

股票代碼	4113
------	------



聯上實業股份有限公司

民國一〇二年度

年 報



年報查詢網址：<http://newmops.twse.com.tw>

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

中 華 民 國 103 年 5 月 23 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：王惠珍

職稱：董事長特別助理

電話：(07) 557-5242#501

電子郵件信箱：feejane@vvvvv.com.tw

代理發言人姓名：林美麗

職稱：財務部經理

電話：(07) 557-5242#212

電子郵件信箱：anne@vvvvv.com.tw

二、總公司之地址及電話：

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

三、辦理股票過戶機構：

名稱：元大寶來證券股份有限公司

地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1

電話：(02) 2586-5859

網址：<http://www.yuanta.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：萬益東、莊代如會計師

事務所名稱：冠恆聯合會計師事務所

地址：高雄市苓雅區中正二路 74 號 9 樓

電話：(07) 225-9090

網址：<http://www.crowncpa.com.tw>

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

六、公司網址：<http://kh.vvvvv.com.tw>

聯上實業股份有限公司

年 報

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	6
二、公司沿革	6
參、公司治理報告	
一、組織系統	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、公司治理運作情形	20
四、會計師公費資訊	36
五、更換會計師資訊	36
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之資訊	36
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 分之五之股東股權移轉及股權質押變動情形	37
八、持股比例占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 之資訊	38
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	39
肆、募資情形	
一、股本來源	40
二、總括申報制度相關資訊	41
三、股東結構	41
四、股權分散情形	42
五、主要股東名單	43
六、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	43
七、公司股利政策及執行狀況	44
八、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	44
九、員工分紅及董事、監察人酬勞	45
十、公司買回本公司股份情形	45
十一、公司債辦理情形	46
十二、特別股辦理情形	50
十三、海外存託憑證辦理情形	50
十四、員工認股權憑證辦理情形	50
十五、限制員工權利新股辦理情形	50

十六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	50
十七、資金運用計劃執行情形	50
伍、營運概況	
一、業務內容	51
二、市場及產銷概況	60
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、 平均年齡及學歷分佈比率	68
四、環保支出資訊	68
五、勞資關係	69
六、重要契約	71
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	72
二、最近五年度財務分析	76
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	80
四、最近年度財務報告	81
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表	122
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難 情事，應列明其對公司財務狀況之影響	122
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	123
二、經營結果	124
三、現金流量之檢討與分析	125
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	125
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資 計畫	125
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估	126
七、其他重要事項	128
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	129
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	129
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	129
四、其他必要補充說明事項	129
1、資產負債評價科目及提列評估依據與基礎	129
2、關鍵績效指標	129
3、國內會計原則與國際會計原則調節情形	129
4、內部重大資訊處理作業程序	130
5、員工分紅相關資訊	131
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第二項第二款所定對股 東權益或證券價格有重大影響之事項	131

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

歡迎各位蒞臨指導本次股東會，本公司102年主係銷售大禧市2案、大禧市3案及處份龍中案土地收入1,945,303仟元，致使102年度較101年度收入大幅成長所致；截至102年底止，所有成屋已銷售殆盡；南華新建個案亦於102年期末開始入帳，故民國102年度營業收入及本期淨利均較前一年度大幅成長，每股盈餘5.13元。

以下就本公司一〇二年度營業報告及營業計劃等內容分項說明：

一、一〇二年度營業結果報告

本公司102度營收淨額為新台幣1,948,719仟元，其中出售房地收入為新台幣1,945,303仟元，租賃收入為新台幣3,416仟元；較101年營收淨額新台幣1,238,384仟元，增加新台幣710,335仟元；及稅前淨利新台幣568,653仟元，較101年稅前淨利新台幣293,612仟元，增加新台幣275,041仟元。

單位：新台幣仟元，%

項目/年度	102 年度	101 年度	增(減)情形, %	
	金額	金額	金額	%
營業收入淨額	1,948,719	1,238,384	710,335	57.36%
營業成本	(1,226,193)	(828,076)	398,117	48.08%
營業毛利	722,526	410,308	312,218	76.09%
營業費用	(131,232)	(106,533)	24,699	23.18%
營業淨利	591,294	303,775	287,519	94.65%
營業外收入(支出)	(17,227)	(9,628)	7,599	78.93%
稅前淨利	574,067	294,147	279,920	95.16%
稅後淨利	568,653	293,612	275,041	93.67%

二、營業財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣仟元，%

項目/年度		102 年度	101 年度
財務 收支	營業收入	1,948,719	1,238,384
	營業毛利	722,526	410,308
	稅前淨利	574,067	294,147
獲利 能力	資產報酬率(%)	15.05	13.51
	股東權益報酬率(%)	28.22	24.88
	佔實收資本	46.40	32.75
	比率(%)	45.05	31.71
	稅前純益	29.18	23.71
	純益率(%)	5.13	3.90
每股盈餘(元)			

三、預算執行情形

本公司一〇二年度並未對外公開財務預測，故不適用。

四、本年度營運概要

本公司大壽市三案於 102 年度全部成功完銷，在高雄市左營區、楠梓區及鳳山區等地之建案 102 年度亦表現卓越，因此 103 年度聯上實業除深耕高雄持續於左營區、楠梓區、新興區、苓雅區及鳳山區等地推出建案外，並趁勝追擊跨足台南地區，以極具競爭力之土地成本，成功取得台南市安平區第一排海景超優質基地、具海湖溪景之第二特定文化專用區用地及緊鄰台南市體育公園等建築用地，台南地區合計已取得將近七仟坪土地原料。103 年度即將推出之建案相關說明如下：

1. 立文案 (MIT F1)：

本案座落左營區凹子底燙金地段精華區，立文路與正心街三角窗，與高雄捷運巨蛋站近在咫尺，推出地下四層地上十五層共計 173 戶之精品飯店式住宅，預計 103 年第一季取得使用執照，本案已於 101 年 12 月開始預售，並繳出非常亮眼之成績單，相信本案應會為本公司帶來非常可觀之貢獻。

2. 新光案 (MIT 涵景)：

本案地段稀有特殊，正對原生植物園、都市森林浴場(螢火蟲培育中心)及蓮池潭等通視良好大區域綠地，與蓮潭會館比鄰而居，交通方便極具高度發展及創價之條件，本案與地主合建分售，地坪達 641 餘坪，興建地上二十五層地下三層共計 46 戶超優質豪宅，已於 101 年 12 月開始預售，並於 102 年 1 月開始動工，預計於 104 年 12 月完工，繳出不錯之成績，由於地段極佳，完工後必為北高雄明顯之標的。

3. 南華案：(聯上壽宴)

本案緊鄰計畫 30 米鳳南路、15 米富新路、15 米明學路、近計畫 30 米紅毛港路。鳳南路屬本區域與鳳山五甲地區及小港中安路之重要聯絡的道路之一，此基地為具有指標性的一塊完整基地。本區域除高雄捷運 R4A 車站、小港機場、高速公路五甲交流道及 88 東西向快速道路等便利的交通運輸系統外，學校及休閒等公共設施也很完善，學校公共設施方面除鳳翔國小、紅毛港國小外，南邊緊鄰國小預定地、東近國中預定地，就學方便生活機能日趨完善。在諸多公共設施建設完成挹注下，加速催化本地區之發展，逐漸成為南高雄新興的優質生活圈之一，本案已於 102 年 10 月取得使用執照並開始銷售，已於 102 年 12 月份將開始交屋入帳，為本公司注入一定之收益。

4. 芎蕉案：(聯上峰景)

位於國立高雄第一科技大學大門前第一排 21 米卓越路上，此新興區域除學生宿舍外，本案為校園前第一排第一棟高品質住宅大樓。高雄第一科大全校師生約 7,000 餘人，屬高雄地區大型國立大學之一，相信此區域在本案進場開發後，即將為此大學城帶來別開生面之新氣象，本案已於 102 年 10 月動工，計畫於 104 年 12 月完工，並於 103 年第一季預售。

5. 漁光案：

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、秋茂園等文化古蹟景點，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。本公司計畫在此基地興建地下六層、地上三十六層超高雙棟 SRC 鋼骨大樓，合計興建 136 戶超優質豪宅，完工後勢必成為台南地標。

6. 水交社案：

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，並由亞洲餐旅學校、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，近新光三越、大億麗緻酒店等，半數以上臨路住宅皆具有店面價值，地段、生活機能絕佳，本公司計畫在此基地興建地下三層、地上七層高品質住宅，預計將於 104 年底開始為本公司挹注收益。

7. 新興案：

本案位於南高雄鬧區七賢二路上，與高雄火車站近在咫尺，預計高雄火車站鐵路地下化工程於民國 106 年完工通車，現有連接中山、博愛路之中博高架橋拆除後，此區域會有煥然一新之蛻變，計畫推出地下五層地上十五層共計 114 戶之精品住宅，計畫於 103 年度開始動工。

8. 苓洲案：

基地座落中華四路上近青年二路，位於亞洲新灣區區域內，距離高雄港直線距離約 900 公尺，中高樓層皆可看到海景，亞洲新灣區內之海洋文化及流行音樂中心、國際會議展覽中心、高雄港國際港埠旅運中心、市立圖書館總館與水案輕軌捷運等重大建設，合計投資金額超過新台幣三百億元，陸續將於 2015 年前完工，屆時本區域預料將成高雄市之一最大、最新亮點，本公司計畫興建地下六層、地上三十五層之超高海景豪宅。

9. 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，該計畫為台南市重大市政建設計畫之一，由行政院列入『挑戰 2008』：國家發展重點計畫-「觀光客倍增計畫」之重要單項計畫，緊鄰安平古堡、歷史水景公園、安平漁港、林默娘公園、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、湖濱水鳥公園及國台江國家公園等歷史古蹟景點，此基地同時具備海、湖、溪乃至河海交會之完美景觀，為一難得一見、不可取代之國際級渡假酒店用地。

五、公司重要產銷政策與發展策略

1. 推案模式：延續以往成功模式，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。立足長期深耕之高雄市場，更跨足已升格五都之台南地區及將升格為第六都之桃園地區，持續提供更廣大地區消費者購屋之最佳選擇。
2. 品牌形象：2013 年以極具競爭力之土地成本，取得台南地區安平古堡旁之國際級渡假酒店用地，相信聯上建築南北聯手強化及展現全國性品牌實力，繼續推動具聯上建築風格之高優質住宅，與國際級渡假酒店相輔相成，建立起超優質品牌形象與口碑。

3. 經營團隊：持續加強公司成員之在職訓練及進修教育，強化整體專業經營團隊，藉由建立與整合各部門標準作業程序 SOP，提升及完整發揮整體作戰能力。
4. 原料取得：確實掌握市場各相關訊息，強化土地評估系統精準度，厚植土地標售市場實力，期以快、狠、準方式整合及取得相對低成本、高競爭力之土地原料為最大目標。
5. 施工品質：嚴格控管工程施工品質、嚴選承攬包商、提升工程技術、強化施工管理機制、確保工程施工安全與確實掌握工料來源進度，並以結構安全為首要考量，力求把後續維修需求機率降至最低。
6. 銷售策略：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。

六、競爭環境、法規環境、總體經營環境影響

一、外部競爭環境

2013 年房市在政府刻意打壓聲中持續成長，繼奢侈稅、實價登錄及緊縮房貸成數後，政府對房市之調控仍未鬆懈持續下重手打房，財政部擬祭出豪宅實價課稅及預售屋於簽訂買賣契約後 30 日內須申報實價登錄等政策，央行甚至直接公開宣布未來「可能」升息之模稜兩可訊息，產、官、學界不斷有房市泡沫化之訊息釋出，再加上 2013 年下半年以來，美國聯邦準備理事會（Fed）宣布量化寬鬆政策 QE 開始縮減規模訊息，QE 退場議題即反覆干擾著全球金融與國內不動產市場，綜合上述因素，致使社會大眾人心惶惶、利率預備上漲心理造成買方進場信心大受影響，一股風雨欲來之悲觀氛圍瀰漫整個房地產市場。

政府打房乃因房價飆漲，若正本清源、追根究底探討房價高漲原因，除土地飆漲墊高建設公司成本外，應可說是部份在承受先前教育政策、人口政策之苦果，因少子化之社會結構，人口成長曲線持續低落，新一代「表面」教育程度皆高，願意屈就於下工地等勞力密集工作者微乎其微，致使建築人力等成本倍數增加，再加上基本工資、油、電上漲，增加之成本當然紮紮實實反應在房價上。綜觀上述漲價原因，研判除台北之外此波房地產漲價應屬實漲、非虛漲，如此何來泡沫之有？事實上，只要不以台北市眼光看天下，房價所得比、房貸及家庭收入占比、年租金與房價比等眾多學者藉以判斷房地產之指標，在其他都會區皆全無明顯異狀。因此在利率未大幅提升前提之下，2014 年房市審慎樂觀，研判應為量縮價穩之態勢。

二、法規環境

司馬昭之心路人皆知，政府以實價課稅為終極目標之實價登錄制度實施以來，國稅局查稅、加稅、罰稅之個案層出不窮，檯面下之實價課稅早已開始，2014 年度土地公告現值調漲幅度更是令人咋舌，新春之際更宣布擬針對台北市 8000 萬以上、其他地區 5000 萬以上之豪宅售屋所得將實質認定，預售屋申報實價登錄亦擬改為「簽訂買賣契約後 30 日內申報」，上述兩項措施若真正實施民眾之持有不動產及交易成本將大幅提高而預售市場之價格亦將全面攤在陽光下。

在容積獎勵落日條款方面，內政部營建署已宣布於 2015 年 7 月 1 日為容積獎勵限縮管制措施生效日期，台南地區提早於 2014 年 7 月 1 日開始實施更取消緊臨園道等容積高額獎勵，因差距不可謂不大，相信造成一股搶照風潮已是顯可預見，針對如此變化本公司已提早妥善因應，因此針對現有庫存原料並無造成任何影響。

三、總體經營環境

在國際情勢方面，展望 2014 年，全球經濟成長率預估達 3.3%-3.7%，為 2011 年來最佳狀況，遠大於 2013 年之 2.5%、2012 年之 2.6%，因 Fed 逐步降低購債規模（QE 減碼）加上美國經濟逐漸復甦，帶動美元走強，全球多數貨幣對美元呈現貶值，致使資金回流歐美市場。至於先前造成全球恐慌之歐債問題，因歐元區各國經濟復甦不均，外圍國家失業率仍高，經濟復甦基礎仍嫌薄弱，此為 2014 年度國際情勢隱憂之一。

2013 年國內全年經濟成長率為 2.19%，國內外各大研究機構對 2014 年台灣經濟成長率預測介於 2.51%-4.5% 間，本年度經濟成長力道可望增強為眾家機構唯一共識，再加上新成立國發會公布之景氣對策燈號已於 2013 年底轉呈代表穩定、安全之綠燈，同時指標亦逐漸擺脫水平，增幅擴大，顯示景氣復甦力道增強，若輔以兩岸服貿協議順利通過，搭配政府加速推動之自由經濟示範區，落實市場開放，相信對於 2014 年之房地產定是一大助益。

雖然央行出於善意提醒民眾利率不會永遠在低率時代，隨時有可能升息，但是研判即使下半年可能升息，依過去升息幅度與時程觀察，預估升息幅度應不至過大，2014 年利率國內仍將維持低檔，對房市實質影響有限；預期 Fed 將於 2014 年底完成 QE 退場，引發最大效應即資金撤出新興市場，然而因台灣國家財政體質相對其他新興市場健全，且主要經濟以出口導向為主，在全球景氣復甦帶動下，受資金流出影響亦相對較小，另因台灣房地產之收益率在國際間尚屬偏低，QE 實施時造成之大量游資，對於台灣之投資主要應以容易進出之股、匯市為主，不動產吸引之游資應有限，故 2014 房地產受 QE 退場影響應侷限於心理層面居多，實質之影響亦應不大。

面對如此眾多考驗及 2014 年底七合一大選之不確定性，房市是否可堅挺如昨，仍在未定之天？然而，號稱火車頭產業之房地產業是少數僅有無法進出口、真正落地生根之產業，打趴了對國內經濟僅是雪上加霜一點幫助也沒有，相信我們睿智的政府定會正視市場形成原因，非蒙著頭一味打壓房市，真正解決問題，成功引導市場走向健康之路；研判在關鍵的 2014 年房地產市場仍以自用、保值為主流，總價市場決定產品去化之速度，在關鍵的時刻本公司定能秉持以往一貫之高度競爭力，持續強化產品力，在高雄地區、台南地區與桃園地區三地三箭齊發，衝鋒突圍，續創佳績！

2013 年大縣市一、二、三期計 250 戶透天造鎮計畫，在極短時間內已順利完銷，「聯上 F1」、「聯上涵景」、「聯上驪宴」…等案亦已屢創佳績，為全體股東創造非常可觀之收益，在關鍵的 2014 年度本公司於高雄、台南與桃園地區合計尚備有近一萬七千坪土地原料，相信在高雄、台南及桃園三地三箭頭衝刺之磅礴氣勢帶動下，定可持續為本公司全體股東創造前所未有之龐大價值。

本公司亦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。

最後，本人在此謹代表本公司，感謝各位董事、監察人、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

會計主管：林美麗



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 87 年 2 月 11 日

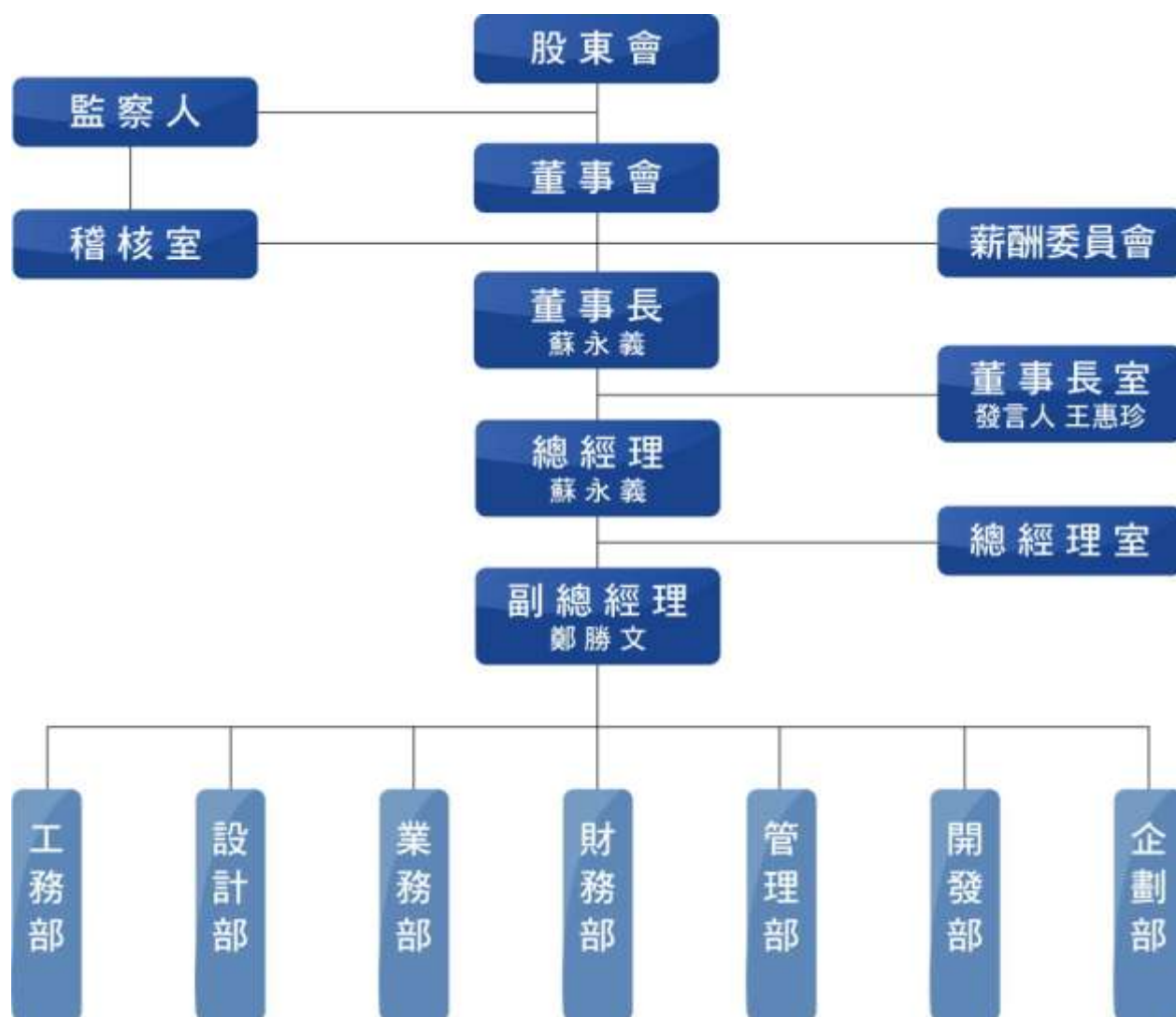
二、公司沿革：

民國 87 年 2 月	成立榮睿生物科技股份有限公司，實收資本額新台幣參佰萬元。
民國 88 年 3 月	現金增資新台幣柒佰萬元，實收資本額增為新台幣壹仟萬元。
民國 89 年 3 月	現金增資新台幣壹仟萬元，實收資本額增為新台幣貳仟萬元。
民國 89 年 7 月	現金增資新台幣參仟萬元，實收資本額增為新台幣伍仟萬元。
民國 90 年 6 月	現金增資新台幣壹億參仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。
民國 90 年 7 月	補辦公開發行。
民國 91 年 12 月	現金增資新台幣壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
民國 92 年 7 月	公司股票正式於證券櫃檯買賣中心掛牌。
民國 94 年 4 月	私募增資玖佰萬股，實收資本額增為新台幣肆億伍仟萬元。
民國 94 年 7 月	公司更名為「聯上生物科技股份有限公司」。
民國 94 年 11 月	減資貳億柒仟萬元彌補虧損，實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
民國 94 年 12 月	私募增資壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
民國 95 年 11 月	減資壹億捌仟萬元彌補虧損，實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
民國 96 年 6 月	私募增資柒佰萬股，實收資本額增為新台幣貳億伍仟萬元。
民國 97 年 1 月	私募增資伍佰萬股及員工認股增資貳拾壹萬股，實收資本額增為新台幣參億貳佰壹拾萬元。
民國 97 年 6 月	私募增資壹仟伍佰萬股，實收資本額增為新台幣肆億伍仟貳佰壹拾萬元。
民國 97 年 7 月	94 年度第一次私募案，於 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970201163 號函核可，自 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。
民國 97 年 12 月	位於 25 期重劃區明倫路與裕誠路附近之「聯上美學館」完工。
民國 98 年 4 月	「聯上美學館」獲頒 2009 建築園冶獎。
民國 98 年 7 月	公司更名為「聯上實業股份有限公司」。
民國 99 年 5 月	94 年度第二次私募案，於 99 年 4 月 27 日金管證發字第 0990018289 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990200542 號函核可，自 99 年 5 月 5 日開始上櫃買賣。
	經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃交字第 0990302153 號函核可，99 年 5 月 6 日起得為融資融券交易。
	經行政院金融監督管理委員會金管證發字第 0990026554 號函，及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990012736 號函核准，上櫃股票類別調整為營建類股。
民國 99 年 8 月	私募增資壹仟萬股，實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰壹拾萬元。

民國 99 年 10 月	96 年度第一次私募案，於 99 年 9 月 20 日金管證發字第 0990051573 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990201304 號函核可，自 99 年 10 月 1 日開始上櫃買賣。
民國 100 年 1 月	國內第一次有擔保轉換公司債，於九十九年十一月二十四日金管證發字第 0990063618 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債字第 0990400747 號函核可，自 100 年 1 月 4 日開始上櫃買賣。
民國 100 年 6 月	公司債轉換 16,483 股，實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰貳拾陸萬肆仟捌佰參拾元。
民國 100 年 10 月	96 年度第二次暨 97 年度私募案，於 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。
民國 101 年 3 月	公司債轉換 2,346,146 股，實收資本額增為新台幣伍億柒仟伍佰柒拾貳萬陸仟貳佰玖拾元。
民國 101 年 6 月	公司債轉換 725,268 股，實收資本額增為新台幣伍億捌仟貳佰玖拾柒萬捌仟玖佰柒拾元。
民國 101 年 8 月	盈餘轉增資 72,346,700 元，實收資本額增為新台幣陸億伍仟伍佰參拾貳萬伍仟陸佰柒拾元。
民國 101 年 9 月	公司債轉換 3,626,041 股，實收資本額增為新台幣陸億玖仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
民國 101 年 12 月	現金增資貳億參仟萬元，實收資本額增為新台幣玖億貳仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
民國 101 年 12 月	公司債轉換 592,280 股，實收資本額增為新台幣玖億貳仟柒佰伍拾萬捌仟捌佰捌拾元。
民國 102 年 3 月	公司債轉換 3,708,143 股，實收資本額增為新台幣玖億陸仟肆佰伍拾玖萬參佰壹拾元。
民國 102 年 6 月	公司債轉換 3,865,513 股，實收資本額增為新台幣壹拾億參佰貳拾肆萬伍仟肆佰肆拾元。
民國 102 年 9 月	盈餘轉增資 121,102,420 元，實收資本額增為新台幣壹拾壹億貳仟肆佰參拾肆萬柒仟捌佰陸拾元。
民國 102 年 9 月	公司債轉換 7,088,385 股，實收資本額增為新台幣壹拾壹億玖仟伍佰貳拾參萬壹仟柒佰壹拾元。
民國 102 年 12 月	公司債轉換 7,912,964 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億柒仟肆佰參拾陸萬壹仟參佰伍拾元。

