

股票代碼 4113



聯上實業股份有限公司

民國一〇八年度

年報



年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

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

中華民國 109 年 5 月 29 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：財務部協理

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：萬益東會計師、張倩綾會計師

事務所名稱：廣信益群聯合會計師事務所

地址：高雄市三民區鼎祥街 63 號

電話：(07)359-0669

網址：www.rsm.tw

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

六、公司網址：<http://kh.vvvvv.com.tw>

聯上實業股份有限公司

年 報

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介.....	8
一、設立日期.....	8
二、公司沿革.....	8
參、公司治理報告.....	10
一、組織系統.....	10
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	12
三、公司治理運作情形.....	23
四、會計師公費資訊.....	60
五、更換會計師資訊.....	60
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.....	60
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.....	61
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.....	62
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.....	63
肆、募資情形.....	64
一、股本來源.....	64
二、總括申報制度相關資訊.....	66
三、股東結構.....	66
四、股權分散情形.....	66
五、主要股東名單.....	67
六、最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利及相關資料.....	67
七、公司股利政策及執行狀況.....	68
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.....	68
九、員工酬勞及董事酬勞.....	69
十、公司買回本公司股份情形.....	69
十一、公司債辦理情形.....	70
十二、特別股辦理情形.....	72
十三、海外存託憑證辦理情形.....	72
十四、員工認股權憑證辦理情形.....	72
十五、限制員工權利新股辦理情形.....	72
十六、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形.....	72
十七、資金運用計劃執行情形.....	72
伍、營運概況.....	73
一、業務內容.....	73
二、市場及產銷概況.....	78
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.....	83

四、環保支出資訊.....	84
五、勞資關係.....	84
六、重要契約.....	87
陸、財務概況.....	88
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	88
二、最近五年度財務分析.....	90
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告書.....	92
四、最近年度財務報告.....	93
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	131
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.....	131
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	132
一、財務狀況.....	132
二、經營結果.....	133
三、現金流量之檢討與分析.....	134
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	134
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.....	134
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估.....	135
七、其他重要事項.....	137
捌、特別記載事項.....	138
一、關係企業相關資料.....	138
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	138
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.....	138
四、其他必要補充說明事項.....	138
1、資產負債評價科目提列方式的評估依據及基礎.....	138
2、關鍵績效指標.....	138
3、內部重大資訊處理作業程序.....	138
4、員工分紅相關資訊.....	140
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.....	140

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

本公司 108 年度主係銷售左營聯上涵景、楠梓聯上峰景、台南聯上 W1、新興聯上 V1 及租賃收入等，其營業收入 977,986 仟元，較 107 年度營業收入 1,961,520 仟元減少 50.14%，另依國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」規定，足額提列轉投資減損損失 17,728 仟元，及採權益法認列轉投資公司 108 年度損失 181,989 仟元，故本公司 108 年度營業結果，每股盈餘為-0.68 元。

以下就本公司一〇八年度營業報告及營業計劃等分項說明：

一、一〇八年度營業結果報告

本公司 108 年度營收淨額為新台幣 977,986 仟元，其中出售房地收入為新台幣 976,719 仟元，租賃收入為新台幣 1,267 仟元；較 107 年營收淨額新台幣 1,961,520 仟元，減少新台幣 983,534 仟元；及稅前淨損新台幣 141,281 仟元，較 107 年稅前淨利新台幣 153,972 仟元，減少新台幣 295,253 仟元。

單位：新台幣仟元，%

項目/年度	108年度	107年度	增(減)情形,%	
	金額	金額	金額	%
營業收入淨額	977,986	1,961,520	(983,534)	-50.14
營業成本	(729,948)	(1,606,629)	(876,681)	-54.57
營業毛利	248,038	354,891	(106,853)	-30.11
營業費用	(128,383)	(137,732)	(9,349)	-6.79
營業淨利	119,655	217,159	(97,504)	-44.90
營業外收入(支出)	(260,936)	(63,187)	197,749	312.96
稅前淨(損)利	(141,281)	153,972	(295,253)	-191.76
稅後淨(損)利	(143,768)	145,408	(289,176)	-198.87

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		108年度	107年度	
財務 收支	營業收入	\$ 977,986	\$ 1,961,520	
	營業毛利	248,038	354,891	
	稅前淨(損)利	(141,281)	153,972	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	(1.06)	2.30	
	股東權益報酬率(%)	(3.96)	3.96	
	佔實收資本比率 (%)	營業利益	5.67	10.29
		稅前純益	(6.69)	7.29
	純益率(%)	(14.70)	7.41	
每股盈餘(元)	(0.68)	0.69		

三、預算執行情形

本公司一〇八年度並未對外公開財務預測，故不適用。

四、研究發展狀況

- 1.業務開發及銷售方面：本公司持續開發南台灣各地土地，一〇八年度陸續推出高雄市鳳山區『聯上 WE』及台南市永康區『聯上康橋』之預售，並持續銷售『聯上涵景』、『聯上峰景』、『聯上 V1』、『聯上 W1』、『聯上海棠』及『聯上鉑麗』。本公司持續興建好地段、好美學、好收藏、好實用及好安心等五好價值(5V)之建築物，以建立公司品牌，提高公司能見度。
- 2.規劃設計方面：禮聘國內知名建築師及設計師規劃，配合推案地區週邊環境特色及市場需求，規劃最適切之產品，創造附加價值，以滿足消費者之需求。
- 3.營建管理方面：對型態不同的工地，研擬最適宜的工法及工程管理機制，嚴控工程施工品質，確保工地施工安全，並確實控制成本及控管工期目標。

五、本年度營運概要

108 年度開春時受惠於選舉氛圍，高雄地區銷售成績明顯較前年下半年激增，然如此氣勢並無法持續延續至下半年，108 年下半年後高雄地區回歸正常面，同時間台南地區因南科科技廠設廠等利多，反而異軍突起、價量齊揚，並吸引全國各地建築業陸續搶進，然短時間內突爆如此大量，市場是否可順利消化，仍有待觀察。本公司於 108 年度新購入高雄楠梓地區優質住宅精華地，將持續於左營區、楠梓區、新興區、前金區、苓雅區、鳳山區及大台南地區等地推出超優質建案。

本公司尚在銷售或興建之建案相關說明及列表如下：

1. 新光案（聯上涵景）：

本案地段稀有特殊，正對原生植物園、都市森林浴場(螢火蟲培育中心)及蓮池潭等通視良好大區域綠地，與蓮潭會館比鄰而居，交通方便極具高度發展及創價之條件，本案與地主合建分售，地坪達 641 餘坪，僅興建 46 戶超優質豪宅。本案已於 109 年第一季完銷。

2. 芎蕉案（聯上峰景）：

位於國立高雄科技大學第一校區大門前第一排 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。高雄科大第一校區全校師生約 7,000 餘人，屬高雄地區大型國立大學之一，本案計畫於 109 年度完銷。

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，本案興建地下三層、地上七層高品質住宅，計畫於 109 年度完成銷售。

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，於 103 年 12 月開始動工，並已於 106 年 4 月取得使用執照，本案受益於鐵路地下化已於 107 年底通車，高雄前、後火車站將於近期內連通，計畫於 109 年度完成銷售。

5. 苓洲案（聯上鉞麗）：

基地座落中華四路上近青年二路，位於亞洲新灣區區域內，距離高雄港直線距離約 900 公尺，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，政府在此區域合計投資金額超過新台幣三百億元，上述建設已陸續完工，屆時本區域預料將成高雄市最大、最新亮點之一，為讓年輕人也有機會入住精華市區，本公司特別計畫興建地下六層、地上十五層之市區小豪宅，提供年輕族群不用花大錢即可入住亞洲新灣區的最佳選擇。本案已於 106 年 12 月開始預售，預售反應熱烈、幾近完銷。

6. 漁光案（聯上海棠）：

基地位於台南市 106 期國平自辦市地重劃區內，近安平港（商港、漁港）、安平古堡、台南地方法院、億載金城、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，於 106 年 2 月完成變更設計，106 年 6 月開始預售，已於 106 年第四季開始動工。

7. 林德官案（聯上居謙）：

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 戶之三、四房時尚城市住宅，已於 106 年 12 月開始動工，109 年第一季開始預售。

8. 文山案（聯上 WE）：

本案基地位處高雄市近年來發展快速之「文山特區」中心地帶，正對文山特區內大型公園，與澄清湖近在咫尺，鄰近正修科技大學、長庚醫院、高雄圓山飯店、鳳山高級中學等重大設施，區域內商業氣氛濃厚，生活機能便利，又是位處即將於 113 年開通之捷運黃線 Y14 車站旁，地段絕佳，該基地面積高達 1,172.14 坪，並具備各項優質住宅條件，「文山特區」內最閃亮之明日之星非此基地莫屬。本案已於 108 年 3 月開始預售，預售時在該區造成奇貨可居、銷售成績斐然，預計 109 年第二季動工。

9. 橋北案（聯上康橋）：

本案基地位處號稱大台南地區最閃亮新都心之大橋重劃區內，面積共 2,058.04 坪，使用分區為重劃區內少數僅有之商業區，並被區域內主要之公園綠地廣場兩面包圍，緊鄰已遷移並即將開發成大型發展創意設計園區及經貿專用複合區之原砲校位址，交通便捷、四通八達，至台南科學園區、台南高鐵站皆僅須十餘分鐘車程，區域內更已設有大橋國小、大橋國中、師大附中、大灣高中等明星學校，佐以鐵路地下化、增設高速公路交流道後，將與原有砲校大型園區連成一氣，屆時大台南地區最閃亮新都心將是實至名歸。本案已於 108 年 10 月開始預售，預售造成搶購風潮、成績亮眼，預計 109 年第二季動工。

10. 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，已於 105 年 5 月取得建築執照。

11. 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，為難得一見、無法取代之土地原料。

12. 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。

13. 左西案：

本案基地面積共 661.88 坪，三面臨路，位處左營舊城區左營大路上之商業中心位置，生活機能、交通便利性為此區域最佳地段，鄰近新台 17 線省道、高鐵左營站、舊城國小、明德國小、國中、左營軍港及高雄美國學校等重要公共設施，步行至蓮池潭僅步道五百公尺幾近比鄰而居，稍具高度樓層即擁有無敵潭景及海景，更與聯上涵景豪宅雄踞蓮池潭東西兩側，遙遙相望、相互輝映。

14. 加昌案：

本案基地面積共 789.83 坪，位處楠梓區 17 米加宏路、17 米壽民路三角窗，鄰近右昌森林公園、加昌國小、右昌國小、國昌國中、捷運楠梓加工出口區、右昌聯合醫院等主要公共設施，該地區生活機能便利、交通四通八達，將為楠梓加工出口區鄰近區域消費者提供高優質住宅最佳選擇。

15. 精忠案：

本案計畫範圍面積共 5,623.18 坪，位處台南老舊眷村「精忠二村」，原隸屬國防部政治作戰局眷改基金土地，南側緊鄰復興國小、東側為永仁高中、西側臨有中興零售市場，近平實營區、南紡購物中心、榮民總醫院、成功大學、南台科大、台南應用科技大學及大灣交流道等主要公共設施，屬於台南市東區與永康區之交界處，地理位置優越，目前公司已取得本案都市更新實施者地位，將於計畫時程內在此台南市蛋黃區域，以全區重建方式，興建千戶以上超優質住宅。

六、預期銷售數量及其依據

1. 預計本年度完工之個案(共 1 案)：聯上居謙(109Q4)

2. 以前年度推出，預計本年度持續進行銷售及興建工程之個案(共 4 案)：

(1) 聯上海棠

(2) 聯上鉑麗

- (3) 聯上 WE
- (4) 聯上康橋
- 3.本年度新推出個案(共 1 案)：聯上居謙(109Q1)
- 4.持續銷售之個案(共 4 案)：
 - (1) 聯上涵景，已於第一季完銷。
 - (2) 聯上峰景
 - (3) 聯上 V1
 - (4) 聯上 W1

七、公司重要產銷政策與發展策略

- 1.推案模式：依據景氣現況適時適量調整推案模式，並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：消費者購屋針對建築結構安全之危險意識大幅提高，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。聯上建築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。
- 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：積極去化開發庫存土地原料為首要之務，並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。
- 5.施工品質：嚴格控管工程施工品質與成本、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。

八、競爭環境、法規環境、總體經營環境影響

(一)外部競爭環境

2019 年全台房屋買賣移轉棟數達 30 萬 275 棟，較 2018 年 27.8 萬棟年增達 8.01%，年增率較去年度年增率 4.51%增幅近翻倍，2019 年移轉棟數睽違五年後再突破所謂「房市榮枯指標」之三十萬棟關卡，也是 2015 年以來新高，全年不動產呈現持續回溫現象。南二都中台南市 2019 年移轉棟數 23,181 棟，較 2018 年 21,016 棟年增率達 10.3%，顯見 2019 年台南地區房市穩定成長；高雄市 2019 年移轉棟數 37,250 棟，較 2018 年 33,275 棟年增達 11.94%，然值得注意的是，2019 上半年雖展現出 19,684 棟之亮眼數據，但是到了下半

年卻僅有 17,566 棟，較上半年減少約 10.76%，對比於 2018 年下半年較上半年成長 3%，交易熱度是否稍有降溫值得觀察，另高雄市 2019 全年度總移轉年增達 11.94%，然建物第一次移轉棟數卻是年減 5.14%，數據顯示中古屋成交增量遠大於新成屋，如此現象亦須持續關注。

在土地原料市場部分，2019 年全國土地交易金額近 3,100 餘億，創下 2016 年房地合一稅實施後新高水準，光是公部門就標售出 1,101 億元土地，佔全國成交比例高達 35%，換句話說建設公司購入土地，每三筆中就會超過一筆是購自公部門，若說公部門是 2019 年土地交易創新高之主要推手一點也不為過。台南市 2019 年成交筆數年增 13%、面積年增 9.7%，其中尤以永康、南區及安南等區，甚至是南科相關之善化、新市等區，土地交易皆相對熱絡，進而帶動台南地區整體發展；高雄市成交筆數年增 13.5%、面積年增 42.8%，無論是土地成交筆數或面積，南二都年增率聯袂雙雙大幅超越全國平均數，土地單價成本更是持續漲聲不斷、屢創新高，凸顯出全國不動產北溫南熱現象，整體而言，全國土地成交向上發展趨勢應尚屬一致。

(二)法規環境

由營建署帶頭全力衝刺之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，其中時程獎勵原定於 2020 年 5 月 9 日屆期取消，日前修法確定時程獎勵有條件延長，自 2020 年 5 月 10 日起，時程獎勵由原來 10% 將減半至 5%，並逐年遞減 1 個百分點直至 0 為止，亦即還有五年之緩衝期，並新增加規模獎勵，400 平方公尺以上之基地可得 2% 獎勵，每增加 100 平方公尺可多增加 0.5%，最高可得 10%，時程獎勵與規模獎勵合計不得超過 10%，值得一提的是，時程獎勵在 2025 年落日後，最高 10% 之規模獎勵仍會存續至危老條例施行期間結束。另有建築技術規則之樓板衝擊音隔音基準規範，原定於 2019 年 7 月 1 日起實施，修訂於 2020 年 7 月 1 日開始執行，亦即本年度 7 月後申請之建照，於樓板間加裝隔音墊應會成為標準配備，方能符合樓板隔音標準，預期原本就已大幅暴增之營建成本，在可見的未來漲勢尚難以停歇。

