

聯上實業股份有限公司
一〇四年股東常會議事錄

開會時間：中華民國 104 年 6 月 24 日(星期三)上午九時整

開會地點：高雄市左營區崇德路 801 號(蓮潭國際會館)

出席股數：出席股東及股東代理人代表股數總計 87,222,452 股，佔發行總股數 154,881,956 股之 56.32%。

主席：鄭勝文



記錄：龔乃祺



列席：董事黃崇榮先生、董事張宏傑先生、監察人柯尊仁先生、
監察人王貞尤女士、冠恆聯合會計師事務所萬益東會計師、
凌雲法律事務所林文鑫律師

壹、宣佈開會：大會報告出席股數已逾法定數額，經主席宣佈開會。

貳、主席致詞：(略)。

參、報告事項：

- (一)本公司 103 年度營業報告，請參閱附件。
- (二)本公司監察人審查 103 年度決算表冊報告，請參閱附件。
- (三)本公司國內第三次無擔保及第四次無擔保轉換公司債執行情形報告，相關公司債辦理情形請參閱議事手冊。
- (四)修訂本公司「誠信經營守則」部分條文，請參閱議事手冊。
- (五)訂定本公司「誠信經營作業程序及行為指南」，請參閱議事手冊。
- (六)修訂本公司「董事、監察人暨經理人道德行為準則」部分條文，請參閱議事手冊。

肆、承認事項：

第一案：(董事會提)

案由：本公司 103 年度營業報告書與財務報表案，敬請 承認。

說明：(1)本公司 103 年度財務報表業經冠恆聯合會計師事務所萬益東、莊代如會計師查核完竣並出具查核報告，連同營業報告書業經本公司監察人審查完竣，提請股東常會承認。

(2)營業報告書與財務報表請參閱附件，敬請 承認。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

第二案：(董事會提)

案由：本公司 103 年度盈餘分配案，敬請 承認。

說明：本公司 103 年度盈餘分配表，請參閱附件，敬請 承認。

股東發言：股東戶號 17254、16327、11655 股東對分配之內容表示異議。

經主席答覆說明後裁示票決。

決議：經票決結果，本案出席股東表決總權數 86,034,184 權，贊成 80,221,208 權，占表決總權數 93.24%，反對 2,857,598 權。贊成權數超過法定數額，本案照原議案通過。

伍、討論事項：

(董事會提)

案由：辦理盈餘轉增資發行新股案，提請 決議。

說明：(1) 本公司為充實營運資金，擬自 103 年度可分配盈餘中提撥股票股利新台幣 508,826,250 元，辦理盈餘轉增資發行普通股計 50,882,625 股。

(2) 前項普通股股東紅利，依增資配股基準日股東名簿記載之股東及其持有股份比例計算，約當每仟股無償配發 351.645 股；配發不足壹股之畸零股，依公司法第 240 條規定按面額折發現金至元為止(元以下捨去)，並授權董事長洽特定人按面額認購之。

(3) 本次增資發行新股案，俟股東會通過並呈奉主管機關核准後，授權董事會另訂增資配股基準日之相關事宜；如因事實需要或經主管機關核示必要變更時，授權董事會全權處理。

(4) 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總數，調整股東配股率。

(5) 本次增資發行新股採無實體發行，其權利與義務與本公司原已發行普通股股份相同。

決議：經主席徵詢全體出席股東無異議照案通過。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：中華民國一〇四年六月二十四日(星期三)上午十時十三分。

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

各位股東女士、先生，大家好：

歡迎各位蒞臨指導本次股東會，本公司103年度營收淨額為新台幣2,546,618仟元，其中出售房地收入為新台幣2,541,468仟元，租賃收入為新台幣5,150仟元；較102年營收淨額新台幣1,948,719仟元，增加新台幣597,899仟元；及稅前淨利新台幣853,306仟元，較102年稅前淨利新台幣574,067仟元，增加新台幣279,239仟元。故103年度營業收入及本期淨利均較102年度大幅成長，每股盈餘6.41元。

一、經營方針

聯上實業在102年度繳交出亮眼成績後，於103年度在左營地區之聯上F1、聯上涵景與鳳山聯上禧宴早已接近完銷，楠梓區聯上峰景及首度跨足台南之聯上W1亦表現非常卓越，因此103年度是更上一層樓，成績遠優於102年度，更與大立光電、精華光學等台灣超優質企業同獲富比士評比2014全亞洲中小上市企業前200強(全部評比公司一萬七千餘家)之殊榮。

