

股票代碼	4113
------	------



WE & WIIW DIVERSIFICATION CO.,LTD.

聯上實業股份有限公司

民國一一三年度

年 報



年報查詢網址：<http://newmops.twse.com.tw>

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

中 華 民 國 114 年 5 月 12 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、總公司及臺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

臺南辦事處地址：臺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：臺北市大安區敦化南路二段 67 號地下一樓

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、公司治理報告.....	8
一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	8
二、最近年度支付董事、總經理、及副總經理之酬金.....	14
三、公司治理運作情形.....	19
四、會計師公費資訊.....	46
五、更換會計師資訊.....	46
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之資訊.....	46
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.....	47
八、持股比例占前十名之股東其相互間之關係資料.....	48
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.....	49
參、募資情形.....	50
一、股本來源.....	50
二、總括申報制度相關資訊.....	52
三、主要股東名單.....	52
四、公司股利政策及執行狀況.....	52
五、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.....	53
六、員工酬勞及董事酬勞.....	54
七、公司買回本公司股份情形.....	54
八、公司債辦理情形.....	55
九、特別股辦理情形.....	58
十、海外存託憑證辦理情形.....	58
十一、員工認股權憑證辦理情形.....	58
十二、限制員工權利新股辦理情形.....	58
十三、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	58
十四、資金運用計劃執行情形.....	58
肆、營運概況.....	60
一、業務內容.....	60
二、市場及產銷概況.....	66
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.....	70
四、環保支出資訊.....	70
五、勞資關係.....	71
六、資通安全管理.....	76
七、重要契約.....	77

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	79
一、財務狀況	79
二、財務績效	80
三、現金流量之檢討與分析	81
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	81
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	81
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估	82
七、其他重要事項	83
陸、特別記載事項	84
一、關係企業相關資料	84
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	84
三、其他必要補充說明事項	84
四、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	84

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

歡迎各位蒞臨指導本次股東會，本公司 113 年度主係認列苓雅區聯上鉑麗、鳳山區聯上 WE、新興區聯上 V1、臺南聯上海棠及租賃收入等，其營業收入 5,715,260 仟元，較 112 年度營業收入 518,059 仟元增加 1,003.21%；係因本公司預售案之聯上鉑麗、聯上海棠於 112 年度第四季及聯上 WE 於 113 年度第三季開始交屋認列收入所致。

以下就本公司一一三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 113 年度營收淨額為新臺幣 5,715,260 仟元，其中出售房地收入為新臺幣 5,714,705 仟元，租賃收入為新臺幣 555 仟元，較 112 年營收淨額新臺幣 518,059 仟元，增加新臺幣 5,197,201 仟元；另，稅前淨利新臺幣 964,233 仟元，較 112 年稅前淨損新臺幣 139,488 仟元，增加新臺幣 1,103,721 仟元。故 113 年度營業收入及本期淨利均較 112 年度成長，每股盈餘 3.55 元。

單位：新臺幣仟元，%

項目/年度	113年度	112年度	增(減)情形，%	
	金額	金額	金額	%
營業收入淨額	5,715,260	518,059	5,197,201	1,003.21
營業成本	(4,197,534)	(408,832)	3,788,702	926.71
營業毛利	1,517,726	109,227	1,408,499	1,289.52
營業費用	(472,994)	(116,044)	356,950	307.60
營業淨利(損)	1,044,732	(6,817)	1,051,549	15,425.39
營業外收入(支出)	(80,499)	(132,671)	(52,172)	-39.32
稅前淨利(損)	964,233	(139,488)	1,103,721	791.27
稅後淨利(損)	770,812	(145,730)	916,542	628.93

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		113年度	112年度
財務 收支	營業收入	\$ 5,715,260	\$ 518,059
	營業毛利	1,517,726	109,227
	稅前淨利(損)	964,233	(139,488)
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	5.92	(0.49)
	股東權益報酬率(%)	20.18	(4.58)
	估實收資本比	45.20	(0.32)
	率(%) 營業利益	41.72	(6.61)
	稅前純益	13.49	(28.13)
	純益率(%)	3.55	(0.69)
	每股盈餘(元)		

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：本公司持續開發南臺灣各地土地，一一三年度持續銷售『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

2024 年是全球的大選年，除台灣新任總統上任、印度下議院大選外，最受全球矚目的美國新任總統亦在 2024 年下半年誕生，國際政局可謂充滿變數，此外，通膨問題仍然存在、地緣政治對貿易及產業的影響、氣候變遷、及全球傳產生產動能不足等挑戰下，全球景氣縱朝疫情後的復甦邁進但經濟僅緩步成長仍處於不穩定的狀態。2024 年經濟成長動能主要來自於 AI 產業應用的持續拓展及半導體高階製程的需求強勁，全球皆投入 AI 產業的發展及應用，日本東京新創 AI 公司獲美國半導體大廠輝達投資，而中國號稱低成本的 AI 模組 Deepseek 問世給了產業一枚震撼彈，是全球不容忽視產業里程碑。2025 年美國新任總統上任，川普的經濟政策、美中之間的關係走向成為影響 2025 全球經濟的兩大關鍵，俄烏兩國在川普的介入下是否永久性停戰、中東地區的動盪、中國不動產市場是否重拾前景擺脫當前的萎靡狀態，種種因素亦牽動著全球經濟體的發展。反觀國內經濟 2024 年股市表現亮眼，且受惠於薪資成長的所得效果，民眾對餐飲及國內外旅遊等消費需求仍殷，民生消費需求穩定成長，進出口貿易的部分，主要受 AI 人工智慧產業科技應用需求暢旺及半導體市場的看好，皆有很好的表現，2025 年，美中兩國地緣政治仍是影響台灣經濟發展的重要因素，不穩定性仍高，但 AI 及半導體產業的蓬勃發展及多元應用，有利於台灣外銷出口的表現。

國內不動產市場，2024 上半年隨著國內經濟出現明顯好轉，AI 及半導體相關供應鏈的需求強勁帶動了產業及貿易的發展，同時亦提升了周圍住宅及商用不動產的需求，加上 2023 年底政府提出的房貸新青安方案，刺激大量剛性首購族群，且股市財富效果也蔓延至房市，使得國內不動產市場景氣呈現相對熱絡的態勢，住宅房價再度高漲，下半年為平衡高漲的房價，央行陸續祭出信用管制政策，尤其 9 月份的第七波信用管制，貸款成數的控管，使交易量銳減，消費者轉為觀望，於同年底房市急凍，延續至 2025 年，在信用管制政策未調整前，房地產市場將暫時冷靜，盤整市場價格及產品定位；土地市場部分，2024 年全年交易金額達 2,632 億元，較 2023 年增加了 1.3 倍，創下繼 2021 年後的新高，除了建商持續獵地儲備土地庫存外，工業用地因產業發展土地需求提高，惟因供給較少，工業用地價格因而水漲船高，2025 年工業用地後勢仍看好，營建用地的部分，在房市持續冷卻的情況下，將會呈現以審慎選擇不追高的原則持續獵地備妥土地存量。

本公司深耕南台灣，在高雄及台南兩地庫存近萬坪以上土地原料，因半導體產業的發展讓高雄及台南這兩座城市極具發展能量及潛力，高雄地區有鑒於高雄市政府招商有成，除艾司摩爾 ASML 及鴻海外，總部位於德國的英飛凌 Infineon，全球半導體垂直整合製造領導廠商，因應半導體市場需求亦在去年底進駐高雄設立服務據點，同時，台積電廠房亦即將陸續完工，P1 廠房目標今年量產、P2 廠房希能於今年完工，顯示高雄的半導體產業即將往下一個階段邁進，除產業進駐外，經濟部產業發展署成立「南部晶片設計產業推動基地」於 2024 年 9 月落成啟用，為高雄半導體產業上游 IC 設計注入重要研發量能，未來將透過國內外產、官、學、研等多方合作，加速南部半導體產業的發展，S 廊帶計畫一步步落實；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；交通建設方面，高鐵南延定案，將由高雄車站延伸屏東，高雄車站未來將成為三鐵共構的重要交通樞紐，有利於周圍的商業發展及提升城市的交通便利性。台南地區，台積電先進製程的重點區域落腳南科，鞏固了南科產業的穩定發展，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，全球對於半導體的需求強勁加速南科發展進而帶動台南產業升級及增加就業機會，都將為房市帶來利多與需求。

