

股票代碼	4113
------	------



聯上實業股份有限公司

民國一〇四年度

年報



年報查詢網址：<http://newmops.twse.com.tw>

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

中華民國 105 年 5 月 16 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：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

代理發言人姓名：呂信杰

職稱：董事長特助

電話：(07) 557-5242#302

電子郵件信箱：hsinchieh@vvvvv.com.tw

二、總公司及台南辦事處之地址及電話：

總公司地址：高雄市左營區富國路 185 號 17 樓之 2

電話：(07) 557-5242

傳真：(07) 557-5133

台南辦事處地址：台南市中西區永福路一段 189 號 9F-A2

電話：(06) 213-0559

傳真：(06) 213-0628

三、辦理股票過戶機構：

名稱：元大證券股份有限公司

地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1

電話：(02) 2586-5859

網址：<http://www.yuanta.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：萬益東、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	3
貳、公司簡介	9
一、設立日期	9
二、公司沿革	9
參、公司治理報告	11
一、組織系統	11
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	13
三、公司治理運作情形	23
四、會計師公費資訊	46
五、更換會計師資訊	46
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之資訊	46
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	47
八、持股比例占前十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	48
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	49
肆、募資情形	50
一、股本來源	50
二、總括申報制度相關資訊	52
三、股東結構	52
四、股權分散情形	52
五、主要股東名單	53
六、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利及相關資料	53
七、公司股利政策及執行狀況	54
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	54
九、員工酬勞及董事、監察人酬勞	55
十、公司買回本公司股份情形	55
十一、公司債辦理情形	56
十二、特別股辦理情形	58
十三、海外存託憑證辦理情形	58
十四、員工認股權憑證辦理情形	58
十五、限制員工權利新股辦理情形	58
十六、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形	58
十七、資金運用計劃執行情形	58
伍、營運概況	59
一、業務內容	59
二、市場及產銷概況	64
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	72

四、環保支出資訊.....	72
五、勞資關係.....	73
六、重要契約.....	76
陸、財務概況.....	78
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	78
二、最近五年度財務分析.....	82
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	86
四、最近年度財務報告.....	87
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表.....	123
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.....	123
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	124
一、財務狀況.....	124
二、經營結果.....	125
三、現金流量之檢討與分析：.....	126
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	126
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.....	126
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估.....	127
七、其他重要事項：.....	129
捌、特別記載事項.....	130
一、關係企業相關資料.....	130
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	130
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.....	130
四、其他必要補充說明事項.....	130
1、資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎.....	130
2、關鍵績效指標.....	130
3、內部重大資訊處理作業程序.....	130
4、員工分紅相關資訊.....	130
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	132

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

本公司 104 年度主係銷售鳳山聯上禧宴、左營聯上 F1、聯上涵景、楠梓聯上峰景及租賃收入等，其營業收入 930,813 仟元，較 103 年度營業收入 2,546,618 仟元減少 63.45%。至 104 年底止，本公司原預售個案為聯上 V1 及聯上 W1，惟因應市場變化故退出預售市場，於成屋後始開始銷售，原已預售之房地預計於 105 年第四季得開始入帳。故本公司 104 年度營業結果，每股盈餘為 1.37 元。

以下就本公司一〇四年度營業報告及營業計劃等分項說明：

一、一〇四年度營業結果報告

本公司 104 年度營收淨額為新台幣 930,813 仟元，其中出售房地收入為新台幣 923,876 仟元，租賃收入為新台幣 6,937 仟元；較 103 年營收淨額新台幣 2,546,618 仟元，減少新台幣 1,615,805 仟元；及稅前淨利新台幣 287,158 仟元，較 103 年稅前淨利新台幣 853,309 仟元，減少新台幣 566,151 仟元。

單位：新台幣仟元,%

項目/年度	104年度	103年度	增(減)情形,%	
	金額	金額	金額	%
營業收入淨額	930,813	2,546,618	(1,615,805)	-63.45
營業成本	(609,151)	(1,455,394)	(846,243)	-58.15
營業毛利	321,662	1,091,224	(769,562)	-70.52
營業費用	(94,462)	(199,272)	(104,810)	-52.60
營業淨利	227,200	891,952	(664,752)	-74.53
營業外收入(支出)	59,958	(38,643)	98,601	255.16
稅前淨利	287,158	853,309	(566,151)	-66.35
稅後淨利	269,570	820,683	(551,113)	-67.15

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		104年度	103年度	
財務 收支	營業收入	\$ 930,813	\$ 2,546,618	
	營業毛利	321,662	1,091,224	
	稅前淨利	287,158	853,309	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	4.64	14.38	
	股東權益報酬率(%)	7.79	28.92	
	佔實收資本比率 (%)	營業利益	11.04	64.71
		稅前純益	13.96	61.91
	純益率(%)	28.96	32.23	
每股盈餘(元)	1.37	4.83		

三、預算執行情形

本公司一〇四年度並未對外公開財務預測，故不適用。

四、本年度營運概要

105 年度聯上實業仍以深耕高雄為主軸，輔以台南市中心之聯上實業台南辦事處，持續於左營區、楠梓區、新興區、前金區、苓雅區、鳳山區及台南、桃園地區等地推出高優質建案，面對艱困之大環境，聯上實業仍秉持一貫專注本業之精神，如履薄冰、兢兢業業踏穩每一腳步，持續為消費者提供超高 CP 值品牌住宅之最佳選擇。

本公司尚在銷售或興建之建案相關說明如下：

1. 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，僅興建 46 戶超優質豪宅，101 年 12 月開始預售，並於 102 年 1 月開始動工，104 年 7 月取得使用執照，本案預售時繳交出亮眼之成績，已於 104 年第四季開始成屋銷售。

2. 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 7000 餘人，屬高雄地區大型國立大學之一，本案於 102 年 10 月動工，並在 103 年 4 月開始預售，銷售成績遠優於同區域同業，已於 104 年 9 月取得使用執照，開始持續貢獻入帳，此區域在本案進場開發後，預計將為此大學城帶來別開生面之新氣象，並引領多家同業進此區域開發。

3. 水交社案 (聯上 W1)：

本案四面臨路，南臨 18 米寬大成路一段、西臨 40 米水交社路、東北向各臨 8 米道路，緊鄰台南市體育公園，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，計畫在此基地興建地下三層、地上七層高品質住宅，已於 103 年 9 月取得建築執照，計畫 105 年第三季取得使用執照，在台南地區開始為聯上實業業績帶來卓越貢獻。

4. 新興案 (聯上 V1)：

本案位於南高雄鬧區七賢二路上，與高雄火車站近在咫尺，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，推出地下五層地上十五層共計 112 戶之精品住宅及 2 戶店鋪，已於 103 年 11 月開始動工，103 年 3 月取得建築執照，預計 106 年第二季前開始完工入帳。

5. 五福案：

基地位於 40 米五福三路與成功一路三角窗，掌握亞洲新灣區出入口咽喉地帶 (海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅運中心、高雄世界貿易展覽會議中心、水岸輕軌捷運與高雄市圖書總館)，鄰近捷運紅線中央公園站、高雄之肺中央公園、漢來飯店、漢神、大立百貨、成功女中學區、新興高中、前金國小、大同國小等，地段無敵絕無僅有，計畫推出地下 6 樓、地上 15 樓市區精華住宅，預計於 105 年第二季取得建築執照。

6. 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最大、最新亮點之一，本公司計畫興建地下六層、地上三十六層之超高海景豪宅。計畫於 105 年第二季取得建照執照。

7. 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 5 層、地上 29 層大樓，完工後勢必成為台南地區亮點之一，已於 104 年取得建築執照。

8. 林德官案：

本案鄰近和平一路、六合一路及七賢一路，位處文化中心生活圈範圍內，近高雄捷運橘線文化中心站、大統和平店及高雄師範大學、道明中學與五福國中等高品質學區，生活機能絕佳，擬推出地下 3 層、地上 11、15 層共計 77 戶之時尚城市住宅，計畫於 105 年度第三季前取得建築執照。

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、不可取代之國際級度假酒店用地。

10. 明仁案：

本案基地位處人文氣息濃厚，人稱高雄小天母之河堤社區內(曾被評選為全國十大社區之一)，緊鄰明星小學河堤國小，鄰近新上國小、龍華國中等明星學校，近大樂購物中心、Costco、家樂福等大型購物中心，生活機能方便成熟，又有幽靜之水岸綠帶，公司計畫於此基地興建超優質人文住宅，相信屆時勢必引起重視社區品質之消費族群注視眼光。

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，跨足台南、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：聯上團隊持續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，與台南地區安平古堡國際級度假酒店相輔相成，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。
- 7.客戶服務：成立售後服務維修部門，在合理範圍內盡力符合客戶需求，以期將客戶糾紛降至最低。

六、競爭環境、法規環境、總體經營環境影響

(一)外部競爭環境

自實施奢侈稅以來，實價登錄、豪宅稅、囤房稅、大幅增加不動產持有稅及購屋與購地貸款管制，直至 2016 年房地合一實價課稅正式啟動，政府連番重手打擊房市管制措施下，購屋者之濃烈觀望態度與預期跌價心理更甚以往，買氣全面性急凍，再加上國際貿易出口連月遽降，內需景氣持續疲弱，全台不動產業在 2015 年面對近十年來最冷冽之寒冬。或許政府唯恐房地產業面對硬著陸情況，2015 年底取消長達四年的銀行不動產貸款限制措施，回歸銀行自主管理，加上央行持續調降利率，此些政策或許會釋出較多資金挹注房市，但整體市況仍屬慘澹，能否有機會藉此拉抬交易熱度？值得持續觀察。「春寒料峭、乍暖還寒」，似乎是不動產景氣現況之寫照，然而真正的春天是否到來？何時到來？仍在未定之天。

2016 年政黨輪替 520 新政府就職後，針對不動產相關政策是否持續重稅打房，仍有待觀察，相信我們睿智的政府定會正視問題發生原因，非蒙著頭一味打壓房市，真正解決問題，成功引導不動產市場走向健康之路。若依新政府選前公布之不動產政策原則，重點旨在保障青年及弱勢族群的居住權，目標在八年辦理 20 萬戶只租不賣社會住宅，其餘有關稅制等新政策並無太多著墨，預判新政府應不致再持續大舉增加打壓房市動作。105 年度政府再度大幅提高公告現值與公告地價，土地持有與交易成本又再度大幅提升，縱使無新稅制政策公布，然而目前持續調高公告地價與公告現值似乎是新舊政府之唯一共識，如此一來，突增之不動產持有稅與交易稅成本，相信會是所有不動產業爾後所需面對的重要課題之一。

(二)法規環境

「房地合一」實價課稅 2016 年 1 月 1 日正式公布實施，輔以奢侈稅兩年限制退場，自此以後房屋土地以合併後之實際總價，扣除實際取得成本及費用後，按實際獲利課徵所得稅，除非自住長期持有，否則交易之稅額(包含營業人)增加之幅度驚人，相較於以往土地、房屋分別課稅增加可達數倍之譜，對不動產業之打擊不在言下，是否因此改變以往景氣循環之正常軌道、顛覆有史以來之不動產購置邏輯、抑或造成整體產業結構性改變，影響之深遠程度，不容小覷。由於房地合一稅制具日出條款，2016 年前取得之房地仍適用舊制，本公司在高雄、台南及桃園等三區域早已備妥一萬四千餘坪適用舊制之土地原料，區位、地段、規劃產品及取得成本之競爭力皆屬上上之選，或許藉此正好順勢淘汰一些以投機為主或競爭力較差之企業，並展現聯上建築團隊在不動產業中之高度競爭力。

(三)總體經營環境

在國際情勢方面，2016 年以來先進國家經濟表現分歧，全球經濟面對不確定因素增加，卻緩步拖行表現不如預期，國際貨幣基金 IMF 預估全球經濟成長率 3.4%，稍優於 2015 年 3.1%，與 2014 年 3.4%持平，美國經濟內需溫和成長，自 2015 年聯準會(FED)量化寬鬆貨幣政策(QE)退場後，貨幣政策開始轉向緊縮，相對地，日本及歐元區則持續維持貨幣寬鬆，並相繼開始執行負利率政策，惟一般認為此舉宣示意義大於實質意義，中國大陸則經濟成長持續走緩，目前尚無硬著陸之風險，然若減緩幅度比預期大，恐將對全球金融市場造成影響。如此看來，中國、日本、歐元區及美國等四大央行政策寬鬆、緊縮分歧，促使資金大量流出新興市場，造成全球股、匯市大幅波動，添增各界對新興市場經濟前景之疑慮。

國內經濟情勢部分，2015 年下半年以來國內經濟成長率即大幅下降為負數，導致全年經濟成長率僅 0.75%，較 2014 年 3.92%大為遜色，亦遠低於全球經濟成長率，創金融海嘯以來最差紀錄，主計處更下修 2016 年經濟成長率預測僅為 1.47%，外需成長動能疲弱、內需展望更為保守，國發會公布之景氣對策燈號更於 2015 年 6 月份開始至 2016 年 1 月持續 8 個月代表景氣低迷之藍燈，顯示國內經濟力道疲弱，景氣仍屬於低緩之狀態。綜上國內經濟數據，表現實在不理想，更鑒於全球經濟仍存有諸多變數，恐影響國內經濟景氣復甦時程，國內不動產業面對如此艱困之環境，實需更加審慎小心、如履薄冰及加倍鞏固各項實力，方足以從容面對未來之各項未知之挑戰。

國內中央銀行自 2015 年第三季開始啟動降息循環，9 月、12 月各降息半碼(0.125%)，2016 年第一季理監事會議是否再度降息，市場早已議論紛紛，唯此政策或許是近期房市少數利多之一，讓不動產業或稍可獲取一些喘息空間，另有關另一大議題房市信用管制是否持續鬆綁，仍有待觀察，更重要的是若央行決定持續鬆綁後，在面對所有預期心理之同時，是否可達救市之實質目標，抑或僅止於宣示效果，不得而知。

2016 年初發生規模 6.4 美濃大地震後，除了突顯出興建品質與結構安全之重要性外，更震出所謂一案公司問題，各大銀行皆針對案量極少或興建實力不佳等公司，土、建融貸款條件加倍嚴格把關，亦即開始實施緊縮銀根等措施，因此針對實力不足之公司，新建案之執行難度將倍增以往，消費者針對一案公司之信賴度亦在此次震災中震垮。至此，消費者購屋針對建築結構安全之危險意識大幅提高，更突顯出建設公司品牌價值之重要性與獨特性，「聯上建築」全國性品牌實力在市場上多年來已獲得海、內外多方之肯定，雖面對大環境不佳，相信專注本業之聯上團隊，在關鍵時刻肯定仍能維持以往一貫之高度競爭力，突圍而出，讓聯上品牌價值充分展現並持續發光發熱。

在面對國內景氣低迷及諸多挑戰之 2015 年，聯上實業仍一步一腳印，穩健紮實的踏出每一步，「聯上禧宴」109 戶透天已全部完銷，墾丁案亦於本年度以創墾丁行情價之姿全案售出，為全體股東創造豐厚收益，「聯上涵景」、「聯上峰景」、「聯上 V1」、「聯上 W1」... 等案成績表現亦傲視同業，雖然大環境景氣不佳，聯上團隊並不因此氣餒，在各自崗位反而更加倍努力創新與突破，在全體股東之大力支持下，有絕對十足之信心與把握，堅挺度過寒風冷冽的冬天，讓春暖花開的春天提早到來。