參、公司治理報告

一、組織系統 (一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

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

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一)董事及監察人：

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：

董事及監察人資料(一)

103 年 4 月 27 日

職 稱	姓 名	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 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
法人董事	聯上投資股份有限公司	100.06.23	3 年	91.06.19	5,690,003	10.30%	11,025,463	8.61%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
法人董事 代表人	蘇永義	100.06.23	3 年	93.12.02	2,155,400	3.90%	2,326,875	1.82%	3,431,101	2.68%	0	0.00%	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 美力營造(股)公司監察人	法人 董事 代表 人	楊淑綿	配偶
法人董事	聯景投資股份有限公司	100.06.23	3 年	97.05.29	1,000,000	1.81%	2,314,558	1.81%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
法人董事 代表人	楊淑綿	100.06.23	3 年	100.06.23	4,000,000	7.24%	3,431,101	2.68%	2,326,875	1.82%	0	0.00%	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 聯上投資(股)公司董事 聯上開發(股)公司董事	法人 董事 代表 人	蘇永義	配偶
董事	鄭勝文	100.06.23	3 年	100.06.23	127,000	0.23%	240,695	0.19%	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	本公司副總經理	無	無	無
獨立董事	黃崇榮	100.06.23	3 年	91.06.19	500,000	0.91%	796,158	0.62%	0	0.00%	0	0.00%	國立成功大學統計學系 高市電器公會第七、八屆理事	光譜企業有限公司財務副總 杜利浦企業有限公司董事長	無	無	無
獨立董事	張宏傑	100.06.23	3 年	100.06.23	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	東海大學會計系 資誠會計師事務所主任	建緯精密科技(股)公司財務經理	無	無	無
監察人	王貞尤	101.06.12	3 年	101.06.12	0	0.00%	3,359	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	高雄應用科技大學二專部 聯捷建設有限公司財務經理	聯捷建設有限公司財務經理 聯上開發(股)公司監察人 艾適達企業社負責人	無	無	無
監察人	柯尊仁	100.06.23	3 年	97.05.29	800,000	1.45%	1,197,268	0.94%	0	0.00%	0	0.00%	國立中興大學法律系	柯尊仁律師事務所律師	無	無	無

註 1：上列持有股數以 103 年 4 月 27 日股東停止過戶日登記之股數為準；實際已發行股份總數為 127,984,246 股。

2. 法人股東之主要股東：

表一：法人股東之主要股東

103 年 4 月 27 日

法 人 股 東 名 稱 (註 1)	法 人 股 東 之 主 要 股 東 (註 2)
聯上投資股份有限公司	蘇永義 (47.5%)
	楊淑綿 (44.25%)
	蘇聖峯 (4.25%)
	蘇琬庭 (3.5%)
	蘇李數枝 (0.5%)
聯景投資股份有限公司	蘇永義 (46%)
	楊淑綿 (46%)
	蘇聖峯 (3.75%)
	蘇琬庭 (4.25%)

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表一主要股東為法人者其主要股東：無。

3. 所具專業知識及獨立性之情形：

董事及監察人資料（二）

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
		商務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
聯上投資(股)公司 -代表人：蘇永義			✓										✓		0
聯景投資(股)公司 -代表人：楊淑綿			✓	✓									✓		0
鄭勝文		✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
張宏傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
柯尊仁		✓	✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓	0
王貞尤			✓				✓	✓			✓	✓	✓	✓	0

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年4月27日

職 稱 (註1)	姓 名	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(註2)	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		
			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	蘇永義	93.12.02	2,326,875	1.82%	3,431,101	2.68%	0	0.00%	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 美力營造(股)公司監察人	無	無	無
副總經理	鄭勝文	95.08.01	240,695	0.19%	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
董事長特別助理	王惠珍	99.03.22	51,376	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	淡江大學大眾傳播學系 自由時報房地產採訪記者	無	無	無	無
設計部協理	馮俊超	100.03.01	5,598	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	曾文高中 聯立建設有限公司協理 憬陽營造股份有限公司協理	聯上開發(股)公司董事	無	無	無
財務部經理	林美麗	81.03.11	30,869	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	國立成功大學附設商專	無	無	無	無
稽核專員 (註3)	張惠雅	100.03.28	5,598	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	長榮大學會計系 眾信聯合會計師事務所組長 橋樑金屬股份有限公司內部稽核	無	無	無	無
稽核專員	龔乃祺	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

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：稽核專員張惠雅已於102年12月31日離職。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理、及副總經理之酬金：

1.董事（含獨立董事）之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

102 年 12 月 31 日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額占 稅後純益之比 例(註 11)		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、 E、F 及 G 等 七項總額占稅 後純益之比例 (註 12)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註 13)	
		報酬(A) (註 2)		退職退休金 (B)		盈餘分配之 酬勞(C)(註 3)		業務執行費 用(D) (註 4)				薪資、獎金及特 支費等(E)(註 5)		退職退休金 (F)		盈餘分配員工紅利(G)(註 6)				員工認股權憑 證得認購股數 (H) (註 7)		取得限制員工 權利新股股數 (註 8)					
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)					本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司 (註 9)		
董事	聯上投資 (股)公司 代表人: 蘇永義	240	240	0	0	2,359	2,359	96	96	0.47%	0.47%	9,213	9,213	0	0	6,644	0	6,644	0	0	0	0	0	0	3.26%	3.26%	無
董事	聯景投資 (股)公司 代表人： 楊淑綿																										
董事	鄭勝文																										
獨立董事	黃崇榮																										
獨立董事	張宏傑																										

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(註 9)	財務報告內所有公司 (註 10) I	本公司(註 9)	財務報告內所有公司 (註 10) J
低於 2,000,000 元	聯景投資(股)公司代表人 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑	聯景投資(股)公司代表人 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑	聯景投資(股)公司代表人 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑	聯景投資(股)公司代表人 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	聯上投資(股)公司代表人 蘇永義、鄭勝文	聯上投資(股)公司代表人 蘇永義、鄭勝文	鄭勝文	鄭勝文
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	無	無	聯上投資(股)公司代表人 蘇永義	聯上投資(股)公司代表人 蘇永義
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	5 人	5 人	5 人	5 人

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額；該數字係以董事會通過之總額預估成數暫定。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註 7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 8：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 12：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 J 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註 13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

2. 監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

102 年 12 月 31 日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占 稅後純益之比例 (註 8)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 酬金(註 9)
		報酬(A) (註 2)		盈餘分配之酬勞(B) (註 3)		業務執行費用(C) (註 4)				
		本公司	財務報告內所 有公司(註 5)	本公司	財務報告內所 有公司(註 5)	本公司	財務報告內所 有公司(註 5)	本公司	財務報告內所 有公司(註 5)	
監察人	王貞尤	0	0	241	241	30	30	0.05%	0.05%	無
監察人	柯尊仁									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)D
低於 2,000,000 元	王貞尤、柯尊仁	王貞尤、柯尊仁
2,000,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	無	無
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	無	無
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	無	無
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	無	無
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	無	無
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	2 人	2 人

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額；該數字係以董事會通過之總額預估成數暫定。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

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

3. 總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

102 年 12 月 31 日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等等(C) (註 3)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註 4)				A、B、 C 及 D 等四項總額 占稅後純益之 比例 (%) (註 9)		取得員工認 股權憑證數 額 (註 5)		取得限制員 工權利新股 股數 (註 11)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註 10)
		本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司		財務報告內所有 公司 (註 6)		本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	
								現金紅 利金額	股票紅 利金額	現金紅 利金額	股票紅 利金額							
總經理	蘇永義	3,480	3,480	0	0	5,693	5,693	6,644	0	6,644	0	2.78%	2.78%	0	0	0	0	無
副總經理	鄭勝文																	

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(註 7)	財務報告內所有公司(註 8) E
低於 2,000,000 元	無	無
2,000,000 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)	蘇永義	蘇永義
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	無	無
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	無	無
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	無	無
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	2 人	2 人

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註6：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

102 年 12 月 31 日；單位/仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利金額	現金紅利金額	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	7,385	7,385	1.30%
	董事兼副總經理	鄭勝文				
	董事長特別助理	王惠珍				
	設計部協理	馮俊超				
	財務部經理	林美麗				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

(1)總經理及相當等級者(2)副總經理及相當等級者(3)協理及相當等級者

(4)財務部門主管(5)會計部門主管(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工紅利（含股票紅利及現金紅利）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、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、監察人、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	102 年度 支付本公司董事、監察人、 總經理及副總經理酬金總 額占稅後純益比例	101 年度 支付本公司董事、監察人、 總經理及副總經理酬金總 額占稅後純益比例
董 事	3.31%	4.82%
監 察 人		
總經理及副總經理		

2. 合併報表最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析說明：不適用。

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、監察人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)依本公司章程21條規定，董事及監察人之報酬，得參酌國內外業界通常水準，授權董事會議定之。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（102 年度）董事會開會 14 (A)次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	聯上投資(股)公司-代表人：蘇永義	14	0	100%	
董事	聯景投資(股)公司-代表人：楊淑綿	10	0	71%	
董事	鄭勝文	14	0	100%	
獨立董事	黃崇榮	14	0	100%	
獨立董事	張宏傑	13	0	93%	
監察人	王貞尤	14	0	100%	
監察人	柯尊仁	7	0	50%	

其他應記載事項：

一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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：102 年度未有獨立董事出具反對或保留意見之情事。

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
102.04.08	蘇永義 楊淑綿	立文案追加減興建工程款案。	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。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
102.05.03	蘇永義 楊淑綿	清豐二案新建工程第一次變更及追加減興建工程新增項目議價案。	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。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
102.07.05	蘇永義 楊淑綿	南華案追加減興建工程款。	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。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
102.08.02	蘇永義	台糖合建案委任代辦公司執行之代辦費變更為按實際銷售金額計算。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人之二等親。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。

102.09.06	蘇永義 楊淑綿	大江案委任代辦公司 執行案。	交易相對人之負責 人為本公司法人董 事代表人。	經主席徵詢全體出席 董事(除董事蘇永義 及董事楊淑綿利益迴 避,不參與表決)無異 議照案通過。
102.09.06	蘇永義 楊淑綿	辦理芎蕉案興建工程 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。	經主席徵詢全體出席 董事(除董事蘇永義 及董事楊淑綿利益迴 避,不參與表決)無異 議照案通過。

三、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,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。

註1:董事、監察人屬法人者,應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2:(1)年度終了日前有董事監察人離職者,應於備註欄註明離職日期,實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前,如有董事監察人改選者,應將新、舊任董事監察人均予以填列,並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會，故無此項資訊。

2. 監察人參與董事會運作情形：

最近年度（102 年度）董事會開會 14 次（A），列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數（B）	實際列席率（%） （B / A）（註）	備註
監察人	王貞尤	14	100%	
監察人	柯尊仁	7	50%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

（一）監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。

（二）監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：

1. 稽核主管定期於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告，監察人並無反對意見。

2. 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告，監察人並無反對意見。

3. 監察人認為有必要時得與會計師直接對談以進行財務狀況溝通。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：無此情事。

註1：（1）年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率（%）則以其在職期間實際列席次數計算之。

（2）年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率（%）則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

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
一、公司股權結構及股東權益 (一)公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二)公司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之情形 (三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	(一)本公司由發言人及代理發言人處理股東建議或糾紛等問題。 (二)本公司每月依據股務代理機構提供之資料了解董監事持股情形。 (三)本公司訂定「集團企業、特定公司及關係人交易作業程序」，與關係人往來遵照本作業程序辦理。	無差異。 本公司已訂定「公司治理實務守則」，102年度尚無類似情事之發生。
二、董事會之組成及職責 (一)公司設置獨立董事之情形 (二)定期評估簽證會計師獨立性之情形	(一)本公司設置獨立董事二名。 (二)會計師執業準則亦有關於獨立性之要求，本公司除自我評估外，亦信賴該事務所之自我規範。	無差異。 本公司已訂定「公司治理實務守則」，102年度尚無類似情事之發生。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司與利害關係人之溝通管道暢通，地主、協力廠商、往來銀行、客戶及股東均可由專屬部門負責溝通、協調。	無差異。 本公司已訂定「公司治理實務守則」，102年度尚無類似情事之發生。
四、資訊公開 (一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二)公司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)	(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；另投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢。 (二)本公司網址如下： http://kh.vvvvv.com.tw (三)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。	無差異。 本公司已訂定「公司治理實務守則」，102年度尚無類似情事之發生。
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司已於100年11月設置薪資報酬委員會，並依規定召開薪酬會議。	無差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司已訂定「公司治理實務守則」，將按照相關規範辦理，並無差異之情形。		

七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、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）：

- （一）員工權益及僱員關懷：本公司已訂定人事管理規則，在考勤獎懲、員工出勤與休假等，業已訂定相關辦法以為公司管理之依據，前列規則及辦法之訂定均以勞動基準法為參考依據，並參酌同業及社會公序而訂定；另本公司設有職工福利委員會且不定期舉辦內部或外部員工教育訓練課程及辦理旅遊及餐聚等各項福利。
- （二）投資者關係：本公司合法正派經營，並依法誠實申報繳納各項稅捐，善盡本公司應履行之社會責任。本公司設有發言人及股務單位，負責處理投資者問題且相關資訊亦定期與不定期揭露於公開資訊觀測站。
- （三）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及定期檢討，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。
- （四）公司已訂有完善之「董事會議事規範」、「股東會議事規則」、「公司治理實務守則」，對於董事對利害關係議案迴避，董事監察人於會議中之職責等均有明確規定，並確實執行其相關規定。
- （五）公司已訂有「取得或處分資產處理程序」、「背書保證作業程序」及「資金貸與他人作業程序」，均依相關法令規定辦理及執行，並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，經常利用公開資訊觀測站提供訊息予股東，以維護股東權益。
- （六）公司已訂有完善之內部重大資訊處理相關說明，規範於管理制度循環之防範內線交易之管理作業中，於後續修訂時，公司內部會以e-mail方式通知所有員工，並於公司內部網站發佈並放置於公司內部網站以供查詢。
- （七）董事及監察人進修之情形：
 1. 本公司之董監事具有產業專業背景及經營管理實務經驗，遇有各董事及監察人應注意事項公司會給予適當之宣導，並適時安排董監事進修事宜。
 2. 進修情形：

參加人員		日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
職稱	姓名				
董事	鄭勝文	102/09/26	證券暨期貨市場發展基金會	企業誠信經營與社會責任座談會	3.0
獨立董事	張宏傑	102/09/26	證券暨期貨市場發展基金會	企業誠信經營與社會責任座談會	3.0
監察人	王貞尤	102/07/24	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0

(八) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：依法訂定各種內部規章，進行各種風險管理及評估。

(九) 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客訴相關問題。

(十) 本公司尚未為董事及監察人購買責任保險，未來將配合法令規定予以執行。

八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：

本公司已於102年7月上傳公司治理自評報告。

註一：董事及監察人進修之情形，參考臺灣證券交易所股份有限公司所發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。

註二：如為證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及期貨商者，應敘明風險管理政策、風險衡量標準及保護消費者或客戶政策之執行情形。

註三：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(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

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註 (註3)
		商務、財務、會計或公司業務所需相關料系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	張宏傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	王重智			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

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) 定期檢討本規程並提出修正建議。
- (2) 訂定並定期檢討董事(含董事長以下同)、監察人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、監察人及經理人之績效目標達成情形並訂定董事、監察人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、監察人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連合理性。
- (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：102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日，最近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) (註)	備註
召集人	黃崇榮	2	0	100%	
委員	張宏傑	2	0	100%	
委員	王重智	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)：無此情事。
- 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。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 (一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	(一)公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。 (二)公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。 (三)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。	公司將視實際需要研議辦理。 公司將視實際需要研議辦理。 無差異。
二、發展永續環境 (一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	(一)公司致力於提升各項資源之利用效率，加強空氣污染防治、噪音管制、水污染防治、廢棄物清理、工地環境之維護。 (二)未設立制度，未來將依實際情況及相關法令制定。 (三)設立工務單位並有專責人員維護公司環境。 (四)推行辦公室無紙化、透過空調溫度及水、電使用控制以達到節能減碳之情形。	無差異。 公司將視實際需要研議辦理。 無差異。 無差異。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
三、維護社會公益 (一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。 (二) 公司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之情形。 (三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	(一) 公司依照勞基法相關規定，保障員工合法權益，訂定適當的管理辦法與程序。 (二) 公司於有安全疑慮之環境，加以警示或配發防護器材。 (三) 本公司依法成立職工福利委員會，每年定期辦理員工旅遊等職工福利事項，以保障員工身心健康。 (四) 公司設有售服專人處理客訴相關問題，同時不定期進行客戶滿意度調查，會同相關部門，檢討改進缺失，以提升產品品質及客戶滿意度。 (五) 公司定期指派相關人員與供應商進行訪查，以提升企業社會責任之情形。 (六) 公司不定期捐贈，適時響應慈善公益相關活動。 1. 捐贈亞太城市高峰會100萬元。 2. 捐贈東海大學建築系5.8萬元。 3. 捐贈市政府弱勢族群親子活動經費10萬元。	無差異。 無差異。 無差異。 無差異。 無差異。 無差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	(一) 重大訊息即時公告於公開資訊觀測站，以達資訊透明化之目的。 (二) 公司尚未編製企業社會責任報告書。	無差異。 公司將視實際需要再研議辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂有企業社會責任實務守則，但依原有之各項管理辦法並落實執行，控管能力尚稱健全，爾後將視公司實際運作情形再考量是否訂定。		

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：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。		
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無此情事。		

(六)落實誠信經營情形：

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
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	(一) 本公司已訂定【誠信經營守則】明示誠信經營之政策，防範不誠信行為。同時與供應商、客戶及相關方之間不得有非必要之接觸。 (二) 本公司已訂定【誠信經營守則】制定誠信經營作業程序及行為指南。 (三) 於新進員工報到時，告知公司相關規定，若有違反將受公司相關懲罰，嚴重者將終止契約。	無差異。 無差異。 無差異。

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
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	(一) 買賣合約中已載明。 (二) 本公司之財務部負責推動公司誠信經營之專職單位，負責維護公司誠實經營之方針。 (三) 本公司【董事會議事規範】訂有防止利益衝突政策及提供適當陳述管道。 (四) 本公司為落實誠信經營之會計制度及內部控制制度，外部委託冠恆聯合會計師事務所，內部由本公司稽核室查核，查核情形無重大缺失。	無差異。 無差異。 無差異。 無差異。
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司之申訴管道可透過管理部進行檢舉或申訴。	無差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司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放置公司網站等)。	(一) 本公司網站揭露營收公告、股價資訊、財務報告書及股利分配情形，充分揭露誠信經營相關資訊。 (二) 本公司指派管理部負責資訊蒐集及揭露放置公司網站之專責單位。	無差異。 無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂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：無此情事。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：無此情事。		

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1. 本公司已訂定公司治理實務守則及相關規章，將依相關規範落實執行。
2. 查詢方式：本公司網站 <http://kh.vvvvv.com.tw>。

(八)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，使董監事能瞭解，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. 本公司訂有員工工作守則，明確規定勞資雙方之權利義務。

第九章 員工紀律

第四十九條

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。

第五十條

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。

第五十一條

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。執行職務時應力求切實，不得畏難、規避或無故拖延。

第五十二條

本公司員工關於職務上之報告，應循級而上，不得越級呈報，但緊急事故不在此限。

第五十三條

工作時間內未經核准不得接見親友或擅離工作崗位，如確因重要事故必須會客時，應在指定地點行之，時間不超過 30 分鐘，並不可私帶親友進入廠區。

第五十四條

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。

第五十五條

本公司員工不得攜帶彈藥刀槍、危險物品、攝影器材、違禁品或與生產公務無關用品進入工作場所。

第五十六條

本公司員工未經核准，不得攜帶公物離開工作場所，如需攜帶公物離開工作場所時，應向經管理部登記。

第五十七條

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週環境之安全衛生及整潔，並防止竊盜、火災或其他自然災害。

第五十八條

各項天然災害發生時，員工是否停止或恢復上班之訊息，依政府宣佈的新聞為依據。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書：請詳第 132 頁。
2. 委託會計師進行專案審查取具之報告書：無此情事。

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

(十一)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 102.06.26	1.承認 101 年度營業報告書與財務報表案。 2.承認 101 年度盈餘分配案。 3.通過盈餘轉增資發行新股案。 4.通過修訂「資金貸與他人作業程序」案。 5.通過修訂「背書保證作業程序」案。	所有議案均已依照股東會決議執行完成。

2. 最近年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議事項：

日期	重大決議事項
董事會 102.01.11	1.本公司因發行可轉換公司債，於 101 年第四季轉換為普通股份增資發行新股，訂 101 年 12 月 28 日為增資基準日。
董事會 102.02.06	1.本公司年終獎金發放原則及經理人發放金額。 2.本公司 101 年度決算表冊案。 3.本公司 101 年度營業報告書案。 4.審議本公司 101 年度董、監事酬勞及員工分紅分配案。 5.101 年度盈餘分配案。 6.辦理盈餘轉增資發行新股案。 7.101 年度內部控制制度聲明書案。 8.102 年度內部營運預算表。 9.訂定本公司召開 102 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 10.訂定受理持股 1%以上股東提案期間案及受理處所案。 11.修訂內部控制制度之固定資產循環之內容。 12.本公司經理人 102 年度調薪事宜。
董事會 102.04.08	1.通過本公司因發行可轉換公司債，於 102 年第一季轉換為普通股份增資發行新股，訂 102 年 3 月 29 日為增資基準日。 2.更正訂定本公司召開 102 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 3.通過龍中案融資案續約案。 4.通過墾丁案融資案續約案。 5.通過立文案關係人工程款追加減案。

日期	重大決議事項
董事會 102.04.11	1.通過本公司投標安平區古堡段 2005 地號土地案。
董事會 102.05.03	1.通過清豐二案關係人工程款追加減案。 2.通過本公司 102 年第一季財務報表案。
董事會 102.06.03	1.通過處分高雄市龍中段土地案。
董事會 102.07.05	1.通過 101 年度董、監事酬勞金額分配案。 2.通過本公司因發行可轉換公司債，於 102 年第二季轉換為普通股份增資發行新股，訂 102 年 6 月 28 日為增資基準日。 3.通過公司職位分類及組織圖。 4.通過南華案追加減興建工程款案。
董事會 102.07.23	1.通過 101 年度盈餘轉增資配股基準日及現金股利配息基準日。 2.通過台南市政府辦理安平區水景公園區段徵收古堡段 2005 地號融資案。 3.通過國內第一次有擔保轉換公司債及第二次無擔保轉換公司債之轉換價格調整等相關事宜。
董事會 102.08.02	1.通過 102 年第二季財務報表。 2.通過台糖合建案委任代辦公司執行之代辦費變更為按實際銷售金額計算。 3.通過本公司修改內部稽核組織及運作。 4.通過立文案附屬工程工程預算案。 5.通過修訂職務代理人名冊。
董事會 102.08.06	1.通過參與台南市政府財政局土地標案。
董事會 102.09.06	1.通過發行國內第三次無擔保可轉換公司債。 2.通過商業本票融資額度申請案。 3.通過申請信用貸款案。 4.通過取得大園土地案。 5.通過辦理與桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段土地之地主合建分售案。 6.通過大江案委任代辦公司執行案。 7.通過辦理芎蕉案興建工程發包案。
董事會 102.10.07	1.通過本公司因發行可轉換公司債，於 102 年第三季轉換為普通股份增資發行新股，訂 102 年 9 月 27 日為增資基準日。
董事會 102.11.12	1.通過本公司 102 年第三季財務報表。 2.通過執行強制贖回本公司 101 年度發行之國內第二次無擔保可轉換公司債事宜。
董事會 102.12.24	1.通過辦理並訂定 99 年第一次私募增資案補辦公開發行事宜。
董事會 103.01.08	1.通過本公司因發行可轉換公司債，於 102 年第四季轉換為普通股份增資發行新股，訂 102 年 12 月 31 日為增資基準日。