(三)總體經營環境

主要國際經濟預測機構原本估計，2020 年全球經濟預估成長率約介於 2.5%~3.3% 間，稍高於 2019 年經濟成長率 2.3%~2.9%，主要因為美中初步達成貿易協議，全球貿易不確定性暫時解除，然新型冠狀肺炎(COVID-19)疫情在全球持續蔓延，對全球貿易、旅遊、餐飲住宿與其他相關產業造成重大衝擊，若控制不當，恐造成消費與投資緊縮、供應鏈中斷，影響全球經貿往來與經濟活動，預估對全球經濟成長率衝擊達 0.5%。2020 年初美國國內就業成長尚稱穩健，消費動能仍可持續維繫，然近期對疫情之恐慌造成金融市場大幅波動、恐慌指數攀升；歐元區與日本國內、外需求偏弱，經濟持續走緩，並深陷疫情蔓延之泥沼中，預估嚴重會影響經濟成長率 1.3%~1.6% 間；中國 2019 年經濟成長率為 6.1%，創下 29 年來最低成長率，經濟學人 2 月更評估新冠肺炎疫情，恐使中國大陸 2020 年經濟成長率減少 0.5%~1.4%。

國內經濟情勢部分，2019 全年經濟成長率為 2.73%，與 2018 年之 2.6% 經濟成長率幾乎持平，2020 年初各家主要預估機構陸續上調 2020 年台灣經濟成長率，預測介於 2%~2.7% 間，主因受惠於廠商持續擴增在台產能，5G 及半導體高階製程加速進行，皆有助於挹注內需，然面對此波疫情蔓延，台灣防疫

政策及成效現階段雖然受各界肯定，然身為地球村之一員，經濟成長率仍不免遭受下修至 1.9%~2.37%間。國發會公布之景氣對策燈號，2019 年底為代表景氣穩定之綠燈，景氣對策信號綜合判斷分數為 27 分，為 2019 全年最高點，然至 2020 年 1 月份則減少至同為綠燈之 25 分，面對新冠肺炎對全球經濟的影響，是否造成後續國內景氣開始轉向，仍需密切關注。

中央銀行於 2019 年底召開之理監事聯席會議表示，目前研議借鏡新加坡、韓國及香港長期採行貸款成數 LTV(Loan-To-Value)上限規定，計畫隨著房市景氣變化，機動調整貸款上限，景氣熱絡時調降 LTV 上限，反之則調高 LTV 上限，希能藉此健全國內房市穩健發展。另有關利率部分，台灣中央銀行之理監事聯席會議已經連 14 次決議利率維持不變，長達三年半利率都未調整，相對於美國聯準會(Fed)於 2020 年 3 月 15 日一口氣降息高達四碼，代表包含美國在內全球各主要央行貨幣政策皆已屬量化寬鬆，並預告全球降息風潮即將來臨，相信我國央行是否跟進降息已非議題要項，到底跟進降息多少幅度？值得預期。

本公司分別於 2019 年 3 月，在高雄文山特區精華地帶正公園第一排推出總銷超過 20 億「聯上 WE」，2019 年 10 月在號稱大台南地區最閃亮新都心之大橋重劃區內，推出總銷超過 40 億被公園綠地廣場兩面包圍之「聯上康橋」，此兩特區精品預售案地段絕佳，皆位處新興優質蛋黃區內，一推出即造成該區域轟動，銷售成績斐然，尤前者已接近完銷。2020 年 3 月在高雄本地最有價值的知識名人圈文化中心熱區，推出總銷近 13 億之「聯上居謙」，地段絕佳、鬧中取靜，潛銷階段詢問度即已爆表，熱銷鋒芒乍現、銳不可擋。

本公司甫於 2020 年 3 月於台南市東區與永康區交界處，近平實營區北側，取得精忠二村 5,623 坪眷改土地，經由都市更新方式開發，總銷售金額預計可高達百億。目前在高雄、台南地區已備有近一萬七千餘坪精華土地原料，區位、地段、取得成本、稅制成本乃至產品規劃競爭力皆是上上之選，雖然 2020 年初遭遇新冠肺炎疫情逆風，這是全球人類面臨重要課題，相信在不久的將來，快篩試劑、解藥乃至疫苗定會快速問世，一掃先前對於疫情恐慌之陰霾。聯上實業團隊持續堅持一貫專業至上、兢兢業業之工作態度，展現全國性品牌之競爭力與實力，繼續為各位股東創造最亮眼之佳績。

最後，本人在此謹代表本公司，感謝各位董事、各位股東與全體同仁對本公司的支持與力挺，並敬祝各位身體健康、萬事如意。

聯上實業股份有限公司



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：

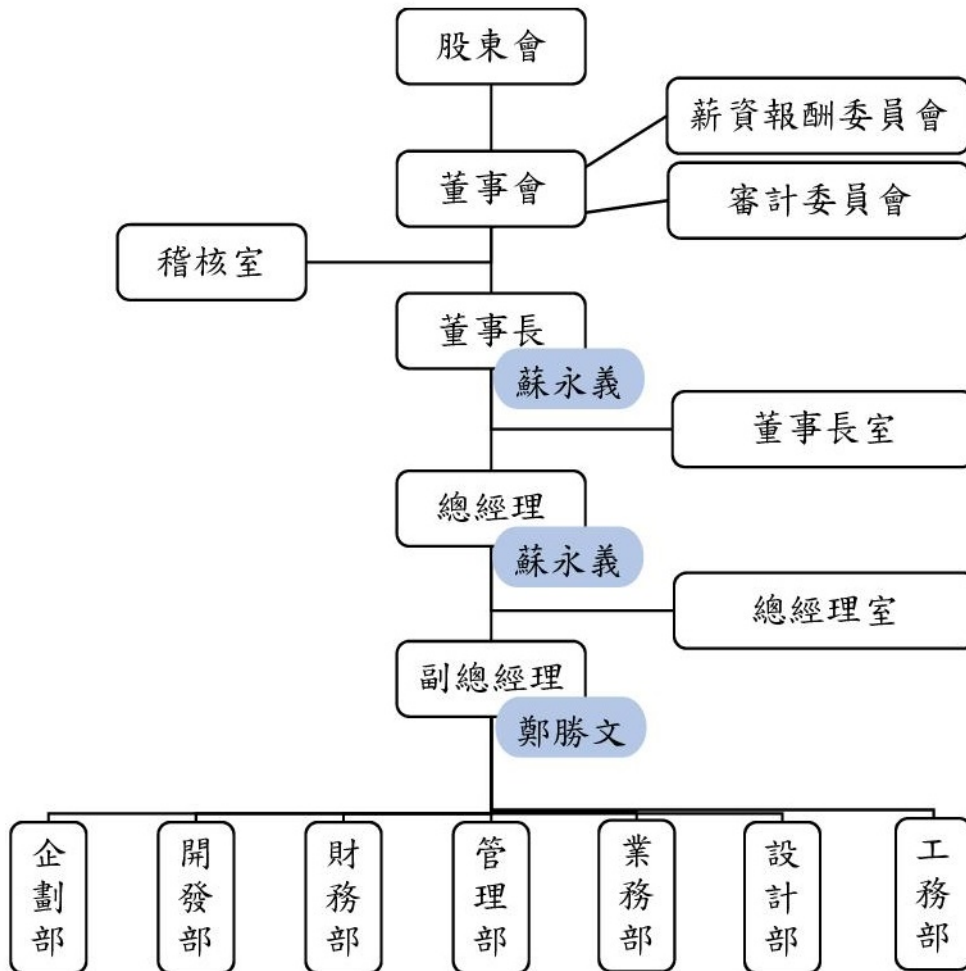
- 民國 87 年 2 月 成立榮睿生物科技股份有限公司，實收資本額新台幣參佰萬元。
- 民國 88 年 3 月 現金增資新台幣柒佰萬元，實收資本額增為新台幣壹仟萬元。
- 民國 89 年 3 月 現金增資新台幣壹仟萬元，實收資本額增為新台幣貳仟萬元。
- 民國 89 年 7 月 現金增資新台幣參仟萬元，實收資本額增為新台幣伍仟萬元。
- 民國 90 年 6 月 現金增資新台幣壹億參仟萬元，實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。
- 民國 90 年 7 月 補辦公開發行。
- 民國 91 年 12 月 現金增資新台幣壹億捌仟萬元，實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
- 民國 92 年 7 月 公司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 年建築園冶獎。
- 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。
民國 107 年 10 月	盈餘轉增資 53,735,560 元，實收資本額增為新台幣貳拾壹億壹仟壹佰參拾捌萬壹仟參佰柒拾元。

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>定期向董事會及審計委員會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>各部門內部制度擬定、規劃。</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>
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、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一) 董事：

1. 姓名、主要經(學)歷、目前兼任本公司及其他公司之職務、選(就)任日期、任期、初次選任日期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份：

董事及監察人資料 (一)

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	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 關係			備註 (註4)	
							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	中華民國	聯上投資股份 有限公司		106.06.16	3年	91.06.19	14,647,605	7.12%	21,100,128	9.99%	無	無	無	無	不適用	無	無	無	無		
法人董事 代表人	中華民國	聯上投資股份 有限公司 代表人：蘇永義	男	106.06.16	3年	93.12.02	44,188	0.02%	2,799,341	1.33%	50,183	0.02%	65,686,780	31.11%	崑山科技大學五專部	本公司董事長兼總經理 聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司監察人 都會生活開發(股)公司董事 大好生活(股)公司董事長 聯上墾丁(股)公司監察人	法人 董事 代表 人	楊淑綿	配偶	註5	
法人董事 代表人	中華民國	聯上投資股份 有限公司 代表人：鄭勝文	男	106.06.16	3年	100.06.23	67,349	0.03%	41,402	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	中原大學建築系 江城建設(股)公司總經理 王象建設(股)公司副總經理	本公司副總經理	無	無	無	無	
法人董事	中華民國	聯景投資股份 有限公司		106.06.16	3年	97.05.29	16,008,010	7.78%	29,287,643	13.87%	無	無	無	無	不適用	無	無	無	無		
法人董事 代表人	中華民國	聯景投資股份 有限公司 代表人：楊淑綿	女	106.06.16	3年	100.06.23	48,906	0.02%	50,183	0.02%	2,799,341	1.33%	29,287,643	13.87%	中華醫事科技大學五專部	聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司董事長 聯上開發(股)公司董事長 都會生活開發(股)公司董事 都會生活物流(股)公司董事 聯上墾丁(股)公司董事 聯庭投資(股)公司董事	法人 董事 代表 人	蘇永義	配偶		

109年5月1日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時 持有股份		現 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		備註 (註4)
							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	
董事	中華民國	張文明	男	106.06.16	3年	103.06.26	1,630,331	0.79%	1,672,907	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	
獨立董事	中華民國	黃崇榮	男	106.06.16	3年	91.06.19	592,732	0.29%	608,211	0.29%	204,482	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	聯上開發(股)公司獨立董事	無	無	
獨立董事	中華民國	張宏傑	男	106.06.16	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	
獨立董事	中華民國	王重智	男	106.06.16	3年	106.06.16	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立高雄第一科技大學金融 營運系碩士 致遠會計師事務所組長	元大商業銀行經理	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發證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註5：本公司董事長及總經理為同一人，主要乃因公司從事建設事業，董事長及總經理為同一人反而決策明快，可充分展現公司彈性及高效率的運作，且董事長並不支領薪資，剩餘利潤可分享股東。本公司有過半數董事未兼任員工或經理人，未來將視實務需要，考慮增加獨立董事席次或另聘總經理。

2. 法人股東之主要股東：

表一：法人股東之主要股東

109年5月1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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

109年5月1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。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

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、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、會計 或公司 業務所 須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12
聯上投資(股)公司- 代表人：蘇永義			✓												✓		0
聯上投資(股)公司- 代表人：鄭勝文		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
聯景投資(股)公司- 代表人：楊淑綿			✓	✓											✓		0
張文明		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓		0
黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	註3	✓	✓	✓			1
張宏傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
王重智			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		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) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

註3：依公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法設置獨立董事者，得自現任董事任期屆滿時，始適用之。

(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

109年5月1日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(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		備註 (註3)	
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名		關係
董事長兼 總經理	中華民國	蘇永義	男	93.12.02	2,799,341	1.33%	50,183	0.02%	65,686,780	31.11%	崑山科技大學五專部	聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司監察人 都會生活開發(股)公司董事 都會生活物流(股)公司董事 大好生活(股)公司董事長 聯上墾丁(股)公司監察人	無	無	無	註4
副總經理	中華民國	鄭勝文	男	95.08.01	41,402	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	中原大學建築系 江城建設(股)公司總經理 王象建設(股)公司副總經理	無	無	無	無	
董事長 特別助理	中華民國	呂信杰	男	103.08.15	0	0.00%	0	0.00%	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	都會生活開發(股)公司董事	無	無	無	
財務部 協理	中華民國	林美麗	女	81.03.11	41,080	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	國立成功大學附設商專	都會生活開發(股)公司監察人 都會生活物流(股)公司監察人 大好生活(股)公司監察人	無	無	無	
稽核專員	中華民國	林庭真	女	108.03.04	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立高雄科技大學(第一校區) 會計資訊系 國富浩華聯合會計師事務所高級審計員	無	無	無	無	

註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或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

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

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

註4：本公司董事長及總經理為同一人，主要乃因公司從事建設事業，董事長及總經理為同一人反而有決策明快，可充分展現公司彈性及高效率的運作，且董事長並不支領薪資，剩餘利潤可分享股東。本公司有過半數董事未兼任員工或經理人，未來將視實務需要，考慮增加獨立董事席次或另聘總經理。

