


 聯上實業股份有限公司
 一一四年股東常會議事錄

開會時間：中華民國 114 年 6 月 25 日(星期四)上午九時整

開會地點：高雄市左營區裕誠路 486 號(聯上大飯店)

出席股數：出席股東及股東代理人代表股數總計 127,187,141 股，占已發行總股數 231,138,137 股之 55.02%。

主席：鄭勝文(法人董事代表)  記錄：龔乃祺 

列席：獨立董事賴信忠先生、獨立董事黃崇榮先生、
獨立董事王重智先生、獨立董事蘇琬婷女士、
廣信益群聯合會計師事務所萬益東會計師、
凌雲法律事務所李玲玲律師

壹、宣佈開會：大會報告出席股數已逾法定數額，經主席宣佈開會。

貳、主席致詞：(略)。

參、報告事項：

- (一) 本公司 113 年度營業報告，請參閱附件一。
- (二) 本公司審計委員會審查 113 年度決算表冊報告，請參閱附件二。
- (三) 本公司 113 年度員工及董事酬勞分配情形報告，本公司 113 年度員工酬勞計新台幣 19,846,538 元及董事酬勞計新台幣 15,130,040 元，皆以現金方式分別發放。
- (四) 本公司 113 年度現金增資計畫執行情形報告，本公司 113 年度辦理現增案，依金融監督管理委員會金管證發字第 1130348870 號來函要求本公司將健全營運計畫執行情形按季提報董事會控管，並提報股東會報告；截至 113 年度，健全營運計畫執行情形如下：

單位：新臺幣仟元

	預估數	實際數	差異	差異說明
營業收入				
- 聯上 W1	25,387	-	(25,387)	主係聯上海棠及聯上 WE 收入已逾預期，致使營業收入較預期增加；惟聯上鉑麗成屋銷售數未達預期，致使毛利率及稅後淨利與預期相當。
- 聯上 V1	49,581	50,547	966	
- 聯上海棠	2,800,586	3,271,980	471,394	
- 聯上鉑麗	1,506,922	994,116	(512,806)	
- 聯上 WE	1,047,346	1,398,062	350,716	
- 租賃	383	555	172	
營收合計	5,430,205	5,715,260	285,055	
營業毛利	1,450,668	1,517,726	67,058	
毛利率	26.71%	26.56%	-0.16%	
營業淨利	1,030,509	1,044,732	14,223	

	預估數	實際數	差異	差異說明
營業外收入及支出	(79,795)	(80,499)	(704)	
稅前淨利	950,714	964,233	13,519	
稅後淨利	766,339	770,812	4,473	

報告事項無股東提問。

肆、承認事項：

第一案：(董事會提)

案由：本公司 113 年度營業報告書與財務報表案，敬請 承認。

說明：(1)本公司 113 年度財務報表業經廣信益群聯合會計師事務所萬益東、梁宏瑋等二位會計師查核完竣並出具查核報告，連同營業報告書業經本公司審計委員會審查完竣，提請股東常會承認。
(2)營業報告書與財務報表請參閱附件一及附件三，敬請 承認。

決議：無股東提問，經票決結果，本案出席股東表決總權數 126,949,761 權，贊成權數 123,977,649 權，占表決總權數 97.65%、反對權數 1,085,222 權、無效權數 0 權、棄權/未投票權數 1,886,890 權；贊成權數超過法定數額，本案照案承認。

第二案：(董事會提)

案由：本公司 113 年度盈餘分配案，敬請 承認。

說明：本公司 113 年度盈餘分配表，請參閱附件四，敬請 承認。

股東提問：戶號 52434 股東詢問 113 年度獲利狀況良好，希望股東也能獲利，股利發放的部分是否能再調升？

主席回覆摘要：考慮市場氛圍故每年均勻分配，希望穩健的執行業務，且以長遠角度去考慮。

決議：經票決結果，本案出席股東表決總權數 126,949,761 權，贊成權數 121,876,981 權，占表決總權數 96.00%、反對權數 3,260,890 權、無效權數 0 權、棄權/未投票權數 1,811,890 權；贊成權數超過法定數額，本案照案承認。

伍、討論事項

第一案：(董事會提)

案由：修訂「公司章程」部分條文案，提請 決議。

說明：(1)證櫃監字第 1120681001 號修正上市櫃公司「董事會設置及行使職權應遵循事項要點」部分條文，修正獨立董事席次；另依 113 年 11 月 8 日金管證發字第 1130385442 號函規定，明訂以年度盈餘提撥一定比率為基層員工調整薪資或分派酬勞。