104年度聯上實業仍以深耕高雄為主軸，輔以於台南市中心成立聯上實業辦事處，持續於左營區、楠梓區、新興區、苓雅區、鳳山區及台南、桃園地區等地推出高優質建案，並趁勝追擊計畫跨足飯店業，在台南安平古堡旁，以極具競爭力之成本取得之海湖溪景第二特定文化專用區用地，計畫興建一國際型度假酒店，相信屆時「聯上」全國性品牌在不同產業持續發光發熱將指日可待。本公司全體員工仍會秉持一貫努力不懈之精神，繼續為全體股東創造最高之價值與利益。

二、實施概況及實施成果

單位：新台幣/仟元

項目/年度	金額
營業收入淨額	\$ 2,546,618
營業成本	(1,455,394)
營業毛利	1,091,224
營業費用	(199,275)
營業淨利	891,949
營業外收入(支出)	(38,643)
所得稅費用	(32,626)
稅後淨利	\$ 820,680

三、營業財務收支及獲利能力分析

單位：新台幣/仟元，%

項目/年度			103 年度
財務 收支	營業收入		\$ 2,546,618
	營業毛利		1,091,224
	稅前淨利		853,306
獲 利 能 力	資產報酬率(%)		14.38
	股東權益報酬率(%)		28.92
	佔實收資本比率 (%)	營業利益	64.71
		稅前純益	61.91
	純益率(%)		32.23
	每股盈餘(元)		6.41

四、預算執行情形

本公司並未對外公開財務預測，故不適用。

五、未來公司發展策略

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：秉持聯上建築的地段價值、美學價值、收藏價值、實用價值、安心價值的5個V(Value)價值守則外，在整個產品規劃上，亦導入了「人文價值、藝術空間、時尚品味」的設計原則，打造出無國界的好宅建築，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。

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



主辦會計：林美麗



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 103 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 104 年股東常會

聯上實業股份有限公司

監察人：林新

監察人：王真立

監察人：張三

一 〇 四 年 四 月 十 日

會計師查核報告書



冠恆聯合會計師事務所



International Accounting
& Audit Network

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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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。上開財務報表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，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表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表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。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，第一段所述財務報表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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

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：張代如

中華民國一〇四年三月二十日

 聯上實業股份有限公司
 資產負債表
 民國 103 年及 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動資產				
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 966,342	14	\$ 319,220	7
1150 應收票據淨額(附註四及六)	—	—	550	—
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	6,340	—	8,800	—
1200 其他應收款(附註四及六)	365	—	393	—
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	7	—	—	—
1320 存貨(附註四、六及八)	5,572,421	78	4,326,075	88
1410 預付款項(附註七)	51,214	1	67,605	1
1470 其他流動資產(附註八)	21,108	—	34,683	1
11XX 流動資產總計	6,617,797	93	4,757,326	97
非流動資產				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,460	—	8,159	—
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	6,427	—	1,029	—
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	388,124	6	81,974	2
1920 存出保證金(附註七)	65,434	1	66,124	1
15XX 非流動資產總計	467,445	7	157,286	3
1XXX 資產總計	\$ 7,085,242	100	\$ 4,914,612	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	103 年 12 月 31 日		102 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六及八)	\$ 2,498,850	35	\$ 1,031,210	21
2110 應付短期票券(附註六及八)	—	—	212,861	4
2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四及六)	13,628	—	11,600	—
2150 應付票據(附註六)	9,615	—	26,122	1
2160 應付票據-關係人(附註七)	39,050	1	53,030	1
2170 應付帳款(附註六)	2,522	—	3,698	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	62,071	1	104,842	2
2200 其他應付款(附註六)	70,450	1	70,111	2
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	74,263	1	88,568	2
2230 當期所得稅負債(附註四及六)	22,650	—	1,931	—
2310 預收款項	211,539	3	391,220	8
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四、六及八)	—	—	100	—
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六)	50,000	1	20,000	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	3,869	—	9,765	—
21XX 流動負債總計	3,058,507	43	2,025,058	41
非流動負債				
2530 應付公司債(附註四、六及八)	777,855	11	436,986	9
2540 長期借款(附註六)	10,000	—	10,000	—
2640 應計退休金負債(附註四及六)	1,088	—	913	—
2645 存入保證金	1,560	—	2,106	—
25XX 非流動負債總計	790,503	11	450,005	9
2XXX 負債總計	3,849,010	54	2,475,063	50
歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六)	1,378,321	20	1,274,361	26
3200 資本公積(附註六)	652,148	9	493,259	10
3300 保留盈餘(附註六)				
3310 法定盈餘公積	99,535	1	42,670	1
3320 特別盈餘公積	—	—	314	—
3350 未分配盈餘	1,106,476	16	628,494	13
3400 其他權益				
3425 備供出售金融資產未實現損益	(248)	—	451	—
3XXX 權益總計	3,236,232	46	2,439,549	50
負債及股東權益總計	\$ 7,085,242	100	\$ 4,914,612	100