本公司幸在台南、高雄兩地庫存萬坪以上土地原料，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. 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
2. 持續銷售之個案(共 4 案)：
 - (1) 聯上 W1
 - (2) 聯上海棠
 - (3) 聯上鉑麗
 - (4) 聯上 WE

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，深耕高雄及大臺南地區，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

回顧 2024 年，全球經濟在經歷了 COVID-19 疫情、供應鏈中斷、地緣政治造成的局勢緊張以及通膨壓力等多重挑戰後，逐漸進入復甦與調整階段，隨 AI 人工智慧應用的持續拓展及半導體高階製程需求強勁，使貿易回升，然傳產則因持續性的通膨及不穩定的景氣需求難以回升，至產業復甦力道兩極，此外氣候變遷的問題及勞動力市場斷缺等影響下，全球景氣復甦但僅緩步成長仍處不穩定狀態。2024 年下半年美國總統大選，新任總統川普的經濟政策、美中之間的關係走向成為 2025 全球經濟影響的兩大關鍵，除此之外，俄烏兩國在川普的介入下是否停戰、中東地區的動盪、中國境內的需求表現及不動產市場是否重拾前景擺脫當前的萎靡狀態，種種因素亦牽動著全球經濟體的發展。然 2025 年縱仍面臨諸多挑戰，在半導體的需求持續提高之下，貿易動能充足使經濟發展仍具韌性，加上美歐進入降息循環，有望刺激消費與投資，加以穩定民間消費成長動能。

全球各經濟體的走勢，2024 年的美國因股市上漲帶來的財富積累效應使消費支出相當強勁支撐了美國經濟成長，根據美國商務部公告 2024 年年度經濟成長率 2.8%，高於預期表現，主要係 2024 年下半年，通膨的放緩下修，讓美國聯準會於 9 月啟動了 11 次升息來首次的減息，減息所帶來經濟刺激，讓國內消費與投資得以維持一定的水準，此外，就業市場雖從先前的過熱狀態逐漸降溫，招聘活動減少，但仍保持穩健的供給狀態，使經濟表現在不穩定的環境中仍保有正成長的表現不致衰退。2025 年伴隨著新任總統的上任，施政主軸之一的關稅議題，加墨兩國首當其衝，潛在的關稅戰使貿易市場有

著巨大的不確定性，且通膨有回漲趨勢，降息步調恐將調整，執政團隊的擴張財政與移民政策，使經濟發展變數仍多，牽動著美國自己及全球經濟的走向。歐元區自 2023 年始經濟發展呈現停滯狀態，主要係歐元區最大的經濟體德國製造業長期低迷的影響，且俄烏戰爭及中東衝突影響全球能源的供給，以及勞動力市場短缺，對於歐元區製造及工業兩大產業而言可謂相當大的瓶頸，此外，高利率的環境亦衝擊工業表現，在動能不足的情況下，歐元區在 2024 年的經濟成長疲軟但不致衰退，全年經濟成長率平均 0.8%，平均 GDP 年增率 1%，2025 年歐元區經濟成長動能仍顯不足，在尋求通膨及利率平衡的條件下，或許以利率調整降低企業壓力及提升消費動能，是歐元區最快取得動能的管道之一，2025 年的經濟成長方能有機會高於預期。

亞洲地區而言，2024 年日本經濟呈現明顯停滯感，主要原因包括：自然災害影響部分地區的生產和消費活動、汽車供應鏈問題和生產中斷拖累了製造業表現，以及實際工資增長緩慢未能有效帶動個人消費復甦。儘管訪日外國遊客人數持續增長，但受到中國經濟放緩的影響，中國遊客的增速不及預期，影響觀光產業圈的成長幅度。然日本政府大力投資半導體產業積極重塑半導體產業鏈，招攬台積電、美光、聯電等外商，並奠基於既有的材料與設備實力，結合擅長的汽車、機器人終端應用，望能重振過去半導體榮光態勢，此外，受全球擁抱的 AI 產業，日本政府宣布將投入 10 兆日圓發展，雖 Deepseek 問世重挫日本科技股，但東京新創公司 Sakana AI 在籌資過程中獲得美國半導體大廠輝達投資，仍帶來一定程度的產業信心，雙方在研發、資料中心使用和打造在地化 AI 社群上進行合作，產業發展有望為日本帶來經濟利多。中國地區而言，2023 年的中國受房地產低迷內需及出口皆疲弱的情況下，經濟成長來到新低點，因此 2024 年中國政府的經濟政策以穩中求進為目標，尤其大型建商的倒閉無非是給了中國經濟重重的一擊，為搶救低迷房市，中國政府全年 780 餘條房地產相關政策，其中包括取消限購、限售和限價，降首付比例、降低貸款利率、有條件的增加信貸規模以及增加實施 100 萬套城中村和危舊房改造等，望能拯救目前的房市狀態，9 月的國家經濟工作會議中「持續用力推動房地產市場止跌回穩」仍是政府對於拯救房市的目標，但利率及稅制下修有限的情況下，重回先前的熱度實有一定的難度。科技方面，受全球重視的 AI 產業，中國推出號稱低成本的 AI 模組 Deepseek 問世，重挫美日科技股，Deepseek 帶來的衝擊以及 AI 產業帶來的企業轉型，讓全球各國不得不審慎面對，在科技有一定的表現下，2024 年中國經濟成長率平均達 5%，而 2025 年振興房市、擴大內需及提升投資信心等成長動能的強化是中國政府首要的經濟政策，然在美國總統川普上任後，美中關係的走向，關稅政策對於出口的影響，皆是不易面對的課題，經濟不穩定性仍高。

國內經濟體系，2024 年上半年延續前一年底的熱度，股市表現強勁，且受惠於薪資成長的所得效果，民眾對餐飲及國內外旅遊等消費需求仍殷，民生消費需求穩定成長，出口主要受人工智慧等新興科技應用需求暢旺，帶動電子與資通產品的出口成長，進口則主要因看好半導體產業未來發展之下，設備進口年增率達 29% 之多。房市的部份，延續前一年新青安房貸政策大大提升了交易熱度，2024 年上半年交易熱絡，六都全年買賣移轉棟數約 27 萬

棟，全台近 35 萬棟的交易量，主要係預售屋交屋潮的挹注，然下半年因房貸緊縮及第七波選擇性信用管制帶來的衝擊，民眾消費信心下降，對於房價走向轉觀望態度，2024 年的房市呈現上熱下冷的格局。在房市急凍股市冷卻的景氣下，台灣第四季經濟成長僅 1.8% 低於市場預期，惟全年經濟成長率達到 4.3%，創下三年來最快增速，主要受 AI 產業及半導體供應鏈的發展貢獻。

2025 年，美國新任總統上任，川普的貿易政策可能為 2025 年經濟前景帶來不穩定及挑戰，提高關稅政策或推動製造業回流美國，都將影響台灣企業的投資規劃，受全球矚目的台積電，3 月初宣布加碼 1,000 億美元投資美國半導體產業，許多大廠如輝達、高通、超微等都紛紛表示樂見其成，然美中之間的關係使地緣政治仍影響著台灣的發展，牽動著台灣經濟體，而房市的部份，在房貸信用管制未鬆綁前，房地產市場將暫時冷靜，盤整市場價格及產品定位。展望 2025 年，全球經濟不穩定因素仍多，地緣政治、氣候變遷及貿易政策等，都將使全球經濟體系處於一個高波動的狀態，但 AI 的蓬勃發展及多元應用，全球貿易預計成長率亦可望高於 2024 年，有利於台灣外銷出口的表現。

（二）法規環境

■ 不動產法規面：

2024 年 7 月 1 日新制房屋稅-國房稅 2.0 正式實施，2025 年房屋稅將以新制全面開徵，對於全國僅有一戶自用住宅者，祭予比以往更優惠的房屋稅率由 1.2% 調降為 1%，然針對非自用住宅則調升課稅稅率，稅率從 1.5%~3.6% 上調為 2%~4.8%，並房屋稅的課徵採全國歸戶及全數累進課徵，此一政策將對多屋族及建設業的房屋持有成本大大調升，故於 2024 年第四季，因資產配置的不動產移轉案件略為增加，然排除資產配置因素，房市受央行信用管制政策影響，整體房市交易實為逐漸降溫。修法後的平均地權條例，預售屋買賣契約移轉受限制確實應削減投資客出手的速度，惟政府一個月後施行的青年安心成家貸款優惠（俗稱新青安）卻讓房市掀起另一波熱潮，交易熱絡房價再度居高不下，打房政策未奏效，2024 年下半年央行陸續的信用管制政策，出手抑制房市交易熱度，尤其 2024 年 9 月的第七波政策的取消寬限期、第二戶以上者貸款成數較第六波再調降一成，房貸成數限制擊退投資客，剛性需求客群因預期房價下跌而放緩購屋計畫，房市交易在 2024 年底急凍，交易量創近兩年新低，房市進入寒冬，在相關稅制及銀行政策未鬆綁前，量跌現象恐延續，是否帶來價格的盤整仍須觀望，因居高不下的營建成本，將讓價格調整的空間有限。