日期	重大決議事項
董事會 103.01.17	1.通過解除大園土地購地案。 2.通過解除大園合建分售案。 3.通過取得大園土地案。
董事會 103.01.24	1.通過 102 年度經理人年終獎金發放標準。 2.通過 103 年度內部營運預算書表案。 3.通過取得新興段四小段土地案。 4.通過商業本票融資續約案。
董事會 103.03.06	1.通過 102 年度決算表冊案。 2.通過 102 年度營業報告書案。 3.通過 102 年度內部控制制度聲明書案。 4.通過稽核人員任免案。 5.通過全面改選董事及監察人案。 6.通過訂定受理獨立董事提名期間、受理處所，及提名獨立董事候選人名單案。 7.通過解除第五屆新當選董事及其代表人之競業禁止限制案。 8.通過修訂公司章程案。 9.訂定本公司召開 103 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 10.訂定受理持股 1%以上股東提案期間案及受理處所案。 11.通過修訂取得或處分資產處理程序。 12.通過新光案附屬中庭工程發包案。 13.通過民生案 245 地號辦理融資案。 14.通過參與高雄市政府財政局土地標案。
董事會 103.04.23	1.通過 102 年度董、監事酬勞及員工分紅分配案。 2.通過 102 年度盈餘分配案。 3.通過南華案追加減興建工程款案。 4.通過發行國內第四次無擔保轉換公司債。 5.通過取得博孝段土地案。 6.通過國內第三次無擔保轉換公司債，預計可轉換股份數額。
董事會 103.05.13	1.通過審核獨立董事候選人名單、資格案。 2.通過 103 年第一季財務報表案。 3.通過取得苓洲段土地案。 4.通過變更印鑑保管人案。

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總表

102 年 12 月 31 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
稽核	張惠雅	100.03.28	102.12.31	生涯規劃

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
冠恆聯合會計師事務所	萬益東	莊代如	102 年第 1 季至第 4 季	無更換簽證會計師之情事

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	1,006	56	1,062
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	0	0	0
3	4,000 千元（含）～6,000 千元	0	0	0
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	0	0	0
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	0	0	0
6	10,000 千元（含）以上	0	0	0

非審計公費 56 仟元係辦理工商登記作業之費用。

- （一）給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：
本年度無此情事，故不適用。
- （二）更換會計師事務所且更換年度所支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。
- （三）審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：
本年度無此情事，故不適用。

五、更換會計師資訊：

無此情事。

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

1. 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱 (註1)	姓 名	102 年度		103 年度截至 4 月 27 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	1,179,145	2,950,000	0	0
法人董事代表人	蘇永義	(1,267,147)	0	0	0
法人董事	聯景投資(股)公司	247,536	0	0	0
法人董事代表人	楊淑綿		0	0	0
董事	鄭勝文	10,741	0	0	0
獨立董事	黃崇榮	85,147	0	0	0
獨立董事	張宏傑	0	0	0	0
監察人	王貞尤	(56,641)	0	0	0
監察人	柯尊仁	71,044	0	0	0
總經理	蘇永義	(1,267,147)	0	0	0
副總經理	鄭勝文	10,741	0	0	0
董事長特別助理	王惠珍	11376	0	(55,000)	0
設計部協理	馮俊超	(4,402)	0	0	0
財務部經理	林美麗	(19,699)	0	0	0
大股東	聯上投資(股)公司	1,179,145	2,950,000	0	
大股東	聯捷建設有限公司	1,200,240	0	0	0

註1:聯上投資股份有限公司自102.6.27起非為大股東。

註2:聯捷建設有限公司自102.6.27起非為大股東。

2. 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。

3. 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之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

日期：103 年 4 月 27 日

姓名（註 1）	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。(註 3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱 (或姓名)	關係	
聯捷建設有限公司 代表人：蘇永義	11,222,703	8.77%	0	0.00%	0	0.00%	蘇永義	董事長	
							楊淑綿	董事長之配偶	
							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	負責人為董事長之母親	
聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義	11,025,463	8.61%	0	0.00%	0	0.00%	蘇永義	董事長	
							楊淑綿	董事長之配偶	
							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	負責人為董事長之母親	
聯立建設有限公司 代表人：蘇李數枝	7,721,000	6.03%	0	0.00%	0	0.00%	蘇永義	董事長之子女	
							楊淑綿	董事長之媳婦	
							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	
廣上投資有限公司 代表人：董上裕	6,147,956	4.80%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
李碧味	4,752,185	3.71%	0	0.00%	0	0.00%	楊耀邦	夫弟	

姓名（註1）	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。（註3）		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係	
楊淑綿	3,431,101	2.68%	2,326,875	1.82%	0	0.00%	蘇永義	配偶	
							聯捷建設有限公司	該公司董事長之配偶	
							聯上投資(股)公司	該公司董事長之配偶	
							聯景投資(股)公司	該公司董事長	
							聯立建設有限公司	該公司董事長之媳婦	
楊耀邦	2,581,322	2.02%	621,991	0.49%	0	0.00%	李碧味	兄嫂	
蘇永義	2,326,875	1.82%	3,431,101	2.68%	0	0.00%	楊淑綿	配偶	
							聯捷建設有限公司	該公司董事長	
							聯上投資(股)公司	該公司董事長	
							聯景投資(股)公司	該公司董事長之配偶	
							聯立建設有限公司	該公司董事長之子女	
聯景投資股份有限公司 代表人：楊淑綿	2,314,558	1.81%	0	0.00%	0	0.00%	蘇永義	董事長	
							楊淑綿	董事長之配偶	
							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	負責人為董事長配偶母親	
林憲章	1,513,297	1.18%	399,257	0.31%	0	0.00%	無	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

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：無此情事。

肆、募資情形

一、股本來源

(一)股本形成經過

103 年 4 月 27 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	1000	3,000	3,000,000	3,000	3,000,000	設立股本	無	無
88.03	1000	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
103.04	10	200,000,000	2,000,000,000	127,984,246	1,279,842,460	公司債轉換(註26)	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：截至 103 年 4 月 27 日，含已核准變更登記之實收資本額 127,436,135 股，及尚未辦理變更登記之轉換公司債轉換股份 548,111 股。

(二)股本來源：

103 年 4 月 27 日

股 種	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	127,984,246 股	72,015,754 股	200,000,000 股	上櫃股票

註 1：本公司無私募股票。

二、總括申報制度相關資訊：無此情事。

三、股東結構

103 年 4 月 27 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構及 外人	合 計
人 數	0	0	31	4,717	6	4,754
持 有 股 數	0	0	43,632,922	83,743,719	607,605	127,984,246
持 股 比 例	0.00%	0.00%	34.09%	65.43%	0.48%	100.00%

註 1：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

註 2：上列股數含公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記。

四、股權分散情形

103 年 4 月 27 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999 股	1,222	386,616	0.30%
1,000 至 5,000 股	2,093	4,760,486	3.72%
5,001 至 10,000 股	531	4,030,372	3.15%
10,001 至 15,000 股	255	3,140,479	2.45%
15,001 至 20,000 股	148	2,681,496	2.10%
20,001 至 30,000 股	140	3,479,169	2.72%
30,001 至 40,000 股	78	2,814,796	2.20%
40,001 至 50,000 股	37	1,702,797	1.33%
50,001 至 100,000 股	107	7,550,498	5.90%
100,001 至 200,000 股	64	8,812,538	6.89%
200,001 至 400,000 股	31	8,863,437	6.93%
400,001 至 600,000 股	15	6,911,715	5.40%
600,001 至 800,000 股	10	7,010,867	5.48%
800,001 至 1,000,000 股	9	7,927,910	6.19%
1,000,001 股以上	14	57,911,070	45.24%
合 計	4,754	127,984,246	100.00%

註：本公司未發行特別股。

五、主要股東名單

103 年 4 月 27 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
聯捷建設有限公司		11,222,703	8.77%
聯上投資股份有限公司		11,025,463	8.61%
聯立建設有限公司		7,721,000	6.03%
廣上投資有限公司		6,147,956	4.80%
李碧味		4,752,185	3.71%
楊淑綿		3,431,101	2.68%
楊耀邦		2,581,322	2.02%
蘇永義		2,326,875	1.82%
聯景投資股份有限公司		2,314,558	1.81%
林憲章		1,513,297	1.18%
合 計		53,036,460	41.44%

六、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利及相關資料

項目		年度	101 年度	102 年度	當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 (註 8)
每股市價 (註 1)	最 高		23.95	30.30	26.05
	最 低		12.60	19.30	21.40
	平 均		19.94	25.13	24.13
每股淨值 (註 2)	分 配 前		17.15	19.14	19.90
	分 配 後		14.02	-	不適用
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		67,290	110,932	127,436
	每 股 盈 餘 (註 3)		4.36	5.13	0.75
每股股利	現 金 股 利		1.19755	2.237425(註 9)	不適用
	無償配股	盈餘配股	1.19755	0	不適用
		資本公積配股	0	0	不適用
	累積未付股利(註 4)		0	0	0
投資報酬分析	本益比(註 5)		4.57	4.90	32.17
	本利比(註 6)		16.65	11.23	不適用
	現金股利殖利率(註 7)		6.01%	8.90%	不適用

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：依據 103 年董事會決議尚未經股東會決議分配之情形填列。

七、公司股利政策及執行狀況

(一) 公司章程所訂之股利政策：

依本公司章程第二十六條之規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

1. 其他依法令規定提列特別盈餘公積。
2. 員工紅利不低於1%。
3. 董事、監察人酬勞不高於3%。
4. 如尚有盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例決議後分配。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之10%。

員工紅利屬股票紅利者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工，該條件由董事會訂定之。

(二) 本次股東會擬議股利分配情形：103 年 4 月 23 日董事會決議 102 年度股利，每股擬配發現金股利 2.237425 元，尚待 103 年 6 月 26 日股東常會決議；股東配股比率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、轉換、註銷及國內可轉換公司債轉換股份等因素，致影響流通在外股份總數時，擬授權董事會按增資配股基準日本公司實際流通在外股份數，調整股東配股率。

(三) 預期股利政策將有重大變動情形之說明：無。

八、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

項目		年度	103 年度(預估)
期初實收資本額			1,274,361,350 元
本年度	每股現金股利(註1)		2.237425 元
配股配	盈餘轉增資每股配股數(註1)		0
息情形	資本公積轉增資每股配股數		0
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		
擬制性 每股盈 餘及本 益比	年平均投資報酬率(年平均本益比例數)		
	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1：103 年度預估配股配息情形，係依據 103 年 4 月 23 日董事會決議通過之盈餘分配案填列。

註2：本公司未公開 103 年度財務預測，故本項不適用。

負責人：



經理人：



會計主管：



九、員工分紅及董事、監察人酬勞：

- (一) 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：請詳第 43 頁「公司股利政策及執行狀況」之說明。
- (二) 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：
員工分紅及董監酬勞成本，依中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第052號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，對員工分紅及董監酬勞之預期成本，於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時，認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價，考量除權除息之影響後。
- (三) 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：
 - 1. 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：
103 年 4 月 23 日董事會通過擬議配發員工現金紅利 8,759,998 元，董事、監察人酬勞 2,600,000 元。
 - 2. 擬議配發員工股票紅利金額及佔本期稅後純益及員工紅利總額合計數比例：0% (102 年度員工分紅全數以現金發放)。
 - 3. 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：
員工紅利及董監酬勞已列為 102 年度之費用，故不影響每股盈餘。
- (四) 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：
 - 1. 實際配發情形：
配發員工現金紅利 5,039,018 元，董事、監察人酬勞 1,600,000 元。
 - 2. 實際配發與認列數有差異者，其差異數、原因及處理情形：
本公司實際配發與認列數並無差異。

十、公司買回本公司股份情形：無此情事。

十一、公司債辦理情形：

(一)發行公司債情形

103 年 1 月 4 日

公司債種類	國內第一次有擔保轉換公司債(代號41131)	
發行日期	民國100年1月4日	
面 額	新台幣壹拾萬元	
發行及交易地點	國內	
發行價格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣參億元	
利 率	0%	
期 限	三年，到期日：103年1月4日	
保證機構	遠東國際商業銀行股份有限公司桃園分公司	
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部	
承銷機構	國票綜合證券股份有限公司	
簽證律師	立人聯合律師事務所-李玲玲律師	
簽證會計師	冠恆聯合會計師事務所-張進德、萬益東會計師	
償還方法	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條由債券持有人提前賣回(滿二年以面額之 102%現金贖回)，或本公司依本辦法第十八條提前贖回或本公司於證券商營業處所買回註銷外，本公司於本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次還本。	
未償還本金	新台幣0元	
贖回或提前清償之條款	請參考發行及轉換辦法	
限制條款	請參考發行及轉換辦法	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 它 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	本公司債於103年1月4日到期，並於103年1月6日終止櫃檯買賣，共計到期還本公司債新台幣100,000元，轉換公司債新台幣299,900,000元，以每股18.2元申請轉換為普通股3,516,463股，以每股16.2元申請轉換為普通股5,586,311股，以每股13.8元申請轉換為普通股10,536,136股，累計轉換成普通股19,638,910股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考發行及轉換辦法
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		對現有股東權益之影響觀之，以銀行借款、發行普通公司債等舉債方式籌資，僅增加公司負債，淨值無法提高，對永續經營之助益有限，而發行轉換公司債(轉換後)則可提升公司每股淨值，雖轉換公司債轉換前會增加公司負債，但隨債權人逐漸將其轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言，對現有股東權益較得以保障。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

102 年 12 月 31 日

公司債種類		國內第二次無擔保轉換公司債(代號41132)
發行日期		民國101年9月10日
面 額		新台幣壹拾萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新台幣貳億元
利 率		0%
期 限		五年，到期日：106年9月10日
保證機構		不適用
受託人		華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構		國票綜合證券股份有限公司
簽證律師		立人聯合律師事務所-李玲玲律師
簽證會計師		冠恆聯合會計師事務所-萬益東、莊代如會計師
償還方法		債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十九條由債券持有人提前賣回(滿三年以面額之 103.80%現金贖回)，或本公司依本辦法第十八條提前贖回或本公司於證券商營業處所買回註銷外，本公司於本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次還本。
未償還本金		新台幣0元
贖回或提前清償之條款		請參考發行及轉換辦法
限制條款		請參考發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附 其 它 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	本公司債於102年12月31日強制贖回，並於103年1月2日終止櫃檯買賣，共計轉換公司債新台幣200,000,000元，以每股20.6元申請轉換為普通股6,577,572股，以每股17.6元申請轉換為普通股3,664,741股，累計轉換成普通股10,242,313股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考發行及轉換辦法
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		對現有股東權益之影響觀之，以銀行借款、發行普通公司債等舉債方式籌資，僅增加公司負債，淨值無法提高，對永續經營之助益有限，而發行轉換公司債(轉換後)則可提升公司每股淨值，雖轉換公司債轉換前會增加公司負債，但隨債權人逐漸將其轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言，對現有股東權益較得以保障。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

103 年 4 月 27 日

公司債種類		國內第三次無擔保轉換公司債(代號41133)
發行日期		民國102年10月21日
面 額		新台幣壹拾萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總 額		總面額新台幣伍億元
利 率		0%
期 限		五年，到期日：107年10月21日
保證機構		不適用
受託人		華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構		台新綜合證券股份有限公司
簽證律師		林樹根律師事務所-邱麗妃律師
簽證會計師		冠恆聯合會計師事務所-萬益東、莊代如會計師
償還方法		債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第九條及第十條轉換為本公司普通股，或依本辦法第十七條行使贖回權，或依本辦法第十八條行使賣回權或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時按債券面額以現金一次償還。
未償還本金		新台幣500,000,000元
贖回或提前清償之條款		請參考發行及轉換辦法
限制條款		請參考發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附 其 它 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	截至103年4月27日止，共計已有轉換公司債新台幣13,100,000元，以每股23.9元申請轉換為普通股548,111股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考發行及轉換辦法
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		對現有股東權益之影響觀之，以銀行借款、發行普通公司債等舉債方式籌資，僅增加公司負債，淨值無法提高，對永續經營之助益有限，而發行轉換公司債(轉換後)則可提升公司每股淨值，雖轉換公司債轉換前會增加公司負債，但隨債權人逐漸將其轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言，對現有股東權益較得以保障。
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

1. 第一次有擔保轉換公司債(41131)：

年度 項目		101 年度	102 年度	當 年 度 截 至 103 年 1 月 4 日
轉換公司債 市價(元)	最 高	138.50	179.00	
	最 低	107.00	124.00	
	平 均	125.20	163.55	
轉換價格(元)		18.20/16.20	16.20/13.80	
發行(辦理)日期 及發行時轉換價格		100 年 01 月 04 日 18.20 元		
履行轉換義務方式		發行新股		

註：本公司債已於103年1月4日到期，103年無相關交易資訊。

2. 第二次無擔保轉換公司債(41132)：

年度 項目		101 年度	102 年度	當 年 度 截 至 103 年 1 月 2 日
轉換公司債 市價(元)	最 高	101.70	144.80	
	最 低	89.05	98.80	
	平 均	98.58	114.72	
轉換價格(元)		20.60	20.60/17.60	
發行(辦理)日期 及發行時轉換價格		101 年 09 月 10 日 20.60 元		
履行轉換義務方式		發行新股		

註：本公司債已於102年12月31日終止，103年無相關交易資訊。

3. 第三次無擔保轉換公司債(41133)：

年度 項目		101 年度	102 年度	當 年 度 截 至 103 年 4 月 27 日
轉換公司債 市價(元)	最 高		103.20	108.50
	最 低		98.80	97.50
	平 均		101.73	103.00
轉換價格(元)			23.90	23.90
發行(辦理)日期 及發行時轉換價格		102 年 10 月 21 日 23.90 元		
履行轉換義務方式		發行新股		

(三)已發行交換公司債資訊：無此情事。

(四)採總括申報方式募集與發行普通公司債資訊：無此情事。

(五)已發行附認股權公司債資訊：無此情事。

(六)最近三年度私募公司債資訊：無此情事。

十二、特別股辦理情形：無此情事。

十三、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

十四、員工認股權憑證辦理情形：無此情事。

十五、限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

十六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

十七、資金運用計劃執行情形：

(一)本公司發行國內第三次無擔保轉換公司債，面額計新台幣 500,000 仟元，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：102 年 9 月 26 日金管證發字第 1020038230 號函。

2. 本計劃所需資金總額：500,000,000 元。

3. 資金來源：發行國內無擔保轉換公司債 5,000 張，每張面額 100,000 元，依面額發行，共募集資金 500,000,000 元，發行期間五年，票面利率 0%。

4. 計劃項目、運用進度：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			102 年度第四季
償還借款	102 年第四季	500,000	500,000
合計		500,000	500,000
預計可能產生效益	1. 提升短期償債能力及財務融通彈性，增加營運競爭力。 2. 預計 102 年度可節省利息支出約 1,083 仟元，預計 103 年以後每年度可節省利息支出約 13,000 仟元。		

5. 執行情形：

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況		102 年第四季	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
償還借款	支用金額	預定	500,000	已依原預定進度於 102 年第四季執行完畢。
		實際	500,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 公司所營業務之主要內容

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

2. 本公司 102 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	\$ 1,945,303	99.82%
租賃收入	3,416	0.18%
合 計	\$ 1,948,719	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：

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓,完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號,由於在整個營建工程過程中,需投注大量之人力、財力及物力,且需經過相當長時間始能完成,建設業乃一攸關民生之住、行、育、樂等生活機能的行業,只要社會持續邁向現代化,人民持續追求生活品質,建設業始終扮演舉足輕重的角色,因此建設業的經濟活動為國家經濟發展與競爭力的重要指標之一,更素有「火車頭工業」之稱,在整個產業體系中,建設公司不僅居於協調整合之地位,也為一綜合性之服務業,在性質上亦是一種民生產業。

房地產之景氣受到許多不同變數之影響,除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外,尚有許多非經濟的因素存在,其可能潛在影響之相關因素包括政策、經濟、社會、政治與房地產市場本身等列示如下：

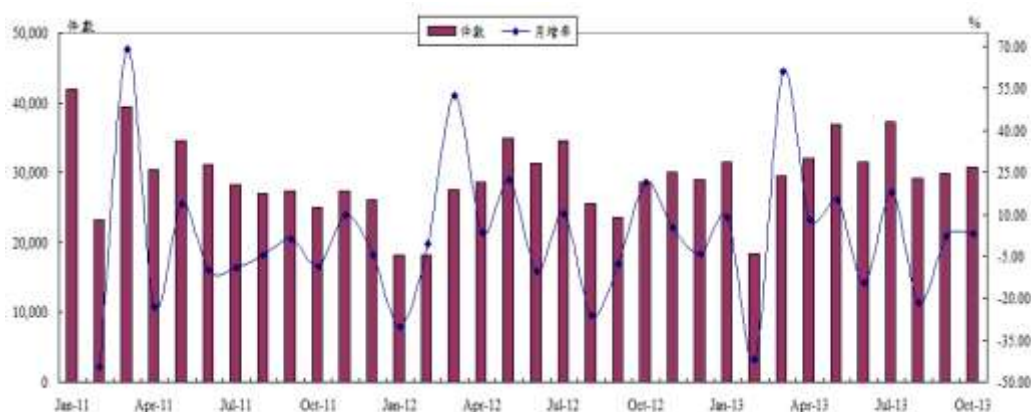
項目	影響因素	
政策	1.稅捐政策	4.住宅政策
	2.土地政策	5.都市及區域計劃
	3.金融政策	6.其他
經濟	1.物價變動	7.貸款額度高低
	2.中長期貸款利率	8.投資工具多寡
	3.經濟景氣狀況	9.儲蓄率高低
	4.家庭所得變動	10.公教人員調薪高低
	5.貨幣供給額變動率	11.其他
	6.石油價格變動	
社會	1.家庭戶數變動	4.風俗習慣
	2.人口成長率	5.其他
	3.都市化程度	
政治	1.政治穩定與否	2.其他
房地產	1.地價	4.傳播媒體的房地產廣告量
	2.房屋建築人數	5.制度作法之改變
	3.建材價格	6.其他

房地產景氣的波動是房地產市場供給與需求不均衡的結果,當房地產的需求大於供給,即供不應求時,房地產市場便呈現景氣現象。反之,當供過於求時,房地產市場則呈現蕭條。然而,由於房地產本身具有許多異於一般商品的特性,加以房地產市場的發展具動態性,其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外,尚受到總體經濟與金融市場的高度影響,誠如前述房地產景氣會受到許多不同因素的影響,這些因素呈現不同的領先或落後時差關係,有時相互抵銷,有時結合形成更大的力量,只有當特定條件相互配合下,房地產市場方可能產生大規模的景氣波動。

100 年政府為打擊投機炒房,實現所謂居住正義,恢復開徵空地稅、施行「特種貨物及勞務稅」(俗稱「奢侈稅」)、三讀通過「居住正義」五法等多項不利於不動產交易之法規與政策。國內不動產業者面臨的法規及政策情勢越趨嚴峻,樂觀氛圍及買氣嘎然而止,同時又於 12 月實施實價登錄制度,增加購屋稅賦負擔;此外,央行則祭出金融緊縮政策,以限縮建商與投資客之金援,加上外在環境受到歐債所產生的全球經濟衰退與總統大選之不確定因素紛擾,導致消費降低及投資人信心不足,全台房地產市場陷入買賣雙方互相觀察等待之氣氛濃厚,讓房市呈現價平量縮走勢。101 年總體經濟數據不佳,貨幣升值與出口下滑,上半年重大經濟事件包括第一季總統大選結束、政府持續實施奢侈稅與實價登錄政策、第二季在油電雙漲所傳遞的通膨訊息下,雖促使市場產生一波預期買氣,而歐債危機衝擊與股市不振,加上國內政經環境動盪,加深市場後續發展的疑慮,使得第三季房市呈現價跌量縮趨勢,而隨國內房市 928 檔期與美國聯準會在 9 月會議宣布實施無限期“量化寬鬆政策”

後,帶動房市維持低利率政策不變,自第四季起看屋人潮逐漸回籠。整體而言,101 年全國推案量多擴大,成交量與銷售率北縮南增,雙北市雖呈現豪宅效應消退與市場規模縮減,但桃竹地區與中南部縣市在比價效應與補漲結構下,仍呈現復甦擴張結構,而高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價量俱增,價格漲幅為各縣市最低,成交量擴大非常明顯,市況相對穩定。