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

108年12月31日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				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損之比例(註10)				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)				
		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)		A、B、C及D等四項總額占稅後純損之比例(註10)		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)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事	聯上投資(股)公司	0	0	0	0	33	33	0.02%	0.02%	0	0	0	0	0	0	0.02%	0.02%	無
董事	聯景投資(股)公司	0	0	0	0	18	18	0.01%	0.01%	0	0	0	0	0	0	0.01%	0.01%	無
法人董事 代表人	蘇永義	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%	2,790	2,790	0	0	0	0	1.94%	1.94%	無
	鄭勝文	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%	2,468	2,468	0	0	0	0	1.72%	1.72%	無
董事	楊淑綿	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%	無
	張文明	0	0	0	0	15	15	0.01%	0.01%	0	0	0	0	0	0	0.01%	0.01%	無
	黃崇榮	120	120	0	0	49	49	0.12%	0.12%	0	0	0	0	0	0	0.12%	0.12%	無
獨立董事	張宏傑	120	120	0	0	49	49	0.12%	0.12%	0	0	0	0	0	0	0.12%	0.12%	無
	王重智	120	120	0	0	35	35	0.11%	0.11%	0	0	0	0	0	0	0.11%	0.11%	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，依本公司「獨立董事之職責範疇規則」第五條規定，本公司獨立董事之報酬，應於公司章程或依股東會決議訂之，並得酌訂與一般董事及監察人不同之合理報酬。該獨立董事之報酬亦得經相關法定程序酌定為月支之固定報酬。本公司「公司章程」第二十一條規定，全體董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常水準議定之。經董事會議定之報酬，屬獨立董事之報酬不論營業盈虧均應支給之。董事每月支領之車馬費，亦由董事會議定之。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

2. 總經理及副總經理之酬金 (個別揭露姓名方式)

108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損之比例(註8)		有無來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)	
		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)	現金額	股票金額	本公司		財務報告內所有公司(註5)
總經理	蘇永義	2,160	2,160	0	0	630	630	0	0	0	0	1.94%	1.94%	無
副總經理	鄭勝文	1,800	1,800	0	0	668	668	0	0	0	0	1.72%	1.72%	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)E
低於1,000,000元	無	無
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	無	無
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	蘇永義、鄭勝文	蘇永義、鄭勝文
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	無	無
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	無	無
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無
100,000,000元以上	無	無
總計	2人	2人

註1：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(1-2-1)及(1-2-2)。

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。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
 註4：係填列最近年度經董事會通過分派總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。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：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總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總總經理及副總經理姓名。

註8：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總經理及副總經理領取自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

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

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或母公司之董事、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. 前五位酬金最高主管之酬金

108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(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損之比例(%) (註6)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註7)
		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)	現金額	股票金額	現金金額	本公司	財務報告內所有公司(註5)	
董事長兼總經理	蘇永義	2,160	2,160	0	0	630	630	0	0	0	1.94%	1.94%	無
副總經理	鄭勝文	1,800	1,800	0	0	668	668	0	0	0	1.72%	1.72%	無
董事長特別助理	呂信杰	720	720	0	0	942	942	0	0	0	1.16%	1.16%	無
財務部協理	林美麗	816	816	0	0	323	323	0	0	0	0.79%	0.79%	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、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、實際或按公平市價計算之租金、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。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（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。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：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7：a.本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金額(若無者，則請填「無」)。

b.酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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。

4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

108年12月31日；單位/仟元						
經理人	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純損之 比例(%)
	董事兼副總經理	鄭勝文				
	董事長特別助理	呂信杰	0	0	0	0.00%
	財務部協理	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：

- 註4：
- (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5：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、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析，並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

1. 本公司最近二年度支付董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析說明：

職 稱	108 年度 支付本公司董事、總經理及 副總經理酬金總額占稅後純 損比例	107 年度 支付本公司董事、總經理及 副總經理酬金總額占稅後純 益比例
董 事	3.66%	6.51%
總經理及副總經理		

2. 財務報告內所有公司最近二年度支付董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析說明：

職 稱	108 年度 支付本公司董事、總經理及 副總經理酬金總額占稅後純 損比例	107 年度 支付本公司董事、總經理及 副總經理酬金總額占稅後純 益比例
董 事	3.66%	6.51%
總經理及副總經理		

3. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性說明：

- (1) 本公司設置薪資報酬委員會，就本公司董事及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，並向董事會提出建議，以供其決策之參考。
- (2) 依本公司公司章程第21條規定，董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌同業通常水準議定之。經董事會議定之報酬，屬獨立董事之報酬不論營業盈虧均應支給之。
- (3) 總經理及副總經理之酬金，係考量其所擔任職位及所承擔之責任，並參考同業水準，及綜合評估公司整體獲利狀況並參酌總經理及副總經理之績效後，由薪資報酬委員擬訂建議案後，提交董事會決議。
- (4) 本公司給付之酬金均經內部審慎評估，並由薪資報酬委員會審核及董事會決議，不致產生重大風險。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形：

最近年度（108 年度）董事會開會 6 次(A)，董事出席情形如下：

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	6	0	100%	
董事	聯上投資(股)公司 代表人：鄭勝文	5	0	83.33%	
董事	聯景投資(股)公司 代表人：楊淑綿	6	0	100%	
董事	張文明	5	1	83.33%	
獨立董事	黃崇榮	6	0	100%	
獨立董事	張宏傑	6	0	100%	
獨立董事	王重智	5	0	83.33%	

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。
 註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。
 (2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

其他應記載事項：

- 一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
- (一)證券交易法第14條之3所列事項。
 (二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

董事會	議案內容及後續處理	證交法§14-3所列事項	獨董持反對或保留意見
第六屆 第十一次 108.01.25	1.107 年度年終獎金發放案。	✓	
	2.總經理績效酬勞獎金案。	✓	
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：不適用。		
決議結果： (1)第 1 案除蘇永義董事及鄭勝文董事利益迴避，不參與表決外，其餘出席董事無異議照案通過。 (2)第 2 案除蘇永義董事利益迴避，不參與表決外，其餘出席董事無異議照案通過。			
第六屆 第十三次 108.05.10	1.107 年度董事酬勞及經理人員工酬勞分配案。	✓	
	獨立董事意見：無。		
	公司對獨立董事意見之處理：不適用。		
	決議結果： 除蘇永義董事及鄭勝文董事利益迴避，不參與表決外，其餘出席董事無異議照案通過。		

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
108.01.25	蘇永義 鄭勝文	107 年度年終獎金發放案。	交易相對人為本公司法人董事代表人。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及鄭勝文董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.01.25	蘇永義	總經理績效酬勞獎金案。	交易相對人為本公司法人董事代表人。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.01.25	蘇永義 楊淑綿	左西案辦理開工前置作業案	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。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.03.22	蘇永義 楊淑綿	承認聯聖投資股份有限公司土地開發仲介佣金事宜案。	交易相對人為本公司董事之一親等家屬。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.03.22	蘇永義 楊淑綿	承認聯庭投資股份有限公司土地開發仲介佣金事宜案。	交易相對人為本公司董事之一親等家屬。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.03.22	張文明	左西案建築工程設計費用案。	交易相對人之負責人為本公司之董事。	經徵詢全體出席董事(除張文明董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.03.22	張文明	橋北案建築工程設計費用案。	交易相對人之負責人為本公司之董事。	經徵詢全體出席董事(除張文明董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.05.10	蘇永義 鄭勝文	107 年度董事酬勞及經理人員工酬勞金額分配案。	交易相對人為本公司法人董事代表人。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及鄭勝文董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.08.09	蘇永義 楊淑綿	文山案辦理開工前置作業案。	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。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.08.09	蘇永義 楊淑綿	林德官案辦理附屬工程發包案。	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。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。
108.11.08	蘇永義 楊淑綿	橋北案辦理開工前置作業案。	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。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)，無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形。

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	108 年度	全體董事	個別董事成員 自評	(1)公司目標與任務之掌握 (2)董事職責認知 (3)對公司營運之參與程度 (4)內部關係經營與溝通 (5)董事之專業及持續進修 (6)內部控制
每年執行一次	108 年度	董事會	議事單位自評	(1)對公司營運之參與程度 (2)董事會決策品質 (3)董事會組成與結構 (4)董事的選任及持續進修 (5)內部控制
每年執行一次	108 年度	審計委員會、 薪資報酬委員會	議事單位自評	(1)對公司營運之參與程度 (2)各委員會職責認知 (3)各委員會決策品質 (4)各委員會組成及成員選任 (5)內部控制

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已訂定董事會議事規範、公司治理實務守則、誠信經營守則及董事會績效評估辦法，且已於 106 年 6 月 16 日股東會改選後設置審計委員會；董事會會議召開皆按該規範及現行法規執行，本公司並隨時於公開資訊觀測站公布營收及財務資訊，亦於公司網站公布各項公司規章及辦法，未來亦會持續改善各項資訊即時性提供，以提昇資訊透明度。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度（108 年度）審計委員會開會 5 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】(註2)	備註
召集人	張宏傑	5	0	100%	
委員	黃崇榮	5	0	100%	
委員	王重智	4	0	80%	

108 年度主要審議事項：

1. 簽證會計師之委任、獨立性評估	6. 盈餘分派情形
2. 內部控制制度暨各項法規遵循修訂	7. 資金貸與關聯企業案
3. 關係人交易	8. 稽核主管及會計主管職務代理人任免
4. 財務報告暨營業報告	9. 年度稽核計畫暨公司風險評估
5. 內部控制制度自我評估情形	

註：* 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
* 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一) 證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

(二) 除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。

董事會	議案內容及後續處理	證交法§14-5 所列事項	未經審委會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
第一屆 第十二次 108.01.25	1. 會計師事務所內部調整更換會計師案。	✓	
	2. 左西案辦理開工前置作業案。	✓	
	審計委員會決議結果（108 年 1 月 25 日）：全體出席委員同意通過。		
	公司對審計委員會意見之處理： (1) 第 1 案全體出席董事同意通過。 (2) 第 2 案除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決，其餘出席董事無異議照案通過。		
第一屆 第十三次 108.03.22	1. 一〇七年度決算表冊案。	✓	
	2. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。	✓	
	3. 修訂「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」案。	✓	
	4. 承認聯聖投資股份有限公司土地開發仲介佣金事宜案。	✓	
	5. 承認聯庭投資股份有限公司土地開發仲介佣金事宜案。	✓	
	6. 一〇七年度內部控制制度聲明書案。	✓	
	7. 左西案建築工程設計費用案。	✓	
	8. 橋北案建築工程設計費用案。	✓	
審計委員會決議結果（108 年 3 月 22 日）：全體出席委員同意通過。			
公司對審計委員會意見之處理： (1) 第 1、2、3、6、7、8 案全體出席董事同意通過。 (2) 第 4、5 案除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決，其餘出席董事無異議照案通過。			

董事會	議案內容及後續處理	證交法§14-5所列事項	未經審委會全體董事2/3以上通過之決議
第一屆 第十四次 108.05.10	1.擬將資金貸與都會生活開發股份有限公司案。	✓	
	2.修訂管理制度內部控制制度案。	✓	
	3.修訂投資循環內部控制制度案。	✓	
	4.修訂採購循環內部控制制度案。	✓	
	5.修訂房屋銷售及收款循環內部控制制度案。	✓	
	審計委員會決議結果（108年5月10日）：除王重智委員請假未參與表決，其餘出席委員同意通過。		
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。			
第一屆 第十五次 108.08.09	1.稽核人員任免案。	✓	
	2.提報本公司會計主管職務代理人案。	✓	
	3.文山案辦理開工前置作業案。	✓	
	4.林德官案辦理附屬工程發包案。	✓	
	審計委員會決議結果（108年8月9日）：全體出席委員同意通過。		
公司對審計委員會意見之處理： (1)第1、2案全體出席董事同意通過。 (2)第3、4案除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決，其餘出席董事無異議照案通過。			
第一屆 第十六次 108.11.08	1.修訂不動產、廠房及設備循環內部控制制度及表單案。	✓	
	2.追認取得楠梓加昌土地案。	✓	
	3.橋北案擬辦理開工前置作業案。	✓	
	審計委員會決議結果（108年11月8日）：審計委員會全體委員同意通過。		
公司對審計委員會意見之處理： (1)第1、2案全體出席董事無異議照案通過。 (2)第3案除蘇永義董事及楊淑綿董事利益迴避，不參與表決，其餘出席董事無異議照案通過。			

- 二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。
- 三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：
- (一)稽核主管定期於稽核項目完成之次月提供審計委員稽核報告，並於審計委員會會議提報稽核執行情形，審計委員並無意見。
 - (二)提報修訂之內部控制制度及證交法第14-5條第一項第三款之情事，業經全體出席委員決議通過。
 - (三)依風險評估擬訂次一年度稽核計畫時程表，並提報審計委員會，業經全體出席委員決議通過。
 - (四)會計師針對查核相關事項以書面方式與審計委員溝通，審計委員認為必要時得與會計師當面對談溝通。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
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？	✓		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？	✓		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？	✓		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？	✓		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？	✓		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？	✓		無差異。

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(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?</p> <p>(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式,每年並定期進行績效評估,且將績效評估之結果提報董事會,並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考?</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(二) 本公司100年設置薪資報酬委員會及106年設置審計委員會,皆由全體獨立董事組成,並定期進行績效評估^(註2)。</p> <p>(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;針對董事出席率、每年應進修時數、利益迴避、與公司管理階層溝通及審核公司財務及稽核報告等,108年度經評估董事會績效自評^(註3)及董事成員自評^(註4),皆符合各項法令規定。</p> <p>(四) 本公司財務部一年一次自行評估簽證會計師之獨立性,且將結果提報109/2/20審計委員會及董事會審議並通過。經本公司財務部評估廣信益群聯合會計師事務所萬益東會計師及張倩綾會計師,皆符合本公司獨立性評估標準^(註5),足堪擔任本公司簽證會計師,會計師事務所並出具聲明函^(註6)。</p>	<p>公司將視實際需要研議設置其他各類功能性委員會。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員,並指定公司治理主管,負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令,依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?</p>	<p>✓</p>	<p>本公司安排財務部相關人員負責公司治理相關事務,由財務部協理負責督導,其具備公開發行公司財務、股務及法令遵循等管理工作經驗達三年以上;108年度業務執行重點摘要:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、擬訂董事會議程,並於七日前通知董事召集會議及提供相關資料。 2、依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊及年報。 3、根據本公司產業特性安排進修研習課程,協助董事持續進修。 4、不定期通知董事會成員,最新法令規章及修訂發展等。 5、提醒董事於執行業務或董事會決議時應遵守之法規;遇利害關係人議案,提醒董事利益迴避,不得參與討論及表決。 6、會後發佈董事會重要決議之重大訊息及公告等事宜,確保重訊及公告內容之適法性及正確性,以保障投資人交易資訊對等。 7、其他依公司章程或契約所訂定之事項。 	<p>公司將配合主管機關強化公司治理措施推動時程,於110年6月前設置公司治理主管。</p>

評估項目	運作情形 ^(註)		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
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司視不同狀況，責成包括財務部、股務、管理部、業務部及工務等部門與利害關係人溝通，並於公司網站設置員工及利害關係人專區、客戶服務專區及揭露發言人與代理發言人之聯絡電話與信箱，諸如地主、協力廠商、往來銀行、客戶及股東等均可由上述管道或專屬部門負責溝通、協調；108年度與利害關係人之溝通管道暢通，尚無類似之情事發生。	無差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任元大證券股務代辦機構辦理股東會事宜。	無差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(一) 本公司已架設網站，投資人可隨時上網查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊(http://kh.vvvvv.com.tw)；另投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢。	無差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		(二) 本公司由專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並且落實發言人制度，由發言人負責公開資訊的收集與外界的溝通。	無差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(三) 本公司108年財報於109/3/31申報上傳電子檔，其餘應申報事項皆符合法定期間內辦理完成。	公司將視實際需要研議辦理。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政	✓		1. 員工權益及僱員關懷：本公司以勞動基準法為參考依據，並參酌同業及社會公序在考勤獎懲、員工出勤與休假等訂定人事管理規則，作為公司管理之依據；另，本公司設有職工福利委員會，不定期舉辦內、外部員工教育訓練課程、旅遊、聚餐及健康檢查等各項福利。 2. 投資者關係：本公司設有發言人及股務單位，負責處理投資者相關問題；另確實遵守資訊公開之相關規定，將公司財務、業	無差異。

