銷售『聯上 V1』、『聯上 W1』、『聯上海棠』、『聯上鉑麗』、『聯上 WE』及『聯上康橋』。本公司持續興建好地段、好美學、好收藏、好實用及好安心等五好價值(5V)之建築物，以建立公司品牌，提高公司能見度。
2. 規劃設計方面：禮聘國內知名建築師及設計師規劃，配合推案地區周邊環境特色及市場需求，規劃最適切之產品，創造附加價值，以滿足消費者之需求。
3. 營建管理方面：對型態不同的工地，研擬最適宜的工法及工程管理機制，嚴控工程施工品質，確保工地施工安全，並確實控制成本及控管工期目標。

五、本年度營運概要

112 年初，美國 4 家中小型銀行接連倒閉或清算，緊接著瑞士信貸亦爆發財務危機後由政府斡旋瑞銀收購，該等國家政府積極採取因應措施及銀行同業協力支援，避免危機蔓延全球，但仍造成美歐主要大型銀行市場信心不足，金融市場震盪，此外，核心通膨壓力持續存在，緊縮的貨幣政策、升息、地緣政治帶來的供應鏈及原料市場的變化及中國後疫情時代的消費動能明顯不如預期，種種因素致全球經濟景氣依然相對低迷。反觀國內經濟 112 年下半年，股市表現亮眼，帶動國內服務業、零售及觀光產業消費力提升，國內消費市場動能表現穩健，但受全球終端需求市場疲弱的影響，整體經濟成長仍不如預期。112 年第四季開始，高通膨雖漸趨放緩，升息政策亦暫時進入尾聲，惟中美兩國的經濟成長仍顯疲弱，俄烏戰爭造成貿易、能源及原物料的影響拖累了美國的經濟前景；恒大造成的房市危機，中國房地產市場低迷對供應商及債權人帶來巨大的壓力，中美兩國經濟體系的不穩定，造成消費及投資信心皆不足，全球經濟恐難以有大幅度的復甦，再者，113 年是全球大選年，除台灣新任總統即將上任外，烏克蘭、印度、俄羅斯及美國都將陸續舉行總統大選，國際政治充滿眾多的變數，地緣政治如再度走趨緊張通膨是否因而捲土重來、保護主義下影響全球貿易走向及極端氣候帶來的問題等，113 年全球經濟發展仍面臨諸多挑戰。

國內不動產市場，於疫情期間受惠台商回流熱錢挹注，市場資金豐沛，房市熱絡房價水漲船高，惟自平均地權條例 111 年第二季拍板定案消息釋出，加上美國聯準會的不斷升息，投資客近乎退場，自住客轉向觀望態度，打房政策奏效，房市漸趨冷卻，而土地市場部分，受國際政經局勢時序動盪、原物料及工資雙漲等影響，不動產交易量在 112 年初來到新低點。然下半年度開始，土地市場受營建工程物價漲幅趨緩及政府開放營建外籍移工以解決營建業長期面臨的缺工問題，土地投資信心回穩，交易量逐漸回升；房屋市場部分，受打房政策影響，投資客主要仍持觀望態度，惟因產業進駐消息不斷釋出，剛性需求略顯提升，房市交易逐漸回溫，尤其高雄地區有鑒於高雄市政府招商有成，112 年 4 月鴻海宣布進駐設立南區總部及國際研訓中心，預計 3 年內將在高雄投資 250 億元、估計創造近 2,000 個就業機會，此外，高市府主要的核心建設-半導體 S 廊帶亦積極發展中，橋科數位創新複合樓群工程已於 112 年 11 月開始動土、台積電除 2 奈米製

程確定落腳高雄外更在 113 年 1 月份的法說會宣布加碼投資不排除規劃第三座廠房，高雄房市因而再掀一波高潮，此外，教育建設方面，陽明交大及清大都將於高雄設立分部，擬就近培養半導體及 AI 人才，共同見證南部半導體產業的發展，另因應半導體的預期需求，高市府於年底將在岡山及橋頭交界處設立白埔產業園區，引進半導體產業，預估未來可提供 4,000 個就業機會及帶來 3,000 億的產值，種種利多消息，高雄房市未來可望朝正向且穩定方向前進；台南地區，擁有發展漸趨成熟的南科，科技議題持續發酵，台積電先進製程落腳台南，帶來的周邊效應不可限量，相關產業如聯發科、ASML 皆在台南設立辦公室及人才培育的據點，半導體上下游產業鏈匯聚在此，加速南科發展進而帶動台南產業升級及增加就業機會，進而提升對房市的需求。

本公司幸在台南、高雄兩地庫存萬坪以上土地原料，並擁有良好且穩健的資金及財務規劃，未來將持續於高雄三民區、左營區、楠梓區、前金區、苓雅區、鳳山區及大台南地區等地推出超優質建案，並以更多元的方式取得土地原料，持續深耕南台灣，一同見證南台灣的發展。

六、預期銷售數量及其依據

1. 預計本年度完工之個案(共 1 案)：聯上 WE
2. 以前年度推出，本年度持續興建之預售個案(共 1 案)：聯上康橋
3. 持續銷售之個案(共 4 案)：
 - (1) 聯上 V1
 - (2) 聯上 W1
 - (3) 聯上海棠
 - (4) 聯上鉑麗

七、公司重要產銷政策與發展策略

1. 推案模式：依據經濟景氣現況、城市發展趨勢、市場供需及土地區位特性，調整推案模式，進行產品定位，細心著墨的建築平面與設計，提供店鋪、首購、首換、換屋、輕豪宅、豪宅或樂齡宅等產品予不同需求之消費者，發揮每宗土地最大價值且符合市場所需。開發區域將持續耕耘南部，深耕高雄及大台南地區，以提供不同區域之消費者多元且優質之購屋選擇。
2. 品牌形象：「聯上建築」全國性品牌實力在市場上多年來已獲得海內外多方之肯定，除了獲獎無數外，來自消費者良好口碑，對我們而言亦是重要的肯定與鼓勵。公司將持續用心規劃與設計，聯上建築的每一項作品，除建築結構安全是基本的要求外，施工品質、建材品質及美學設計亦都精益求精，配合基地座落地段整體設計，繼續推動具聯上建築風格的高品質建築。
3. 經營團隊：公司各部門就其專業領域各司其職，加強員工在職訓練並提供教育講習，即時更新國家政策方針與法規修正訊息，掌握產業脈動及市場動態，透過各部門及不同部門整合作業程序 SOP 的建立，構建嚴謹的作業程序，有效提高工作效率，發揮公司團隊最大的能量。

4. 原料取得：土地乃建設公司不可或缺的原料，市場交易訊息的掌握及政府機關的土地標售公告或多元的合作開發案皆是取得土地原料的良好管道，並藉由公司嚴謹的土地評估流程購入具發展潛力且價格適宜的土地原料，為未來產品開發競爭力奠定良好的基礎。
5. 施工品質：嚴格控管工地安全與工程施工品質，嚴選承攬包商，以結構安全為首要考量，各工項銜接嚴加管理界面協調與時程之安排，以利有效掌握工程進度與工程細節之品質管理，確保工程如期如質，降低後續維修需求之機率。
6. 銷售策略：產品銷售與專業之代銷公司合作，依各案產品類型定位銷售客群擬定銷售計劃，且加強現場銷售人員之專業能力，提供客戶清楚正確的資訊與程序說明，以及完善的售後服務，建立消費者與公司之間的良性互動與信任感，奠定口碑加速產品銷售之速度，並期達到「零餘屋」之銷售目標。
7. 客戶服務：提供客戶多元管道，及時承接客戶需求，建立良好、順暢之溝通，設有客戶售後服務維修部門，於合理範圍內提供客戶維修方案，以期提高售後服務效率並減少消費糾紛。

八、競爭環境、法規環境、總體經營環境影響

（一）外部競爭環境與總體經營環境

112 年歐美中小型銀行接續破產倒閉，令金融市場極為震盪，加上通膨壓力、升息、地緣政治影響供應鏈的變動以及原後勢看好的中國後疫情時代，消費動能明顯不如預期，種種因素致全球經濟復甦的動能仍有待加強，此外，113 年又逢全球選舉年，除台灣新任總統即將上任外，烏克蘭、印度、俄羅斯及美國都將陸續舉行總統大選，政治帶來的不確定因素影響著全球貿易的走向，同時，2050 淨零排放的目標，各國仍需投入相當成本轉型與改變，轉變的過渡期勢必造成經濟上的不穩定，113 年全球經濟發展可謂仍然面臨諸多挑戰，發展走向仍待觀望。

根據美國商務部公告數據，美國 112 年度經濟成長率為 2.5%，相較 111 年度的 1.9% 有明顯回升，顯示整體經濟仍較疫情時代有明顯回升，雖然年初銀行倒閉風暴影響金融體系的震盪，惟第三季開始 GDP 成長率來到 4.9%，乃 111 年以來的新高，主要係受惠消費者支出成長達 2.8%，可見走過金融風暴與高通膨的陰霾，民眾消費信心提升，雖然第四季 GDP 成長率 3.2% 低於第三季的表現，但整體仍然超出預期。然 113 年 2 月消費者信心指數下降，民眾的消費開始放緩，零售市場、耐久財及工業生產等皆全面下滑，縱失業率仍維持 3.7% 屬於略為穩定的狀態，但受政治因素影響及通貨膨脹，眾多的不確定因素使民眾對於經濟景氣轉趨觀望態度。歐元區 112 年第四季的 GDP 年增率與三季持平為 0.1%，整體經濟表現遠低於美國，主要係歐元區最大的經濟體德國，德國聯邦統計局之數據顯示，受建築、機械、設備投資減少的影響，第三季經濟萎縮 0.3%，而戰爭帶來的能源短缺及物料上漲、通貨膨脹等，讓德國對於今(113)年的經濟成長預測已不斷下修為 0.3%，勞動力短缺也繼續構成經濟活動瓶頸，致歐元區未來整體經濟成長仍偏悲觀。亞

洲地區而言，日本因寬鬆的貨幣政策，日圓持續貶值，帶動了出口及製造業的復甦，同時疫後旅遊潮也為日本帶來大批的國際觀光客回流，此外，這幾年美中貿易戰，重塑了國際供應鏈，台積電、美光、三星齊聚日本，表態將擴大對日投資，而日本奠基於既有的半導體材料與設備實力，結合擅長的汽車、機器人終端應用，相關政策的支持下，頗有重振過去半導體榮光態勢，未來有望創造一波經濟榮景。中國地區，112 年 GDP 成長率 5.2%，排除疫情時期，創 1990 年來最緩慢的成長，主要係恆大事件後房地產市場低迷，中國可謂正處於歷史上最嚴重的房地產衰退期，房屋銷售量至少下降 40% 以上，房屋開工率僅為 2020 年的 35%，顯示建商信心嚴重不足，此外，房市的低迷亦影響政府的相關財政及家庭消費信心，中國政府是否會有近一步的政策措施放緩房價持續下跌的困境仍待觀望，然出口需求疲弱以及中美緊張的關係致外部政治環境惡化等種種因素亦會應響中國的經濟發展走向，如何消弭消費者、企業及外資投資者對中國經濟發展的信心赤字，將是中國政府 113 年最主要的課題，否則成長動能相當疲軟的現況將使經濟成長持續走低。

國內經濟體系，根據台灣經濟研究院統計，112 年經濟成長率僅為 1.4%，在貿易部分，112 年以來受到全球終端需求疲弱、中國疫後復甦表現不如預期，加上地緣政治干擾持續、上半年全球通膨壓力仍大等因素影響，令 112 年前三季台灣進出口與外銷訂單均呈現雙位數衰退態勢，然受惠於人工智慧等新興應用需求強勁，積體電路及傳產貨類外銷漸有改善，9 月開始出口成長轉正，至 12 月出口成長率擴增至 11.7%；內需方面，疫情後零售業、服務業，觀光業及餐飲業表現佳，尤其下半年度，雖臨總統大選將至，惟股市表現暢旺，民生消費信心充足，且勞動市場而言，軍公教薪資及最低工資兩者雙漲，對於民生內需，預期可持續朝正成長發展，整體而言，第四季開始，台灣景氣燈號由藍燈逐漸轉為穩定的綠燈，此外，受平均地權條例打房政策重擊的房市，也在下半年度逐漸回溫，主要係剛性需求結束上半年度觀望態度，下半年度在科技產業佈局的地域上重新浮現，112 年 12 月六都買賣移轉棟數月增 1.4%，113 年隨著產業政策及交通建設兩者的推進，對房市剛性需求面應能有穩定的表現。

（二）法規環境

■ 不動產法規面：

112 年初平均地權條例修法三讀通過，同年 7 月 1 日正式實施，其中三大主軸顯見政府欲抑制炒作穩定房市的旨意，其一，自 7/1 以後交易之預售屋買賣，契約移轉受限制，除配偶、直系或二親等內旁系血親外，不得轉售第三人，此外，預售屋如解約需於 30 日內申報登錄；其二，私法人購置住宅採許可制，並限制取得後五年內不得移轉讓與或預告登記；其三，高額罰款重罰炒作行為等，本次修法針對投資炒作祭出嚴格的管制措施，消弭了炒作空間，投資客紛紛收手，而自住客轉趨觀望態度，此外，新制房屋稅-囤房稅在 113 年 7 月實施 114 年正式開徵，加上先前的升息政策、房地合一 2.0 等相關的法令規定的延續效應，都將持續影響消費者的態度進而影響不動產市場交易熱度。

■ 碳稅碳費等 2050 淨零排放相關法令政策：

2050 淨零排放是國家重要的政策，亦是全球共同的目標。淨零轉型已不再是環保的課題，更攸關國際競爭力的經濟課題，對於營建相關產業而言，選擇符合 ESG 淨零碳排的再生建材、綠建材等與節能的設備已是主要的趨勢，此外，擬訂中的碳稅及碳費等相關徵收制度，這些都將大幅提升營建成本，而對於新建材及新工法的新挑戰與改變，將會是營建業需要面對的重要課題。

本公司深根南台灣，於台南國平重劃區的「聯上海棠」已於 112 年度完工交屋；大橋重劃區的住宅大樓案「聯上康橋」近 550 戶，16 個月完銷，目前工程興建中；台南市永康區精忠二村眷改土地案，以都市更新的方式開發，各基地皆已取得建照，陸續動工興建，未來預計將可供給近千戶住宅，總銷金額預計可望達百億餘元；高雄地區座落亞灣區靠近漢神商圈的「聯上鉅麗」已於 112 年度完工交屋；文山特區建案「聯上 WE」亦於預售時期近完銷，目前興建中。對於台南高雄兩地的產業發展，有鑒於高雄市政府近幾年招商有成，半導體 S 廊帶逐見雛形、鳳山衛武營的三井 outlet 購物中心進駐、亞洲新灣區的 5G AIoT 創新園區及港埠旅運中心的啟用，再者陽明交大及清大都將於高雄設立分部，就近培養半導體及 AI 人才，諸多利多發展，都將增添不動產活絡動能；台南地區台積電先進製程落腳台南，鞏固了南科產業的發展，此外，南市府近日宣布第一條捷運將於 115 年動工興建，此兩座城市的發展指日可待，未來本公司將在台南的精忠二村、高雄的左營大路、楠梓加昌及三民區陸續開發優質住宅，共同見證城市的蛻變。

土地原料部份，本公司將以更多元的管道取得土地原料，目前於高雄及台南兩地區有約 1 萬坪的土地庫存，區位、取得成本、稅制成本及產品規劃上皆具相當的競爭力，聯上實業團隊秉持著專業及積極的態度，穩扎穩打，未來必駿業日新一舉千里，持續深耕南台灣，永續經營為各位股東再創佳績！

最後，本人在此謹代表本公司，感謝各位董事、各位股東與全體同仁對本公司的支持與力挺，並敬祝各位身體健康、萬事如意。

聯上實業股份有限公司



董事長：蘇永義



經理人：蘇永義



會計主管：林美麗



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 87 年 2 月 11 日

二、公司沿革：

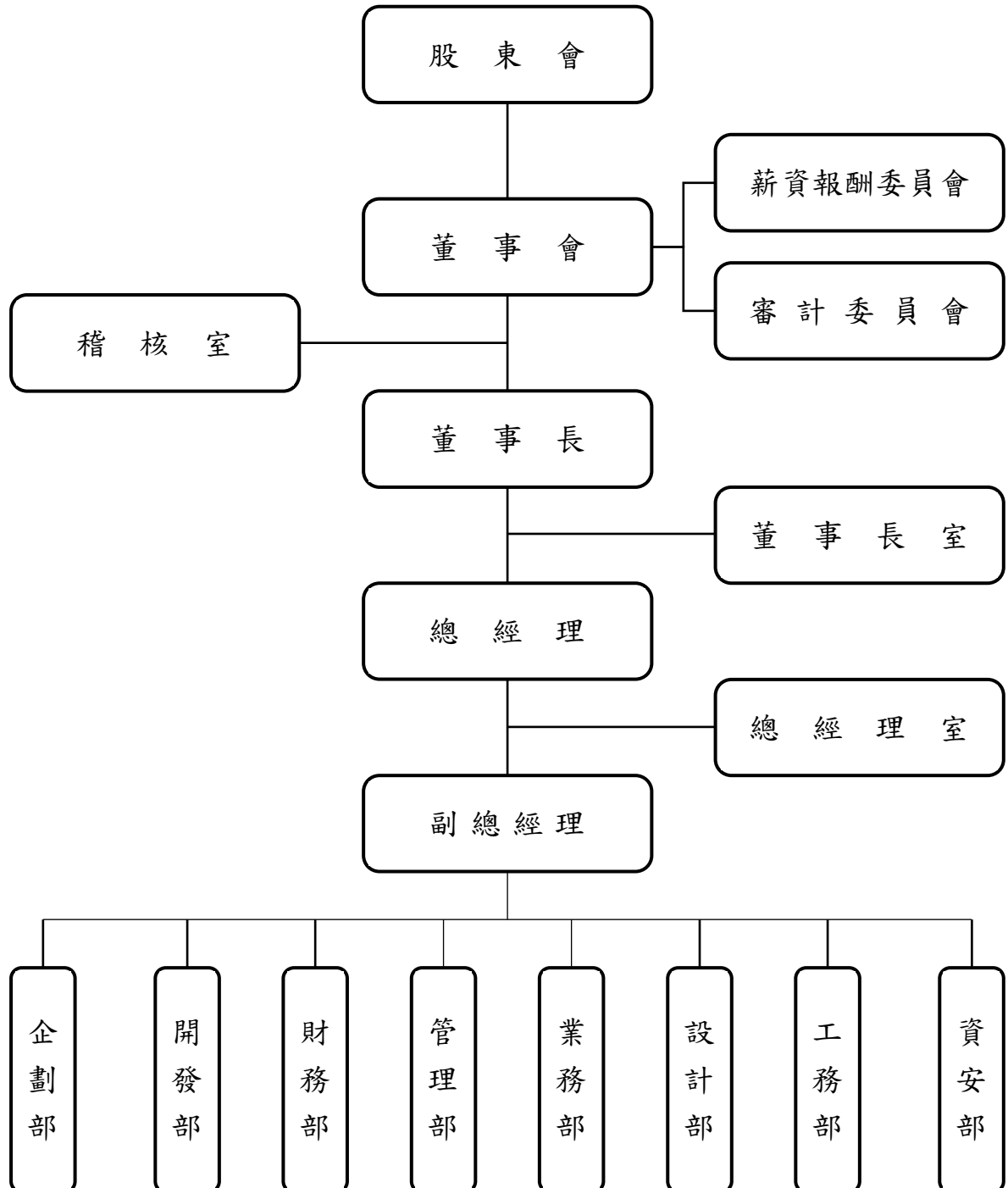
民國 87 年 2 月	成立榮睿生物科技股份有限公司，實收資本額新台幣參佰萬元。
民國 88 年 3 月	現金增資新台幣柒佰萬元，實收資本額增為新台幣壹仟萬元。
民國 89 年 3 月	現金增資新台幣壹仟萬元，實收資本額增為新台幣貳仟萬元。
民國 89 年 7 月	現金增資新台幣參仟萬元，實收資本額增為新台幣伍仟萬元。
民國 90 年 6 月	現金增資新台幣壹億參仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。
民國 90 年 7 月	補辦公開發行。
民國 91 年 12 月	現金增資新台幣壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
民國 92 年 7 月	公司股票正式於證券櫃檯買賣中心掛牌。
民國 94 年 4 月	私募增資玖佰萬股，實收資本額增為新台幣肆億伍仟萬元。
民國 94 年 7 月	公司更名為「聯上生物科技股份有限公司」。
民國 94 年 11 月	減資貳億柒仟萬元彌補虧損，實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
民國 94 年 12 月	私募增資壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
民國 95 年 11 月	減資壹億捌仟萬元彌補虧損，實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
民國 96 年 6 月	私募增資柒佰萬股，實收資本額增為新台幣貳億伍仟萬元。
民國 97 年 1 月	私募增資伍佰萬股及員工認股增資貳拾壹萬股，實收資本額增為新台幣參億貳佰壹拾萬元。
民國 97 年 6 月	私募增資壹仟伍佰萬股，實收資本額增為新台幣肆億伍仟貳佰壹拾萬元。
民國 97 年 7 月	94 年度第一次私募案，於 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970201163 號函核可，自 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。
民國 98 年 7 月	公司更名為「聯上實業股份有限公司」。
民國 99 年 5 月	94 年度第二次私募案，於 99 年 4 月 27 日金管證發字第 0990018289 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990200542 號函核可，自 99 年 5 月 5 日開始上櫃買賣。
	經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃交字第 0990302153 號函核可，99 年 5 月 6 日起得為融資融券交易。
	經行政院金融監督管理委員會金管證發字第 0990026554 號函，及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990012736 號函核准，上櫃股票類別調整為營建類股。
民國 99 年 8 月	私募增資壹仟萬股，實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰壹拾萬元。