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

董事長：蘇 永 義

經理人：蘇 永 義

會計主管：林 美 麗



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 87 年 2 月 11 日

二、公司沿革：

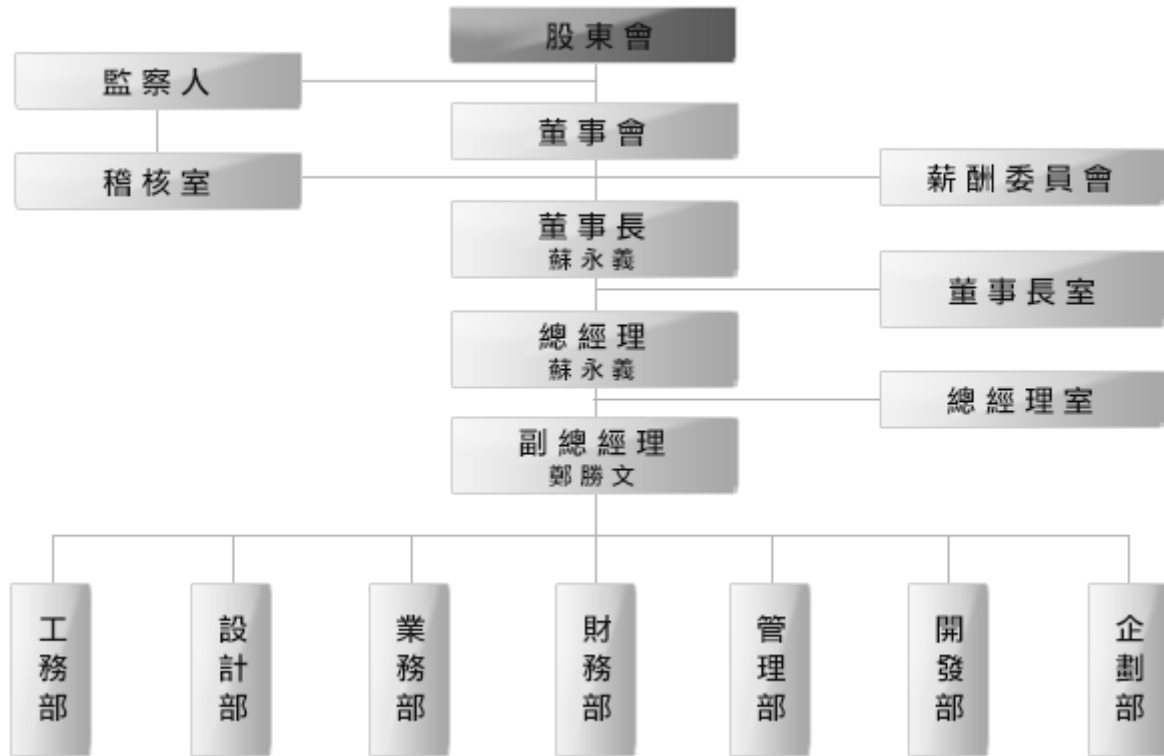
- 民國 87 年 2 月 成立榮睿生物科技股份有限公司，實收資本額新台幣參佰萬元。
- 民國 88 年 3 月 現金增資新台幣柒佰萬元，實收資本額增為新台幣壹仟萬元。
- 民國 89 年 3 月 現金增資新台幣壹仟萬元，實收資本額增為新台幣貳仟萬元。
- 民國 89 年 7 月 現金增資新台幣參仟萬元，實收資本額增為新台幣伍仟萬元。
- 民國 90 年 6 月 現金增資新台幣壹億參仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。
- 民國 90 年 7 月 補辦公開發行。
- 民國 91 年 12 月 現金增資新台幣壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
- 民國 92 年 7 月 公司股票正式於證券櫃檯買賣中心掛牌。
- 民國 94 年 4 月 私募增資玖佰萬股，實收資本額增為新台幣肆億伍仟萬元。
- 民國 94 年 7 月 公司更名為「聯上生物科技股份有限公司」。
- 民國 94 年 11 月 減資貳億柒仟萬元彌補虧損，實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
- 民國 94 年 12 月 私募增資壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
- 民國 95 年 11 月 減資壹億捌仟萬元彌補虧損，實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
- 民國 96 年 6 月 私募增資柒佰萬股，實收資本額增為新台幣貳億伍仟萬元。
- 民國 97 年 1 月 私募增資伍佰萬股及員工認股增資貳拾壹萬股，實收資本額增為新台幣參億貳佰壹拾萬元。
- 民國 97 年 6 月 私募增資壹仟伍佰萬股，實收資本額增為新台幣肆億伍仟貳佰壹拾萬元。
- 民國 97 年 7 月 94 年度第一次私募案，於 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970201163 號函核可，自 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。
- 民國 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 6 月	公司債轉換 16,483 股，實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰貳拾陸萬肆仟捌佰參拾元。
民國 100 年 10 月	96 年度第二次暨 97 年度私募案，於 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。
民國 101 年 3 月	公司債轉換 2,346,146 股，實收資本額增為新台幣伍億柒仟伍佰柒拾貳萬陸仟貳佰玖拾元。
民國 101 年 6 月	公司債轉換 725,268 股，實收資本額增為新台幣伍億捌仟貳佰玖拾柒萬捌仟玖佰柒拾元。
民國 101 年 8 月	盈餘轉增資 72,346,700 元，實收資本額增為新台幣陸億伍仟伍佰參拾貳萬伍仟陸佰柒拾元。
民國 101 年 9 月	公司債轉換 3,626,041 股，實收資本額增為新台幣陸億玖仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
民國 101 年 12 月	現金增資貳億參仟萬元，實收資本額增為新台幣玖億貳仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
民國 101 年 12 月	公司債轉換 592,280 股，實收資本額增為新台幣玖億貳仟柒佰伍拾萬捌仟捌佰捌拾元。
民國 102 年 3 月	公司債轉換 3,708,143 股，實收資本額增為新台幣玖億陸仟肆佰伍拾玖萬參佰壹拾元。
民國 102 年 6 月	公司債轉換 3,865,513 股，實收資本額增為新台幣壹拾億參佰貳拾肆萬伍仟肆佰肆拾元。
民國 102 年 9 月	盈餘轉增資 121,102,420 元，實收資本額增為新台幣壹拾壹億貳仟肆佰參拾肆萬柒仟捌佰陸拾元。
民國 102 年 9 月	公司債轉換 7,088,385 股，實收資本額增為新台幣壹拾壹億玖仟伍佰貳拾參萬壹仟柒佰壹拾元。
民國 102 年 12 月	公司債轉換 7,912,964 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億柒仟肆佰參拾陸萬壹仟參佰伍拾元。
民國 103 年 6 月	公司債轉換 548,111 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億柒仟玖佰捌拾肆萬貳仟肆佰陸拾元。
民國 103 年 9 月	公司債轉換 1,260,653 股，實收資本額增為新台幣壹拾貳億玖仟貳佰肆拾肆萬捌仟玖佰玖拾元。
民國 103 年 12 月	公司債轉換 8,587,189 股，實收資本額增為新台幣壹拾參億柒仟捌佰參拾貳萬捌佰捌拾元。
民國 104 年 3 月	公司債轉換 6,866,633 股，實收資本額增為新台幣壹拾肆億肆仟陸佰玖拾捌萬柒仟貳佰壹拾元。
民國 104 年 6 月	公司債轉換 10,183,235 股，實收資本額增為新台幣壹拾伍億肆仟捌佰捌拾壹萬玖仟伍佰陸拾元。
民國 104 年 9 月	盈餘轉增資 508,826,250 元，實收資本額增為新台幣貳拾億伍仟柒佰陸拾肆萬伍仟捌佰壹拾元。

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	<p>內部制度擬定、規劃、稽核、改善及建議與績效評估。</p> <p>內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。</p> <p>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。</p> <p>協助輔導各部門執行內控自評及教育訓練。</p> <p>定期向董事會及監察人提出稽核報告與說明執行成果。</p>
董事長室	<p>協助董事長推動執行、評估及輔導各項事宜。</p> <p>各類專案之規劃及推行。</p> <p>對外一切公共關係處理及發言。</p>
總經理室	<p>縱理公司業務執行，並指揮督導各部門業務執行。</p> <p>各部門作業整合及規劃。</p> <p>各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。</p> <p>各項投資案評估與分析。</p>
工務部	<p>營建工程預算編列、施工安全、品質及進度管制與工程維修。</p> <p>各項建管相關行政作業之申辦。</p> <p>營造成本估算、工程進度掌控及營造監理及分析。</p> <p>營建工程材料之抽樣及檢驗。</p>
設計部	<p>綜理個案建築設計規劃及執照申請。</p> <p>辦理工程設計前之勘察及測量。</p> <p>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。</p> <p>辦理顧客室內設計變更事宜。</p>
業務部	<p>市場產品之研究與分析、行銷策略研訂及銷售企劃執行。</p> <p>顧客個案處理、資料建檔管理維護及諮詢服務。</p> <p>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。</p> <p>綜理銷售各項事宜及辦理顧客貸款及產權移轉點交事宜。</p>
財務部	<p>各項稅務、證券及金融資訊法規之研究與修訂執行。</p> <p>會計制度設立、帳務及稅務處理與結算作業。</p> <p>執行財務會計及股務管理業務。</p> <p>資金運用調度及收支處理與融資往來辦理。</p> <p>財務分析及預算彙編與執行情形分析。</p> <p>董事會召集及股東會召集之各項籌備事宜。</p>
開發部	<p>土地開發興建建議及投資評估分析編擬。</p> <p>大環境資訊收集及市場調查研究分析與景氣預測。</p> <p>綜理購地、合建土地等買賣事宜。</p> <p>總務各項事項及庶務用品管理增補辦理、資產管理與維護。</p> <p>軟、硬體設備規劃、資訊管理及維護。</p>
管理部	<p>處理招募、晉升、調遷、資遣、考核、獎懲等事宜。</p> <p>處理薪資作業、考勤、代扣款項及勞健保等事項執行事宜。</p> <p>人事規章制度之建立、修訂及教育訓練的規劃、執行。</p> <p>各項文件建檔、歸檔及管理收發文管理與用印。</p> <p>總務各項事項及庶務用品管理增補辦理、資產管理與維護。</p> <p>軟、硬體設備規劃、資訊管理及維護。</p>
企劃部	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>廣告媒體之運用、發包、製作與 SP 活動之執行。</p>

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)

105年4月17日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任日期(註2)	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(註3)	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	台灣	聯上投資股份 有限公司	103.06.26	3年	91.06.19	11,025,463	8.61%	14,647,605	7.12%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
法人董事 代表人	台灣	聯上投資股份 有限公司 代表人：蘇永義	103.06.26	3年	93.12.02	2,326,875	1.82%	44,188	0.02%	48,906	0.02%	16,008,010	7.78%	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 代表人	台灣	聯上投資股份 有限公司 代表人：鄭勝文	103.06.26	3年	100.06.23	240,695	0.19%	67,349	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	中原大學建築系 江城建設(股)公司總經理 王家建設(股)公司副總經理	本公司副總經理	無	無	無
法人董事	台灣	聯景投資股份 有限公司	103.06.26	3年	97.05.29	2,314,558	1.81%	16,008,010	7.78%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
法人董事 代表人	台灣	聯景投資股份 有限公司 代表人：楊淑綿	103.06.26	3年	100.06.23	3,431,101	2.68%	48,906	0.02%	44,188	0.02%	16,008,010	7.78%	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
獨立董事	台灣	黃崇榮	103.06.26	3年	91.06.19	796,158	0.62%	592,732	0.29%	199,278	0.10%	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	無
獨立董事	台灣	張宏傑	103.06.26	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	建暉精密科技(股)公司財務經理	無	無	無
監察人	台灣	王貞尤	103.06.26	3年	101.06.12	3,359	0.00%	4,462	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	台灣	柯尊仁	103.06.26	3年	97.05.29	1,197,268	0.94%	1,554,730	0.76%	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
監察人	台灣	張文明	103.06.26	3年	103.06.26	1,227,174	0.96%	1,630,331	0.79%	0	0.00%	0	0.00%	淡江大學建築研究所	張文明建築師事務所建築師	無	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：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。

2. 法人股東之主要股東：

表一：法人股東之主要股東

105年4月17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 (66.78%)
	楊淑綿 (28.85%)
	蘇聖峯 (2.25%)
	蘇琬庭 (1.85%)
	蘇李數枝 (0.27%)
聯景投資股份有限公司	蘇永義 (66.03%)
	楊淑綿 (30.88%)
	蘇聖峯 (1.45%)
	蘇琬庭 (1.64%)

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。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

105年4月17日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
無	

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

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、法務、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、法務、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
聯上投資(股)公司- 代表人：鄭勝文		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				0
黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
張宏傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
王貞尤			✓			✓	✓					✓	✓	✓		0
柯尊仁		✓	✓	✓		✓	✓	✓				✓	✓	✓		0
張文明		✓	✓	✓		✓	✓	✓				✓	✓	✓		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) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、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) 非為公司或關係企業提供商務、法務、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。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

105年4月17日

職稱 (註1)	國籍	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	台灣	蘇永義	93.12.02	44,188	0.02%	48,906	0.02%	16,008,010	7.78%	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	台灣	鄭勝文	95.08.01	67,349	0.03%	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	
董事長特別助理	台灣	呂信杰	103.08.15	0	0.00%	0	0	0	0.00%	台灣科技大學營建工程研究所 大元建設(股)公司總經理特助 高雄市議會議長機要秘書	無	無	無	
設計部協理	台灣	馮俊超	100.03.01	7,437	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	台灣	林美麗	81.03.11	41,010	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	國立成功大學附設商專	無	無	無	
稽核專員	台灣	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	

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。

(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）

104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11)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註12)		
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(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)		員工酬勞(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13)	
		本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司 有公司(註8)		本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)			
董事	聯上投資(股)公司代表人：蘇永義	240	240	0	0	1,486	1,486	114	114	0.68%	0.68%	4,607	4,607	0	0	3,428	0	3,428	0	0	0	0	0	3.66%	3.66%	無
董事	聯景投資(股)公司代表人：楊淑綿																									
董事	聯上投資(股)公司代表人：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	聯上投資股份有限公司、 聯景投資股份有限公司、 蘇永義、楊淑綿、鄭勝文、 黃崇榮、張宏傑	聯上投資股份有限公司、 聯景投資股份有限公司、 蘇永義、楊淑綿、鄭勝文、 黃崇榮、張宏傑	聯上投資股份有限公司、 聯景投資股份有限公司、 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑	聯上投資股份有限公司、 聯景投資股份有限公司、 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無	鄭勝文	鄭勝文
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無	蘇永義	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	7 人	7 人	7 人	7 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：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，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)，除填列表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報告內所有公司(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(包括員工、董事及監察人酬勞)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)

104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)		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	240	240	72	72	0.12%	0.12%	無
監察人	柯尊仁									
監察人	張文明									

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、張文明	王貞尤、柯尊仁、張文明
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	3 人	3 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：係指最近年度給付監察人之酬勞(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：應揭露合併報告內所有公司(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(包括員工、董事及監察人酬勞)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)

104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)		員工酬勞金額(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 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額							
總經理	蘇永義	3,600	3,600	0	0	1,007	1,007	3,428	0	3,428	0	2.98%	2.98%	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：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，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：應揭露合併報告內所有公司(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（包括員工、董事及監察人酬勞）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. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

104年12月31日；單位/仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	董事長兼總經理	蘇永義	0	3,925	3,925	1.46%
	董事兼副總經理	鄭勝文				
	董事長特別助理	呂信杰				
	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獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。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酬勞（含股票及現金）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財務報告內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	104 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	103 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	3.78%	2.52%
監 察 人		
總經理及副總經理		

2. 財務報告內所有公司最近二年度支付董事、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) 依本公司公司章程第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（104 年度）董事會開會 10 次(A)，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	9	1	90%	
董事	聯景投資(股)公司- 代表人：楊淑綿	6	4	60%	
董事	聯上投資(股)公司- 代表人：鄭勝文	9	1	90%	
獨立董事	黃崇榮	9	1	90%	
獨立董事	張宏傑	9	1	90%	
監察人	王貞尤	10	0	100%	
監察人	柯尊仁	9	0	90%	
監察人	張文明	8	0	80%	

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：104 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
104.03.20	蘇永義 楊淑綿	芎蕉案擬辦理附屬中庭工程發包案。	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。
104.05.08	張文明	苓洲案建築工程設計費用案。	交易相對人之負責人為本公司之監察人。	經主席徵詢全體出席董事(除監察人張文明利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。
104.05.08	張文明	林德官案建築工程設計費用案。	交易相對人之負責人為本公司之監察人。	經主席徵詢全體出席董事(除監察人張文明利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。
104.06.24	張文明	苓洲案建築工程設計費用案。	交易相對人之負責人為本公司之監察人。	經主席徵詢全體出席董事(除監察人張文明利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。

104.09.25	張文明	五福案建築工程設計費用案。	交易相對人之負責人為本公司之監察人。	經主席徵詢全體出席董事(除監察人張文明利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。
104.12.25	蘇永義 楊淑綿	新光案追加減興建工程及附屬工程款案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	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、誠信經營守則及董事會績效評估辦法，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，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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（104年度）董事會開會 10 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	10	100%	
監察人	柯尊仁	9	90%	
監察人	張文明	8	80%	

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：

* 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。

* 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：

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已訂定【公司治理實務守則】，並揭露於公司網站，將按照相關規範辦理。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司訂有『防範內線交易之管理』內部控制制度，並由發言人及代理發言人處理股東建議或糾紛等問題，茲參考股東意見檢討並改進。	無差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 本公司目前主要股東大都是經營團隊或其親屬所有，可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單，確保經營權之穩定性。	無差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三) 本公司與關係企業間之人員、資產及財務之管理權責明確化，並訂定【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；對於簽約事項明確訂定價格條件與支付方式，並杜絕非常規交易及嚴禁利益輸送等情事；另就董事、經理人之競業行為，依法提請股東會、董事會決議通過解除競業禁止行為。	無差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四) 本公司訂定【董事、監察人暨經理人道德行為準則】及『防範內線交易之管理』，禁止內部人利用市場上無法取得的資訊來獲利。	無差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(一) 本公司就本身運作、營運型態及發展需求以擬定適當之多元化方針；目前董事成員組成具建築、會計及財務等相關工作經驗。	無差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	(二) 本公司設置薪資報酬委員會，並設置獨立董事二名。	公司將視實際需要研議設置其他各類功能性委員會。

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		(三) 本公司已訂定【董事會績效評估辦法】，且定期進行績效評估，並將辦法揭露於公司網站；104年度進行董事會績效評估，均符合各項法令規定。	無差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司參照會計師法第47條及職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」之規定，制定獨立性評估項目，並擬訂『簽證會計師審查評核表』；目前本公司所委任之簽證事務所和公司及董事均非關係人。104年度經評估本公司之簽證會計師均符合獨立性評估標準，並取具會計師出具之「會計師超然獨立聲明書」。	無差異。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司與利害關係人之溝通管道暢通，並於公司網站設置員工及利害關係人專區、客戶服務專區及揭露發言人與代理發言人之聯絡電話與信箱，諸如地主、協力廠商、往來銀行、客戶及股東等均可由上述管道或專屬部門負責溝通、協調；104年度尚無類似之情事發生。	無差異。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任元大證券股務代辦機構辦理股東會事宜。	無差異。
六、資訊公開				
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一) 本公司已架設網站，投資人可隨時上網查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊 (http://kh.vvvvv.com.tw)；另投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢。	無差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓		(二) 本公司由專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並且落實發言人制度，由發言人負責公開資訊的收集與外界的溝通。	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓	<ol style="list-style-type: none"> 1. 員工權益及僱員關懷：本公司以勞動基準法為參考依據，並參酌同業及社會公序在考勤獎懲、員工出勤與休假等訂定人事管理規則，作為公司管理之依據；另，本公司設有職工福利委員會，不定期舉辦內、外部員工教育訓練課程、旅遊及聚餐等各項福利。 2. 投資者關係：本公司訂有【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。 3. 供應商關係：本公司與供應商之間維繫良好的關係，並確保供應商得穩定履行合約；另訂有【集團企業、特定公司及關係人交易作業程序】，與關係人往來遵照該作業程序辦理。 4. 利害關係人之權益：本公司訂有完善之【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、董事及監察人於會議中之職責等均有明確規定，並依相關規定確實執行；利害關係人得與相關單位進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。 5. 董事及監察人進修之情形： <ol style="list-style-type: none"> (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。 	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因		
	是	否	摘要說明			
			(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				
	法人董事代表人	蘇永義	104/5/8	證券暨期貨市場發展基金會	企業營運及相關稅制探討	3.0
	法人董事代表人	鄭勝文				
	獨立董事	黃崇榮				
	獨立董事	張宏傑	104/5/8	證券暨期貨市場發展基金會	企業營運及相關稅制探討	3.0
	監察人	柯尊仁				
	監察人	王貞尤				
	監察人	張文明				
	獨立董事	張宏傑	104/7/31	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
	法人董事代表人	鄭勝文	104/9/17	證券暨期貨市場發展基金會	上市櫃公司董監事座談會 企業誠信風險控管與社會責任新視界座談會	3.0
	監察人	王貞尤				
	法人董事代表人	蘇永義	104/12/25	證券暨期貨市場發展基金會	員工獎酬策略與工具運用探討	3.0
	法人董事代表人	楊淑綿				
	法人董事代表人	鄭勝文				
	獨立董事	黃崇榮				
	獨立董事	張宏傑				
	監察人	柯尊仁				
	監察人	王貞尤				
		6.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： (1)本公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行，且定期評估以因應公司內外環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效。 (2)本公司各項作業風險之管理，依業務性質分別由相關單位負責管理，並由稽核室針對各作業存在或潛在風險予以複核，據以擬定年度稽核計畫。 7.客戶政策之執行情形：本公司與客戶皆訂有房屋買賣合約，對客戶之權利義務皆有明文規定，並設有售服專人處理客訴相關問題，以維持長期穩定之良好關係。				