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	
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)？			
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 董事進修之情形：本公司之董事具有產業專業背景及經營管理實務經驗，遇有各董事應注意事項，公司會給予適當之宣導，並適時安排董事進修事宜^(註7)。</p> <p>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。</p> <p>7. 客戶政策之執行情形：本公司與客戶皆訂有房屋買賣合約，對客戶之權利義務皆有明文規定，並設有售服專人處理建物保養與維修等相關問題，以維持長期穩定之良好關係。</p> <p>8. 本公司已為現任董事購買責任保險；109年股東常會改選董事後，將重新辦理投保作業。</p> <p>9. 公司已訂有【內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序】，規範內部重大資訊處理相關說明，後續修訂時，將以e-mail方式通知所有員工，並於公司內部網站發佈及放置以供查詢。</p>	

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 本公司於108年度評鑑結果為全體評鑑公司排名級距之66%~80%。109年之改善情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本公司董事長將親自出席股東常會。 2.制定董事會成員及重要管理階層之接班計劃。 3.本公司薪酬委員會至少召開兩次以上，將請各委員踴躍出席。 <p>未來本公司將在營運的各個層面維持公司治理有效機制，並落實資訊揭露透明化以及提升股東之權益。</p>			

運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註1：董事會成員落實多元化情形：

多元化 核心項目		董事姓名							
		蘇永義	鄭勝文	楊淑綿	張文明	黃崇榮	張宏傑	王重智	
基本組成	國籍	中 華 民 國							
	性別	男	男	女	男	男	男	男	
	兼任本公司員工	✓	✓						
	年 齡	41 至 50						✓	✓
		51 至 60	✓		✓				
		61 至 70		✓		✓	✓		
	獨立 董事 任期 年資	3 年以下							✓
		3 至 9 年						✓	
		9 年以上					✓		
	產 業 經 驗	營建	✓	✓	✓	✓			
財會						✓	✓	✓	
銀行								✓	
專 業 能 力	經營管理	✓	✓	✓	✓	✓			
	建築師		✓		✓				
	財會金融					✓	✓	✓	

註2：功能性委員會績效自評

聯上實業股份有限公司 108 年功能性委員會績效考核自評問卷

考核項目	考核結果	備註
A.對公司營運之參與程度		
1.各委員平均實際出席功能性委員會情形（不含委託出席）良好。	4	薪酬委員會：83% 審計委員會：94%
2.委員於會議前有事先閱讀及瞭解會議資料。	5	各委員於會議召開前七日(不含通知日及開會日)收到開會通知及議程。
3.各委員都在功能性委員會上做出有效的貢獻。	5	
4.各功能性委員會有定期召開會議。	5	
B.功能性委員會職責認知		
5.功能性委員會的各項職權範圍明確且恰當。	5	
6.功能性委員會能確實評估、監督公司存在或潛在之各種風險。	5	
7.功能性委員會能適時且專業客觀的提出建議提交董事會討論，以供董事會決策參考。	5	
8.審計委員會與簽證會計師已進行充分溝通及交流。	4	各審計委員透過書面函，針對年報與會計師進行溝通。
9.審計委員會有定期評估聘任會計師之獨立性及適任性。	5	每年度第一次開會提案評估簽證會計師之獨立性及適任性。
10.薪資報酬委員會有訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。	5	每年至少一次檢討董事及經理人績效評估與薪酬之政策、制度、標準與結構等，並提報董事會。
11.薪資報酬委員會有定期檢討公司董事會績效評估標準且提交董事會通過，並依據績效評估結果訂定董事薪資報酬。	5	每年至少一次檢討董事及經理人績效評估與薪酬之政策、制度、標準與結構等，並提報董事會。
C.提升功能性委員會決策品質		
12.公司提供予功能性委員會的資訊完整、及時，且具有一定品質，使功能性委員會能夠順利履行其職責。必要時有請相關經理人員、內部稽核人員、會計師、法律顧問或其他人員列席。	4	
13.功能性委員會討論的時間充分。	5	
14.公司提交到功能性委員會決議的討論議案適當。	5	1.審計委員會：本公司依證交法§14-5 規範提案。 2.薪酬委員會：薪酬相關之政策、制度、標準等及績效評估等提案。
15.相關議案若遇有需成員利益迴避者，該委員已確實予以迴避，並作成會議紀錄。	不適用	108 年度未有議案與各委員有利益迴避之情事。

考核項目	考核結果	備註
16.功能性委員會之會議紀錄適當地記錄討論內容，以及適當的記錄個人或集體的保留意見或關切。	5	
17.各項功能性委員會會議決議，有適當的執行後續追蹤。	1	
18.各功能性委員會有定期且有效率的執行績效評估。	2	每年度進行績效評估。
D.功能性委員會組成及成員選任		
19.功能性委員會的成員組成適當並已具備決策過程所需專業。	5	
20.功能性委員會成員於任職期間內確實維持其獨立性。	5	
21.功能性委員會成員之選任案係依公司實際需求，充分考量董事成員之各項技能、知識和經歷範疇，並將功能性委員會績效評估結果納入考量。	4	績效評估結果將納入下屆選任案作考量依據。
E.內部控制		
22.審計委員會能有效的評估與監督各項內部控制制度及風險管理的有效性。	5	
23.審計委員會通過之內部控制制度有包含五大要素/原則，且涵蓋所有營運活動及交易循環之控制作業。	5	
24.審計委員會對公司會計制度、財務狀況與財務報告、稽核報告及其追蹤情形予以了解及監督。	5	
其他補充說明 (例如對功能性委員會運作之改善建議等)		
綜合評語 (由董事長評核)		審委會及薪酬委員會運作流暢，除依循法令並對稽核事項盡督導之責，維護公司及股東權益。

註 1：評估期間為受評年度自 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

註 2：執行評估期間，應於受評年度之次年第一季前完成。

註 3：考核等級原則說明如下：

數字 1：非常不同意；數字 2：不同意；數字 3：普通；數字 4：同意；數字 5：非常同意。

註3：董事會績效自評

聯上實業股份有限公司 108 年董事會績效考核自評問卷

考核項目	評分結果	備註
A.對公司營運之參與程度		
1.各董事平均實際出席董事會情形(不含委託出席)良好。	4	108 年度董事出席董事會(不含委託出席)平均出席率 93%。
2.董事出席股東會之情形良好。	3	鄭勝文董事、張文明董事、黃崇榮獨董、張宏傑獨董皆出席 108 年度股東常會，出席率達二分之一。
3.董事於董事會前有事先閱讀及瞭解會議資料。	5	各董事於董事會召開前七日(不含通知日及開會日)收到開會通知及議程。
4.董事會與經營團隊有良好的互動情形。	5	
5.董事會有確實督導公司遵循法令及實務守則情形。	5	
6.公司之所有的董事都在董事會上做出有效的貢獻。	5	
7.董事會持續推動訂定公司治理相關辦法、支持公司參與公司評量、充分保障股東權益等，以提升公司治理。	5	
8.董事會成員對公司、公司經營團隊及公司所屬產業有足夠之瞭解。	5	
9.董事能確實評估、監督公司存在或潛在之各種風險，且對內控制度之執行與追蹤狀態予以討論。	4	
10.董事有與簽證會計師進行充分溝通及交流。	3	董事長與三位獨立董事透過書面函，針對年報與簽證會計師進行溝通。
11.董事會有定期且徹底的檢視經營團隊的管理績效，並及時給予獎懲。	5	
12.董事會能充分且及時的取得企業營運的績效報告，並快速掌握各項不利趨勢。	5	
B.提升董事會決策品質		
13.董事會有建置公司的核心價值觀(紀律、使命、榮譽、願景等理念)，且能明確地設定公司所有策略性目標。	5	
14.公司有適當討論且訂定策略計畫及年度預算流程。	5	108 年度內部營運計畫及預算業經 108/1/25 董事會通過。
15.董事會召開頻率適當。	3	108 年度董事會日期：1/25、3/22、5/10、8/9、10/31、11/8。
16.公司提供予董事會的資訊完整、及時，且具一定品質，使董事會(包含獨立董事)能夠順利履行其職責。	5	

考核項目	評分結果	備註
17.董事會之會議紀錄適當地記錄討論內容，以及適當的記錄個人或集體的保留意見或關切。	5	
18.董事會安排的議程中，各項議案皆分配適當的討論時間，以利董事有充分時間討論。	5	
19.公司提交到董事會決議的討論議案適當。	5	本法令規範提案董事會。
20.董事會議案中依法應提董事會討論事項已由全體獨立董事出席。	5	除王重智董事請假一次，其餘獨立董事出席率達 100%。
21.董事會提供良好的溝通管道，能適當的與獨立董事溝通。	5	
22.各項董事會會議決議，有適當的執行後續追蹤。	5	
23.相關議案若遇有需董事利益迴避者，董事均自行迴避或主席已確實要求該董事予以迴避，並作成會議紀錄。	5	
24.董事會、董事成員、各功能性委員會有定期且有效率的執行績效評估。	5	
C.董事會組成與結構		
25.董事會已設置足夠的獨立董事席次，且其人數符合相關規定。	3	本公司董事長與總經理同一人，依法設立獨立董事三席。
26.公司之獨立董事具備應有之專業知識，且於任職期間內確實維持其獨立性。	5	
27.董事會建置適當且足夠的功能性委員會。	3	依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。
28.現有的各項功能性委員會，有能力履行董事會委任之職責。	5	
29.公司依據公司發展需求制定並落實董事會成員多元化之政策。	5	
30.公司之董事間不超過二人具有配偶或二親等以內之親屬關係，使董事會成員能客觀獨立運作。	4	
D.董事之選任及持續進修		
31.董事會成員組成適當並已具備決策過程所需專業。	5	
32.公司制定有嚴謹與透明之選任董事程序及接班人計畫。	4	明定董事選任程序並將「董事選舉辦法」揭露於公司網頁。
33.董事會成員選任程序，係依據公司董事成員多元化政策衡量標準來進行。	5	
34.董事會成員選任程序，係將各董事績效評估結果納入考量。	5	

考核項目	評分結果	備註
35.董事會成員選任程序，依公司實際需求，充分考量董事會成員之各項技能、知識和經歷範疇；獨立董事任期已連續三屆者，應考量是否損及其獨立性。	3	黃崇榮獨董及張宏傑獨董已連續任期達三屆獨立董事。
36.董事會對於新任董事有適當的就任說明，使新任董事了解其職責及熟悉公司運作及環境。	不適用	108 年度未有新任董事之情事。
37.董事已在各自專業能力以外之範圍進修多元化之課程，於每年進行適當之進修時數。	5	
38.公司有一個正式董事培訓時數的紀錄與持續性的專業發展計畫，讓董事可以強化其知識與技能。	5	
E. 內部控制		
39.董事會確實將對管理階層的風險評估與控制融入企業的決策過程。	5	
40.董事會能有效的評估與監督各項內部控制制度及風險管理的有效性。	5	
41.董事會通過之內部控制制度有包含五大要素/原則，且涵蓋所有營運活動及交易循環之控制作業。	5	
42.公司之稽核主管/總稽核列席董事會並提出內部稽核業務報告，且將稽核報告（含追蹤報告）依規定交付或通知審計委員會。	5	
43.內部稽核人員之任免、考核、薪酬應提報董事會或由稽核主管簽報董事長認定	5	
44.會計師有提供非審計服務時，各項安排適當以確保會計師的客觀性與獨立性。	5	
45.董事會的董事針對公司會計制度、財務狀況與財務報告、稽核報告及其追蹤情形予以了解及監督。	5	
其他補充說明 (例如對功能性委員會運作之改善建議等)		
綜合評語 (由董事長評核)		董事會整體運作成熟，除對經營團隊的運作有相當掌握外，對相關法令、風險控制亦能盡督導之責。

註 1：評估期間為受評年度自 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

註 2：執行評估期間，應於受評年度之次年第一季前完成。

註 3：考核等級原則說明如下：

數字 1：非常不同意；數字 2：不同意；數字 3：普通；數字 4：同意；數字 5：非常同意。

註4：董事成員自評

聯上實業股份有限公司 108 年董事成員（自我或同儕）考核自評問卷

考核項目	蘇永義 董事長	鄭勝文 董事	楊淑綿 董事	張文明 董事	黃崇榮 董事	張宏傑 董事	王重智 董事
A.公司目標與任務之掌握							
1.董事確實了解公司的核心價值觀（如紀律、使命、榮譽、願景等理念）。	5	5	5	5	5	5	5
2.董事對於董事會設定之公司所有策略性目標有明確的了解。	5	5	5	5	5	5	5
3.董事明確了解公司所處產業之特性及風險。	5	5	5	5	5	5	5
B.董事職責認知							
4.董事已充分了解董事的法定義務。	5	5	5	5	5	5	5
5.新任董事已了解其職責及熟悉公司運作及環境。	非新任	非新任	非新任	非新任	非新任	非新任	5
6.董事對於執行董事職務時所獲取的公司內部相關資訊，確實遵守保密義務。	5	3	5	5	5	5	5
C.對公司營運之參與程度							
7.董事實際出席董事會情形（不含委託出席）。	5	3	5	2	5	5	5
8.董事於董事會前已閱讀及瞭解會議資料，以利董事會議時能夠充分履行其職責。	5	5	5	5	5	5	5
9.董事投入於董事會相關事務之時間足夠。	5	5	5	5	5	5	5

考核項目	蘇永義 董事長	鄭勝文 董事	楊淑綿 董事	張文明 董事	黃崇榮 董事	張宏傑 董事	王重智 董事
10.董事在董事會上做出有效的貢獻，例如對於議案提出具體建議等。	5	5	5	5	5	5	5
11.董事收受會議紀錄時，詳細閱讀紀錄內容，並確認其已適當地記錄討論內容及個人或集體的保留意見或關切。	5	5	5	5	5	5	5
12.董事對公司、公司經營團隊及公司所屬產業有清楚瞭解，以進行專業且適當之判斷。	5	5	5	5	5	5	5
13.董事已確實評估、監督公司存在或潛在之各種風險，且對內控制度之執行與追蹤情形予以討論。	3	3	3	3	3	3	3
14.董事未兼任多家公司的董監事職務。	1	5	1	5	4	5	5
D.內部關係經營與溝通							
15.董事會與經營團隊互動情形良好。	5	5	5	5	5	5	5
16.董事與其他董事成員有良好的溝通。	5	5	5	5	5	5	5
17.董事與簽證會計師已進行充分溝通及交流。	5	5	5	5	5	5	5
E.董事之專業及持續進修							
18.董事具備董事會決策執行所需的專業。	5	5	5	5	5	5	5