(2)修正條文對照表請參閱附件五，敬請 決議。

決議：無股東提問，經票決結果，本案出席股東表決總權數 126,949,761 權，贊成權數 123,466,796 權，占表決總權數 97.25%、反對權數

1,566,108 權、無效權數 0 權、棄權/未投票權數 1,916,857 權；贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

第二案：(董事會提)

案由：解除董事之競業禁止限制案，敬請 決議。

說明：(1)依公司法第 209 條規定「董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可」辦理。

(2)擬提請股東常會解除賴信忠董事之競業禁止限制：

身分別	姓名	兼任其他公司之職務
獨立董事	賴信忠	長廣精機股份有限公司獨立董事

敬請 決議。

決議：無股東提問，經票決結果，本案出席股東表決總權數 126,949,761 權，贊成權數 122,937,167 權，占表決總權數 96.83%、反對權數 1,958,361 權、無效權數 10,000 權、棄權/未投票權數 2,044,233 權；贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

第三案：(董事會提)

案由：授權與關係人簽訂工程合約案，敬請 決議。

說明：(1)本公司左西案新建工程發包案委由關係人承包，依公開發行公司取得或處分資產處理準則第十五條第五項規定，須將評估資料提請股東會討論。

(2)工程發包予關係人評估表請參閱附件六，敬請 決議。

決議：無股東提問，經票決結果，本案出席股東表決總權數 126,949,761 權，贊成權數 123,492,960 權，占表決總權數 97.27%、反對權數 1,587,314 權、無效權數 10,000 權、棄權/未投票權數 1,859,487 權；贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

陸、臨時動議：無股東提問。

柒、散 會：中華民國一一四年六月二十五日(星期四)上午九時二十三分。

※本次股東常會記錄僅載明會議進行要旨，且僅載明對議案之結果；會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音為準。

營業報告書

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 年度主係認列苓雅聯上鉑麗、鳳山聯上 WE、新興聯上 V1、台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)	
	佔實收資本比 率(%)	營業利益	45.20	(0.32)
		稅前純益	41.72	(6.61)
	純益率(%)	13.49	(28.13)	
每股盈餘(元)	3.55	(0.69)		

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、經營方針

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。

五、未來公司發展策略

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。

最後，本公司將確實掌握經濟政策與法規變更之脈動，持續不間斷努力以創新、品質及服務為宗旨，盡全力為全體股東創造最大價值與利益。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



負責人：蘇永義



經理人：蘇永義



主辦會計：林美麗



審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國 113 年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案，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 113 年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案，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 114 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 四 年 五 月 九 日



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 113 年及 112 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 113 年及 112 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 113 年及 112 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 113 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 113 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 113 年度房地銷售收入 5,714,705 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 113 年 12 月 31 日，聯上公司存貨金額為 10,562,843 仟元，其金額占整體資產總額之 80.01%，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，該產業深受政治、經濟、央行政策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，以對財務報表表示意見。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 113 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 114 年 3 月 10 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113年及112年12月31日

單位：新台幣仟元

資產	113年12月31日		112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))	\$ 1,060,511	8	\$ 221,488	1
1200 其他應收款(附註六(二))	1,186	—	431	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	49	—	—	—
1220 本期所得稅資產(附註六(十五))	1,746	—	938	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	10,562,843	80	12,970,171	85
1410 預付款項	188,255	1	242,106	2
1476 其他金融資產-流動(附註八)	283,978	2	408,666	3
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十二))	224,096	2	529,243	3
1479 其他流動資產-其他	4,607	—	374	—
11XX 流動資產總計	12,327,271	93	14,373,417	94
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))	77,550	1	53,121	—
1550 採用權益法之投資(附註六(五))	—	—	—	—
1600 不動產、廠房及設備	2,309	—	2,725	—
1755 使用權資產(附註七)	52,243	—	50,557	—
1760 投資性不動產淨額	3,090	—	3,144	—
1915 預付設備款(附註七)	98,641	1	88,547	1
1920 存出保證金(附註七)	80,130	1	173,910	1
1975 淨確定福利資產-非流動(附註六(十))	122	—	—	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	561,051	4	597,797	4
15XX 非流動資產總計	875,136	7	969,801	6
1XXX 資產總計	\$ 13,202,407	100	\$ 15,343,218	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	113年12月31日		112年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六(六)及八)	\$ 5,049,150	38	\$ 7,420,412	48
2110 應付短期票券(附註六(七)及八)	439,140	3	199,950	1
2130 合約負債(附註六(十二))	925,372	7	2,036,838	13
2150 應付票據(附註六(九))	36,259	—	35,502	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	91,755	1	119,680	1
2170 應付帳款(附註六(九))	26,846	—	18,092	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	114,681	1	246,123	2
2200 其他應付款(附註六(九))	154,335	1	83,336	—
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	337,580	3	400,282	3
2280 租賃負債-流動(附註七)	4,636	—	4,623	—
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)	199,722	2	99,947	1
2399 其他流動負債-其他(附註七)	20,069	—	90,861	1
21XX 流動負債總計	7,399,545	56	10,755,646	70
非流動負債				
2530 應付公司債(附註六(八)及八)	1,197,209	9	1,395,336	10
2540 長期借款(附註六(六)及八)	31,100	—	31,100	—
2580 租賃負債-非流動(附註七)	49,710	—	47,705	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六 (十))	—	—	121	—
2645 存入保證金	312	—	312	—
25XX 非流動負債總計	1,278,331	9	1,474,574	10
2XXX 負債總計	8,677,876	65	12,230,220	80
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六(十一))	2,311,382	18	2,111,382	14
3200 資本公積(附註六(十一))	1,248,614	10	808,138	5
3300 保留盈餘(附註六(十一))				
3310 法定盈餘公積	247,944	2	247,944	1
3350 未分配盈餘	716,591	5	(54,466)	—
3XXX 權益總計	4,524,531	35	3,112,998	20
負債及股東權益總計	\$ 13,202,407	100	\$ 15,343,218	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 113 年及 112 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)