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>8. 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。</p> <p>9. 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，後續修訂時，將以e-mail方式通知所有員工，並於公司內部網站發佈及放置以供查詢。</p>
八、公司是否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？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形） ^(註2)	✓		<p>本公司已依證基字第10400001068號函於105年1月31日前填寫第二屆「公司治理評鑑系統」自評作業，業經財團法人中華民國證券暨期貨發展基金會之評鑑小組覆核並評分；最終評鑑分數為65.61分，排名前51%~65%，未來將視實際需要，並配合各項法令規定，持續改善。</p> <p>無差異。</p>

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：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。

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：103 年 6 月 26 日至 106 年 6 月 25 日，104 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：

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司雖未訂定企業社會責任政策或制度，但仍會持續實踐企業相關責任。</p> <p>(二) 本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位，但不定期利用內部教育訓練及公司各項活動聚會，推廣及傳達社會責任理念、加強公司治理、發展永續環境、維護社會公益等各項議題。</p> <p>(三) 本公司設有薪資報酬委員會訂定合理之薪資報酬政策，並訂有人事管理規則，將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，作為獎勵及懲戒制度。</p> <p>公司將視實際需要研議辦理。</p> <p>公司將視實際需要研議辦理。</p> <p>無差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否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？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司致力於提升各項資源之利用效率，各建案使用對環境負荷衝擊低之建材設備：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.採用LED燈具，且各樓層使用感應式燈具，以達節能之效。 2.採用省水馬桶、龍頭等器具。 3.公設空調設備以變頻為優先考量。 4.屋頂、公設庭園全面植栽綠化。 5.室內塗裝油漆盡量使用無甲醛類綠色建材。 6.要求營造廠加強空氣汙染防治、噪音管制、水汙染防治、廢棄物清理、工地環境之維護等。 <p>(二) 本公司產業特性較單純，環境管理工作均由發包之營造廠負責；本公司則設立工務部負責管理監督。</p> <p>無差異。</p> <p>公司將視實際需要研議辦理。</p>

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司 企業社會責任 實務守則 差異情形及原因	
	是	否		
(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	✓		<p>(三) 氣候變遷因素對本公司營運活動尚無重大影響，但本公司仍致力於環保工作：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 溫室氣體排放來源主係空調、辦公照明等需求電力，故宣導員工養成隨手關燈、關電之習慣，鼓勵同仁多走樓梯，減少電梯使用，以達節能減碳之效。 2. 單面廢紙回收再利用，以提升紙張使用之效率，並推行辦公室無紙化。 3. 資源垃圾妥善分類回收，交由大樓清潔員處理；工地現場之廢棄物則委由合格的環保事業廠商清運處理。 	無差異。
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p>	✓		<p>(一) 本公司恪遵勞基法相關規定及尊重國際人權公約，保障員工之合法權益及雇用政策無性別、種族、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，建立福利制度，並訂有適當之人事管理方法與程序，落實報酬、僱用條件、訓練與升遷機會之平等。</p>	無差異。
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		<p>(二) 本公司訂有【工作規則】及【誠信經營作業程序及行為指南】等，員工可透過管理部為申訴管道，並設置獨立檢舉信箱 complain@vvvvv.com.tw，供內、外部人員使用，其申訴均能獲得妥適之處理；104年度尚無類似之情事發生。</p>	無差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		<p>(三) 本公司提供員工必要之健康與安全措施如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不定期實施安全與健康教育，並於有安全疑慮之環境，加以警示或配發防護器材，致力降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業災害。 2. 定期安排全體員工健康檢查，以確保員工健康。 	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市櫃公司 業社責任實 則差異情形及原因	
	是	否		
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		<p>3. 為員工投保勞保及健保。 本公司自105年4月起，另為員工投保團險。</p> <p>4. 不定期檢驗飲用水水質，以確保員工飲水品質。</p> <p>5. 實施公務車輛及事務機器等保養檢查。</p> <p>(四) 本公司為讓員工更加瞭解經營管理及措施，並使其有效傳達個人想法及意見：</p> <p>1. 每季召開勞資會議，由勞方代表彙整提出與資方代表進行討論及溝通，將決議作為公司後續改善的參考及方向。 本公司104年會議勞資雙方均未提出議案討論。</p> <p>2. 定期舉辦全公司會議提供員工討論及溝通之管道，及隨時宣導可能造成重大影響之營運變動情形。</p> <p>3. 遇可能造成重大影響之營運變動，於資訊對外公開之同時，一併向員工說明未來變動情況。</p>	無差異。
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		<p>(五) 本公司不定期提供員工內部及外部專業的職能培訓，並將公司經營績效反應於員工薪酬政策中，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵。</p>	無差異。
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		<p>(六) 本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。</p>	無差異。
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		<p>(七) 本公司依政府法規與建築之相關規範，及遵循國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為，並確保產品與服務品質，隨時評估各種風險，降低其對消費者與社會造成之衝擊。</p>	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明 ^(註2)
(八) 公司與供應商來往來，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		(八) 本公司工程之發包均委由專業合格、風評良好之廠商施工或提供材料、設備等，其施工、材料等品質均應符合契約之要求，以確保本公司工程品質；且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。	無差異。
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？		✓	(九) 本公司雖未與主要供應商於合約中明訂相關企業社會責任政策之解約條款，惟供應商均依契約規定採購並定期與不定期與本公司開會評估，共同致力落實企業社會責任。	契約乃法律行為，尚難以道德標準對抗履行契約義務或作為終止契約之條件；本公司將視實際需要研議辦理。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司於年報及公開說明書中揭露相關資訊，重大訊息亦即時公告於公開資訊觀測站，以達資訊透明化之目的。	無差異。
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，但依原有各項管理辦法落實執行，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。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1. 環境保護：本公司各工地設有主任，負責整頓及環境維護管理。 2. 社區參與：參與所有建案區分所有權人大會，輔導管委會正常運作、建案附近人行道共構認養。 3. 社會貢獻、社會服務、社會公益： 本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益、秉持回饋社會之心，適時響應慈善公益相關活動。於104年捐款明細如下： (1) 贊助高應大沈茂松教授專利授權研習營3萬元。 (2) 贊助2015少年禪風歌仔戲5萬元。 (3) 贊助金枝演社經典歌舞喜劇5萬元。 (4) 贊助2015薪傳歌仔戲團-烽火亂世3萬元。 (5) 105年總統、副總統擬參選人政治獻金140萬元。 (6) 贊助104年東海大學建築系獎學生獎助學金10萬元。 4. 消費者權益：在保持正常經營及實現股東利益最大化之同時，興建合格且符合國家安全法規及環保政策之建案，且針對消費者反應之項目，會同相關部門檢討、改進缺失，讓消費者買的安心、住的放心。 5. 人權、衛生安全：本公司業已依勞保局規定為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活、成立職工福利委員會確保員工之權益、設置安衛技術評估表，由作業主管定期與不定期評估，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。				

評估項目	運作情形 ^(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
6. 公司訂有內部控制制度及各項辦法，並致力提升全員環保與社會責任意識；另落實品質管理提高客戶滿意度，達到企業永續經營之目的，進而回饋社會及投資大眾。			
七、公司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。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)落實誠信經營情形：

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p>	✓		(一) 本公司已訂定【董事、監察人暨經理人道德行為準則】，明示董事、監察人、受僱人、供應商及客戶等相關方之間不得有非必要之接觸，避免背信圖私利之情形，積極落實經營政策之承諾。	無差異。
<p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p>	✓		(二) 本公司遵循公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章等之相關法令，作為違規之懲戒及申訴制度，並訂有【誠信經營守則】及【誠信經營作業程序及行為指南】，以落實誠信經營之基本；內部或外部人員得向涉及不誠信行為人士之單位主管或稽核室舉報行(收)賄等非法情事，本公司將謹慎查證，必要時採取法律行對以遏阻不法。	無差異。
<p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	✓		(三) 本公司【誠信經營作業程序及行為指南】規定，提供政治獻金、慈善捐贈等，其金額達新台幣伍佰萬元以上者，須經董事會通過後始得為之；另，人事管理規則中已明確規範所有員工應遵守之行為準則，並要求承諾遵從法律及道德原則來維護公司權益及形象，並於新進員工報到時告知相關規定，若有違反將受懲戒，嚴重者將終止契約。	無差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	✓		(一) 本公司秉持公平與透明之原則，於買賣合約中明載誠信條款之相關規定，供應商必須忠實地執行各項買賣及交易行為，不得損害本公司利益及形象。	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	✓		(二) 本公司指定管理部負責推動及維護公司誠實經營之方針，並定期向董事會報告；另，董事及經理人應盡善良管理人之注意義務，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	本公司管理部雖不隸屬董事會，惟該部門高階主管定期出(列)席董事會，並向董事會報告。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三) 本公司訂有【董事會議事規範】防止利益衝突政策及提供適當陳述管道，對董事會所列議案與其自身或其代表之法人有利害關係者，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。董事會與管理階層應承諾積極落實，並於內部管理及外部商業活動中確實執行。	無差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓		(四) 本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度；外部委由冠恆聯合會計師事務所，內部由本公司稽核室定期依稽核計畫進行查核，於稽核項目完成之次月向獨立董事及監察人提報稽核報告，並列席董事會議報告稽核業務，且追蹤後續各單位改善情形，確保誠信經營之落實及避免舞弊情形之發生。	無差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司隨時向董事、監察人、經理人、受僱人等宣導誠信經營政策，並將【誠信經營作業程序及行為指南】公告週知，與員工績效考核結合，設立明確有效之獎懲制度。	無差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一) 本公司訂有【誠信經營作業程序及行為指南】，且指定管理部為專責單位，並設有獨立檢舉信箱以供內、外部人員使用；檢舉事項若經查證屬實，則按內部獎懲辦法給予獎勵，必要時將透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓		(二) 本公司發現或接獲檢舉本公司人員涉有不誠信之行為時即刻查明事實，如經證實確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，管理部應儘速依懲處建議及核准文內容摘錄重點到「獎懲公告」上並予以公告；當事人如有不服時，應於三日內提出申訴簽呈送管理部重新調查，逾期未提出即依原公告執行。倘檢舉情事涉及董事會或高階主管，管理部應立即以書面呈報至獨立董事或監察人，並將不誠信行為、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。	無差異。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三) 本公司【誠信經營作業程序及行為指南】第21條第五及六項規定，對檢舉人身分及內容應予以保密，保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置之措施。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司已架設網站及年報揭露其【誠信經營守則】等各項規章，並設有獨立檢舉信箱已供內、外部人員使用，其資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通；確保以完整、允當、正確、即時之方式向主管機關或對公眾揭露資訊，可參考公開資訊觀測站及本公司網站。	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： 無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司秉持誠信經營之原則從事一切商業活動，對股東的投資，運用專業和勤奮的管理，以確保給予公平、永續和有競爭力的回報，創造股東最佳的利益；提供保障每個員工健康和安全的條件、傾聽員工並以誠意面對員工的投訴和問題、鼓勵和協助員工發展相關技能和知識，並且避免非法活動，提供員工之永續就業機會。本公司重視每一位利害關係人之權益，以促進公司之永續發展。				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(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.本公司訂有【公司治理實務守則】及【道德行為準則】以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務等相關資訊外，並另於公司網站中設置『投資人服務』，充分揭露公司治理情形。

2.查詢方式：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>

(公司代號 4113)

本公司網站 <http://kh.vvvvv.com.tw/p4-1-4.asp>

(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.本公司亦訂有『防範內線交易管理作業程序』，內容包含內部重大資訊處理作業程序，作為本公司所有人員行為應遵循準繩；後續修訂時，經提報董事會通過後將以 e-mail 方式通知公司員工，並將更新資料放置於公司網站。

4.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 133 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 104.06.24	1.承認 103 年度營業報告書與財務報表案。 2.承認 103 年度盈餘分配案。 3.通過辦理盈餘轉增資發行新股案。	本公司辦理盈餘轉增資發行新股，增加發行股份 50,882,625 股，業於 104 年 10 月 14 日辦理股本變更登記完成。

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 104.01.09	通過本公司因發行可轉換公司債，於 103 年第四季轉換為普通股份擬增資發行新股，擬訂 103 年 12 月 31 日為增資基準日。
董事會 104.02.13	1.通過 104 年度內部營運預算書表案。 2.通過修訂誠信經營作業程序及行為指南案。 3.通過修訂公司治理實務守則案。 4.通過會計主管職務代理人案。 5.通過 103 年度年終獎金發放原則及經理人發放金額。 6.通過訂定董事會績效評估辦法案。 7.通過訂定土地開發獎酬辦法案。 8.通過商業本票融資續約案。 9.通過本公司取得林德官段土地整合案。 10.通過修訂董事、監察人暨經理人道德行為準則案。

日期	重大決議事項
董事會 104.03.20	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 103 年度決算表冊案。 2. 通過 103 年度營業報告書案。 3. 通過 103 年度內部控制制度聲明書案。 4. 訂定本公司召開 104 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 5. 訂定受理持股 1% 以上股東書面提案、審查標準及作業流程相關事項案。 6. 通過芎蕉案附屬中庭工程發包案。 7. 通過重新補提本公司向土地銀行台南分行申辦台南水交社段融資案。
董事會 104.4.10	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司因發行可轉換公司債，於 104 年第一季轉換為普通股份擬增資發行新股，擬訂 104 年 3 月 31 日為增資基準日。 2. 通過本公司投標三明區明仁段 12 地號土地案。 3. 通過調整本公司發言人及代理發言人案。 4. 通過修訂公司職位分類及組織圖案。 5. 審議本公司 103 年度董、監事酬勞及員工分紅分配案。 6. 通過 103 年度盈餘分配案。 7. 通過辦理盈餘轉增資發行新股案。 8. 通過更正本公司召開 104 年股東常會召集事由案。
董事會 104.05.08	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 104 年第一季財務報表案。 2. 通過本公司 103 年度董、監事酬勞金額分配案。 3. 通過修訂本公司職務代理人名冊案。 4. 通過苓洲案建築工程設計費用案。 5. 通過林德官案建築工程設計費用案。 6. 通過修訂本公司會計制度案。 7. 通過增訂管理制度循環內部控制制度表單案。
董事會 104.06.24	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司因發行可轉換公司債，於 104 年第二季轉換為普通股份擬增資發行新股，擬訂 104 年 6 月 24 日為增資基準日。 2. 通過修訂苓洲案建築工程設計費用案。 3. 通過修訂銷售及收款循環內部控制制度表單之「折價呈核單」。
董事會 104.08.07	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司修改公司章程案。 2. 通過 104 年第二季財務報表案。 3. 訂定 103 年度盈餘轉增資配股基準日及現金股利配息基準日。 4. 通過修訂本公司內部控制制度之不動產、廠房及設備循環與表單。
董事會 104.09.25	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過修訂「薪資報酬委員會組織規程」。 2. 通過五福案建築工程設計費用案。 3. 通過追認取得明仁段土地案。

日期	重大決議事項
董事會 104.11.06	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 104 年第三季財務報表案。 2. 通過財務報告編制能力自行評估案。 3. 通過訂定「申請暫停及恢復交易作業程序」。 4. 通過本公司簽證會計師委任獨立性評估案。 5. 通過 105 年度稽核計畫編訂時程表。 6. 通過修訂本公司內部控制制度之薪資循環及其表單。 7. 通過修訂本公司內部控制制度之管理制度循環。 8. 通過修訂本公司內部控制制度之採購、發包及付款循環及其表單。
董事會 104.12.25	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過執行強制贖回本公司 102 年度發行國內第三次無擔保可轉換公司債事宜。 2. 通過新光案追加減興建工程及附屬工程款案。
董事會 105.01.22	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過並修改公司章程案。 2. 通過 105 年度內部營運預算書表案。 3. 通過並修訂本公司配認股、獎酬發放辦法案。 4. 通過年終獎金發放原則及經理人發放金額案。 5. 通過 104 年度董、監事酬勞及經理人員酬勞分配案。 6. 通過 104 年度經理人土地開發獎金案。 7. 通過芎蕉案追加減興建工程及附屬工程款案。 8. 通過本公司向台灣銀行岡山分行申辦苓洲段及林德官段等地號之融資展期乙案。 9. 通過本公司墾丁案不動產租賃開發處分獎酬案。 10. 通過處分高雄市後勁段土地案。
董事會 105.03.25	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 104 年度董、監事酬勞及員工酬勞分配案。 2. 通過 104 年度決算表冊案。 3. 通過 104 年度營業報告書及致股東報告書案。 4. 訂定 105 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 5. 訂定受理持股 1% 以上股東書面提案、審查標準及作業流程相關事項案。 6. 通過商業本票融資申請乙案。 7. 通過商業本票融資案續約乙案。 8. 通過 104 年度內部控制制度聲明書案。 9. 通過並修訂本公司內部控制制度之電腦化資訊管理系統循環及其表單案。 10. 通過新增本公司銷售及收款循環內部控制表單案。
董事會 105.04.29	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 105 年第一季財務報表案。 2. 通過 104 年度盈餘分配案。

(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

104年12月31日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長 特別助理	王惠珍	99.03.02	104.03.31	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	104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：新臺幣千元

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		1,007	74	1,081
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 74 千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	104 年度		105 年度截至 4 月 17 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	3,622,142	4,000,000	0	0
法人董事代表人	蘇永義	448,313	(600,000)	(7,410,000)	(1,900,000)
法人董事	聯景投資(股)公司	1,029,452	0	11,845,000	0
法人董事代表人	楊淑綿	(110,195)	0	(4,435,000)	0
法人董事代表人	鄭勝文	(153,346)	0	0	0
獨立董事	黃崇榮	(103,426)	0	0	0
獨立董事	張宏傑	0	0	0	0
監察人	王貞尤	(8,897)	0	0	0
監察人	柯尊仁	366,462	0	0	0
監察人	張文明	403,157	0	0	0
總經理	蘇永義	448,313	0	0	0
副總經理	鄭勝文	(153,346)	0	0	0
董事長特別助理	王惠珍(註1)	(20,000)	0	0	0
董事長特別助理	呂信杰	0	0	0	0
設計部協理	馮俊超	1,839	0	0	0
財務部經理	林美麗	10,141	0	0	0

註1：董事長特別助理王惠珍於104年3月31日離職，104年1月至3月轉讓股數計20,000股。

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：105年4月17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	
聯景投資股份有限公司 代表人：楊淑綿	16,008,010	7.78%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	負責人為董事長之配偶	
							聯上投資(股)公司	負責人為董事長之配偶	
							聯立建設有限公司	負責人為董事長配偶母親	
							聯聖投資(股)公司	負責人為董事長之子女	
聯捷建設有限公司 代表人：蘇永義	14,909,643	7.25%	0	0.00%	0	0.00%	聯上投資(股)公司	董事長同一人	
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之配偶	
							聯立建設有限公司	負責人為董事長之母親	
							聯聖投資(股)公司	負責人為董事長之子女	
聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義	14,647,605	7.12%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	董事長同一人	
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之配偶	
							聯立建設有限公司	負責人為董事長之母親	
							聯聖投資(股)公司	負責人為董事長之子女	
廣上投資有限公司 代表人：董上裕	9,420,877	4.58%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
聯立建設有限公司 代表人：蘇李數枝	7,799,542	3.79%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	負責人為董事長之子女	
							聯上投資(股)公司	負責人為董事長之子女	
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之媳婦	
							聯聖投資(股)公司	負責人為董事長之孫子	