考核項目	蘇永義 董事長	鄭勝文 董事	楊淑綿 董事	張文明 董事	黃崇榮 董事	張宏傑 董事	王重智 董事
19.董事已在各自專業能力以外之範圍進修多元化之課程，於每年進行適當之進修時數。	5	5	5	5	5	5	5
20.董事有持續強化其專業知識與技能。	5	5	5	5	5	5	5
F.內部控制							
21.相關議案若遇有需董事利益迴避者，董事已確實予以迴避。	5	5	5	5	5	5	5
22.董事已有效的評估與監督各項內部控制制度計風險管理的有效性。	5	5	5	5	5	5	5
23.董事針對公司會計制度、財務狀況與財務報告、稽核報告及其追蹤情形能予以了解及監督。	5	5	5	5	5	5	5
其他建議事項：	無	無	無	無	無	無	無
綜合評語：	對經營團隊的運作都能即時掌握，就相關之法令遵循、風險控制，均能忠實執行並盡善良管理人之義務。	具有相當專業，並盡善良管理人之義務。	除對經營團隊的運作及所屬產業有相當掌握，並能審慎行使職權，克盡督導之責。	除對經營團隊的運作及所屬產業有相當掌握，並能審慎行使職權，克盡督導之責。	除對經營團隊的運作及所屬產業有相當掌握，並能審慎行使職權，克盡督導之責。	對相關之法令遵循、風險控制及查核事項克盡督導之責，維護公司及股東權益。	對相關之法令遵循、風險控制及查核事項克盡督導之責，維護公司及股東權益。

註 1：評估期間為受評年度自 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

註 2：執行評估期間，應於受評年度之次年第一季前完成。

註 3：考核等級原則說明如下：

數字 1：非常不同意；數字 2：不同意；數字 3：普通；數字 4：同意；數字 5：非常同意。

聯上實業股份有限公司
簽證會計師獨立性審查評估表
108 年度

項次	項目	評估結果
1	是否與本公司間有直接或重大間接財務利益關係之情事。	否
2	是否與本公司或其董事間有融資或保證行為之情事。	否
3	是否與本公司間有密切之商業關係之情事。	否
4	是否與本公司間有潛在之僱傭關係之情事。	否
5	是否與本公司查核案件有關之或有公費之情事。	否
6	是否目前或最近兩年內擔任本公司之董監事、經理人或對本公司有重大影響之職務情事。	否
7	是否對本公司所提供之非審計服務將直接影響審計案件之重要項目情事。	否
8	是否宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券之情事。	否
9	是否擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間之衝突情事。	否
10	是否與本公司之董事、經理人或對本公司審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係之情事。	否
11	是否卸任二年以內之共同職業會計師擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務情事。	否
12	是否收受本公司或其董事、經理人價值重大之餽贈或禮物情事。	否
13	是否由同二位會計師連續擔任複核人或同二位主辦會計師連續簽證超過七年情事。	否
14	有無其他違反獨立性之事由。	否

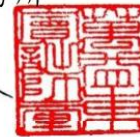
超然獨立聲明書

本所已受託查核聯上實業股份有限公司民國 108 年度財務報表。
基於 貴公司依據「公司治理實務守則」對本所獨立性評估之需，茲
聲明：

1. 本所查核人員與 貴公司及其關係人間並無共同投資或分享利益之關係。
2. 本所查核人員未於 貴公司及其關係人中擔任董事長、董事、監察人、經理或職員之職位。
3. 本所查核人員無其他違反「職業道德規範公報第十號」中所述可能影響本所超然獨立之情事。

廣信益群聯合會計師事務所

會計師： 萬益東



會計師： 張倩綾



民國 1 0 9 年 1 月 1 0 日

註7：董事進修情形

參加人員		進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
職稱	姓名				
法人董事 代表人	蘇永義	108/10/4	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	經濟犯罪中「商業判斷法 則」之適用與法律責任探討	3.0
法人董事 代表人	鄭勝文				
法人董事 代表人	楊淑綿				
董 事	張文明				
獨立董事	黃崇榮				
獨立董事	張宏傑				
獨立董事	王重智				
法人董事 代表人	蘇永義	108/11/8	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	公司治理與證券法規－【洗 錢防制】	3.0
法人董事 代表人	鄭勝文				
法人董事 代表人	楊淑綿				
董 事	張文明				
獨立董事	黃崇榮				
獨立董事	王重智				
獨立董事	張宏傑	108/8/1	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

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：
1. 薪資報酬委員會資料

身分別 (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薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、財務、會計、法律、其他與公司業務相關之私立學校教授以上	法官、檢察官、會計師或與公司業務相關之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	黃崇榮		✓	✓	備註	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	依公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法設置獨立董事者，得自現任董事任期屆滿時，始適用之。
獨立董事	張宏傑		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0		
獨立董事	王重智		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0		

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

(1) 非公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司等相關機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10) 未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會職責

本委員會應以善良管理人之注意，履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論

- (1) 定期評估本規程並提出修正建議。
- (2) 訂定並定期評估董事(含董事長以下同)及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- (3) 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形並訂定董事及經理人之薪資報酬。

本委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- (1) 確保公司之薪資報酬安排符合相關法令並足以吸引優秀人才。
- (2) 董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、本公司經營績效及未來風險之關聯合理性。
- (3) 不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
- (4) 針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。
- (5) 本委員會成員對於其個人薪資報酬之決定，不得加入討論及表決。

上述所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

3. 薪資報酬委員會運作情形資訊

- (1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- (2) 本屆委員任期：106 年 6 月 16 日至 109 年 6 月 15 日，108 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	1	0	50%	

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。

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)：

薪資報酬委員會	議案內容	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
108.01.25	1. 討論訂定各項薪資報酬項目。 2. 討論本公司經理人每月薪資結構及給付金額。 3. 本公司 107 年度年終獎金發放案。 4. 本公司 107 年度董事酬勞及員工酬勞總數提撥案。 5. 總經理績效酬勞獎金案。	全體出席委員同意照案通過。	董事會全體出席董事同意通過
108.05.10	討論本公司 107 年度董事酬勞及經理人員工酬勞金額分配案。	全體出席委員同意照案通過。	董事會全體出席董事同意通過

- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情事。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任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)
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		本公司無明定風險管理政策，惟制定內控制度之控制點、各項作業辦法時已考量各種風險，並請同仁確實遵守各項作業流程。	公司將視實際需要研議辦理。
二、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？	✓		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。	公司將視實際需要研議辦理。
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 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>(一) 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，工地現場之廢棄物則委由合格的環保事業廠商清運處理；本公司則設立工務部負責管理監督。</p> <p>(二) 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，藉由下列各項具體行動達成環境永續之目標，使地球資源能永續利用：</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. 全面採用具省水標章之產品。 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。 7. 屋頂設置太陽光電發電設施。 8. 建物設置雨水貯集設施。 9. 設置電動機車充電區。 	<p>公司將視實際需要研議辦理。</p> <p>無差異。</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) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓	(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： 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. 公司內、外資料盡可能以電子郵箱或通訊軟體直接發送各相關單位，節省用紙量。 4. 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。	公司將視實際需要研議辦理。
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓	(四) 本公司無統計溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，係因個案工地環境管理工作均由發包之營造廠負責；員工工作守則第49條規定員工應愛惜公物、減少損耗等。	公司將視實際需要研議辦理。
四、社會議題			
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓	(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。	無差異。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓	(二) 本公司已成立職工福利委員會，其經費來源由公司營業收入及員工薪資提撥，使同仁享有企業經營利潤，提供員工福利包括團險、健康檢查、各項補助金、員工旅遊等。	無差異。

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)
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三) 本公司提供員工必要之健康與安全措施如下： 1. 不定期實施安全與健康教育，並於有安全疑慮之環境，加以警示或配發防護器材，致力降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業災害。 2. 工地值勤員工發放制服與安全帽等，給予員工適度的工作安全保障。 3. 定期安排全體員工健康檢查，以確保員工健康。 4. 為員工投保勞保及健保。 本公司自105年4月起，另為員工投保團險。 5. 不定期檢驗飲用水水質，以確保員工飲水品質。 6. 實施事務機器等保養檢查。	無差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四) 本公司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。	無差異。
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五) 本公司已將銷售作業、收款作業、客戶問題處理、售後服務等納入銷售循環中，且依政府法規與建築之相關規範，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；公司網站設有客戶服務專區可線上申請售後維修服務並可利用此管道與本公司聯繫 http://kh.vvvvv.com.tw/	無差異。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		✓	(六) 本公司雖未訂定供應商管理政策，但工程之發包均委由專業合格、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。	公司將視實際需要研議辦理。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	因本公司屬建設業、無餐飲收入且資本額未達五十億元，皆未符合證券交易所規定要件，故尚未編製企業社會責任報告書。	公司將視實際需要研議辦理。

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	
六、			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。
七、			<p>其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 3.社會貢獻、社會服務、社會公益： <ul style="list-style-type: none"> 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108年捐款明細及社會公益事項如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)贊助港都會公益路跑活動2萬元。 (2)擔任高雄市警察義勇刑警大隊顧問費5萬元。 (3)高雄市工務局養護工程處人行道共構認養面積287平方公尺。 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。 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。

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形 ^(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制訂經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司已訂定【誠信經營守則】、【誠信經營作業程序及行為指南】及【董事暨經理人道德行為準則】，明示董事、受僱人、供應商及客戶等相關方之間不得有非必要之接觸，避免背信圖私利之情形，積極落實經營政策之承諾。</p> <p>(二) 本公司就不同法規遵循領域分別訂有相關規範或控制，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 印鑑領用管理、背書保證、財產管理、資金貸與他人、取得或處分資產、關係人交易、財務報表編製、內線交易、個人資料保護及採購發包……等內部控制。 2. 【誠信經營作業程序及行為指南】規定，提供政治獻金、慈善捐贈等，其金額達新臺幣伍佰萬元以上者，須經董事會通過後始得為之。 3. 人事管理規則中業已明確規範所有員工應遵守之行為準則，並要求承諾遵從法律及道德原則來維護公司權益及形象，並於新進員工報到時告知相關規定，若有違反將受懲戒，嚴重者將終止契約。 <p>為達成確保財務、管理、營運資訊之正確、可靠與及時，以及員工行為遵循相關之規範等目標，稽核室依各項風險擬定年度稽核計畫業經董事會核准，並按其執行各項稽核，呈報各審計委員及董事會相關之稽核結果與後續改善方案，俾落實稽核成效；另，經會計師等外部人士不定期查核，以避免不誠信行為之風險。</p> <p>(三) 本公司遵循公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章等之相關法令，作為違規之懲戒及申訴制度，並訂有【誠信經營守則】及【誠信經營作業程序及行為指南】，以落實誠信經營之基本，內部或外部人員得向涉及不誠信行為人士之單位主管或稽核室舉報行(收)賄等非法情事，本公司將秉持毋枉毋縱的嚴肅態度謹慎查證，對於違反者採取包含如終止僱傭或業務往來關係等嚴厲的懲戒，必要時亦採取法律行徑以遏阻不法；108年度無此情事發生。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

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	
<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定誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(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？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬定相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司秉持公平與透明之原則，於買賣契約中載明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。</p> <p>(二) 本公司指定管理部負責推動及維護公司誠信經營之方針；108年未有貪腐及涉及不誠信行為之情事。另，董事及經理人應盡善良管理人之注意義務，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。</p> <p>(三) 本公司訂有【董事會議事規範】，對董事會所列議案與其自身或其代表之法人有利害關係者，應予迴避不得加入討論及表決，並不得代理其他董事行使其表決權；相關單位並隨時提供董事、審計委員及經理人需要注意有關內部人利益迴避之法規資訊。本公司於官網(http://kh.vvvvv.com.tw)設置『員工及利害關係人申訴管道』，提供身分保密與匿名之陳述管道。</p> <p>(四) 本公司已建立有效之會計制度及內部控制，由稽核室定期針對具較高不誠信行為風險制定稽核計畫進行各項查核，並呈報審計委員會及董事會稽核結果與後續改善方案，且追蹤各單位改善情形；另，透過年度內控自評，各單位必須自我檢視內部控制制度設計及執行之有效性。 外部委由廣信益群聯合會計師事務所，確保誠信經營之落實及避免舞弊情形之發生。</p> <p>(五) 本公司隨時向董事、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；108年度舉辦/參與與誠信經營議題相關之課程含經濟犯罪中商業判斷法則之適用與法律責任探討、洗錢防制、GRI準則新視界研討會、公司治理評鑑宣導會、公司內部股權宣導說明會、推動我國採用國際財務報導準則、強化三道防線公能與董事會運作機制、契約的一般條款與執行、防禦機敏資料外洩研討會、企業設置獨立董事與審計委員會之稽核法遵實務、預售屋買賣定型化契約及相關法律實務爭議處理等，合計66.5小時。</p>	<p>無差異。</p> <p>公司擬於110年6月前設置隸屬於董事會之公司治理單位；將改由該單位負責推動及維護公司誠信經營方針，並每年向董事會報告。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

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	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>依據本公司【誠信經營作業程序及行為指南】§21：本公司鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，由董事長依其檢舉之情節輕重酌發獎金，內部人員如有虛報或惡意指控之情事，應予以紀律處分，情節重大者應予以革職。</p> <p>本公司管理部為受理檢舉單位，並設complain@vvvvv.com.tw為獨立檢舉信箱，以供公司內部及外部人員使用。</p> <p>檢舉人應至少提供下列資訊：</p> <p>一、檢舉人之姓名、身分證號碼，亦得匿名檢舉，及可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。</p> <p>二、被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。</p> <p>三、可供調查之具體事證。</p> <p>本公司處理檢舉情事之相關人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢具內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。</p> <p>本公司專責單位應依下列程序處理檢舉情事：</p> <p>一、檢舉情事涉及一般員工，應呈報至其部門主管；檢舉情事涉及董事會或高階主管，管理部應立即以書面呈報至審計委員會。</p> <p>二、本公司專責單位及前款受呈報之主管或人員應即刻查明相關事實，必要時由法規遵循或其他相關部門提供協助。</p> <p>三、如經證實確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求行為人停止相關行為，並為適當之處置，且於必要時向主管機關報告、移送司法機關偵辦，或透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。</p> <p>四、檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應續予保存至訴訟終結止。</p> <p>五、對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。</p> <p>六、本公司專責單位應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