民國 99 年 10 月	96 年度第一次私募案，於 99 年 9 月 20 日金管證發字第 0990051573 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990201304 號函核可，自 99 年 10 月 1 日開始上櫃買賣。
民國 100 年 6 月	公司債轉換 16,483 股，實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰貳拾陸萬肆仟捌佰參拾元。
民國 100 年 10 月	96 年度第二次暨 97 年度私募案，於 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。
民國 101 年 3 月	公司債轉換 2,346,146 股，實收資本額增為新台幣伍億柒仟伍佰柒拾貳萬陸仟貳佰玖拾元。
民國 101 年 6 月	公司債轉換 725,268 股，實收資本額增為新台幣伍億捌仟貳佰玖拾柒萬捌仟玖佰柒拾元。
民國 101 年 8 月	盈餘轉增資 72,346,700 元，實收資本額增為新台幣陸億伍仟伍佰參拾貳萬伍仟陸佰柒拾元。
民國 101 年 9 月	公司債轉換 3,626,041 股，實收資本額增為新台幣陸億玖仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
民國 101 年 12 月	現金增資貳億參仟萬元，實收資本額增為新台幣玖億貳仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
民國 101 年 12 月	公司債轉換 592,280 股，實收資本額增為新台幣玖億貳仟柒佰伍拾萬捌仟捌佰捌拾元。
民國 102 年 3 月	公司債轉換 3,708,143 股，實收資本額增為新台幣玖億陸仟肆佰伍拾玖萬參佰壹拾元。
民國 102 年 6 月	公司債轉換 3,865,513 股，實收資本額增為新台幣壹拾億參佰貳拾肆萬伍仟肆佰肆拾元。
民國 102 年 9 月	盈餘轉增資 121,102,420 元，實收資本額增為新台幣壹拾壹億貳仟肆佰參拾肆萬柒仟捌佰陸拾元。
民國 102 年 9 月	公司債轉換 7,088,385 股，實收資本額增為新台幣壹拾壹億玖仟伍佰貳拾參萬壹仟柒佰壹拾元。
民國 102 年 12 月	公司債轉換 7,912,964 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億柒仟肆佰參拾陸萬壹仟參佰伍拾元。
民國 103 年 6 月	公司債轉換 548,111 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億柒仟玖佰捌拾肆萬貳仟肆佰陸拾元。
民國 103 年 9 月	公司債轉換 1,260,653 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億玖仟貳佰肆拾肆萬捌仟玖佰玖拾元。
民國 103 年 12 月	公司債轉換 8,587,189 股，實收資本額增為新台幣壹拾參億柒仟捌佰參拾貳萬捌佰捌拾元。
民國 104 年 3 月	公司債轉換 6,866,633 股，實收資本額增為新台幣壹拾肆億肆仟陸佰玖拾捌萬柒仟貳佰壹拾元。
民國 104 年 6 月	公司債轉換 10,183,235 股，實收資本額增為新台幣壹拾伍億肆仟捌佰捌拾壹萬玖仟伍佰陸拾元。
民國 104 年 9 月	盈餘轉增資 508,826,250 元，實收資本額增為新台幣貳拾億伍仟柒佰陸拾肆萬伍仟捌佰壹拾元。
民國 107 年 10 月	盈餘轉增資 53,735,560 元，實收資本額增為新台幣貳拾壹億壹仟壹佰參拾捌萬壹仟參佰柒拾元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 組織結構



(二) 各主要部門所營業務

稽 核 室	內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。 各部門查核及稽核作業執行與稽核報告撰擬及缺失改善期後追蹤。 協助輔導各部門執行內控自評及教育訓練。 定期向董事會及審計委員會提出稽核報告與說明執行成果。
董事長室	協助董事長推動執行、評估及輔導各項事宜。 各類專案之規劃及推行。 對外一切公共關係處理及發言。
總經理室	綜理公司業務執行，並指揮督導各部門業務執行。 各部門內部制度擬定、規劃。 經營管理制度之整合及公司規章制度之建立與協助制訂。 各項投資案評估與分析。
工 務 部	營建工程預算編列、施工安全、品質及進度管制與工程維修。 各項建管相關行政作業之申辦。 營造成本估算、工程進度掌控及營造監理及分析。 營建工程材料之抽樣及檢驗。
設 計 部	綜理個案建築設計規劃及執照申請。 辦理工程設計前之勘察及測量。 登記及管理一切工程設計原圖及工程圖說並協辦各種室內裝潢工程。 辦理顧客室內設計變更事宜。
業 務 部	市場產品之研究與分析、行銷策略研訂及銷售企劃執行。 顧客個案處理、資料建檔管理維護及諮詢服務。 物管遴選、區分所有權人會議召集及輔導成立管委會及移交作業。 綜理銷售各項事宜及辦理顧客貸款及產權移轉點交事宜。
財 務 部	各項稅務、證券及金融資訊法規之研究與修訂執行。 會計制度設立、帳務及稅務處理與結算作業。 執行財務會計及股務管理業務。 資金運用調度及收支處理與融資往來辦理。 財務分析及預算彙編與執行情形分析。 董事會召集及股東會召集之各項籌備事宜。
開 發 部	土地開發興建建議及投資評估分析編擬。 大環境資訊收集及市場調查研究分析與景氣預測。 綜理購地、合建土地等買賣事宜。
管 理 部	處理召募、晉升、調遷、資遣、考核、獎懲等事宜。 處理薪資作業、考勤、代扣款項及勞健保等事項執行事宜。 人事規章制度之建立、修訂及教育訓練的規劃、執行。 各項文件建檔、歸檔及管理收發文管理與用印。 總務各項事項及庶務用品管理增補辦理、資產管理與維護。
企 劃 部	綜理公司房屋銷售企劃業務，各承包廣告公司企劃業務之推動、監督。 餘屋銷售廣告企劃之執行及公司網站建案資訊更新及維護。 廣告媒體之運用、發包、製作與 SP 活動之執行。
資 安 部	軟、硬體設備規劃、資訊管理及維護。 依循政府及主管機關各項法令法規要求，擬定管理方法及技術措施。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一) 董事：

1. 姓名、主要經(學)歷、目前兼任本公司及其他公司之職務、選(就)任日期、任期、初次選任日期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份：

113 年 4 月 26 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時		現在		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			備註
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
法人董事	中華民國	聯上投資股份有限公司	—	112.06.29	3 年	91.06.19	26,012,128	12.32%	26,012,128	12.32%	—	—	—	—	不適用	不適用	無	無	無	
法人董事 代表人	中華民國	蘇永義	男 51~60 歲	112.06.29	3 年	93.12.02	6,983,341	3.31%	6,983,341	3.31%	188,183	0.09%	72,317,780	34.25%	崑山科技大學五專部	本公司董事長兼總經理 聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司監察人 都會生活開發(股)公司董事長 大好生活(股)公司董事長 聯上墾丁(股)公司監察人	法人董事 代表人	楊淑綿	夫妻	註
法人董事 代表人	中華民國	鄭勝文	男 61~70 歲	112.06.29	3 年	112.06.29	41,402	0.02%	32,402	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	中原大學建築系 江城建設股份有限公司 總經理 王象建設股份有限公司 副總經理	本公司副總經理	無	無	無	
法人董事	中華民國	聯景投資股份有限公司	—	112.06.29	3 年	97.05.29	29,287,643	13.87%	29,287,643	13.87%	—	—	—	—	不適用	不適用	無	無	無	
法人董事 代表人	中華民國	楊淑綿	女 51~60 歲	112.06.29	3 年	100.06.23	188,183	0.09%	188,183	0.09%	6,983,341	3.31%	29,287,643	13.87%	中華醫事科技大學 五專部	聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司董事長 聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 都會生活開發(股)公司董事長 聯上墾丁(股)公司董事長 聯捷投資(股)公司董事長	法人董事 代表人	蘇永義	夫妻	
獨立董事	中華民國	黃崇榮	男 71~80 歲	112.06.29	3 年	112.06.29	608,211	0.29%	608,211	0.29%	204,482	0.10%	0	0.00%	成功大學統計學系 高市電器公會第七、八屆 理事 光譜企業有限公司財務總 經理	無	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時		現在		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	王重智	男 51~60歲	112.06.29	3年	106.06.16	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	高雄第一科技大學 金融營運系碩士 致遠會計師事務所組長	元大商業銀行協理	無	無	無	
獨立董事	中華民國	賴信忠	男 41~50歲	112.06.29	3年	109.06.30	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	台中技術學院會計系 高騰聯合會計師事務所 合夥會計師	首賢會計師事務所會計師 集雅社股份有限公司獨立董事	無	無	無	
獨立董事	中華民國	蘇琬婷	女 41~50歲	112.06.29	3年	112.06.29	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	高雄大學創意設計與建築系碩士 建業法律事務所高雄所 資深律師、初級合夥律師	喬譽法律事務所律師 君宸不動產估價師事務所 不動產估價師	無	無	無	

註：本公司董事長及總經理為同一人，主要乃因公司從事建設事業，董事長及總經理為同一人反而決策明快，可充分展現公司彈性及高效率的運作，且董事長並不支領薪資，剩餘利潤可分享股東。本公司於112年股東常會進行董事全面改選，增加一席獨立董事，且過半數董事未兼任員工或經理人。

表一：法人股東之主要股東

113 年 4 月 26 日

法 人 股 東 名 稱	法 人 股 東 之 主 要 股 東
聯上投資股份有限公司	蘇永義 (66.78%)
	楊淑綿 (28.85%)
	蘇聖峯 (2.25%)
	蘇琬庭 (1.85%)
	蘇李數枝 (0.27%)
聯景投資股份有限公司	蘇永義 (69.78%)
	楊淑綿 (27.60%)
	蘇聖峯 (1.23%)
	蘇琬庭 (1.39%)

註：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

113 年 4 月 26 日

法 人 名 稱	法 人 之 主 要 股 東
無	

2. 所具專業知識及獨立性之情形：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義		1. 董事經驗請詳前述，其專業資格請詳下方多元化政策及落實情形。 2. 所有董事皆未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
聯景投資股份有限公司 代表人：楊淑綿				無
聯上投資股份有限公司 代表人：鄭勝文				無
黃崇榮			所有獨立董事皆符合證券交易法第 14-2 條暨公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條。(註)	無
王重智				無
賴信忠				1
蘇琬婷				無

註：1. 本人、配偶、二親等以內親等未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。

2. 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有本公司股份未逾 1%。

3. 未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。

4. 最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務。

3. 董事會多元化及獨立性：

為強化董事會職能達到公司治理理想目標，本公司「公司治理實務守則」第 20 條明載董事會整體應具備營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力及決策能力。本公司董事成員的提名是經由嚴謹的遴選程序，不僅考量多元背景、專業能力與經驗，也非常重視其個人在道德行為及領導上的聲譽。本公司現任董事會由 7 位董事組成，包含 4 位獨立董事，獨立董事人數占全體董事席次 57%，且董事間不超過二人具有配偶或二親等以內之親屬關係，亦無證券交易法第 26 條之 3 第 3 項及第 4 項規定之情事。

董事會成員多元化政策及落實情形如下：

多元化 核心項目		董事姓名						
		蘇永義	楊淑綿	鄭勝文	黃崇榮	王重智	賴信忠	蘇琬婷
基本組成	國籍	中 華 民 國						
	性別	男	女	男	男	男	男	女
	兼任本公司員工	✓		✓				
	年齡	51 至 60	51 至 60	61 至 70	71 至 80	51 至 60	41 至 50	41 至 50
	獨立董事 任期年資	不適用	不適用	不適用	3 年以 下	3 至 9 年	3 至 9 年	3 年以 下
產業經驗	營建	✓	✓	✓				
	財會				✓	✓	✓	
	銀行					✓		
	法律							✓
專業能力	經營管理	✓	✓		✓		✓	✓
	財會金融				✓	✓	✓	
	產業知識	✓	✓	✓				✓

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

113 年 4 月 26 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人備註		
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事長兼總經理	中華民國	蘇永義	男	93.12.02	6,983,341	3.31%	188,183	0.09%	72,317,780	34.25%	崑山科技大學五專部	聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司監察人 都會生活開發(股)公司董事長 大好生活(股)公司董事長 聯上豐丁(股)公司監察人	無	無	註
副總經理	中華民國	鄭勝文	男	95.08.01	32,402	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	中原大學建築系 江城建設(股)公司總經理 王象建設(股)公司副總經理	無	無	無	無
開發部副總經理	中華民國	呂信杰	男	103.08.15	141,000	0.07%	0	0.00%	0	0.00%	台灣科技大學營建工程研究所 大元建設(股)公司總經理特助 高雄市議會議長機要秘書	都會生活開發(股)公司董事 大好生活(股)公司董事	無	無	無
財務部協理	中華民國	林美麗	女	81.03.11	17,080	0.01%	0	0.00%	0	0.00%	國立成功大學附設商專	都會生活開發(股)公司監察人 大好生活(股)公司監察人	無	無	無
設計部協理	中華民國	陳麗君	女	105.04.18	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立成功大學建築所 新意群(施邦興)建築師事務所設計師 張弘憲聯合建築師事務所專案設計師 林子森林伯論聯合建築師事務所專案經理	無	無	無	無
公司治理主管	中華民國	龔乃祺	女	103.03.03	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學財稅系 振興聯合會計師事務所查帳員 眾智聯合會計師事務所審計主任	無	無	無	無
稽核主任	中華民國	林庭真	女	108.03.04	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立高雄科技大學(第一校區)會計資訊系 國富浩華聯合會計師事務所高級審計員	無	無	無	無

註：本公司董事長及總經理為同一人，主要乃因公司從事建設事業，董事長及總經理為同一人反而決策明快，可充分展現公司彈性及高效率的運作，且董事長並不支領薪資，剩餘利潤可分享股東。本公司有過半數董事兼任員工或經理人，並已於112年股東常會增加一席獨立董事。

(三) 最近年度支付董事、總經理、及副總經理之酬金：

1. 董事（含獨立董事）之酬金（個別揭露姓名方式）

112 年 12 月 31 日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純損之比例		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額及占稅後純損之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金							
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金金額		股票金額	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司
董事	聯上投資(股)公司	0	0	0	0	0	0	27	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02%	0.02%	無
	聯景投資(股)公司	0	0	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01%	0.01%	無
法人董事代表人	蘇永義	0	0	0	0	0	0	0	0	4,650	4,650	0	0	0	0	0	0	0	3.19%	3.19%	無
	鄭勝文	0	0	0	0	0	0	0	0	2,977	2,977	0	0	0	0	0	0	0	2.04%	2.04%	無
	楊淑綿	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%	無
獨立董事	張宏傑	160	160	0	0	0	0	26	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13%	0.13%	無
	黃崇榮	60	60	0	0	0	0	26	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.06%	0.06%	無
	王重智	220	220	0	0	0	0	52	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.19%	0.19%	無
	賴信忠	220	220	0	0	0	0	52	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.19%	0.19%	無
	蘇琬婷	60	60	0	0	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.05%	0.05%	無
1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性： 為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，依本公司「獨立董事之職責範疇規則」第五條規定，本公司獨立董事之報酬，應於公司章程或依股東會決議訂之，並得酌訂與一般董事不同之合理報酬。該獨立董事之報酬亦得經相關法定程序酌定為月支之固定報酬。本公司「公司章程」第二十一條規定，全體董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常水準議定之。經董事會議定之報酬，屬獨立董事之報酬不論營業盈虧均應支給之。董事每月支領之車馬費，亦由董事會議定之。 2. 除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。																					

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司 H	本公司	財務報告內所有公司 I
低於 1,000,000 元	聯上投資股份有限公司 聯景投資股份有限公司 蘇永義、鄭勝文、 楊淑綿、張宏傑、 黃崇榮、王重智、 賴信忠、蘇琬婷	聯上投資股份有限公司 聯景投資股份有限公司 蘇永義、鄭勝文、 楊淑綿、張宏傑、 黃崇榮、王重智、 賴信忠、蘇琬婷	聯上投資股份有限公司 聯景投資股份有限公司 楊淑綿、張宏傑、 黃崇榮、王重智、 賴信忠、蘇琬婷	聯上投資股份有限公司 聯景投資股份有限公司 楊淑綿、張宏傑、 黃崇榮、王重智、 賴信忠、蘇琬婷
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	無	無	鄭勝文	鄭勝文
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無	蘇永義	蘇永義
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	10 人	10 人	10 人	10 人

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2. 總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名方式）

112 年 12 月 31 日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純損之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
總經理	蘇永義	3,600	3,600	0	0	1,050	1,050	0	0	0	0	3.19%	3.19%	無
副總經理	鄭勝文	2,160	2,160	0	0	817	817	0	0	0	0	2.04%	2.04%	無
開發部副總經理	呂信杰	1,020	1,020	0	0	185	185	0	0	0	0	0.83%	0.83%	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司 E
低於 1,000,000 元	無	無
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	呂信杰	呂信杰
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	鄭勝文	鄭勝文
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	蘇永義	蘇永義
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	3 人	3 人

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

3. 前五位酬金最高主管之酬金

112年12月31日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純損之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長兼總經理	蘇永義	3,600	3,600	0	0	1,050	1,050	0	0	0	0	3.19%	3.19%	無
副總經理	鄭勝文	2,160	2,160	0	0	817	817	0	0	0	0	2.04%	2.04%	無
開發部副總經理	呂信杰	1,020	1,020	0	0	185	185	0	0	0	0	0.83%	0.83%	無
財務部協理	林美麗	1,008	1,008	0	0	374	374	0	0	0	0	0.95%	0.95%	無
設計部協理	陳麗君	876	876	0	0	321	321	0	0	0	0	0.82%	0.82%	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

112 年 12 月 31 日；單位/仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純損之比例(%)
經 理 人	董事長兼總經理	蘇永義	0	0	0	0%
	副總經理	鄭勝文				
	開發部副總經理	呂信杰				
	財務部協理	林美麗				
	設計部協理	陳麗君				
	公司治理主管	龔乃祺				

(四) 分別比較說明本公司及財務報告內所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析，並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

1. 本公司最近二年度支付董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析說明：

職 稱	112 年度 支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純損比例	111 年度 支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純損比例
董 事	6.70%	5.07%
總經理及副總經理		

2. 財務報告內所有公司最近二年度支付董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析說明：

職 稱	112 年度 支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純損比例	111 年度 支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純損比例
董 事	6.70%	5.07%
總經理及副總經理		

3. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性說明：

- (1) 本公司設置薪資報酬委員會，就本公司董事及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，並向董事會提出建議，以供其決策之參考。
- (2) 依本公司公司章程第 21 條規定，董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常水準議定之。經董事會議定之報酬，屬獨立董事之報酬不論營業盈虧均應支給之。
- (3) 總經理及副總經理之酬金，係考量其所擔任職位及所承擔之責任，並參考同業水準，及綜合評估公司整體獲利狀況並參酌總經理及副總經理之績效後，由薪資報酬委員擬訂建議案後，提交董事會決議。
- (4) 本公司給付之酬金均經內部審慎評估，並由薪資報酬委員會審核及董事會決議，不致產生重大風險。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形：

最近年度（112 年度）董事會開會 6 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列) 席次數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席率(%) 【 B/A 】	備註
董事長	聯上投資(股)公司 代表人：蘇永義	6	0	100%	連任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
董事	聯景投資(股)公司 代表人：楊淑綿	5	1	83.33%	連任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
董事	聯上投資(股)公司 代表人：鄭勝文	6	0	100%	新任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
獨立董事	張宏傑	3	0	100%	解任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
獨立董事	王重智	6	0	100%	連任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
獨立董事	賴信忠	6	0	100%	連任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
獨立董事	黃崇榮	3	0	100%	新任；改選 日期 112 年 6 月 29 日
獨立董事	蘇琬婷	3	0	100%	新任；改選 日期 112 年 6 月 29 日

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項

董事會	議案內容
第七屆 第十七次 112.01.13	1. 111 年度年終獎金暨特別獎金發放案。
	2. 112 年調薪擬議案。
	3. 獨立董事特別車馬費案。

上述事項，獨立董事皆無反對或保留意見。

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
112.01.13	蘇永義 楊淑綿	青海案擬辦理公設及景觀工程案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.01.13	蘇永義 楊淑綿	111 年度年終獎金暨特別獎金發放款案。	交易相對人為本公司法人董事代表人及本公司總經理之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.01.13	蘇永義 楊淑綿	112 年調薪擬議案。	交易相對人為本公司法人董事代表人及本公司總經理之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.01.13	張宏傑 王重智 賴信忠	獨立董事特別車馬費案。	各獨立董事之董事酬勞。	獨立董事各自利益迴避，不參與表決，其餘出席董事無異議照案通過。
112.05.12	蘇永義 楊淑綿	苓洲案追加附屬工程款案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.08.11	蘇永義 楊淑綿	文山案追加興建工程款案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.08.11	蘇永義 楊淑綿	漁光案追加減興建工程、附屬工程款案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.08.11	蘇永義 楊淑綿	左西案連續壁工程款追加案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.08.11	蘇永義 楊淑綿	五福案追加興建工程款案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
112.11.10	蘇永義 楊淑綿	轉投資公司大好生活股份有限公司辦理增資乙案。	蘇永義董事長為該公司之董事長及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.11.10	蘇永義 楊淑綿	明仁案擬辦理地下室連續壁工程發包案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。
112.11.10	蘇永義 楊淑綿	本公司 11 月分別向聯上投資、楊淑綿及蘇聖峯資金融通。	本公司董事長為該公司之董事長、與本公司董事長具配偶、二親等以內之關係。	除蘇永義董事及楊淑綿董事依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形。

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	112 年度	全體董事	個別董事成員自評	(1)公司目標與任務之掌握 (2)董事職責認知 (3)對公司營運之參與程度 (4)內部關係經營與溝通 (5)董事之專業及持續進修 (6)內部控制
每年執行一次	112 年度	董事會	議事單位自評	(1)對公司營運之參與程度 (2)董事會決策品質 (3)董事會組成與結構 (4)董事的選任及持續進修 (5)內部控制
每年執行一次	112 年度	審計委員會、薪資報酬委員會	議事單位自評	(1)對公司營運之參與程度 (2)各委員會職責認知 (3)各委員會決策品質 (4)各委員會組成及成員選任 (5)內部控制

1. 112 年度依照本公司「董事會績效評估辦法」規定執行內部董事會績效評估。
2. 已於 113/3/13 董事會中進行董事會績效評估報告。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

本公司已訂定董事會議事規範、公司治理實務守則、誠信經營守則及董事會績效評估辦法，且已於 106 年 6 月 16 日股東會改選後設置審計委員會；董事會會議召開皆按該規範及現行法規執行，本公司並隨時於公開資訊觀測站公布營收及財務資訊，亦於公司網站公布各項公司規章及辦法，未來亦會持續改善各項資訊即時性提供，以提昇資訊透明度。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度（112 年度）審計委員會開會 6 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】	備註
召集人	張宏傑	3	0	100%	解任；改選日期 112 年 6 月 29 日
召集人	賴信忠	6	0	100%	連任；改選日期 112 年 6 月 29 日
委員	王重智	6	0	100%	連任；改選日期 112 年 6 月 29 日
委員	黃崇榮	3	0	100%	新任；改選日期 112 年 6 月 29 日
委員	蘇琬婷	3	0	100%	新任；改選日期 112 年 6 月 29 日
112 年度主要審議事項： 1. 簽證會計師之委任、獨立性評估 5. 內部控制制度可行性評估 2. 內部控制制度暨各項法規遵循修訂 6. 盈虧撥補情形 3. 關係人交易 7. 年度稽核計畫暨公司風險評估 4. 財務報告暨營業報告					

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一) 證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

董事會	議案內容及後續處理
第七屆 第十七次 112.01.13	1. 簽證會計師委任獨立性評估案。
	2. 精忠案社會住宅追減新建工程價款案。
	3. 青海案擬辦理公設及景觀工程案。
	4. 擬修訂管理制度。
第七屆 第十八次 112.03.10	1. 本公司 111 年度財務報告案。
	2. 本公司 111 年度營業報告書案。
	3. 111 年度盈虧撥補案。
	4. 111 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案。
	5. 擬修訂「薪資循環」內部控制制度。
第七屆 第十九次 112.05.12	1. 苓洲案追加附屬工程款案。
	2. 出售本公司庫存道路用地案。

董事會	議案內容及後續處理
第八屆 第二次 112.08.11	1. 本公司擬擔任站譽投資股份有限公司向臺灣土地銀行高雄分行申貸建築業週轉金擔保放款之擔保提供人兼連帶債務人。
	2. 文山案追加興建工程款案。
	3. 漁光案追加減興建工程、附屬工程款案。
	4. 左西案連續壁工程款追加案。
	5. 五福案追加興建工程款案。
第八屆 第三次 112.11.10	1. 轉投資公司大好生活股份有限公司辦理增資乙案。
	2. 明仁案擬辦理地下室連續壁工程發包案。
	3. 本公司 11 月分別向聯上投資、楊淑綿及蘇聖峯資金融通。