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	
聯聖投資股份有限公司 代表人：蘇聖峯	4,999,864	2.43%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司	負責人為董事長之父母	
							聯上投資(股)公司	負責人為董事長之父母	
							聯景投資(股)公司	負責人為董事長之父母	
							聯立建設有限公司	負責人為董事長祖父母	
超峰投資有限公司 代表人：張鎮麟	3,745,883	1.82%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
張鎮麟	3,225,947	1.57%	125,267	0.06%	0	0.00%	無	無	
李碧味	2,852,424	1.39%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
高台工業股份有限公司 代表人：甘智全	2,212,042	1.08%	0	0.00%	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

105年4月17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
103.02	10	200,000,000	2,000,000,000	127,436,135	1,274,361,350	公司債轉換(註25)	無	無
103.07	10	200,000,000	2,000,000,000	127,984,246	1,279,842,460	公司債轉換(註26)	無	無
103.10	10	200,000,000	2,000,000,000	129,244,899	1,292,448,990	公司債轉換(註27)	無	無
104.01	10	200,000,000	2,000,000,000	137,832,088	1,378,320,880	公司債轉換(註28)	無	無
104.04	10	200,000,000	2,000,000,000	144,698,721	1,446,987,210	公司債轉換(註29)	無	無
104.07	10	200,000,000	2,000,000,000	154,881,956	1,548,819,560	公司債轉換(註30)	無	無
104.10	10	300,000,000	3,000,000,000	205,764,581	2,057,645,810	公司債轉換(註31)	無	無

註1：高雄市建設局：88年3月30日第08805449000號函。

註2：經濟部：89年3月8日經(89)商字第08915028000號函。

註3：經濟部：89年7月3日經(89)商字第08916071300號函。

註4：經濟部：90年7月2日經(90)商字第09001247530號函。

- 註 5：證期會：91 年 6 月 28 日(91)台財證(一)第 0910135359 號函。
- 註 6：高雄市建設局：94 年 5 月 17 日高市府建二公字第 09400463880 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 2.4 元折價發行。並於 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970018724 號函核可，自 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。
- 註 7：金監會：94 年 11 月 4 日金管證一字第 0940146029 號函核准辦理減資；高雄市建設局：94 年 11 月 30 日高市府建二公字第 09400682840 號函。
- 註 8：高雄市建設局：95 年 1 月 20 日高市府建二公字第 09500423580 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 3.83 元折價發行。並於 99 年 4 月 27 日金管證發字第 0990018289 號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990200542 號函核可，自 99 年 5 月 5 日開始上櫃買賣。
- 註 9：金監會：95 年 11 月 1 日金管證一字第 0950145125 號函核准辦理減資；高雄市建設局：95 年 11 月 30 日高市府建二公字第 09500762570 號函。
- 註 10：高雄市建設局：96 年 6 月 11 日高市府建二公字第 09600572470 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 10 元平價發行。
- 註 11：高雄市建設局：97 年 1 月 14 日高市府建二公字第 09700414540 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 10 元平價發行及員工認股權憑證執行轉換股份，以每股 10.06 元溢價發行。
- 註 12：高雄市建設局：97 年 6 月 23 日高市府建二公字第 09700575940 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 10 元平價發行。
- 註 13：經濟部：99 年 8 月 25 日經授商字第 09901193510 號函，私募增資，面額每股 10 元，以每股 16.76 元溢價發行。
- 註 14：經濟部：100 年 7 月 25 日經授商字第 10001166410 號函。
- 註 15：經濟部：101 年 4 月 27 日經授商字第 10101075290 號函。
- 註 16：經濟部：101 年 7 月 11 日經授商字第 10101136050 號函。
- 註 17：經濟部：101 年 8 月 22 日經授商字第 10101172740 號函。
- 註 18：經濟部：101 年 10 月 15 日經授商字第 10101212150 號函。
- 註 19：經濟部：101 年 12 月 10 日經授商字第 10101248860 號函。
- 註 20：經濟部：102 年 1 月 16 日經授商字第 10201010110 號函。
- 註 21：經濟部：102 年 4 月 11 日經授商字第 10201065520 號函。
- 註 22：經濟部：102 年 7 月 19 日經授商字第 10201141730 號函。
- 註 23：經濟部：102 年 9 月 6 日經授商字第 10201183200 號函。
- 註 24：經濟部：102 年 10 月 14 日經授商字第 10201210080 號函。
- 註 25：經濟部：103 年 2 月 10 日經授商字第 10301019780 號函。
- 註 26：經濟部：103 年 7 月 29 日經授商字第 10301138490 號函。
- 註 27：經濟部：103 年 10 月 17 日經授商字第 10301217060 號函。
- 註 28：經濟部：104 年 1 月 22 日經授商字第 10401008040 號函。
- 註 29：經濟部：104 年 4 月 27 日經授商字第 10401069830 號函。
- 註 30：經濟部：104 年 7 月 13 日經授商字第 10401138210 號函。
- 註 31：經濟部：104 年 10 月 14 日經授商字第 10401208360 號函。

(二)股本來源：

105 年 4 月 17 日

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
記名式普通股	205,764,581 股	94,235,419 股	300,000,000 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

105年4月17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	37	9,361	11	9,409
持有股數	0	0	79,652,500	124,526,061	1,586,020	205,764,581
持股比例	0.00%	0.00%	38.71%	60.52%	0.77%	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。

四、股權分散情形

105年4月17日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999股	2,734	575,071	0.28%
1,000至5,000股	3,614	8,617,257	4.19%
5,001至10,000股	1,212	8,661,115	4.21%
10,001至15,000股	563	7,144,783	3.47%
15,001至20,000股	267	4,837,526	2.35%
20,001至30,000股	315	7,997,537	3.89%
30,001至40,000股	172	6,162,462	2.99%
40,001至50,000股	96	4,349,176	2.11%
50,001至100,000股	220	15,066,195	7.32%
100,001至200,000股	120	16,817,018	8.17%
200,001至400,000股	40	10,961,845	5.33%
400,001至600,000股	22	10,879,908	5.29%
600,001至800,000股	11	7,679,500	3.73%
800,001至1,000,000股	4	3,296,939	1.60%
1,000,001股以上	19	92,718,249	45.07%
合計	9,409	205,764,581	100.00%

註：本公司未發行特別股。

五、主要股東名單

105年4月17日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
聯景投資股份有限公司		16,008,010	7.78%
聯捷建設有限公司		14,909,643	7.25%
聯上投資股份有限公司		14,647,605	7.12%
廣上投資有限公司		9,420,877	4.58%
聯立建設有限公司		7,799,542	3.79%
聯聖投資股份有限公司		4,999,864	2.43%
超峰投資有限公司		3,745,883	1.82%
張鎮麟		3,225,947	1.57%
李碧味		2,852,424	1.39%
高台工業股份有限公司		2,212,042	1.08%
合	計	79,821,837	38.79%

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	103年度	104年度	當年度截至 105年3月31日 (註8)
每股市價 (註1)	最高		26.15	25.95	12.50
	最低		18.95	9.60	9.23
	平均		22.26	20.12	11.13
每股淨值 (註2)	分配前		23.48	17.91	18.01
	分配後		16.37	-	不適用
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		128,036	197,031	205,765
	每股盈餘 (註3)	調整前	6.41	1.37	0.10
		調整後	4.83	尚未分配	-
每股股利	現金股利		0.953782	0.8122565(註9)	不適用
	無償配股	盈餘配股	3.2852519	0(註9)	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)		3.47	14.69	111.30
	本利比(註6)		23.34	24.77	不適用
	現金股利殖利率(註7)		4.28%	4.04%	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105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：

依據民國 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利分配限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於民國 105 年 1 月 22 日經薪酬委員會審議通過擬議修正之公司章程，並於同日經董事會決議該修正章程之提案，尚待預計於民國 105 年 6 月 16 日召開之股東常會決議。修正後股利章程為：公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積。次依公司營運需要或法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。本公司為建設業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本規劃及資金之需求，分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股息紅利不低於股東股息紅利總額之百分之十。

(二) 本次股東會擬議股利分派情形：105 年 4 月 29 日董事會決議 104 年度股利，每股擬配發現金股利 0.8122565 元，尚待 105 年 6 月 16 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，股東配息率因此發生變動時，擬授權董事長依配息基準日本公司實際流通在外股份總數，調整股東配息率。

(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	105 年度(預估)
期初實收資本額			2,057,645,810 元
本年度 配股配 息情形	每股現金股利(註 1)		0.8122565 元
	盈餘轉增資每股配股數(註 1)		-
	資本公積轉增資每股配股數		-
營業績 效變化 情形	營業利益		註 2
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
擬制性 每股盈 餘及本 益比	若盈餘轉增資全數改配放現金 股利	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
若未辦理資本公積轉增資且盈 餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)		
	擬制年平均投資報酬率		

註 1：105 年度預估配息情形，係依據 105 年 4 月 29 日董事會決議通過之盈餘分配案填列。

註 2：本公司未公開 105 度財務預測，故本項不適用。

負責人：



經理人：



會計主管：



九、員工酬勞及董事、監察人酬勞：

- (一)依據民國104年5月公司法之修正，股息及紅利分配限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於民國105年1月22日經薪酬委員會審議通過擬議修正之公司章程，並於同日經董事會決議該修正章程之提案，尚待預計於民國105年6月16日召開之股東常會決議。修正後股利章程為：本公司年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益)，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。員工酬勞之給付對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工。
- (二)本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
本公司民國104年度員工酬勞及董監酬勞金額分別為4,580仟元及1,726仟元，估列基礎係以民國104年度預計稅前淨利，以擬修正之章程所定成數範圍內估計，並認列為當年度之營業費用，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。
- (三)董事會通過之擬議分派員工酬勞等資訊：
1. 分派員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：
105年3月25日董事會通過擬議分派員工酬勞現金4,580,000元，董事、監察人酬勞1,726,000元。
 2. 分派員工酬勞股票金額及佔本期稅後純益及員工酬勞總額合計數比例：0% (104年度員工酬勞全數以現金發放)。
 3. 考慮擬議分派員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：
員工酬勞及董監酬勞已列為104年度之費用，故不影響每股盈餘。
- (四)前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：
1. 實際分派情形：
配發員工現金紅利13,838,467元，董事、監察人酬勞5,200,000元。
 2. 實際分派與認列數有差異者，其差異數、原因及處理情形：
本公司實際分派與認列數無重大差異。

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

105年4月17日

公司債種類	國內第三次無擔保轉換公司債(代號41133)	
發行(辦理)日期	民國102年10月21日	
面額(每張)	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	本公司債已有轉換新台幣171,900,000元，共計申請轉換為普通股7,934,112股，於104年10月21日賣回新台幣302,900,000元，於105年2月18日贖回新台幣25,200,000元，並於105年2月19日終止櫃檯買賣。
	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	

105年4月17日

公司債種類	國內第四次無擔保轉換公司債(代號41134)	
發行(辦理)日期	民國103年8月19日	
面額(每張)	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	總面額新台幣陸億元	
利率	0%	
期限	五年，到期日：108年8月19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188,300,000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	本公司債已有轉換新台幣411,700,000元，共計申請轉換為普通股19,511,709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. 第三次無擔保轉換公司債(41133)：

項目		年度	103 年度	104 年度	當年度截至 105 年 2 月 18 日
轉換公司債 市價(元)	最 高		108.50	118.55	99.50
	最 低		96.50	100.00	99.50
	平 均		101.50	109.14	99.50
轉換價格(元)			21.50	15.10	15.10
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		

2. 第四次無擔保轉換公司債(41134)：

項目		年度	103 年度	104 年度	當年度截至 105 年 4 月 17 日
轉換公司債 市價(元)	最 高		104.50	120.50	101.40
	最 低		91.55	92.60	98.00
	平 均		95.66	106.33	100.24
轉換價格(元)			21.10	14.80	14.80
發行(辦理)日期 及發行時轉換價格			103 年 8 月 19 日 21.10 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：無此情事。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 公司所營業務之主要內容

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

2. 本公司 104 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	\$ 923,876	99.25%
租賃收入	6,937	0.75%
合 計	\$ 930,813	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：

2015年，房地合一稅制經立法院三讀通過，在稅賦考量下，不動產投機需求減弱，房市交易減緩，尤其是在「價、量、稅」，亦即「價高、量大、稅多」之情勢下，已逐漸轉為以理性自住之首購與換屋為主，現階段買方市場與賣方市場在預期下跌心理愈來愈濃厚的情況下，價格認知差距早已超過二成，而房地合一新稅制更是加速景氣逆轉之一大重要關鍵因素。

房地合一課稅於2016(民國105)年元旦開始實施，奢侈稅同步落日，整個房地產去化走勢亦逐漸明朗化，對房市的穩健發展亦相對有利。根據房地合一稅新制規範，為抑制房價不當高漲，採取短期課稅從重(最重稅率達45%)、中期稅賦合理、長期持有優惠的原則；並另定「防錯殺條款」，稅率比照持有房地產2-10年者的稅率，亦即課徵稅率為20%。

參考台灣房屋資訊，2016年在央行宣布鬆綁房市信用管制後，新舊執政團隊也即將在520交接，預期房市亂流告一個段落，下半年房市可望回穩；符合自用需求或擁有長期穩定租金收益的規避型產品，會脫穎而出。

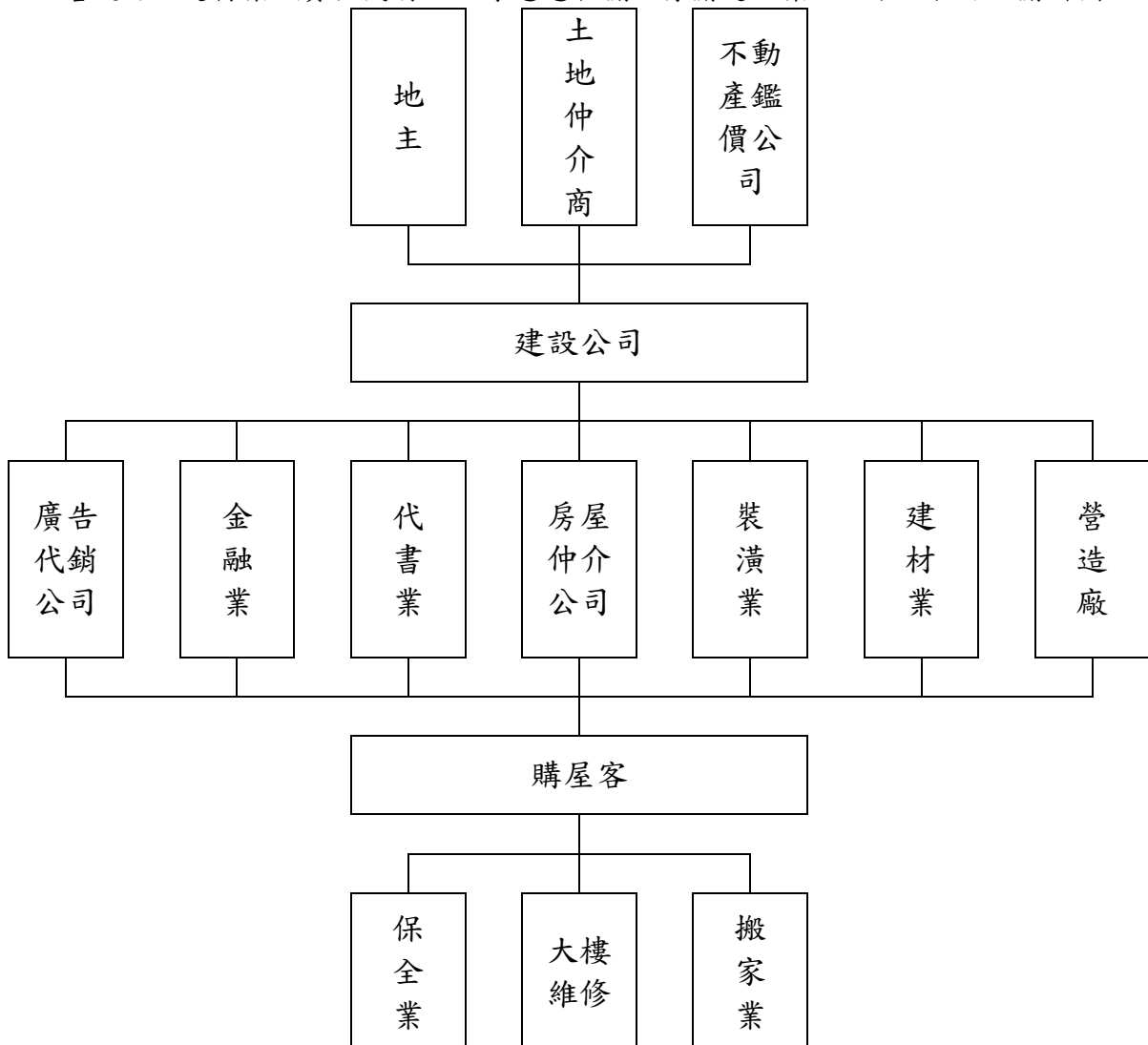
房市亂流雖可告一個段落，但全球經濟混沌不明，房市尚未進入下一個擴張期，預期今年房市還是會盤整游移；但市場游資充沛，下半年符合自用需求或擁有穩定租金收益的競爭型產品會脫穎而出。

而根據台灣房屋智庫進行「2016年下半年購屋意願調查」，民眾在新政府就任後的下半年有購屋意願比例為45.4%，比去年同期35.2%多出1成；有41.7%認為房價會跌1成，34.1%認為房價會持平，顯示市場信心漸趨穩定。

展望2016年的市場趨勢，2016年的房地產市場變化，則大抵續承2015年的變動走勢，房市依然不景氣，加上政黨輪替之際，房市政策無法落實，政治現實猶如實際人生，均以獲取最大利潤為考量；由於房市景氣不佳，房地產交易量價俱挫，為避免房市持續低迷而對國內的房地產市場，甚或對整體產業變動產生不利衝擊，政府已再度調降利率，同時積極投入都市更新規劃，中央銀行更大舉鬆綁房市的信用管制，除了維持高價豪宅的貸款管制之外，其餘房屋貸款的管制措施全數刪除，對於房市的復甦有很大的助益。