102 年年初總體經濟情勢對於不動產業甚為有利,主要是美國聯邦準備理事會於 2012 年 9 月推出第三輪量化寬鬆政策,其後日本銀行更推出規模直逼 QE3 的定性與定量寬鬆貨幣政策,顯示全球流動性氾濫程度創金融海嘯以來最甚,使得不動產的投資保值需求仍顯強勁,特別是不動產已連續六季成為國人最偏好的投資工具,大幅領先黃金與股票,反映在國內投資管道有限的情況下,相對保值的不動產成為資金最佳去處,催生出置產行情,更何況第一季有亞幣競貶帶動潛在通膨效應題材的炒作。另外,實價登錄實施以來也促使資訊透明度提高,減少買賣雙方與仲介業務人員間的摸索期,使得成交速度加快。但隨後國內外經濟景氣復甦力道出現減弱,未如原先年初預期強勁,加上 5 月房貸利率曾拉升至 52 個月以來高點,且第二季起公股行庫與主要民營銀行對房價漲幅較大的區域則採取自律審慎措施,以及奢侈稅修法為房市投下不確定因素,甚至美國量化寬鬆政策於 102 年底開始縮減債券收購計劃,造成全球資本市場與商品市場大震盪,顯示 102 年以來房市所處的經濟環境情勢正出現變革。整體而言,102 年 1 至 11 月建物所有權登記仍較 101 年同期成長 9.8%,即便第四季成交量仍未有突出表現,但估計 102 年全年台閩地區建物買賣移轉件數仍至少有接近雙位數的成長,僅是整體成交規模尚無法恢復 99 年的水準。



資料來源:內政統計月報、台灣經濟研究院產經資料庫整理,2013 年 12 月

103 年儘管政府為了增加稅收、抑制房價,近期祭出兩項稅負相關措施,分別為調漲土地公告現值及擴大奢侈稅課徵範圍,推估 103 年房屋成交量應小幅下滑,但受到供需結構的影響,估計將呈現量縮價穩的格局;此外,受惠於美國、日本步入穩步復甦階段,加上歐元區經濟終於擺脫衰退局面而呈現成長態勢,預估 103 年全球經濟表現將優於 102 年,我國經濟成長率亦可望同步轉佳。今年國內房地產景氣將轉入轉折點,但預料初期景氣調整速度不至於太快,若以景氣燈號表示,則將由過去的紅燈、黃紅燈轉為綠燈,主要是國內央行採取緩慢升息的機率較高,加上近年來建商獲利豐厚,無須削價進行拋售的動作,因而即便 103 年房市量能出現萎縮,價格修正幅度仍將有限,房市景氣尚不會出現崩跌的情勢。

本公司係以高雄市為房地產市場為發展基礎,另以高雄市之房地產市場概況說明如下:

高雄世運會總計花費 130 億,將高雄的知名度推展到全世界,對觀光與房市的發展應有長遠的助益;另因縣市升格,未來台灣本島將形成台北市、台北縣、台中市及高雄市四大都會區鼎足而立,縣市間「強者恆強」的發展態勢將更加明顯;未來若兩岸交流更趨密切、台商資金回流、通膨及低利率等四大誘因,四大都會區房市前景將相當可期。

依據國泰房地產指數的調查資料顯示,100 年因受奢侈稅衝擊,全國新推個案市場南、北部有顯著落差,北部都會區為奢侈稅衝擊最明顯地區,形成價量背離結構,雖成交價因以豪宅為主的推案策略而持續創新高,但成交量較上季與去年同季萎縮幅度超過八成。高雄市則表現相對穩定,100 年第一季表現為各地區最佳,成交價與交易量均大幅上升,高雄市平均單價每坪為 16.02 萬元;100 年第二季高雄市為推案量與成交量唯一擴大地區,受奢侈稅影響低,平均單價每坪為 15.75 萬元,表現相對穩定。100 年第四季相較 100 年第三季為價跌量縮,平均單價每坪為 14.56 萬元,新推個案市場如同北台灣市場,反應政治經濟的不確定性與制度面改革的衝擊,過去一年多來的復甦趨勢轉為衰退結構。101 年第二季較 100 年同期呈現價穩量增,市況持續繁榮,平均單價每坪為 16.11 萬元。101 年第三季則較第二季呈現價穩量縮的局面,新推建案未能延續前兩季擴張趨勢,市場發展呈現盤整格局,特別是議價空間持續攀升,價格支撐力道相對有限,平均單價下降每坪為 15.95 萬元。101 年第四季市場則由上季的停滯格局,轉為價格持平下的成交量大幅擴張結構,平均單價略為回升至每坪 16.06 萬元。102 年第四季市場較去年同季為價漲量縮,成交價中幅上漲,成交量則維持穩定,整體而言,高雄市市況穩定,平均單價每坪上升為 18.38 萬元。

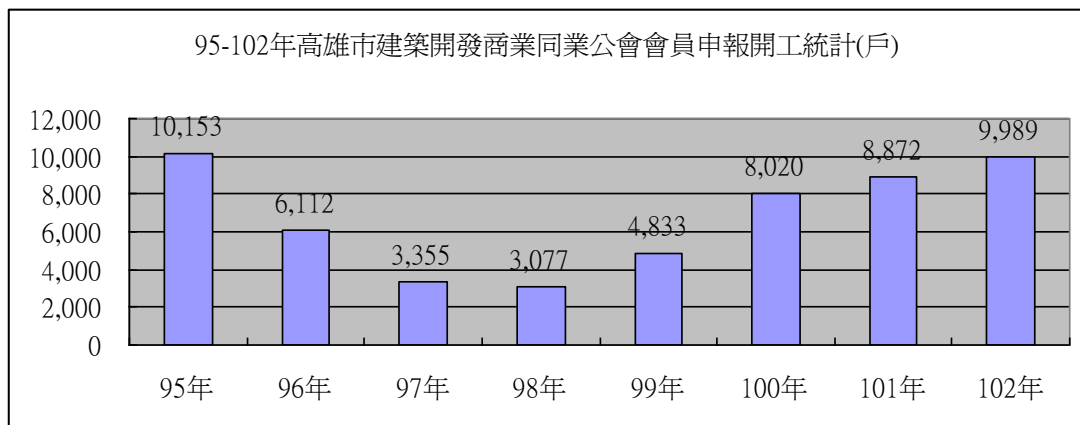
全國各地區可能成交價格

(單位:萬元)

	100 年度				101 年度				102 年度			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
台北市	64.46	67.17	67.66	68.85	76.82	72.58	72.87	76.49	77.52	86.42	81.35	81.25
新北市	30.99	33.06	35.99	37.04	36.28	40.00	34.95	40.39	42.40	39.70	42.09	41.89
台中市	14.07	13.85	14.63	14.32	15.53	16.63	16.52	17.63	17.36	18.37	17.68	20.04
台南市	10.93	10.92	11.12	11.23	11.64	12.45	12.47	13.09	12.74	13.33	13.76	13.81
高雄市	16.02	15.75	15.47	14.56	15.48	16.11	15.95	16.06	16.66	17.45	17.21	18.38

資料來源:國泰房地產指數季報

從大高雄的整體戶數、人口數及戶量統計分析而言,大高雄的申報開工戶數自 92 年 SARS 風暴過後來到 93 年 2.47 萬戶數的高峰,自此一路下降直到 97、98 年的金融風暴到達谷底,直至 99 年景氣慢慢復甦而申報開工戶數才慢慢提高。直至 102 年大高雄住宅生活邁向更優化的住宅空間及生活品質,而大高雄以雙港的優越條件,加上創新繁榮的公共建設、高鐵一日生活圈利多加持,未來的房市成長絕對是預期可見的,而價及量的控制,大高雄嚴然已經發展成為特有的交流,未來需要的也只是產品的差異性、獨特性及消費者的需求性,進而在創造出更美好的居住空間及品質。



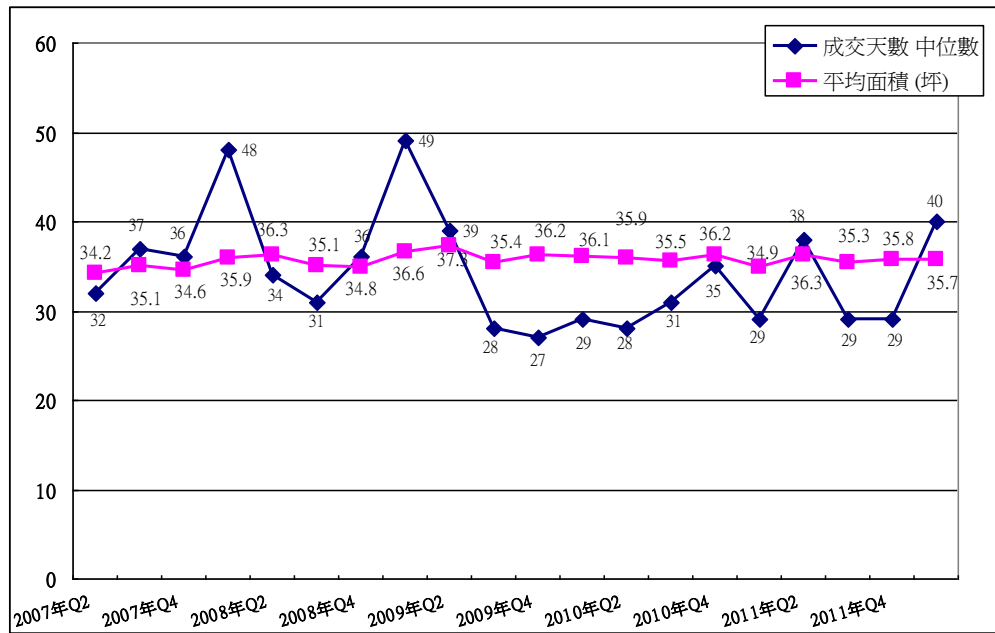
資料來源:高雄建築開發商業公會

高雄市各行政區 2012 年與 2013 年商業同業公會會員申報開工戶數金額增減率統計表

項次	區域	推案戶數		增減率	總銷金額(億元)		增減率
		2012 年	2013 年		2012 年	2013 年	
1	楠梓區	2,093	2,469	17.96	159.78	221.18	38.43
2	左營區	1,376	1,242	(9.74)	226.03	231.74	2.53
3	鼓山區	1,997	1,988	(0.45)	579.43	419.22	(27.65)
4	三民區	1,218	1,880	54.35	159.15	251.25	57.87
5	新興區	6	261	4,250	1.84	22.42	1,118.48
6	苓雅區	356	238	(33.15)	66.48	53.37	(19.72)
7	前金區	273	186	(31.87)	60.28	16.22	(73.09)
8	鹽埕區	72	0	(100)	6.65	0	(100)
9	前鎮區	662	460	(30.51)	140.55	88.45	(37.07)
10	小港區	819	1,265	54.46	64.29	103.93	61.66
共計		8,872	9,989	12.59	1464.48	1,407.78	(3.87)

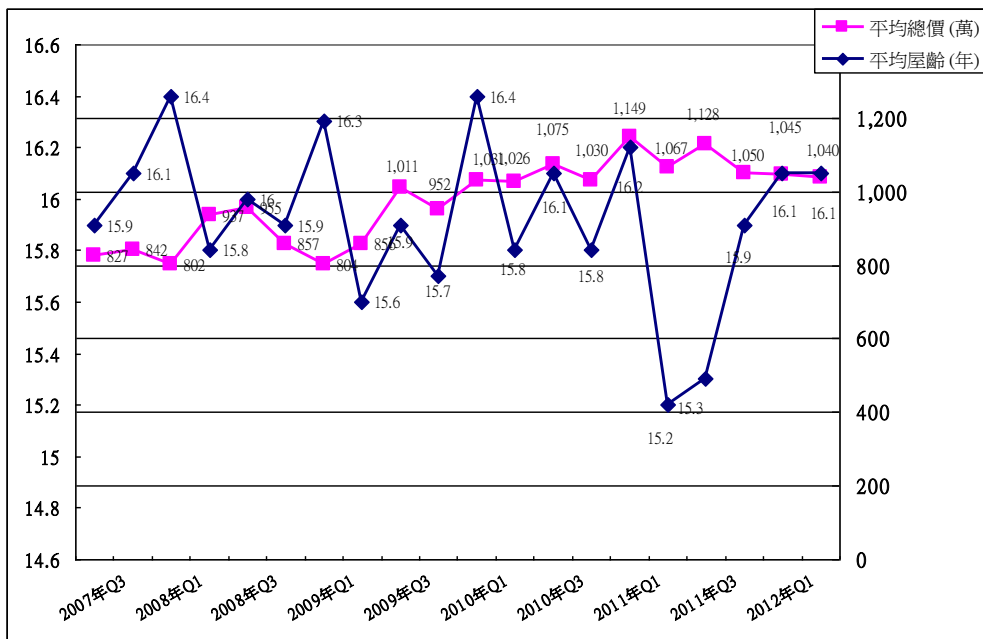
資料來源:高雄建築開發商業公會

台灣主要都會區住宅成屋市場成交指標走勢圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

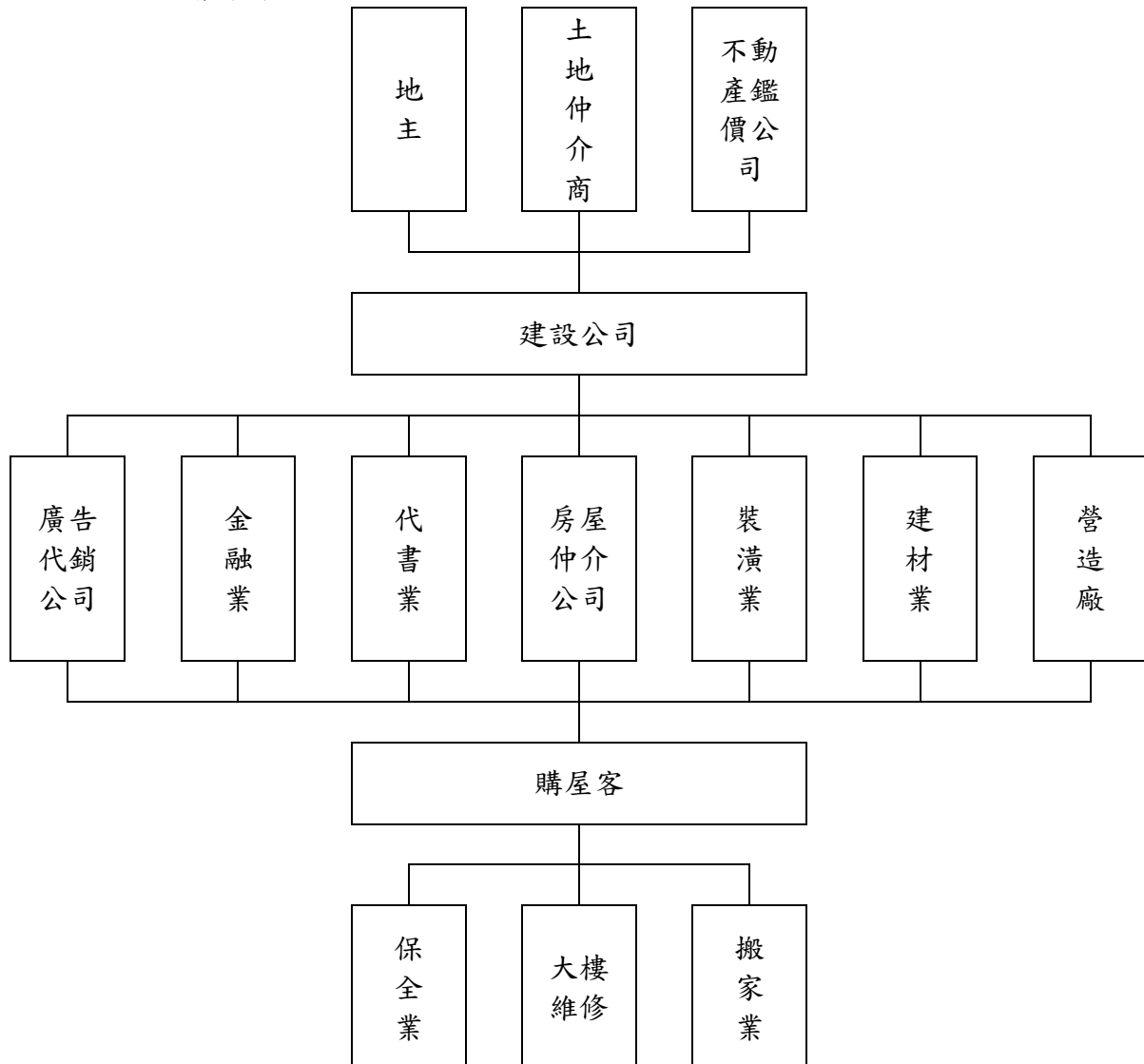
台灣主要都會區住宅成屋市場平均成交值走勢圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

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。

根據中華徵信所 2012 年度出版之「5000 大企業」經營績效綜合指標前 1000 名資料顯示，本公司 2012 年度建設業綜合得分排名第 12 名、500 大企業經營績效排名第 35 名及營收成長率排名第 26 名，每位員工生產力指標為 18,349 仟元。另根據中華徵信所在 2013 年針對年營收新台幣一億元以上的公民營企業，所進行的 2013 台灣區大型企業 TOP5000 的排名調查，聯上公司在服務業的經營績效排名第 22 位，顯見本公司在經營績效上的努力已見成效。

2012 年建築業經營績效綜合指標排名

建築業 綜合得 分排名	公司名稱	500 大企 業經營績 效排名	營收 淨額 (億元)	營收 成長率 (%)	純益率 (%)	淨值報酬 率 (%)	生產力 指標 (仟元)
1	長虹建設	1	87.74	74.92	60.00	47.56	117,000
2	海華建設	2	89.14	1061.05	29.73	51.04	73,610
3	皇翔建設	3	102.78	107.97	47.08	50.49	98,755
4	永信建設開發	5	41.48	153.04	52.48	54.42	39,578
5	三圓建設	7	38.98	115.70	32.56	55.19	115,403
6	志嘉建設	8	17.49	336.02	45.97	85.67	26,806
7	遠揚建設	11	22.13	33.88	57.78	26.95	91,338
8	達麗建設	14	27.81	92.84	27.38	35.70	19,529
9	力麒建設	18	68.69	190.58	27.62	17.35	32,158
10	國揚實業	21	57.03	279.82	22.34	20.77	15,924
11	京城建設	24	38.32	49.15	37.24	18.76	31,020
12	聯上實業	35	12.38	292.32	23.71	24.87	18,349

資料來源：中華徵信所 2012 年出版之「5000 大企業」經營績效綜合指標；台新證券整理

(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)南華案：

本案規劃為每戶 5 樓地坪 23~52 坪、建坪 51~126 坪共 109 戶之透天店面及別墅社區。該案位於高雄市鳳山區,緊鄰 30 米鳳南路、15 米富新路、15 米明學路、近 30 米紅毛港路。鳳南路為該區域與鳳山五甲地區及小港中安路之重要聯絡的道路之一,此基地為具有指標性的一塊完整基地。本區域除高雄捷運 R4A 車站、小港機場、高速公路五甲交流道及 88 東西向快速道路等便利的交通運輸系統外,學校及休閒等公共設施也很完善,學校公共設施方面除鳳翔國小、紅毛港國小外,南邊緊鄰國小預定地、東近國中預定地,就學方便生活機能日趨完善。在諸多公共設施建設完成挹注下,加速催化本地區之發展,逐漸成為南高雄新興的優質生活圈之一,本案已將於 102 年 11 月完工,目前銷售中。

(2)立文案 (聯上 F1)：

本案座落左營區凹子底燙金地段精華區,立文路與正心街三角窗,與高雄捷運巨蛋站近在咫尺,計畫推出地下四層地上十五層共計 173 戶之精品飯店式住宅,已於 101 年 4 月動工,並於 101 年 12 月開始預售,本案將提供左營地區投資或自住之絕佳首選住宅,預計將於 103 年 6 月完工。

(3)新光案 (聯上涵景)：

本案地段稀有特殊,正對原生植物園、都市森林浴場(螢火蟲培育中心)及蓮池潭等通視良好大區域綠地,與蓮潭會館比鄰而居,交通方便極具高度發展及創價之條件,本案與地主合建分售,地坪達 641 餘坪,僅興建 46 戶超優質豪宅,於 101 年 12 月開始預售,並已於 102 年 1 月開始動工。本案座落左營區凹子底燙金地段精華區,立文路與正心街三角窗,與高雄捷運巨蛋站近在咫尺,計畫推出地下四層地上十五層共計 173 戶之精品飯店式住宅,已於 101 年 4 月動工,並於 101 年 12 月開始預售,相信本案可提供左營地區不論是投資或自住之絕佳首選住宅。

(4)芎蕉案：

位於國立高雄第一科技大學大門前第一排 21 米卓越路上,此新興區域除學生宿舍外,本案為校園前第一排第一棟高品質住宅大樓。高雄第一科大全校師生約 7,000 餘人,屬高雄地區大型國立大學之一,在本案進場開發後,即將為此大學城帶來別開生面之新氣象,將有助於本公司營收成長。

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. 公司近十年主要銷售個案及地區：

個案名稱	銷售地區	完工年度	戶數
美麗晶鑽	高雄市小港區	94	9
明倫案-聯上美學館	高雄市左營區	97	164
華榮案	高雄市鼓山區	100	23
清豐三案-大禧市 NO.1	高雄市楠梓區	100	13
清豐一案-大禧市 NO.2	高雄市楠梓區	101	140
清豐二案-大禧市 NO.3	高雄市楠梓區	101	97
墾丁案	屏東縣恆春鎮	101	租賃資產
南華案-禧宴	高雄市鳳山區	102	109

本公司主要商品為銷售透天住宅、住宅大樓,主要銷售區域 100%為內銷。

2. 市場占有率及市場未來之供需狀況與成長性：

(1)市場占有率：

本公司 102 年度係以銷售透天別墅住宅為主要業務,重心於高雄市都會區。由於土地開發時以交通便捷,生活機能完整及未來具發展潛力地段為主要選擇標準,故本公司所推個案銷售狀況良好。

建設業之總市場量較為龐大,市場上推案銷售之建設公司又多,故單一建設公司之市場占有率均不高。本公司在 94 年度才開始投入建設之經營,第一個銷售個案為「美麗晶鑽」,於 95 年已完銷,而明倫案-「聯上美學館」於 97 年底完工並已於 99 年完銷,緊接聯上於 98 年下半年間透過債權購置華榮案 23 戶中古屋,並順利於 100 年 3 月取得所有權,已於 100 年 7 月完銷,而清豐三案於 100 年 9 月底完工並已於 101 年 6 月完銷,清豐一案於 101 年 3 月底完工,緊接清豐二案於 101 年 12 月完工,二案皆已於 102 年 7 月底前完銷,另位於高雄鳳山區透天住宅、店面「禧宴」亦於 102 年 11 月完工,並開始銷售。本公司近年推案主力集中在大高雄地區,且長期深耕高雄市場,「聯上」的品牌形象及優勢逐漸受到注目,並具有相當之競爭實力,且本公司之產品設計規劃,且品質頗受肯定,歷年來每個案均能在 2 年內順利完銷。102 年度台灣地區新推案金額為 14,427 億元,而本公司 102 年銷售額為 12.83 億元,市場佔有率為 0.09%。

項目	年度
	102年度
聯上公司推案量(A)	12.83億(註1)
全國推案量(B)	14,427億元
市場佔有率(A)/(B)	0.09%

註:1.係已扣除處分龍中案土地之營建收入

2.102 年度全國房地產推案量資料來自國泰建設

(2)市場未來之供需狀況與成長性：

①供給方面

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示,102 年度全國推案金額為 14,427 億元,較 101 年度之 11,573 億元成長達 25%。

101年度及102年度各季推案狀況

項目	101 年度					102 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179
總可銷戶數(戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,038	3,682	2,816	3,037	11,573	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427

資料來源：101年度與102年度各季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

就推案戶數來看,102 年度可銷戶數為 82,393 戶,較 101 年度之 62,777 戶亦成長 31%,以 102 年全國新推個案市場均呈現以步步為營的方式,呈現逐季緩步推升行情,102 年第一季延續 101 年第四季的復甦格局,持續呈現反彈趨勢,單季推案金額 3,153 億元;第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機,日本寬鬆貨幣政策刺激,通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣,整體推案與銷售狀況出現明顯成長至 3,536 億元;第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵,增長了國內開發商與購屋者的觀望氛圍,維持價量俱穩的格局,市場買氣相對保守,推案金額微幅成長至 3,723 億元;102 年第四季市場雖然美國量化寬鬆退場,但是退場步調低於市場預期,奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下,由大幅調整轉變為微幅修正,整體市場利空出盡心態明顯,在中南部市場的帶動下,房市繼續往上攻堅,推案量持續上升至 4,015 億元。

102年度各區推案量與每坪可能成交價

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	14,427	2,270	4,790	3,931	1,720	540	1,178
	年變動率	24.66%	(2.20%)	53.57%	49.13%	13.23%	32.03%	(23.56%)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	27.61	80.14	40.79	20.22	18.13	13.21	17.05
	年變動率	9.61%	8.49%	6.70%	3.78%	12.40%	5.43%	10.07%