■ 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，更是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，國內因應 2050 淨零排放政策，除既有的綠建築評定機制外，政府亦積極推動建築能效 1 級及近零碳建築的建築開發，同時營建相關產業為接軌國際，除符合國內的政策目標外，對於國際節能建築的相關認證亦趨重視，此外，2024 年 10 月碳費拍板定案，以每公噸 300 元計費，同時環境部

表示未來將分階段逐步調升，營建成本可預期將大幅提升，且對於新建材及新工法的新挑戰與適應，都將會是營建業需要面對的重要課題及帶來的必須轉變。

本公司持續深耕南台灣，高雄地區座落東高雄精華地帶文山特區的「聯上 WE」已於去年完工陸續交屋中；台南地區座落安平國平重劃區的「聯上海棠」已售戶於去年已全數交屋完成，台南精忠二村公營住宅已取得使照移轉予台南市政府。興建中的個案，台南精忠二村都市更新案的商二基地已動工興建，住三基地預計於今年下半年接續動工；高雄地區則有四塊基地目前動工興建中，分別位於楠梓加昌、左營大路、三民河堤社區及大立漢神商圈。

對於台南高雄兩地的產業發展，南科是台積電先進製程的重點區域，鞏固了南科產業的穩定發展，而高雄地區，則鑒於高雄市政府近幾年招商有成，半導體 S 廊帶如火如荼的發展中，台積電 P1 廠目標今年量產；P2 預計於今年完工；而 P3、P4 及 P5 皆陸續進行中，此外，除艾司摩爾 ASML 及鴻海外，總部位於德國的英飛凌 Infineon，全球半導體垂直整合製造領導廠商，因應半導體市場需求亦在去年底進駐高雄設立服務據點，台積電的設廠帶動了半導體上下游產業的齊聚，強化產業垂直供應鏈。除積極招商外，經濟部產業發展署成立「南部晶片設計產業推動基地」於去年 9 月落成啟用，為高雄半導體產業上游 IC 設計注入重要研發量能，未來將延攬潛力企業進駐並鏈結國內外產、官、學、研等輔導資源予以挹注，補足 IC 設計關鍵領域，完成產業最後一塊拼圖，加速南部半導體產業成長，建構更堅實的台灣半導體生態鏈，加上台積電 P1 廠 F22 量產下，將立下高雄半導體先進製程的新頁；交通建設方面，高鐵南延定案，行政院正式宣佈高鐵南延路線將由高雄車站延伸屏東，高雄車站未來將成為三鐵共構的重要交通樞紐，加上車站周圍的更新政策，將提升高雄車站周圍的商業及產業發展。由此可見，台南及高雄地區未來產業發展極具潛力，就業機會的增加，不僅提升不動產需求，同時亦會促進城市的發展。

本公司會持續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、取得成本及產品規劃上皆具相當的競爭力，隨著高鐵南延，高雄車站的發展指日可待，本公司於站前站後皆陸續取得精華土地，高雄左營、楠梓加昌兩塊基地將依著半導體產業的發展見證城市蛻變。

聯上實業團隊秉持著專業及積極的態度，穩扎穩打，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，未來將持續深耕南台灣，駿業日新一舉千里，永續經營為各位股東再創佳績！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、公司治理報告

一、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：

114 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	選任時持有股份		現在持有股數		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		
							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
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%	27,983,321	12.11%	—	—	—	—	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	3.02%	188,183	0.08%	77,798,003	33.66%	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
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%	2,402	0.00%	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%	31,507,053	13.63%	—	—	—	—	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	0.08%	6,983,341	3.02%	31,507,053	13.63%	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 聯庭投資(股)公司董事長	法人董事代表人	蘇永義	夫妻

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 持有股份		現在 持有股數		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	黃崇榮	男 71~80歲	112.06.29	3年	112.06.29	608,211	0.29%	654,301	0.28%	219,977	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	
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%	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 長廣精機股份有限公司獨立董事	無	無	無	
獨立董事	中華民國	蘇婉婷	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學系碩士 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 若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

114 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 (2.50%)
	蘇琬庭 (1.85%)
	蘇洽同 (0.01%)
	蘇李數枝 (0.01%)
聯景投資股份有限公司	蘇永義 (64.49%)
	楊淑綿 (25.51%)
	蘇聖峯 (1.14%)
	蘇琬庭 (1.29%)
	美力營造股份有限公司 (7.57%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

114 年 4 月 26 日

法 人 名 稱	法 人 之 主 要 股 東
美力營造股份有限公司	蘇永義 (69.44%)
	楊淑綿 (22.22%)
	蘇洽同 (4.17%)
	蘇李數枝 (4.17%)

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				2
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。

本公司注重董事會成員組成之性別平等，112 年改選董事時，新增一名女性董事席次，共計兩席次；並以提高女性董事席次至三分之一(即 33%)以上為目標，目前董事會成員男性 71% (5 位)，女性占 29% (2 位)，未來將盡力增加女性董事席次，以達成目標。

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：

114 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	3.02%	188,183	0.08%	77,798,003	33.66%	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 聯上墾丁(股)公司監察人	無	無	無	註
副總經理	中 華 民 國	鄭勝文	男	95.08.01	2,402	0.00%	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	72,077	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	臺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	5,616	0.00%	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(施邦與)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 林子森林伯諭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	
稽核襄理	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未兼任員工或經理人，並已於112年股東常會增加一席獨立董事。

二、最近年度支付董事、總經理、及副總經理之酬金：
(一) 董事 (含獨立董事) 之酬金 (個別揭露姓名方式)

113 年 12 月 31 日單位：新臺幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例				薪資、獎金及特支費等(E)				退職退休金(F)				員工酬勞(G)				A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額及占稅後純益之比例		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)		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	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	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	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
董事	聯上投資(股)公司	0	0	0	0	9,757	9,757	42	42			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.27%	1.27%	無														
董事	聯景投資(股)公司	0	0	0	0	3,961	3,961	21	21			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.52%	0.52%	無														
法人董事代表人	蘇永義	0	0	0	0	0	0	0	0			4,770	4,770			4,770	4,770	0	0	9,760	9,760	0	9,760	0	1,899%	1.89%	無															
	鄭勝文	0	0	0	0	0	0	0	0			3,187	3,187			3,187	3,187	0	0	1,551	1,551	0	1,551	0	0.61%	0.61%	無															
	楊淑錦	0	0	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	黃崇榮	170	170	0	0	353	353	58	58			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08%	0.08%	無														
	王重智	220	220	0	0	353	353	58	58			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08%	0.08%	無														
	賴信忠	220	220	0	0	353	353	58	58			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08%	0.08%	無														
	蘇琬婷	170	170	0	0	353	353	42	42			0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07%	0.07%	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、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。																																										

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、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	蘇永義、鄭勝文、 楊淑綿、黃崇榮、 王重智、賴信忠、 蘇琬婷	蘇永義、鄭勝文、 楊淑綿、黃崇榮、 王重智、賴信忠、 蘇琬婷	楊淑綿、黃崇榮、 王重智、賴信忠、 蘇琬婷	楊淑綿、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	無	無
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	聯景投資股份有限公司	聯景投資股份有限公司	聯景投資股份有限公司、 鄭勝文	聯景投資股份有限公司、 鄭勝文
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	聯上投資股份有限公司	聯上投資股份有限公司	聯上投資股份有限公司	聯上投資股份有限公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無	蘇永義	蘇永義
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	9 人	9 人	9 人	9 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。

(二) 總經理及副總經理之酬金 (個別揭露姓名方式)

113 年 12 月 31 日 單位：新臺幣仟元

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益之比例(%)		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		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		
總經理	蘇永義	3,600	3,600	0	0	1,170	1,170	9,760	0	9,760	0	1.89%	1.89%	無
副總經理	鄭勝文	2,220	2,220	0	0	967	967	1,551	0	1,551	0	0.61%	0.61%	無
開發部副總經理	呂信杰	1,140	1,140	0	0	1,206	1,206	915	0	915	0	0.42%	0.42%	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)	無	無
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	呂信杰	呂信杰
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	鄭勝文	鄭勝文
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	蘇永義	蘇永義
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。