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。

(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) 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，僅興建 46 戶超優質豪宅，101 年 12 月開始預售，並於 102 年 1 月開始動工，104 年 7 月取得使用執照，本案預售時繳交出亮眼之成績，已於 104 年第四季開始成屋銷售。

(2) 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 7000 餘人，屬高雄地區大型國立大學之一，本案於 102 年 10 月動工，並在 103 年 4 月開始預售，銷售成績遠優於同區域同業，已於 104 年 9 月取得使用執照，開始持續貢獻入帳，此區域在本案進場開發後，預計將為此大學城帶來別開生面之新氣象，並引領多家同業進此區域開發。

(3) 水交社案 (聯上 W1)：

本案四面臨路，南臨 18 米寬大成路一段、西臨 40 米水交社路、東北向各臨 8 米道路，緊鄰台南市體育公園，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，計畫在此基地興建地下三層、地上七層高品質住宅，已於 103 年 9 月取得建築執照，計畫 105 年第三季取得使用執照，在台南地區開始為聯上實業業績帶來卓越貢獻。

(4) 新興案 (聯上 V1)：

本案位於南高雄鬧區七賢二路上，與高雄火車站近在咫尺，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，推出地下五層地上十五層共計 112 戶之精品住宅及 2 戶店鋪，已於 103 年 11 月開始動工，103 年 3 月取得建築執照，預計 106 年第二季前開始完工入帳。

(5) 五福案：

基地位於 40 米五福三路與成功一路三角窗，掌握亞洲新灣區出入口咽喉地帶 (海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅運中心、高雄世界貿易展覽會議中心、水岸輕軌捷運與高雄市圖書總館)，鄰近捷運紅線中央公園站、高雄之肺中央公園、漢來飯店、漢神、大立百貨、成功女中學區、新興高中、前金國小、大同國小等，地段無敵絕無僅有，計畫推出地下 6 樓、地上 15 樓市區精華住宅，預計於 105 年第二季取得建築執照。

(6) 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最大、最新亮點之一，本公司計畫興建地下六層、地上三十六層之超高海景豪宅。計畫於 105 年第二季取得建照執照。

(7) 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 5 層、地上 29 層大樓，完工後勢必成為台南地區亮點之一，已於 104 年取得建築執照。

(8) 林德官案：

本案鄰近和平一路、六合一路及七賢一路，位處文化中心生活圈範圍內，近高雄捷運橋線文化中心站、大統和平店及高雄師範大學、道明中學與五福國中等高品質學區，生活機能絕佳，擬推出地下 3 層、地上 11、15 層共計 77 戶之時尚城市住宅，計畫於 105 年度第三季前取得建築執照。

(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、不可取代之國際級度假酒店用地。

(10) 明仁案：

本案基地位處人文氣息濃厚，人稱高雄小天母之河堤社區內(曾被評選為全國十大社區之一)，緊鄰明星小學河堤國小，鄰近新上國小、龍華國中等明星學校，近大樂購物中心、Costco、家樂福等大型購物中心，生活機能方便成熟，又有幽靜之水岸綠帶，公司計畫於此基地興建超優質人文住宅，相信屆時勢必引起重視社區品質之消費族群注視眼光。

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
立文案-F1	高雄市左營區	103	173
新光案-涵景	高雄市左營區	104	46
芎蕉案-峰景	高雄市楠梓區	104	164

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 104 年度係以銷售住宅大樓為主要業務，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，已接近完銷，而位於高雄左營區凹仔底燙金地段「F1」已於 103 年 6 月完工，並於 104 年 3 月完銷。104 年，與蓮潭會館比鄰而居的「新光案」於 7 月取得使用執照，第四季開始成屋銷售；位於國立高雄第一科技大學大門前「芎蕉案」亦於 9 月取得使用執照，並開始持續銷售。

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；104 年度輔以於台南中心成立辦事處；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，計畫興建國際型渡假酒店，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。104 年度台灣地區新推案金額為 8,509 億元，而本公司 104 年銷售額為 9.24 億元，市場佔有率為 0.11%。

年	104年度
度	
聯上公司推案量(A)	9.24 億元
全國推案量(B)	8,509 億元
市場佔有率(A)/(B)	0.11%

註:104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

從 2015 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場受到國內總體經濟發展遲滯、國外經濟不穩定，以及房地合一稅的預期心態影響，市場觀望氣氛持續加重。直至第四季市場持續悲觀，雖有央行放寬房貸管制、調降利率，但對房地合一稅的疑慮及國內經濟成長持續低迷，第四季市場價格跌幅增大，各地區銷售率與成交量表現不理想。

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，104 年全國推案金額為 8,509 億元，較 103 年度之 13,613 億元跌幅 37.49%。在成交價格方面，104 年度全台平均成交價格為每坪 34.29 萬，較 103 年度每坪 34.23 萬微幅增加 0.16%。

104年度房地產價量變動狀況

項目		全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
推案量 (億元)	金額	8,509	1,245	2,348	1,247	1,576	605	1,489
	YoY	-37.49%	-40.09%	-48.68%	-48.72%	-29.24%	-19.94%	-3.67%
成交價格 (萬/坪)	金額	34.29	92.31	47.62	26.09	24.41	18.79	24.63
	YoY	0.16%	-3.33%	1.04%	2.74%	3.44%	6.46%	1.54%

資料來源：103年度與104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

就都會區狀況而論，2015 年台北市持續處於景氣低迷格局，受到房屋稅調高，以及房地合一稅與公告地價調高之預期心態影響，使得市場上高單價豪宅個案銷售不佳，推案以低總價產品為主力。新北市新推個案市場上下半年有明顯差異，上半年為價量俱穩，下半年交易量呈現萎縮，與去年相較為價跌量縮格局，推案金額大幅減少，銷售率與成交量指數明顯衰退，加上市場餘屋持續累積問題相對嚴重，後市發展面臨不小危機。桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但推案金額、銷售率與成交量明顯萎縮，加上長期累積餘屋問題，後續市場壓力已逐漸形成。台中市新推個案市場，推案量也減少，與去年相較為價漲量縮的盤整結構。但成交量減少幅度為各地區最小，30 天銷售率相對其它地區穩定，顯示市場仍有一定買盤支撐。年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，價格漲幅高於各地區，但銷售率僅高於高雄市，低總價個案仍有不錯表現，市場持續在低檔中維持一定溫度。高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與 2014 年相近，市況相對穩定。

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。

	103年第1季	103年第2季	103年第3季	103年第4季	104年上半年	104年下半年
首購自住	47.5%	48.0%	47.6%	45.5%	44.0%	46.0%
換屋自住	35.5%	33.7%	34.9%	36.9%	37.7%	36.9%
投資	16.5%	17.6%	16.7%	17.0%	17.9%	16.6%
其他	0.6%	0.7%	0.7%	0.6%	0.4%	0.4%

資料來源：104年預購住宅需求動向調查

整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求占 46%；換屋自住需求占 37%；投資占 17%。各地區除桃園市以換屋需求(43%)為主之外，其餘均以首購需求之比例為最高。台南市首購與投資需求相對較高。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市
首購自住	46.0%	45.9%	48.4%	39.0%	44.1%	50.1%
換屋自住	36.9%	36.9%	34.9%	42.9%	37.3%	30.5%
投資	16.6%	16.6%	16.5%	17.9%	17.2%	19.1%
其他	0.4%	0.4%	0.2%	0.3%	1.5%	0.3%

資料來源：104年住宅需求動向調查

由下表可知，104 年底之全國總戶口為 8,469 仟戶，以全國人口約 23,492 仟人來看，每戶人口約 2.8 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。

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
103年底	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104年底	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77

資料來源：內政部統計處

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，不一味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公股銀行辦理「青年安心成家購屋優惠貸款」貸款額度提高為新臺幣 800 萬元
財政部表示，為擴大扶助無自有住宅家庭購屋，滿足居住基本需求，爰調整本項貸款額度上限，自 105 年 1 月 1 日起，由現行 500 萬元提高為 800 萬元，以適度減輕國民居住負擔。另本項貸款仍可於銀行核撥貸款額度內，與內政部「自購住宅貸款利息補貼」貸款搭配使用，以減輕民眾負擔。預估調高貸款額度後，105 年將有 7,290 戶家庭受惠。

(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資金流向海外

2016 年房市資金仍會持續從國內轉往海外市場，首先在個人於海外置產方面，近年來台灣因高房價民怨引來官方藉由金融與財稅政策來調控房市，間接導致投資人到國外置產，即便 2015 年下半年國內房市政策已略有朝向鬆綁的跡象，但在美國 FED 升息在即、房市輕稅時代歷史已過、房市景氣持續下探的預期之下，這股海外買房潮恐至 2016 年仍未退燒，而國人投資海外房地產以日本、馬來西亞、泰國、柬埔寨為主。

因應對策：

量化寬鬆逐步退場後，短時間可能因全球資金隨美元升值而回流至美國，股票市場及債券市場可能因失血而下挫，但我國央行對熱錢的管制一向較為嚴格，流入的海外資金相對有限，加上前陣子國內股票市場受困於證所

稅紛爭，漲幅有限，以及國內低通膨、零外債的金融環境，市場應不致於產生太大的動盪。資金流出的壓力相對較小。

③公告地價調漲，持有成本增加

105年適逢3年1次重新規定地價，地方政府調整時主要是參考過去3年土地市價變動幅度，並綜合考量地方財政需求、民眾地價稅負擔等因素作最後決定。「公告地價」及「公告現值」調高，對房屋持有者來說，不管是「持有」成本，還是「交易」成本，在政府逐步加稅的前提下，稅負大幅增加已是必然趨勢。

因應對策：

本公司土地為早期取得，土地成本低，除地價稅負擔外，並無融資利息或推案時間的壓力，因此以自有土地建屋出售，風險相較於小很多，只要掌握推案時機，設計符合市場需求的產品，謹慎評估市場，訂定適當推案規模，仍能持續提升銷售額。

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

項目	103 年				104 年				105 年度第一季			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	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	\$471,071	99.75	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	\$804,994	86.38	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	\$ 166,660	92.31	該公司董事長為本公司董事之配偶
2	其他	1,175	0.25	無	其他	126,909	13.62	無	其他	13,883	7.69	無
	進貨淨額	\$472,246	100.00		進貨淨額	\$931,903	100.00		進貨淨額	\$ 180,543	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103年度增加，主要係本期有四個案場(新光案、芎蕉案、新興案及水交社案)持續投入之興建，其中新光案及芎蕉案於第四季完工結轉待售，致使投入數增加所致。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	103 年				104 年				105 年度第一季			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	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	\$2,541,468	99.80	無	一般個人	\$923,876	99.25	無	一般個人	\$140,665	99.56	無
2	其他	\$5,150	0.20	無	其他	\$6,937	0.75	無	其他	\$623	0.44	無
	銷貨淨額	\$2,546,618	100.00	無	銷貨淨額	\$930,813	100.00	無	銷貨淨額	\$141,288	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. 104 年度銷貨金額較 103 年度減少，主要係立文案-聯上 F1 大樓 173 戶及南華案-聯上囍宴 109 戶透天房地皆於 103 年 12 月分別售出 168 戶及 99 戶，僅餘立文案 5 戶及南華案 10 戶未售，使 104 年營收減少所致。

B. 104 年新光案-聯上涵景 46 戶大樓及芎蕉案-聯上峰景 164 戶大樓分別於 104 年 7 月及 9 月取得使照，公司亦同步進行成屋銷售，並於 104 年 12 月完成新光案-聯上涵景 30 戶及芎蕉案-聯上峰景 29 戶銷售入帳。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品	年度	103 年度			104 年度		
		產能	產量 (戶)	產值	產能	產量 (戶)	產值
透天房地		-	0	\$0	-	0	\$0
住宅大樓		-	173	\$746,272	-	210	\$1,319,837
合計		-	173	\$746,272	-	210	\$1,319,837

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

銷售 量值 主要商品	年度	103 年度				104 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值
大樓及透天房地		266	\$2,541,468	0	0	74	\$923,876	0	0
土地				0	0		0	0	0
合計		266	\$2,541,468	0	0	74	\$923,876	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

105 年 3 月 31 日

年 度		103 年度	104 年度	當年度截至 105 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	5	4	4
	職 員	20	20	20
	合 計	25	24	24
平 均 年 歲		40.54	40.17	40.34
平 均 服 務 年 資		4.68	5.55	5.80
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	8%	8%	8%
	大 專	84%	84%	84%
	高 中	8%	8%	8%
	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：

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

- (1)辦理勞工保險、全民健康保險及健康檢查。
- (2)實施三節禮金、生日、婚喪喜慶、生育及住院各項補助金。
- (3)舉辦員工旅遊及聚餐活動。
- (4)舉辦年終尾牙活動。
- (5)實施員工認股、年終獎金及員工酬勞制度。
- (6)實施退休金制度。
- (7)提供完善休假制度。

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 104 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	104.09.17	上市櫃公司董監事座談會-企業誠信風險控管與社會責任新視界	3
財務部 經理	林美麗	104.02.02	高市不動產公會房地合一	4
		104.03.06	公司治理評鑑系統介紹落實公司治理宣導會	3.5
		104.03.12	2015 金融市場展望與企業避險投資說明會	4
		104.06.02	上櫃公司籌辦法人說明會相關實務研討會	3.5
		104.06.18	推動我國採用國際財務準則研討會	7.5
		104.08.06	高市不動產開發公會稅務說明會	4
		104.08.12	強化上櫃公司內控及稽核宣導說明會	4
		104.09.17	企業如何因應現代白領犯罪研討會	4
		104.10.16	2015 年公司治理評鑑座談會	4
		104.11.03	2016 全球與台灣經濟展望	4
		104.11.19	2015 年第三季稅務、證管、公審法令更新暨當季雙率變動	4
		104.12.10	會計主管持續進修認證課程	7.5
104.12.24	常見不動產買賣糾紛之預防與處理	3.5		
104.12.29	公寓大廈管理條例之疑難	4		

本公司 104 年度員工進修訓練內容如下：

上課日期	課程名稱	進修時數
104.01.08	房地合一稅制之探討	4
104.01.19	2015 年股務法令說明講座	4
104.03.06	公司治理評鑑系統介紹落實公司治理宣導	3.5
104.03.13	勞工福利資訊股務管理系統、稅務法令	4
104.04.21	債揭債利暨國際債券宣導說明會	4
104.04.29	優良建築暨園冶獎個案參觀	7.5
104.06.02	辦理法人說明會實務研討會	3.5
104.06.11	房地合一稅制研討	4
104.06.18	推動我國採用國際財務報報導準則研討會	7.5
104.07.16	最新勞基法草案解析工時制度管理實務班	7.5
104.08.12	強化上櫃公司內控及內部稽核宣導說明會	4
104.08.24	金融市場公文電子交換系統之新系統移轉作業	4
104.09.16	法律自保之道、如何面對偵查審判程序	7.5
104.10.05	發行人證券商交易所會計主管持續進修班	15
104.10.07	內部稽核人員如何成為企業診斷高手	7.5
104.10.16	2015 年公司治理評鑑座談會	4
104.10.28	104 年度上(興)櫃公司應辦事項宣導說明會	4
104.11.05	IFRS 準則下評價實務	4
104.11.05	風雨試驗	7.5
104.11.19	顧問式稽核	7.5
104.11.25	政府強力擴大勞動檢查企業如何因應	4
104.12.11	推動我國採用國際財務報表準則	4
104.12.16	年度人資法令議題及系統申報說明	4
104.12.24	不動產實務系列(一)	3.5
104.12.31	不動產實務系列(二)	7.5

3. 退休制度與其實施情形：

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

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司強調勞資和協、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) 本公司興建個案工程主要採詢比議價以『包工包料』委託甲級營造廠的方式，分別對承攬的廠商嚴格要求其從業人員，除須具備相關證照資格及通過專業訓練測試外，並於雙方承攬合約上明確規範廠商須依規定投保相關勞工安全責任保險，領有『安全衛生工作手冊』以確保充分瞭解遵循施工安全守則及違法懲處責任歸屬，且各建案工地均設有一名『勞工安全衛生管理員』負責工地之勞安相關事務。
- (2) 本公司辦公場所設有門禁管制，維護公司財產安全及員工人身安全。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，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
	國泰人壽保險(股)公司	103.11.01~108.10.31	辦公室租賃。	無
	譚淑	103.05.16~108.05.15	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，該資產已於104.7.20處分，合約自處分日起失效。	墾丁案房地出租。	無
	宋瑞萍	104.03.01~104.09.30	民生案地上物出租。	無
	停易適科技有限公司	103.06.01~105.05.31	林德官段土地出租。	無
	統強工程有限公司	104.05.01~106.04.30	苓洲案土地出租。	無
	聯捷建設有限公司	104.12.01~105.05.31	五福案看板出租。	無
借款合同	國際票券金融公司	104.04.08~105.04.08	以民生段土地為抵押品，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	103.03.11~106.03.17	以新興案土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	104.06.04~108.06.04	以博孝案土地為抵押品，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
	臺灣銀行股份有限公司	103.01.10~105.04.10	以苓洲段土地為抵押品，辦理融資。	無
	板信商業銀行	103.01.10~106.03.18	以桃園五塊厝段土地為抵押品，辦理融資。	無
	臺灣銀行股份有限公司	103.05.26~108.05.26	以林德官段土地為抵押品，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。	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。	芎蕉案店舖住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	新興案店舖住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	水交社案店舖住宅大樓新建工程。	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
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 105年3月31日 財務資料(註3)
		100年	101年	102年	103年	104年	
流動資產			2,704,894	4,757,326	6,617,797	6,657,699	6,481,820
不動產、廠房及設備 (註2)			1,030	83,003	394,551	316,181	315,820
無形資產			0	0	0	0	0
其他資產(註2)			137,086	74,283	72,894	73,535	9,620
資產總額			2,843,010	4,914,612	7,085,242	7,047,415	6,807,260
流動負債	分配前		1,072,178	2,025,058	3,058,507	3,193,106	2,930,585
	分配後		951,076	1,739,087	2,910,783	尚未分配	不適用
非流動負債			180,542	450,005	790,503	169,385	170,709
負債總額	分配前		1,252,720	2,475,063	3,849,010	3,362,491	3,101,294
	分配後		1,131,618	2,189,092	3,701,286	尚未分配	不適用
歸屬於母公司業主之 權益			1,590,290	2,439,549	3,236,232	3,684,924	3,705,966
股本			927,509	1,274,361	1,378,321	2,057,646	2,057,646
資本公積			317,592	493,259	652,148	808,314	808,032
保留盈餘	分配前		345,189	671,478	1,206,011	818,871	840,362
	分配後		102,985	385,507	549,461	尚未分配	不適用
其他權益			0	451	(248)	93	(74)
庫藏股票			0	0	0	0	0
非控制權益			0	0	0	0	0
權益總額	分配前		1,590,290	2,439,549	3,236,232	3,684,924	3,705,966
	分配後		1,469,188	2,153,578	3,088,508	尚未分配	不適用