上述事項，審計委員皆無異議照案通過。

(二) 除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：

- (一) 稽核主管定期於稽核項目完成之次月提供審計委員稽核報告，並於審計委員會會議提報稽核執行情形，審計委員無提出意見。
- (二) 提報修訂之內部控制制度，業經全體出席委員決議通過。
- (三) 依風險評估擬訂次一年度稽核計畫時程表，並提報審計委員會，業經全體出席委員決議通過。
- (四) 會計師針對查核相關事項以書面方式與審計委員溝通，審計委員認為必要時得與會計師當面對談溝通。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已訂定【公司治理實務守則】，並揭露於公司網站，並依相關規範辦理。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司訂有【內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序】，並由發言人及代理發言人處理股東建議或糾紛等問題，茲參考股東意見檢討並改進。	無差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 本公司隨時掌握董事、經理人及持股前十名股東之持股情形，並由股務代理機構協助辦理。	無差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三) 本公司根據【集團企業、特定公司及關係人交易作業程序】、【背書保證作業程序】、【資金貸與他人作業程序】及【取得或處分資產處理程序】等相關辦法建立適當風險控管機制及防火牆，與關係企業間往來遵照相關程序辦理；對於簽約事項明確訂定價格條件與支付方式，並杜絕非常規交易及嚴禁利益輸送等情事；另就董事、經理人之競業行為，依法提請股東會、董事會決議通過解除競業禁止行為。	無差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四) 本公司訂定【董事暨經理人道德行為準則】、『防範內線交易之管理』內部控制制度及【內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序】，禁止內部人利用市場上無法取得的資訊來獲利。	無差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一) 依本公司【公司治理實務守則】第20條規定，董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬定適當之多元化方針；現任董事成員多元化，具備建築、會計、財經、法律及經營等相關背景與工作經驗，以落實多元化方針，健全本公司之董事會結構。	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	(二) 本公司依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。	公司將視實際需要研議設置其他各類功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三) 本公司已訂定【董事會績效評估辦法】並揭露於公司網站；112年度董事會績效評估報告已於113年3月13日提報董事會。	無差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司財務部一年一次自行評估簽證會計師之獨立性，已將結果提報113/3/13審計委員會及董事會審議並通過。經本公司財務部評估廣信益群聯合會計師事務所萬益東會計師及梁宏瑋會計師，皆符合本公司獨立性評估標準 ^(註1) ，足堪擔任本公司簽證會計師，會計師事務所並出具聲明函 ^(註2) 。	無差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令，依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司於110/1/29董事會決議委任財務部龔乃祺副理為公司治理主管，負責公司治理相關事務，其主要職掌為辦理董事會及股東會之會議相關事宜及製作議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、以及協助董事遵循法令等。	無差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司視不同狀況，責成包括財務部、管理部、業務部及工務部等部門與利害關係人溝通，並於公司網站設置員工及利害關係人專區、客戶服務專區及揭露發言人與代理發言人之聯絡電話與信箱，諸如地主、協力廠商、往來銀行、客戶及股東等均可由上述管道或各相關業務部門進行溝通、協調。	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任元大證券股務代辦機構辦理股東會事宜。	無差異。
七、資訊公開				
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一) 本公司已架設網站，投資人可隨時上網查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊(http://kh.vvvvv.com.tw)；另投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢。	無差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓		(二) 本公司由專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並且落實發言人制度，由發言人負責公開資訊的收集與外界的溝通。	無差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(三) 本公司尚未於年度終了後兩個月內公告並申報財務報告，惟第一、二、三季財務報告與各月份營運情形應申報事項皆於規定期限內申報。	公司將視實際需要研議辦理。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		1. 員工權益及僱員關懷：本公司以勞動基準法為參考依據，並參酌同業及社會公序在考勤獎懲、員工出勤與休假等訂定人事管理規則，作為公司管理之依據；另，本公司設有職工福利委員會，不定期舉辦內、外部員工教育訓練課程、旅遊、聚餐及健康檢查等各項福利。 2. 投資者關係：本公司設有發言人，負責處理投資者相關問題；另確實遵守資訊公開之相關規定，將公司財務、業務、內部人持股等，利用公開資訊觀測站提供訊息予股東，以維護股東權益。 3. 供應商關係：本公司與供應商之間維繫良好的關係，並確保供應商得穩定履行合約；另訂有【集團企業、特定公司及關係人交易作業程序】，與關係人往來遵守該作業程序辦理。	無差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			4. 利害關係人之權益：本公司訂有【董事會議事規範】、【股東會議事規則】及【公司治理實務守則】，對於董事對利害關係議案迴避、董事於會議中之職責等均有明確規定，並依相關規定確實執行；利害關係人得與相關單位進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。 5. 董事進修之情形：本公司之董事具有產業專業背景及經營管理實務經驗，遇有各董事應注意事項，公司會給予適當之宣導，並適時安排董事進修事宜^(註3)。 6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： (1) 本公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行，且定期評估以因應公司內外環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效。 (2) 本公司各項作業風險之管理，依業務性質分別由相關單位負責管理，並由稽核室針對各作業存在或潛在風險予以複核，據以擬定年度稽核計畫。 7. 客戶政策之執行情形：本公司與客戶皆訂有房屋買賣合約，對客戶之權利義務皆有明文規定，並設有售服專人處理建物保養與維修等相關問題，以維持長期穩定之良好關係。 8. 本公司已為現任董事購買責任保險。 9. 公司已訂有【內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序】，規範內部重大資訊處理相關說明，後續修訂時，將以e-mail方式通知所有員工，並於公司內部網站發佈及放置以供查詢。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 113年之改善情形：股東常會開會前於公司治理評鑑建議時限內上傳英文版股東常會議事手冊、年報等資訊。 未來本公司將在營運的各個層面維持公司治理有效機制，並落實資訊揭露透明化以及提升股東之權益。			

聯上實業股份有限公司
簽證會計師獨立性審查評估表
112 年度

項次	項目	評估結果
1	是否與本公司間有直接或重大間接財務利益關係之情事。	否
2	是否與本公司或其董事間有融資或保證行為之情事。	否
3	是否與本公司間有密切之商業關係之情事。	否
4	是否與本公司間有潛在之僱傭關係之情事。	否
5	是否與本公司查核案件有關之或有公費之情事。	否
6	是否目前或最近兩年內擔任本公司之董監事、經理人或對本公司有重大影響之職務情事。	否
7	是否對本公司所提供之非審計服務將直接影響審計案件之重要項目情事。	否
8	是否宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券之情事。	否
9	是否擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間之衝突情事。	否
10	是否與本公司之董事、經理人或對本公司審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係之情事。	否
11	是否卸任二年以內之共同職業會計師擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務情事。	否
12	是否收受本公司或其董事、經理人價值重大之餽贈或禮物情事。	否
13	是否由同二位會計師連續擔任複核人或同二位主辦會計師連續簽證超過七年情事。	否
14	有無其他違反獨立性之事由。	否

超然獨立聲明書

本所已受託查核聯上實業股份有限公司民國 112 年度財務報表。

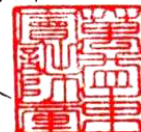
基於 貴公司依據「公司治理實務守則」對本所獨立性評估之需，茲
聲明：

1. 本所查核人員與 貴公司及其關係人間並無共同投資或分享利益之關係。
2. 本所查核人員未於 貴公司及其關係人中擔任董事長、董事、監察人、經理或職員之職位。
3. 本所查核人員無其他違反「職業道德規範公報第十號」中所述可能影響本所超然獨立之情事。

廣信益群聯合會計師事務所

會計師： 萬益東

會計師： 吳宏瑋



民 國 1 1 3 年 2 月 2 9 日

註 3：董事進修情形

參加人員		進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
職 稱	姓 名				
法人董事 代表人	蘇永義	112.08.11	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	最新「內控處理準則修正」 與「資訊安全」法遵防弊實 務	3.0
法人董事 代表人	鄭勝文				
法人董事 代表人	楊淑綿				
獨立董事	黃崇榮				
獨立董事	王重智				
獨立董事	賴信忠				
獨立董事	蘇琬婷	112.08.24	證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權 宣導說明會 高雄場	3.0
獨立董事	蘇琬婷				
法人董事 代表人	蘇永義	112.11.10	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	企業「勞動法令遵循」實務 與案例解析	3.0
法人董事 代表人	鄭勝文				
法人董事 代表人	楊淑綿				
獨立董事	黃崇榮				
獨立董事	王重智				
獨立董事	賴信忠				
獨立董事	蘇琬婷	112.12.16	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	公司「經營權爭奪」相關法 律責任與案例解析	3.0
獨立董事	蘇琬婷				

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別	姓 名	條件		兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
		專業資格與經驗	獨立性情形	
獨立董事召集人	賴信忠	1. 董事經驗請詳第 11 頁，其專業資格請詳第 13 頁多元化政策及落實情形。 2. 所有董事皆未有公司法第 30 條各款情事。	所有獨立董事皆符合證券交易法第 14-2 條暨公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條。(註)	1
獨立董事	黃崇榮			無
獨立董事	王重智			無

註：1. 本人、配偶、二親等以內親等未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。

2. 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有本公司股份未逾 1%。

3. 未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。

4. 最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務。

2. 薪資報酬委員會職責

本委員會應以善良管理人之注意，履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論

- (1) 定期評估本規程並提出修正建議。
- (2) 訂定並定期評估董事(含董事長以下同)及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- (3) 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形並訂定董事及經理人之薪資報酬。

本委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- (1) 確保公司之薪資報酬安排符合相關法令並足以吸引優秀人才。
- (2) 董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、本公司經營績效及未來風險之關聯合理性。
- (3) 不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
- (4) 針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。
- (5) 本委員會成員對於其個人薪資報酬之決定，不得加入討論及表決。

上述所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

3. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 本屆委員任期：112 年 6 月 29 日至 115 年 6 月 28 日，112 年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】	備註
召集人	王重智	2	0	100%	連任；改選日期 112 年 6 月 29 日
委員	張宏傑	1	0	100%	解任；改選日期 112 年 6 月 29 日
委員	賴信忠	2	0	100%	連任；改選日期 112 年 6 月 29 日
委員	黃崇榮	1	0	100%	新任；改選日期 112 年 6 月 29 日

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：

董事會	議案內容	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
112.01.13	1. 討論現行各項薪資報酬項目。 2. 擬修訂本公司配認股、獎酬發放辦法案。 3. 討論本公司經理人每月薪資結構。 4. 本公司 111 年度年終獎金暨特別獎金發放款案。 5. 獨立董事特別車馬費案。 6. 本公司經理人土地開發獎金案。 7. 討論本公司 112 年調薪擬議案。 8. 本公司經理人晉升暨薪資調整案。	全體出席委員 同意照案通過。	董事會全體出席董事 同意通過。
112.06.29	1. 推選薪資報酬委員會之會議主席。	全體出席委員 同意照案通過。	董事會全體出席董事 同意通過。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情事。

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？		✓	本公司尚未設置推動永續發展專(兼)職單位，但不定期利用內部教育訓練及公司各項活動聚會，推廣及傳達社會責任理念、加強公司治理、發展永續環境、維護社會公益等各項議題。	公司將視實際需要研議辦理。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？		✓	管理階層不定期評估與公司營運相關之環境及公司治理等風險，並透過回顧公司各面向之執行成果，作為後續檢討依據。	公司將視實際需要研議辦理。
三、環境議題				
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		(一) 環境管理工作由發包之營造廠負責，工地現場之廢棄物則委由合格的環保事業廠商清運處理，並要求同仁垃圾分類及隨手關燈節約能源。	無差異。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二) 本公司致力於提升能源使用效率，將永續發展的概念有計畫性的實際落實於本公司的建案中： 1. 室內使用環保綠建財。 2. 於屋頂設計太陽能光電板等綠能設備，產生的電量用於公共用電，有效節省電費。 3. 使用高效率及LED照明燈具、採智能開關及繼電器運用，住家走廊及電梯間設置人感自動開關、景觀燈及外觀燈納入燈控系統可做時程控制，以減少能量浪費並減少住戶分攤之電費，進而減少溫室氣體的排放量。 4. 社區公共設施採用省水標章設備並減少或無設置景觀水池、游泳池、噴水池、戲水池或SPA等大型耗水項目。 5. 設置電動汽機車充電樁，以達到減碳收益。 6. 景觀空間植栽綠化量充足，於一樓規劃種植大、小喬木及灌木群，並依空間規劃設計大量草地植被。 7. 工地營造廢棄物減量。 8. 部分烹飪設備採IH爐。	無差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ (四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓	✓	9. 採用高爐水泥及高性能混凝土且管線採用管設計。 (三) 高溫炎熱及強降雨情況因氣候變遷日漸增加使勞工作業環境安全、工程作業品質增加風險，本公司購地前已針對周遭環境進行了解，設計階段時增加綠建築設計及節電設備規劃，施工時加強工地安全及職業安全衛生相關計畫，另投保工程保險降低營運風險。 (四) 本公司無統計溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，係因個案工地環境管理工作係由發包之營造廠負責，建物的施作過程中，除了鋼筋能有效率的回收、模板的木材廢料能用於工地之開口的安全防護以及動線的臨時放置外，其他的廢棄物皆由合格第三方清運公司處理。在減少廢棄物之面向，公司於設計端，在第三樓以上多設計為標準層，除了可增加工班的施工效率，更可以減少模板用料的裁切與浪費；而在施工端，要求承包商於施工時產生的廢棄物，應分類放置，有效區分可回收物及廢棄物，且在施工的工法上，透過確實的監督與管理，讓工班對地壁磚、模板的裁切更加準確且不浪費，也能有效的減少廢棄物的產生。 辦公室午休時間熄燈、彈性調整室內空調溫度並定期保養以期降低電耗，另透過電子文件及線上傳真系統減少紙張用量。	無差異。 公司將視實際需要研議辦理。
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓	✓	(一) 本公司恪遵勞基法相關規定及尊重國際人權公約，保障員工之合法權益及雇用政策無性別、種族、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，建立福利制度，並訂有適當之人事管理方法與程序，落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等。 (二) 本公司已成立職工福利委員會，其經費來源由公司營業收入及員工薪資提撥，使同仁享有企業經營利潤，提供員工福利包括團險、健康檢查、各項補助金、員工旅遊等。	無差異。 無差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三) 本公司之建築案場，都有工作安全守則之保護，除了每日針對作業人員的個人防護設備及安全施工的危害告知、危險設施及用電的自主巡檢紀錄之外，各工地現場不定期為不同工種的勞工辦理安全衛生、預防防災之教育訓練，希望能達成意外事故預防、促進員工安全衛生之目標，提供給所有的工作者一個良好的工作環境。 本公司提供員工必要之健康與安全措施如下： 1. 不定期實施安全與健康教育，並於有安全疑慮之環境，加以警示或配發防護器材，致力降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業災害。 2. 工地值勤員工發放制服與安全帽等，給予員工適度的工作安全保障。 3. 定期安排全體員工健康檢查，以確保員工健康。 4. 為員工投保勞保及健保，另為員工投保團險。 5. 不定期檢驗飲用水水質，以確保員工飲水品質。 6. 實施事務機器等保養檢查。	無差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四) 本公司除不定期提供員工內部及外部專業的職能培訓，及每位員工隔週的生活講座之外，也鼓勵員工受訓並考取專業證照；針對職務上可加強員工對內的專業知識，其他課程則可達到工作與生活平衡及其他職能學習機會。	無差異。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(五) 本公司興建裝修之材料(如木質防火建材)係依照政府建築法規規範標準、綠能或環保標章等要求，於廠商出廠時提供測試產品之合格證明等相關資訊與標示；公司網站設有客戶服務專區可線上申請售後維修服務並可利用此管道與本公司聯繫： http://kh.vvvvv.com.tw/ 公司建有委外廠商個資防護規範機制，要求廠商遵循，同時內部也加強資訊安全，建立防火牆及禁止不明IP連入公司伺服器及資料庫設防，藉此避免客戶資料有遭到竊取的情況發生，並不定期對客戶資料保存的安全性進行查核，包含檢視個人資料保有現況，加強防患顧客資料外流。	無差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		✓	(六) 本公司雖未訂定供應商管理政策，但工程之發包係依據「營造業評鑑認定基準」，委由專業合格、風評良好之廠商施工或提供材料、設備等；供應商主要以國內為主，建立穩定的供應鏈，並要求供應商皆須符合政府之法令規章，不違反人權、不違反員工結社自由、反歧視及不用童工……等，新供應商及新原料皆必須檢附建材規格標準資料或試驗報告審查，以提高人類健康及環境保護。	公司將視實際需要研議辦理。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本公司依國際通過之編製準則編製永續報告書，惟未取得經第三方驗證單位之確信。	將依法規程序辦理確信程序。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異。				
七、其他有助於瞭解永續發展執行情形之重要資訊： 1. 環境保護：各工地之環境安全衛生依相關法令辦理。 2. 社區參與：參與所有建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作。 3. 社會貢獻、社會服務、社會公益： 本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益、秉持回饋社會之心，適時響應慈善公益相關活動。於112年社會公益事項如下： (1) 捐贈紙風車劇團50萬元。 (2) 贊助鳳山要紅城市願景協會48萬元。 (3) 贊助癌症希望基金會10萬元。 (4) 贊助國立高雄大學10萬元。 (5) 贊助台南大關懷挽起袖子獻熱血活動8.6萬元。 4. 消費者權益：在保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，興建合格且符合國家安全法規及環保政策之建案，且針對消費者反應之項目，會同相關部門檢討、改進缺失，讓消費者買的安心、住的放心。 5. 人權：本公司業已依勞保局規定為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活、成立職工福利委員會確保員工之權益。 6. 公司訂有內部控制制度及各項辦法，並致力提升全員環保與社會責任意識；另落實品質管理提高客戶滿意度，達到企業永續經營之目的，進而回饋社會及投資大眾。				

(六) 上市上櫃公司氣候相關資訊

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	董事會 112 年通過修訂永續發展實務守則、訂定永續報告書編制及驗證之作業程序；另按季報告溫室氣體盤查規畫時程。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	氣候變遷造成極端氣候頻傳、影響原物料價格等，影響土地開發之成本評估及後續興建期間之風險與成本；本公司作為建築開發者的立場，應善盡對生存環境永續發展的責任，同時兼顧投資經濟效益。從開發、設計、建材、施工、使用者角度，加入綠建築指標的環境評估，以落實理論、法令及實務面，推動永續建築，促進都市發展與生態環境共生共存之互利關係。全球響應環保與對綠建築的意識提高，亦有助於公司營業額增加。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	公司將視實際需要研議辦理。
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	公司將視實際需要研議辦理。
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	公司將視實際需要研議辦理。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	公司將視實際需要研議辦理。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	本年度無須填寫； 本公司依金管會規定時程辦理，應於 115 年完成溫室氣體盤查、117 年完成外部確信查證作業。

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一) 本公司已訂定【誠信經營守則】、【誠信經營作業程序及行為指南】及【董事暨經理人道德行為準則】，明示董事、受僱人、供應商及客戶等相關方之間不得有非必要之接觸，避免背信圖私利之情形，落實經營政策之承諾。	無差異。
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二) 本公司就不同法規遵循領域分別訂有相關規範或控制，包括： 1. 印鑑領用管理、背書保證、財產管理、資金貸與他人、取得或處分資產、關係人交易、財務報表編製、內線交易、個人資料保護及採購發包……等內部控制。 2. 【誠信經營作業程序及行為指南】規定，提供政治獻金、慈善捐贈等，其金額達新臺幣伍佰萬元以上者，須經董事會通過後始得為之。 3. 人事管理規則中業已明確規範所有員工應遵守之行為準則，並要求承諾遵從法律及道德原則來維護公司權益及形象，並於新進員工報到時告知相關規定，若有違反將受懲戒，嚴重者將終止契約。 為達成確保財務、管理、營運資訊之正確、可靠與及時，以及員工行為遵循相關之規範等目標，稽核室依各項風險擬定年度稽核計畫業經董事會核准，並按其執行各項稽核，呈報各審計委員及董事會相關之稽核結果與後續改善方案，俾落實稽核成效；另，經會計師等外部人士不定期查核，以避免不誠信行為之風險。	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三) 本公司遵循公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章等之相關法令，作為違規之懲戒及申訴制度，並訂有【誠信經營守則】及【誠信經營作業程序及行為指南】，以落實誠信經營之基本，內部或外部人員得向涉及不誠信行為人士之單位主管或稽核室舉報行(收)賄等非法情事，本公司將秉持毋枉毋縱的嚴肅態度謹慎查證，對於違反者採取包含如終止僱傭或業務往來關係等嚴厲的懲戒，必要時亦採取法律行徑以遏阻不法；112年度無此情事發生。	無差異。
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一) 本公司與他人建立商業關係前，先行評估供應商或其他商業往來對象之合法性及是否曾設有不誠信行為之紀錄，簽約時亦將相關權利義務列於合約中。	無差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？		✓	(二) 本公司指定管理部負責推動及維護公司誠信經營之方針；112年未有貪腐及涉及不誠信行為之情事。另，董事及經理人應盡善良管理人之注意義務，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	將定期向董事會報告。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三) 本公司訂有【董事會議事規範】，對董事會所列議案與其自身或其代表之法人有利害關係者，應予迴避不得加入討論及表決，並不得代理其他董事行使其表決權；相關單位並隨時提供董事、審計委員及經理人需要注意有關內部人利益迴避之法規資訊。本公司於官網(http://kh.vvvvv.com.tw)設置『員工及利害關係人申訴管道』，提供身分保密與匿名之陳述管道。	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四) 本公司已建立有效之會計制度及內部控制，由稽核室定期針對具較高不誠信行為風險制定稽核計畫進行各項查核，並呈報審計委員會及董事會稽核結果與後續改善方案，且追蹤各單位改善情形；另，透過年度內控自評，各單位必須自我檢視內部控制制度設計及執行之有效性。 外部委由廣信益群聯合會計師事務所，確保誠信經營之落實及避免舞弊情形之發生。	無差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司董事、經理人及受僱人不定期參加有關誠信經營之內、外部教育訓練。	無差異。
三、公司檢舉制度之運作情形			依據本公司【誠信經營作業程序及行為指南】§21：	
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，由董事長依其檢舉之情節輕重酌發獎金，內部人員如有虛報或惡意指控之情事，應予以紀律處分，情節重大者應予以革職。 本公司管理部為受理檢舉單位，並設complain@vvvvv.com.tw為獨立檢舉信箱，以供公司內部及外部人員使用。 檢舉人應至少提供下列資訊： 一、可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。 二、被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。 三、可供調查之具體事證。	無差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		本公司處理檢舉情事之相關人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢具內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。 本公司專責單位應依下列程序處理檢舉情事： 一、檢舉情事涉及一般員工，應呈報至其部門主管；檢舉情事涉及董事會或高階主管，管理部應立即以書面呈報至審計委員會。 二、本公司專責單位及前款受呈報之主管或人員應即刻查明相關事實，必要時由法規遵循或其他相關部門提供協助。 三、如經證實確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求行為人停止相關行為，並為適當之處置，且於必要時	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		向主管機關報告、移送司法機關偵辦，或透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。 四、檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應續予保存至訴訟終結止。 五、對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。 六、本公司專責單位應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。	無差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司已於官網揭露其【誠信經營守則】等各項規章及年報，亦同步揭露於公開資訊觀測站，其資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通，確保以完整、允當、正確、即時之方式向主管機關或對公眾揭露資訊。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司訂定誠信經營守則向公司董事會成員及受僱人宣導熟稔職責內所須遵守的各項法律與限制，應避免基於職務所獲得知個人不當利益，於商業活動時應促成本公司合法利益之獲得；運作情形與所訂守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 1. 本公司與關係人交易之行為依法令規定公告於公開資訊觀測站。 2. 稽核室定期抽查公司內部各項營業活動執行情形，並於董事會呈報稽核報告。 3. 本公司「董事會議事規範」明定對於討論議案涉及董事或其代表之法人自身利害關係，致有害於公司利益之虞者，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容且不得參與討論及表決，於討論及表決時應與迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。				