資料來源：102年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

102 年度在政策利空與資金低利利多雙方激戰之下,全國新推個案市場全年呈現緩步推升行情,進而呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局,全國新推個案成交價格全年漲幅為 9.61%;以各區推案狀況來看,新北市無論推案量與成交量維持長期高峰結構,推案金額為 4,790 億元,成長幅度達 53.57%,惟近三年多持續大量推案且在首購與投資客為主的市場結構下,對後續利率調升的承受能力相對較弱。臺北市則在政府加重豪宅交易課稅情況下,對推案金額產生較大衝擊,使得推案金額微幅衰退 2.20%,推案地區以內湖、士林、北投與中山區為主。桃竹地區隨著航空城計劃的實現,與在比價效應與台北都會區客層轉移下,推案金額達到 3,931 億元,推案金額成長亦達 49.13%為全台第二。臺中地區持續兩年前之復甦結構,價格大幅攀升,且量體逐漸放大,推案金額為 1,720 億元,每坪可能成交金額為 18.13 萬元,成長幅度達全台之冠。臺南地區延續去年推案量與價格同步擴張步調,原本透天厝為主流的市場,逐漸向大樓類型移動,推案金額為 540 億元,較 101 年度成長 5.43%。高雄市新推住宅市場歷經 101 年度的成交量擴張之後,推案金額大幅萎縮幅度達 23.56%為全台之冠,每坪可能成交價格則在建商節制推案穩定價格策略奏效的情況下,呈現緩步推升的情況來到 17.05 萬元,主要推案地區為鳳山、鼓山、楠梓及仁武等區。

②需求狀況

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求,在國民所得不斷提高,人口自然增加,國民除會持續追求住宅空間及設備擴增,更將重視居住品質之提升,另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃是持續產生,因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表可知,102 年底之全國總戶口為 8,286 仟戶,以全國人口約 23,374 仟人來看,每戶人口約 2.82 人,隨著經濟持續成長,都會化聚集效果日益發酵,使得家庭結構小型化趨勢更形明顯,故雖近年人口成長速度趨緩,惟在近 20 年每戶人口已減少約 1 人之下,家庭戶數仍呈現持續成長之走勢,顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣80年底至102年底村里鄰戶數與人口數

年度	戶數 (戶)	年戶數增加率 (%)	人口數 (人)	年人口增加率 (%)	戶量 (人/戶)
80 年底	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81 年底	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82 年底	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83 年底	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84 年底	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85 年底	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86 年底	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87 年底	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88 年底	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89 年底	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90 年底	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年底	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年底	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年底	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年底	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年底	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96 年底	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年底	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年底	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82

資料來源：內政部統計處

就買賣移轉棟數來看,102 年全國建物移轉棟數較 101 增加 10.44%,顯示住宅市場景氣微小幅成長,交易結構呈現量增價微揚格局,低單價、低總價仍是交易的主流,中高總價市場銷售則未如原先預期。相對於住宅市場,102 年以來土地、店面交易市場甚為突出,前者受惠於土地不動產開發商持續積極獵地,買盤趨於強勁,加上土地價格仍處於高檔,以及地上權交易異軍突起,而後者係因都會區精華商圈的遊客消費力,以及陸客商機潛力的帶動。至於商用不動產的投資交易市場,即便金管會祭出八大措施嚴控壽險業者買不動產的規範已解禁,但因仍存有規範,甚至業者若購買太多的商用不動產,則將有極大的增資壓力。整體而論,102 年國內不動產景氣以小幅成長視之,產業景氣持續處於揚升的階段。

而按住展雜誌所統計之房地產景氣燈號指標,102 年 1~5 月住展風向球介於 43~48 分的區間,且持續處於代表復甦安全的綠燈,主要是亞幣貶帶動潛在通膨效應,以及實價登錄後遞延買盤回籠,且游資充斥帶來的資金炒作題材及央行並未針對房市有進一步調控;但事實上住展風向球分數於 4 月來到近年來的高檔 48 分後,隨即呈現下滑,至 11 月僅剩下 37 分,甚至 6~11 月已連續六個月出現代表衰退注意的黃藍燈,主要是受到銀行陸續採取自律管制措施並擴大區域範圍,以及買賣雙方對房價認知差距擴大,加上美國量化寬鬆政策的逐步退場、奢侈稅修法議題等訊息干擾的影響,更何況國內經濟表現顯著未如年初預期,加上 9 月又有政爭事件使得政局動盪不安,使得民眾對於房市追價意願薄弱,觀望氣氛濃厚。儘管如此,研究顯示國內民眾仍將不動產視為最佳投資工具,且 103 年國內經濟成長將高於 102 年,對於民眾購屋需求具正面意義且部分重大交通建設的完工將對區域行情產生支撐效果的影響下,即便 103 年房市量能出現萎縮,價格修正幅度仍將有限,房市景氣尚不會出現大幅下跌的情勢。

2013 年我國房地產市場景氣紅綠燈(風向)比較表

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
分數	44	43	47	48	45	42	42	39	41	39	37
燈號	綠燈	綠燈	綠燈	綠燈	綠燈	黃藍燈	黃藍燈	黃藍燈	黃藍燈	黃藍燈	黃藍燈
備註				最高							最低

資料來源：住展雜誌，2013 年 12 月。

說明：藍燈：32 分以下，表示景氣谷底衰退。黃藍燈：33-42 分，表示景氣衰退須注意。綠燈：43-52 分，表示景氣復甦安全。黃紅燈：53-61 分，表示景氣熱絡須注意。紅燈：62 分以上，表示景氣過熱須制車。

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：

① 以自住型首次購屋者為主要目標市場,平實推案,穩定成長

本公司重視每一階段客層,以自住型首次購屋者為主要目標市場,不一昧盲從只推動超大坪數豪宅,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,使本公司在業界中具有良好的競爭基礎。

② 產品定位清楚,品質獲肯定,銷售期間相對較短

本公司針對土地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,此外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,其清豐系列在完工後一年內即已完銷,並達到「零餘屋」之銷售宗旨。

③ 所推出之銷售案場在大都市精華地區,臨近捷運站,地點賣相較佳

本公司所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,地點賣相佳成為本公司之競爭利基。

(2) 發展遠景之有利因素：

① 通貨膨脹疑慮,提升消費者購屋需求

國人購屋消費習慣大部分都是與銀行貸款舉債購屋,利率高低牽涉往後利息支出,為購屋者重要考慮因素。政府過往為推動市場上購置不動產,降低購屋借款利率,使得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。在總體環境來看,目前臺灣平均利率水準雖有走高之趨勢,但仍處於相對低檔水準,對於購屋者之利息負擔應不致太大。除此,近年因國內外經濟情勢動盪不安,通膨疑慮存在,促使社會大眾購屋保值需求增加。

②不動產證券化增加資金融通管道

將原本持有土地或建築物之財產權,細分為較小單位,轉換成有價證券。如此龐大而不流通的不動產,轉化為流動性之證券發行與投資人。結合不動產市場和資本市場的特性,加強其變現性與流通性,透過金融手段解決不動產流通性的問題。不動產開發所需龐大的資金,不動產證券化相關條例通過後突破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,而得以對投資大眾募集資金,進行開發。換言之增加建設公司的資金渠道,改善目前僵化的市場環境。

③兩岸簽訂 ECFA 後,預計將帶來購屋熱潮

兩岸簽訂 ECFA 之後,必定會帶動許多大陸企業來臺發展的趨勢,因大陸地區人民在大陸,其擁有的房產所有權有年限,而臺灣房地產卻能夠終身擁有,甚至世襲傳承,這點是臺灣房地產對大陸人士最具吸引力之處。加以近年來,大陸因經濟成長快速,造就不少新富豪之產生,目前政府對大陸投資臺灣房地產政策亦不斷地鬆綁,在兩岸利多題材及實質經濟復甦,臺灣房市的長期趨勢持續向上。

(3)發展遠景之不利因素及其因應措施：

①土地價格屢創新高,房價隨之水漲船高

都會地區大塊建地難以尋覓已成事實,此後陸續不少建商積極搶地,購地每坪單價也逐漸墊高。再加上都會地區向來政治、經濟中心人口密集,房屋具增值與抗跌性。

因應對策：

加強開發部土地來源多元化功能,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。

②受政府壓制房價政策及利率走升影響,資金積壓風險增加

在過往利率維持低檔、精華區段土地取得困難造成土地成本墊高下,再加上兩岸的利多題材加上實質經濟復甦,臺灣房市的長期趨勢持續向上。另外因調降遺贈稅、對金融商品信心尚未恢復以及臺幣升值的預期下,資金仍將持續往房地產移動,致房市熱絡。惟近年政府為抑制不合理房價,打擊炒樓風氣,避免房地產泡沫化衝擊正常經濟發展,並落實居住正義,紛紛制定多項措施,諸如採行選擇性信用管制措施、開徵空地稅、緊縮土建融成數等措施,並於 100 年 6 月通過特種貨物稅及勞務稅條例(簡稱奢侈稅),即對於持有不到兩年之非自用房地,出售時需課徵 10%~15%稅負,以及 100 年 12 月推動房價實價登錄機制,試圖遏止過熱的房市發展。另為避免實質利率為負,並減緩通膨威脅,央行近期提出未來將調升利率之計劃,除增加建設公司融資之利息支出外,對於購屋者之實質負擔亦將提高,影響購屋意願,更甚者將使得購屋者無力負擔利息與投機客大量拋售房屋,進而影響整體房地產市場。再者,建設業投資興建不動產,自土地取得、規劃設計、發包興建至完工交屋,皆需投入巨額資金,營業週期約二~三年,資金凍結期間較長,業者所需面臨風險也高,如面臨前述情況導致房市不景氣時,可能發生資金套牢週轉不靈之窘境。。

因應對策：

本公司之債信狀況良好，與金融機構皆維持密切關係，故央行調升利率對本公司利息支出的影響尚屬不大；在土地開發方面，加強開發土地來源多元化功能，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。另外，本公司亦透過預售的銷售策略，以適時掌握有利商機，降低資金積壓風險。

③房價快速飆漲，影響消費者購屋意願

隨著房地產景氣的復甦，各地區房價明顯上漲，部分地區房價創歷史新高，但相對家庭可支配所得卻未同步增加，造成許多地區的房價所得比偏高，此對未來房地產市場的發展將產生負面影響。

因應對策：

雖然整體房屋市場有供過於求的疑慮，係因有些推案地點在偏遠地區，並無法完全滿足消費者的需求。若扣除次類供給，空屋率的問題應可以減輕，且本公司仍應慎選推案地點與產品規劃，降低成屋空屋率。

④精華土地取得不易，整合期間長

土地為發展建設業務的首要條件，由於台灣地形多屬丘陵或高山，可供開發建築之土地已相對稀少，在建商多年來的積極開發下，目前具開發價值之土地已相當有限。本公司主要推案在大都會精華地區，因目前精華地區土地稀少，優質土地整合更須費時費力，無形中增加公司成本，亦提高精華地區推案之難度與風險。

因應對策：

加強開發部土地開發功能，積極將土地建檔，確實掌握市場資訊，尋求建地來源。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

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

2. 主要產品之產製過程

本公司屬住宅及大樓開發租售業，產品之製造過程如下：

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

(三)主要原料之供應狀況：

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

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

2. 營造工程及材料供應狀況：

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

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

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

	101 年				102 年				103 年度第一季			
項目	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	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	美力營造股份有限公司	\$468,696	95.65	該公司董事長為本公司董事之配偶	美力營造股份有限公司	\$754,367	99.54	該公司董事長為本公司董事之配偶	美力營造股份有限公司	\$ 132,461	100.00	該公司董事長為本公司董事之配偶
2	其他	21,311	4.35	無	其他	3,452	0.46	無	其他	0.00	0.00	無
	進貨淨額	\$490,007	100.00		進貨淨額	\$757,819	100.00		進貨淨額	\$ 132,461	100.00	

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(1) 本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

A. 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。

B. 營造工程方面：本公司個案工程均審慎評估與詢比議價後，選擇優良之甲級營造廠以掌握工程進度及工程品質。

(2) 增減變動原因：

A. 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。

B. 本期美力營造進貨淨額較101年度增加，主要係本期有四個案場(立文案、新光案、南華案、芎蕉案)積極投入之興建所致。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

101 年					102 年				103 年度第一季			
項目	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	名稱	金額	占當年度截至 前一季止銷貨 淨額比率〔%〕	與發行人 之關係
1	一般個人	\$1,237,232	99.91	無	一般個人	\$1,945,303	99.82	無	一般個人	\$542,597	99.78	無
2	其他	1,152	0.09	無	其他	\$3,416	0.18	無	其他	\$1,186	0.22	無
	銷貨淨額	\$1,238,384	100.00	無	銷貨淨額	\$1,948,719	100.00	無	銷貨淨額	\$543,783	100.00	無

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之供應商名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(1) 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。

(2) 增減變動說明如下：

A. 102 年度銷貨金額較 101 年度大幅增加，主要係清豐二案-聯上大囍市 N0.3 於 102 年 97 戶及南華案-聯上囍宴 109 戶透天房地熱銷所致。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

年 度 生產 量 值 主要 商品		101 年度			102 年度		
		產能	產量 (戶)	產值	產能	產量 (戶)	產值
透天房地		-	237	\$ 1,553,437	-	109	\$1,006,610
住宅大樓		-	0	0	-	0	0
合計		-	237	\$ 1,553,437	-	109	\$1,006,610

註1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

註2：產量係指當年度完工個案之戶數；產值係指當年度完工個案之成本。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要商品	年度 銷售 量值	101 年度				102 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值
透天房地		129	\$1,237,232	0	0	126	\$1,283,225	0	0
土地		0	0	0	0		662,078	0	0
合計		129	\$1,237,232	0	0	126	\$1,945,303	0	0

註：1. 銷售量係指當年度過戶數。

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

103 年 4 月 27 日

年 度		101 年度	102 年度	當年度截至 103 年 4 月 27 日
員 工 人 數	經 理 人	4	4	5
	職 員	12	18	19
	合 計	16	22	24
平 均 年 歲		41.89	41.26	40.55
平 均 服 務 年 資		5.3	4.78	4.36
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	13%	9%	8%
	大 專	75%	77%	75%
	高 中	12%	14%	17%
	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，並於契約中明訂施工期間若有違反相關法令由外包廠商負責，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：本公司目前並無環境污染情形，故尚無因環境保護所須之重大資本支出。

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：

設置職工福利委員會，公司福利有：勞工保險、健康保險、三節禮金禮品、生日禮金、員工旅遊、聚餐以及辦理各項活動。

2. 進修、訓練制度：

(1)公司內部不定期舉辦之訓練：加強部門員工認知他們活動的關聯性和重要性、部門員工如何貢獻於品質目標之達成及其他實際需要時辦理。

(2)教育訓練外訓個案申請：各部門主管或員工因工作需要經主管確認有其必要性接受派外受訓者。

(3)進修訓練情形：

本公司 102 年度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			
副總經理	鄭勝文	102.09.26	企業誠信經營與社會責任座談會	3.0
董事長 特別助理	王惠珍	102.11.12	運用創新力打造企業競爭力	4.0
		102.11.21~22	JCA2013 台中建築考察活動	15.0
財務部 經理	林美麗	103.02.27	薪酬委員會、審計委員會、董事會及股東會實務運作及經營權案例解析	4.0
		102.03.15	人民幣計會國際債券暨債揭債利宣導說明會	4.0
		102.04.22	推動我國採用國際會計準則宣導會	4.0
		102.06.28	從司法判例看會計主管涉嫌經濟犯罪之風險、法律責任與應有警覺思維	4.0
		102.08.07	委任經理人退休金\$175K 留才福利研討會	4.0
		102.09.24	企業如何作好溝通強化企業社會責任	4.0
		102.09.27	營利事業所得稅與營業特殊個案研討	3.5
		102.09.27	企業財報弊案之搜查、訴訟實況及法律責任探討	4.0
		102.12.10	近期全球重大貨幣政策之影響及匯率/利率風險管理實務	4.0

本公司 102 年度員工進修訓練內容如下：

上課日期	課程名稱	進修時數
103.01.23	102 年股東會議題講座	4.0
102.03.29	土地開發實務課程	8.0
102.04.12	土地開發實務課程	8.0
102.06.28	公平交易委員會對於不動產廣告之規範與案例說明	4.0

102.07.11	第十一屆上市櫃公司資訊揭露評鑑系統宣導會	4.0
102.07.16	2013 房屋市場研討會	4.0
102.07.24	102 年度上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	4.0
102.08.09	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4.0
102.10.24	上（興）櫃公司應行辦理事項宣導說明會	4.0
102.11.21	公開發行公司內部稽核人員持續進修班	7.5
102.11.28	公開發行公司內部稽核人員持續進修班	7.5
102.12.05	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	4.0
102.12.13	第 3 季租稅法規進修班講習會	4.0
102.12.19	總局所得資料扣繳申報實務暨網路(媒體)操作講習會	4.0

3. 退休制度與其實施情形：

本公司員工退休制度依我國勞動基準法及勞工退休金條例辦理。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

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

5. 工作環境與員工人身安全的保護措施：

(1) 本公司依勞工安全衛生有關法令，辦理安全衛生工作，防止職業傷害，保障從業人員安全與健康。

(2) 本公司上下班皆有門禁管制，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，本公司因勞資糾紛所遭受之損失：無此情事。

本公司勞資關係和諧，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。

(三) 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，故目前及未來應無發生勞資糾紛而遭受損失之虞。

六、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	103.03.21~106.03.20	辦公室租賃。	無
	聯上投資股份有限公司	103.02.01~106.01.31	辦公室租賃。	無
	藍天沙有限公司	99.9.1~建造執照取得翌日起算不超過12年期限	墾丁案房地出租	無
借款合同	國際票券金融公司	103.03.27~104.03.27	以鵝鑾鼻段及民生段土地為抵押品，辦理融資。	無
	國際票券金融公司	103.03.27~104.03.27	以立文案土地為抵押品，辦理融資。	無
	國際票券金融公司	103.03.27~104.03.27	以南華案土地為抵押品，辦理融資。	無
	國際票券金融公司	103.03.27~104.03.27	以民生案土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	101.09.07~106.09.07	以芎蕉段土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	102.05.08~107.05.08	以漁光案土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	102.07.09~107.07.09	以古堡段土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	102.10.07~107.10.07	以水交社段土地為抵押品，辦理融資。	無
	板信商業銀行	103.03.18~106.03.18	以五塊厝段下埔小段土地為抵押品，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。	清豐一案住宅、店面透天新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	清豐二案住宅透天新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	立文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。	新光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。	南華案住宅、店面透天新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	芎蕉案住宅大樓新建工程。	無
合建合約	蘇永義	101年8月~合建交屋完成後。	高雄市新光段土地	無
委任合約	聯捷建設有限公司	99年8月~委任事項全部完成後。	立文案建築管理等相關事項。	無
	聯捷建設有限公司	101年10月~委任事項全部完成後。	新光案建築管理等相關事項。	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 財務資料(註3)
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
流動資產					2,704,894	4,757,326	5,911,763
不動產、廠房及設備 (註2)					1,030	83,003	82,786
無形資產					0	0	0
其他資產(註2)					137,086	74,283	74,413
資產總額					2,843,010	4,914,612	6,068,962
流動負債	分配前				1,072,178	2,025,058	3,089,971
	分配後				1,072,178	2,025,058	不適用
非流動負債					180,542	450,005	443,382
負債總額	分配前				1,252,720	2,475,063	3,533,353
	分配後				1,252,720	2,475,063	不適用
歸屬於母公司業主之 權益					1,590,290	2,439,549	2,535,609
股 本					927,509	1,274,361	1,274,361
資本公積					317,592	493,259	493,259
保留盈餘	分配前				345,189	671,478	767,408
	分配後				345,189	671,478	不適用
其他權益					0	451	581
庫藏股票					0	0	0
非控制權益					0	0	0
權益總額	分配前				1,590,290	2,439,549	2,535,609
	分配後				1,590,290	2,439,549	不適用

註1：101~102年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司固定資產無辦理重估增值之情事。

註3：103年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於103年5月13日出具核閱報告。

簡明資產負債表--我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 目	最近五年度財務資料(註1)				
	98年	99年	100年	101年	102年 (註3)
流動資產	609,540	1,388,366	1,554,129		
基金及投資	8,282	8,282	8,238		
固定資產(註2)	3,202	2,315	1,424		
無形資產	0	0	0		
其他資產	27,019	72,914	143,069		
資產總額	648,043	1,471,877	1,706,860		
流動負債	分配前	162,886	497,617	646,465	
	分配後	162,886	497,617	654,749	
長期負債	0	300,000	283,168		
其他負債	0	2,190	7,256		
負債總額	分配前	162,886	799,807	936,889	
	分配後	162,886	799,807	945,173	
股本	452,100	552,100	552,265		
資本公積	0	67,600	84,792		
保留盈餘	分配前	33,057	52,370	133,110	
	分配後	33,057	52,370	52,479	
金融商品未實現 損益	0	0	0		
累積換算調整數	0	0	0		
未認列為退休金 成本之淨損失	0	0	(196)		
股東權益 總額	分配前	485,157	672,070	769,971	
	分配後	485,157	672,070	761,687	

註1：98~100年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司固定資產無辦理重估增值之情事。

註3：101年度追溯重編係採用國際財務報導準則編制之個別財務報告，故不予揭露。

(二) 簡明綜合損益表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 財務資料(註2)
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
營業收入				1,238,384	1,948,719	543,783
營業毛利				410,308	722,526	152,114
營業損益				303,775	591,294	100,834
營業外收入及支出				(9,628)	(17,227)	(2,086)
稅前淨利				294,147	574,067	98,748
繼續營業單位 本期淨利				293,612	568,653	95,930
停業單位損失				0	0	0
本期淨利(損)				293,612	568,653	95,930
本期其他綜合損益 (稅後淨額)				(197)	291	130
本期綜合損益總額				293,415	568,944	96,060
淨利歸屬於 母公司業主				293,612	568,653	95,930
淨利歸屬於非控制權 益				0	0	0
綜合損益總額歸屬於 母公司業主				293,415	568,944	96,060
綜合損益總額歸屬於 非控制權益				0	0	0
每股盈餘				3.90	5.13	0.75

註1：101~102年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：103年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於103年5月13日出具核閱報告。

簡明損益表--我國財務會計準則

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年 (註 2)
營業收入淨額	\$ 787,733	\$ 214,071	\$ 315,654		
營業毛利	172,711	47,603	123,110		
營業(損)益	116,684	18,391	87,981		
營業外收入及利益	926	4,627	6,836		
營業外費用及損失	(11,025)	(730)	(12,339)		
繼續營業部門 稅前(損)益	106,585	22,288	82,478		
繼續營業部門 (損)益	106,585	19,313	80,740		
停業部門(損)益	0	0	0		
非常(損)益	0	0	0		
會計原則變動 之累積影響數	0	0	0		
本期(損)益	106,585	19,313	80,740		
每股盈餘(虧損)	2.36	0.39	1.30		

註 1：98~100 年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：101 年度追溯重編係採用國際財務報導準則編制之個別財務報告，故不予揭露。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	查核意見
98 年度	冠恆聯合會計師事務所	張進德、萬益東	修正式無保留意見
99 年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、賴信忠	標準式無保留意見
100 年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、莊代如	標準式無保留意見
101 年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、莊代如	標準式無保留意見
102 年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、莊代如	標準式無保留意見

二、最近五年度財務分析

財務分析—國際財務報導準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 103年3月31日
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率				44.06	50.36	58.22
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				171,925.44	3,481.26	3,598.42
償債能力%	流動比率				252.28	234.92	191.32
	速動比率				41.22	17.96	10.69
	利息保障倍數				18.89	32.76	14.64
經營能力	應收款項週轉率(次)				133.11	142.57	371.82
	平均收現日數				3	3	1
	存貨週轉率(次)				0.45	0.37	0.32
	應付款項週轉率(次)				6.7	5.71	2.30
	平均銷貨日數				806	976	1,144
	不動產、廠房及設備週轉率(次)				1202.31	23.48	26.27
	總資產週轉率(次)				0.44	0.4	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)				13.51	15.05	7.42
	權益報酬率(%)				24.88	28.22	15.43
	稅前純益占實收資本額比率(%) <u>(註7)</u>				31.71	45.05	31
	純益率(%)				23.71	29.18	17.64
	每股盈餘(元)				3.90	5.13	0.75
現金流量	現金流量比率(%)				註2	註2	註2
	現金流量允當比率(%)				26.89	11.78	-
	現金再投資比率(%)				註2	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度				1.12	1.07	1.11
	財務槓桿度				1.06	1.03	1.08

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

1. 102 年長期資金佔不動產、廠房及設備比率較 101 年減少，係因墾丁案完工轉列至投資性不動產，且其增幅高於長期資金之增幅所致。
2. 102 年速動比率較 101 年減少，係因持續投入開發新建案及購置營建用地，期末存貨增加所致。
3. 102 年利息保障倍數較 101 年增加，係因 102 年稅前淨利較 101 年大幅增加 279,920 仟元所致。
4. 102 年平均銷貨日數較 101 年增加，係因 102 年持續投入開發新建案及購置營建用地，存貨大幅增加所致。
5. 102 年不動產、廠房及設備週轉率較 101 年減少，係因墾丁案完工轉列至投資性不動產所致。
6. 102 年稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘均較 101 年增加，係因 102 年清豐二案延續清豐一案熱銷、南華案完工開始銷售及處分龍中段認列收入，業績成長、營運效益提升所致。
7. 102 年現金流量允當比率較 101 年減少，係因持續投入在建工程建造及購置營建用地，造成營業活動呈淨現金流出所致。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿 5 個年度者，應另編製下表 (2) 採用我國財務會計準則之財務資料。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編制之財務資料，102 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 編製之比較數字計算。