註1：101~104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3：105年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於105年4月29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)				
	100年	101年	102年 (註3)	103年	104年
流動資產	1,554,129	2,704,894			
基金及投資	8,238	7,708			
固定資產(註2)	1,424	881			
無形資產	0	0			
其他資產	143,069	129,527			
資產總額	1,706,860	2,843,010			
流動負債	分配前	646,465	1,072,178		
	分配後	638,181	951,076		
長期負債	283,168	169,777			
其他負債	7,256	10,204			
負債總額	分配前	936,889	1,252,159		
	分配後	928,608	1,131,057		
股本	552,265	927,509			
資本公積	84,792	317,592			
保留盈餘	分配前	133,110	346,064		
	分配後	52,479	103,860		
金融商品未實現損益	0	0			
累積換算調整數	0	0			
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	(314)			
股東權益總額	分配前	769,971	1,590,851		
	分配後	761,687	1,469,749		

註1：100~101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3：102年度起係採用國際財務報導準則編制之個別財務報告，故不適用。

(二) 簡明綜合損益表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31日 財務資料(註2)
	99年	101年	102年	103年	104年	
營業收入		1,238,384	1,948,719	2,546,618	930,813	141,288
營業毛利		410,308	722,526	1,091,224	321,662	50,141
營業損益		303,775	591,294	891,952	227,200	33,155
營業外收入及支出		(9,628)	(17,227)	(38,643)	59,958	(10,808)
稅前淨利		294,147	574,067	853,309	287,158	22,347
繼續營業單位 本期淨利		293,612	568,653	820,683	269,570	21,491
停業單位損失		0	0	0	0	0
本期淨利(損)		293,612	568,653	820,683	269,570	21,491
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(197)	291	(878)	181	(167)
本期綜合損益總額		293,415	568,944	819,805	269,751	21,324
淨利歸屬於 母公司業主		293,612	568,653	820,683	269,570	21,491
淨利歸屬於非控制權益		0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		293,415	568,944	819,805	269,751	21,324
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		0	0	0	0	0
每股盈餘		3.90	5.13	6.41	1.37	0.10

註1：101~104年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：105年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於105年4月29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)				
	100年	101年	102年	103年	104年
營業收入淨額	\$ 315,654	1,238,384			
營業毛利	123,110	410,308			
營業(損)益	87,981	303,213			
營業外收入及利益	6,836	7,392			
營業外費用及損失	(12,339)	(17,020)			
繼續營業部門 稅前(損)益	82,478	293,585			
繼續營業部門 (損)益	80,740	293,585			
停業部門(損)益	0	0			
非常(損)益	0	0			
會計原則變動 之累積影響數	0	0			
本期(損)益	80,740	293,585			
每股盈餘(虧損)	1.30	4.36			

註1：100~101年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：102年度起係採用國際財務報導準則編制之個別財務報告，故不適用。

(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
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
103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
104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

分析項目	年 度	最近五年度財務分析					當年度截至 105年3月31日
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構 (%)	負債資產比率		44.06	50.36	54.32	47.71	45.56
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率		171,925.44	3,481.26	1,020.59	1,219.02	1,227.50
償債能力 %	流動比率		252.28	234.92	216.37	208.50	221.18
	速動比率		41.22	17.96	32.50	11.47	2.73
	利息保障倍數		18.89	32.76	17.85	5.06	2.72
經營能力	應收款項週轉率(次)		133.11	142.57	324.62	97.08	81.59
	平均收現日數		3	3	1	4	4
	存貨週轉率(次)		0.45	0.37	0.29	0.10	0.06
	應付款項週轉率(次)		6.7	5.71	3.14	6.73	1.19
	平均銷貨日數		806	976	1,241	3,533	6,281
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		1,202.31	23.48	6.45	0.65	0.45
	總資產週轉率(次)		0.44	0.4	0.36	0.03	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)		13.51	15.05	14.38	4.64	1.86
	權益報酬率(%)		24.88	28.22	28.92	7.79	2.33
	稅前純益佔實收資本額比率(%) (註8)		31.71	45.05	61.91	13.96	4.34
	純益率(%)		23.71	29.18	32.23	28.96	15.21
	每股盈餘(元)		3.90	5.13	6.41	1.37	0.42
現金流量	現金流量比率(%)		註2	註2	註2	註2	註2
	現金流量允當比率(%)		26.89	11.78	0	0	0
	現金再投資比率(%)		註2	註2	註2	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度		1.12	1.07	1.12	1.21	1.28
	財務槓桿度		1.06	1.03	1.06	1.45	1.64

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)

- 1.104 年長期資金佔不動產、廠房及設備比率較 103 年減少，係因處份墾丁案投資性不動產，另公司債行使賣回權所致。
- 2.104 年流動比率及速動比率較 103 年減少，係因持續投入開發新建案及購置營建用地，致使期末存貨增加及短期借款增加所致。
- 3.104 年利息保障倍數較 103 年減少，係因 104 年利息及稅前淨利較 103 年同比例增減所致。
- 4.104 年應收帳款週轉率較 103 年減少及平均收現日數較 103 年增加，係因 104 年芎蕉案 2 戶客戶所有權移轉但不及銀貸撥入故產生應收款項所致。
- 5.104 年應付帳款週轉率較 103 年增加，係因芎蕉及新光案已於 104 年完工以及投入新興水交社案工程款及保留款所致。
- 6.104 年平均銷貨日數較 103 年增加，係因 104 年持續投入開發新建案及購置營建用地，存貨增加所致。
- 7.104 年不動產、廠房及設備週轉率較 103 年減少，係因處份墾丁案投資性不動產，另公司債行使賣回權所致。
- 8.104 年總資產週轉率、資產及權益報酬率、稅前純益佔實收資本比率、純益率、每股盈餘均較 103 年減少，係因 103 年立文案已售 168 戶及南華案已售 99 戶，分別僅餘 5 戶及 10 戶於 104 年售出，另 104 年取得新光及芎蕉案使照亦同步進行銷售，使 104 年營收減少所致。

- * 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 100 年並未有依國際財務報導準則編制之財務資料，104 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 103 年度財務比率係以 104 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)					
			100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
財務結構	負債佔資產比率 (%)		54.89	44.04				
	長期資金佔固定資產比率 (%)		73,956.39	199,847.27				
償債能力	流動比率 (%)		240.40	252.28				
	速動比率 (%)		16.81	41.22				
	利息保障倍數		10.02	18.85				
經營能力	應收款項週轉率 (次)		1,018.24	133.11				
	平均收現日數		0	3				
	存貨週轉率 (次)		0.16	0.45				
	應付款項週轉率 (次)		8.98	6.70				
	平均銷貨日數		2,302	806				
	固定資產週轉率 (次)		221.67	1,405.66				
獲利能力	總資產週轉率 (次)		0.18	0.44				
	資產報酬率 (%)		5.56	13.51				
	股東權益報酬率 (%)		11.20	24.87				
	佔實收資本比率 (%)	營業利益		15.93	32.69			
		稅前純益		14.93	31.65			
	純益率 (%)		25.58	23.71				
每股盈餘 (虧損) (元)		1.46	4.36					
現金流量	現金流量比率 (%)		-	-				
	現金流量允當比率 (%)		33.56	26.89				
	現金再投資比率 (%)		-	-				
槓桿度	營運槓桿度		1.29	1.12				
	財務槓桿度		1.12	1.06				

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: 100~101 年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2: 102 年度起係採用國際財務報導準則編制之個別財務報告, 故不適用。

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 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。
- (6) 固定資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{固定資產淨額}$ 。
- (7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{資產總額}$ 。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。
- (2) 股東權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均股東權益淨額}$ 。
- (3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。
- (4) 每股盈餘 = $(\text{稅後淨利} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。
- (2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度}(\text{資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利})$ 。
- (3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{固定資產毛額} + \text{長期投資} + \text{其他資產} + \text{營運資金})$ 。

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ 。
- (2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

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 104 年度資產負債表、綜合損益表、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 105 年股東常會

聯上實業股份有限公司

監察人： 趙真長

監察人： 林亨仁

監察人： 張文明

一 〇 五 年 四 月 二 十 九 日

四、最近年度財務報告



冠恆聯合會計師事務所

i2an International Accounting & Audit Network

高雄市苓雅區中正二路74號9F

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

台中市西區中興街183號9F-2

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

台北市中正區衡陽路7號11F

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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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：蔡代如



中華民國一〇五年三月二十五日


 聯上實業股份有限公司
 資產負債表
 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	104 年 12 月 31 日		103 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)	\$ 341,232	5	\$ 966,342	14
1150 應收票據淨額(附註四及六)	25	—	—	—
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	12,812	—	6,340	—
1200 其他應收款(附註四及六)	1,025	—	365	—
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	12	—	7	—
1320 存貨(附註四、六及八)	6,220,692	88	5,572,421	78
1410 預付款項(附註七)	70,842	1	51,214	1
1470 其他流動資產(附註八)	11,059	—	21,108	—
11XX 流動資產總計	6,657,699	94	6,617,797	93
非流動資產				
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,801	—	7,460	—
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	9,434	—	6,427	—
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	306,747	5	388,124	6
1920 存出保證金(附註七)	65,734	1	65,434	1
15XX 非流動資產總計	389,716	6	467,445	7
1XXX 資產總計	\$ 7,047,415	100	\$ 7,085,242	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	104年12月31日		103年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六及八)	\$ 2,612,430	37	\$ 2,498,850	35
2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四、五及六)	9,209	—	13,628	—
2150 應付票據(附註六)	9,950	—	9,615	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	66,812	1	39,050	1
2170 應付帳款(附註六)	2,693	—	2,522	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	46,821	1	62,071	1
2200 其他應付款(附註六)	55,229	1	70,450	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	140,313	2	74,263	1
2230 本期所得稅負債(附註四及六)	8,220	—	22,650	—
2310 預收款項	126,405	2	211,539	3
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四及六)	23,361	—	—	—
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六)	10,000	—	50,000	1
2399 其他流動負債-其他(附註七)	81,663	1	3,869	—
21XX 流動負債總計	3,193,106	45	3,058,507	43
非流動負債				
2530 應付公司債(附註四及六)	168,180	3	777,855	11
2540 長期借款(附註六)	—	—	10,000	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註四及六)	1,205	—	1,088	—
2645 存入保證金	—	—	1,560	—
25XX 非流動負債總計	169,385	3	790,503	11
2XXX 負債總計	3,362,491	48	3,849,010	54
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六)	2,057,646	29	1,378,321	20
3200 資本公積(附註六)	808,314	11	652,148	9
3300 保留盈餘(附註六)				
3310 法定盈餘公積	181,603	3	99,535	1
3320 特別盈餘公積	248	—	—	—
3350 未分配盈餘	637,020	9	1,106,476	16
3400 其他權益(附註六)				
3425 備供出售金融資產未實現損益	93	—	(248)	—
3XXX 權益總計	3,684,924	52	3,236,232	46
負債及股東權益總計	\$ 7,047,415	100	\$ 7,085,242	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 104 年及 103 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)

	104 年度		103 年度(重編後)	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註四、六及七)				
4100 銷貨收入淨額	\$ 923,876	99	\$2,541,468	100
4310 租賃收入	6,937	1	5,150	—
4000 營業收入合計	930,813	100	2,546,618	100
5000 營業成本(附註七)	(609,151)	(65)	(1,455,394)	(57)
5900 營業毛利	321,662	35	1,091,224	43
營業費用(附註六及七)				
6100 推銷費用	(45,978)	(5)	(133,820)	(5)
6200 管理及總務費用	(48,484)	(5)	(65,452)	(3)
6000 營業費用合計	(94,462)	(10)	(199,272)	(8)
6900 營業淨利	227,200	25	891,952	35
營業外收入及支出(附註四、六及七)				
7010 其他收入	3,446	—	1,752	—
7020 其他利益及損失	127,170	14	10,252	—
7050 財務成本	(70,658)	(8)	(50,647)	(2)
7000 營業外收入及支出合計	59,958	6	(38,643)	(2)
7900 繼續營業單位稅前淨利	287,158	31	853,309	33
7950 所得稅費用(附註四及六)	(17,588)	(2)	(32,626)	(1)
8200 本期淨利	269,570	29	820,683	32
其他綜合損益				
8310 不重分類至損益之項目：				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(160)	—	(179)	—
8360 後續可能重分類至損益之項目：				
8362 備供出售金融資產未實現損益	341	—	(699)	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	181	—	(878)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ 269,751	29	\$ 819,805	32

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	\$ 1.37	\$ 4.83
9810 稀釋每股盈餘	\$ 1.28	\$ 3.91

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
權益變動表
民國 104 年及 103 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	備供出售金融資產未實現損益	
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
民國 102 年度盈餘分配							
B1 提列法定盈餘公積	-	-	56,865	-	(56,865)	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(285,971)	-	(285,971)
B17 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(314)	314	-	-
D1 民國 103 年度淨利	-	-	-	-	820,683	-	820,683
D3 民國 103 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(179)	(699)	(878)
D5 民國 103 年度綜合損益總額	-	-	-	-	820,504	(699)	819,805
Z1 民國 103 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	\$ (248)	\$ 3,236,232
A1 民國 104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,378,321	\$ 652,148	\$ 99,535	\$ -	\$ 1,106,476	\$ (248)	\$ 3,236,232
I1 公司債轉換為普通股	170,499	156,166	-	-	-	-	326,665
民國 103 年度盈餘分配							
B1 提列法定盈餘公積	-	-	82,068	-	(82,068)	-	-
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	248	(248)	-	-
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(147,724)	-	(147,724)
B9 發放股東紅利-股票	508,826	-	-	-	(508,826)	-	-
D1 民國 104 年度淨利	-	-	-	-	269,570	-	269,570
D3 民國 104 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(160)	341	181
D5 民國 104 年度綜合損益總額	-	-	-	-	269,410	341	269,751
Z1 民國 104 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,314	\$ 181,603	\$ 248	\$ 637,020	\$ 93	\$ 3,684,924

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
103 年度(重編後)

	104 年度	103 年度(重編後)
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨利	\$ 287,158	\$ 853,309
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	1,771	1,036
A20900 財務成本	70,658	50,647
A21200 利息收入	(2,706)	(1,181)
A20400 指定透過損益按公允價值衡量		
金融負債淨損失(利益)	10,903	(8,571)
A22700 處分投資性不動產(利益)	(147,467)	-
A23100 處分投資(利益)	(3,627)	(1,681)
A29900 賣回公司債損失	12,962	-
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	(25)	550
A31150 應收帳款	(6,472)	2,460
A31180 其他應收款	(788)	159
A31190 其他應收款-關係人	(5)	(7)
A31200 存貨	(638,239)	(1,553,090)
A31230 預付款項	(19,628)	16,391
A31240 其他流動資產	2,394	1,619
A32130 應付票據	335	(16,507)
A32140 應付票據-關係人	27,762	(13,980)
A32150 應付帳款	171	(1,176)
A32160 應付帳款-關係人	(15,250)	(42,771)
A32180 其他應付款	(340,304)	(6,037)
A32190 其他應付款-關係人	66,050	(14,305)
A32210 預收款項	(85,134)	(179,681)
A32230 其他流動負債	77,794	(5,896)
A32240 淨確定福利負債	(43)	(4)
A33000 營運產生之現金	(701,730)	(918,716)

(轉下頁)

(承上頁)

A33100	收取利息	2,834	1,050
A33300	支付之利息	(47,908)	(29,954)
A33500	支付之所得稅	(32,018)	(11,907)
AAAA	營業活動淨現金流(出)	(778,822)	(959,527)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(216,110)	(14,136)
B00400	處分備供出售金融資產	219,737	15,817
B02700	購置不動產、廠房及設備	(86)	(5,840)
B03700	存出保證金(增加)	(300)	-
B03800	存出保證金減少	-	690
B05400	取得投資性不動產	(4)	-
B05500	處分投資性不動產	228,524	-
B06600	其他金融資產減少	7,655	11,956
BBBB	投資活動淨現金流入	239,416	8,487
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	523,900	1,477,640
C00200	短期借款(減少)	(410,320)	(10,000)
C00600	應付短期票券(減少)	-	(212,861)
C01200	發行公司債	-	600,000
C01300	償還公司債	-	(100)
C01600	舉借長期借款	-	60,000
C01700	償還長期借款	(50,000)	(30,000)
C03100	存入保證金(減少)	(1,560)	(546)
C04500	發放現金股利	(147,724)	(285,971)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(85,704)	1,598,162
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加	(625,110)	647,122
E00100	期初現金及約當現金餘額	966,342	319,220
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 341,232	\$ 966,342

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 104 及 103 年度
(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 105 年 3 月 25 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)首次適用新會計政策：無。

(二)首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)：依據金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司自民國 104 年度起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自民國 104 年度起推延適用。相關揭露請參閱附註六。

2. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

本公司於民國 104 年度追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利計畫再衡量數，後續可能重分類至損益之項目包含備供出售金融資產未實現利益 (損失)。惟適用上述修正並不影響本期淨利、本期稅後其他綜合損益及本期綜合損益總額。

3. IAS 19「員工福利」

該修訂準則規定確定福利義務變動及計畫資產公允價值變動係於發生時認列，因而排除過去得按「緩衝區法」處理之選擇，並加速前期服務成本之認列。該修訂規定所有確定福利計畫再衡量數立即認列於其他綜合損益，俾使已認列之淨退休金資產或負債反映計畫短絀或剩餘之整體價值。

此外，「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債 (資產) 乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。

此外，該修訂同時修改短期員工福利定義。修訂後短期員工福利定義為「預期於員工提供相關服務之年度報導期間結束後 12 個月內全部清償之員工福利 (離職福利除外)」，本公司原分類為短期員工福利之帶薪年休假因可於勞務提供年度後 24 個月內使用，IAS 19 修訂後改分類為其他長期員工福利，並使用預計單位福利法精算相關福利義務。惟此項改變並不影響應付休假給付於資產負債表列為流動負債之表達。

首次適用修訂後 IAS 19 時，因追溯適用產生民國 102 年 12 月 31 日 (含) 以前之累積員工福利成本變動數係調整民國 103 年 1 月 1 日淨確定福利負債及保留盈餘。

首次適用時本公司民國 103 年 1 月 1 日與 103 年 12 月 31 日之資產、負債及權益尚無重大變動。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs：

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。金管會於民國 105 年 3 月 10 日公布自民國 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於民國 105 年 1 月 1 日前發布，並於民國 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs(不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs)。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自民國 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
「2010 年~2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年~2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012 年~2014 年週期之 IFRSs 年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日 (註 4)
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露計畫」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