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
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？	✓		本公司已於官網揭露其【誠信經營守則】等各項規章及年報，亦同步揭露於公開資訊觀測站，其資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通，確保以完整、允當、正確、即時之方式向主管機關或對公眾揭露資訊。	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：本公司訂定誠信經營守則向公司董事會成員及受僱人宣導熟稔職責內所須遵守的各項法律與限制，應避免基於職務所獲得知個人不當利益，於商業活動時應促成本公司合法利益之獲得；運作情形與所訂守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)				
<p>1. 本公司與關係人交易之行為依法令規定公告於公開資訊觀測站。</p> <p>2. 稽核室定期抽查公司內部各項營業活動執行情形，並於董事會呈報稽核報告。</p> <p>3. 本公司因應環境變遷，不斷精進管理作為；108年8月9日經董事會決議通過修訂【誠信經營守則】、109年3月27日通過修訂【誠信經營作業程序及行為指南】。</p> <p>本公司秉持『5V(Value)價值的建築規則』，除了地段價值、美學價值、收藏價值、實用價值、安心價值，亦導入了從使用者的角度來思考，讓建築設計真正與生活機能相結合，並與外部環境相呼應，打造出專屬於聯上以人為本的『人文價值』意涵、讓藝術完整融入住戶的生活當中，營造出美學住宅的『藝術空間』、運用無國界精神的設計表現手法，打造出聯上建築個案特有的『時尚品味』等設計原則，打造出無國界的好宅建築；另，強調以誠信為企業經營績處理念，稽核室適時查核追蹤在高度道德規範及完善會計與內部控制制度執行，同時董事、經理人及所有員工均致力維護本公司之誠信經營。</p>				

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 <https://mops.twse.com.tw/mops/web/index>
(公司代號 4113)
本公司網站 <http://kh.vvvvv.com.tw>

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 遵循內部控制制度，持續有效地執行，落實內控自評，加強稽核並呈報董事會，使董事能瞭解，進而達到關注及監督目的。
2. 落實發言人制度，讓資訊透明化，充分揭露相關重大訊息，讓股東有資訊對等及知的權利。
3. 本公司亦訂有【內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序】，內容包含內部重大資訊處理作業程序，作為本公司所有人員行為應遵循準繩；後續修訂時，經提報董事會通過後將以 e-mail 方式通知公司員工，並將更新資料放置於公司網站。

4. 公司為明確規定勞資雙方之權利義務，訂有員工工作守則；其中明訂員工應遵守之從業道德行為摘要如下：

- (1) 本公司員工應忠勤職守，遵守本公司一切規章及公告事項，服從各級主管人員之合理指揮監督，不得敷衍塞責，各級主管人員對員工應親切指導，公私分明，誠懇相處，協力達成企業經營目的。
- (2) 本公司員工對內應認真工作，愛惜公物，減少損耗，提高品質，增加生產，對外應保守業務或職務上之機密。
- (3) 不得任意翻閱與自身職務無關且未經授予之文件、書函、設計圖面、資料等。
- (4) 本公司員工不得利用職權圖利自己或他人。不得因職務上之行為或違背職務之行為，接受招待，或受餽贈、回扣或其他不法利益。
- (5) 本公司員工應遵守勞工安全衛生法令及本公司各項規章，以維護工作場所及四周環境之安全衛生及整潔，並防止竊盜、火災或其他自然災害。

5. 接班計畫：

(一) 董事會成員之接班規劃

- (1) 本公司董事之選任，除法令或章程另有規定外，應依本公司之公司章程辦理。
- (2) 獨立董事採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之；待 109 年股東會同意修章後，本公司全體董事將皆採候選人提名制度。
- (3) 董事會成員皆具備商務、法律、財務會計、經營管理或公司產業所需之專業知識與技能，於任職期間，每年安排進修時數至少 6 小時，協助董事持續充實新知，以保持其核心價值及專業優勢與能力。

(二) 重要管理階層之接班規劃

- (1) 本公司重要管理階層之接班人計畫，著重於人才培養，發掘高度潛力之員工，設有完善教育訓練制度及升遷管道，提供持續精進及發展機會，以因應未來重要管理階層接班需求。
- (2) 本公司鼓勵員工提升自我能力，除公司內部訓練外，亦可參加外部訓練，由公司承擔費用。受訓資料由人事單位登錄於個人訓練紀錄表，有助了解員工訓練歷程。
- (3) 本公司管理階層係按組織分層配置，各部門設有高階及中階主管，適時培養中階主管做為高階主管之職務代理人，另每年執行一次員工績效考核，透過平日觀察及績效評估，了解員工應加強改進之處及其個人期望，考核結果做為接班人計畫之參考依據。

(九) 內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制制度聲明書：

聯上實業股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：109 年 3 月 27 日

本公司民國 108 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 108 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 109 年 3 月 27 日董事會通過，出席董事 7 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



簽章

總經理：蘇永義



簽章

2.委託會計師進行專案審查取具之報告書：無此情事。

(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 108.06.27	<ol style="list-style-type: none"> 1.承認 107 年度營業報告書與財務報表案。 2.承認 107 年度盈餘分派案。 3.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 4.通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 5.通過修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。 	本公司 108 年 8 月 20 日辦理現金股利除息，業於 108 年 9 月 16 日發放現金股利，每股配發 0.3039848 元，配發總額 64,182,784 元。

2.最近年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議事項：

董事會日期	重大決議事項
董事會 108.01.25	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過會計師事務所內部調整更換會計師案。 2. 通過簽證會計師委任獨立性評估案。 3. 通過 108 年度內部營運預算書表案。 4. 通過商業本票融資續約案。 5. 通過修訂「董事暨經理人道德行為準則」案。 6. 通過修訂「公司治理實務守則」案。 7. 通過訂定各項薪資報酬項目。 8. 通過 107 年度年終獎金發放案。 9. 通過 107 年度董事酬勞及員工酬勞總數提撥案。 10.通過總經理績效酬勞獎金案。 11.通過左西案擬辦理開工前置作業案。
董事會 108.03.23	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 107 年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。 2. 通過 107 年度決算表冊案。 3. 通過 107 年度營業報告書及致股東報告書案。 4. 通過修訂董事會議事規範案。 5. 通過修訂取得或處分資產處理程序案。 6. 通過修訂資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序案。 7. 訂定本公司召開 108 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 8. 訂定受理持股 1%以上股東提案及作業流程相關事項案。 9. 通過聯聖投資(股)公司土地開發仲介佣金事宜案。 10.通過聯庭投資(股)公司土地開發仲介佣金事宜案。 11.通過商業本票融資續約案。 12.通過 107 年度內部控制制度聲明書案。 13.通過左西案建築工程設計費用案。 14.通過橋北案建築工程設計費用案。

董事會日期	重大決議事項
董事會 108.05.10	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 107 年度董事酬勞及經理人員工酬勞金額分配案。 2. 通過 107 年度盈餘分派案。 3. 通過 108 年第一季財務報表案。 4. 通過臺灣土地銀行高雄分行博校段土地融資續約乙案。 5. 通過處分成大創業(股)公司長期股權投資案。 6. 通過本公司資金貸與都會生活開發(股)公司案。 7. 通過修訂管理制度內部控制制度案。 8. 通過修訂投資循環內部控制制度案。 9. 通過修訂採購循環內部控制制度案。 10. 通過修訂房屋銷售及收款循環內部控制制度案。
董事會 108.08.09	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過稽核人員任免案。 2. 通過會計主管職務代理人案。 3. 通過 108 年第二季財務報表案。 4. 通過王道商業銀行(股)公司融資續約案。 5. 通過修訂審計委員會組織規程案。 6. 通過修訂誠信經營守則案。 7. 通過修訂誠信經營作業程序及行為指南案。 8. 通過文山案辦理開工前置作業案。 9. 通過林德官案辦理附屬工程發包案。
董事會 108.10.31	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債案。 2. 通過一〇八年度第一次有擔保普通公司債委任保證銀行事宜案。
董事會 108.11.08	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 108 年第三季財務報表案。 2. 通過 109 年度稽核計畫編訂時程表。 3. 通過修訂不動產、廠房及設備循環內部控制制度及表單。 4. 通過取得楠梓加昌土地案。 5. 通過橋北案擬辦理開工前置作業案。
董事會 109.01.14	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過現行各項薪資報酬項目案。 2. 通過 108 年度年終獎金發放案。 3. 通過 109 年度內部營運預算書表案。 4. 通過修訂董事會績效評估辦法案。 5. 通過 108 年度經理人土地開發獎金案。
董事會 109.02.20	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過精忠二村眷改土地標售暨規劃開發案。 2. 通過漁光案追加興建工程案。 3. 通過簽證會計師委任獨立性評估案。 4. 通過承租辦公室案。 5. 通過商業本票融資續約案。 6. 通過商業本票融資續約案。 7. 通過向永豐銀行申辦融資案。

董事會日期	重大決議事項
董事會 109.03.27	<ol style="list-style-type: none"> 1. 承認本公司經理人特別考核獎勵金案。 2. 通過加發董事特別車馬費案。 3. 通過本公司員工激勵金提撥案。 4. 通過本公司經理人考核獎勵分配案。 5. 通過一〇八年度內部控制制度有效性之考核及內部控制制度聲明書案。 6. 通過本公司一〇八年度決算表冊案。 7. 通過一〇八年度盈虧撥補案。 8. 通過本公司一〇八年度營業報告書及致股東報告書案。 9. 通過「審計委員會組織規程」案。 10. 通過「公司治理實務守則」案。 11. 通過「薪資報酬委員會組織規程」案。 12. 通過「董事會議事規範」案。 13. 通過「誠信經營作業程序及行為指南」案。 14. 通過「股東會議事規則」案。 15. 通過「公司章程」案。 16. 通過臺灣銀行岡山分行申辦保證額度乙案。 17. 通過本公司第七屆董事選舉案。 18. 通過解除第七屆新選任董事及其代表人之競業禁止限制。 19. 訂定本公司召開 109 年股東常會開會日期、時間、地點及召集事由案。 20. 訂定股東常會受理持股 1% 以上股東提案及作業流程相關事項。 21. 訂定股東常會受理持股 1% 以上股東提名獨立董事候選人之相關事宜。 22. 通過本公司董事會提議暨審查獨立董事候選人名單。 23. 通過辦理橋北案地下室連續壁工程發包案。
董事會 109.05.08	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過 109 年第一季財務報表案。 2. 通過本公司董事會提議暨審查獨立董事候選人名單。 3. 通過辦理文山案興建工程發包案。 4. 通過取得鼓山區青海段土地租賃權案。

(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：

109 年 3 月 31 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
稽核主任	龔乃祺	103 年 3 月 3 日	108 年 8 月 9 日	職務調整

四、會計師公費資訊：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
廣信益群聯合會計師事務所	萬益東	張倩綾	108年第1季至第4季	

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

金額單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 仟元		1,043	40	1,083
2	2,000 仟元 (含) ~ 4,000 仟元		0	0	0
3	4,000 仟元 (含) ~ 6,000 仟元		0	0	0
4	6,000 仟元 (含) ~ 8,000 仟元		0	0	0
5	8,000 仟元 (含) ~ 10,000 仟元		0	0	0
6	10,000 仟元 (含) 以上		0	0	0

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費				會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)		
廣信益群聯合會計師事務所	萬益東	1,043				40	108年第1~4季	
	張倩綾							

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

- (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給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：本年度無此情事，故不適用。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：本年度無此情事，故不適用。

五、更換會計師資訊：

本公司財務報表簽證會計師因該事務所內部輪調機制，於 107 年第 4 季起由翁子霖及張倩綾會計師更換為萬益東及張倩綾會計師。

- #### 六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：
- 無此情事。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

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	108 年度		109 年度截至 5 月 1 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	2,214,000	3,000,000	3,839,000	(7,500,000)
法人董事代表人	蘇永義	1,096,000	0	1,658,000	0
法人董事代表人	鄭勝文	0	0	0	0
法人董事	聯景投資(股)公司	924,000	4,500,000	350,000	(6,500,000)
法人董事代表人	楊淑綿	0	0	0	0
董事	張文明	0	0	0	0
獨立董事	黃崇榮	0	0	0	0
獨立董事	張宏傑	0	0	0	0
獨立董事	王重智	0	0	0	0
總經理	蘇永義	0	0	0	0
副總經理	鄭勝文	0	0	0	0
董事長特別助理	呂信杰	0	0	0	0
財務部協理	林美麗	0	0	0	0

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：109年5月1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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例		
聯景投資股份有限公司 代表人：楊淑綿	29,287,643	13.87%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司 負責人為董事長之配偶	
聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義	21,100,128	9.99%	0	0.00%	0	0.00%	聯上投資(股)公司 負責人為董事長之配偶	
聯捷建設有限公司 代表人：蘇永義	15,299,009	7.25%	0	0.00%	0	0.00%	聯立建設有限公司 負責人為董事長之配偶	
臺灣製鋼礦業(股)公司 代表人：甘建福	11,039,638	5.23%	0	0.00%	0	0.00%	聯立建設有限公司 負責人為董事長之配偶	
廣上投資有限公司 代表人：董上裕	8,161,311	3.87%	0	0.00%	0	0.00%	聯聖投資(股)公司 負責人為董事長之子女	
聯立建設有限公司 代表人：蘇李數枝	8,003,227	3.79%	0	0.00%	0	0.00%	聯聖投資(股)公司 負責人為董事長之子女	

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者，其名稱或姓名及關係。(註3)	備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例		
甘霖國際物流(股)公司 代表人：甘賴榮玉	7,419,119	3.51%	0	0.00%	0	0.00%	臺灣製鋼礦業(股)公司 高台工業(股)有限公司 甘建福	負責人為董事長之配偶 負責人為董事長之子女 該公司董事長之配偶
高台工業股份有限公司 代表人：甘智全	6,598,386	3.13%	0	0.00%	0	0.00%	臺灣製鋼礦業(股)公司 甘霖國際物流(股)公司 甘建福	負責人為董事長之父母 負責人為董事長之父母 該公司董事長之父母
聯聖投資股份有限公司 代表人：蘇聖峯	5,130,435	2.43%	0	0.00%	0	0.00%	聯捷建設有限公司 聯上投資(股)公司 聯景投資(股)公司 聯立建設有限公司	負責人為董事長之父母 負責人為董事長之父母 負責人為董事長之父母 負責人為董事長之父母
甘建福	3,719,834	1.76%	0	0.00%	0	0.00%	臺灣製鋼礦業(股)公司 高台工業(股)有限公司 甘霖國際物流(股)公司	負責人本人 負責人為董事長之子女 負責人為董事長之配偶

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例。

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：

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
都會生活開發股份有限公司	24,903,050	26.43%	0	0.00%	24,903,050	26.43%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、股本來源