(三) 前五位酬金最高主管之酬金

113 年 12 月 31 日 單位：新臺幣仟元

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益之比例(%)		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	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			
董事長兼總經理	蘇永義	3,600	3,600	0	0	1,170	1,170	9,760	0	9,760	0	1.89%	1.89%	無
副總經理	鄭勝文	2,220	2,220	0	0	967	967	1,551	0	1,551	0	0.61%	0.61%	無
開發部副總經理	呂信杰	1,140	1,140	0	0	1,206	1,206	915	0	915	0	0.42%	0.42%	無
財務部協理	林美麗	1,080	1,080	0	0	476	476	1,125	0	1,125	0	0.35%	0.35%	無
設計部協理	陳麗君	960	960	0	0	410	410	985	0	985	0	0.31%	0.31%	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。

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

113 年 12 月 31 日；單位/仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經 理 人	董事長兼總經理	蘇永義	0	14,856	14,856	1.93%
	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				

(五) 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	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	
	113 年度	112 年度
董 事	5.02%	6.70%
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	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	
	113 年度	112 年度
董 事	5.02%	6.70%
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（113 年度）董事會開會 7 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	7	0	100%	
董事	聯景投資(股)公司 代表人：楊淑綿	7	0	100%	
董事	聯上投資(股)公司 代表人：鄭勝文	7	0	100%	
獨立董事	王重智	7	0	100%	
獨立董事	賴信忠	7	0	100%	
獨立董事	黃崇榮	7	0	100%	
獨立董事	蘇琬婷	7	0	100%	

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
第八屆 第四次 113.01.26	1. 112 年度年終獎金發放案。
	2. 113 年調薪擬議案。
第八屆 第七次 113.05.10	1. 113 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份案。
	2. 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
113.01.26	蘇永義 楊淑綿	漁光案追加減興建及附屬工程款案。	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。

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
113.01.26	蘇永義 楊淑綿	苓洲案追加減興建及附屬工程款案。	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。
113.01.26	蘇永義 楊淑綿 鄭勝文	112 年度年終獎金發放案。	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、鄭勝文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。
113.01.26	蘇永義 楊淑綿 鄭勝文	113 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、鄭勝文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。
113.03.13	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。
113.04.22	蘇琬婷	投標高雄市大眾捷運系統紅線 R20 站土地開發案。	為高雄市政府捷運局招商總顧問之協力廠商。	除蘇琬婷獨立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。
113.05.10	蘇永義 楊淑綿	精忠商二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。
113.05.10	蘇永義 楊淑綿	橋北案擬追加興建工程款及辦理附屬工程款案。	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。
113.05.10	蘇永義 楊淑綿 鄭勝文	113 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份案。	交易相對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、鄭勝文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。
113.05.10	王重智 賴信忠 黃崇榮 蘇琬婷	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。
113.08.09	蘇永義 楊淑綿	加昌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。

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
113.11.08	蘇永義 楊淑綿	文山案追加減興建及附屬工程款案。	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。
113.11.08	蘇永義 楊淑綿	本公司與蘇永義董事長共同合作開發「台南市安南區海北段」案。	交易相對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。

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	113 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	113 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	113 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. 113 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 114/3/10 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(113 年度)審計委員會開會 7 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	賴信忠	7	0	100%	
委員	王重智	7	0	100%	
委員	黃崇榮	7	0	100%	
委員	蘇琬婷	7	0	100%	
113 年度主要審議事項： 1. 簽證會計師之委任、獨立性評估 6. 重大資產交易 2. 內部控制制度暨各項法規遵循修訂 7. 虧損撥補情形 3. 關係人交易 8. 年度稽核計畫暨公司風險評估 4. 財務報告暨營業報告 9. 辦理現金增資發行新股 5. 內部控制制度可行性評估					

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
第八屆 第四次 113.01.26	1. 精忠案社會住宅追加新建工程價款案。
	2. 漁光案追加減興建及附屬工程款案。
	3. 苓洲案追加減興建及附屬工程款案。
	4. 簽證會計師委任獨立性評估案。
第八屆 第五次 113.03.13	1. 調整簽證會計師案。
	2. 本公司 112 年度財務報告案。
	3. 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. 本公司 112 年度營業報告書案。
	5. 112 年度虧損撥補案。
	6. 五福案追加興建工程款案。
	7. 辦理一一三年度現金增資發行新股案。
第八屆 第六次 113.04.22	1. 投標高雄市大眾捷運系統紅線 R20 站土地開發案。
	2. 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. 取得高雄市鼓山區內惟段土地。
	4. 收購台南市第 91 期溪心自辦市地重劃區土地。

董事會	議案內容及後續處理
第八屆 第七次 113.05.10	1. 修訂內部控制制度-薪資循環及其表單。
	2. 精忠商二案辦理地下室連續壁工程發包案。
	3. 橋北案追加興建工程款及辦理附屬工程款案。
	4. 收購高雄市第 68 期三民區中都段四小段自辦市地重劃區土地。
第八屆 第八次 113.07.03	1. 收購台南市第 91 期溪心自辦市地重劃區土地。
	2. 精忠案社會住宅追加新建工程價款及辦理附屬工程款案。
第八屆 第九次 113.08.09	1. 授權董事長不動產開發之總額度。
	2. 簽證會計師公費案。
	3. 加昌案擬辦理地下室連續壁發包案。
第八屆 第十次 113.11.08	1. 修正內部控制制度-永續資訊之管理。
	2. 文山案追加減興建及附屬工程款案。
	3. 本公司與蘇永義董事長共同合作開發「台南市安南區海北段」案。
	4. 購買台南市第 91 期溪心自辦市地重劃區溪心段 1504 地號。

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：

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
113.04.22	蘇琬婷	投標高雄市大眾捷運系統紅線 R20 站土地開發案。	為高雄市政府捷運局招商總顧問之協力廠商。	除蘇琬婷委員依法迴避未參與討論及表決外，其餘出席之委員無異議照案通過。

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；113年度董事會績效評估報告已於114年3月10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114/1/17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經理為公司治理主管，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。 4. 利害關係人之權益：本公司訂有【董事會	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	
			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) 114年之改善情形及優先加強事項：推動設置永續發展專(兼)職單位、專(兼)職人員人數及其職掌範圍。 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
113 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 113 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 4 年 1 月 3 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	113.08.09	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	企業 ESG：環境、社會、治 理-相關法院案例與法律責 任解析	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				
法人董事 代表人	蘇永義	113.11.08	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	企業 ESG 實務專題：「性 平人權」之法律責任案例	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				

(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 8 頁，其專業資格請詳第 12 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)	2
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，113 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%	
委員	賴信忠	2	0	100%	
委員	黃崇榮	2	0	100%	

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
113.01.13	1. 本公司 112 年度年終獎金案。 2. 討論本公司 113 年調薪擬議案。 3. 修訂薪資管理辦法案。 4. 擬修訂本公司配認股、獎酬發放辦法案。 5. 修訂職等職務薪資對照表。 6. 討論本公司經理人每月薪資結構。 7. 討論現行各項薪資報酬項目。	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。
113.05.10	1. 113 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份案。 2. 本公司經理人土地開發獎金案。 3. 獨立董事特別車馬費案。	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。

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. 室內使用環保綠建材。 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，以達到減碳效益。 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。 9. 採用高爐水泥及高性能混凝土且管線採用明管設計。	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？	✓	✓	(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、僱用條件、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、預防災害之教育訓練，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113年社會公益事項如下： (1) 贊助鳳山要紅城市願景協會800,000元。 (2) 贊助臺南成功里中秋晚會17,500元。 (3) 贊助臺南成功里春節聯歡餐會2,000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。				

附表：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；另按季於董事會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。

(六) 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；113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；113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	
(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；若有需改善處按季追蹤改善情形；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查核內部控制制度，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、經理人及受雇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			
(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？	✓	依據本公司【誠信經營作業程序及行為指南】§21： 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。 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	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？	✓		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	
(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？	✓		時向主管機關報告、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。
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。
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。			

(七) 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劃，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劃之參考依據。

(八) 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：114 年 3 月 10 日

本公司民國 113 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 113 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 114 年 3 月 10 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。