註2：因營業活動淨現金流量為流出數，未符合現金流量分析定義，故該分析不適用。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註5）

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註6）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

財務分析—我國財務會計準則

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析 (註 1)				
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
財務結構	負債佔資產比率 (%)	25.14	54.34	54.89		
	長期資金佔固定資產比率 (%)	15,152	41,990	73,956		
償債能力	流動比率 (%)	374.21	279.00	240.40		
	速動比率 (%)	136.91	75.26	16.81		
	利息保障倍數	20.41	31.53	10.02		
經營能力	應收款項週轉率 (次)	N/A	N/A	1,018.24		
	平均收現日數	N/A	N/A	0		
	存貨週轉率 (次)	1.05	0.17	0.16		
	應付款項週轉率 (次)	1.29	1.88	8.98		
	平均售貨日數	348	2,147	2,281		
	固定資產週轉率 (次)	246.01	92.47	221.67		
	總資產週轉率 (次)	1.22	0.15	0.18		
獲利能力	資產報酬率 (%)	13.71	1.51	5.56		
	股東權益報酬率 (%)	24.68	2.86	11.20		
	占實收資本比率 (%)	營業利益	25.81	3.33	15.93	
		稅前純益	23.58	4.04	14.93	
	純 (損) 益率 (%)	13.53	9.02	25.58		
現金流量	每股盈餘 (虧損) (元)	2.36	0.39	1.46		
	現金流量比率 (%)	292.38	-	-		
	現金流量允當比率 (%)	59.74	29.89	33.56		
槓桿度	現金再投資比率 (%)	97.52	-	-		
	營運槓桿度	1.14	1.94	1.29		
	財務槓桿度	1.05	1.04	1.12		
說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者免分析): 不適用。						

註 1：98~100 年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：101 年度追溯重編係採用國際財務報導準則編制之個別財務報告，故不予揭露。

註 3：本表之計算公式列示如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5) 平均售貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 $\times$ (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金) 。

6. 槓桿度：

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

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用) 。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

聯上實業股份有限公司

監察人審查報告書

茲 准

董事會造送本公司 102 年度資產負債表、損益表、股東權益變動表、現金流量表，業經冠恆聯合會計師事務所查核簽證，併同營業報告書及盈餘分配表之議案，經本監察人等查核完竣，認為尚無不合，爰依公司法第 219 條規定繕具報告書，敬請鑒察。

此 致

本公司 103 年股東常會

聯上實業股份有限公司

監察人： 

監察人： 

一 〇 三 年 四 月 二 十 三 日

四、最近年度財務報告



冠恆聯合會計師事務所

CROWN & Co., CPAs

高雄市苓雅區中正二路74號9F

台中市西區中興街183號9F-2

台北市中正區衡陽路7號11F

TEL:(07)2259090 FAX:(07)2258986

TEL:(04)23028277 FAX:(04)23055087

TEL:(02)23617033 FAX:(02)23615033

會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報告在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達聯上實業股份有限公司民國一〇二年十二月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

冠恆聯合會計師事務所

主管機關核准文號：

金管證六字第 0950106345 號函

金管證審字第 1000061003 號函

會計師：萬益東

會計師：蔡代如



中華民國一〇三年三月六日



永茂股份有限公司

資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日暨民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

資產	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日		負債及權益	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
流動資產							流動負債						
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 319,220	7	\$ 165,279	6	\$ 20,573	1	2100 短期借款(附註六、七及八)	\$ 1,031,210	21	\$ 112,860	4	\$ 214,090	13
1110 透過損益公認之金融資產之金融資產(附註四、五及六)	-	-	71	-	-	-	2110 應付短期票據淨額(附註六及八)	212,861	4	551,294	19	264,912	16
1150 應收票據淨額(附註四及六)	550	-	17,987	-	629	-	2120 透過損益公認之金融負債之金融負債(附註四、五及六)	11,600	-	3,403	-	5,365	-
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	8,800	-	-	-	-	-	2150 應付票據(附註六)	26,122	1	6,242	-	8,152	-
1200 其他應收款(附註四及六)	393	-	341	-	8,257	1	2160 應付票據-關係人(附註七)	53,030	1	44,015	2	26,001	2
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	-	-	1	-	2	-	2170 應付帳款(附註六)	3,698	-	5,299	-	-	-
1320 存貨(附註四、六及八)	4,326,075	88	2,231,785	79	1,424,555	83	2180 應付帳款-關係人(附註七)	104,842	2	22,205	1	33,799	2
1410 預付款項(附註七)	67,605	1	31,130	1	20,874	1	2200 其他應付款(附註六)	70,111	2	42,912	1	10,951	1
1470 其他流動資產(附註八)	34,683	1	258,300	9	79,248	5	2220 其他應付款項-關係人(附註七)	88,568	2	48,014	2	69,329	4
11XX 流動資產總計	4,757,326	97	2,704,894	95	1,554,129	91	2230 當期所得稅負債(附註四及六)	1,931	-	-	-	-	-
非流動資產							2310 預收款項	291,220	8	49,028	2	4,527	-
1523 透過損益公認之金融資產-非流動(附註四、五及六)	8,159	-	7,708	-	8,238	1	2321 一年或一年以上之定期存款(附註四、六及八)	100	-	172,313	6	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,029	-	1,030	-	1,023	-	2322 一年或一年以上之定期存款(附註六)	20,000	-	-	-	-	-
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	81,974	2	-	-	-	-	2399 其他流動負債-其他(附註七)	9,765	-	14,593	1	8,529	-
1920 存出保證金(附註七)	66,124	1	129,378	5	86,870	5	21XX 流動負債總計	2,075,058	41	1,072,178	38	646,465	38
1990 其他非流動資產-其他(附註八)	-	-	-	-	56,009	3	非流動負債						
15XX 非流動資產總計	157,286	3	138,116	5	152,731	9	2530 應付公司債(附註四、六及八)	436,986	9	169,777	6	283,168	17
							2540 長期借款(附註六)	10,000	-	-	-	-	-
							2610 應付退休基金負債(附註四及六)	913	-	765	-	575	-
							2645 存入保證金	2,106	-	10,000	-	7,190	-
							25XX 非流動負債總計	450,005	9	180,542	6	290,933	17
							2XXX 負債總計	2,475,063	50	1,252,720	44	937,398	55
							歸屬於本公司業主之權益						
							股本(附註六)						
							3110 普通股	1,274,361	26	927,509	33	552,265	32
							3200 資本公積	493,259	10	317,592	11	84,792	5
							3300 保留盈餘						
							3310 法定盈餘公積	42,670	1	13,311	-	5,237	-
							3320 特別盈餘公積	314	-	196	-	-	-
							3350 未分配盈餘	628,404	13	331,682	12	127,168	8
							3425 備供出售金融資產未實現損益	451	-	-	-	-	-
							3XXX 權益總計	2,439,549	50	1,500,290	56	769,462	45
IXXX 資產總計	\$ 4,914,612	100	\$ 2,843,010	100	\$ 1,706,860	100	負債及股東權益總計	\$ 4,914,612	100	\$ 2,843,010	100	\$ 1,706,860	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：



有業聯
聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 102 年及 101 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)

	102 年度		101 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註四)				
4100 銷貨收入淨額	\$1,945,303	100	\$1,237,232	100
4310 租賃收入	3,416	—	1,152	—
4000 營業收入合計	1,948,719	100	1,238,384	100
5000 營業成本(附註七)	(1,226,193)	(63)	(828,076)	(67)
5900 營業毛利	722,526	37	410,308	33
6000 營業費用(附註六及七)				
6100 推銷費用	(89,041)	(5)	(70,219)	(6)
6200 管理及總務費用	(42,191)	(2)	(36,314)	(3)
6000 營業費用合計	(131,232)	(7)	(106,533)	(9)
6900 營業淨利	591,294	30	303,775	24
7000 營業外收入及支出(附註四及六)				
7010 其他收入	2,587	—	1,941	—
7020 其他利益及損失	(1,736)	—	4,875	—
7050 財務成本	(18,078)	(1)	(16,444)	(1)
7000 營業外收入及支出合計	(17,227)	(1)	(9,628)	(1)
7900 繼續營業單位稅前淨利	574,067	29	294,147	23
7950 所得稅費用(附註四及六)	(5,414)	—	(535)	—
8200 本期淨利	568,653	29	293,612	23
其他綜合損益				
8325 備供出售金融資產未實現評價損益	451	—	—	—
8360 確定福利計畫精算損失	(160)	—	(197)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	291	—	(197)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 568,944	29	\$ 293,415	23
普通股每股盈餘(附註六)				
來自繼續營業單位				
9710 基本每股盈餘	\$ 5.13		\$ 3.90	
9810 稀釋每股盈餘	\$ 4.36		\$ 3.14	

後附之附註係本財務報表之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



 聯業股份有限公司
 權益變動表
 民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	保留盈餘					其他權益項目		合計
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	未列列為退休金 成本之淨損失	備供出售金融資產未 實現損益	
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$ 127,873	\$ (196)	\$ -	\$ 769,971
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	(705)	196	-	(509)
民國 101 年 1 月 1 日重編後餘額	552,265	84,792	5,237	-	127,168	-	-	769,462
發行可轉換公司債	-	21,740	-	-	-	-	-	21,740
公司債轉換為普通股	72,897	47,609	-	-	-	-	-	120,506
現金增資員工認股酬勞成本	-	2,451	-	-	-	-	-	2,451
現金增資及溢價	230,000	161,000	-	-	-	-	-	391,000
民國 100 年度盈餘分配	-	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	8,074	-	(8,074)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	196	(196)	-	-	-
發放股東紅利-股票	72,347	-	-	-	(72,347)	-	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(8,284)	-	-	(8,284)
民國 101 年度淨利	-	-	-	-	293,612	-	-	293,612
民國 101 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(197)	-	-	(197)
民國 101 年度綜合損益總額	-	-	-	-	293,415	-	-	293,415
民國 101 年 12 月 31 日餘額	\$ 927,509	\$ 317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$ 331,682	\$ -	\$ -	\$ 1,590,290
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 927,509	\$ 317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$ 331,682	\$ -	\$ -	\$ 1,590,290
發行可轉換公司債	-	51,777	-	-	-	-	-	51,777
公司債轉換為普通股	225,750	123,890	-	-	-	-	-	349,640
民國 101 年度盈餘分配	-	-	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	29,359	-	(29,359)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	118	(118)	-	-	-
發放股東紅利-股票	121,102	-	-	-	(121,102)	-	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(121,102)	-	-	(121,102)
民國 102 年度淨利	-	-	-	-	508,653	-	-	508,653
民國 102 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(160)	-	451	291
民國 102 年度綜合損益總額	-	-	-	-	508,493	-	451	508,944
民國 102 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,274,361	\$ 493,250	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,494	\$ -	\$ 451	\$ 2,439,540

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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	102 年度	101 年度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 574,067	\$ 294,147
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	622	593
減損損失	1,900	530
財務成本	18,078	16,444
利息收入	(2,537)	(875)
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失(利益)	66	(5,451)
指定透過損益按公允價值衡量之金融負債淨(利益)損失	(230)	46
現金增資員工認股酬勞成本	-	2,451
營業資產及負債之淨變動數		
應收票據	17,437	(17,367)
應收帳款	(8,800)	-
其他應收款	(2,009)	7,860
其他應收款-關係人	1	1
存貨	(2,176,527)	(807,230)
預付款項	(36,475)	(10,256)
其他流動資產	1,423	(4,378)
應付票據	19,880	(1,910)
應付票據-關係人	9,015	17,114
應付帳款	(1,601)	5,299
應付帳款-關係人	82,637	(11,594)
其他應付款	26,006	31,834
其他應付款-關係人	40,554	8,685
預收款項	342,192	44,501
其他流動負債	(4,828)	6,064
應計退休金負債	(12)	(7)
營運產生之現金	(1,099,141)	(423,499)

(轉下頁)

(承上頁)

收取利息	2,594	1,038
支付之利息	(7,137)	(7,627)
支付之所得稅	(3,483)	(642)
營業活動淨現金流(出)	(1,107,167)	(430,730)
投資活動之現金流量		
其他流動資產減少(增加)	222,194	(174,674)
存出保證金減少(增加)	63,254	(42,508)
購置不動產、廠房及設備	(275)	-
購置投資性不動產	(83)	-
其他非流動資產減少	-	56,000
投資活動淨現金流入(出)	285,090	(161,182)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	918,350	(101,140)
應付短期票券(減少)增加	(338,433)	286,382
長期借款增加	30,000	-
其他應付款-關係人(減少)	-	(30,000)
發行可轉換公司債增加	495,097	195,850
存入保證金(減少)增加	(7,894)	2,810
發放股東紅利-現金	(121,102)	(8,284)
現金增資及溢價	-	391,000
籌資活動之淨現金流入	976,018	736,618
本期現金及約當現金增加	153,941	144,706
期初現金及約當現金餘額	165,279	20,573
期末現金及約當現金餘額	\$ 319,220	\$ 165,279

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司
財務報告附註
民國 102 及 101 年度
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

- (一)本公司於民國 87 年 2 月 11 日設立，主要登記經營項目為不動產買賣、租售、特定專業區開發、投資興建公共建設、新市鎮、新社區開發業及醫療器材批發、國際貿易業等業務。本公司股票自民國 92 年 7 月起於證券櫃檯買賣中心買賣。
- (二)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 22 人及 16 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 103 年 3 月 6 日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 104 年 1 月 1 日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採國際會計準則第 39 號「金融工具；認列與衡量」2009 年版本之規定。

此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司金融工具之會計處理。

本公司評估國際財務報導準則第 9 號對本公司之整體影響不大，經初步評估可能影響本公司持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第 9 號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本公司於民國 102 年度認列屬權益工具之損益係其他綜合損益 451 仟元。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經國際會計準則理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或條訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
西元 2011.5.12 西元 2012.6.28	國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第 27 號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之修正	西元 2011.5.12 發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 西元 2012.6.28 發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。	西元 2013.1.1
西元 2011.5.12	國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。	西元 2013.1.1
西元 2011.6.16	國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。	西元 2012.7.1

西元 2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。	西元 2013.1.1
西元 2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」有關非金融資產可回收金額揭露之修正	在整體上之影響係減少資產或現金產生單位之可回收金額應揭露之情況、釐清必要揭露，並明確規定當可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量時，應揭露用以決定減損認列(或迴轉)金額之折現率。	西元 2014.1.1
西元 2013.5.20	國際財務報導準則第21號「徵收款」	將不確定之應付政府徵收款應認列為負債之義務事件定義為「在當地法規下啟動應支付徵收款之活動」，並釐清僅基於經濟上強迫於未來繼續營運或依繼續經營假設編製財報，並不代表義務事件已經發生。	西元 2014.1.1

上述規定尚未經金管會認可，本公司評估於首次適用期間對財務報告不致造成重大之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於民國 98 年 5 月 14 日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。

本公司轉換至 IFRSs 日為民國 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對本公司財務報告之影響說明，係列於附註十五(二)。

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外（參閱下列會計政策之說明），本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外，本公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括主要為交易目的而持有之資產、預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產及現金及約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者；不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債、預期於資產負債表日後十二個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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

(四) 營建存貨

營建存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等，均以成本入帳，按各工地分別累計；市價以淨變現價值為準，存貨之評價採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較之。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及推銷費用後之餘額。為取得個案建築用地所有權前及建造期間為建造房地所舉借貸款之資本化利息均列為存貨成本。

為取得建築用地給付地主之各種款項先列為預付土地款；於取得個案土地所有權時，轉列營建用地；開始建造時，轉列在建房地；建造完成尚未售出之房地可採售價比例、建坪比例或評定現值比例，計算未出售部份之房地成本轉列待售房地。

(五) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別，折舊與其他同類別資產之提列基礎相同，並於該等資產達預期使用狀態時開始提列。

自有土地不提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(六) 投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(七) 非金融資產減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，則估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

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

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

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

(八)金融工具

金融資產與金融負債於公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

(1)金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

(A)備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

(B)放款及應收款

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(C)金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款情況增加，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

(a)發行人或債務人之重大財務困難；

(b)違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；

(c)債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；或

(d)由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(D)金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

(2)金融負債

(A)除透過損益按公允價值衡量之金融負債外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融負債包含持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量。

若符合下列條件之一者，金融負債係分類為持有供交易：

(a)其發生之主要目的為短期內再買回；

(b)於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或

(c)屬衍生工具（財務保證合約及被指定且有效之避險工具之衍生工具除外）。

若符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，可於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

(a)該指定可消除或重大減少衡量或認列之不一致；或

(b)一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且本公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此外，對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合（結合）合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失不包含該金融負債所支付之任何股利或利息。

(B)金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(3)可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。透過以固定金額現金或其他金融資產交換固定數量之合併公司本身之權益工具交割之轉換權，係屬權益工具。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。

屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量，在該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債及權益組成部分。與權益組成部分相關之交易成本直接認列於權益；與負債組成部分相關之交易成本將包含於該負債組成部分之帳面金額中，並於可轉換公司債存續期間內以有效利息法攤銷。

(4) 衍生工具

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

(九) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

(1) 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (A) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (B) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (C) 收入金額能可靠衡量；
- (D) 與交易有關之經濟效益很有可能流入公司；
- (E) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於資產負債表之流動負債項下。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。

(2) 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

(1) 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。營業租賃下，或有租金於發生當期認列。

簽訂營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。

(2) 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。

(十一) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十二) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列，非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內，以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

(十三) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

(1) 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

(2) 遞延所得稅

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

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

(3) 本期之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，管理階層必須作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

(1) 金融工具之公允價值

對衍生金融工具之假設係基於市場利率並依該工具之特性予以調整。其他金融工具係採用現金流量折現方式估計。未上市（櫃）權益工具之公允價值估計中包括非由可觀察市場價格或利率支持之假設。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，該等金融工具之帳面金額分別為(3,441)仟元、4,376 仟元及 2,873 仟元。本公司管理階層認為所選定之評價技術及假設可適當用以決定金融工具之公允價值。

(2) 不動產、廠房及設備與投資性不動產之耐用年限

參閱上述附註四(五)及(六)所述，本公司於每一資產負債表日檢視不動產、廠房及設備及投資性不動產之估計耐用年限，係依據本公司管理階層之適當估計所決定。

六、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 260	\$ 230	\$ 230
銀行支票及活期存款	318,960	165,049	20,343
	<u>\$ 319,220</u>	<u>\$ 165,279</u>	<u>\$ 20,573</u>

銀行存款及約當現金於資產負債表日之市場利率區間如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行存款	0.17%	0.17%	0.17%

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
衍生工具（未指定避險）			
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 71</u>	<u>\$ -</u>
衍生工具（未指定避險）			
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	<u>\$ 11,600</u>	<u>\$ 3,403</u>	<u>\$ 5,365</u>

民國 102 及 101 年度可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之評價利益分別為 164 仟元及 5,405 仟元。

(三) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收票據	\$ 550	\$ 17,987	\$ 620
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 550</u>	<u>\$ 17,987</u>	<u>\$ 620</u>
應收帳款	\$ 8,800	\$ -	\$ -
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 8,800</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
其他應收款			
應收退稅款	\$ 107	\$ 107	\$ -
應收利息	1	58	221
其他	285	176	8,036
	<u>\$ 393</u>	<u>\$ 341</u>	<u>\$ 8,257</u>

(四)存貨

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
待售房地	\$ 880,994	\$ 753,485	\$ 30,638
營建用地	1,827,186	623,137	734,028
在建房地	1,121,598	540,772	372,090
預付房地款	472,578	311,824	285,232
預付容積款	23,719	2,567	2,567
	<u>\$ 4,326,075</u>	<u>\$ 2,231,785</u>	<u>\$ 1,424,555</u>

1. 民國 102 及 101 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 1,225,820 仟元及 828,076 仟元。
2. 民國 102 及 101 年度之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。
3. 上述存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註八。

(五)備供出售金融資產-非流動

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內未上市櫃股票			
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708	\$ 8,238
評價調整	451	-	-
	<u>\$ 8,159</u>	<u>\$ 7,708</u>	<u>\$ 8,238</u>

1. 本公司於民國 101 年 1 月 1 日（轉換至 IFRSs 日）將原認列以成本衡量之未上市櫃股票計 8,238 仟元指定為備供出售金融資產-非流動。該備供出售金融資產公允價值之決定請參閱附註四。
2. 本公司持有成大創業投資(股)公司之 4.17%普通股，該公司之主要營運活動係創業投資。本公司管理階層明確證明對成大創業投資(股)公司不具有重大影響。

(六)不動產、廠房及設備

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
運輸設備	\$ 550	\$ 707	\$ 1,179
辦公設備	67	96	133
租賃改良	55	78	112
其他設備	357	149	199
	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ 1,030</u>	<u>\$ 1,623</u>

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成本					
101 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-
101 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 4,716</u>	<u>\$ 1,097</u>	<u>\$ 657</u>	<u>\$ 1,021</u>	<u>\$ 7,491</u>
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	275	275
減少	-	-	-	(583)	(583)
102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 4,716</u>	<u>\$ 1,097</u>	<u>\$ 657</u>	<u>\$ 713</u>	<u>\$ 7,183</u>

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
累計折舊					
101年1月1日餘額	\$ 3,537	\$ 964	\$ 545	\$ 822	\$ 5,868
折舊費用	472	37	34	50	593
101年12月31日餘額	\$ 4,009	\$ 1,001	\$ 579	\$ 872	\$ 6,461
102年1月1日餘額	\$ 4,009	\$ 1,001	\$ 579	\$ 872	\$ 6,461
折舊費用	157	29	23	67	276
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年12月31日餘額	\$ 4,166	\$ 1,030	\$ 602	\$ 356	\$ 6,154

1. 於民國 102 及 101 年度由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	5 年
辦公設備	5 年
租賃改良	5 年
其他設備	5 年

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

(七)投資性不動產

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已完工投資性不動產	\$ 81,974	\$ -	\$ -
	土地	房屋及建築	合計
成本			
102年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
自存貨轉入	52,012	30,225	82,237
增添	31	52	83
102年12月31日餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320
累計折舊			
102年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	-	346	346
102年12月31日餘額	\$ -	\$ 346	\$ 346

(1) 本公司投資性不動產-房屋及建築係以直線基礎按 50 年之耐用年限計提折舊。

(2) 本公司投資性不動產提供作為擔保情形詳附註八。

(3) 本公司之投資性不動產座落於屏東縣恆春鎮鵝鑾鼻段，面積約 216.157 坪，經查詢不動產實價登錄鄰近每坪成交單價（民國 101 年 11 月成交）約 280 仟元，推算土地之公允價值約 60,524 仟元，而房屋及建築因甫取得建築使用執照，故以帳面價值作為公允價值之估計數，合計投資性不動產公允價值估計約 90,455 仟元。

(八)短期借款

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
抵押借款	\$ 1,031,210	\$ 112,860	\$ 214,000

1. 短期借款之利率於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日，分別為 2.60%、2.55%及 2.67%。

2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(九)應付短期票券

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付商業本票	\$ 213,000	\$ 551,700	\$ 265,000
減：應付短期票券折價	(139)	(406)	(88)
	<u>\$ 212,861</u>	<u>\$ 551,294</u>	<u>\$ 264,912</u>

1. 102 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 213,000	\$ (139)	\$ 212,861	1.40%	在建用地-立文案	\$ 638,797

2. 101 年 12 月 31 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 287,000	\$ (220)	\$ 286,780	1.4%~1.5%	在建用地-立文案	\$ 435,852
國際票券	33,000	(4)	32,996	1.20%	營建用地-民生段	59,999
國際票券	55,200	(21)	55,179	1.2%~1.5%	在建用地-墾丁案	78,617
大中票券	176,500	(161)	176,339	1.85%	營建用地-龍中段	331,136
	<u>\$ 551,700</u>	<u>\$ (406)</u>	<u>\$ 551,294</u>			<u>\$ 905,604</u>

3. 101 年 1 月 1 日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 45,000	\$ (21)	\$ 44,979	1.00%	營建用地-墾丁案	\$ 53,287
大中票券	220,000	(67)	219,933	1.85%	營建用地-龍中段	328,997
	<u>\$ 265,000</u>	<u>\$ (88)</u>	<u>\$ 264,912</u>			<u>\$ 382,284</u>

(十)應付公司債

1. 國內第一次有擔保可轉換公司債

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
發行金額	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000
減：累積轉換金額	(299,900)	(122,800)	(300)
減：應付公司債折價	-	(4,887)	(16,532)
減：列為一年內到期部分	(100)	(172,313)	-
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 283,168</u>