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 103 年及 102 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)

		103 年度		102 年度	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註四、六及七)					
4100	銷貨收入淨額	\$2,541,468	100	\$1,945,303	100
4310	租賃收入	5,150	—	3,416	—
4000	營業收入合計	2,546,618	100	1,948,719	100
5000	營業成本(附註七)	(1,455,394)	(57)	(1,226,193)	(63)
5900	營業毛利	1,091,224	43	722,526	37
營業費用(附註六及七)					
6100	推銷費用	(133,820)	(5)	(89,041)	(5)
6200	管理及總務費用	(65,455)	(3)	(42,191)	(2)
6000	營業費用合計	(199,275)	(8)	(131,232)	(7)
6900	營業淨利	891,949	35	591,294	30
營業外收入及支出(附註四及六)					
7010	其他收入	1,752	—	2,587	—
7020	其他利益及損失	10,252	—	(1,736)	—
7050	財務成本	(50,647)	(2)	(18,078)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	(38,643)	(2)	(17,227)	(1)
7900	繼續營業單位稅前淨利	853,306	33	574,067	29
7950	所得稅費用(附註四及六)	(32,626)	(1)	(5,414)	—
8200	本期淨利	820,680	32	568,653	29
其他綜合損益					
8325	備供出售金融資產未實現評價損益	(699)	—	451	—
8360	確定福利計畫精算損失	(176)	—	(160)	—
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	(875)	—	291	—
8500	本期綜合損益總額	\$ 819,805	32	\$ 586,944	29
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	\$ 6.41		\$ 5.13	
9810	稀釋每股盈餘	\$ 5.19		\$ 4.36	

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

推選監察人

民國103年及102年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目	合計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	備供出售金融資產 未實現損益	
A1 民國102年1月1日餘額	\$ 927,509	\$ 317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$ 331,682	\$ -	\$ 1,590,290
C5 發行可轉換公司債	-	51,777	-	-	-	-	51,777
I1 公司債轉換為普通股	225,750	123,890	-	-	-	-	349,640
B1 民國101年度盈餘分配	-	-	29,359	-	(29,359)	-	-
B3 提列法定盈餘公積	-	-	-	118	(118)	-	-
B5 提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(121,102)	-	(121,102)
B9 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(121,102)	-	-
D1 發放股東紅利-股票	121,102	-	-	-	568,653	-	568,653
D3 民國102年度淨利	-	-	-	-	(160)	451	291
D5 民國102年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	568,493	451	568,944
Z1 民國102年度綜合損益總額	\$ 1,274,361	\$ 493,259	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,494	\$ 451	\$ 2,439,549
A1 民國103年1月1日餘額	\$ 1,274,361	\$ 493,259	\$ 42,670	\$ 314	\$ 628,494	\$ 451	\$ 2,439,549
C5 發行可轉換公司債	-	67,354	-	-	-	-	67,354
I1 公司債轉換為普通股	103,960	91,535	-	-	-	-	195,495
B1 民國102年度盈餘分配	-	-	56,865	-	(56,865)	-	-
B5 提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(285,971)	-	(285,971)
B9 發放股東紅利-現金	-	-	-	(314)	314	-	-
D1 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	820,680	-	820,680
D3 民國103年度淨利	-	-	-	-	(176)	(699)	(875)
D5 民國103年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	820,504	(699)	819,805
Z1 民國103年度綜合損益總額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	\$ (248)	\$ 3,236,232