註 4：本公司提前適用 IFRS 9 對指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債有關信用風險變動之會計處理。

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IAS 19「員工福利」-2013 年之修正

該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，本公司得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，本公司應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。

2. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來十二個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

3. IAS 36「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致本公司須於每一報導期間增加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，本公司須增加揭露所採用之折現率。

4. IFRS 15「客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

5. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後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
3. 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。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四)營建存貨

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

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

自有土地不提列折舊。

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

(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。

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

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，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

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

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

(八) 金融工具

金融資產與金融負債於本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。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以

成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 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。備供出售金融資產係按公允價值衡量，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本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款(包括應收帳款、現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資)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。

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

(2) 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，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，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60天之延遲付款增加情況，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，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，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大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

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。

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。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除帳列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。

持有供交易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包含該金融負債所支付之任何股利或利息係認列於損益。

本公司於下列情況下，係將金融負債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，且合併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。
- C. 將包含一個或多個嵌入式衍生工具之混合(結合)合約整體進行指定。

指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，因信用風險變動所產生之公允價值變動金額係認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，僅於相關金融負債除列時重分類至保留盈餘。該負債剩餘之公允價值變動金額列報於損益。惟若將歸因於信用風險之公允價值變動認列於其他綜合損益中將引發或加劇會計配比不當，則該負債之整體公允價值變動全數列報於損益。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

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。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。於該轉換權被執行時，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一發行溢價。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。

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：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 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；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入公司；
- (5) 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。

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。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。

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。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

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。

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。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為費用。

(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) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

3. 其他長期員工福利

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

4. 離職福利

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

(十三) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

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計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

3. 本期之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一) 金融工具之公允價值

對未上市(櫃)權益工具及透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動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104年及103年12月31日止，該等金融資產之帳面金額分別為7,801仟元及7,460仟元，金融負債之帳面金額分別9,209仟元及13,628仟元。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。

(二) 不動產、廠房及設備與投資性不動產之耐用年限

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，其係依據本公司管理階層之適當估計所決定。

(三)存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

(四)確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

項目	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 270	\$ 272
銀行支票及活期存款	290,981	466,233
約當現金		
附買回債券	49,981	499,837
	<u>\$ 341,232</u>	<u>\$ 966,342</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：

	104年12月31日	103年12月31日
銀行存款	0.13%	0.17%
附買回債券	0.50%~0.66%	0.62%~0.645%

(二)透過損益按公允價值衡量之金融工具

	104年12月31日	103年12月31日
<u>透過損益按公允價值衡量之金融負債</u>		
<u>一流動</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	\$ 9,209	\$ 13,628
淨額	<u>\$ 9,209</u>	<u>\$ 13,628</u>

民國104及103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(損失)利益分別為(10,903)仟元及8,571仟元。

(三)應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	\$ 25	\$ -
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 25</u>	<u>\$ -</u>
應收帳款	\$ 12,812	\$ 6,340
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 12,812</u>	<u>\$ 6,340</u>
其他應收款		
應收利息	\$ 4	\$ 132
其他	1,021	233
	<u>\$ 1,025</u>	<u>\$ 365</u>

(四)存貨

項目	104年12月31日	103年12月31日
待售房地	\$ 886,650	\$ 172,085
營建用地	3,511,453	3,577,412
在建房地	1,794,178	1,782,545
預付房地款	-	21,912
預付容積款	28,411	18,467
	<u>\$ 6,220,692</u>	<u>\$ 5,572,421</u>

1. 民國 104 及 103 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 608,356 仟元及 1,454,683 仟元。

2. 民國 104 及 103 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	104年12月31日	103年12月31日
國內未上市櫃股票		
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708
評價調整	93	(248)
	<u>\$ 7,801</u>	<u>\$ 7,460</u>

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	104年12月31日	103年12月31日
土地	\$ 1,976	\$ -
房屋及建築	2,353	-
運輸設備	1,203	1,579
辦公設備	335	341
租賃改良	3,212	34
其他設備	355	4,473
	<u>\$ 9,434</u>	<u>\$ 6,427</u>

	104 年度						
	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
成本							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,030	\$ 814	\$ 657	\$ 4,604	\$ 12,105
增添	-	-	-	86	-	-	86
減少	-	-	-	-	-	-	-
自存貨轉入	1,976	2,392	-	-	-	-	4,368
重分類	-	-	-	-	4,000	(4,000)	-
期末餘額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,392</u>	<u>\$ 6,030</u>	<u>\$ 900</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 604</u>	<u>\$ 16,559</u>
累計折舊							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,451	\$ 473	\$ 623	\$ 131	\$ 5,678
折舊費用	-	39	376	92	822	118	1,447
減少	-	-	-	-	-	-	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 4,827</u>	<u>\$ 565</u>	<u>\$ 1,445</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ 7,125</u>
期末淨額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,353</u>	<u>\$ 1,203</u>	<u>\$ 335</u>	<u>\$ 3,212</u>	<u>\$ 355</u>	<u>\$ 9,434</u>

	103 年度						
	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成本</u>							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 713	\$ 7,183
增添	-	-	1,314	329	-	4,197	5,840
減少	-	-	-	(612)	-	(306)	(918)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ 6,030	\$ 814	\$ 657	\$ 4,604	\$ 12,105
<u>累計折舊</u>							
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,166	\$ 1,030	\$ 602	\$ 356	\$ 6,154
折舊費用	-	-	285	55	21	81	442
減少	-	-	-	(612)	-	(306)	(918)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ 4,451	\$ 473	\$ 623	\$ 131	\$ 5,678
期末淨額	\$ -	\$ -	\$ 1,579	\$ 341	\$ 34	\$ 4,473	\$ 6,427

1. 於民國 104 及 103 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：

房屋及建築	50 年
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	104年12月31日	103年12月31日	
已完工投資性不動產	\$ 306,747	\$ 388,124	
	104 年度		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
期初餘額	\$ 358,787	\$ 30,277	\$ 389,064
增添	4	-	4
減少	(52,044)	(30,277)	(82,321)
期末餘額	\$ 306,747	\$ -	\$ 306,747
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ 940	\$ 940
折舊費用	-	324	324
減少	-	(1,264)	(1,264)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
期末淨額	\$ 306,747	\$ -	\$ 306,747

	103 年度		
	土地	房屋及建築	合計
<u>成 本</u>			
期初餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320
自存貨轉入	306,744	-	306,744
期末餘額	<u>\$ 358,787</u>	<u>\$ 30,277</u>	<u>\$ 389,064</u>
<u>累計折舊</u>			
期初餘額	\$ -	\$ 346	\$ 346
折舊費用	-	594	594
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 940</u>	<u>\$ 940</u>
期末淨額	<u>\$ 358,787</u>	<u>\$ 29,337</u>	<u>\$ 388,124</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	104年度	103年度
投資性不動產之租金收入	\$ 5,770	\$ 4,646
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	414	696

2. 本公司投資性不動產係以成本模式衡量，房屋及建築以直線基礎按 50 年之耐用年限計提折舊。
3. 本公司投資性不動產提供作為擔保情形詳附註八。
4. 本公司之投資性不動產座落於林德官段之土地，面積約 462.22 坪，經查詢不動產實價登錄鄰近每坪成交單價（民國 104 年 6 月成交）約 738 仟元，推算土地之公允價值約 341,118 仟元。

(八)短期借款

項目	104年12月31日	103年12月31日
抵押借款	<u>\$ 2,612,430</u>	<u>\$ 2,498,850</u>

1. 短期借款之利率於民國 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 2.43%~3.42%及 2.50%~3.25%。
2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(九)應付公司債

1. 國內第三次無擔保可轉換公司債

項目	104年12月31日	103年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：累積轉換金額	(171,900)	(13,600)
減：已賣回金額	(302,900)	-
減：應付公司債折價	(1,839)	(48,395)
減：列為一年內到期部分	(23,361)	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 438,005</u>

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 104 及 103 年度認列公司債折價攤提費用分別計 8,289 仟元及 13,062 仟元，帳列利息費用項下。

2. 國內第四次無擔保可轉換公司債

項目	104年12月31日	103年12月31日
發行金額	\$ 600,000	\$ 600,000
減：累積轉換金額	(411,700)	(207,300)
減：應付公司債折價	(20,120)	(52,850)
	<u>\$ 168,180</u>	<u>\$ 339,850</u>

本公司對上開民國 103 年 8 月 19 日所發行之國內第四次無擔保轉換公司債於民國 104 及 103 年度認列公司債折價攤提費用分別計 6,677 仟元及 6,127 仟元，帳列利息費用項下。

(十) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	104年12月31日	103年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 9,843	\$ 9,000
其他應付票據	107	615
	<u>\$ 9,950</u>	<u>\$ 9,615</u>

項目	104年12月31日	103年12月31日
應付帳款-因營業而發生	\$ 2,693	\$ 2,522

其他應付款

應付佣金	\$ 1,541	\$ 21,635
應付董監事酬勞及員工紅利	6,306	19,186
應付佣金保留款	6,806	16,492
應付薪資及年終獎金	4,584	5,643
應付利息	3,053	2,890
應付工程保留款	2	102
應付土地款	14,400	-
其他應付款	18,537	4,502
	<u>\$ 55,229</u>	<u>\$ 70,450</u>

(十一) 長期借款

項目	104年12月31日	103年12月31日
信用借款	\$ 10,000	\$ 60,000
減：列為一年內到期部分	(10,000)	(50,000)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,000</u>

1. 長期借款之利率於民國 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 2.555% 及 2.49%-2.75%。

2. 長期借款無提供資產擔保情形。

(十二) 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 104 及 103 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 704 仟元及 676 仟元。

2. 確定福利計畫

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

(2) 列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$ 2,407	\$ 2,195
計畫資產公允價值	(1,202)	(1,107)
淨確定福利負債	\$ 1,205	\$ 1,088

(3) 淨確定福利負債(資產)變動如下：

項目	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 負債(資產)
103年1月1日餘額	\$1,973	\$(1,060)	\$913
確定福利成本			
利息成本	39	—	39
利息收入	—	(21)	(21)
認列於損益	39	(21)	18
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	168	—	168
人口統計精算假設變動損(益)	55	—	55
財務精算假設變動損(益)	(40)	—	(40)
計畫資產報酬	—	(4)	(4)
認列於其他綜合損益	183	(4)	179
雇主提撥	—	(22)	(22)
103年12月31日餘額	2,195	(1,107)	1,088
確定福利成本			
利息成本	47	—	47
利息收入	—	(24)	(24)
認列於損益	47	(24)	23
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(50)	—	(50)
人口統計精算假設變動損(益)	13	—	13
財務精算假設變動損(益)	203	—	203
計畫資產報酬	—	(6)	(6)
認列於其他綜合損益	166	(6)	160
雇主提撥	—	(66)	(66)
104年12月31日餘額	\$2,408	\$(1,203)	\$1,205

(4) 本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

A. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標

的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。

B. 利率風險：[政府公債/公司債]之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

C. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

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

項目	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.50%	2.125%
薪資預期調薪率	2.00%	2.00%

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

	104年12月31日	103年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (85)	\$ (80)
減少 0.25%	\$ 89	\$ 84
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 89	\$ 84
減少 0.25%	\$ (85)	\$ (80)

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

(7) 預期未來 1 年內提撥之金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 23	\$ 24
確定福利義務平均到期期間	14 年	15 年

(十三) 權益

1. 股本

項目	104年12月31日	103年12月31日
額定股數(仟股)	300,000	300,000
額定股本	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
已發行且已收足股款之股數(仟股)	205,765	137,832
已發行股本	\$ 2,057,646	\$ 1,378,321

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

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

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 103 年 1 月 1 日餘額	127,436	\$ 1,274,361	\$ 441,476
公司債轉換	10,396	103,960	116,214
民國 103 年 12 月 31 日餘額	137,832	\$ 1,378,321	\$ 557,690

(一)

	股數 (仟股)	股本	發行溢價
民國 104 年 1 月 1 日餘額	137,832	\$ 1,378,321	\$ 557,690
公司債轉換	17,050	170,499	195,504
盈餘轉增資	50,883	508,826	-
民國 104 年 12 月 31 日餘額	205,765	\$ 2,057,646	\$ 753,194

2. 資本公積

項目	104年12月31日	103年12月31日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051
轉換公司債轉換溢價	522,143	326,639
認股權	23,748	94,452
其他	31,372	6
合計	<u>\$ 808,314</u>	<u>\$ 652,148</u>

(1) 民國 104 及 103 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本		轉換公司債		其他	合計
	溢價	溢價	認股權			
民國 103 年 1 月 1 日餘額	\$ 231,051	\$ 210,425	\$ 51,783	\$ -	\$ -	\$ 493,259
發行可轉換公司債	-	-	67,354	-	-	67,354
公司債轉換	-	116,214	(24,679)	-	-	91,535
可轉換公司債到期未轉換	-	-	(6)	6	-	-
民國 103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 326,639</u>	<u>\$ 94,452</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 652,148</u>
民國 104 年 1 月 1 日餘額	\$ 231,051	\$ 326,639	\$ 94,452	\$ 6	\$ -	\$ 652,148
公司債轉換	-	195,504	(39,338)	-	-	156,166
公司債賣回	-	-	(31,366)	31,366	-	-
民國 104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 231,051</u>	<u>\$ 522,143</u>	<u>\$ 23,748</u>	<u>\$ 31,372</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 808,314</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. 保留盈餘及股利政策

項目	104 年度	103 年度
期初餘額	\$ 1,106,476	\$ 628,494
提列法定盈餘公積	(82,068)	(56,865)
(提列)迴轉特別盈餘公積	(248)	314
發放股東紅利-現金	(147,724)	(285,971)
發放股東紅利-股票	(508,826)	-
歸屬於本公司業主之淨利	269,570	820,683
稅後其他綜合損益	(160)	(179)
期末餘額	<u>\$ 637,020</u>	<u>\$ 1,106,476</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，次提百分之十法定盈餘公積，並依法提撥或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本總額時，不在此限。其餘額之全部或一部份併同以前年度累積未分配盈餘，由股東會決議保留或分派之。本公司企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及競爭狀況，並兼顧股東利益等因素。原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時狀況調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

(2) 依據民國 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利分配限於股東，員工非屬盈餘分

派之對象。配合上述法規，本公司於民國 105 年 1 月 22 日經薪酬委員會審議通過擬議修正之公司章程，並於同日經董事會決議該修正章程之提案，尚待預計於民國 105 年 6 月 16 日召開之股東常會決議。修正後股利章程為：本公司年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，不高於 3% 為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監酬勞。本公司民國 104 年度員工及董監酬勞金額分別為 4,580 仟元及 1,726 仟元，估列基礎係以民國 104 年度預計稅前淨利，以擬修正之章程所定成數範圍內估計，並認列為當年度之營業費用，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。

- (3) 本公司於民國 104 年 6 月 24 日及 103 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過民國 103 及 102 年度盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	103 年度	102 年度	103 年度	102 年度
法定盈餘公積	\$ 82,068	\$ 56,865		
特別盈餘公積	248	(314)		
現金股利	147,724	285,971	\$1.02091	\$2.23442
股票股利	508,826	-	3.51645	-

	103 年度		102 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 13,986	\$ -	\$ 8,760	\$ -
董監事酬勞	5,200	-	2,600	-

- (4) 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。

- (5) 依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「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」關於提列及迴轉特別盈餘公積之規定，本公司無此情形。

- (6) 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。

- (7) 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

備供出售金融資產未實現損益

項目	104 年度	103 年度
期初餘額	\$ (248)	\$ 451
備供出售金融資產未實現損益	341	(699)
期末餘額	\$ 93	\$ (248)

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。

(十四) 收入

項目	104 年度	103 年度
房地收入	\$ 923,876	\$ 2,541,468
租賃收入	6,937	5,150
	\$ 930,813	\$ 2,546,618

(十五)繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	104年度	103年度
利息收入		
銀行存款	\$ 570	\$ 595
短期票券息	2,130	577
押金設算息	6	9
其他收入	740	571
	<u>\$ 3,446</u>	<u>\$ 1,752</u>

2. 其他利益及損失

項目	104年度	103年度
透過損益按公允價值衡量之金融負債損失	\$ (10,903)	\$ -
(一) 透過損益按公允價值衡量之 金融負債利益	-	8,571
處分投資性不動產損失利益	147,467	-
賣回公司債損失	(12,962)	-
處分投資利益	3,627	1,681
其他損失	(59)	-
	<u>\$ 127,170</u>	<u>\$ 10,252</u>

3. 財務成本

項目	104年度	103年度
可轉換公司債利息	\$ 14,966	\$ 19,189
發行商業本票利息	83	4,927
銀行借款利息	72,364	50,762
賣回公司債利息補償金	7,621	-
押金設算息	12	21
減：列入符合要件資產成本之金額	(24,388)	(24,252)
	<u>\$ 70,658</u>	<u>\$ 50,647</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息資本化金額	\$ 24,388	\$ 24,252
利息資本化利率	2.50%~2.78%	0.99%~3.25%

4. 折舊

項目	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,447	\$ 442
投資性不動產	324	594
	<u>\$ 1,771</u>	<u>\$ 1,036</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 360	\$ 599
營業費用	1,411	437
	<u>\$ 1,771</u>	<u>\$ 1,036</u>

(十六)員工福利費用

	104 年度			103 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	\$ -	\$23,209	\$23,209	\$ -	\$37,103	\$37,103
其他短期福利	-	2,822	2,822	-	3,339	3,339
退職後福利	-	727	727	-	694	694
員工福利合計	\$ -	\$26,758	\$26,758	\$ -	\$41,136	\$41,136

截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 24 人及 25 人。

(十七)所得稅

1. 認列於損益之所得稅

項目	104年度	103年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 9,101	\$ 9,871
未分配盈餘加徵 10%	8,164	22,613
所得基本稅額	339	142
以前年度之調整	(16)	-
	17,588	32,626
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 17,588	\$ 32,626

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

項目	104年度	103年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 287,158	\$ 853,309
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	\$ 48,817	\$ 145,062
稅上不可減除之費損	(6,063)	(1,334)
免稅所得	(42,754)	(143,728)
基本稅額應納差額	339	142
未分配盈餘加徵	8,164	22,613
土地增值稅	9,101	9,871
以前年度之調整	(16)	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 17,588	\$ 32,626

由於民國 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 104 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

項目	104年12月31日	103年12月31日
當期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 8,220	\$ 22,650
其他	-	-
	\$ 8,220	\$ 22,650

4. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
106 年度到期	\$ -	\$ 7,756
107 年度到期	-	11,225
108 年度到期	22,208	66,597

109 年度到期	23,820	23,820
110 年度到期	1,209	1,209
111 年度到期	29,991	29,991
112 年度到期	44,939	44,939
	<u>\$ 122,167</u>	<u>\$ 185,537</u>