	113 年度		112 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十二)及七)	\$ 5,715,260	100	\$ 518,059	100
5000 營業成本(附註七)	(4,197,534)	(74)	(408,832)	(79)
5900 營業毛利	1,517,726	26	109,227	21
營業費用(附註六(十三)(十四)及七)				
6100 推銷費用	(354,794)	(6)	(35,889)	(7)
6200 管理及總務費用	(118,200)	(2)	(80,155)	(15)
6000 營業費用合計	(472,994)	(8)	(116,044)	(22)
6900 營業淨利(損)	1,044,732	18	(6,817)	(1)
營業外收入及支出(附註六(十三)及七)				
7010 其他收入	18,106	—	9,626	2
7020 其他利益及損失	(6,493)	—	(50,082)	(10)
7050 財務成本	(92,112)	(1)	(92,215)	(18)
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	(80,499)	(1)	(132,671)	(26)
7900 稅前淨利(損)	964,233	17	(139,488)	(27)
7950 所得稅費用(附註六(十五))	(193,421)	(3)	(6,242)	(1)
8200 本期淨利(損)	770,812	14	(145,730)	(28)
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	245	—	(164)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	245	—	(164)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 771,057	14	\$ (145,894)	(28)

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	\$ 3.55	\$ (0.69)
9850 稀釋每股盈餘	\$ 3.53	\$ (0.69)

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：




 永興實業股份有限公司
 權益變動表

民國 113 年及 112 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	保留盈餘		權益總額
			法定盈餘公積	未分配盈餘	
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
A1 民國 113 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 247,944	\$ (54,466)	\$ 3,112,998
D1 本期淨利	-	-	-	770,812	770,812
D3 本期稅後其他綜合損益	-	-	-	245	245
D5 本期綜合損益總額	-	-	-	771,057	771,057
E1 現金增資	200,000	438,000	-	-	638,000
N1 股份基礎給付	-	2,476	-	-	2,476
Z1 民國 113 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,311,382	\$ 1,248,614	\$ 247,944	\$ 716,591	\$ 4,524,531

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 113 年及 12 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
112 年度

	113 年度	112 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 稅前淨利(損)	\$ 964,233	\$(139,488)
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	6,058	7,006
A20900 財務成本	92,112	92,215
A21200 利息收入	(10,610)	(7,202)
A21900 股份基礎給付酬勞成本	2,476	-
A29900 減損損失	-	48,410
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31150 應收帳款	-	89
A31180 其他應收款	(755)	(407)
A31190 其他應收款-關係人	(49)	-
A31200 存貨	2,407,328	(1,371,324)
A31230 預付款項	53,851	(65,699)
A31240 其他流動資產	(4,233)	6,503
A31270 取得合約之增額成本	305,147	10,483
A32125 合約負債	(1,111,466)	188,825
A32130 應付票據	757	5,835
A32140 應付票據-關係人	(27,925)	(132)
A32150 應付帳款	8,754	9,968
A32160 應付帳款-關係人	(131,442)	137,481
A32180 其他應付款	74,108	19,032
A32190 其他應付款-關係人	(62,702)	126,407
A32230 其他流動負債	(70,792)	80,968
A32240 淨確定福利負債	2	(1)
A33000 營運產生之現金流入(出)	2,494,852	(851,031)