董事長：



經理人：



會計主管：



後附之附註係本財務報告之一部份

聯上實業股份有限公司

現金流量表

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	103 年度	102 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 853,306	\$ 574,067
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	1,036	622
A20900 財務成本	50,647	18,078
A21200 利息收入	(1,181)	(2,537)
A20400 指定透過損益按公允價值衡量 金融資產淨損失	-	66
A20400 指定透過損益按公允價值衡量 金融負債淨(利益)	(8,571)	(230)
A23100 處分投資(利益)	(1,681)	-
A23500 金融資產減損損失	-	1,900
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	550	17,437
A31150 應收帳款	2,460	(8,800)
A31180 其他應收款	159	(2,009)
A31190 其他應收款-關係人	(7)	1
A31200 存貨	(1,553,090)	(2,176,527)
A31230 預付款項	16,391	(36,475)
A31240 其他流動資產	1,619	1,423
A32130 應付票據	(16,507)	19,880
A32140 應付票據-關係人	(13,980)	9,015
A32150 應付帳款	(1,176)	(1,601)
A32160 應付帳款-關係人	(42,771)	82,637
A32180 其他應付款	(6,037)	26,006
A32190 其他應付款-關係人	(14,305)	40,554
A32210 預收款項	(179,681)	342,192
A32230 其他流動負債	(5,896)	(4,828)
A32240 應計退休金負債	(1)	(12)
A33000 營運產生之現金	(918,716)	(1,099,141)

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	1,050	2,594
A33300	支付之利息	(29,954)	(7,137)
A33500	支付之所得稅	(11,907)	(3,483)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(959,527)	(1,107,167)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(14,136)	-
B00400	處分備供出售金融資產	15,817	-
B06600	其他金融資產減少	11,956	222,194
B03800	存出保證金減少	690	63,254
B02700	購置不動產、廠房及設備	(5,840)	(275)
B05400	購置投資性不動產	-	(83)
BBBB	投資活動淨現金流入	8,487	285,090
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,477,640	918,350
C00200	短期借款減少	(10,000)	-
C00600	應付短期票券減少	(212,861)	(338,433)
C01200	發行公司債	600,000	495,097
C01300	償還公司債	(100)	-
C01600	舉借長期借款	60,000	30,000
C01700	償還長期借款	(30,000)	-
C03100	存入保證金減少	(546)	(7,894)
C04500	發放現金股利	(285,971)	(121,102)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,598,162	976,018
EEEE	本期現金及約當現金增加	647,122	153,941
E00100	期初現金及約當現金餘額	319,220	165,279
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 966,342	\$ 319,220

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

盈餘分配表

民國 103 年度

單位：新台幣元

項 目	金 額		備 註
	小 計	合 計	
期初未分配盈餘		\$ 285,971,396	
103 年度確定福利計畫精算損失		(176,053)	99 年度以後應計退休金
103 年度稅後淨利		820,680,604	
提列法定盈餘公積		(82,068,060)	
提列特別盈餘公積		(248,077)	未實現損失
可供分配盈餘		\$ 1,024,159,810	
分配項目			
股東紅利-現金	(\$ 147,723,750)		每股約當配發 1.02091 元
股東紅利-股票	(508,826,250)		每仟股約當配發 351.645 股
分配項目合計		(656,550,000)	
期末未分配盈餘		\$ 367,609,810	
附註：			
董監事酬勞—現金		5,200,000	
員工紅利—現金		13,985,832	

註 1：法定盈餘公積提列金額及比例計算如下：

103 年度稅後淨利 820,680,604 元 * 10% = 82,068,060 元

註 2：董事會擬議配發員工紅利與董監酬勞金額與認列費用年度估列金額一致，並無差異數。

註 3：截至 104.03.31 止流通在外總股數為 144,698,721 股做為本次計算參考之依據。

註 4：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，股東配股、配息率因此發生變動時，擬授權董事會依本案決議之普通股分配盈餘總額，依增資配股、配息基準日本公司實際流通在外股份總數，調整股東配股、配息率。

負責人：蘇永義



經理人：蘇永義



會計主管：林美麗