(九)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 113.06.25	1.承認 112 年度營業報告書與財務報表案。	遵行決議結果。
	2.承認 112 年度虧損撥補案。	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。
第八屆 第七次 113.05.10	1. 通過本公司一一三年第一季財務報表。 2. 通過修訂內部控制制度-薪資循環及其表單。 3. 通過精忠商二案擬辦理地下室連續壁工程發包案。 4. 通過橋北案擬追加興建工程款及辦理附屬工程款案。 5. 通過本公司收購高雄市第 68 期三民區中都段四小段自辦市地重劃區土地。 6. 通過擬訂本公司 113 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份。 7. 通過本公司經理人土地開發獎金案。 8. 通過獨立董事特別車馬費案。 9. 通過永豐銀行明仁段建築融資申辦乙案。
第八屆 第八次 113.07.03	1. 通過本公司收購台南市第 91 期溪心自辦市地重劃區土地。 2. 通過精忠案社會住宅追加新建工程價款及辦理附屬工程款案。
第八屆 第九次 113.08.09	1. 通過本公司一一三年第二季財務報表。 2. 通過授權董事長不動產開發之總額度。 3. 通過更新 113 年度稽核計畫編訂時程表。 4. 通過本公司簽證會計師公費案。 5. 通過加昌案擬辦理地下室連續壁工程發包案。 6. 通過本公司 112 年度永續報告書。 7. 通過土地銀行台南分行中興段土地融資續約及建築融資申辦乙案。 8. 通過商業本票融資申請乙案。
第八屆 第十次 113.11.08	1. 通過本公司一一三年第三季財務報表。 2. 通過修正內部控制制度-永續資訊之管理。 3. 通過 114 年度稽核計畫編訂時程表。 4. 通過文山案追加減興建及附屬工程款案。 5. 通過本公司與蘇永義董事長共同合作開發台南市安南區海北段。 6. 通過購買台南市第 91 期溪心自辦市地重劃區溪心段 1504 地號。 7. 通過土地銀行台南分行溪心段土地融資申辦乙案。 8. 通過商業本票融資續約乙案。 9. 通過土地銀行高雄分行加昌段土地融資續約及建築融資申辦乙案。

(十) 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。

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 梁宏瑋	113年第1季 至第4季	115萬元	26.3萬元	141.3萬元	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、現增文件及變更登記費、移轉訂價報告。

(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：

- (1) 本公司財務報表簽證會計師因該事務所內部輪調機制，於112年第四季起由萬益東及張倩綾會計師更換為萬益東及梁宏瑋會計師。
- (2) 本公司財務報表簽證會計師因該事務所內部輪調機制，於114年第一季起由萬益東及梁宏瑋會計師更換為梁宏瑋及翁子霖會計師。

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	113 年度		114 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	1,971,193	1,400,000	0	0
法人董事代表人	蘇永義	0	3,600,000	0	1,200,000
法人董事代表人	鄭勝文	(39,000)	0	0	0
法人董事	聯景投資(股)公司	2,219,410	4,300,000	0	2,000,000
法人董事代表人	楊淑綿	0	0	0	0
獨立董事	黃崇榮	46,090	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	0	3,600,000	0	1,200,000
副總經理	鄭勝文	(39,000)	0	0	0
開發部副總經理	呂信杰	(68,923)	0	0	0
財務部協理	林美麗	(29,464)	0	0	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	0	0	2,000,000

(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：114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	31,507,053	13.63%	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	27,983,321	12.11%	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	18,307,629	7.92%	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
廣上投資有限公司 代表人：董上裕	8,241,883	3.57%	0	0.00%	0	0.00%	無	無
							無	無
聯立建設有限公司 代表人：蘇李數枝	8,003,227	3.46%	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

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	
陳玉緯	7,021,000	3.04%	410,033	0.18%	0	0.00%	無	無	
蘇永義	6,983,341	3.02%	188,183	0.08%	77,798,003	33.66%	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	
蔡依成	5,331,000	2.31%	0	0%	0	0.00%	無	無	
呂嘉陞	4,394,000	1.90%	2,513,719	1.09%	0	0.00%	無	無	
陳怡安	2,681,000	1.16%	0	0%	0	0.00%	無	無	

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：

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。

參、募資情形

一、股本來源

(一) 股本形成經過

114 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

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
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
113.09	10	300,000,000	3,000,000,000	231,138,137	2,311,381,370	現金增資(註 33)	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。

註33：經濟部：113年10月11日經授商字第11330171020號函。

(二) 股本來源：

114 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	231,138,137 股	68,861,863 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、主要股東名單

114 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	31,507,053	13.63%
聯上投資股份有限公司	27,983,321	12.11%
聯捷建設有限公司	18,307,629	7.92%
廣上投資有限公司	8,241,883	3.57%
聯立建設有限公司	8,003,227	3.46%
陳玉緯	7,021,000	3.04%
蘇永義	6,983,341	3.02%
蔡依成	5,331,000	2.31%
呂嘉陞	4,394,000	1.90%
陳怡安	2,681,000	1.16%
合 計	120,453,454	52.12%

四、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 114 年 5 月 9 日董事會決議通過 113 年度股利，每股擬配發現金股利 0.85 元，尚待 114 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。

五、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	114 年度(預估)
期初實收資本額			2,311,381,370 元
本年度 配股配 息情形	每股現金股利（註1）		0.85 元
	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(年平均本益比例數)		
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1：113 年度預估配股配息情形，係依據 114 年 5 月 9 日董事會決議通過之盈餘分配案填列。

註2：本公司未公開 114 年度財務預測，故本項不適用。

負責人：



經理人：



會計主管：



六、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：

本公司民國 113 年度員工酬勞及董事酬勞金額分別為 19,846,538 元及 15,130,040 元，與民國 113 年度財務報告認列之金額並無差異。年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

(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：

114 年 3 月 10 日董事會通過擬議分派員工酬勞現金 19,846,538 元，董事酬勞 15,130,040 元。

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。

七、公司買回本公司股份情形：無此情事。

八、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)		新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新臺幣柒億元
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		新臺幣柒億元
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)		新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新臺幣肆億元
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		新臺幣參億元
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)		新臺幣壹佰萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新臺幣肆億元
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		新臺幣肆億元
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。

九、特別股辦理情形：無此情事。

十、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

十一、員工認股權憑證辦理情形：無此情事。

十二、限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

十三、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

十四、資金運用計劃執行情形：

本公司辦理 113 年度現金增資發行新股，總額計新臺幣 200,000,000 元，已募集完成及執行完畢，且其效益亦已顯現。有關計劃內容及執行情形說明如下：

1. 主管機關核准日期及文號

金融監督管理委員會：113 年 7 月 30 日金管證發字第 1130348870 號函。

2. 本計劃所需資金總額：860,000,000 元。

3. 資金來源：辦理現金增資發行新股 20,000,000 股，每股面額 10 元，每股發行價格為 31.9 元，共募集資金 638,000,000 元。

4. 計劃項目、運用進度：

單位：新臺幣仟元

計劃項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度	
			113 年	
			第三季	第四季
償還金融機構借款	113 年第三季	660,000	660,000	—
償還公司債本金	113 年第四季	100,000	—	100,000
充實營運資金	113 年第四季	100,000	—	100,000
合計		860,000	660,000	200,000
預計可能產生效益	可適度減輕財務負擔，亦可改善財務結構及提升償債能力、降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間，進而提高公司中長期競爭力，對公司整體營運發展均有正面之助益。			

5. 執行情形：

單位：新臺幣仟元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、 原因及改進計畫
償還債款	支用金額	預定	660,000	已依原計畫執行完畢。
		實際	660,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
償還債款	支用金額	預定	100,000	已依原計畫執行完畢。
		實際	100,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
充實營運資金	支用金額	預定	100,000	已依原計畫執行完畢。
		實際	100,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

本次募集資金總額計 638,000 仟元，與計劃之差額 222,000 仟元，係以自有資金支應。

肆、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 113 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	\$ 5,714,705	99.99%
租賃收入	555	0.01%
合計	\$ 5,715,260	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。