(一)股本形成經過

109年5月1日單位：股；元

年 月	發行價格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
87.02	1,000	3,000	3,000,000	3,000	3,000,000	設立股本	無	無
88.03	1,000	20,000	20,000,000	10,000	10,000,000	現金增資(註1)	無	無
89.03	10	5,000,000	50,000,000	2,000,000	20,000,000	現金增資(註2)	無	無
89.07	10	5,000,000	50,000,000	5,000,000	50,000,000	現金增資(註3)	無	無
90.06	10	50,000,000	500,000,000	18,000,000	180,000,000	現金增資(註4)	無	無
91.07	10	50,000,000	500,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資(註5)	無	無
94.04	10	50,000,000	500,000,000	45,000,000	450,000,000	現金增資(註6)	無	無
94.11	10	50,000,000	500,000,000	18,000,000	180,000,000	減資彌補虧損(註7)	無	無
94.12	10	50,000,000	500,000,000	36,000,000	360,000,000	現金增資(註8)	無	無
95.11	10	50,000,000	500,000,000	18,000,000	180,000,000	減資彌補虧損(註9)	無	無
96.05	10	50,000,000	500,000,000	25,000,000	250,000,000	現金增資(註10)	無	無
96.09	10	50,000,000	500,000,000	25,210,000	252,100,000	員工認股權(註11)	無	無
96.12	10	50,000,000	500,000,000	30,210,000	302,100,000	現金增資(註11)	無	無
97.06	10	50,000,000	500,000,000	45,210,000	452,100,000	現金增資(註12)	無	無
99.08	10	100,000,000	1,000,000,000	55,210,000	552,100,000	現金增資(註13)	無	無
100.07	10	100,000,000	1,000,000,000	55,226,483	552,264,830	公司債轉換(註14)	無	無
101.04	10	100,000,000	1,000,000,000	57,572,629	575,726,290	公司債轉換(註15)	無	無
101.07	10	200,000,000	2,000,000,000	58,297,897	582,978,970	公司債轉換(註16)	無	無
101.08	10	200,000,000	2,000,000,000	65,532,567	655,325,670	盈餘轉增資(註17)	無	無
101.10	10	200,000,000	2,000,000,000	69,158,608	691,586,080	公司債轉換(註18)	無	無
101.12	10	200,000,000	2,000,000,000	92,158,608	921,586,080	現金增資(註19)	無	無
102.01	10	200,000,000	2,000,000,000	92,750,888	927,508,880	公司債轉換(註20)	無	無
102.04	10	200,000,000	2,000,000,000	96,459,031	964,590,310	公司債轉換(註21)	無	無
102.07	10	200,000,000	2,000,000,000	100,324,544	1,003,245,440	公司債轉換(註22)	無	無
102.09	10	200,000,000	2,000,000,000	112,434,786	1,124,347,860	盈餘轉增資(註23)	無	無
102.10	10	200,000,000	2,000,000,000	118,588,400	1,185,884,000	公司債轉換(註24)	無	無
103.02	10	200,000,000	2,000,000,000	127,436,135	1,274,361,350	公司債轉換(註25)	無	無
103.02	10	200,000,000	2,000,000,000	127,436,135	1,274,361,350	公司債轉換(註25)	無	無
103.07	10	200,000,000	2,000,000,000	127,984,246	1,279,842,460	公司債轉換(註26)	無	無
103.10	10	200,000,000	2,000,000,000	129,244,899	1,292,448,990	公司債轉換(註27)	無	無
104.01	10	200,000,000	2,000,000,000	137,832,088	1,378,320,880	公司債轉換(註28)	無	無
104.04	10	200,000,000	2,000,000,000	144,698,721	1,446,987,210	公司債轉換(註29)	無	無
104.07	10	200,000,000	2,000,000,000	154,881,956	1,548,819,560	公司債轉換(註30)	無	無
104.10	10	300,000,000	3,000,000,000	205,764,581	2,057,645,810	公司債轉換(註31)	無	無
107.10	10	300,000,000	3,000,000,000	211,138,137	2,111,381,370	盈餘轉增資(註32)	無	無

註1：高雄市政府建設局：88年3月30日第08805449000號函。

註2：經濟部：89年3月8日經(89)商字第08915028000號函。

註3：經濟部：89年7月3日經(89)商字第08916071300號函。

註4：經濟部：90年7月2日經(90)商字第09001247530號函。

- 註5：證期會：91年6月28日(91)台財證(一)第0910135359號函。
- 註6：高雄市建設局：94年5月17日高市府建二公字第09400463880號函，私募增資，面額每股10元，以每股2.4元折價發行。並於97年7月11日金管證一字第0970034797號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第0970018724號函核可，自97年7月22日開始上櫃買賣。
- 註7：金監會：94年11月4日金管證一字第0940146029號函核准辦理減資；高雄市建設局：94年11月30日高市府建二公字第09400682840號函。
- 註8：高雄市建設局：95年1月20日高市府建二公字第09500423580號函，私募增資，面額每股10元，以每股3.83元折價發行。並於99年4月27日金管證發字第0990018289號函核准申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第0990200542號函核可，自99年5月5日開始上櫃買賣。
- 註9：金監會：95年11月1日金管證一字第0950145125號函核准辦理減資；高雄市建設局：95年11月30日高市府建二公字第09500762570號函。
- 註10：高雄市建設局：96年6月11日高市府建二公字第09600572470號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行。
- 註11：高雄市建設局：97年1月14日高市府建二公字第09700414540號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行及員工認股權憑證執行轉換股份，以每股10.06元溢價發行。
- 註12：高雄市建設局：97年6月23日高市府建二公字第09700575940號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行。
- 註13：經濟部：99年8月25日經授商字第09901193510號函，私募增資，面額每股10元，以每股16.76元溢價發行。
- 註14：經濟部：100年7月25日經授商字第10001166410號函。
- 註15：經濟部：101年4月27日經授商字第10101075290號函。
- 註16：經濟部：101年7月11日經授商字第10101136050號函。
- 註17：經濟部：101年8月22日經授商字第10101172740號函。
- 註18：經濟部：101年10月15日經授商字第10101212150號函。
- 註19：經濟部：101年12月10日經授商字第10101248860號函。
- 註20：經濟部：102年1月16日經授商字第10201010110號函。
- 註21：經濟部：102年4月11日經授商字第10201065520號函。
- 註22：經濟部：102年7月19日經授商字第10201141730號函。
- 註23：經濟部：102年9月6日經授商字第10201183200號函。
- 註24：經濟部：102年10月14日經授商字第10201210080號函。
- 註25：經濟部：103年2月10日經授商字第10301019780號函。
- 註26：經濟部：103年7月29日經授商字第10301138490號函。
- 註27：經濟部：103年10月17日經授商字第10301217060號函。
- 註28：經濟部：104年1月22日經授商字第10401008040號函。
- 註29：經濟部：104年4月27日經授商字第10401069830號函。
- 註30：經濟部：104年7月13日經授商字第10401138210號函。
- 註31：經濟部：104年10月14日經授商字第10401208360號函。
- 註32：經濟部：107年10月18日經授商字第10701129140號函。

(二)股本來源：

109年5月1日

股 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	211,138,137 股	88,861,863 股	300,000,000 股	上櫃股票

註：本公司無私募股票。

二、總括申報制度相關資訊：無此情事。

三、股東結構

109年5月1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	89	13,076	15	13,180
持有股數	0	0	119,567,694	90,484,715	1,085,728	211,138,137
持股比例	0.00%	0.00%	56.63%	42.86%	0.51%	100.00%

註：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

109年5月1日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999股	7,608	668,217	0.32%
1,000至5,000股	3,330	7,841,512	3.71%
5,001至10,000股	945	7,024,873	3.33%
10,001至15,000股	392	4,981,567	2.36%
15,001至20,000股	217	3,893,288	1.84%
20,001至30,000股	228	5,663,324	2.68%
30,001至50,000股	183	7,190,374	3.40%
50,001至100,000股	141	9,818,024	4.65%
100,001至200,000股	60	8,116,510	3.84%
200,001至400,000股	31	8,601,729	4.07%
400,001至600,000股	11	4,980,282	2.36%
600,001至800,000股	10	7,134,016	3.38%
800,001至1,000,000股	3	2,735,554	1.30%
1,000,001股以上	21	132,488,867	62.76%
合計	13,180	211,138,137	100.00%

註：本公司未發行特別股。

五、主要股東名單

109年5月1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		29,287,643	13.87%
聯上投資股份有限公司		21,100,128	9.99%
聯捷建設有限公司		15,299,009	7.25%
臺灣製鋼礦業股份有限公司		11,039,638	5.23%
廣上投資有限公司		8,161,311	3.87%
聯立建設有限公司		8,003,227	3.79%
甘霖國際物流股份有限公司		7,419,119	3.51%
高台工業股份有限公司		6,598,386	3.13%
聯聖投資股份有限公司		5,130,435	2.43%
甘建福		3,719,834	1.76%
合 計		115,758,730	54.83%

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	107 年度	108 年度	當年度截至 109年3月31 (註8)
每股 市價 (註1)	最 高		12.85	18.35	17.80
	最 低		9.75	10.30	9.99
	平 均		10.96	13.25	13.98
每股 淨值 (註2)	分 配 前		17.67	16.69	16.58
	分 配 後		17.67	—	—
每股 盈餘	加權平均股數(仟股)		211,138	211,138	211,138
	每股盈餘 (註3)	調整前	0.69	(0.68)	(0.11)
		調整後	0.69	—	—
每股 股利	現金股利		0.3039848	0(註9)	—
	無 償 配 股	盈餘配股	0	0(註9)	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利(註4)		—	—	—
投資報 酬分析	本益比(註5)		15.88	—	—
	本利比(註6)		36.05	—	—
	現金股利殖利率(註7)		2.77%	—	—

*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109年3月27日董事會決議通過108年度不分配議案，尚待109年股東常會決議。

七、公司股利政策及執行狀況

(一) 公司章程所訂之股利政策：

公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損，依法提列百分之十為法定盈餘公積。次依公司營運需要或法令規定提列特別盈餘公積。如尚有盈餘，連同期初未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

本公司為建設業，現處於業務擴充階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本規劃及資金之需求，分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股息紅利不低於股東股息紅利總額之百分之十。

(二) 本次股東會擬議股利分派情形：

因本公司 108 年度為稅後純損，109 年 3 月 27 日董事會決議通過 108 年度不分配股利議案，並提送 109 年 6 月 30 日股東常會決議。

(三) 預期股利政策將有重大變動情形之說明：無。

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	109 年度(預估)
期初實收資本額			2,111,381,370 元
本年度 配股配 息情形	每股現金股利(註 1)		—
	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1：108 年度預估配股配息情形，係依據 109 年 3 月 27 日董事會決議通過之盈虧撥補案填列。

註2：本公司未公開 109 年度財務預測，故本項不適用。

負責人：



經理人：



會計主管：



九、員工酬勞及董事酬勞：

- (一) 依據本公司章程：公司年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
前項員工酬勞得以股票或現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。員工酬勞之給付對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工。
- (二) 本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
因本公司 108 年度為稅後純損，故本期不分派員工酬勞及董事酬勞。
- (三) 董事會通過之擬議分派員工酬勞等資訊：
 1. 分派員工酬勞及董事酬勞金額：
本期不分派員工酬勞及董事酬勞。
 2. 分派員工酬勞股票金額及佔本期稅後純益及員工酬勞總額合計數比例：
本期無分派員工股票之情形。
- (四) 前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形：
 1. 實際分派情形：
分派員工酬勞 3,527,653 元，董事酬勞 1,707,160 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：
本公司員工酬勞實際分派數 3,445,628 元與認列數 3,527,653 元差異 82,025 元，因發放日時已離職之員工未予發放，轉認列 108 年其他收入；董事酬勞實際分派與認列數無差異。

十、公司買回本公司股份情形：無此情事。

十一、公司債辦理情形：

(一)發行公司債情形：

公司債種類	105 年度第一次有擔保普通公司債(代號 B86701)	
發行(辦理)日期	民國 105 年 10 月 27 日	
面 額 (每張)	新台幣壹佰萬元	
發行及交易地點	國內	
發行價格	依票面金額十足發行	
總 額	總面額新台幣伍億元	
利 率	固定年利率 0.95%	
期 限	五年，到期日：110 年 10 月 27 日	
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	翰辰法律事務所邱雅文律師	
簽證會計師	廣信益群聯合會計師事務所-翁子霖、萬益東會計師	
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。	
未償還本金	新台幣伍億元	
贖回或提前清償之條款	無	
限制條款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附 其 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	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

公司債種類	108 年度第一次有擔保普通公司債(代號 B86702)
發行(辦理)日期	民國 108 年 11 月 18 日
面 額 (每張)	新台幣壹佰萬元
發行及交易地點	國內
發行價格	依票面金額十足發行
總 額	總面額新台幣伍億元
利 率	固定年利率 0.78%
期 限	三年期，到期日：111 年 11 月 18 日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	遠東聯合法律事務所邱雅文律師
簽證會計師	廣信益群聯合會計師事務所-萬益東、張倩綾會計師
償還方法	本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本。
未償還本金	新台幣伍億元
贖回或提前清償之條款	無
限制條款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附 其 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
	發行及轉換(交換或認股)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	無
交換標的委託保管機構名稱	不適用

(二)已發行轉換公司債資訊：無此情事。

(三)已發行交換公司債資訊：無此情事。

(四)採總括申報方式募集與發行普通公司債資訊：無此情事。

(五)已發行附認股權公司債資訊：無此情事。

(六)最近三年度私募公司債資訊：無此情事。

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：

本公司發行 108 年度第 1 次有擔保普通公司債，面額計新台幣 500,000 仟元，已募集完成及執行完畢，且其效益亦已顯現。有關計劃內容及執行情形說明如下：

1. 主管機關核准日期及文號

財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心：108 年 11 月 12 日證櫃債字第 10800122201 號函。

2. 本計劃所需資金總額：500,000,000 元。

3. 資金來源：發行普通公司債 500 張，每張面額 1,000,000 元，依面額發行，共募集資金 500,000,000 元，發行期間三年，票面利率固定利率 0.78%。

4. 計劃項目、運用進度：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			108 年度第四季
償還借款	108 年第四季	252,874	252,874
充實營運資金	108 年第四季	247,126	247,126
合計		500,000	500,000
預計可能產生效益	降低營運週轉風險，增加資金靈活運用空間。預計 108 年度可節省利息支出約 405 仟元，109 年以後每年可節省利息支出約 3,608 仟元。		

5. 執行情形：

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況		108 年第四季	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
	支用金額	執行進度(%)		
償還借款	支用金額	預定	252,874	已依原預定進度於 108 年第四季執行完畢。
		實際	252,874	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
充實營運資金	支用金額	預定	247,126	已依原預定進度於 108 年第四季執行完畢。
		實際	247,126	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 公司所營業務之主要內容

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

2. 本公司 108 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	\$ 976,719	99.87%
租賃收入	1,267	0.13%
合 計	\$ 977,986	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