可減除暫時性差異 \$ 3,524 \$ 5,788

5. 兩稅合一相關資訊

項目	104年12月31日	103年12月31日
未分配盈餘		
86 年度以前	\$ -	\$ -
87 年度以後	637,020	1,106,476
	<u>\$ 637,020</u>	<u>\$ 1,106,476</u>

股東可扣抵稅額帳戶餘額 \$ 8,171 \$ 1,213

(1)民國 104 及 103 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 2.57%(預計)及 2.16%。

(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 104 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。

(3)依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 102 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十八)每股盈餘

	104 年度	103 年度
基本每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 1.37	\$ 4.83
來自停業單位	-	-
基本每股盈餘合計	<u>\$ 1.37</u>	<u>\$ 4.83</u>
稀釋每股盈餘		
來自繼續營業單位	\$ 1.28	\$ 3.91
來自停業單位	-	-
稀釋每股盈餘合計	<u>\$ 1.28</u>	<u>\$ 3.91</u>

計算每股盈餘時，無償配股應追溯調整之項目之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於民國 104 年 9 月 14 日。因追溯調整，民國 103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前	追溯調整後
	103 年度	103 年度
(二) 基本每股盈餘	<u>\$ 6.41</u>	<u>\$ 4.83</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.19</u>	<u>\$ 3.91</u>

1. 本期淨利

	104 年度	103 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 269,570	\$ 820,683
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	14,817	18,992
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 284,387	\$ 839,675
2. 股數(單位：仟股)		
	104 年度	103 年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	197,031	170,099
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞或分紅	1,836	848
轉換公司債	23,126	43,989
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	221,993	214,936

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或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酬勞或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。

(十九)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	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 1,881	\$ 1,881
超過 1 年但不超過 5 年	2,817	4,701
	\$ 4,698	\$ 6,582

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	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 185	\$ 4,924
超過 1 年但不超過 5 年	-	1,283
超過 5 年	-	791
	\$ 185	\$ 6,998

(二十)資本風險管理

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。

(二十一) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	104年12月31日	103年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 341,232	\$ 966,342
應收票據淨額	25	-
應收帳款淨額	12,812	6,340
其他應收款	1,025	365
其他應收款-關係人	12	7
其他流動資產	9,159	16,814
存出保證金	65,734	65,434
備供出售金融資產-非流動	7,801	7,460
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 2,612,430	\$ 2,498,850
應付票據	9,950	9,615
應付票據-關係人	66,812	39,050
應付帳款	2,693	2,522
應付帳款-關係人	46,821	62,071
其他應付款	55,229	70,450
其他應付款項-關係人	140,313	74,263
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	23,361	-
一年或一營業週期內到期長期借款	10,000	50,000
應付公司債	168,180	777,855
長期借款	-	10,000
存入保證金	-	1,560
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	9,209	13,628

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

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

(1) 市場風險（即利率風險）

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

項目	104年12月31日	103年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 2,622,430	\$ 2,558,850

敏感度分析

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

若利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國 104 及 103 年度之淨利將分別減少 26,091 仟元及 22,880 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及利率增加。

(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 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 1,453,160 仟元及 502,980 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。

104 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	\$ 93,597	\$ 118,295	\$ 101,848	\$ 8,078	\$ -
固定利率工具	-	23,361	168,180	-	-
浮動利率工具	313,940	10,000	-	2,298,490	-
	<u>\$ 407,537</u>	<u>\$ 151,656</u>	<u>\$ 270,028</u>	<u>\$2,306,568</u>	<u>\$ -</u>

103 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	\$ 22,080	\$ 65,579	\$ 93,181	\$ 78,691	\$ -
固定利率工具	-	-	777,855	-	-
浮動利率工具	-	20,000	30,000	2,508,850	-
	<u>\$ 22,080</u>	<u>\$ 85,579</u>	<u>\$ 901,036</u>	<u>\$2,587,541</u>	<u>\$ -</u>

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

3. 公允價值之資訊

(1) 非按公允價值衡量之金融工具

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

(2) 按公允價值衡量之金融工具

A. 公允價值層級

104年12月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,801	\$ 7,801
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	-	-	9,209	9,209

103年12月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,460	\$ 7,460
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	-	13,628	-	13,628

B. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

金融資產	104年度	103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	\$ 7,460	\$ 8,159
認列於其他綜合損益	341	(699)
期末餘額	\$ 7,801	\$ 7,460

金融負債	104年度
	透過損益公允價值衡量之金融負債-流動
期初餘額	\$ -
第二等級轉入	13,628
認列於損益	10,903
公司債轉換及賣回	(15,322)
期末餘額	\$ 9,209

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。

C. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(A) 衍生工具—可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權係採用選擇權定價模式估算公允價值，採用之重大不可觀察輸入值為股份波動率。當股份波動率增加，該等衍生工具公允價值將會增加。

(B) 國內未上市(櫃)權益投資係採收益法，按現金流量折現之方式，計算預期可因持有此項投資而獲取收益之現值。重大不可觀察輸入值如當長期收入成長率增加、長期稅前營業利潤率增加、加權資金成本率降低或流動性折價減少時，該等投資公允價值將會增加。

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

	104 年度	103 年度
其他關係人-美力營造	\$ 804,994	\$ 471,071
(二) <u>應收付款項</u>		
1. <u>其他應收款-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-聯上開發	\$ 12	\$ -
其他關係人-美力營造	-	7
	\$ 12	\$ 7
2. <u>應付票據-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 62,052	\$ 39,050
其他關係人-聯捷建設	4,760	-
	\$ 66,812	\$ 39,050
3. <u>應付帳款-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 44,441	\$ 62,071
其他關係人-聯捷建設	2,380	-
	\$ 46,821	\$ 62,071
4. <u>其他應付款項-關係人</u>		
	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
其他關係人-美力營造	\$ 140,283	\$ 65,677
其他關係人-聯捷建設	-	8,556
其他關係人-聯上投資	30	30
	\$ 140,313	\$ 74,263

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付租金及應付建築委任管理費。

(三)其他交易

1. 租金收入

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與收款方式	本期租金收入
<u>104年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯捷建設 104. 1. 1~104. 12. 31	每月租金35仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 423
<u>103年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯捷建設 103. 12. 1~103. 12. 31	每月租金35仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 35

2. 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>104年度</u>			
營業租賃	其他關係人-聯上投資 104. 1. 1~104. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343

103年度

營業租賃	其他關係人-聯上投資	每月租金28仟元，一次給付12個月	
	103.1.1~103.12.31	支票逐期兌現	\$ 343

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，投資金額計 513,194 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 104 年及 103 年 12 月 31 日止本公司已交付予蘇永義該履約保證金。另截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止因預售為其代收之土地款分別計 76,796 仟元及 0 仟元，帳列「其他流動負債-其他」。

4. 其他

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60
預付租金-聯上投資	28	28

	104 年度	103 年度
其他收入-聯捷建設	\$ 26	\$ -
工程費用-聯捷建設	6,800	11,387
工程費用-美力營造	55	16

5. 對主要管理階層之獎酬

	104 年度	103 年度
短期員工福利	\$ 16,055	\$ 29,772
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

註：民國 104 及 103 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、質抵押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款及銀行提供履約保證之擔保品或其他用途受限制：

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
存貨-待售房地	\$ 672,955	\$ -
存貨-營建用地	2,775,365	3,081,627
存貨-在建房地	1,731,272	1,699,571
其他流動資產	9,159	16,814
投資性不動產	306,747	306,743
	<u>\$ 5,495,498</u>	<u>\$ 5,104,755</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 112,525 仟元及 100,869 仟元。

(二)截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為 87,490 元及 63,350 仟元，另本公司為履約保證擔保所提供之不動產，請詳附註八說明。

(三)本公司為購買林德官段之土地，依合約約定購地尾款應開立存出保證票據，截至民國 104 年 12 月 31 日止，本公司業已開立 14,400 仟元之存出保證票據。

- 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 104 年度重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。
2. 為他人背書保證：無。
3. 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	公允價值
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	\$ 7,801	4.17%	7,801

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$ 804,994	86.38%	依契約訂定	註2	註2	\$ (106,493)	84.33%	-

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、部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二)部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

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

(四)地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

(五)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 104 及 103 年度無收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。

五、最近年度經會計師查核簽證之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	104 年度	103 年度	差異	
				增(減)金額	變動比例%
流動資產		6,657,699	6,617,797	39,902	0.60
備供出售金融資產-非流動		7,801	7,460	341	4.57
不動產、廠房及設備		9,434	6,427	3,007	46.79
投資性不動產		306,747	388,124	(81,377)	(20.97)
存出保證金		65,734	65,434	300	0.46
資產總額		7,047,415	7,085,242	(37,827)	(0.53)
流動負債		3,193,106	3,058,507	134,599	4.40
非流動負債		169,385	790,503	(621,118)	(78.57)
負債總額		3,362,491	3,849,010	(486,519)	(12.64)
股本		2,057,646	1,378,321	679,325	49.29
資本公積		808,314	652,148	156,166	23.95
保留盈虧		818,871	1,206,011	(387,140)	(32.10)
備供出售金融資產未實現損益		93	(248)	341	137.50
股東權益總額		3,684,924	3,236,232	448,692	13.86

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)不動產、廠房及設備：主要係聯上 F1 待售房地轉列不動產所致。

(2)投資性不動產：主要係本期處分墾丁投資性不動產所致。

(3)非流動負債：主要係國內第三及四次無擔保可轉換公司債轉換、部份已滿期行使賣回權與一年內到期轉列流動負債等減少所致。

(4)股本：主要係本年度辦理盈餘轉增資及公司債轉換普通股，致股本增加所致。

(5)資本公積：主要係本年度公司債轉換溢價及其他贖賣回權等，致資本公積增加所致。

(6)保留盈餘：主要係本期稅後淨利且前一年度盈餘之股利配發減少所致。

(7)備供出售金融資產未實現損益：主要係本期認列成大創投備供未實現利益回升所致。

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	104 年度	103 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入	930,813	2,546,618	(1,615,805)	(63.45)
銷貨退回及 銷貨折讓	0	0	0	0
營業收入淨額	930,813	2,546,618	(1,615,805)	(63.45)
營業成本	609,151	1,455,394	(846,243)	(58.15)
營業毛利	321,662	1,091,224	(769,562)	(70.52)
營業費用	94,462	199,272	(104,810)	(52.60)
營業淨利	227,200	891,952	(664,752)	(74.53)
營業外收入 及支出	59,958	(38,643)	98,601	255.16
繼續營業單位 稅前淨利	287,158	853,309	(566,151)	(66.35)
所得稅費用	17,588	32,626	(15,038)	(46.09)
繼續營業單位 稅後淨利	269,570	820,683	(551,113)	(67.15)
停業單位損益	0	0	0	0
本期淨利	269,570	820,683	(551,113)	(67.15)

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)104年營業收入淨額、營業成本、營業毛利及營業利益較103年大幅減少，主要係因本年度可供過戶交屋量案較103年度減少174戶，致全年度營收及獲利減少所致。
- (2)104年營業費用較103年減少，主要因104Q3無新成屋可供銷售及市場環境變化，故相關銷售費用隨之減少所致。
- (3)104年營業外收入較103年增加，主要係本期處分墾丁投資性不動產及備供出售金融資產之投資利益所致。
- (4)104年營業外支出較103年增加，主要係本期透過損益按公允價值衡量之金融負債損失、賣回公司債損失與利息補償金等較高所致。
- (5)104年所得稅費用較103年減少，主要係去年認列收入之個案其土地增值稅費用較高及本年度未分配盈餘百分之十費用減少所致。
- (6)104年之稅後淨利較103年大幅減少，主係因房地合一稅制影響，導致市場銷售狀況不佳，致本期營收衰退及獲利減少所致。

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：105 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 105 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 入量 (3)	現金剩餘(不 足) 數額	現金不足額 之補救措失	
			(1)+(2)+(3)	投資計畫	理財計畫
\$ 966,342	\$ (778,822)	\$ 153,712	\$ 341,232	\$ 0	\$ 0
<p>1. 本年度現金流量變動情況分析：</p> <p>(1)營業活動：主係立文案及南華案、新光案與芎蕉案銷售入帳，產生現金流入 287,158 仟元，另因本年度大幅投入新興及水交社案所需之營建工程、又新光案與芎蕉案於第四季完工尚需支付貨款與購置營建用地之價金，致使營業活動產生現金流出 778,822 仟元。</p> <p>(2)投資活動：因受限制資產提領及存出保證金增加、處分投資性不動產及處分備供出售金融資產，致使全年投資活動現金流入 239,416 仟元。</p> <p>(3)融資活動：因本年度增加借款支付在建工程、償還長期借款及發放現金股利，致使全年度融資活動現金流出 85,704 仟元。</p> <p>2. 預計現金不足額之補救措失及流動性分析：無此情形。</p> <p>3. 未來一年現金流量分析：請詳下表。</p>					

(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 金流入量(C)	預計現金剩 餘(不足)數 額	預計現金不足額 之補救措失	
			(A)+(B)+(C)	投資計畫	理財計畫
\$ 341,232	\$ (8,490)	\$ 300,247	\$ 632,989	\$ 0	\$ 0
<p>1. 現金流量變動情況分析：</p> <p>(1)營業活動：預計未來一年個案陸續完工交屋，且將繼續購買土地以利於未來持續推出建案，以及持續投入在建個案產生現金流出，預估營業活動產生淨現金流出。</p> <p>(2)融資活動：預計償還土融借款及開發新建案，將增加短期票券、發行普通公司債等，致融資活動淨現金流入。</p> <p>2. 預計現金不足額之補救措失及流動性分析：無此情形。</p>					

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：

本公司長短期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，103 年及 104 年本公司利息支出及財務成本佔稅前淨利分別為 5.94%及 24.60%，主要係本年度營收衰退獲利下降且利息反增無減情況下，雖對公司未來損益影響明顯，但以公司目前個案銷售狀況及資本結構尚不足以影響公司償還借款的能力，故本公司未來仍將持續爭取優惠利率或增加籌資管道以降低資金成本。因本公司主要業務為出售建物，不論土地取得或銷售皆以國內市場為主，皆以新台幣為主要貨幣，匯率變動對本公司損益影響甚微；而目前貨通膨帳對本公司有利也有幣，不利的是原料成本提高，有利是房屋，相對可隨著市場反應調高售價，因此於兩因素互抵下，相對通貨膨脹對損益影響亦不大。

(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，因此本公司乃於103年2月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，同年10月經士林地方法院檢察署檢察官偵查終查不起訴處份，本公司不服，向高等法院檢察署檢察長聲請再議獲准，同時本公司於103年10月取得士林地院就游君之支付命令確定書，於104年7月取得士林地院就游君之債權憑證。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，並足額提列備抵呆帳損失。本案105年1月雖經士林地院檢察署檢察官偵查終結不起訴處分在案，惟因本公司亦與游君達成和解，游君同意於105年12月底交付黑松兩株，屆時本公司將已認列呆帳損失190萬轉列其他收入，本案已結案。

整體而言，本公司最近二年度及104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。

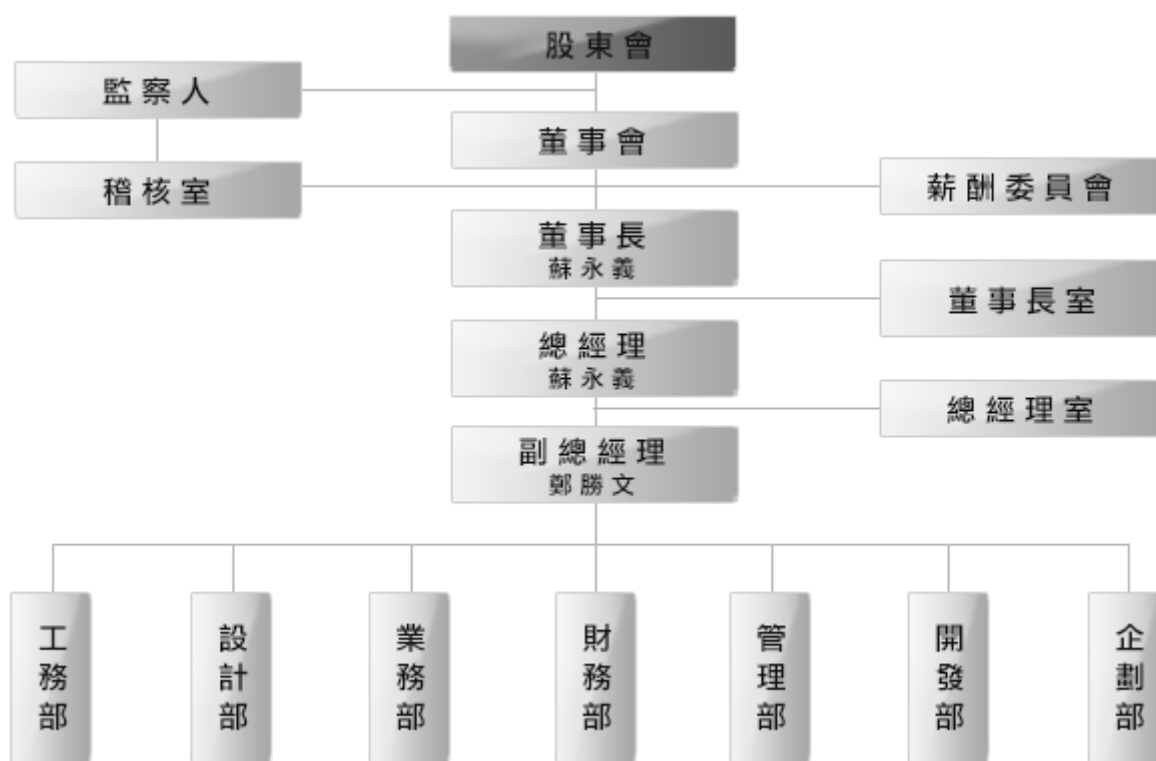
本公司現任董事、監察人、總經理、實質負責人及持股比例超過百分之十以上之大股東，最近二年度及截至年報刊印日止，並無已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件。

(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 94 頁~第 122 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	104 年度	是否符合目標
負債比率	<55%	45.31%	是
流動比率	>200%	208.50%	是

(2)績效指標：

指標	目標 KPI 值	104 年度	是否符合目標
毛利率	>20%	34.56%	是
純益率	>10%	28.96%	是

3、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。

4、本公司員工分紅相關資訊：

104年12月31日；單位/仟元

職稱	姓名	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	3,925	3,925	1.46%
董事兼副總經理	鄭勝文				
董事長特別助理	呂信杰				
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三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情事。

聯上實業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：105年3月25日

本公司民國 104 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 104 年 12 月 31 日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 105 年 3 月 25 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