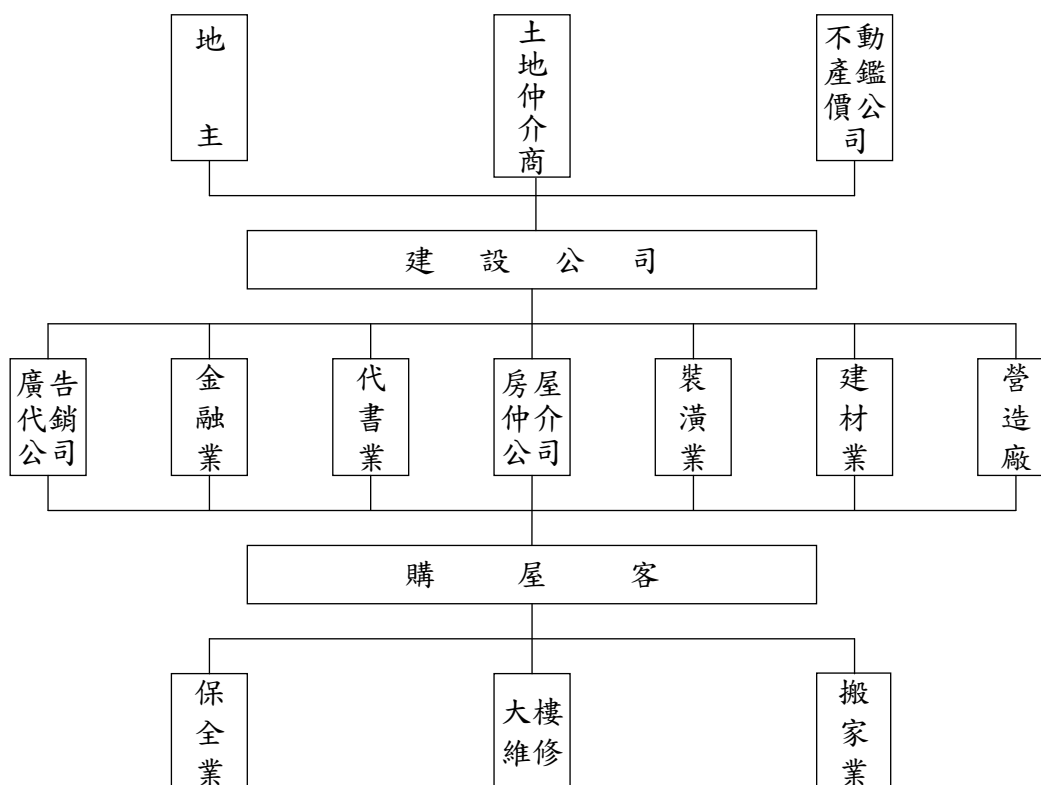
(二) 產業概況

1. 營建業之現況與發展：

2024 年上半年，台股走強，股市財富效果蔓延房市，加上政府新青安的房貸優惠，刺激大量剛性需求且投資客再度進場，市場交易熱絡，第一、二季買賣移轉棟數達 176,868 棟較 2023 年同期增長近 3 成之多。高雄地區兩季買賣移轉棟數皆破萬棟，年增率破 3 成達 38%，台南地區兩季買賣移轉棟數共 14,535 棟，年增率則來到 40% 之多，熱絡的房市使房價再度走高，政府擬定新一波打房政策，除桃園及台中外，其餘地區第三季交易量皆較第二季減少，第三季全台買賣移轉棟數 94,350 棟較前一季下修，第四季則因第七波選擇性信用管制及銀行房貸緊縮使全台房市急速冷卻，買賣移轉棟數較第三季銳減約 15,000 棟僅 79,381 棟，六大都會區第四季的建物買賣移轉棟數全數較前季下滑，其中新北、新竹、台南三都會區的移轉棟數更較去年同期大減 25%，對房市帶來不小的衝擊。2025 年不動產市場預估在房貸政策尚未鬆綁前，市場將持續冷卻，進入價格盤整及產品定位重整的狀態，然台南與高雄兩地仍有產業發展及科技議題，對於房市發展仍具利多及需求。土地市場部分，2024 年全年交易金額達 2,632 億元，較 2023 年年增加了 1.3 倍，創下繼 2021 年後的新高，建商及製造業乃 2024 年土地交易市場上的主要買家，建商持續獵地儲備土地庫存外，製造業因產業發展購入土地興建廠房，工業用地需求因而提高。2025 年工業用地後勢仍看好，營建用地的部分，在房市持續冷卻的情況下，將會呈現以審慎選擇不追高的原則放緩腳步持續獵地備妥土地存量。

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（聯上芯城）：

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，113 年 12 月 10 日舉行上梁典禮，預計 115 年第一季竣工，園區的更新、產業的升級及產業進駐帶來新的發展動能值得期待。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，可謂目前炙手可熱的黃金級地段，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(聯上佐川)：

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劃的核心目標，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(聯上世界極)：

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，於 113 年第二季動工興建，基地周圍除右昌森林公園、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，可謂參與了翻轉高雄的半導體 S 廊帶的發展，未來將興建地下 3 樓地上 15 樓之住宅大樓，該地段必然會是科技新貴最佳的選擇之一。

(4) 精忠案(聯上豐實及住三基地)：

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、里民活動中心及南紡夢時代商圈，生活機能一應俱全。本案以都市更新之方式開發更新單元及開闢單元內計畫之道路及公共設施，以整體開發的方式發展。都市更新事業計畫取得核定後，第一階段進行區內道路及公共設施興闢，相關主管機關已完成接管作業，第二階段興建政府公宅，預計 114 年可完工點交，其餘的商二及住三基地，面積共計約 4,990 坪，皆已取得建照，商二基地於 113 年第二季動工興建，興建地下 4 樓地上 15 樓之住商混和住宅，住三基地則擬安排於 114 年第三季動工，此外未來待本案緊鄰的忠孝路拓寬工程完成，勢必成為連絡永康地區的主要幹道之一。

(5) 苓洲案（聯上鉅麗）：

基地座落中華四路上近青年二路，位於亞洲新灣區區域內，是政府投資逾新臺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，鴻海高雄軟體研發中心啟用後，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。113 年 11 月，位在港埠旅運中心旁的 Y15 捷運聯開案，宣布由鴻海得標，辦公樓的興建替亞灣區增添產業發達的榮景。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。

(6) 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，已購戶已於 113 年底全數完成交屋。

(7) 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，本案已完工，並於 113 年陸續交屋中。

(8) 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。

(9) 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，本案已於 112 年全數完銷。

(10) 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兩大日系品牌唐吉軻德及無印良品聚集的大立商圈，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。

(11) 大港四小段案：

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，此外，113 年底高鐵南延屏東，行政院長宣布採進入高雄站的路線延伸屏東，屆時高雄車站將成為三鐵共構的交通轉運站，基地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 34 層之超高建築，坐擁高雄市兩大商圈。

(12) 海北案：

基地位於台南市安南區台江文化中心旁，可謂坐落安南區的核心地帶，往南連接台南市北區，近鄰台南好市多商圈，此外南山台南廣場已完工營運，南山人壽進駐辦公樓層，統一健身中心及台南第三間新光三越亦陸續開幕，商業發展的推進有助於本基地生活機能的提升；往西鄰近台江國家公園乃休閒育樂的好去處及台南科技工業園區；往北則接臨國道 8 號，30 分鐘內可抵達台南科學園區，未來將是科技工業區及南科園區科技新貴購屋的新選擇。

(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

本公司於臺南、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為主，產品分佈於臺南市、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，依自身評估規劃與優勢，選擇適合市場以符合市場的需求，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

從統計表可得知 2024 年高雄市使用建築執照量未來將逐步轉化為可交屋物件，市場供應量將逐漸增加，進而推知 2025 年下半年至 2026 年可能進入新屋供給高峰。回顧 2024 年房地產，上半年因為政府鼓勵新青安貸款政策之下，大量資金湧入房地產市場，導致房價不斷飆高惹民怨，以致政府 2024 年下半年不得不出手打炒房，央行實施第七波選擇性信用管制，限制貸款成數讓貸款條件更加嚴苛，非首購民眾於交屋前面臨貸款困難的情況，房市急速冷凍，故有許多建商購地及推案意願，紛紛轉為保守觀望的策略。

高雄市 110 年至 114 年 2 月使用執照宅數統計表 單位:宅		
年 度	總 計	住宅類
110	12,975	12,440
111	16,624	15,967
112	17,254	16,710
113	19,171	18,385
114/02	1,803	1,706
資料來源：高雄市政府都發局網站		

②需求狀況

展望 2025 年的房市，延續 2024 年 9 月央行拋出第七波選擇性信用管制-房貸限縮關鍵性影響效應仍持續擴大發酵，加上近期美國川普執政下的政策來看，降息似乎已不可能，反倒是通膨繼續，整體市場面而言皆是利空出盡，政府打炒房政策明顯見效，民眾預期房價下跌心裡越來越濃厚，因而對於投機、多屋族已奏效，使得市場買氣明顯減弱，新青安房貸也不再助漲房價，投機性買盤明顯淡出市場，市場大都剩下自住、長期投資、置產族群的需求，整體房市需求去化速度減緩，正逐步回歸正常供需基本面，因而未來建案定位是否符合居住者需求，將也會影響著後續市場的接受度。