(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1. 本公司訂有【公司治理實務守則】及【道德行為準則】以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務等相關資訊外，並另於公司網站中設置『投資人服務』，充分揭露公司治理情形。
2. 查詢方式：公開資訊觀測站 <https://mops.twse.com.tw/mops/web/index>
(公司代號 4113)
本公司網站 <http://kh.vvvvv.com.tw>

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 遵循內部控制制度，持續有效地執行，落實內控自評，加強稽核並呈報董事會，使董事能瞭解，進而達到關注及監督目的。
2. 落實發言人制度，讓資訊透明化，充分揭露相關重大訊息，讓股東有資訊對等及知的權利。
3. 本公司亦訂有【內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序】，內容包含內部重大資訊處理作業程序，作為本公司所有人員行為應遵循準繩；後續修訂時，經提報董事會通過後將以 e-mail 方式通知公司員工，並將更新資料放置於公司網站。
4. 公司為明確規定勞資雙方之權利義務，訂有員工工作守則；其中明訂員工應遵守之從業道德行為摘要如下：
 - (1) 本公司員工應忠勤職守，遵守本公司一切規章及公告事項，服從各級主管人員之合理指揮監督，不得敷衍塞責，各級主管人員對員工應親切指導，公私分明，誠懇相處，協力達成企業經營目的。
 - (2) 本公司員工對內應認真工作，愛惜公物，減少損耗，提高品質，增加生產，對外應保守業務或職務上之機密。
 - (3) 不得任意翻閱與自身職務無關且未經授予之文件、書函、設計圖面、資料等。
 - (4) 本公司員工不得利用職權圖利自己或他人。不得因職務上之行為或違背職務之行為，接受招待，或受餽贈、回扣或其他不法利益。
 - (5) 本公司員工應遵守勞工安全衛生法令及本公司各項規章，以維護工作場所及四周環境之安全衛生及整潔，並防止竊盜、火災或其他自然災害。
5. 接班計畫：
 - (1) 董事會成員之接班規劃
 - A. 本公司董事之選任，除法令或章程另有規定外，應依本公司之公司章程辦理。
 - B. 本公司全體董事皆採候選人提名制度。
 - C. 董事會成員皆具備商務、法律、財務會計、經營管理或公司產業所需之專業知識與技能，於任職期間，每年安排進修時數至少 6 小時，協助董事持續充實新知，以保持其核心價值及專業優勢與能力。
 - (2) 重要管理階層之接班規劃
 - A. 本公司重要管理階層之接班人計畫，著重於人才培養，發掘高度潛力之員工，設有完善教育訓練制度及升遷管道，提供持續精進及發展機會，以因應未來重要管理階層接班需求。
 - B. 本公司鼓勵員工提升自我能力，除公司內部訓練外，亦可參加外部訓練，由公司承擔費用。受訓資料由人事單位登錄於個人訓練紀錄表，有助了解員工訓練歷程。
 - C. 本公司管理階層係按組織分層配置，各部門設有高階及中階主管，適時培養中階主管做為高階主管之職務代理人，另每年執行一次員工績效考核，透過平日觀察及績效評估，了解員工應加強改進之處及其個人期望，考核結果做為接班人計畫之參考依據。

(十) 內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制制度聲明書：

聯上實業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113 年 3 月 13 日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 112 年 12 月 31 日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 113 年 3 月 13 日董事會通過，出席董事 7 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

聯上實業股份有限公司



董事長：蘇永義



簽章

總經理：蘇永義



簽章

2. 委託會計師進行專案審查取具之報告書：無此情事。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情事。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 最近年度股東會之重要決議事項及執行情形：

日期	重大決議事項	執行情形
股東會 112.06.29	1. 承認 111 年度營業報告書與財務報表案。	遵行決議結果。
	2. 承認 111 年度盈虧撥補案。	遵行決議結果。
	3. 選任第八屆董事。	112.07.17 獲經濟部准予登記並公告於公司網站。
	4. 通過解除新任董事及其代表人之競業禁止限制案。	遵行決議結果。

2. 最近年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議事項：

董事會日期	重大決議事項
第七屆 第十七次 112.01.13	1. 通過修訂「公司治理實務守則」案。 2. 通過修訂「永續發展實務守則」案。 3. 通過訂定本公司永續報告書編製及驗證之作業程序。 4. 通過修訂「董事會議事規範」案。 5. 通過一一二年度內部營運預算書表案。 6. 通過商業本票融資案續約乙案。 7. 通過本公司簽證會計師委任獨立性評估案。 8. 通過精忠案社會住宅追減新建工程價款案。 9. 通過修訂管理制度。 10. 通過青海案擬辦理公設及景觀工程案。 11. 通過本公司 111 年度年終獎金暨特別獎金發放款案。 12. 通過本公司 112 年調薪擬議案。 13. 通過討論現行各項薪資報酬項目。 14. 通過修訂本公司配認股、獎酬發放辦法案。 15. 通過討論本公司經理人每月薪資結構。 16. 通過獨立董事特別車馬費案。 17. 通過本公司經理人土地開發獎金案。 18. 通過本公司經理人晉升暨薪資調整案。

董事會日期	重大決議事項
第七屆 第十八次 112.03.10	1. 通過本公司 111 年度財務報告案。 2. 通過本公司 111 年度營業報告書案。 3. 通過 111 年度盈虧撥補案。 4. 通過 111 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案。 5. 通過修訂「薪資循環」內部控制制度。 6. 通過修訂「各項事務核決權限表」案。 7. 通過修正本公司組織圖及設置資訊安全長。 8. 通過本公司第八屆董事選舉案。 9. 通過解除新任董事及其代表人之競業禁止限制，提請股東會許可案。 10. 通過訂定本公司召開 112 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 11. 通過股東常會受理持股 1%以上股東提案及作業流程相關事項。 12. 通過股東常會受理持股 1%以上股東提名董事候選人之相關事宜。 13. 通過提名董事、獨立董事候選人及被提名人審核作業相關事宜案。 14. 通過商業本票融資案續約乙案。 15. 通過臺灣銀行岡山分行苓洲段土地融資及建築融資續約乙案。
第七屆 第十九次 112.05.12	1. 通過一一二年第一季財務報表案。 2. 通過苓洲案追加附屬工程款案。 3. 承認出售本公司庫存道路用地案。 4. 通過向臺灣銀行岡山分行申辦保證額度乙案。
第八屆 第一次 112.06.29	1. 本公司於 112 年 6 月 29 日股東常會全面改選董事，故重新選任董事長。 2. 改選第五屆薪資報酬委員。
第八屆 第二次 112.08.11	1. 通過本公司一一二年第二季財務報表案。 2. 通過本公司擔任竝譽投資股份有限公司向臺灣土地銀行高雄分行申貸建築業週轉金擔保放款之擔保提供人兼連帶債務人案。 3. 通過文山案追加興建工程款案。 4. 通過漁光案追加減興建工程、附屬工程款案。 5. 通過左西案連續壁工程款追加案。 6. 通過五福案追加興建工程款案。 7. 通過授權董事長不動產開發之總額度案。 8. 通過土地銀行高雄分行左西段土地融資續約及建築融資申辦乙案。 9. 通過土地銀行台南分行橋北案土地融資及建築融資續約乙案。

董事會日期	重大決議事項
第八屆 第三次 112.11.10	1. 通過本公司一一二年第二季財務報表案。 2. 通過 112 年度稽核計畫編訂時程表案。 3. 通過轉投資公司大好生活股份有限公司辦理增資乙案。 4. 通過明仁案辦理地下室連續壁工程發包案。 5. 通過本公司 11 月分別向聯上投資、楊淑綿及蘇聖峯資金融通案。 6. 通過資金融通額度申請案。 7. 通過土地銀行高雄分行博孝段土地融資續約及建築融資申辦乙案。
第八屆 第四次 113.01.26	1. 通過精忠案社會住宅追加新建工程價款案。 2. 通過漁光案追加減興建及附屬工程款案。 3. 通過苓洲案追加減興建及附屬工程款案。 4. 通過本公司 112 年度年終獎金發放案。 5. 通過討論本公司 113 年調薪擬議案。 6. 通過本公司簽證會計師委任獨立性評估案。 7. 通過修訂「審計委員會組織規程」案。 8. 通過修訂「董事會議事規範」案。 9. 通過一一三年度內部營運預算書表案。 10. 本公司代理發言人異動案。 11. 通過商業本票融資申請乙案。 12. 通過修訂本公司薪資管理辦法案。 13. 通過修訂本公司配認股、獎酬發放辦法案。 14. 通過修訂職等職務薪資對照表案。 15. 通過討論本公司經理人每月薪資結構。 16. 通過討論現行各項薪資報酬項目。
第八屆 第五次 113.03.13	1. 通過調整簽證會計師事宜。 2. 通過本公司 112 年度財務報告案。 3. 通過 112 年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案。 4. 通過本公司 112 年度營業報告書案。 5. 通過 112 年度虧損撥補案。 6. 通過五福案追加興建工程款案。 7. 通過辦理一一三年度現金增資發行新股案。 8. 通過修訂永續報告書編製及驗證之作業程序。 9. 通過訂定本公司召開 113 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 10. 通過股東常會受理持股 1% 以上股東提案及作業流程相關事項。 11. 通過土地銀行中正分行漁光案土地融資及建築融資展期乙案。 12. 通過商業本票融資案續約乙案。

董事會日期	重大決議事項
第八屆 第六次 113.04.22	1. 通過投標高雄市大眾捷運系統紅線 R20 站土地開發案。 2. 通過投標高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RK1 站(西基地)土地開發案。 3. 通過本公司健全營運計畫書。 4. 通過訂定現金增資員工認股辦法。 5. 通過取得高雄市鼓山區內惟段土地。 6. 通過本公司收購台南市第 91 期溪心自辦市地重劃區土地。 7. 通過土地銀行台南分行古堡段土地融資展期乙案。 8. 通過土地銀行高雄分行文山案土地融資及建築融資展期乙案。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者：無此情事。

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等有關人士辭職解任情形之彙總：無此情事。

四、會計師公費資訊：

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
廣信益群聯合會計師事務所	萬益東 張倩綾	112 年第 1 季至第 3 季	110 萬元	12.8 萬元	122.8 萬元	非審計公費係稅務簽證、非擔任主管職務之全時員工薪資資訊檢查表、變更登記費。
	萬益東 梁宏瑋	112 年第 4 季				

(一) 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：本年度無此情事，故不適用。

(二) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：本年度無此情事，故不適用。

五、更換會計師資訊：無。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情事。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓 名	112 年度		113 年度截至 4 月 24 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
法人董事	聯上投資(股)公司	0	(3,600,000)	0	0
法人董事代表人	蘇永義	200,000	0	0	0
法人董事代表人	鄭勝文	0	0	(9,000)	0
法人董事	聯景投資(股)公司	0	(3,900,000)	0	0
法人董事代表人	楊淑綿	0	0	0	0
獨立董事	黃崇榮	0	0	0	0
獨立董事	王重智	0	0	0	0
獨立董事	賴信忠	0	0	0	0
獨立董事	蘇琬婷	0	0	0	0
總經理	蘇永義	200,000	0	0	0
副總經理	鄭勝文	0	0	(9,000)	0
開發部副總經理	呂信杰	40,000	0	0	0
財務部協理	林美麗	(6,000)	0	(18,000)	0
設計部協理	陳麗君	0	0	0	0
公司治理主管	龔乃祺	0	0	0	0
百分之十大股東	聯上投資(股)公司	0	0	0	0
百分之十大股東	聯景投資(股)公司	0	1,100,000	0	0

(二) 董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：
無此情事。

(三) 董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：
無此情事。

八、持股比例占前十名之股東其相互間之關係資料

日期：113 年 4 月 26 日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。	備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例		
聯景投資股份有限公司 代表人：楊淑綿	29,287,643	13.87%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	負責人為董事長之配偶
							聯上投資(股)公司	負責人為董事長之配偶
							聯立建設有限公司	負責人為董事長之父母
							蘇永義	董事長之配偶
聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義	26,012,128	12.32%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	董事長同一人
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之配偶
							聯立建設有限公司	負責人為董事長之父母
							蘇永義	董事長本人
聯捷建設有限公司 代表人：蘇永義	17,018,009	8.06%	0	0.00%	0	0.00%	聯上投資(股)公司	董事長同一人
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之配偶
							聯立建設有限公司	負責人為董事長之父母
							蘇永義	董事長本人
聯立建設有限公司 代表人：蘇李數枝	8,003,227	3.79%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	負責人為董事長之子女
							聯上投資(股)公司	負責人為董事長之子女
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之媳婦
							蘇永義	董事長之子女
廣上投資有限公司 代表人：董上裕	7,661,311	3.63%	0	0.00%	0	0.00%	無	無
蘇永義	6,983,341	3.31%	188,183	0.09%	72,317,780	34.25%	聯捷建設有限公司	為負責人本人
							聯上投資(股)公司	為負責人本人
							聯景投資(股)公司	為負責人之配偶
							聯立建設有限公司	為負責人之子女
陳玉緯	5,000,000	2.37%	137,000	0.06%	0	0.00%	無	無

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
呂嘉陞	3,631,000	1.72%	2,407,000	1.14%	0	0.00%	陳慧娟	配偶	
蔡依成	3,555,000	1.68%	0	0%	0	0.00%	無	無	
陳慧娟	2,407,000	1.14%	3,631,000	1.72%	0	0.00%	呂嘉陞	配偶	

九、公司、公司之董事、監察人、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
都會生活開發股份有限公司	10,459,281	26.43%	0	0.00%	10,459,281	26.43%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、股本來源

(一) 股本形成經過

113 年 4 月 26 日單位：股；元

年 月	發行 價格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其 他
87.02	1,000	3,000	3,000,000	3,000	3,000,000	設立股本	無	無
88.03	1,000	20,000	20,000,000	10,000	10,000,000	現金增資(註 1)	無	無
89.03	10	5,000,000	50,000,000	2,000,000	20,000,000	現金增資(註 2)	無	無
89.07	10	5,000,000	50,000,000	5,000,000	50,000,000	現金增資(註 3)	無	無
90.06	10	50,000,000	500,000,000	18,000,000	180,000,000	現金增資(註 4)	無	無
91.07	10	50,000,000	500,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資(註 5)	無	無
94.04	10	50,000,000	500,000,000	45,000,000	450,000,000	現金增資(註 6)	無	無
94.11	10	50,000,000	500,000,000	18,000,000	180,000,000	減資彌補虧損(註 7)	無	無
94.12	10	50,000,000	500,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資(註 8)	無	無
95.11	10	50,000,000	500,000,000	18,000,000	180,000,000	減資彌補虧損(註 9)	無	無
96.05	10	50,000,000	500,000,000	25,000,000	250,000,000	現金增資(註 10)	無	無
96.09	10	50,000,000	500,000,000	25,210,000	252,100,000	員工認股權(註 11)	無	無
96.12	10	50,000,000	500,000,000	30,210,000	302,100,000	現金增資(註 11)	無	無
97.06	10	50,000,000	500,000,000	45,210,000	452,100,000	現金增資(註 12)	無	無
99.08	10	100,000,000	1,000,000,000	55,210,000	552,100,000	現金增資(註 13)	無	無
100.07	10	100,000,000	1,000,000,000	55,226,483	552,264,830	公司債轉換(註 14)	無	無
101.04	10	100,000,000	1,000,000,000	57,572,629	575,726,290	公司債轉換(註 15)	無	無
101.07	10	200,000,000	2,000,000,000	58,297,897	582,978,970	公司債轉換(註 16)	無	無
101.08	10	200,000,000	2,000,000,000	65,532,567	655,325,670	盈餘轉增資(註 17)	無	無
101.10	10	200,000,000	2,000,000,000	69,158,608	691,586,080	公司債轉換(註 18)	無	無
101.12	10	200,000,000	2,000,000,000	92,158,608	921,586,080	現金增資(註 19)	無	無
102.01	10	200,000,000	2,000,000,000	92,750,888	927,508,880	公司債轉換(註 20)	無	無
102.04	10	200,000,000	2,000,000,000	96,459,031	964,590,310	公司債轉換(註 21)	無	無
102.07	10	200,000,000	2,000,000,000	100,324,544	1,003,245,440	公司債轉換(註 22)	無	無
102.09	10	200,000,000	2,000,000,000	112,434,786	1,124,347,860	盈餘轉增資(註 23)	無	無
102.10	10	200,000,000	2,000,000,000	118,588,400	1,185,884,000	公司債轉換(註 24)	無	無
103.02	10	200,000,000	2,000,000,000	127,436,135	1,274,361,350	公司債轉換(註 25)	無	無
103.02	10	200,000,000	2,000,000,000	127,436,135	1,274,361,350	公司債轉換(註 25)	無	無
103.07	10	200,000,000	2,000,000,000	127,984,246	1,279,842,460	公司債轉換(註 26)	無	無
103.10	10	200,000,000	2,000,000,000	129,244,899	1,292,448,990	公司債轉換(註 27)	無	無
104.01	10	200,000,000	2,000,000,000	137,832,088	1,378,320,880	公司債轉換(註 28)	無	無
104.04	10	200,000,000	2,000,000,000	144,698,721	1,446,987,210	公司債轉換(註 29)	無	無
104.07	10	200,000,000	2,000,000,000	154,881,956	1,548,819,560	公司債轉換(註 30)	無	無
104.10	10	300,000,000	3,000,000,000	205,764,581	2,057,645,810	公司債轉換(註 31)	無	無
107.10	10	300,000,000	3,000,000,000	211,138,137	2,111,381,370	盈餘轉增資(註 32)	無	無

註1：高雄市建設局：88 年 3 月 30 日第 08805449000 號函。

註2：經濟部：89 年 3 月 8 日經(89)商字第 08915028000 號函。

註3：經濟部：89 年 7 月 3 日經(89)商字第 08916071300 號函。

註4：經濟部：90 年 7 月 2 日經(90)商字第 09001247530 號函。

註5：證期會：91 年 6 月 28 日(91)台財證(一)第 0910135359 號函。

註6：高雄市建設局：94 年 5 月 17 日高市府建二公字第 09400463880 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 2.4 元折價發行。並於 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970018724 號函核可，自 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。

- 註7：金監會：94年11月4日金管證一字第0940146029號函核准辦理減資；高雄市建設局：94年11月30日高市府建二公字第09400682840號函。
- 註8：高雄市建設局：95年1月20日高市府建二公字第09500423580號函，私募增資，面額每股10元，以每股3.83元折價發行。並於99年4月27日金管證發字第0990018289號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第0990200542號函核可，自99年5月5日開始上櫃買賣。
- 註9：金監會：95年11月1日金管證一字第0950145125號函核准辦理減資；高雄市建設局：95年11月30日高市府建二公字第09500762570號函。
- 註10：高雄市建設局：96年6月11日高市府建二公字第09600572470號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行。
- 註11：高雄市建設局：97年1月14日高市府建二公字第09700414540號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行及員工認股權憑證執行轉換股份，以每股10.06元溢價發行。
- 註12：高雄市建設局：97年6月23日高市府建二公字第09700575940號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行。
- 註13：經濟部：99年8月25日經授商字第09901193510號函，私募增資，面額每股10元，以每股16.76元溢價發行。
- 註14：經濟部：100年7月25日經授商字第10001166410號函。
- 註15：經濟部：101年4月27日經授商字第10101075290號函。
- 註16：經濟部：101年7月11日經授商字第10101136050號函。
- 註17：經濟部：101年8月22日經授商字第10101172740號函。
- 註18：經濟部：101年10月15日經授商字第10101212150號函。
- 註19：經濟部：101年12月10日經授商字第10101248860號函。
- 註20：經濟部：102年1月16日經授商字第10201010110號函。
- 註21：經濟部：102年4月11日經授商字第10201065520號函。
- 註22：經濟部：102年7月19日經授商字第10201141730號函。
- 註23：經濟部：102年9月6日經授商字第10201183200號函。
- 註24：經濟部：102年10月14日經授商字第10201210080號函。
- 註25：經濟部：103年2月10日經授商字第10301019780號函。
- 註26：經濟部：103年7月29日經授商字第10301138490號函。
- 註27：經濟部：103年10月17日經授商字第10301217060號函。
- 註28：經濟部：104年1月22日經授商字第10401008040號函。
- 註29：經濟部：104年4月27日經授商字第10401069830號函。
- 註30：經濟部：104年7月13日經授商字第10401138210號函。
- 註31：經濟部：104年10月14日經授商字第10401208360號函。
- 註32：經濟部：107年10月18日經授商字第10701129140號函。

(二) 股本來源：

113年4月26日

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
記名式普通股	211,138,137 股	88,861,863 股	300,000,000 股	上櫃股票

註：本公司無私募股票。

二、總括申報制度相關資訊：無此情事。

三、股東結構

113年4月26日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構及 外國人	合 計
人 數	0	0	161	17,468	31	17,660
持 有 股 數	0	0	93,181,145	112,610,716	5,346,276	211,138,137
持 股 比 例	0.00%	0.00%	44.13%	53.34%	2.53%	100.00%

四、股權分散情形

113 年 4 月 26 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999股	13,732	536,334	0.25%
1,000 至 5,000股	2,450	5,263,130	2.49%
5,001 至 10,000股	491	3,827,962	1.81%
10,001 至 15,000股	222	2,837,893	1.34%
15,001 至 20,000股	154	2,826,891	1.34%
20,001 至 30,000股	160	4,073,486	1.93%
30,001 至 40,000股	81	2,840,600	1.35%
40,001 至 50,000股	61	2,820,641	1.34%
50,001 至 100,000股	127	9,027,537	4.28%
100,001 至 200,000股	82	11,235,034	5.32%
200,001 至 400,000股	41	11,957,244	5.66%
400,001 至 600,000股	19	9,480,857	4.49%
600,001 至 800,000股	10	6,741,790	3.19%
800,001 至 1,000,000股	4	3,607,532	1.71%
1,000,001股以上	26	134,061,206	63.50%
合 計	17,660	211,138,137	100.00%

註：本公司未發行特別股。

五、主要股東名單

113 年 4 月 26 日

主要股東名稱 \ 股份	持有股數	持股比例
聯景投資股份有限公司	29,287,643	13.87%
聯上投資股份有限公司	26,012,128	12.32%
聯捷建設有限公司	17,018,009	8.06%
聯立建設有限公司	8,003,227	3.79%
廣上投資有限公司	7,661,311	3.63%
蘇永義	6,983,341	3.31%
陳玉緯	5,000,000	2.37%
呂嘉陞	3,631,000	1.72%
蔡依成	3,555,000	1.68%
陳慧娟	2,407,000	1.14%
合 計	109,558,659	51.89%