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 100 年 1 月 4 日發行國內第一次有擔保轉換公司債 300,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。

主要發行條款如下：

- (1)發行期間：3 年，自 100 年 1 月 4 日發行至 103 年 1 月 4 日到期。
- (2)發行總額及每張面額：新台幣 300,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。
- (3)票面利率：0%。
- (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5)轉換期間：100 年 2 月 4 日至 102 年 12 月 24 日。
- (6)轉換價格及調整：
 - a. 發行時轉換價格為每股新台幣 18.2 元。

- b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格，目前轉換價格調整為 13.8 元。

(7) 債券之贖回及賣回辦法：

- a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
- b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
- c. 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿二年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102%(每年實質收益率 0.995%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司對上開民國 100 年 1 月 4 日所發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國 102 及 101 年度認列公司債折價攤提費用分別為 3,564 仟元及 6,743 仟元，帳列利息費用項下。

有擔保可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註八。

2. 國內第二次無擔保可轉換公司債

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
發行金額	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ -
減：累積轉換金額	(200,000)	(3,300)	-
減：應付公司債折價	-	(26,923)	-
合計	\$ -	\$ 169,777	\$ -

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 101 年 9 月 10 日發行國內第二次無擔保轉換公司債 200,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。

其主要發行條款如下：

- (1) 發行期間：5 年，自 101 年 9 月 10 日發行至 106 年 9 月 10 日到期。
- (2) 發行總額及每張面額：新台幣 200,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。
- (3) 票面利率：0%。
- (4) 轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5) 轉換期間：101 年 10 月 11 日至 106 年 8 月 31 日。
- (6) 轉換價格及調整：
- a. 發行時轉換價格為每股新台幣 20.6 元。
- b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格，目前轉換價格調整為 17.6 元。
- (7) 債券之贖回及賣回辦法：
- a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
- b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
- c. 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿三年之日為債券持有人提前賣回本轉換

公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 103.80%(每年實質收益率 1.25%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司對上開民國 101 年 9 月 10 日所發行之國內第二次無擔保轉換公司債於民國 102 及 101 年度認列公司債折價攤提費用計 2,868 仟元及 1,947 仟元，帳列利息費用項下。

3. 國內第三次無擔保可轉換公司債

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
發行金額	\$ 500,000	\$ -	\$ -
減：累積轉換金額	-	-	-
減：應付公司債折價	(63,014)	-	-
合計	\$ 436,986	\$ -	\$ -

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 102 年 10 月 21 日發行國內第三次無擔保轉換公司債 500,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為 433,669 仟元(減除分攤交易成本 4,381 仟元)，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為 9,650 仟元(分攤交易成本 96 仟元)。權益組成要素為 51,777 仟元(減除分攤交易成本 523 仟元)，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。其主要發行條款如下：

- (1)發行期間：5 年，自 102 年 10 月 21 日發行至 107 年 10 月 21 日到期。
- (2)發行總額及每張面額：新台幣 500,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。
- (3)票面利率：0%。
- (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5)轉換期間：102 年 11 月 22 日至 107 年 10 月 11 日。
- (6)轉換價格及調整：
 - a. 發行時轉換價格為每股新台幣 23.9 元。
 - b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
- (7)債券之贖回及賣回辦法：
 - a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
 - b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
 - c. 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿二年及滿三年之前三十日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金滿二年【為債券面額之 2.5156%(每年實質收益率 1.25%)】；滿三年【為債券面額之 3.7971%(每年實質收益率 1.25%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司對上開民國 102 年 10 月 21 日所發行之國內第三次無擔保轉換公司債於民國 102 年度認列公司債折價攤提費用計 3,316 仟元，帳列利息費用項下。

(十一)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付票據-因營業而發生	\$ 25,870	\$ 6,131	\$ 8,095
其他應付票據	252	111	57
	<u>\$ 26,122</u>	<u>\$ 6,242</u>	<u>\$ 8,152</u>
應付帳款-因營業而發生	\$ 3,698	\$ 5,299	\$ -

其他應付款

應付工程保留款	\$ -	\$ 2,496	\$ -
應付佣金保留款	8,470	5,128	-
應付薪資及年終獎金	4,425	3,884	2,750
應付董監事酬勞及員工紅利	11,360	6,639	2,412
應付佣金	36,783	17,303	2,843
應付利息	1,386	193	302
其他應付款	7,687	7,269	2,644
	<u>\$ 70,111</u>	<u>\$ 42,912</u>	<u>\$ 10,951</u>

其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日分別為 0 仟元、2,496 仟元及 0 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即公司之正常營業週期，通常超過一年。

(十二)長期借款

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
信用借款	\$ 30,000	\$ -	\$ -
減：列為一年內到期部分	(20,000)	-	-
合計	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

1. 長期借款之利率於民國 102 年 12 月 31 日為 2.49%。

2. 長期借款無提供資產擔保情形。

(十三)退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

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

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

(2)本公司於民國 102 及 101 年度依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已於綜合損益表認列費用總額分別為 604 仟元及 477 仟元。

2. 確定福利計畫

(1)本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥員工退休基金，本公司交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

(2)本公司訂立之員工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依辦法規定，每位員工前15年之服務，每服務滿1年給予2個基數，超過15年之年資於勞基法實施前，每滿1年給予半個基數；勞基法實施後，每滿1年給予1個基數。勞基法實施前之年資最高以35個基數為限，勞基法實施後基數總數以45個基數為限。員工退休金之支付，係根據退休人員核准退休時1個月平均工資，平均工資之計算依勞基法實施前後有關規定辦理。

(3)最近期計畫資產及確定福利義務現值之精算評價，係由我國精算學會會員精算師陳文賢先生於民國102年12月31日執行。確定福利義務現值及相關之當年度與前期服務成本，係採用預計單位福利法衡量。本公司係採用民國102年12月31日、101年12月31日及1月1日精算決定之退休金成本率分別認列民國102及101年度之退休金費用。

(4)精算評價之主要假設列示如下：

	衡量日		
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	2.00%	1.50%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	1.75%	1.75%	2.00%
薪資預期增加率	2.00%	2.00%	2.00%

(5)有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
當期服務成本	\$ -	\$ -
利息成本	27	28
計畫資產預期報酬	(18)	(20)
歸墊權預期報酬	-	-
當年度認列之精算(利益)損失	160	197
前期服務成本	-	-
縮減或清償損失(利益)	-	-
確定福利資產限制之調整	-	-
	<u>\$ 169</u>	<u>\$ 205</u>

依功能別彙總

管理費用	<u>\$ 9</u>	<u>\$ 8</u>
------	-------------	-------------

於民國102及101年度，本公司分別認列160仟元及197仟元精算損失(稅後金額)於其他綜合損益。截至民國102年及101年12月31日止，精算損益認列於其他綜合損益之累積金額分別為1,062仟元及902仟元

(6)本公司因確定福利計畫所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 1,973	\$ 1,792	\$ 1,578
計畫資產之公允價值	(1,060)	(1,027)	(1,003)
應計退休金負債	<u>\$ 913</u>	<u>\$ 765</u>	<u>\$ 575</u>

a. 確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$ 1,792	\$ 1,578
當期服務成本	-	-
利息成本	27	28
精算(利益)損失	154	186
前期服務成本	-	-
縮減損失(利益)	-	-
清償而消滅之負債	-	-
福利支付數	-	-
其他	-	-
年底應計退休金負債	\$ 1,973	\$ 1,792

b. 計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$ 1,027	\$ 1,003
計畫資產預期報酬	18	20
計畫資產(損失)	(5)	(10)
計畫資產提撥數	20	14
福利支付數	-	-
其他	-	-
年底計畫資產公允價值	\$ 1,060	\$ 1,027

(7) 計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
權益工具	0.00%	0.00%	0.00%
債務工具	0.00%	0.00%	0.00%
不動產	0.00%	0.00%	0.00%
其他	100.00%	100.00%	100.00%

按勞動基準法之相關規定，雇主按月提撥之勞工退休準備金存儲於指定之金融機構並由中央主管機關設立之勞工退休基金監察委員會集中管理，該基金僅能用以支應舊制勞工退休金之支付，依法最高可動支之金額為累計提撥數加計該部分提撥之累計盈餘分配扣除支付數後之餘額。按勞工退休基金收支保管及運用辦法相關規定，基金之盈餘分配，視其每年運作之績效而定，惟不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益，若有虧損或不足部分，由國庫補足之。雇主無法自行決定該基金之投資標的，依勞工退休基金監理委員會於近期公告之勞工退休基金運用情形報告，截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日底勞工退休準備金資產配置如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
轉存金融機構	22.86%	24.51%	23.87%
政府機關及公營事業經建貸款	0.00%	0.00%	0.13%
股票及受益憑證投資	8.41%	9.17%	10.04%
短期票券	4.10%	9.88%	7.61%
公債、金融債券、公司債	9.37%	10.45%	11.45%
海外投資	34.31%	27.47%	24.20%
其他	20.95%	18.52%	22.70%

(8)本公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務	\$ (1,973)	\$ (1,792)	\$ (1,578)
計畫資產公允價值	1,060	1,027	1,003
剩餘短絀	\$ (913)	\$ (765)	\$ (575)
確定福利義務之經驗(損)益	\$ (244)	\$ (36)	\$ (121)
確定福利義務之精算假設改變(損)益			
人口統計精算假設改變(損)益	\$ (70)	\$ (79)	\$ (42)
財務精算假設改變(損)益	\$ 159	\$ (72)	\$ (132)
計畫資產之經驗(損)益	\$ (5)	\$ (10)	\$ (8)

(9)本公司預期於民國 102 年 12 月 31 日以後 1 年內對確定福利計畫提撥金額為 20 仟元。

(十四)權益

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
股本	\$ 1,274,361	\$ 927,509	\$ 552,265
資本公積	493,259	317,592	84,792
保留盈餘	671,478	345,189	132,405
其他	451	-	-
	<u>\$ 2,439,549</u>	<u>\$ 1,590,290</u>	<u>\$ 769,462</u>

1. 股本

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	200,000	200,000	200,000
額定股本	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	127,436	92,751	55,227
已發行股本	\$ 1,274,361	\$ 927,509	\$ 552,265
發行溢價	\$ 441,476	\$ 286,128	\$ 67,739

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

額定股本中供發行可轉換公司債及員工認股權憑證所保留之股本皆為 5,000 仟股。

(1)本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本	發行溢價
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 55,227	\$ 552,265	\$ 67,739
公司債轉換	7,289	72,897	54,938
現金增資員工認股酬勞成本	-	-	2,451
現金增資及溢價	23,000	230,000	161,000
盈餘轉增資	7,235	72,347	-
民國 101 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 92,751</u>	<u>\$ 927,509</u>	<u>\$ 286,128</u>
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 92,751	\$ 927,509	\$ 286,128
公司債轉換	22,575	225,750	155,348
盈餘轉增資	12,110	121,102	-
民國 102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 127,436</u>	<u>\$ 1,274,361</u>	<u>\$ 441,476</u>

(2)本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國 99 年 8 月 13 日辦理第六次私募現金增資，每股私募價格 16.76 元，發行計 10,000 仟股，私募總金額為新台幣 167,600 仟元，並於民國 99 年 8 月 25 日完成股本變更登記。

2. 資本公積

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051	\$ 67,600
轉換公司債轉換溢價	210,425	55,077	139
認股權	51,783	31,464	17,053
	<u>\$ 493,259</u>	<u>\$ 317,592</u>	<u>\$ 84,792</u>

(1)民國 102 及 101 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本 溢價	轉換公司債 溢價	認股權	合計
民國101年1月1日餘額	\$ 67,600	\$ 139	\$ 17,053	\$ 84,792
發行可轉換公司債	-	-	21,740	21,740
公司債轉換	-	54,938	(7,329)	47,609
現金增資及溢價	161,000	-	-	161,000
現金增資員工認股酬勞成本	2,451	-	-	2,451
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 55,077</u>	<u>\$ 31,464</u>	<u>\$ 317,592</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 55,077	\$ 31,464	\$ 317,592
發行可轉換公司債	-	-	51,777	51,777
公司債轉換	-	155,348	(31,458)	123,890
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 210,425</u>	<u>\$ 51,783</u>	<u>\$ 493,259</u>

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

3. 未分盈餘及股利政策

項目	102 年度	101 年度
期初餘額	\$ 331,682	\$ 127,873
追溯適用及追溯重編之影響數	-	(705)
重編後餘額	\$ 331,682	\$ 127,168
提列法定盈餘公積	(29,359)	(8,074)
提列特別盈餘公積	(118)	(196)
發放股東紅利-股票	(121,102)	(72,347)
發放股東紅利-現金	(121,102)	(8,284)
歸屬於本公司業主之淨利	568,653	293,612
稅後其他綜合損益	(160)	(197)
期末餘額	<u>\$ 628,494</u>	<u>\$ 331,682</u>

(1)本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

a. 其他依法令規定提列特別盈餘公積。

b. 員工紅利不低於 1%。

c. 董事、監察人酬勞不高於 3%。

d. 如尚有盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例決議後分配。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

員工紅利屬股票紅利者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工，該條件由董事會訂定之。

- (2) 本公司民國 102 年度員工紅利及董監酬勞金額分別為 8,760 仟元及 2,600 仟元，估列基礎係以民國 102 年度預計稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數範圍內估計，並認列為民國 102 年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響。
- (3) 本公司民國 102 年度經股東會決議通過配發民國 101 年度員工紅利及董監酬勞金額分別為 5,039 仟元及 1,600 仟元。股東會決議配發之紅利數額與民國 101 年度財務報告認列之員工分紅及董監酬勞計 6,639 仟元並無差異。
- (4) 本公司分別於民國 102 年 6 月 26 日及民國 101 年 6 月 12 日舉行股東常會，決議通過民國 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 29,359	\$ 8,074	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	118	196	-	-
現金股利	121,102	8,284	1.19755	0.141
股票股利	121,102	72,347	1.19755	1.232

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 5,039	\$ -	\$ 1,612	\$ -
董監事酬勞	1,600	-	800	-

民國 101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之民國 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之民國 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

- (5) 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞之配發情形可自公開資訊觀測站查詢。
- (6) 本公司於分配民國 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。
- (7) 自民國 102 年度起，本公司依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積

之適用疑義問答」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。本公司無此情事。

(8)法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

(9)分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

4. 其他權益項目

(1) 備供出售金融資產未實現損益

	102 年度	101 年度
期初餘額	\$ -	\$ -
備供出售金融資產未實現損益	451	-
期末餘額	\$ 451	\$ -

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，其認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(十五) 繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	102 年度	101 年度
利息收入		
銀行存款	\$ 2,258	\$ 872
短期票券息	264	-
押金設算息	15	3
其他收入	50	1,066
	\$ 2,587	\$ 1,941

2. 其他利益及損失

項目	102 年度	101 年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債利益	\$ 2,368	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	-	5,451
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(66)	-
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	(2,138)	(46)
金融資產減損損失	(1,900)	-
減損損失	-	(530)
	\$ (1,736)	\$ 4,875

3. 財務成本

項目	102 年度	101 年度
可轉換公司債利息	\$ 9,748	\$ 8,690
發行商業本票利息	7,837	7,434
銀行借款利息	13,656	6,509
向關係人借款利息	-	2,871
向個人借款利息	-	441
押金設算息	11	-
減：列入符合要件資產成本之金額	(13,174)	(9,501)
	<u>\$ 18,078</u>	<u>\$ 16,444</u>

(1) 利息資本化相關資訊如下：

	102 年度	101 年度
利息資本化金額	\$ 13,174	\$ 9,501
利息資本化利率	1.20%~2.75%	1.00%~5.00%

4. 折舊

項目	102 年度	101 年度
不動產、廠房及設備	\$ 276	\$ 593
投資性不動產	346	-
	<u>\$ 622</u>	<u>\$ 593</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 346	\$ -
營業費用	276	593
	<u>\$ 622</u>	<u>\$ 593</u>

5. 本期發生之員工福利功能別彙總

	102 年度			101 年度		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$26,933	\$26,933	\$ -	\$21,890	\$21,890
其他短期福利	-	3,711	3,711	-	2,116	2,116
退職後福利	-	613	613	-	485	485
員工福利合計	<u>\$ -</u>	<u>\$31,257</u>	<u>\$31,257</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$24,491</u>	<u>\$24,491</u>

(十六) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

	102 年度	101 年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 3,223	\$ 535
未分配盈餘加徵	2,191	-
以前年度之調整	-	-
	<u>5,414</u>	<u>535</u>
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 5,414</u>	<u>\$ 535</u>

2. 會計所得與所得稅費用／平均有效稅率與適用稅率之調節

	102年度	101年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 574,067	\$ 294,147
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 97,591	\$ 50,005
稅上不可減除之費損	-	-
免稅所得	(97,591)	(50,005)
基本稅額應納差額	-	-
未分配盈餘加徵	2,191	-
土地增值稅	3,223	535
其他	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 5,414	\$ 535

由於民國 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 102 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

3. 當期所得稅資產與負債

	102年12月31日	101年12月31日
當期所得稅資產	\$ -	\$ -
應收退稅款	107	107
其他	-	-
	\$ 107	\$ 107
當期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 1,931	\$ -
其他	-	-
	\$ 1,931	\$ -

4. 未認列為遞延所得稅資產之項目

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
虧損扣抵			
92~100 年度	\$ 291,302	\$ 291,302	\$ 291,302
101 年度	29,991	29,991	-
102 年度	44,939	-	-
	\$ 366,232	\$ 321,293	\$ 291,302
可減除暫時性差異	\$ 8,052	\$ 10,316	\$ 12,580

5. 兩稅合一相關資訊

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
未分配盈餘			
86 年度以前	\$ -	\$ -	\$ -
87 年度以後	628,494	331,682	127,168
	\$ 628,494	\$ 331,682	\$ 127,168
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 507	\$ 1,443	\$ 3,073

(1)民國 102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 0.39%(預計)及 0.44%。

(2)依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計民國 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十七)每股盈餘

單位：每股元

	102 年度	101 年度
基本每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 5.13	\$ 3.90
來自停業單位	-	-
基本每股盈餘合計	\$ 5.13	\$ 3.90
稀釋每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 4.36	\$ 3.14
來自停業單位	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 4.36	\$ 3.14

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於民國 102 年 8 月 27 日。因追溯調整，民國 101 年度基本及稀釋每股盈餘，分別由 4.36 及 3.51 元減少為 3.90 元及 3.14 元。

用以計算每股之盈餘及普通股加權平均股數如下：

1. 本期淨利

	102 年度	101 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 568,653	\$ 293,612
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	9,512	8,396
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 578,165	\$ 302,008

2. 股數(單位：仟股)

	102 年度	101 年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	110,932	75,351
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	388	275
轉換公司債	21,211	20,596
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	132,531	96,222

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

(十八)營業租賃協議

1. 本公司為承租人之已簽定營業租賃合約於未來應支付租金總額彙總如下：

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
1 年內	\$ 452	\$ 816	\$ 816
超過 1 年但不超過 5 年	-	144	960
	<u>\$ 452</u>	<u>\$ 960</u>	<u>\$ 1,776</u>

2. 本公司為出租人之已簽定不動產營業租賃合約於未來應收取租金總額彙總如下：

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
1 年內	\$ 641	\$ 3,400	\$ 1,210
超過 1 年但不超過 5 年	1,283	-	3,400
超過 5 年	1,048	-	-
	<u>\$ 2,972</u>	<u>\$ 3,400</u>	<u>\$ 4,610</u>

(十九)資本管理

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

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

本公司管理階層定期審核資本結構，並考量不同資本結構可能涉及之成本與風險。一般而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

(二十)金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
按攤銷後成本衡量			
現金及約當現金	\$ 319,220	\$ 165,279	\$ 20,573
應收票據淨額	550	17,987	620
應收帳款淨額	8,800	-	-
其他應收款	393	341	8,257
其他應收款-關係人	-	1	2
其他流動資產	28,770	250,964	76,290
存出保證金	66,124	129,378	86,870
其他非流動資產-其他	-	-	56,000
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	-	71	-
備供出售金融資產-非流動	8,159	7,708	8,238

金融負債

按攤銷後成本衡量

短期借款	\$ 1,031,210	\$ 112,860	\$ 214,000
應付短期票券淨額	212,861	551,294	264,912
應付票據	26,122	6,242	8,152
應付票據-關係人	53,030	44,015	26,901
應付帳款	3,698	5,299	-
應付帳款-關係人	104,842	22,205	33,799
其他應付款	70,111	42,912	10,951
其他應付款項-關係人	88,568	48,014	69,329
一年或一營業週期內到期執行賣回權公司債	100	172,313	-
一年或一營業週期內到期長期借款	20,000	-	-
應付公司債	436,986	169,777	283,168
長期借款	10,000	-	-
存入保證金	2,106	10,000	7,190
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	11,600	3,403	5,365

2. 財務風險管理目的與政策

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

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

(1) 市場風險（即利率風險）

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

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具現金流量利率風險			
— 金融負債	\$ 1,274,071	\$ 664,154	\$ 478,912

敏感度分析

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國 102 及 101 年度之淨利將分別減少 10,519 仟元及 7,191 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因為變動利率債務工具增加。

(2) 信用風險

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

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

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

據此，本公司管理階層認為本公司無顯著之信用風險。

(3) 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 686,970 仟元、195,740 仟元及 79,002 仟元。

流動性及利率風險表

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

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

102 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 53,672	\$ 129,968	\$ 163,337	\$ 1,500
固定利率工具	100	-	1,000	435,986	-
浮動利率工具	-	5,000	227,861	1,041,210	-
	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 58,672</u>	<u>\$ 358,829</u>	<u>\$1,640,533</u>	<u>\$ 1,500</u>

101 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 30,251	\$ 62,426	\$ 18,379	\$ 67,631	\$ -
固定利率工具	-	-	-	172,313	169,777
浮動利率工具	-	-	551,294	-	112,860
	<u>\$ 30,251</u>	<u>\$ 62,426</u>	<u>\$ 569,673</u>	<u>\$ 239,944</u>	<u>\$ 282,637</u>

101 年 1 月 1 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 23,339	\$ 82,498	\$ 2,602	\$ 47,883	\$ -
固定利率工具	-	-	-	283,168	-
浮動利率工具	-	-	264,912	214,000	-
	<u>\$ 23,339</u>	<u>\$ 82,498</u>	<u>\$ 267,514</u>	<u>\$ 545,051</u>	<u>\$ -</u>

3. 公允價值之資訊

(1) 按攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

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

(2)按公允價值衡量之金融工具

		102 年 12 月 31 日	
		帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>			
備供出售金融資產-非流動		\$ 8,159	\$ 8,159
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動		11,600	11,600
		101 年 12 月 31 日	
		帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		\$ 71	\$ 71
備供出售金融資產-非流動		7,708	7,708
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動		3,403	3,403
		101 年 1 月 1 日	
		帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>			
備供出售金融資產-非流動		\$ 8,238	\$ 8,238
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動		5,365	5,365

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- 衍生工具公允價值係採用證券商所提供之報價計算。
- 無公開報價之股票係依照淨值法決定公允價值。

(3)認列於資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級：

- 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

102 年 12 月 31 日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 8,159	\$ 8,159
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	11,600	-	11,600

101 年 12 月 31 日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	\$ -	\$ 71	\$ -	\$ 71
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	-	-	7,708	7,708
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	3,403	-	3,403

101 年 1 月 1 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 8,238	\$ 8,238
透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	5,365	-	5,365

(4) 金融工具以第三級公允價值衡量之調節

	102 年度	101 年度
	備供出售金融資產- 非流動	備供出售金融資產- 非流動
期初餘額	\$ 7,708	\$ 8,238
認列於其他綜合損益	451	-
認列於損益	-	(530)
期末餘額	\$ 8,159	\$ 7,708

所有列於其他綜合損益之利益或損失皆與資產負債表日持有之無公開報價權益工具投資相關，帳列其他權益項目之備供出售金融資產未實現損益項下。

七、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 營業交易-進貨

	102 年度	101 年度
其他關係人-美力營造	\$ 754,367	\$ 468,696

(二) 應收付款項

1. 其他應收款-關係人

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-美力營造	\$ -	\$ 1	\$ 2

係本公司代支付水、電費。

2. 應付票據-關係人

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-美力營造	\$ 53,030	\$ 44,015	\$ 26,901

3. 應付帳款-關係人

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-美力營造	\$ 104,842	\$ 15,653	\$ 33,799
其他關係人-聯立建設	-	6,552	-
合計	\$ 104,842	\$ 22,205	\$ 33,799

4. 其他應付款項-關係人

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係人-美力營造	\$ 88,538	\$ 47,984	\$ 39,233
其他關係人-聯上投資	30	30	30
主要管理階層	-	-	30,066
合計	\$ 88,568	\$ 48,014	\$ 69,329

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付融資款本息及應付租金。

(三)其他交易

1. 租金支出

租賃形態	關係人名稱／租賃期間	租金與收款方式	本期租金支出
<u>102年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 102. 1. 1~102. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343
<u>101年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 101. 1. 1~101. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343