(續次頁)

(承上頁)

A33100	收取之利息	10,610	7,202
A33300	支付之利息	(93,669)	(86,566)
A33500	支付之所得稅	(194,229)	(6,829)
AAAA	營業活動淨現金流入(出)	<u>2,217,564</u>	<u>(937,224)</u>
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	(24,429)	(18,026)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(138)	(209)
B03700	存出保證金(增加)	(26,741)	(167,667)
B03800	存出保證金減少	120,521	74,462
B06500	其他金融資產(增加)	(130,596)	(12,233)
B06600	其他金融資產減少	292,030	234,623
B07100	預付設備款(增加)	(10,094)	(33,235)
BBBB	投資活動淨現金流入	<u>220,553</u>	<u>77,715</u>
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	752,290	2,396,899
C00200	短期借款(減少)	(3,123,552)	(1,492,487)
C00500	應付短期票券增加	5,810,000	2,150,000
C00600	應付短期票券(減少)	(5,570,800)	(2,210,000)
C01300	償還公司債	(100,000)	-
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	(5,032)	(5,971)
C04600	現金增資	<u>638,000</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,599,094)</u>	<u>869,588</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加	839,023	10,079
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>221,488</u>	<u>211,409</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,060,511</u>	<u>\$ 221,488</u>

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



單位：新臺幣元

期初待彌補虧損		(54,466,261)	
確定福利計畫再衡量數認列於保留盈餘		244,731	依精算結果調整
調整後待彌補虧損		(54,221,530)	
本期淨利		770,812,472	
提列法定盈餘公積(10%)		(71,659,094)	
本期可供分配盈餘		644,931,848	
分配項目			
股東紅利 - 現金	(196,467,416)		每股配發 0.85 元
分配項目合計		(196,467,416)	
期末未分配盈餘		448,464,432	

註 1：法定盈餘公積提列金額及比例計算如下：

$$113\text{年度稅後淨利彌補虧損後}716,590,942\text{元} \times 10\% = 71,659,094\text{元}$$

註 2：截至114.4.30止流通在外總股數為231,138,137股做為本次計算參考之依據。

註 3：嗣後若因辦理現金增資發行新股、買回公司股份或將庫藏股轉讓及國內可轉換公司債轉換股份等因素，影響流通在外股份總數，致股東配息率因此發生變動時，擬提請股東會授權董事長全權處理並

註 4：現金股利畸零款之處理方式，由股東按配息基準日股東名簿記載之股東持股比率分配，元以下捨去，分配未滿1元之畸零款合計數，列入公司之其他收入。

負責人：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司

 公司章程修正條文對照表

條文	修正後	修正前	說明
第十六條	<p>本公司設董事五至十人，<u>且不同性別董事不得少於一人</u>，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任之，連選得連任。</p> <p>前項董事名額中，設置獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次<u>三分之一</u>；<u>董事長與總經理或相當職務者為同一人或互為配偶或一親等親屬者，獨立董事人數不得少於四人</u>。</p> <p>董事採候選人提名制度，股東應就董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。</p> <p>本公司董事間應有超過半數之席次，不得具有下列關係之一： 一、 配偶。 二、 二親等以內之親屬。</p>	<p>本公司設董事五至十人，任期三年，由股東會就有行為能力之人選任之，連選得連任。</p> <p>前項董事名額中，設置獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次<u>五分之一</u>。</p> <p>董事採候選人提名制度，股東應就董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。</p> <p>本公司董事間應有超過半數之席次，不得具有下列關係之一： 一、 配偶。 二、 二親等以內之親屬。</p>	<p>依證櫃監字第1120681001號修正上市櫃公司「董事會設置及行使職權應遵循事項要點」部分條文，修正獨立董事席次，及增訂不同性別董事不得少於一人。</p>
第廿六條	<p>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。</p> <p><u>前項員工酬勞數額中，應提撥不低於百分之三為基層員工分派酬勞</u>。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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>因應金管證發字第1130385442號規定，上市(櫃)公司應於公司章程訂明以年度盈餘提撥一定比率，為基層員工調整薪資或分配酬勞。爰增訂以年度盈餘提撥『一定比率』為『基層員工』分配酬勞。</p>