六、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利及相關資料

年度 項目			111 年度	112 年度	當 年 度 截 至 113 年 3 月 31 日
每股市價	最 高		14.80	31.60	41.90
	最 低		11.60	10.45	29.70
	平 均		12.75	20.29	35.20
每股淨值	分 配 前		15.43	14.74	15.25
	分 配 後		—	—	—
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		211,138	211,138	211,138
	每股盈餘	調整前	(0.68)	(0.69)	0.51
		調整後	—	—	—
每股股利	現 金 股 利		—	— (註 4)	—
	無償配股	盈餘配股	—	— (註 4)	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬分析	本益比 (註 1)		—	—	—
	本利比 (註 2)		—	—	—
	現金股利殖利率(註 3)		—	—	—

註1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註4：依據 113 年 3 月 13 日董事會決議通過 112 年度不分配股利議案填列，尚待 113 年股東常會決議。

七、公司股利政策及執行狀況

(一) 公司章程所訂之股利政策

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。

(二) 本次股東會擬議股利分派情形：

本公司 112 年度為稅後純損，113 年 3 月 13 日董事會決議通過 112 年度不分配股利議案，並提送 113 年 6 月 25 日股東常會決議。

(三) 預期股利政策將有重大變動情形之說明：無。

八、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

項 目		年 度	113 年度(預估)
期初實收資本額			2,111,381,370 元
本年度 配股配 息情形	每股現金股利（註 1）		—
	盈餘轉增資每股配股數（註 1）		—
	資本公積轉增資每股配股數		—
營業績 效變化 情形	營業利益		註 2
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性 每股盈 餘及本 益比	若盈餘轉增資全數改配放現金 股利	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資且盈 餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註1：112 年度預估配股配息情形，係依據 113 年 3 月 13 日董事會決議通過之盈虧撥補案填列。

註2：本公司未公開 113 年度財務預測，故本項不適用。

負責人：



經理人：



會計主管：



九、員工酬勞及董事酬勞：

（一）依據本公司章程：

公司年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞。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一定條件之本公司從屬公司員工。

（二）本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

本公司 112 年度為稅後純損，故本期未分派員工酬勞及董事酬勞。

（三）董事會通過之擬議分派員工酬勞等資訊：

1. 分派員工酬勞及董事酬勞金額：

本期無分派員工酬勞及董事酬勞之情形。

2. 分派員工酬勞股票金額及佔本期稅後純益及員工酬勞總額合計數比例：

本期無分派員工股票之情形。

（四）前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形：

1. 實際分派情形：前一年度無分派員工酬勞及董事酬勞之情形。

2. 實際分派與認列數有差異者，其差異數、原因及處理情形：不適用。

十、公司買回本公司股份情形：無此情事。

十一、公司債辦理情形：

(一) 發行公司債情形：

公司債種類		110 年度第一次有擔保普通公司債(代號 B86703)
發行(辦理)日期		民國 110 年 9 月 3 日
面 額 (每張)		新台幣壹佰萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新台幣柒億元
利 率		固定年利率 0.65%
期 限		五年期，到期日：115 年 9 月 3 日
保證機構		華南商業銀行股份有限公司
受託人		台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構		華南商業銀行股份有限公司
簽證律師		遠東聯合法律事務所邱雅文律師
簽證會計師		廣信益群聯合會計師事務所萬益東會計師
償還方法		本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
未償還本金		新台幣柒億元
贖回或提前清償之條款		無
限制條款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		不適用

公司債種類		110 年度第二次有擔保普通公司債(代號 B86704)
發行(辦理)日期		民國 110 年 10 月 26 日
面 額 (每張)		新台幣壹佰萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新台幣肆億元
利 率		固定年利率 0.57%
期 限		五年期，到期日：115 年 10 月 26 日
保證機構		合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人		台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構		合作金庫證券股份有限公司
簽證律師		遠東聯合法律事務所邱雅文律師
簽證會計師		廣信益群聯合會計師事務所萬益東會計師
償還方法		本公司債自發行日起屆滿第三年還本四分之一，屆滿第四年還本四分之一，屆滿第五年還本四分之二。
未償還本金		新台幣肆億元
贖回或提前清償之條款		無
限制條款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		不適用

公司債種類		111 年度第一次有擔保普通公司債(代號 B86705)
發行(辦理)日期		民國 111 年 11 月 16 日
面 額 (每張)		新台幣壹佰萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新台幣肆億元
利 率		固定年利率 2.20%
期 限		五年期，到期日：116 年 11 月 16 日
保證機構		合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人		台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構		合作金庫證券股份有限公司
簽證律師		遠東聯合法律事務所邱雅文律師
簽證會計師		廣信益群聯合會計師事務所萬益東會計師
償還方法		本公司債自發行日起屆滿第三年還本四分之一，屆滿第四年還本四分之一，屆滿第五年還本四分之二。
未償還本金		新台幣肆億元
贖回或提前清償之條款		無
限制條款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		不適用

(二) 已發行轉換公司債資訊：無此情事。

(三) 已發行交換公司債資訊：無此情事。

(四) 採總括申報方式募集與發行普通公司債資訊：無此情事。

(五) 已發行附認股權公司債資訊：無此情事。

(六) 最近三年度私募公司債資訊：無此情事。

十二、特別股辦理情形：無此情事。

十三、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

十四、員工認股權憑證辦理情形：無此情事。

十五、限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

十六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

十七、資金運用計劃執行情形：無此情事。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 公司所營業務之主要內容

- 1、F113030 精密儀器批發業。
- 2、F401010 國際貿易業。
- 3、F108031 醫療器材批發業。
- 4、F208040 化粧品零售業。
- 5、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 6、H701020 工業廠房開發租售業。
- 7、H701040 特定專業區開發業。
- 8、H701050 投資興建公共建設業。
- 9、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 10、H703090 不動產買賣業。
- 11、H703100 不動產租賃業。
- 12、F102040 飲料批發業。
- 13、I501010 產品設計業。
- 14、F102170 食品什貨批發業。
- 15、F501060 餐館業。
- 16、F301010 百貨公司業。
- 17、J901020 一般旅館業。
- 18、JB01010 會議及展覽服務業。
- 19、JE01010 租賃業。
- 20、I103060 管理顧問業。
- 21、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 22、I503010 景觀、室內設計業。
- 23、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 本公司 112 年度之主要產品及其營業比重：

產品項目	金額(仟元)	百分比
房地收入	\$ 517,325	99.86%
租賃收入	734	0.14%
合計	\$ 518,059	100.00%

3. 本公司目前主要產品(服務)項目：

- A. 住宅大樓：住宅、店舖及地下室停車場。
- B. 透天別墅：店舖、住宅。

4. 計畫開發之新商品（服務）項目：致力推出舒適及優質之健康住宅。

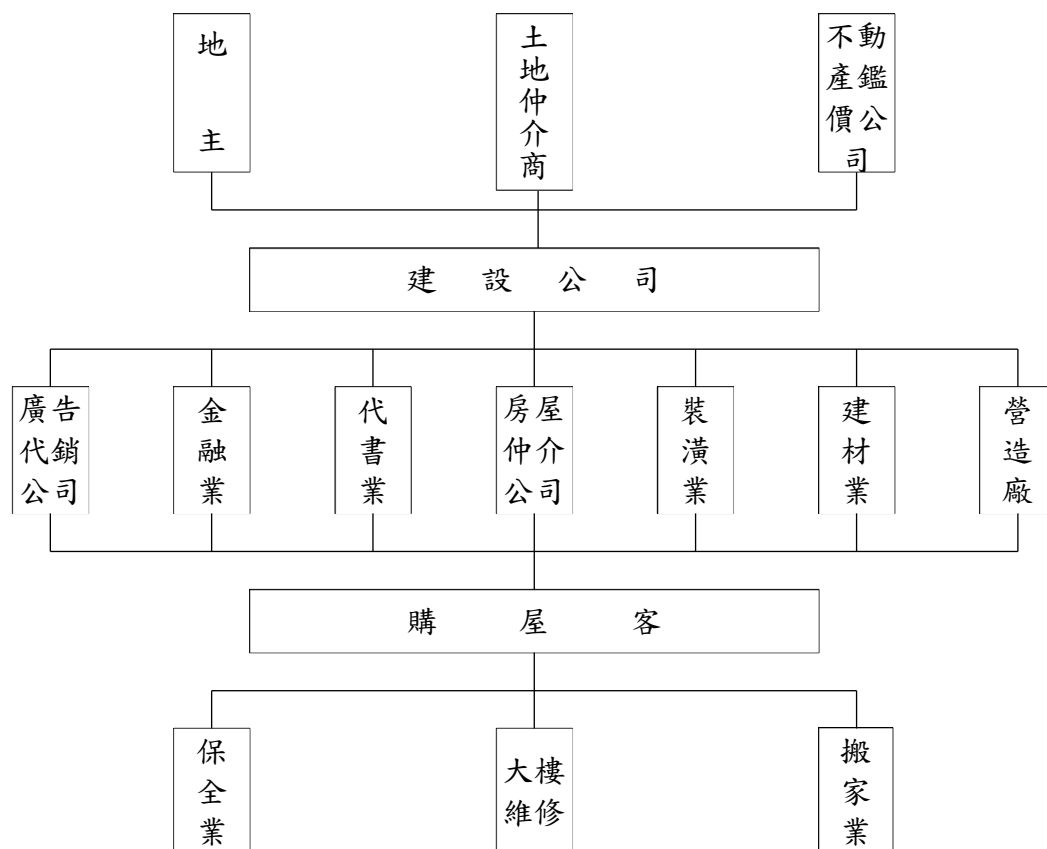
(二) 產業概況

1. 營建業之現況與發展：

自 111 年平均地權條例草案拍板定案公布以來，史上最嚴格的打房政策加上美國聯準會的不斷升息，投資客近乎退場，自住客轉向觀望態度，房市漸趨冷卻，第三季六都買賣移轉棟數跌破 6 萬棟，第四季六都移轉棟數相對前年同期移轉量掉三成之多未達 5 萬棟，112 年初平均地權條例三讀通過，打房效應持續，上半年度房市未見起色仍處於寒冬狀態，第一季移轉棟數仍低於 5 萬棟，第三季開始升息緩和及產業面消息的釋出，房市逐漸回溫，縱面臨總統大選帶來的不確定因素，台股的高漲，市場信心增加，不動產市場剛性需求回歸，第四季雙北市移轉棟數接近 25,000 棟，桃園及台中移轉棟數約 11,000~14,000 棟，南部地區，台南市移轉棟數較前三季平均提升五成，近 8,500 棟，高雄市拜產業利多消息之賜，台積電 2 奈米廠如火如荼興建中，帶來的邊際效應持續受到期待，第四季高雄市不動產交易買氣升溫，買賣移轉棟數回到 10,000 棟以上的水準，此外 113 年初台積電法說會後更主動透露，將持續投資高雄，擬增建第三座十二吋晶圓廠，提高二奈米先進製程的產量，產業進駐勢必帶動不動產市場發展，市場熱度應有機會持續增溫，南部地區甚至全台灣在今年度的供給需求有望價量穩定，擁有樂觀的發展。土地市場亦同，112 年下半年房市逐漸回溫，帶動建商購地重拾信心，根據世邦魏理仕統計，113 年第一季全台土地交易逾 400 億元，較去年同期成長 1.88 倍，其中住宅用地購地金額達 251 億，遠超過去年同期兩倍之多，然稅制及央行管制政策仍然持續，建商獵地的態度較 112 年轉為積極但理性，預測短期內土地價格大致平穩，土地交易量有望溫和成長。

2. 產業上、中、下游之關聯性：

建設業可謂各行業的火車頭，故有火車頭工業之稱，其涵蓋的範圍相當廣泛，如營造廠、建材業、廣告代銷……等息息相關，有關建設業上、中、下游之關聯圖如下：



3. 產品發展趨勢及競爭情形：

本公司所規劃之房地產銷售，是以新建成屋或預售方式銷售，其產品係據個案所處區域市場需求規劃，銷售相對較為順暢，同業競爭影響程度不大。

房地產行業之地域性相當強烈，不同區域之推案幾乎不影響本區域的銷售狀況，競爭情形僅限於本區域內之推案；而且，由於市場規模龐大，單一公司的推案規模差異性頗大且市佔率均不高，只要掌握特定的目標市場，雖有競爭，也自有其生存空間。

（三）技術及研發概況

本公司屬住宅及大樓開發租售業，房屋興建均委由專業營造廠商承建；本公司慎選技術水準及施工設備優良之承包商發包興建，並確實執行施工控管程序，以維持良好之工程品質。確實掌握土地、房屋市場資訊，並定期研討分析，作為產品定位及行銷策略之參考依據，以達成高銷售率為目標。

（四）長、短期業務發展計畫

1. 短期目標：

（1）左西案（聯上新大道城）：

本案基地面積共 661.88 坪，三面臨路，位處左營舊城區左營大路上之商業中心地帶，鄰近新台 17 線省道、高鐵左營站，交通便利性高；基地周圍有舊城國小、明德國小、國中、左營軍港及高雄美國學校等重要公共設施，生活機能完善。半導體 S 廊帶的發展及坐落南科楠梓園區的台積電廠房已於 2022 年下半年正式動工，此外，楠梓科技產業園區三園區已於 112 年 11 月開放投資申請，最快 2025 年可正式營運，產業進駐帶來人口成長及經濟發展值得期待。本案基地與楠梓台積電僅 10 分鐘車程的距離，鄰近科技產業園區，坐落市區與高雄科技廊道的核心地帶，可謂黃金級地段，已於 112 年第二季開工動土，興建 29 層高層景觀宅坐擁無敵蓮池潭美景及軍港海景，同時擁有工作通勤的便利性與高品質的生活環境，勢必成為科技新貴的絕佳選擇。

（2）明仁案：

本案基地位處人文氣息濃厚，人稱高雄小天母之河堤社區內(曾被評選為全國十大社區之一)，鄰近河堤國小、新上國小、龍華國中等明星學校，鄰近大樂購物中心、Costco 好事多、義享天地、萬豪酒店及凹子底商圈等大型購物中心及商辦飯店設施，鄰近的高雄輕軌灣仔內站已於 112 年底完成通車，生活機能成熟，然除了生活機能外，擁有幽靜水岸綠帶是河堤社區為之迷人的主要原因之一，本案基地座落於鬧中取靜的地段，超優質的人文住宅是本案規畫的核心目標，基地已於 112 年第三季動工興建，面積近 500 坪規劃地下 5 層地上 26 層的人文住宅，相信屆時勢必引起重視社區品質之消費族群注視眼光。

（3）加昌案：

橋頭及楠梓地區因科技議題點石成金，房市需求暴增，房價水漲船高，本案位處楠梓區 17 米加宏路、17 米壽民路三角窗，基地面積共 1,120.46 坪，周邊除右昌森林公園、加昌國小、右昌國小、國昌國中、右昌聯合醫院及捷運楠梓科技園區站等公共設施，且緊鄰台積電設廠的南科楠梓園區，可說是參與了翻轉高雄的半導體 S 廊帶的發展，未來本基地的開發必然會是科技新貴最佳的選擇之一。

(4) 精忠案：

本案基地面積共 5,623.18 坪，地處台南平實營區及永康大橋重劃區的軸心地帶，緊鄰復興國小及永仁高中，區域性大型公共建設有永康公園、中興市場、榮民醫院及里民活動中心，生活機能一應俱全。以都市更新之方式開發更新單元，開闢單元內計畫道路及公共設施，以整體開發的方式發展。區內公共設施開闢完成且完成相關主管機關接管程序，都市更新事業計畫核定在案，目前更新範圍公宅已興建至五樓，預計於 114 年可完工點交，其他基地已陸續取得建照，依序安排動工興建。

(5) 大港案：

座落高雄市主要幹道博愛一路，往南連接站東、站西路，鐵路地下化完整串聯站前及站後商圈，且如火如荼興建中之高雄新車站及周邊商場及飯店設施，預計於 113 年~115 年陸續完工啟用，屆時將會是高雄市煥然一新的新商圈，往北則為凹子底及巨蛋商圈，可謂地處精華軸心地帶，周邊鄰近高雄醫學大學暨附設醫院、三民公園及高雄市圖書館總館分館、博愛國中及三民國小等教育機構、十全吉林商圈，生活機能相當完善。本案基地 373.29 坪，基地具危老條件，未來擬規畫地下 6 層地上 37 層之超高建築，坐擁高雄市兩大商圈。

(6) 苓洲案（聯上鉑麗）：

基地座落中華四路上近青年二路，位於亞洲新灣區區域內，是政府投資逾新台幣三百億元的重點發展區域。本基地鄰近亞洲新灣區，區內擁有多項重大建設：國際會議展覽中心、市立圖書館總館、海洋文化及流行音樂中心、高雄港國際港埠旅運中心與全線通車的環狀輕軌等，並配合高市府積極推動的 5G AIoT 創新園區計畫，亞洲新灣區將成為高雄智慧城市帶動產業進駐及轉型的重鎮，112 年 12 月初，鴻海高雄軟體研發中心正式啟用，攜手高雄市政府及麻省理工學院，透過產官學合作，智慧城市的發展指日可待。為讓年輕人也有機會入住精華市區，本公司特別規劃興建地下 6 層、地上 15 層之市區小豪宅，提供年輕族群不用花大錢即可入住亞洲新灣區的最佳選擇。

(7) 漁光案（聯上海棠）：

基地位於台南市 106 期國平自辦市地重劃區內，近安平港（商港、漁港）、安平古堡、台南地方法院、億載金城及近來台南市重點藝術活動所在地-漁光島等文化古蹟景點，本案擁有無可取代之絕佳環繞海景、綠地，堪稱本區域之地王代表，安平的地標建築，台南的亮點之一。本公司規劃興建地下 5 層、地上 29 層之高樓層住宅，已於 112 年度第四季取得使照陸續交屋中。

(8) 文山案（聯上 WE）：

本案基地位處高雄市近年來發展快速之「文山特區」中心地帶，正對文山特區內大型公園，與澄清湖近在咫尺，鄰近正修科技大學、長庚醫院、高雄圓山飯店、鳳山高級中學、衛武營國家藝術中心等重大設施，且緊鄰捷運黃線 Y14 車站旁，111 年 10 月捷運黃線舉辦動土典禮，市府力拼 117 年完工通車，擴大都會區服務路網，屆時對於公共運輸服務便利性及效益將有很大的提升。本基地坐落之區域，商業活絡且生活機能俱全，基地佔地千坪並具備各項優質住宅條件，是目前「文山特區」內稀有的地段與產品，本案公開即造成奇貨可居盛況，於預售期間已幾近完銷。

(9) 橋北案（聯上康橋）：

本案基地位處號稱大台南地區最閃亮新都心之大橋重劃區內，面積共 2,058.04 坪，使用分區為重劃區內少數僅有之商業區，並被區域內主要之公園綠地廣場兩面包圍，緊鄰永康砲校創意設計園區、台南市立總圖書館，大大提升本區的生活品質及人文氣息，且本區交通便捷、四通八達，至台南科學園區、台南高鐵站皆僅須十餘分鐘車程，未來佐以鐵路地下化建設，與原有砲校大型園區連成一氣，與台南市中心、台南科學園區完整串聯，屆時將成為大台南地區重要的軸心地帶。本案於 108 年 10 月開始預售，預售即造成搶購風潮、成績亮眼，銷售速度極快，伴隨著南科議題發酵及台南平實營區的發展，本案已於 110 年年初全數完銷。

(10) 水交社案（聯上 W1）：

本案四面臨路，南臨 18 米寬大成路一段、西臨 40 米水交社路、東北向各臨 8 米道路，緊鄰台南市體育公園，尚有亞洲餐旅學校、六信高中、家齊女中、台南高商、大成國中、志開國小等學區環繞，臨近台南新光三越新天地商圈、晶英酒店等，半數以上臨路住宅皆具有店面價值，地段與生活機能絕佳，興建地下 3 層、地上 7 層之高品質住宅。

(11) 新興案（聯上 V1）：

本案位於南高雄鬧區七賢二路上，與高雄火車站近在咫尺，高雄鐵路地下化於 107 年底通車，後伴隨著中博高架橋拆除，新闢之平面道路站西及站東路陸續通車，高雄火車站前站後正式串聯，全新風貌的高雄新車站及商業大樓，於市府的努力下，預計於 113~115 年陸續完工啟用，屆時火車站商圈將擁有嶄新的蛻變。本案規劃地下 5 層、地上 15 層，共計 112 戶之精品住宅及 2 戶店鋪，店鋪計畫於 113 年度完成銷售。

(12) 五福案：

基地位於 40 米五福三路與成功一路三角窗，緊鄰高雄女中，鄰近中央公園捷運站及 112 年底兩大日系品牌唐吉軻德及無印良品盛大開幕的大立商圈，坐落亞洲新灣區出入口咽喉地帶，海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅運中心、高雄世界貿易展覽會議中心、輕軌與高雄市圖書總館等重大建設近在咫尺，鄰近商圈及公共設施尚有漢來飯店、漢神百貨、新興高中、前金國小、大同國小等，具文教、休閒、生活機能等多項優勢，地段無敵絕無僅有，計畫推出地下 6 樓、地上 15 樓之市區精華住宅，本案建築執照已核定取得動工興建中。

(13) 古堡案：

本案基地位處台南市安平港國家歷史風景區特定區計畫內，緊鄰安平古堡、歷史水景公園、安平漁港、億載金城、市定古蹟台鹽夕遊出張所、鹽神白沙灘公園、德記洋行及國台江國家公園等景點，該計畫是國家觀光發展政策的重點計畫之一，同時台南市政府與台灣港務公司成立的安平港自由貿易港區合作推動平台，秉持著「北觀光、南自貿」的雙軸心發展策略，如火如荼的發展中，安平地區未來發展指日可待。此基地具備海、湖、溪乃至河海交會之完美景觀，為難得一見、無法取代之土地原料，目前辦理都更作業中。

(14) 民生案：

本案位於高雄市區精華地段，正對中央公園坐擁大面積綠地，基地面積約 362 坪，為第五種商業區，臨 30 米台 17 線省道（中華三路），與高雄之肺中央公園相望，鄰近捷運中央公園站，與大立、漢神商圈比鄰，周圍尚有大同國小、前金國小、新興國小、新興高中、高雄女中等文教設施，位處交通樞紐，且兼具生活機能、優質文教設施等多項優勢，為難得一見的稀有土地原料，持續整合中。

(15) 青海案：

本案基地為行政院農業委員會農田水利署高雄管理處所屬，基地面積共 657.06 坪，位於高雄美術館特區，是個居住、文化教育及休閒功能兼具的住宅區。本區居住人口的不斷成長，未來教育機構勢必會有高度需求，故本案擬出租經營幼兒園，建築的設計上以美式校舍及充滿綠意的校園為發展主軸，希望給水泥森林裡長大的孩子在綠地上跑跑跳跳的機會與空間。

2. 長期目標：

在長期業務發展，本公司將更審慎推案，針對土地原料特性及市場需求做到最佳產品定位，並加強銷售教育訓練與客戶售後服務，讓客戶對公司產生信任感，藉由品牌帶動銷售價格與數量，並建構多元化行銷通路，加速產品銷售，以達到零餘屋之銷售宗旨。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析：

1. 公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司於台南、高雄設有營業據點，最近三年度之業務以興建住商電梯大樓及透天為主，產品分佈於台南市、高雄市等主要都會區，其土地開發以選擇交通便捷，生活機能完整及未來具發展潛力地段為主，銷售狀況良好。