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：新臺幣仟元

項目	112 年			113 年			114 年度第一季		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係	金額
1	美力營造股份有限公司	\$ 1,364,676	76.66	註 1	美力營造股份有限公司	\$ 1,181,987	66.22	註 1	\$ 373,527
2	其他	415,449	23.34	無	其他	602,975	33.78	無	280,107
3									226,649
4									131,765
	進貨淨額	\$ 1,780,125	100.00		進貨淨額	\$ 1,784,962	100.00		\$ 1,012,048

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：新臺幣仟元

項目	112 年			113 年			114 年度第一季		
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率[%]	與發行人之關係	金額
1	一般個人	\$ 517,325	99.86	無	一般個人	\$ 5,714,705	99.99	無	\$ 472,681
2	其他	734	0.14	無	其他	555	0.01	無	160
	銷貨淨額	\$ 518,059	100.00		銷貨淨額	\$ 5,715,260	100.00		\$ 472,841

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。

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

114 年 3 月 31 日

年 度		112 年度	113 年度	當年度截至 114 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	6	6	6
	職 員	24	24	24
	合 計	30	30	30
平 均 年 歲		41.35	42.32	41.87
平 均 服 務 年 資		8.98	10.11	10.01
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	13%	14%	16%
	大 專	84%	83%	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：

本公司無成立企業工會，故無簽訂團體協約；惟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) 為所有員工投保團體意外保險、團體職業災害傷害保險。
- (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) 提供完善休假制度。
- (6) 員工專屬購屋優惠、關連企業之餐飲、娛樂及住宿享員工折扣優惠。
- (7) 午餐搭伙優惠。

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。

113 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	113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.08.09	企業 ESG：環境、社會、治理-相關法院案例與法律責任解析	3
		113.11.08	企業 ESG：性平人權之法律責任案例	3
副總經理	鄭勝文	113.02.22	2023 年度 ESG 啟始會議	3
		113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.08.09	企業 ESG：環境、社會、治理-相關法院案例與法律責任解析	3
		113.11.08	企業 ESG：性平人權之法律責任案例	3
		113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
		113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
開發部 副總經理	呂信杰	113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6

參加人員		日期	課程名稱	進修時數
職稱	姓 名			
財務部 協理	林美麗	113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.03.22	人力資源的多重宇宙-推動雙軸發展、守護公正轉型的三個觀念建立	3.5
		113.05.07	企業併購之訴訟風險	2.5
		113.05.17	CPR+AED 急救課程	3
		113.06.17 113.06.18	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
		113.08.09	企業 ESG：環境、社會、治理-相關法院案例與法律責任解析	3
		113.11.08	企業 ESG：性平人權之法律責任案例	3
		113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
		113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
設計部 協理	陳麗君	113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.02.22	2023 年度 ESG 啟始會議	3
		113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
		113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
公司治理 主管 兼 會計主管 代理人	龔乃祺	113.01.16	2024 年股東常會專題講座	3.5
		113.02.22	2023 年度 ESG 啟始會議	3
		113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.04.19	財稅研討會	3
		113.05.17	CPR+AED 急救課程	3
		113.06.17 113.06.18	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
		113.08.09	企業 ESG：環境、社會、治理-相關法院案例與法律責任解析	3
		113.09.05	113 年度上櫃、興櫃內部人股權宣導說明會	3
		113.11.08	企業 ESG：性平人權之法律責任案例	3
		113.11.12	上市櫃公司永續報告書編製及產製功能宣導會	3
		113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
		113.12.19	企業執行 ESG 與內稽內控整合應用與範例	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			
稽核襄理	林庭真	113.02.22	2023 年度 ESG 啟始會議	3
		113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.04.10	不可不知 IFRS S1/S2 對內部控制及內部稽核應考量之重點及影響	6
		113.05.08	CPR+AED 急救課程	3
		113.06.18	內稽人員的新挑戰-永續資訊揭露和管理政策及相關稽核要點之解析	6
		113.07.08	113 年永續資訊之管理內部控制制度宣導說明會	3.5
		113.08.09	企業 ESG：環境、社會、治理-相關法院案例與法律責任解析	3
		113.09.05	113 年度上櫃、興櫃內部人股權宣導說明會	3
		113.11.08	企業 ESG：性平人權之法律責任案例	3
		113.11.27	113 年度推動我國採用國際財務報導準則宣導會	3.5
		113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
		113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
內部稽核職務代理人	蘇永仁	113.02.22	2023 年度 ESG 啟始會議	3
		113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6
		113.04.10	不可不知 IFRS S1/S2 對內部控制及內部稽核應考量之重點及影響	6
		113.06.18	內稽人員的新挑戰-永續資訊揭露和管理政策及相關稽核要點之解析	6
		113.07.08	113 年永續資訊之管理內部控制制度宣導說明會	3.5
		113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
		113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	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
113.01.16	2024 年股東常會專題講座	3.5
113.02.22	2023 年度 ESG 啟始會議	3
113.03.13	台南囡仔的建築小記專題講座	3.5
113.03.19	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6

日期	課程名稱	進修時數
113.03.22	人力資源的多重宇宙-推動雙軸發展、守護公正轉型的三個觀念建立	3.5
113.04.18	113 年度債券市場宣導說明會	7
113.04.19	財稅研討會	3
113.04.25	帷幕風雨試驗	6.5
113.05.08	CPR+AED 急救課程	3
113.05.17	CPR+AED 急救課程	3
113.08.09	企業 ESG：環境、社會、治理-相關法院案例與法律責任解析	3
113.09.09	113 年度職場性騷擾調查人員專業訓練	6.5
113.11.08	企業 ESG：性平人權之法律責任案例	3
113.11.13	丙種職業安全衛生業務主管回訓	6
113.11.27	113 年度推動我國採用國際財務報導準則宣導會	3.5
113.11.28	2024 年度 ESG 專案啟始會議	3
113.12.06	113 年度推動企業採用 In-line XBRL 申報資訊宣導會	3.5
113.12.12	近期新修法令暨稅務法令新知	3.5
113.12.13	勞動基準法及勞動條件檢查實務說明	3
113.12.24	職業安全衛生及預防災變教育訓練	6

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：

- (1) 透過每三個月定期召開的勞資會議，讓同仁們可透過會議進行溝通與反饋，以此建立良好的員工關係和溝通渠道。
- (2) 本公司格遵勞動基準法規定，對於同仁之出缺勤訂有明確的規章辦法。勞工正常工作時間，每日不得超過 8 小時，每週不得超過 40 小時，其延長之工作時間以加班計算，加班連同正常工作時間，一日不得超過 12 小時，一個月加班總時數不得超過 46 小時，在任何情況下每個人員每週加班不得超過 12 個小時，員工在每七天週期中至少有一天休息時間。

- (3) 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，並由福利委員會負責管理，使同仁能共同享有企業經營的利潤。
- (4) 本公司於 2023 年已完成工作規則修訂並核備勞工局完成，內文明定性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法
- (5) 本公司定期於每年舉辦員工旅遊，依當年度營運狀況，同仁年資滿一年享國內旅遊全額補助或年資滿二年之優秀同仁給予國外旅遊全額補助。
- (6) 本公司遵循《勞動基準法》、《性別工作平等法》之規定實施員工育嬰留職停薪制度，讓同仁能夠安心生育，並於留職停薪期滿後，協助安排回原單位與職務任職，更積極協助員工重新融入職場。
- (7) 除了定期推出工作業務上的教育訓練之外，也鼓勵員工受訓並考取專業證照，並在考取後，以其證照受聘於公司並給予相對的薪資報酬，除了有效的提升員工於工作上的專業度外，也增加個人在職能上的競爭力。