條文	修正後	修正前	說明
第卅三條	<p>本章程訂立於民國八十七年一月三日。第一次修正於民國八十八年二月廿二日。第二次修正於民國八十八年五月十八日。第三次修正於民國八十八年十二月三十日。第四次修正於民國八十八年十二月三十日。第五次修正於民國八十九年三月二日。第六次修正於民國九十年六月十九日。第七次修正於民國九十一年六月十九日。第八次修正於民國九十二年六月二十七日。第九次修正於民國九十三年六月二十四日。第十次修正於民國九十四年一月二十八日。第十一次修正於民國九十四年六月三十日。第十二次修正於民國九十五年六月二十九日。第十三次修正於民國九十七年五月二十九日。第十四次修正於民國九十八年六月二十五日。第十五次修正於民國九十九年六月二十四日。第十六次修正於民國一〇〇年六月二十三日。第十七次修正於民國一〇一年六月十二日。第十八次修正於民國一〇三年六月二十六日。第十九次修正於民國一〇五年六月十六日。第二十次修正於民國一〇六年六月十六日。第二十一次修正於民國一〇九年六月三十日。<u>第二十二次修正於民國一一四年六月二十五日。</u></p>	<p>本章程訂立於民國八十七年一月三日。第一次修正於民國八十八年二月廿二日。第二次修正於民國八十八年五月十八日。第三次修正於民國八十八年十二月三十日。第四次修正於民國八十八年十二月三十日。第五次修正於民國八十九年三月二日。第六次修正於民國九十年六月十九日。第七次修正於民國九十一年六月十九日。第八次修正於民國九十二年六月二十七日。第九次修正於民國九十三年六月二十四日。第十次修正於民國九十四年一月二十八日。第十一次修正於民國九十四年六月三十日。第十二次修正於民國九十五年六月二十九日。第十三次修正於民國九十七年五月二十九日。第十四次修正於民國九十八年六月二十五日。第十五次修正於民國九十九年六月二十四日。第十六次修正於民國一〇〇年六月二十三日。第十七次修正於民國一〇一年六月十二日。第十八次修正於民國一〇三年六月二十六日。第十九次修正於民國一〇五年六月十六日。第二十次修正於民國一〇六年六月十六日。第二十一次修正於民國一〇九年六月三十日。</p>	本次修訂日期

【左西案店舖、住宅大樓新建工程】發包予關係人評估表

本案擬發包金額新臺幣壹拾參億參仟零佰伍拾萬元整，已達本公司一一三年度財務報告之總資產百分之十，遂依據《公開發行公司取得或處分資產處理準則》第十五條第五項，應將下列資料資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項：

一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益

本公司為營運需求，進行營建工程發包工程承攬契約，預期有效控制工程進度並如期完工、進行銷售並獲取利潤。

二、選定關係人為交易對象之原因

本案擬興建地上二十九層、地下六層店舖、住宅大樓，為利工程進度作業及工程品質控管，與進度有效執行，本公司邀請三家殷實甲級營造廠，進行合理性價格方式發包；經 114 年 2 月 13 日上午 9 時 30 分開標，美力營造股份有限公司(下簡稱「美力營造」)標價最低，故由本公司之關係人－美力營造得標。

美力營造創立於民國 64 年，具有國家認證的甲級營造，累積大型建案及 BOT 飯店案、BOT A 級辦公暨商業空間開發案，是聯上建築團隊旗下承攬南部地區建案的重要主力，堪稱聯上建築團隊創下輝煌推案紀錄的幕後工程。美力營造為本公司長期配合之優良營造廠，配合多數熱銷建案，細心監督每一個建築細節、用心落實每一項規劃設計，依循著本公司「地段價值」、「美學價值」、「實用價值」、「安心價值」及「收藏價值」等 5V 精神；目前與本公司配合前金區、三民區、左營區、楠梓區及台南等建案，確實掌控工程品質、進度等管理優良。

三、向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料：不適用。

四、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項：不適用。

五、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性：

單位：新臺幣萬元

年/月	114/6	114/7	114/8	114/9	114/10	114/11	114/12	115/1	115/2	115/3	115/4	115/5	115/6
期初餘額	63,284	54,659	41,277	103,530	104,379	90,578	69,722	74,252	77,914	68,094	72,892	67,849	60,447
收入	124,180	13,498	86,252	22,679	20,192	17,331	27,734	18,044	4,251	18,861	8,251	4,757	16,251
支出	132,805	26,880	23,999	21,830	33,993	38,187	23,204	14,382	14,071	14,063	13,294	12,159	12,071
期末餘額	54,659	41,277	103,530	104,379	90,578	69,722	74,252	77,914	68,094	72,892	67,849	60,447	64,627

註：收入包含各建案之融資

上表依據各工案預定進度擬定階段付款百分比，並案實際工程進度付款，工程款項支出皆於預算合理範圍內。

六、依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見：不適用。

七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：無。