2. 向關係人借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
主要管理階層	\$ -	\$ -	\$ 30,000

3. 存出保證金

本公司於民國 101 年 8 月 31 日與本公司董事長蘇永義合作興建房屋，由蘇永義提供高雄市左營區新光段 335 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，預計投資金額計 615,023 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 64,000 仟元，截至民國 102 年 12 月 31 日及 101 年 12 月 31 日止，本公司業已提供皆為 64,000 仟元予蘇永義做為履約保證金。另截至民國 102 年 12 月 31 日因預售為其代收之土地款計 6,060 仟元。

4. 工程費用

- (1)本公司於民國 99 年度與其他關係人-聯立建設簽訂「清豐段 194 號」建案之建築管理合約，價款計 17,143 仟元，民國 101 年度認列工程費用計 10,286 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止尚餘 6,552 仟元未支付，帳列「應付帳款-關係人」項下。民國 102 年度認列工程費用計 4,881 仟元，截至民國 102 年 12 月 31 日止該款項已付訖。
- (2)本公司於民國 101 年度與其他關係人-聯捷建設簽訂「新光案」建案之建築管理合約，價款計 11,333 仟元，民國 101 年度已認列工程費用計 4,533 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止該款項已付訖。

5. 其他

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60	\$ 60
預付租金-聯上投資	28	28	28

6. 對主要管理階層之獎酬

	102 年度	101 年度
短期員工福利	\$ 14,127	\$ 9,441
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
退職後福利	-	-

註：民國 102 及 101 年度主要管理階層之獎酬尚包含車輛使用，該車輛之成本計 4,716 仟元。

八、質押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、商業本票、發行可轉換公司債之擔保品或其他用途受限制：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
存貨-營建用地	\$ 1,568,310	\$ 623,137	\$ 734,028
存貨-在建房地	937,813	522,467	342,203
其他流動資產	28,770	250,964	76,290
其他非流動資產	-	-	56,000
合計	\$ 2,534,893	\$ 1,396,568	\$ 1,208,521

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 115,677 仟元、59,612 仟元及 9,460 仟元。
- 截至民國 101 年 1 月 1 日止，向關係人融通資金所開立之存出保證票據計 30,000 仟元。
- 本公司於民國 102 年 9 月 6 日與地主黃雅瑄、彭德水合作興建房屋，由地主黃雅瑄、彭德水提供桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段 1693-14、1693-19、1693-15、1693-20、1691-2、1696、1693-11、1734-11、1844-7 等 9 筆地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，預計投資金額計 1,631,680 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證票據計 66,957 仟元，截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司業已提供 66,957 仟元予地主黃雅瑄、彭德水做為履約保證票據，期後於民國 103 年 1 月 17 日取消此交易，並於民國 103 年 2 月 17 日全數收回前述保證票據 66,957 仟元。
- 本公司為購買苓洲段之土地，依合約約定於所有權移轉登記前應開立本票予賣方作為擔保付款之用，截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司業已開立 74,772 仟元之履約保證票據。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 102 年度重大交易事項相關資訊揭露如下：

- 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。
- 為他人背書保證：無。
- 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有 價 證 券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比率	市價
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	-	備供出售金融資產-非流動	1,000	\$ 8,159	4.17%	註

註：股票並未於公開市場交易且無明確市價。

- 累積買進或買出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考價	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人關係	移轉日期	金額			
聯上實業(股)公司	台南市第 106 期國平自辦市地重劃區	101. 03. 09	\$450, 000	已支付 \$450, 000	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告 \$559, 339)	營建用地	無
聯上實業(股)公司	高雄市鳳山區南華段 42 地號	101. 06. 19	\$614, 797	已支付 \$614, 797	台灣糖業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	待售房地	無
聯上實業(股)公司	台南市安平區古堡段 2005 地號	102. 04. 11	\$580, 080	已支付 \$580, 080	台南市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標(鑑價報告 \$634, 734)	營建用地	無
聯上實業(股)公司	高雄市新興區新興段四小段 1214. 1215 1216. 1217 1218. 1218-2. 1219 地號	102. 07. 25	\$310, 607	已支付 \$231, 068	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告 \$346, 832)	營建用地 預付房地款	無
聯上實業(股)公司	台南市南區水交社段 7. 8. 9. 10. 11 地號	102. 08. 06	\$534, 281	已支付 \$534, 281	台南市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	營建用地	無
聯上實業(股)公司	桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段 1693-16 地號等 12 筆土地	102. 09. 06	\$790, 460	已支付 \$150, 000	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價(鑑價報告 \$797, 421)	預付房地款	無
聯上實業(股)公司	高雄市苓雅區苓洲段等 25 筆土地	102. 10. 01	\$479, 029	已支付 \$153, 938	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	預付房地款	無

6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

處分公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
聯上實業(股)公司	存貨-營建用地(高雄市鼓山區龍中段 122 地號)	102. 06. 07	98. 10. 23	\$338, 120	\$662, 078	已收取 \$662, 078	\$323, 958	一般個人	非關係人	活化資產	雙方議價(鑑價報告 \$645, 990)	無

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$ 754,367	100%	依契約訂定	註2	註2	\$ (157,872)	84%	-

註1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

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

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 衍生性金融商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

(A)對被投資公司具有重大影響力者：無。

(B)對被投資公司具有控制能力者：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二)部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報表列示之損益、資產與負債。

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

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

(五)地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

(六)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 102 及 101 年度無收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。

十五、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs 資訊之編製基礎

本公司民國 102 年財務報告之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，本公司亦遵循 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至 IFRSs 之影響

除以下所揭露之額外資訊外，轉換至 IFRSs 後對本公司之資產負債表暨綜合損益表之影響，相關說明參閱民國 102 年第 1 季、第 2 季及第 3 季財務報告附註十五。

1. 民國 101 年 1 月 1 日資產負債表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 1,554,129	\$ -	\$ 1,554,129
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	8,238	(8,238)	-
備供出售金融資產-非流動	-	8,238	8,238
基金及投資合計	8,238	-	8,238
固定資產淨額	1,424	199	1,623
其他資產	143,069	(199)	142,870
資產總額	\$ 1,706,860	\$ -	\$ 1,706,860
流動負債	\$ 646,465	\$ -	\$ 646,465
長期負債	283,168	-	283,168
其他負債			
應計退休金負債	66	509	575
存入保證金	7,190	-	7,190
其他負債合計	7,256	509	7,765
負債總額	936,889	509	937,398
普通股股本	552,265	-	552,265
資本公積	84,792	-	84,792
保留盈餘	133,110	(705)	132,405
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	196	-
股東權益總額	769,971	(509)	769,462
負債及股東權益總額	\$ 1,706,860	\$ -	\$ 1,706,860

(1) 本公司退職後福利，依據 IAS 19 精算及依據 IFRS 1 將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應付退休金負債增加 509 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 196 仟元及保留盈餘因而減少 705 仟元。

(2) 本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第 26 條之 1 之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。

(3) 本公司遞延費用配合編製準則之規定轉列不動產、廠房及設備，尚不致對財務報告產生重大影響。

2. 民國 101 年 12 月 31 日資產負債表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 2,704,894	\$ -	\$ 2,704,894
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	7,708	(7,708)	-
備供出售金融資產-非流動	-	7,708	7,708
基金及投資合計	7,708	-	7,708
固定資產淨額	881	149	1,030
其他資產	129,527	(149)	129,378
資產總額	\$ 2,843,010	\$ -	\$ 2,843,010
流動負債	\$ 1,072,178	\$ -	\$ 1,072,178
長期負債			
應付公司債	169,777	-	169,777
其他負債			
應計退休金負債	204	561	765
存入保證金	10,000	-	10,000
其他負債合計	10,204	561	10,765
負債總額	1,252,159	561	1,252,720
普通股股本	927,509	-	927,509
資本公積	317,592	-	317,592
保留盈餘	346,064	(875)	345,189
未認列為退休金成本之淨損失	(314)	314	-
股東權益總額	1,590,851	(561)	1,590,290
負債及股東權益總額	\$ 2,843,010	\$ -	\$ 2,843,010

- (1) 本公司退職後福利，依據 IAS 19 精算及依據 IFRS 1 將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應計退休金負債增加 561 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 314 仟元及保留盈餘因而減少 875 仟元。
- (2) 本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第 26 條之 1 之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。
- (3) 本公司遞延費用配合編製準則之規定轉列不動產、廠房及設備，尚不致對財務報告產生重大影響。

3. 民國 101 年度綜合損益表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 1,238,384	\$ -	\$ 1,238,384
營業成本	(828,076)	-	(828,076)
營業毛利	410,308	-	410,308
營業費用	(107,095)	562	(106,533)
營業淨利	303,213	562	303,775
營業外收入及利益	7,392	-	7,392
營業外費用及損失	(17,020)	-	(17,020)
繼續營業單位稅前淨利	293,585	562	294,147
所得稅費用	-	(535)	(535)
本期淨利	\$ 293,585	\$ 27	\$ 293,612
其他綜合損益	-	(197)	(197)
其他綜合損益總額	\$ 293,585	\$ (170)	\$ 293,415

(1) 本公司民國 101 年度退職後福利依財務會計準則第 18 號公報之規定認列費用 34 仟元，惟依據 IAS 19 精算應認列 7 仟元，故減列費用 27 仟元。

(2) 本公司民國 101 年度土地增值稅費用依性質重分類為所得稅費用計 535 仟元，尚不致對財務報告產生重大影響。

(3) 本公司民國 101 年度確定福利負債精算損失依 IAS 19 認列當期其他綜合損益 197 仟元。

4. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免及強制性例外規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。謹將本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

(1) 不予追溯適用 IAS 19「員工福利」關於精算損益之規定，選擇於轉換日將累計精算損益全數認列並調整入「保留盈餘」。

5. 現金流量表之重大調整說明

依中華民國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息費用之付現金額。依國際會計準則第 7 號「現金流量表」之規定，利息及股利收付之現金流量應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。因此，依 IFRSs 之規定，本公司民國 101 年度利息收現數 1,038 仟元與利息付現數 7,627 仟元應單獨揭露。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：
無此情事。

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

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	差異	
			增(減)金額	變動比例%
流動資產	4,757,326	2,704,894	2,052,432	75.88
備供出售金融資產-非流動	8,159	7,708	451	5.85
不動產、廠房及設備	1,029	1,030	(1)	(0.10)
投資性不動產	81,974	0	81,974	100.00
存出保證金	66,124	129,378	(63,254)	(48.89)
資產總額	4,914,612	2,843,010	2,071,602	72.87
流動負債	2,025,058	1,072,178	952,880	88.88
非流動負債	450,005	180,542	269,463	149.25
負債總額	2,475,063	1,252,720	1,222,343	97.58
股本	1,274,361	927,509	346,852	37.40
資本公積	493,259	317,592	175,667	55.31
保留盈虧	671,478	345,189	326,289	94.52
備供出售金融資產未實現損益	451	0	451	100.00
股東權益總額	2,439,549	1,590,290	849,259	53.40

註 1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20%且達 10,000 仟元以上者)

(1)流動資產及資產總額：持續投入在建工程及購置營建用地，存貨大幅增加所致。

(2)投資性不動產：主係墾丁案完工由在建工程轉列至投資性不動產。

(3)存出保證金：主係領回龍中段假處分提存擔保金所致。

(4)流動負債：主係營運規模成長、營運資金需求增加，增加短期借款所致。

(5)非流動負債：主係發行國內第三次無擔保轉換公司債 5 億元所致。

(4)負債總額：主要係上列流動負債及長期負債變動所致。

(5)股本：辦理盈餘轉增資及轉換公司債轉換為普通股所致。

(6)資本公積：主係公司債轉換為普通股及發行轉換公司債依會計處理認列資本公積所致。

(7)保留盈餘：主要係因 102 年清豐系列完銷、南華案完工銷售，及處分龍中案土地，稅後淨利大幅提升所致。

(8)股東權益總額：主要係股本、資本公積及保留盈餘較 101 年增加所致。

註 2：若影響重大者應說明未來因應計畫：無此情事。

二、經營結果：

經營結果比較分析：

單位：新台幣仟元

年度 項目	102 年度	101 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入	1,948,719	1,238,384	710,335	57.36
銷貨退回及 銷貨折讓	0	0	0	0
營業收入淨額	1,948,719	1,238,384	710,335	57.36
營業成本	1,226,193	828,076	398,117	48.08
營業毛利	722,526	410,308	312,218	76.09
營業費用	131,232	106,533	24,699	23.18
營業淨利	591,294	303,775	287,519	94.65
營業外收入 及支出	(17,227)	(9,628)	(7,599)	(78.93)
繼續營業單位 稅前淨利	574,067	294,147	279,920	95.16
所得稅費用	5,414	535	4,879	911.96
繼續營業單位 稅後淨利	568,653	293,612	275,041	93.67
停業單位損益	0	0	0	0
本期淨利	568,653	293,612	275,041	93.67

註1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達20%且達10,000仟元以上者)

- (1)102年營業收入淨額、營業成本、營業毛利及營業利益較101年大幅增加，係因清豐一案及清豐二案完銷，又南華案亦於第四季完工開始認列收入，加上102年處分龍中案土地所致。
- (2)102年營業費用較101年增加，係清豐一、二案熱銷及南華案完工銷售，相關推銷費用隨之增加所致。
- (3)102年之稅後淨利較101年增加，清豐系列銷售狀況良好及處分龍中案土地所致。

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：

103年度預期銷售數量係依據本公司經營策略、各單位營運目標與預算，並參酌整體產業前景發展趨勢，另參考各個案之工程進度，預估103年度營業之目標將可穩定成長，為達此一銷售目標，本公司將致力於最有利之個案興建為發展策略，並持續評估投資高附加價值之推案。

三、現金流量之檢討與分析：

(一)最近年度現金流量變動之分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	全年來自營業活 動淨現金流量(2)	全年現金流 出量 (3)	現金剩餘(不 足) 數額	現金不足額 之補救措施	
			(1)+(2)-(3)	投資計畫	理財計畫
\$ 165,279	\$(1,017,167)	\$1,171,108	\$ 319,220	\$ 0	\$ 0
1. 本年度現金流量變動情況分析： (1)營業活動：主要係清豐系列完銷及南華案完工銷售，加上處分龍中案，102 年之稅後淨利為 574,067 仟元，惟因持續投入在建工程及購置營建用地，致營業活動產生現金流出 1,107,167 仟元。 (2)投資活動：主係定期存單解質及已支付南華土地款，其履約保證金減少，使投資活動產生現金流入 285,090 仟元。 (3)融資活動：主係辦理短期借款增加及發行轉換公司債，致融資活動產生淨現金流入 976,018 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。 3. 未來一年現金流量分析：請詳下表。					

(二)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (A)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量 (B)	預計全年現 金流出量(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
\$ 319,220	\$ (1,501,973)	\$ 1,364,171	\$ 181,418	\$ 0	\$ 0
1. 現金流量變動情況分析： (1)營業活動：主要係預計南華案及立文案銷售入帳，將產生現金流入，惟因購置購入土地及開發新建案將產生現金流出，預估營業活動產生現金淨流出。 (2)融資活動：主要係預計取得土地及開發新建案增加，將增加銀行借款、發行公司債，致融資活動產生現金流入。 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：無此情事。

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：

本公司之借款係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使其借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，就利率變動對損益影響而言，101 年及 102 年本公司利息支出及財務成本佔稅前淨利分別為 5.60%及 3.15%，其對損益影響有限，惟本公司未來仍將持續爭取優惠利率以降低成本。因本公司無外幣資產，且為內需產業，故匯率變動對本公司之損益不會產生影響；而目前國內通貨膨脹情形尚稱溫和，通貨膨脹對公司之損益影響不高。

(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：

本公司並未從事高風險及高槓桿投資，亦無資金貸與他人、為他人背書保證或從事衍生性商品交易之情形；本公司並訂有資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序、取得或處分資產處理程序，俾供日後發生相關交易有所遵循。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司為建築投資業，故無此情事。

(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：無此情事。

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：

本公司本公司主係以土地開發興建住宅銷售為業務，以創造營收與獲利，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，基於掌握工程進度及維護工程品質之考量，本公司主係委託長期配合之甲級營造廠建造，故有營建工程進貨集中之情事，此乃建設業之產業特性，應屬合理。另本公司之銷售對象多為社會一般大眾及公司行號，且因房地產交易金額大，故一般客戶重複購買機率甚低，客戶來源亦極其分散，故並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：

本公司董監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：

本公司於 98 年 10 月 23 日與周君簽立土地買賣合約書事宜，周君及其共有人同意出售高雄市鼓山區龍中段 123 地號之土地金額共計 400,000 仟元，惟本公司購入鄰地後，周君卻未依約交付共有人有效書件，故本公司以 86,662 仟元之保證金向法院聲請該筆土地之假處分，並對賣方提出民事訴訟請求其依約履行，惟於 100 年 12 月 21 日經台灣高等法院判決本公司敗訴確定。該案因無支付任何買賣價金，故不致造成本公司之損失，而本公司為避免假處分致資金無法有效運用，已於 101 年 1 月間聲請撤銷該案相關訴訟執行，並於 102 年 8 月 5 日全數領回本公司提存之保證金。

另本公司因營建個案景觀需要，於 102 年 7 月間在游君安排下，與何君簽訂苗木買賣合約書，本公司依約定於 102 年 8 月 19 日經游君之指示，將 190 萬元購買苗木之價款匯入何君位於國泰世華銀行北投分行之帳戶，並由何君虛偽開立農民出貨農產品之收據，惟在本公司匯款後，何君並未依約定交付苗木，經屢次催告，並以存證信函催告游君及何君返還 190 萬價金，惟游君及何君均置之不理，因此本公司於 103 年 2 月 24 日向台北地方法院提出游君、何君二人共同涉犯詐欺、偽造私文書、業務登載不實等之刑事告訴狀。本公司已於 102 年 12 月將支付苗木 190 萬之價款轉至其他應收款，並全數提列備抵呆帳損失。截至目前該訴訟案尚未開庭審理。該案本公司係為原告，且本公司已全數提列 190 萬價款之損失，故其對本公司之財務業務應無重大影響。

整體而言，本公司最近二年度及 103 年截至年報刊印日止，並無其他訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果對股東權益或證券價格有重大影響之情事。

本公司現任董事、監察人、總經理、實質負責人及持股比例超過百分之十以上之大股東，最近二年度及截至年報刊印日止，並無已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件。

(十三)其他重要風險及因應措施：無此情事。

七、其他重要事項：

(一)風險管理組織架構及功能：

1. 架構



2. 功能

(1)分層負責：

本公司授權各相關部門依其職掌進行日常風險管理活動及自我評估；由董事長室負責經營決策規劃，並定期控管及評估風險管理執行成效；稽核室依年度稽核計劃定期複核及監督各項內控流程之確實執行；在整體嚴密的架構下，分層負責，務求將各種風險降至最低。

(2)制度流程：

本公司訂定詳細之「公司治理實務守則」、「董事監察人暨經理人道德行為準則」、「誠信經營準則」、「獨立董事職責規範」、「薪資報酬委員會組織規程」、「內部控制制度」等相關辦法及各項作業程序，依各辦法確實執行控制風險，由不同之人員各自分層負責，並不得相互兼任；若有風險狀況發生得立即呈報管理階層並由董事長召集董事會討論之。在將作業精密地依功能分割下，務求將人為疏失的風險降至最低。

(3)實施成效：

本公司架構完整之風險管理政策與制度，輔以資訊系統作記錄與追蹤，多年來諸如信用風險、流動風險、法律風險、作業風險等均有效發揮風險控管機效，降低經營層面之風險。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

- (一)最近年度關係企業合併營業報告書：無此情事。
- (二)最近年度關係企業合併財務報表：無此情事。
- (三)最近年度關係企業關係報告書：無此情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形： 無此情事。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形： 無此情事。

四、其他必要補充說明事項：

1. 資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎：

本公司對資產負債評價科目提列方式之評估依據及基礎，請參照本年報第 87 頁~第 93 頁重要會計政策說明。

2. 本公司具行業特性之關鍵績效指標：

(1)財務結構與償債能力之控管：

指標	目標 KPI 值	102 年度	是否符合目標
負債比率	<55%	50.36%	是
流動比率	>200%	234.92%	是

(2)績效指標：

指標	目標 KPI 值	102 年度	是否符合目標
毛利率	>20%	37.08%	是
純益率	>10%	29.18%	是

3. 本公司國內會計原則針對國際會計原則的調節情形：

請參照本年報第119頁~第121頁ROC GAAP與IFRSs財務狀況調節表之說明。

4. 本公司內部重大資訊處理作業程序制定情形：

本公司訂有防範內線交易之管理作業程序，條文如下：

(一) 建立及維護內部人與持股逾10%之股東資料檔案

1. 依證券交易法之規定下列各款之人，均屬於內線交易禁止規定適用範圍：

(1) 內部人：本公司之董事、監察人、經理人及受政府或法人指定代表行使職務之自然人。

(2) 內部人：持有本公司之股份超過百分之十之股東。

(3) 準內部人：基於職業或控制關係獲悉消息之人。

(4) 喪失前三款身份後，未滿六個月。

(5) 從前四款所列之人獲悉消息之人。

2. 內部人與持股逾10%之股東資料檔案之建立及維護由股務單位負責之。

(二) 界定影響股價之內部重大消息範圍

1. 「重大影響股票價格之消息」是指涉及公司之財務、業務或該證券之市場供求、公開收購，其股票價格有重大影響，或對正當投資人之投資決定有重要影響之消息。

2. 重大消息之範圍依據主管機關發布之「重大消息範圍及其公開方式管理辦法」及相關法令規定。

(三) 影響股價之內部重大消息對外公開前之保密作業及禁止買賣措施

1. 對本公司以外之機構或人員因參與本公司併購、重要備忘錄、策略聯盟、其他業務合作計畫或重要契約之簽訂，簽署保密協定，要求不得洩露所知悉之本公司內部重大資訊予他人。

2. 不定期對董事、監察人、經理人及受雇人辦理教育訓練及宣導。

3. 不定期監督內部人及準內部人股票有無異常進出情形。

4. 加強與重大消息相關之重要單位管理：如財務部、業務部等部門。

5. 加強控管重要訊息傳遞對象。

6. 加強內部重大資訊檔案之傳遞保密安全及備份作業。

7. 重要資訊管理：有關文件、檔案及電子紀錄等資料之保存。

(四) 影響股價之重大消息對外公開之內容、時間、方式及人員

1. 內部重大資訊揭露之原則

(1) 資訊之揭露應正確、完整且即時。

(2) 資訊之揭露應有依據。

(3) 資訊應公平揭露。

2. 重大消息成立之時點

重大消息成立之時點為事實發生日、協議日、簽約日、付款日、委託日、成交日、過戶日或董事會決議日或其他足資確定之日，以日期在前者為準。

3. 重大消息之公開方式

- (1) 公司輸入公開資訊觀測站。
- (2) 財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心基本市況報導網站中公告。
- (3) 兩家以上每日於全國發行報紙之非地方性版面、全國性電視新聞或前開媒體所發行之電子報報導。

4. 發言人制度之落實

- (1) 本公司內部重大資訊之揭露，除法律或法令另有規定外，應由本公司發言人或代理發言人處理，並應確認代理順序；必要時得由本公司負責人直接負責處理。
- (2) 本公司發言人及代理發言人之發言內容應以本公司授權之範圍為限，且除本公司負責人、發言人、代理發言人外，本公司人員，非經授權不得對外揭露內部重大資訊。

5. 重大資訊於「公開資訊觀測站電子認證申報系統」申報完成後，申報人員填寫「重大訊息處理單」並列印申報結果，呈權責主管簽核後，留存備查。

6. 對媒體不實報導之回應

媒體報導之內容，如與本公司揭露之內容不符時，本公司應即於公開資訊觀測站澄清及向該媒體要求更正。

(五) 違規處理

有下列情事之一者，本公司應追究相關人員責任並採取適當法律措施：

1. 本公司人員擅自對外揭露內部重大資訊或違反其他法令規定者。
2. 本公司發言人或代理發言人對外發言之內容超過本公司授權範圍或違反其他法令規定者。

本公司以外之人如果洩漏本公司內部重大資訊之情形，致生損害於本公司財產或利益者，本公司應循相關途徑追究其法律責任。

5. 本公司員工分紅相關資訊：

102 年 12 月 31 日；單位/仟元

職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
董事長兼總經理	蘇永義	0	7,385	7,385	1.30%
董事兼副總經理	鄭勝文				
董事長特別助理	王惠珍				
設計部協理	馮俊超				
財務部經理	林美麗				

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第二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
內部控制制度聲明書

日期：103 年 03 月 06 日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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.資訊及溝通，及5.監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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103年03月06日董事會通過，出席董事5人中，無人持反對意見，餘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

總經理：蘇永義



簽章

簽章

聯上實業股份有限公司



董事長：蘇永義