5. 工作環境與員工人身安全的保護措施：

- (1) 本公司視承攬商為重要的工作夥伴，所有建案案場，皆依據「職業安全衛生法」，明訂僱用勞工作業時，防止職業災害、保障工作者安全及健康，設置協議組織、工作聯繫與調整、工作場所之巡視、相關安全衛生教育之指導及協助等必要措施。本公司皆要求各工地現場之保全或現場人員，對於進出工地之所有人員皆告知需戴安全帽始得進入工地，並且對於行為異常的人員實施酒測，有權禁止喝酒之人員入內，且在工地大門皆有張貼上述兩項以及吊掛或用電等相關的安全警示海報。
在職安管理上，根據營建工地現場之管理及要求，依照「每日進場危害告知表」，每日告知不同工項的施作人員，其施工作業中可能發生的危害，如墜落、感電、火災、崩塌、物體飛落等，以及施工環境的危險因素，如密閉空間、接觸水及電、高空作業等。並於日常保持特別事項宣導，如進出工地必需佩戴安全帽、保持施工架的完整、維護工地環境衛生、工地內禁止飲酒等，透過工地現場的自主管理、公司主管的不定期巡檢並開立改善缺失，達到分級管理。
 - (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) 本公司依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」相關規定，設置資安長 1 人及設置資安專責人員 1 人，以強化資通安全防護及管理機制，保護公司資訊資產，以免內部、外在遭受破壞、洩密、遺失等資安風險。
- (2) 落實資訊安全管理，對公司資訊資產提供適當保護措施，以確保資訊機密性、安全性。
- (3) 宣導公司同仁對資訊安全的重要性，落實各部門對資訊安全保護的認知。

3. 具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

- (1) 公司伺服器主機的維護委由外部廠商處理，連外的伺服器主機只開放一台且只供公司特定工作需要的同仁使用，除了有設定使用權限，另外再設置防火牆及伺服器鎖定特定 IP、帳號密碼驗證，才能連入公司此台伺服器主機，以確保資訊安全，防止駭客、各種病毒入侵及破壞，防止機敏資料外洩，若有資安問題發生，由資安專責人員及委外廠商協同處理。
- (2) 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。
- (3) 本公司同仁所使用電腦主機等設備均在冷氣辦公室。
- (4) 各應用伺服器等設備均設置於專用空調機房，可以維持電腦設備於適當的溫度環境下運轉。
- (5) 機房伺服器配置不斷電與穩壓設備，確保臨時停電不會中斷電腦應用系統運作及確保資料的儲存。
- (6) 本公司建置備援系統及伺服器主機每日額外外接隨身硬碟備份作業，並維持各資訊系統 資料保存重要，以達永續運作。

(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	113.11.01~123.10.31	辦公室租賃。	無
	譚 淑	113.05.16~116.05.15	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	113.06.01~114.05.31	立文案房屋出租。	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	102.07.09~116.07.09	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	109.06.23~119.06.23	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	112.01.10~119.06.23	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
借款契約	土地銀行股份有限公司	112.01.10~119.06.23	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	109.04.08~117.12.31	以明仁案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	永豐商業銀行	111.07.25~117.12.31	以明仁案土地為抵押品，辦理土地融資。	無
	華泰商業銀行	114.01.03~115.01.03	以民生段房地為抵押品，辦理融資。	無
	台灣票券金融公司	113.12.06~114.12.05	以苓洲案房地為抵押品，辦理融資。	無
	台灣票券金融公司	113.12.06~114.12.05	以漁光案房地為抵押品，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。	漁光案店舖、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。	五福案店舖住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	苓洲案店舖、集合住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	文山案店舖、集合住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	橋北案店舖、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。	青海案兒童福利、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。	左西案集合住宅假設工程。(地下室連續壁工程)	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。	加昌案店舖、集合住宅假設工程。(地下室連續壁工程)	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	精忠商二案集合住宅假設工程。(地下室連續壁工程)	無
	兆子星營造工程(股)公司	開工日起至工程保固期滿後。	精忠案店舖、集合住宅(社會住宅)建築本體新建工程及機電工程。	無

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	113年度	112年度	差異	
			增(減)金額	變動比例%
流動資產	12,327,271	14,373,417	(2,046,146)	-14.24
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	77,550	53,121	24,429	45.99
採用權益法之投資	0	0	0	0.00
不動產、廠房及設備	2,309	2,725	(416)	-15.27
使用權資產	52,243	50,557	1,686	3.33
投資性不動產淨額	3,090	3,144	(54)	-1.72
預付設備款	98,641	88,547	10,094	11.40
存出保證金	80,130	173,910	(93,780)	-53.92
淨確定福利資產-非流動	122	0	122	100.00
其他金融資產-非流動	561,051	597,797	(36,746)	-6.15
資產總額	13,202,407	15,343,218	(2,140,811)	-13.95
流動負債	7,399,545	10,755,646	(3,356,101)	-31.20
非流動負債	1,278,331	1,474,574	(196,243)	-13.31
負債總額	8,677,876	12,230,220	(3,552,344)	-29.05
股本	2,311,382	2,111,382	200,000	9.47
資本公積	1,248,614	808,138	440,476	54.51
保留盈餘	964,535	193,478	771,057	398.52
其他權益	0	0	0	0.00
股東權益總額	4,524,531	3,112,998	1,411,533	45.34

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 - 大好生活(股)公司辦理現金增資所致。
- (2) 存出保證金減少：主係因租賃公務車保證金及於法院提存臺南市安南區溪心段 1503 地號假處分擔保金取回所致。
- (3) 淨確定福利資產-非流動增加：係依確定福利計劃精算報告調整所致。
- (4) 流動負債及負債總額減少：係因聯上 WE 113 年 9 月份完工、聯上鉅麗及聯上海棠陸續交屋過戶，其預收房地款結轉收入及償還短期借款所致。
- (5) 資本公積增加：係因 113 年現增案發行新股所致。
- (6) 保留盈餘增加：係因本期淨利所致。

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：新臺幣仟元

項目 \ 年度	113年度	112年度	差異	
			增(減)金額	變動比例%
營業收入	5,715,260	518,059	5,197,201	1,003.21
營業成本	4,197,534	408,832	3,788,702	926.71
營業毛利	1,517,726	109,227	1,408,499	1,289.52
營業費用	472,994	116,044	356,950	307.60
營業淨利(損)	1,044,732	(6,817)	1,051,549	15,425.39
營業外收入及(支出)	(80,499)	(132,671)	(52,172)	-39.32
稅前淨利(損)	964,233	(139,488)	1,103,721	791.27
所得稅利益(費用)	(193,421)	(6,242)	187,179	2,998.70
稅後淨利(損)	770,812	(145,730)	916,542	628.93

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、營業成本及營業毛利增加：主係因聯上 WE 於 113 年 9 月份完工、聯上鉑麗及聯上海棠陸續交屋過戶所致。
- (2) 營業費用及營業淨利增加：主係因本年度認列 113 年現增案承銷手續費、中都案訴訟相關費用、113 年度董監及員工酬勞、個案延遲利息訴訟及律師費用，且因個案交屋過戶增加，使提撥福利金、認列稅捐及佣金支出增加，營業淨利亦相對增加所致。
- (3) 營業外支出減少：主係因 112 年度中都段幹旋價金 4,841 萬元因鄭○霖未依協議書退還本公司遂轉列損失所致，本年度無此情事，惟估列個案延遲利息賠償費用。
- (4) 所得稅費用增加：主係因本年度聯上鉑麗及聯上海棠陸續交屋過戶所致。
- (5) 稅前及稅後淨利增加：係因聯上 WE 於 113 年 9 月份完工、聯上鉑麗及聯上海棠陸續交屋過戶所致。

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 62~65 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：新臺幣仟元

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
\$ 221,488	\$ 2,217,564	\$ (1,378,541)	\$ 1,060,511	\$ 0	\$ 0
1. 本年度現金流量變動情況分析： (1)營業活動：主係因個案完工陸續交屋結轉收入，惟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入 2,217,564 仟元。 (2)投資活動：係因受限制資產提存、租賃公務車保證金及於法院提存臺南市安南區溪心段 1503 地號假處分擔保金取回，致使投資活動淨現金流入 220,553 仟元。 (3)籌資活動：係因償還短期借款及應付短期票券等大於銀行借款增加數及現金增資，致整體籌資活動淨現金流出 1,599,094 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：新臺幣仟元

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
\$ 1,060,511	\$ (2,269,729)	\$ 1,446,682	\$ 237,464	\$ 0	\$ 0
1. 現金流量變動情況分析： (1)營業活動：主係持續投入個案興建成本及購買土地，致營業活動產生淨現金流出 2,269,729 仟元。 (2)投資及籌資活動：主係土建融融資貸款依工程進度撥款，致投資及籌資活動產生淨現金流入 1,446,682 仟元。 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 113 及 112 年度之淨利將分別減少 64,681 仟元及 73,643 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，皆以新臺幣為主要貨幣，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：

本公司一向稟持守法、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。113 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。

陸、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、其他必要補充說明事項：無此情事。

四、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