2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1) 市場佔有率

建築房屋首要取得土地，土地是建設業決勝最主要關鍵，本公司一直秉持誠信穩健的經營理念及企業責任，本著專業從土地開發時，即以交通便捷、生活機能完整及未來具發展潛力地段為主要選擇標準，並透過市場調查及分析來作產品規劃設計，以符合市場需求，並嚴格管控營造工程品質，故本公司所推個案深受客戶喜愛及認同，因而歷年來的產品銷售狀況良好。基於行業特性，國內每年房市推案數量甚大，投入銷售的建設公司數量亦多，個別建設公司之市場佔有率均不高。

(2) 市場未來之供需狀況與成長性：

①供給方面

從高雄市&大高雄不動產開發商業同業公會統計表及建照執照件數統計表來分析，112 年市場籠罩在升息循環、台積電護國神山效應消風、房價修正壓力加重等各項利空訊息壓抑，下半年急速冷凍，加上土地價格取得成本以及原物料、成本等漲幅明顯、缺工缺料等因素，造成建商推案趨於保守，112 年供給量很明顯減少，但後因 113 年 01 月台積電法人說明會宣佈將在楠梓區設置 2 奈米廠，消息效應造成房市熱，建商為了搶商機，未來預售案將會持續增加，可預期 113 年未來整體房地產市場將呈現供給量增加。

高雄市 108 年至 112 年申報開工量統計表					
年 度	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
個案數	250	251	260	248	141
資料來源：高雄市&大高雄不動產開發商業同業公會					

高雄市 108 年至 112 年建照執照件數統計表					
年 度	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
件 數	2,705	2,302	2,676	2,586	1,595
資料來源：高雄市政府工務局建管處					

②需求狀況

台積電法人說明會 113 年 01 月宣佈未來將在高雄楠梓區設置 2 奈米廠，此消息效應吸引台積電員工、下游廠商及中、北部投資客買盤南下購屋，再加上新青年安心 40 年低率貸款助攻等因素發酵，買氣再次出籠需求量大增，因而導致高雄房市再次活絡，從高雄市建物第一次移轉統計表及高雄市戶數統計表可看出 112 年需求量比 111 年需要量增加。展望 2024 年房市，總統大選後不確定因素解除，市場干擾因素淡化，加上軍公教加薪、基本薪資調漲、通貨膨脹等因素，有首購自住的剛性需求依然存在，加上台積電效應持續發酵，房市發展預料將樂觀平穩。

高雄市建物第一次移轉統計表(新成屋)					
年 度	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
總 計	11,029	15,062	14,982	15,958	19,092
年增率		36.57%	-0.53%	6.51%	19.6%
資料來源：高雄市政府地政局					

高雄市 108 年至 112 年戶數統計表					
年 度	108	109 年	110 年	111 年	112 年
總 計	1,105,614	1,114,981	1,124,515	1,131,498	1,144,791
資料來源：高雄市政府民政局					

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基：

本公司每筆土地購地前會針對土地特性、區域房價及市場供給需求做深入購地評估，購地後將依據各筆土地不同之特性規劃設計，精雕細琢每一建案，務求極致發揮每塊土地原料之特性及符合市場接受度，讓每一階段客層皆能選擇到適合自己住宅，本公司在業界中具有良好的競爭基礎。

所推出產品定位清楚，品質獲肯定，推出之銷售案場皆在大都會區的黃金地段，週遭皆有完善的公共建設且生活機能佳，不僅用餐方便且皆鄰近學術區及百貨商圈，提供上班族與學生的便利性，鄰近捷運區也省去上下班的交通不便，地點及賣相佳，銷售期間相對較短，成為本公司之競爭利基。

加強業務銷售教育訓練與客戶售後服務，讓客戶對公司產生信任感，藉由品牌帶動銷售價格與數量，本公司品質廣獲客戶肯定，並建構多元化行銷通路，加速產品銷售，長期一步一腳印建立銷售品牌。

(2) 發展遠景之有利因素：

政府長期購屋借款低利率環境下，購屋者利息支出大幅減少，在利息負擔較租金支出減少的情況下，租屋者購屋意願增加，原先租屋者轉向直接購置不動產，

提升消費者購屋需求。在總體經濟環境來看，目前臺灣平均利率水準仍處低利率借款趨勢，短期間升息機率不高，對於購屋者之利息負擔應不致太大，有利購屋者需求增加。

不動產開發需龐大的資金，過去業者在開發階段僅能以股東自有資金或借款籌資開發之限制，上市櫃公司經營公開透明化而得以對投資大眾募集資金，進行開發，增加建設公司的資金渠道，改善目前僵化的市場環境。

(3) 發展遠景之不利因素及其因應對策：

未來少子化及高齡化社會為既定的事實，相對會衝擊到房地產市場，加上土地價格屢創新高，在缺工缺料營建成本不斷攀升，房價隨之水漲船高，都會地區大塊建地難以尋覓已成事實，因土地是建設業的原料，造成陸續不少建商積極搶地，購地每坪單價也逐漸墊高。

因應對策：

加強開發部土地來源多元化功能，積極將土地建檔，確實掌握市場資訊，積極整合市場資訊將有潛力的土地造冊列檔，尋求潛力推案建地。因應少子化，購地的先決條件是要以城市區域人口為優先考量，因為人口是支撐個案銷售的主要條件，選定區域之後，會再研究區域內的人口年齡層結構，決定規劃何種適合區域內銷售的產品格局，讓產品符合人口結構市場的變化。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

- (1) 住宅大樓：住宅、店面及地下室停車場。
- (2) 透天別墅：店面或住宅別墅及停車位。

2. 主要產品之產製過程

本公司屬住宅及大樓開發租售業，產品之製造過程如下：

- (1) 土地評估、議價洽購或標購，確定後簽約購買或合建。
- (2) 委請專家規劃設計產品定位後，申請建造。
- (3) 委託營造廠興建、本公司派員執行施工品質、進度及預算控管。
- (4) 完工交屋，並提供售後服務。

(三) 主要原料之供應狀況：

1. 土地取得方式：在土地方面，房地產市場上土地銷售案件不虞匱乏，購入數量及時機，則依以下因素考量：

- (1) 依市場景氣狀況決定年度推案規模及土地需求量。
- (2) 依土地開發市場調查分析，選出符合開發利益之個案洽購。
- (3) 慎選推案區域，以能創造公司利潤為主要宗旨。

2. 營造工程及材料供應狀況：

本公司營建工程均審慎評估與詢比議價後，係採包工包料方式為原則，選擇優良之甲級營造廠以掌握工程進度及工程品質。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明增減變動原因。

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年			112 年			113 年度第一季		
	名稱	金額	占全年進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	金額
1	美力營造股份有限公司	\$ 1,088,093	69.19	註 1	美力營造股份有限公司	\$ 1,364,676	76.66	註 1	\$ 325,727
2	其他	484,505	30.81	無	其他	415,449	23.34	無	133,912
	進貨淨額	\$ 1,572,598	100.00		進貨淨額	\$ 1,780,125	100.00		\$ 459,639
									100.00

註1：該董事長為本公司董事長之配偶。

增減變動原因：

本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

(1) 土地方面：因營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定之主要進貨對象。

(2) 營造工程方面：本公司對營建工程採包工包料方式委託營造廠商興建，發包工程進貨金額隨工程進行產生增減變動。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年			112 年			113 年度第一季		
	名稱	金額	占全年銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	金額
1	一般個人	\$ 85,474	98.78	無	一般個人	\$ 517,325	99.86	無	\$ 1,243,339
2	其他	1,060	1.22	無	其他	734	0.14	無	74
	銷貨淨額	\$ 86,534	100.00		銷貨淨額	\$ 518,059	100.00		\$ 1,243,413
									99.99
									0.01
									100.00

增減變動原因：

本公司為建設公司，產品均直接銷售予一般購屋大眾，故無特定之銷售對象。

(五) 最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要 商品	年度 生產 量值	111 年度			112 年度		
		產能	產量 (戶)	產值	產能	產量 (戶)	產值
透天房地		—	0	\$ 0	—	0	\$ 0
住宅大樓		—	0	\$ 0	—	672	\$ 3,794,606
合計		—	0	\$ 0	—	672	\$ 3,794,606

註1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

註2：產量係指當年度完工個案之戶數；產值係指當年度完工個案之成本。

(六) 最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要 商品	年度 銷售 量值	111 年度				112 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值
大樓及透天房地		4	\$ 85,474	0	\$ 0	53	\$ 492,060	0	\$ 0
土地		0	\$ 0	0	\$ 0	1	\$ 25,265	0	\$ 0
合計		4	\$ 85,474	0	\$ 0	4	\$ 517,325	0	\$ 0

註：銷售量係指當年度過戶數。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

113 年 3 月 31 日

年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	6	6	6
	職 員	24	24	25
	合 計	30	30	31
平 均 年 歲		39.83	41.35	41.45
平 均 服 務 年 資		8.08	8.98	8.93
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	10%	13%	16%
	大 專	87%	84%	81%
	高 中	3%	3%	3%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，本公司因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：由於本公司建設業務均屬外包，承建過程中有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由外包廠商負責，本公司負監督之責，因此本公司尚無因環境污染所受損失之賠償或處分損失。

(二) 未來因應對策及可能之支出：

為減少對環境的危害，本公司於施工期間巡查檢討，並與承包商溝通與協調要求加強宣導訓練，實施防範污染措施如下，故預計未來無因環境保護所須之重大資本支出：

1. 建物四周搭設防護網，以防止砂石散落、塵土飛揚。
2. 施工中極力降低噪音及震動。
3. 設置密閉式垃圾管道，免於傳送過程垃圾散落。
4. 廢棄物定點置放，於工程施工期間廢棄物不得燃燒，定期僱工運棄。
5. 定期僱工清理基地排水溝，以維護四周環境衛生。

五、勞資關係

(一) 現行員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 員工福利措施：

本公司對員工福利相當重視，並依照規定成立職工福利委員會，凡在職員工皆可參加，其經費來源由公司營業收入及員工薪資提撥，由福利委員會負責管理，使同仁享有企業經營利潤，相關之員工福利項目如下：

- (1) 辦理勞工保險、全民健康保險、團保及健康檢查。
- (2) 實施三節及生日禮金、婚喪喜慶、生育及住院各項補助金。
- (3) 舉辦員工旅遊、聚餐活動及年終尾牙活動。
- (4) 實施員工認股、年終獎金及員工酬勞制度。
- (5) 實施退休金制度。
- (6) 提供完善休假制度。
- (7) 員工專屬購屋優惠、特約餐廳優惠及特約飯店住宿優惠。

2. 進修、訓練制度：

公司員工可主動提出或由主管視工作需要不定期派外受訓；本公司每年調查各部門教育訓練需求，依員工實際需要擬定教育訓練計畫，相關進修、訓練費用由公司編列預算支應。

112 年度進修訓練情形：

(1) 本公司經理人進修訓練內容如下：

參加人員		日期	課程名稱	進修時數
職稱	姓名			
總經理	蘇永義	112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓練	6
		112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
		112.11.10	企業「勞動法令遵循」實務與案例解析	3

參加人員		日期	課程名稱	進修時數
職稱	姓 名			
副總經理	鄭勝文	112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓練	6
		112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
		112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
		112.11.10	企業「勞動法令遵循」實務與案例解析	3
開發部 副總經理	呂信杰	112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓練	6
		112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
		112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
財務部 協理	林美麗	112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.04.13	稽核/財會人員違法案例分析與因應之道	6
		112.05.22	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
		112.06.13	企業風險平台風險掌控	3
		112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
		112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
		112.11.10	企業勞動法令遵循實務與案例解析	3
		112.11.20 112.11.21	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修套裝課程	12
		112.12.19	財務報表的閱讀分析與應用	6
設計部 協理	陳麗君	112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
公司治理 主管 兼 會計主管 代理人	龔乃祺	112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓	6
		112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.04.13	稽核/財會人員違法案例分析與因應之道	6
		112.04.20	資料處理、分析實務論戰與樞紐分析的應用	6
		112.05.22	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
		112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
		112.08.24	上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		112.12.19	財務報表的閱讀分析與應用	6

(2) 本公司會計主管代理人、內部稽核及代理稽核人員進修訓練內容如下：

參加人員		日期	課程名稱	進修時數
職稱	姓名			
稽核主任	林庭真	112.02.07	2023 年股東常會專題講座	3.5
		112.03.14	內線交易與財報不實實務探討與因應之道	6
		112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓練	6
		112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
		112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
		112.10.19	如何調整內控制度以因應 ESG 之新規範	6
		112.11.10	企業勞動法令遵循實務與案例解析	3
		112.11.23	112 年度推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4
		112.12.15	XBRL 教育訓練課程	3
內部稽核職務代理人	蘇永仁	112.03.14	內線交易與財報不實實務探討與因應之道	6
		112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓練	6
		112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
		112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
		112.10.19	如何調整內控制度以因應 ESG 之新規範	6

(3) 本公司非主管員工(不含會計主管代理人、稽核及代理稽核)進修訓練內容如下：

日期	課程名稱	進修時數
112.02.07	2023 年股東常會專題講座	3.5
112.02.08	都更危老危機大解密講座	2.5
112.03.21	第一季一般勞工安全衛生及預防災變教育訓練	6
112.03.23	ESG 啟始會議暨利害關係人說明會	5.5
112.05.04	預售屋案件實價登錄申報及銷售備查	3.5
112.05.10	2023 台灣總體經濟及平均地權條例對高雄房市影響	3
112.05.23	民間企業綠色採購說明會	2.5
112.06.20	「職業災害保護與重建宣導」影片教育訓練	1
112.07.12	112 年度審計準則宣導會	3
112.07.13	新竹台中美學建築之旅	15
112.08.11	最新內控處理準則修正與資訊安全法遵防弊實務	3
112.08.29	112 年度職場性騷擾調查人員專業訓練	6
112.10.27	112 年身心障礙就業職業重建服務資源宣導會	3.5
112.11.10	企業勞動法令遵循實務與案例解析	3
112.11.23	112 年度推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4

3. 退休制度與其實施情形：

本公司依法提撥勞工退休準備金，並設置勞工退休準備金監督委員會，經辦勞工退休事宜。自民國 94 年 7 月 1 日起配合「勞工退休金條例」實施，選擇繼續適用「勞動基準法」退休金制度之員工，退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。另適用「勞工退休金條例」退休金制度之員工，本公司依員工薪資 6% 每月提撥至個人退休金專戶。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司強調勞資和諧、重視員工意見的原則下，對於薪資、工時、休假、退休、撫卹等有完善合理之規範，並確實做好安全衛生、教育訓練等福利措施，定期召開勞資會議，以促進勞資雙方之溝通協調，維持良好之勞資關係。

5. 工作環境與員工人身安全的保護措施：

(1) 本公司興建個案工程主要採詢比議價以『包工包料』委託甲級營造廠的方式，分別對承攬的廠商嚴格要求其從業人員，除須具備相關證照資格及通過專業訓練測試外，並於雙方承攬合約上明確規範廠商須依規定投保相關勞工安全責任保險，領有『安全衛生工作手冊』以確保充分瞭解遵循施工安全守則及違法懲處責任歸屬，且各建案工地均設有一名『勞工安全衛生管理員』負責每日進場酒測及工地之勞安相關事務。

(2) 本公司辦公場所設有門禁管制，維護公司財產安全及員工人身安全。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司妥善規劃人力資源，隨時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度，並注重員工福利，提供優良工作環境，照顧員工生活，暢通溝通管道，使勞資關係和諧，勞資一體，共存共榮，並未曾發生重大勞資糾紛，預估未來因勞資糾紛而導致損失的可能性極低。

六、資通安全管理

(一) 敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

1. 資通安全風險管理架構：

本公司由資安人員負責統籌並執行資訊安全政策，宣導資訊安全訊息，提升員工資安意識，並不定期依資訊安全政策執行資訊安全檢查，以有效落實資訊安全政策。稽核室每年就內部控制制度—電腦化資訊系統循環進行查核，評估公司資訊作業內部控制之有效性。

2. 資通安全政策：

(1) 針對軟硬體設備與財務報表系統及其相關子系統制定資訊安全政策。

(2) 定期實施資訊安全檢查作業，落實資通安全政策，以確保資通安全無虞。

3. 具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

(1) 應設置防火牆及防毒軟體，以防止駭客或電腦病毒之侵害。

(2) 應無法收發或下載與業務無關之郵件或軟體，而佔用公司之網路資源，及增加電腦病毒感染。

(3) 重要之軟體及檔案加密處理，並定期更新密碼，以避免遭挪用或剽竊。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施：無此情事。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃契約	賓志保全股份有限公司	112.03.21~115.03.20	辦公室租賃。	無
	聯上投資股份有限公司	112.02.01~115.01.31	辦公室租賃。	無
	國泰人壽保險(股)公司	108.11.01~113.10.31	辦公室租賃。	無
	譚 淑	108.05.16~113.05.15	辦公室租賃。	無
	鄧穎懋	112.08.01~114.07.31	辦公室租賃。	無
	臺灣高雄農田水利會	109.07.31~129.07.30	土地租賃。	無
	劉晏雅	112.06.01~113.05.31	立文案房屋出租。	無
	停網科技有限公司	112.01.01~112.09.30	明仁案土地出租。	無
借款契約	土地銀行股份有限公司	102.05.08~113.05.08	以漁光案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	106.12.12~113.05.08	以漁光案土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	土地銀行股份有限公司	103.06.04~117.11.15	以五福案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	112.12.15~117.12.15	以五福案土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	土地銀行股份有限公司	106.09.05~113.07.20	以文山案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	108.07.20~113.07.20	以文山案土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	土地銀行股份有限公司	107.09.03~117.09.03	以左西段土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	112.11.23~117.11.23	以左西段土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	土地銀行股份有限公司	109.04.08~114.04.08	以加昌段土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	110.07.08~115.07.08	以加昌段土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	112.08.10~119.08.10	青海段辦理信用貸款。	無
	土地銀行股份有限公司	102.07.09~113.07.09	以古堡段土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	107.10.03~115.12.31	以橋北段土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	108.12.31~115.12.31	以橋北段土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	土地銀行股份有限公司	109.06.23~114.06.23	以精忠案土地為抵押品，辦理土地融資。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	土地銀行股份有限公司	112.01.10~117.01.10	以精忠案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	土地銀行股份有限公司	112.01.10~117.01.10	以精忠案土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	臺灣銀行股份有限公司	103.04.10~113.08.10	以苓洲段土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	臺灣銀行股份有限公司	106.12.22~113.08.10	以苓洲案土地為抵押品，辦理建築融資。	無
	永豐商業銀行	109.04.08~114.07.25	以明仁案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	永豐商業銀行	111.07.25~114.07.25	以明仁案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	華南商業銀行	111.09.05~112.09.05	辦理股利貸款。	無
	台灣票券金融公司	112.02.04~113.02.03	以水交社案房地為抵押品，辦理融資。	無
	國際票券金融公司	112.04.06~113.04.05	以民生段房地為抵押品，辦理融資。	無
	台灣票券金融公司	113.01.22~114.01.21	以苓洲案房地為抵押品，辦理融資。	無
工程合約	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	漁光案店鋪、集合住宅新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	五福案店鋪住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	苓洲案店鋪住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	文山案店鋪住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	橋北案店鋪住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	青海案兒福住宅新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	左西案店鋪住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	明仁案店鋪住宅大樓新建工程。	無
	兆子星營造工程(股)公司	開工日起至工程保固期滿後。	精忠案店鋪、集合住宅(社會住宅)新建工程。	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註3)
	108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產	8,548,897	11,354,230	11,897,407	13,225,429	14,373,417	13,841,119
不動產、廠房及設備(註2)	1,034	6,355	5,967	6,342	2,725	2,566
無形資產	0	0	0	0	0	0
其他資產(註2)	417,539	496,056	698,970	810,260	967,076	991,863
資產總額	8,967,470	11,856,641	12,602,344	14,042,031	15,343,218	14,835,548
流動負債	分配前	4,444,231	7,882,514	7,962,591	9,239,394	10,755,646
	分配後	4,444,231	7,819,173	7,878,136	9,239,394	註4
非流動負債	1,000,317	557,347	1,152,557	1,543,745	1,474,574	1,474,008
負債總額	分配前	5,444,548	8,439,861	9,115,148	10,783,139	12,230,220
	分配後	5,444,548	8,376,520	9,030,693	10,783,139	註4
歸屬於母公司業主之權益	3,522,922	3,416,780	3,487,196	3,258,892	3,112,998	3,220,055
股本	2,111,382	2,111,382	2,111,382	2,111,382	2,111,382	2,111,382
資本公積	808,138	808,138	808,138	808,138	808,138	808,138
保留盈餘	分配前	603,402	497,260	567,676	339,372	193,478
	分配後	603,402	433,919	483,221	339,372	註4
其他權益	0	0	0	0	0	0
庫藏股票	0	0	0	0	0	0
非控制權益	0	0	0	0	0	0
權益總額	分配前	3,522,922	3,416,780	3,487,196	3,258,892	3,112,998
	分配後	3,522,922	3,353,439	3,402,741	3,258,892	註4

註1：108~112 年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：108~112 年及 113 第一季本公司無辦理資產重估增值之情事。

註3：113 年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於 113 年 5 月 10 日出具核閱報告。

註4：112 年度虧損撥補案，尚未經股東會決議通過。

(二) 簡明綜合損益表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註3)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	977,986	219,993	1,439,191	86,534	518,059	1,243,413
營業毛利	248,038	45,378	364,491	27,404	109,227	308,002
營業損益	119,655	(43,727)	199,194	(66,328)	(6,817)	212,808
營業外收入及支出	(260,936)	(61,612)	(64,473)	(77,850)	(132,671)	(29,844)
稅前淨利	(141,281)	(105,339)	134,721	(144,178)	(139,488)	182,964
繼續營業單位本期 淨利	(143,768)	(105,916)	133,649	(144,205)	(145,730)	107,057
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(143,768)	(105,916)	133,649	(144,205)	(145,730)	107,057
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	48	(226)	108	356	(164)	0
本期綜合損益總額	(143,720)	(106,142)	133,757	(143,849)	(145,894)	107,057
淨利歸屬於母公司 業主	(143,768)	(105,916)	133,649	(144,205)	(145,730)	107,057
淨利歸屬於非控制 權益	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(143,720)	(106,142)	133,757	(143,849)	(145,894)	107,057
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	0	0	0	0
每股盈餘	(0.68)	(0.50)	0.63	(0.68)	(0.69)	0.51

註1：108~112 年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：113 年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於 113 年 5 月 10 日出具核閱報告。

(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	查核意見
108 年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、張倩綾	無保留意見-其他事項
109 年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、張倩綾	無保留意見-其他事項
110 年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、張倩綾	無保留意見
111 年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、張倩綾	無保留意見
112 年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、梁宏瑋	無保留意見

二、最近五年度財務分析

財務分析—國際財務報導準則

分析項目 \ 年 度		最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 (%)	負債佔資產比率	60.71	71.18	72.32	76.79	79.71	78.30
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	48,506.58	5,854.80	7,050.33	8,019.90	8,130.24	8,570.66
償債能力 (%)	流動比率	192.35	144.04	149.41	143.14	133.63	136.48
	速動比率	20.58	17.93	20.69	15.17	10.79	10.96
	利息保障倍數	(1.20)	(0.65)	2.98	(0.95)	(0.51)	7.12
經營能力	應收款項週轉率(次)	913.57	301.98	4,348.00	459.06	11,641.77	50.02
	平均收現日數	0.39	1.20	0.08	0.79	0.03	1.81
	存貨週轉率(次)	0.09	0.02	0.10	0.01	0.03	0.07
	應付款項週轉率(次)	3.90	4.56	5.33	5.91	4.58	1.14
	平均銷貨日數	4,055.55	18,250.00	3,650.00	36,500.00	12,166.66	1,300.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	131.37	5.69	21.53	1.37	8.90	22.36
	總資產週轉率(次)	0.11	0.02	0.11	0.01	0.03	0.08
獲利能力	資產報酬率(%)	(1.06)	(0.52)	1.53	(0.63)	(0.48)	0.87
	權益報酬率(%)	(3.96)	(3.05)	3.87	(4.28)	(4.57)	3.38
	稅前純益佔實收資本額比率(%) (註6)	(6.69)	(4.98)	6.38	(6.82)	(6.60)	8.67
	純益率(%)	(14.70)	(48.14)	9.28	(166.64)	(28.13)	8.61
	每股盈餘(元)	(0.68)	(0.50)	0.63	(0.68)	(0.69)	0.51
現金流量	現金流量比率(%)	11.74	0.00	1.77	0.00	0.00	2.35
	現金流量允當比率(%)	27.44	17.34	22.43	17.91	11.80	6.85
	現金再投資比率(%)	10.10	0.00	1.67	(1.75)	0.00	5.06
槓桿度	營運槓桿度	1.51	(0.50)	1.41	(0.19)	(10.83)	1.10
	財務槓桿度	2.15	0.41	1.52	0.47	0.07	1.16

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

1. 速動比率下降：係因本期公司存貨及合約負債增加所致。
2. 利息保障倍數增加：係因本期稅前淨損較前年度減少所致。
3. 應收帳款週轉率增加、平均收現日數減少：係因本期銷貨收入增加所致。
4. 應付款項週轉率減少：係因本期投入興建成本增加所致。

5. 存貨週轉率增加、平均銷貨日數減少：係因本期銷貨成本增加所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率增加：係因立文案出租 A6-02 所致。
7. 總資產週轉率增加：係因本期銷貨收入增加所致。
8. 資產報酬率及純益率增加：係因本期個案完工認列收入，致稅前淨損較前年度減少。
9. 現金流量允當比率下降：係因本年度營業活動為淨現金流出及存貨增加所致。
10. 現金再投資比率上升：係因本年度營業活動為淨現金流出、營運資金減少所致。
11. 營運槓桿度下降：係因本年度營業淨損及固定成本較前年度減少所致。
12. 財務槓桿度下降：係因本年度營業淨損較前年度減少及利息費用增加所致。

註1：112 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 111 年度財務比率係以 112 年度財報依 IFRSs 編製之比較數字計算。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率＝流動資產／流動負債。

(2) 速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3) 利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4) 應付款項週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2) 權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3) 純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4) 每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註3）

5. 現金流量

(1) 現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3) 現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。（註4）

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註5)。

(2) 財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註3：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告書

審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國 112 年度營業報告書、財務報表及虧損撥補議案，其中財務報表業經廣信益群聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告書。前述民國 112 年度營業報告書、財務報表及虧損撥補議案，經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條規定繕具報告書，敬請 鑒察。

此 致

本公司 113 年股東常會

聯上實業股份有限公司

審計委員會召集人：



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 三 日

四、最近年度財務報告



RSM Taiwan

廣信益群聯合會計師事務所

No.63, Dingxiang St., Sanmin Dist., Kaohsiung City 807, Taiwan

高雄市 807 三民區鼎祥街 63 號

T+ 886 (7) 3590669

F+ 886 (7) 3590622

www.rsm.tw

會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

查核意見

聯上實業股份有限公司(以下簡稱聯上公司)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(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，上開財務報表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，足以允當表達聯上公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 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受託查核簽證財務報表規則及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財務報表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，與聯上公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對聯上公司民國 112 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表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。

茲對聯上公司民國 112 年度財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳財務報表附註四(十一)收入認列，明細請詳財務報表附註六(十二)營業收入。

關鍵查核事項之說明：

聯上公司屬不動產建設開發業，房地銷售易受總體經濟與景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態因素之影響；為因應前述變動環境，管理階層已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國 112 年度房地銷售收入 517,325 仟元，該項收入認列之允當對財務報表之影響係屬重大。因此，收入認列之測試為本會計師執行聯上公司財務報表查核重要評估事項之一。

本會計師因應之查核程序彙總說明如下：

對聯上公司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；執行交易測試，包括檢視合約、收款及收入認列時點；測試接近年底之交易，選取收入樣本執行截止測試，以確認收入被適當記錄於正確之會計期間。

存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報表附註四(四)營建存貨，假設及估計不確定性請詳財務報表附註五(一)存貨之減損，明細請詳財務報表附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國 112 年 12 月 31 日，聯上公司存貨金額為 12,970,171 仟元，其金額占整體資產總額之 84.53%，存貨金額係以成本與淨變現價值孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此，存貨評價之測試為本會計師執行聯上公司財務報表查核重要評估事項之一。

本會計師因應之查核程序彙總說明如下：

取得聯上公司存貨淨變現價值之評估資料，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市場行情，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，取得聯上公司對於各案別之投資計劃書，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。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

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財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估聯上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。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表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財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表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財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，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公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表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，決定對聯上公司民國 112 年度財務報表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。

廣信益群聯合會計師事務所

主管機關核准文號：

金管證審字第 1050028831 號函

金管證審字第 1110350232 號函

會計師：萬益東



會計師：吳宏瑋



中華民國 113 年 3 月 13 日

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Taiwan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

 聯上實業股份有限公司
 資產負債表
 民國 112 年及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動資產				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 221,488	1	\$ 211,409	1
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	—	—	89	—
1200 其他應收款(附註六(二))	431	—	24	—
1220 本期所得稅資產(附註六(十五))	938	—	351	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	12,970,171	85	11,598,847	83
1410 預付款項(附註七)	242,106	2	224,817	2
1476 其他金融資產-流動(附註八)	408,666	3	643,289	5
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十二))	529,243	3	539,726	4
1479 其他流動資產-其他	374	—	6,877	—
11XX 流動資產總計	14,373,417	94	13,225,429	95
非流動資產				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註六(四))	53,121	—	35,095	—
1550 採用權益法之投資(附註六(五))	—	—	—	—
1600 不動產、廠房及設備	2,725	—	6,342	—
1755 使用權資產(附註七)	50,557	—	53,542	—
1760 投資性不動產淨額	3,144	—	—	—
1915 預付設備款(附註七)	88,547	1	55,312	—
1920 存出保證金(附註七)	173,910	1	80,705	1
1975 淨確定福利資產-非流動(附註六(十))	—	—	42	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	597,797	4	585,564	4
15XX 非流動資產總計	969,801	6	816,602	5
1XXX 資產總計	\$ 15,343,218	100	\$ 14,042,031	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六(六)及八)	\$ 7,420,412	48	\$ 6,516,000	46
2110 應付短期票券(附註六(七)及八)	199,950	1	259,890	2
2130 合約負債(附註六(十二))	2,036,838	13	1,848,013	13
2150 應付票據(附註六(九))	35,502	—	29,667	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	119,680	1	119,812	1
2170 應付帳款(附註六(九))	18,092	—	8,124	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	246,123	2	108,642	1
2200 其他應付款(附註六(九))	83,336	—	60,374	—
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	400,282	3	273,875	2
2280 租賃負債-流動(附註七)	4,623	—	5,104	—
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(八)及八)	99,947	1	—	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	90,861	1	9,893	—
21XX 流動負債總計	10,755,646	70	9,239,394	65
非流動負債				
2530 應付公司債(附註六(八)及八)	1,395,336	10	1,493,624	11
2540 長期借款(附註六(六))	31,100	—	—	—
2580 租賃負債-非流動(附註七)	47,705	—	49,856	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十))	121	—	—	—
2645 存入保證金	312	—	265	—
25XX 非流動負債總計	1,474,574	10	1,543,745	11
2XXX 負債總計	12,230,220	80	10,783,139	76
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六(十一))	2,111,382	14	2,111,382	15
3200 資本公積(附註六(十一))	808,138	5	808,138	6
3300 保留盈餘(附註六(十一))				
3310 法定盈餘公積	247,944	1	247,944	2
3350 未分配盈餘	(54,466)	—	91,428	1
3XXX 權益總計	3,112,998	20	3,258,892	24
負債及股東權益總計	\$ 15,343,218	100	\$ 14,042,031	100

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元以外)

	112 年度		111 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十二)及七)	\$ 518,059	100	\$ 86,534	100
5000 營業成本(附註七)	(408,832)	(79)	(59,130)	(68)
5900 營業毛利	109,227	21	27,404	32
營業費用(附註六(十三)(十四)及七)				
6100 推銷費用	(35,889)	(7)	(15,351)	(18)
6200 管理及總務費用	(80,155)	(15)	(78,381)	(91)
6000 營業費用合計	(116,044)	(22)	(93,732)	(109)
6900 營業淨(損)	(6,817)	(1)	(66,328)	(77)
營業外收入及支出(附註六(十三)及七)				
7010 其他收入	9,626	2	8,821	10
7020 其他利益及損失	(50,082)	(10)	(12,941)	(15)
7050 財務成本	(92,215)	(18)	(73,730)	(85)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益	—	—	—	—
7000 營業外收入及支出合計	(132,671)	(26)	(77,850)	(90)
7900 稅前淨(損)	(139,488)	(27)	(144,178)	(167)
7950 所得稅費用(附註六(十五))	(6,242)	(1)	(27)	—
8200 本期淨(損)	(145,730)	(28)	(144,205)	(167)
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	(164)	—	356	1
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	(164)	—	356	1
8500 本期綜合損益總額	\$ (145,894)	(28)	\$ (143,849)	(166)

普通股每股盈餘(附註六(十六))

來自繼續營業單位

9750 基本每股盈餘	\$ (0.69)	\$ (0.68)
9850 稀釋每股盈餘	\$ (0.69)	\$ (0.68)

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：





聯上實業股份有限公司

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		權益總額
				未分配盈餘	權益總額	
A1 民國 111 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 333,097	\$ 3,487,196	
B1 提列法定盈餘公積	-	-	13,365	(13,365)	-	
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	(84,455)	(84,455)	
D1 本期淨(損)	-	-	-	(144,205)	(144,205)	
D3 本期稅後其他綜合損益	-	-	-	356	356	
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	(143,849)	(143,849)	
Z1 民國 111 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 247,944	\$ 91,428	\$ 3,258,892	
A1 民國 112 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 247,944	\$ 91,428	\$ 3,258,892	
D1 本期淨(損)	-	-	-	(145,730)	(145,730)	
D3 本期稅後其他綜合損益	-	-	-	(164)	(164)	
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	(145,894)	(145,894)	
Z1 民國 112 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 247,944	\$ (54,466)	\$ 3,112,998	

後附之附註係本財務報告之一部份



董事長：



經理人：



會計主管：

聯上實業股份有限公司

現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	112 年度	111 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 稅前淨(損)	\$ (139,488)	\$ (144,178)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	7,006	6,912
A20900 財務成本	92,215	73,730
A21200 利息收入	(7,202)	(2,576)
A29900 減損損失	48,410	-
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	-	105
A31150 應收帳款	89	94
A31180 其他應收款	(407)	14
A31200 存貨	(1,371,324)	(1,524,049)
A31230 預付款項	(65,699)	(50,021)
A31240 其他流動資產	6,503	974
A31270 取得合約之增額成本	10,483	(57,329)
A32125 合約負債	188,825	196,365
A32130 應付票據	5,835	9,216
A32140 應付票據-關係人	(132)	38,082
A32150 應付帳款	9,968	8,124
A32160 應付帳款-關係人	137,481	(7,377)
A32180 其他應付款	19,032	(72,667)
A32190 其他應付款-關係人	126,407	102,723
A32230 其他流動負債	80,968	(4,361)
A32240 淨確定福利負債	(1)	(108)
A33000 營運產生之現金流(出)	(851,031)	(1,426,327)
(續次頁)		

(承上頁)

A33100	收取之利息	7,202	2,576
A33300	支付之利息	(86,566)	(72,794)
A33500	支付之所得稅	(6,829)	(269)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(937,224)	(1,496,814)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益案公允 價值衡量之金融資產	(18,026)	(35,095)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(209)	(987)
B03700	存出保證金(增加)	(167,667)	(104,725)
B03800	存出保證金減少	74,462	29,228
B06500	其他金融資產(增加)	(12,233)	-
B06600	其他金融資產減少	234,623	96,097
B07100	預付設備款(增加)	(33,235)	(55,312)
BBBB	投資活動淨現金流入(出)	77,715	(70,794)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,396,899	1,361,760
C00200	短期借款(減少)	(1,492,487)	(13,500)
C00500	應付短期票券增加	2,150,000	1,375,000
C00600	應付短期票券(減少)	(2,210,000)	(1,220,000)
C01200	發行公司債	-	400,000
C01300	償還公司債	-	(500,000)
C01600	舉借長期借款	31,100	-
C03000	存入保證金增加	47	-
C04020	租賃負債本金償還	(5,971)	(5,888)
C04500	發放現金股利	-	(84,455)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	869,588	1,312,917
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)	10,079	(254,691)
E00100	期初現金及約當現金餘額	211,409	466,100
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 221,488	\$ 211,409

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司

財務報告附註

民國 112 及 111 年度

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司於民國 87 年 2 月 11 日設立，主要登記經營項目為不動產買賣、租售、特定專業區開發、投資興建公共建設、新市鎮、新社區開發業及醫療器材批發、國際貿易業等業務。本公司股票自民國 92 年 7 月起於證券櫃檯買賣中心買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 113 年 3 月 13 日經董事會核准並通過發布。

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(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 112 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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
國際會計準則第 1 號之修正「會計政策之揭露」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 8 號之修正「會計估計之定義」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國 112 年 5 月 23 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 113 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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 號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「供應商融資安排」	民國 113 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

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 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」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」之修正	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號之修正「初次適用國際財務報導準則第 17 號及國際財務報導準則第 9 號—比較資訊」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 21 號之修正「缺乏可兌換性」	民國 114 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本公司財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二)編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟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，並不影響分類。非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事營建業務部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四)營建存貨

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。

(五)投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。針對關聯企業權益之變動，本公司可享有關聯企業權益及合資之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於本公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益)時,即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內,認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時,係將投資之整體帳面金額(含商譽)視為單一資產比較可回收金額與帳面金額,進行減損測試,所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉,於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。本公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法,其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量,該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額,列入當期損益。此外,於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額,其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益,僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內,認列於財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列,後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時,分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

自有土地不提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊,即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額,本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視,並推延適用會計估計變動之影響。不動產、廠房及設備除列時,淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時,將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列,租賃給付包括固定給付並減除可收取之任何租賃誘因。後續採利息法按攤銷後成本法衡量,於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時,將重評估租賃負債,並將再衡量數調整使用權資產。

使用權資產於租賃開始日按成本認列,成本包括租賃負債之原始衡量金額;後續採成本模式衡量,於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,提列折舊費用。當租賃負債重評估時,使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產(包括因該等目的而處於建造過程中之不動產)。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本(包括交易成本)衡量,後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時,淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 有形及無形資產(商譽除外)之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產(商譽除外)可能已減損。若有任一減損跡象存在,則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額,本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產,至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十) 金融工具

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移動至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

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

若本公司既未移轉亦未保留該金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，且保留對該資產之控制，則在持續參與該資產之範圍內持續認列該資產並針對可能必須支付之金額認列相關負債。若本公司保留該金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，則持續認列該資產並將收取之價款認列為擔保借款。於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

已移轉資產若為較大金融資產之一部分，且移轉之部分符合整體除列時，本公司依移轉日持續認列部分與除列部分之相對公允價值，將較大金融資產之先前帳面金額分攤予各該部分。分攤予除列部分之帳面金額與對除列部分所收取之對價加計分攤予除列部分之已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。本公司以持續認列部分與除列部分之相對公允價值為基礎，將已認列於其他綜合損益之累計利益或損失分攤予各該部分。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價(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。

(十一) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

1. 商品之銷售

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

(十二) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十三) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本(含服務成本、淨利息及再衡量數)係採預計單位福利法精算。服務成本(含當期服務成本及前期服務成本)及淨確定福利負債淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債係確定福利退休計畫之提撥短絀。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

4. 離職福利

本公司於不再能撤銷離職福利之要約或認列相關重組成本時(孰早者)認列離職福利負債。

(十四)所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本期之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

(一)存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至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估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

項目	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 270	\$ 270
銀行支票及活期存款	221,218	211,139
	<u>\$ 221,488</u>	<u>\$ 211,409</u>

銀行存款及約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
銀行存款	0.58%	0.455%

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	112年12月31日	111年12月31日
應收帳款	\$ -	\$ 89
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 89</u>
其他應收款		
其他	\$ 431	\$ 24

(三)存貨

項目	112年12月31日	111年12月31日
待售房地	\$ 3,655,500	\$ 264,121
營建用地	3,054,324	3,932,371
在建房地	6,090,987	7,217,621
預付房地款	151,887	161,687
預付容積款	17,473	23,047
	<u>\$ 12,970,171</u>	<u>\$ 11,598,847</u>

1. 民國 112 及 111 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 408,801 仟元及 59,103 仟元。

2. 民國 112 及 111 年度之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。

3. 上述存貨部份提供作為擔保，明細詳附註八。

(四)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

項目	112年12月31日	111年12月31日
國內未上市櫃股票		
大好生活(股)公司	<u>\$ 53,121</u>	<u>\$ 35,095</u>

截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司持有大好生活(股)公司之普通股分別為 13.28%及 11.70%，該公司之主要營運活動係承接政府 BOT 案。本公司管理階層明確證明對大好生活(股)公司不具有重大影響。

(五)採用權益法之投資

項目	112年12月31日	111年12月31日
投資關聯企業		
都會生活開發(股)公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，都會生活開發(股)公司之淨值皆為負數，本公司認列至帳面金額 0 元為止。

2. 截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，採用權益法之投資無提供擔保質押之情形。

(六)短期及長期借款

1. 短期借款

項目	112年12月31日	111年12月31日
銀行抵押借款	<u>\$ 7,420,412</u>	<u>\$ 6,516,000</u>

(1)短期借款之利率於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，分別為 2.43%~2.98%及 1.96%~2.70%。

(2)短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

2. 長期借款

項目	112年12月31日	111年12月31日
銀行抵押借款	<u>\$ 31,100</u>	<u>\$ -</u>

(1)長期借款之利率於民國 112 年 12 月 31 日為 2.76%。

(2)長期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(七)應付短期票券

項目	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 260,000</u>
減：應付短期票券折價	<u>(50)</u>	<u>(110)</u>
	<u>\$ 199,950</u>	<u>\$ 259,890</u>

1. 應付商業本票之利率於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，分別為 2.30%及 1.40%~2.00%。

2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(八)應付公司債

1. 國內第二次有擔保普通公司債

項目	112年12月31日	111年12月31日
發行金額	\$ -	\$ -
減：應付公司債折價	-	-
減：列為一年內到期部分	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司上開民國 108 年 11 月 18 日所發行之國內第二次有擔保普通公司債，票面利率 0.78%，發行期間為 3 年。上開公司債於民國 111 年度到期並償還。本公司於民國 111 年度認列普通公司債攤提利息費用計 782 仟元。

2. 國內第三次有擔保普通公司債

項目	112年12月31日	111年12月31日
發行金額	\$ 700,000	\$ 700,000
減：應付公司債折價	(1,111)	(1,526)
	<u>\$ 698,889</u>	<u>\$ 698,474</u>

本公司上開民國 110 年 9 月 3 日所發行之國內第三次有擔保普通公司債，票面利率 0.65%，發行期間為 5 年。本公司於民國 112 及 111 年度認列普通公司債攤提利息費用計 415 仟元及 414 仟元。

3. 國內第四次有擔保普通公司債

項目	112年12月31日	111年12月31日
發行金額	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付公司債折價	(585)	(867)
減：列為一年內到期部分	(99,947)	-
	<u>\$ 299,468</u>	<u>\$ 399,133</u>

本公司上開民國 110 年 10 月 26 日所發行之國內第四次有擔保普通公司債，票面利率 0.57%，發行期間為 5 年。本公司於民國 112 及 111 年度認列普通公司債攤提利息費用計 282 仟元及 283 仟元。

4. 國內第五次有擔保普通公司債

項目	112年12月31日	111年12月31日
發行金額	\$ 400,000	\$ 400,000
減：應付公司債折價	(3,021)	(3,983)
	<u>\$ 396,979</u>	<u>\$ 396,017</u>

本公司上開民國 111 年 11 月 16 日所發行之國內第五次有擔保普通公司債，票面利率 2.20%，發行期間為 5 年。本公司於民國 112 及 111 年度認列普通公司債攤提利息費用計 962 仟元及 117 仟元。

(九)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	112年12月31日	111年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 35,402	\$ 29,603
其他應付票據	100	64
	<u>\$ 35,502</u>	<u>\$ 29,667</u>
應付帳款-因營業而發生	\$ 18,092	\$ 8,124
其他應付款		
應付薪資及年終獎金	\$ 7,683	\$ 4,845
應付佣金	1,600	5,352
應付勞務費	3,952	2,077
應付利息	14,296	10,366
應付佣金保留款	33,028	32,999
應付工程保留款	18,918	3,627
其他應付款	3,859	1,108
	<u>\$ 83,336</u>	<u>\$ 60,374</u>

(十)退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

- (1)「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用條例前之工作年資。

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，自民國 94 年 7 月 1 日起依員工薪資 6%每月提撥至個人退休金專戶。

- (2)本公司於民國 112 及 111 年度依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已於綜合損益表認列費用總額分別為 1,049 仟元及 972 仟元。

2. 確定福利計畫

- (1)本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

- (2)列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	\$ 3,265	\$ 3,037
計畫資產公允價值	(3,144)	(3,079)
淨確定福利負債(資產)	<u>\$ 121</u>	<u>\$ (42)</u>

(3) 淨確定福利負債(資產)變動如下：

項目	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
111年1月1日餘額	\$ 3,166	\$ (2,744)	\$ 422
確定福利成本			
利息成本	22	—	22
利息收入	—	(19)	(19)
認列於損益	22	(19)	3
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(151)	—	(151)
計畫資產報酬	—	(205)	(205)
認列於其他綜合損益	(151)	(205)	(356)
雇主提撥	—	(111)	(111)
111年12月31日餘額	\$ 3,037	\$ (3,079)	\$ (42)
確定福利成本			
利息成本	40	—	40
利息收入	—	(41)	(41)
認列於損益	40	(41)	(1)
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	188	—	188
計畫資產報酬	—	(24)	(24)
認列於其他綜合損益	188	(24)	164
雇主提撥	—	—	—
112年12月31日餘額	\$ 3,265	\$ (3,144)	\$ 121

(4) 本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

- A. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。
- B. 利率風險：[政府公債/公司債]之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
- C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

(5) 本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

項目	112年12月31日	111年12月31日
折現率	1.25%	1.35%
薪資預期調薪率	2.00%	2.00%

(6) 若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (85)	\$ (83)
減少 0.25%	\$ 87	\$ 86
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 87	\$ 85
減少 0.25%	\$ (84)	\$ (83)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

(7)預期未來1年內提撥之金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ -	\$ -
確定福利義務平均到期期間	10年	11年

(十一)權益

1. 股本

項目	112年12月31日	111年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	211,138	211,138
已發行股本	\$ 2,111,382	\$ 2,111,382

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

額定股本中五百萬股保留供認股權憑證、附認股權特別股或附認股權公司債行使認股權使用。

2. 資本公積

項目	112年12月31日	111年12月31日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	522,143	522,143
庫藏股票交易	2,370	2,370
其他	52,574	52,574
合計	\$ 808,138	\$ 808,138

(1)民國112及111年度各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本 溢價	轉換公司債 轉換溢價	庫藏股票 交易	其他	合計
民國112年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國112年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國111年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國111年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138

(2)資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分，得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

3. 保留盈餘及股利政策

項目	112 年度	111 年度
期初餘額	\$ 91,428	\$ 333,097
提列法定盈餘公積	-	(13,365)
發放股東紅利-現金	-	(84,455)
歸屬於本公司業主之淨(損)	(145,730)	(144,205)
稅後其他綜合損益	(164)	356
期末餘額	\$ (54,466)	\$ 91,428

- (1) 本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。其餘額之全部或一部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。本公司企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及競爭狀況，並兼顧股東利益等因素。原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時狀況調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。
- (2) 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
- (3) 本公司於民國 112 年 6 月 29 日及民國 111 年 6 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過民國 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 13,365		
特別盈餘公積	-	-		
現金股利	-	84,455	-	\$ 0.4
股票股利	-	-	-	-

- (4) 本公司依金管證發字第 1090150022 號函規定提列及迴轉特別盈餘公積。

(十二) 營業收入

項目	112年度	111年度
出售房地收入	\$ 517,325	\$ 85,474
租賃收入	734	1,060
	\$ 518,059	\$ 86,534

1. 合約餘額

項目	112年12月31日	111年12月31日
取得合約增額成本		
預付佣金	\$ 529,243	\$ 539,726
合約負債		
預收房地款	\$ 2,036,838	\$ 1,848,013
期初餘額本期轉列收入	\$ (26,253)	\$ (11,652)
本期預收款增加(扣除本期發生並轉列收入)	\$ 215,078	\$ 208,017

2. 客戶合約收入之細分

項目	112年度	111年度
台灣(本公司所在地)	\$ 518,059	\$ 86,534

(十三)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	112年度	111年度
利息收入		
銀行存款	\$ 7,173	\$ 2,561
押金設算息	29	15
其他收入	2,424	6,245
	<u>\$ 9,626</u>	<u>\$ 8,821</u>

2. 其他利益及損失

項目	112年度	111年度
減損損失	\$ (48,410)	-
其他損失	(1,672)	\$ (12,941)
	<u>\$ (50,082)</u>	<u>\$ (12,941)</u>

本公司於民國 109 年 4 月及民國 110 年 2 月 8 日與鄭某簽訂土地預定買賣契約，並分別支付 15,000 仟元及 33,410 仟元幹旋金(帳列預付款項)，民國 112 年度第 3 季因履約進度延遲爭議，鄭某未依協議退回本公司已支付之幹旋金，本公司積極持續追討，並將已支付之幹旋金(帳列預付款項)共計 48,410 仟元認列為損失。

3. 財務成本

項目	112年度	111年度
普通公司債利息	\$ 17,281	\$ 12,976
發行商業本票利息	4,556	1,173
銀行借款利息	194,045	131,897
關係人借款利息	740	-
租賃利息	1,071	1,125
減：列入符合要件資產成本之金額	(125,478)	(73,441)
	<u>\$ 92,215</u>	<u>\$ 73,730</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	\$ 125,478	\$ 73,441
利息資本化利率	2.43%~2.95%	1.96%~2.70%

4. 折舊

項目	112年度	111年度
不動產、廠房及設備	\$ 651	\$ 585
使用權資產	6,324	6,300
投資性不動產	31	27
	<u>\$ 7,006</u>	<u>\$ 6,912</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 31	\$ 27
營業費用	6,975	6,885
	<u>\$ 7,006</u>	<u>\$ 6,912</u>

(十四)員工福利費用

	112 年度			111 年度		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
員工福利費用	\$ -	\$ 31,896	\$ 31,896	\$ -	\$ 26,802	\$ 26,802
薪資費用	-	26,400	26,400	-	22,321	22,321
勞健保費用	-	2,098	2,098	-	1,930	1,930
退休金費用	-	1,048	1,048	-	975	975
董事酬金	-	937	937	-	558	558
其他員工福利	-	1,413	1,413	-	1,018	1,018

1. 依本公司章程係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1%及不高於 3%提撥員工酬勞及董事酬勞。
2. 本公司民國 112 及 111 年度皆為稅前損失，故未提撥員工酬勞及董事酬勞。
3. 有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十五)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

項目	112年度	111年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 6,242	\$ 27
	6,242	27
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 6,242	\$ 27

會計所得與所得稅費用與適用稅率之調節如下：

項目	112年度	111年度
稅前淨利	\$ (139,488)	\$ (144,178)
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	-	-
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	(15,649)	(24,679)
免稅所得	(11,149)	4,667
未認列虧損扣抵	26,798	20,012
土地增值稅	6,242	27
認列於損益之所得稅費用	\$ 6,242	\$ 27

本公司民國 112 及 111 年度所適用之稅率為 20%。

2. 本期所得稅資產與負債

項目	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅資產		
應收所得稅退稅款	\$ 938	\$ 351

3. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	112年12月31日	111年12月31日
虧損扣抵		
112 年度到期	\$ -	\$ 44,939
115 年度到期	33,859	33,859
116 年度到期	44,277	44,277
117 年度到期	42,395	42,395
118 年度到期	42,084	42,084
119 年度到期	190,998	190,998
120 年度到期	73,141	73,141
121 年度到期	100,061	100,061
122 年度到期	133,992	-
	<u>\$ 660,807</u>	<u>\$ 571,754</u>

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十六) 每股盈餘

項目	112年度	111年度
基本每股盈餘	\$ (0.69)	\$ (0.68)
稀釋每股盈餘	\$ (0.69)	\$ (0.68)

1. 本期淨利

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之淨利(損)	\$ (145,730)	\$ (144,205)
具稀釋作用潛在普通股之影響：無	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之淨利(損)	<u>\$ (145,730)</u>	<u>\$ (144,205)</u>

2. 股數(單位：仟股)

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,138
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>211,138</u>	<u>211,138</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

(十七) 資本管理

本公司處於快速成長階段，管理資本之目標係確保本公司能夠於繼續經營與成長之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以提供股東足夠之報酬。

本公司之資本結構管理策略，係依據本公司所營事業的產業規模、產業未來之成長性與產品發展藍圖，以設定本公司適當之市場佔有率，並據以規劃所需之資本支出；再依產業特性，計算所需之營運資金與現金，以對本公司長期發展所需之各項資產規模，做出整體性的規劃；最後根據本公司產品競爭力推估可能之產品邊際貢獻、營業利益率與現金流量，並考量產業景氣循環波動、產品生命週期等風險因素，以決定本公司適當之資本結構。

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量不同資本結構可能涉及之成本與風險。

一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

(十八) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 221,488	\$ 211,409
應收帳款淨額	-	89
其他應收款	431	24
其他金融資產-流動	408,666	643,289
存出保證金	173,910	80,705
其他金融資產-非流動	597,797	585,564
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	53,121	35,095
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 7,420,412	\$ 6,516,000
應付短期票券	199,950	259,890
應付票據	35,502	29,667
應付票據-關係人	119,680	119,812
應付帳款	18,092	8,124
應付帳款-關係人	246,123	108,642
其他應付款	83,336	60,374
其他應付款項-關係人	400,282	273,875
租賃負債-流動	4,623	5,104
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	99,947	-
應付公司債	1,395,336	1,493,624
長期借款	31,100	-
租賃負債-非流動	47,705	49,856
存入保證金	312	265

2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收款項、應付款項、應付公司債、借款及應付短期票券。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調國內金融市場之操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理與營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（即利率風險）、信用風險及流動性風險。

本公司並未以投機目的而進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。且財務部門每季對本公司之董事會提出風險報告。

(1) 市場風險（即利率風險）

本公司係浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司於資產負債表日受利率暴險之金融負債帳面金額如下：

項目	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 7,651,462	\$ 6,775,890

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係計算報導期間加權平均金額。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 1%，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 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國 112 及 111 年度之淨利將分別減少 73,643 仟元及 59,992 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因民國 112 年度變動利率債務工具加權平均金額增加所致。

(2) 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易記錄對主要交易對象進行評等，並持續監督信用暴險以及對方之信用評等。

本公司由於經營建設業，因行業特性及交易方式之故，應收款項信用風險相對較低，且無客戶集中之情形，此外，本公司於資產負債表日皆已逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。

據此，本公司管理階層認為本公司無顯著之信用風險。

(3) 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 2,609,610 仟元及 1,905,400 仟元。

非衍生性金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

112 年 12 月 31 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 172,818	\$ 216,261	\$ 284,255	\$ 229,993	\$ -
租賃負債	502	1,308	2,813	14,638	33,067
固定利率工具	-	-	99,947	1,395,336	-
浮動利率工具	-	199,950	2,890,742	1,566,630	2,994,140
	<u>\$ 173,320</u>	<u>\$ 417,519</u>	<u>\$3,277,757</u>	<u>\$3,206,597</u>	<u>\$3,027,207</u>

111 年 12 月 31 日

	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 137,057	\$ 120,911	\$ 192,723	\$ 150,068	\$ -
租賃負債	496	1,331	3,277	13,999	35,857
固定利率工具	-	-	-	1,493,624	-
浮動利率工具	-	259,890	2,234,420	4,281,580	-
	<u>\$ 137,553</u>	<u>\$ 382,132</u>	<u>\$2,430,420</u>	<u>\$5,939,271</u>	<u>\$ 35,857</u>

上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額，將因浮動利率與資產負債表日所估計之利率不同而改變。

3. 公允價值之資訊

(1) 非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量(按攤銷後成本衡量)之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(2) 按公允價值衡量之金融工具：

A. 公允價值層級

112 年 12 月 31 日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$53,121	\$53,121

111 年 12 月 31 日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$35,095	\$35,095

B. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

金融資產	112 年度	111 年度
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動
期初餘額	\$ 35,095	\$ -
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	18,026	35,095
期末餘額	<u>\$ 53,121</u>	<u>\$ 35,095</u>

C. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(A) 國內未上市(櫃)權益投資，因無公開報價，係依照資產法決定公允價值。

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
蘇永義	本公司董事長兼總經理
楊淑綿	本公司董事長之配偶
蘇聖峯	本公司董事長之一等親
聯上投資股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶
都會生活開發股份有限公司	本公司採用權益法之被投資公司
大好生活股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-營業收入

	112 年度	111 年度
大好生活	\$ 34	\$ 34

2. 營業交易-進貨

	112 年度	111 年度
在建工程-美力營造	\$ 1,364,676	\$ 1,088,093

3. 應收付款項

(1) 應付票據-關係人

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 119,680	\$ 119,812

(2) 應付帳款-關係人

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 246,123	\$ 108,642

(3) 其他應付款項-關係人

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 400,282	\$ 273,875

係本公司尚未支付之應付工程保留款。

4. 其他交易

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60

	112 年度	111 年度
預付設備款-美力營造	\$ 32,156	\$ 53,631

5. 承租協議

使用權資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
聯上投資	\$ 686	\$ 28

租賃負債-流動

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
聯上投資	\$ 329	\$ 28

租賃負債-非流動

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
聯上投資	\$ 366	\$ -

利息費用

	112 年度	111 年度
聯上投資	\$ 20	\$ 6

6. 資金融通

	最高餘額	期末餘額	利率	利息支出	應付利息
112年度					
聯上投資	\$ 50,000	\$ -	5.00%	\$ 390	\$ -
蘇聖峯	\$ 20,000	\$ -	5.00%	\$ 140	\$ -
楊淑綿	\$ 30,000	\$ -	5.00%	\$ 210	\$ -

7. 對主要管理階層之獎酬

	112 年度	111 年度
短期員工福利	\$ 9,768	\$ 7,316
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

八、質押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、銀行提供履約保證、發行商業本票之擔保品或其他用途受限制：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
存貨-待售房地	\$ 3,603,406	\$ 230,093
存貨-營建用地	2,878,742	3,806,029
存貨-在建房地	5,996,696	7,055,085
其他金融資產-流動	408,666	643,289
其他金融資產-非流動	597,797	585,564
	<u>\$ 13,485,307</u>	<u>\$ 12,320,060</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 817,419 仟元及 474,897 仟元。
- (二)截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，因營業行為而支付之應付保證票據餘額分別為 40,643 仟元及 60,965 仟元。
- (三)截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 2,144,071 仟元及 2,147,331 仟元，另本公司為履約保證擔保所提供之不動產，請詳附註八說明。
- (四)本公司民國 111 年度起與宏譽投資股份有限公司合資興建大港段建屋工案，合資協議書約定分別負責 65%及 35%之損益。
- (五)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 10,212,025	\$ 10,639,734
已依約收取金額(未稅)	2,036,815	1,848,013

- (六)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 4,673,735	\$ 6,921,829
尚未計價金額(未稅)	2,474,301	3,762,317

- (七)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
已簽訂之買賣合約總價	\$ 692,191	\$ 725,587
尚未支付金額	540,304	563,900

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 113 年 3 月 13 日經董事會決議通過辦理現金增資，發行總股數及總股本金額分別為 2 仟萬股及 2 億元為上限，認股基準日及辦理本次增資相關事宜授權予董事長全權處理，現金增資用途為償還金融機構借款、公司債及增加營運資金。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 112 年度重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。

2. 為他人背書保證：

背書保證者 公司名稱	背書保證對象		對單一企業 背書保證 限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背書 保證餘額	以財產擔保 之背書 保證金額	累積背書保證 金額占最近財 務報表淨值之 比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬大陸 地區背 書保證
	公司名稱	關係									
本公司	屹譽投資 (股)公司	註	622,599	393,000	393,000	393,000	12.62%	1,556,499	否	否	否

註：有業務往來之公司。

3. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關 係	帳列科目	期末				備註
				股數(仟股)	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	大好生活開發(股)公司	註	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	5,312	\$53,121	13.28%	\$53,121	-

註：該公司董事長為本公司董事長。

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：

進(銷)貨 之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷) 貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收 (付)票 據、帳款 之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$1,364,676	76.66%	依契約約定	註2	註2	\$ (365,803)	87.22%	-

註1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

註2：向美力營造進貨，因無向非關係人購入相同或類似商品，故其進貨價格無資比較。

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. 衍生性金融商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

(A)對被投資公司具有重大影響力者：

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	上期年底	股數 (仟股)	比 率	帳面金額			
本公司	都會生活開 發(股)公司	台灣	旅館、餐 館、餐廳	\$ 214,937	\$ 214,937	10,459	26.43%	\$ -	\$ (28,634)	\$ -	-

(B)對被投資公司具有控制能力者：無。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊

主要股東名稱	持有股數	持股比例
聯景投資股份有限公司	29,287,643	13.87%
聯上投資股份有限公司	26,012,128	12.31%
聯捷建設有限公司	17,018,009	8.06%

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本公司主要經營不動產買賣及投資單一產業，營運決策者將公司整體視為單一績效管理個體，並由檢視整體公司財務報表之財務數據作為評估績效、制定決策及資源分配之依據，經辨識本公司即為單一應報導部門。

(二)部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報告列示之損益、資產與負債，故無調節資訊。

(四)地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

(五)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 112 及 111 年度無佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表：
不適用。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，
應列明其對公司財務狀況之影響：
無此情事。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112年度	111年度	差異	
			增(減)金額	變動比例%
流動資產	14,373,417	13,225,429	1,147,988	8.68
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	53,121	35,095	18,026	51.36
採用權益法之投資	0	0	0	0.00
不動產、廠房及設備	2,725	6,342	(3,617)	-57.03
使用權資產	50,557	53,542	(2,985)	-5.58
投資性不動產淨額	3,144	0	3,144	100.00
預付設備款	88,547	55,312	33,235	60.09
存出保證金	173,910	80,705	93,205	115.49
淨確定福利資產-非流動	0	42	(42)	100.00
其他金融資產-非流動	597,797	585,564	12,233	2.09
資產總額	15,343,218	14,042,031	1,301,187	9.27
流動負債	10,755,646	9,239,394	1,516,252	16.41
非流動負債	1,474,574	1,543,745	(69,171)	-4.48
負債總額	12,230,220	10,783,139	1,447,081	13.42
股本	2,111,382	2,111,382	0	0.00
資本公積	808,138	808,138	0	0.00
保留盈餘	193,478	339,372	(145,894)	-42.99
其他權益	0	0	0	0.00
股東權益總額	3,112,998	3,258,892	(145,894)	-4.48

註1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20%以上者)

- (1) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動增加：係因轉投資一大好生活(股)公司辦理現金增資所致。
- (2) 不動產、廠房及設備減少及本期新增投資性不動產：係因立文案出租 A6-02 所致。
- (3) 預付設備款增加：係因青海案持續興建工程增加及認列建融之利息所致。
- (4) 存出保證金增加：主係法院提存台南市安南區溪心段 1503 地號假處分擔保金所致。
- (5) 淨確定福利資產-非流動減少：係依確定福利計劃精算報告調整所致。
- (6) 保留盈餘減少：係因本期虧損所致。

註2：若影響重大者應說明未來因應計畫：無此情事。

二、財務績效：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112年度	111年度	差異	
			增(減)金額	變動比例%
營業收入	518,059	86,534	431,525	498.68
營業成本	408,832	59,130	349,702	591.41
營業毛利	109,227	27,404	81,823	298.58
營業費用	116,044	93,732	22,312	23.80
營業淨(損)利	(6,817)	(66,328)	(59,511)	-89.72
營業外收入及(支出)	(132,671)	(77,850)	54,821	70.42
稅前淨(損)	(139,488)	(144,178)	(4,690)	-3.25
所得稅利益(費用)	(6,242)	(27)	6,215	23,018.52
稅後淨(損)利	(145,730)	(144,205)	1,525	1.06

註1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20%以上者)

- (1) 營業收入增加：主係因水交社案成屋已於本年度完銷、聯上鉑麗及聯上海棠亦完工陸續交屋過戶所致。
- (2) 營業成本及營業毛利增加：主係因本年度個案交屋過戶增加所致。
- (3) 營業費用及營業淨利增加：主係因本年度認列台南溪心段 1503 地號民事起訴及假處分相關費用、中都段四小段支付命令裁定申請及一審裁判費、訴訟案件律師費，另因個案交屋過戶增加，推銷費用及營業淨利相對增加所致。
- (4) 營業外支出增加：主係因中都段斡旋價金 4,810 萬元因鄭○霖未依協議書退還本公司遂轉列損失所致。
- (5) 所得稅費用增加：主係因本年度聯上鉑麗及聯上海棠完工，交屋過戶所致。

註2：預期未來銷售數量與其依據、對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

預期銷售數量與其依據請參照本年報營運概況之市場分析(第 65~68 頁)；本公司未來主要業務將視國內整體不動產景氣及市場胃納量從事不動產開發。

三、現金流量之檢討與分析：

(一) 最近年度現金流量變動之分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (A)	全年來自營業 活動淨現金流 量 (B)	全年其他現金 流入量 (C)	現金剩餘 (不足) 數額	現金不足額 之補救措施	
			(A)+(B)+(C)	投資計畫	理財計畫
\$ 211,409	\$ (937,224)	\$ 947,303	\$ 221,488	\$ 0	\$ 0
1. 本年度現金流量變動情況分析： (1)營業活動：主係依銷售合約收取之房地期款，另購入土地及投入各建案所需工程款及管銷費用等，致整體營業活動淨現金流出 937,224 仟元。 (2)投資活動：係因預售個案價金期款流入；另支付開工保證金及土地假處份保證金，致使投資活動淨現金流入 77,715 仟元。 (3)籌資活動：係因銀行借款增加數大於償還租賃負債及部份短期票券等，致整體籌資活動淨現金流入 869,588 仟元。 2. 現金不足額之補救措施及流動性分析：無此情形。 3. 未來一年現金流量分析：請詳下表。					

(二) 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (A)	預計全年來自營 業活動淨現金流 量 (B)	預計全年其他現 金流入量 (C)	預計現金剩餘 (不足) 數額	預計現金不足額 之補救措施	
			(A)+(B)+(C)	投資計畫	理財計畫
\$ 221,488	\$ 3,088,425	\$ (2,314,678)	\$ 995,235	\$ 0	\$ 0
1. 現金流量變動情況分析： (1)營業活動：預計未來一年個案陸續完工交屋產生現金流入，將妥善運用營運資金，且將繼續購買土地以利於未來推出新建案，以及持續投入在建個案興建，致營業活動產生淨現金流入。 (2)投資及籌資活動：預計償還土建融借款及短期票券等，致籌資活動產生淨現金流出。 2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無此情形。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無此情事。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：不適用。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司短期之借款係屬浮動利率之債務，因而產生利率暴險，若利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 112 及 111 年度之淨利將分別減少 73,643 仟元及 59,992 仟元，故本公司未來仍將持續爭取優惠利率或增加籌資管道以降低營運資金成本；因本公司主要業務為出售房地不動產，以國內市場為主，皆以新台幣為主要貨幣，且無外幣資產，匯率變動對本公司損益影響甚微；而因應國內通貨膨脹趨勢，本公司將持續與供應商議價，並適時調整售價反映成本，將通貨膨脹對本公司之影響降至最低。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司訂有資金貸與他人作業程序、背書保證作業程序及取得或處分資產處理程序，均依照相關規範法令辦理及公開資訊站揭露。

另本公司並未從事高風險及高槓桿投資，或從事衍生性商品交易之情事。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無此情事。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司對於近來國內外重要政策及法律變動，均已依相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應，以達符合法令要求，故對本公司之財務業務未產生重大影響。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

為因應科技及產業改變，本公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，做為策略規劃及擴展業務之重要參考，目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司一向秉持守法、守信之經營理念，並建立務實，善盡社會責任之企業形象。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並未有併購計劃。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並未有擴充廠房計劃。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要進貨項目為土地及建案工程款，而土地購買方式極為多元化，除進行公開標購外，亦有透過向一般地主購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；再者，就營建工程而言，本公司主係邀請優良之甲級營造廠投標，以最低標價者得標並委託建造，此乃建設業之產業特性，應屬合理。另本公司之銷售房地產之主要對象為一般消費大眾，故無銷售集中風險之虞。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司董事及主要股東持股尚屬集中，且尚無大量股權移轉情事，並依證券交易法規定按時申報董監事及百分之十大股東持股情形，故無此風險。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情事。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

資通安全風險管控措施

為落實資訊安全管理，應嚴格管理資料之利用與安全維護，建置防火牆及電子檔案加密，養成員工的風險意識與資安防護能力，以減少公司資訊安全風險。未來將依法規及因應國際潮流，持續強化資訊安全防護政策執行及機制。

112 年度本公司並未發現任何重大的網絡攻擊或事件，已經或可能將對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與此有關的法律案件或監管調查。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

（一）最近年度關係企業合併營業報告書：無此情事。

（二）最近年度關係企業合併財務報表：無此情事。

（三）最近年度關係企業關係報告書：無此情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

無此情事。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：

無此情事。

四、其他必要補充說明事項：無此情事。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情事。

聯上實業股份有限公司



董事長：蘇永義