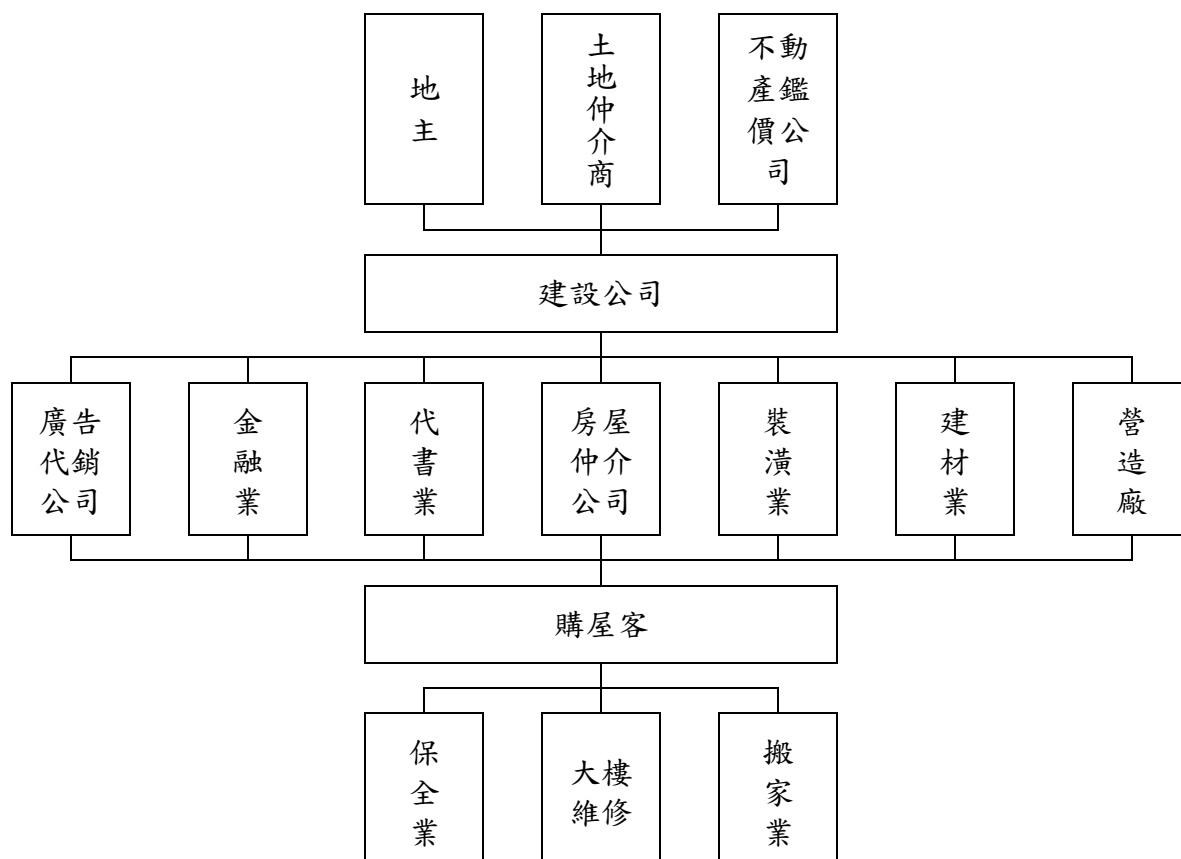
1. 營建業之現況與發展：

2019 年全台房屋買賣移轉棟數達 30 萬 275 棟，較 2018 年 27.8 萬棟年增達 8.01%，年增率較去年度年增率 4.51% 增幅近翻倍，2019 年移轉棟數睽違五年後再突破所謂「房市榮枯指標」之三十萬棟關卡，也是 2015 年以來新高，全年不動產呈現持續回溫現象。南二都中台南市 2019 年移轉棟數 23,181 棟，較 2018 年 21,016 棟年增率達 10.3%，顯見 2019 年台南地區房市穩定成長；高雄市 2019 年移轉棟數 37,250 棟，較 2018 年 33,275 棟年增達 11.94%，然值得注意的是，2019 上半年雖展現出 19,684 棟之亮眼數據，但是到了下半年卻僅有 17,566 棟，較上半年減少約 10.76%，對比於 2018 年下半年較上半年成長 3%，交易熱度是否稍有降溫值得觀察，另高雄市 2019 全年度總移轉年增達 11.94%，然建物第一次移轉棟數卻是年減 5.14%，數據顯示中古屋成交增量遠大於新成屋，如此現象亦須持續關注。

在土地原料市場部分，2019 年全國土地交易金額近 3,100 餘億，創下 2016 年房地合一稅實施後新高水準，光是公部門就標售出 1,101 億元土地，佔全國成交比例高達 35%，換句話說建設公司購入土地，每三筆中就會超過一筆是購自公部門，若說公部門是 2019 年土地交易創新高之主要推手一點也不為過。台南市 2019 年成交筆數年增 13%、面積年增 9.7%，其中尤以永康、南區及安南等區，甚至是南科相關之善化、新市等區，土地交易皆相對熱絡，進而帶動台南地區整體發展；高雄市成交筆數年增 13.5%、面積年增 42.8%，無論是土地成交筆數或面積，南二都年增率聯袂雙雙大幅超越全國平均數，土地單價成本更是持續漲聲不斷、屢創新高，凸顯出全國不動產北溫南熱現象，整體而言，全國土地成交向上發展趨勢應尚屬一致。

2. 產業上、中、下游之關聯性：

建設業可謂各行各業的火車頭，故有火車頭工業之稱，其涵蓋的範圍相當廣泛，如營造廠、建材業、廣告代銷……等息息相關，有關建設業上、中、下游之關聯圖如下：



3. 產品發展趨勢及競爭情形：

本公司所規劃之房地產銷售，是以新建成屋或預售方式銷售，其產品係據個案所處區域市場需求規劃，銷售相對較為順暢，同業競爭影響程度不大。

房地產行業之地域性相當強烈，不同區域之推案幾乎不影響本區域的銷售狀況，競爭情形僅限於本區域內之推案；而且，由於市場規模龐大，單一公司的推案規模差異性頗大且市佔率均不高，只要掌握特定的目標市場，雖有競爭，也自有其生存空間。

(三) 技術及研發概況

本公司屬住宅及大樓開發租售業，房屋興建均委由專業營造廠商承建；本公司慎選技術水準及施工設備優良之承包商發包興建，並確實執行施工控管程序，以維持良好之工程品質。確實掌握土地、房屋市場資訊，並定期研討分析，作為產品定位及行銷策略之參考依據，以達成高銷售率為目標。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期目標：

(1) 新光案（聯上涵景）：

本案地段稀有特殊，正對原生植物園、都市森林浴場(螢火蟲培育中心)及蓮池潭等通視良好大區域綠地，與蓮潭會館比鄰而居，交通方便極具高度發展及創價之條件，本案與地主合建分售，地坪達 641 餘坪，僅興建 46 戶超優質豪宅。本案已於 109 年第一季完銷。

(2) 芎蕉案（聯上峰景）：

位於國立高雄科技大學第一校區大門前第一排 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。高雄科大第一校區全校師生約 7,000 餘人，屬高雄地區大型國立大學之一，本案計畫於 109 年度完銷。

(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，本案興建地下三層、地上七層高品質住宅，計畫於 109 年度完成銷售。

(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，於 103 年 12 月開始動工，並已於 106 年 4 月取得使用執照，本案受益於鐵路地下化已於 107 年底通車，高雄前、後火車站將於近期內連通，計畫於 109 年度完成銷售。

(5) 苓洲案（聯上鉞麗）：

基地座落中華四路上近青年二路，位於亞洲新灣區區域內，距離高雄港直線距離約 900 公尺，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，政府在此區域合計投資金額超過新台幣三百億元，上述建設已陸續完工，屆時本區域預料將成高雄市最大、最新亮點之一，為讓年輕人也有機會入住精華市

區，本公司特別計畫興建地下六層、地上十五層之市區小豪宅，提供年輕族群不用花大錢即可入住亞洲新灣區的最佳選擇。本案已於 106 年 12 月開始預售，預售反應熱烈、幾近完銷。

(6) 漁光案（聯上海棠）：

基地位於台南市 106 期國平自辦市地重劃區內，近安平港（商港、漁港）、安平古堡、台南地方法院、億載金城、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，於 106 年 2 月完成變更設計，106 年 6 月開始預售，已於 106 年第四季開始動工。

(7) 林德官案（聯上居謙）：

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 戶之三、四房時尚城市住宅，已於 106 年 12 月開始動工，109 年第一季開始預售。

(8) 文山案（聯上 WE）：

本案基地位處高雄市近年來發展快速之「文山特區」中心地帶，正對文山特區內大型公園，與澄清湖近在咫尺，鄰近正修科技大學、長庚醫院、高雄圓山飯店、鳳山高級中學等重大設施，區域內商業氣氛濃厚，生活機能便利，又是位處即將於 113 年開通之捷運黃線 Y14 車站旁，地段絕佳，該基地面積高達 1172.14 坪，並具備各項優質住宅條件，「文山特區」內最閃亮之明日之星非此基地莫屬。本案已於 108 年 3 月開始預售，預售時在該區造成奇貨可居、銷售成績斐然，預計 109 年第二季動工。

(9) 橋北案（聯上康橋）：

本案基地位處號稱大台南地區最閃亮新都心之大橋重劃區內，面積共 2,058.04 坪，使用分區為重劃區內少數僅有之商業區，並被區域內主要之公園綠地廣場兩面包圍，緊鄰已遷移並即將開發成大型發展創意設計園區及經貿專用複合區之原砲校位址，交通便捷、四通八達，至台南科學園區、台南高鐵站皆僅須十餘分鐘車程，區域內更已設有大橋國小、大橋國中、師大附中、大灣高等明星學校，佐以鐵路地下化、增設高速公路交流道後，將與原有砲校大型園區連成一氣，屆時大台南地區最閃亮新都心將是實至名歸。本案已於 108 年 10 月開始預售，預售造成搶購風潮、成績亮眼，預計 109 年第二季動工。

(10) 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，已於 105 年 5 月取得建築執照。

(11) 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，為難得一見、無法取代之土地原料。

(12) 明仁案：

本案基地處人文氣息濃厚，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。

(13) 左西案：

本案基地面積共 661.88 坪，三面臨路，位處左營舊城區左營大路上之商業中心位置，生活機能、交通便利性為此區域最佳地段，鄰近新台 17 線省道、高鐵左營站、舊城國小、明德國小、國中、左營軍港及高雄美國學校等重要公共設施，步行至蓮池潭僅步道五百公尺幾近比鄰而居，稍具高度樓層即擁有無敵潭景及海景，更與聯上涵景豪宅雄踞蓮池潭東西兩側，遙遙相望、相互輝映。

(14) 加昌案：

本案基地面積共 789.83 坪，位處楠梓區 17 米加宏路、17 米壽民路三角窗，鄰近右昌森林公園、加昌國小、右昌國小、國昌國中、捷運楠梓加工出口區、右昌聯合醫院等主要公共設施，該地區生活機能便利、交通四通八達，將為楠梓加工出口區鄰近區域消費者提供高優質住宅最佳選擇。

(15) 精忠案：

本案計畫範圍面積共 5,623.18 坪，位處台南老舊眷村「精忠二村」，原隸屬國防部政治作戰局眷改基金土地，南側緊鄰復興國小、東側為永仁高中、西側臨有中興零售市場，近平實營區、南紡購物中心、榮民總醫院、成功大學、南台科大、台南應用科技大學及大灣交流道等主要公共設施，屬於台南市東區與永康區之交界處，地理位置優越，目前公司已取得本案都市更新實施者地位，將於計畫時程內在此台南市蛋黃區域，以全區重建方式，興建千戶以上超優質住宅。

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：

108 年度開春時受惠於選舉氛圍，高雄地區銷售成績明顯較前年下半年激增，然如此氣勢並無法持續延續至下半年，108 年下半年後高雄地區回歸正常面，同時間台南地區反而因南科科技廠設廠等利多，反而異軍突起、價量齊揚，並吸引全國各地建築業陸續搶進，然短時間內突爆如此大量，市場是否可順利消化，仍有待觀察。本公司於 108 年度新購入高雄楠梓地區優質住宅精華地，將持續於左營區、楠梓區、新興區、前金區、苓雅區、鳳山區及大台南地區等地推出超優質建案。

1. 公司近十五年主要銷售個案及地區：

個案名稱	銷售地區	完工年度	戶數	截至 109/4 進度
美麗晶鑽	高雄市小港區	94	9	完銷
明倫案-聯上美學館	高雄市左營區	97	164	完銷
華榮案	高雄市鼓山區	100	23	完銷
清豐三案-大禧市 NO.1	高雄市楠梓區	100	13	完銷
清豐一案-大禧市 NO.2	高雄市楠梓區	101	140	完銷
清豐二案-大禧市 NO.3	高雄市楠梓區	101	97	完銷
墾丁案	屏東縣恆春鎮	101	租賃資產	出售
南華案-禧宴	高雄市鳳山區	102	109	完銷
立文案-F1	高雄市左營區	103	173	完銷
新光案-涵景	高雄市左營區	104	46	完銷
芎蕉案-聯上峰景	高雄市楠梓區	104	164	銷售中
水交社案-聯上 W1	台南市南區	105	237	銷售中
新興案-聯上 V1	高雄市新興區	106	114	銷售中
苓洲案-聯上鉞麗	高雄市苓雅區	110	253	銷售中
漁光案-聯上海棠	台南市安平區	111	419	銷售中
文山案-聯上 WE	高雄市鳳山區	113	222	銷售中
橋北案-聯上康橋	台南市永康區	115	549	銷售中
林德官案-聯上居謙	高雄市苓雅區	109	77	銷售中

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：

建築房屋首要取得土地，土地是建設業決勝最主要關鍵，本公司一直秉持誠信穩健的經營理念及企業責任，本著專業從土地開發時即以交通便捷、景觀、生活機能完整及未來具發展潛力地段為主要選擇標準，並透過市場調查及分析來作產品規劃設計，以符合市場需求，並嚴格管控營造工程品質，故本公司所推個案深受客戶喜愛及認同，因而歷年來的產品銷售狀況良好。基於行業特性，國內每年房市推案數量甚大，投入銷售的建設公司數量亦多，個別建設公司之市場佔有率均不高，108 年度高雄市地區新推案 83 個案數，而本公司 108 年在高雄市推案數有 1 個個案，108 年度大高雄地區個案的市場佔有率約為 1.2%。

(2) 市場未來之供需狀況與成長性：

① 供給方面

本公司推案量最主要以大高雄推案為主，故以大高雄市場供需狀況為例說明。

根據下表統計全高雄市的推案數至 108 年底，從統計資料分析從 106 年起供給量呈現逐年成長的趨勢，108 年推案量已達 12,710 戶之多。高雄開工量大增造成市場產品供給量爆增，市場上供過於求，將會不利於銷售，預期未來整體房地產市場大致呈現供給量大增的狀態。

年度	個案數	增減率%	推案戶數	增減率%	總銷(萬元)	增減率%
102 年	105		10,711		13,729,634	
103 年	87	-17.1%	8,994	-16.0%	13,547,663	-1.3%
104 年	90	3.4%	11,535	28.3%	14,107,620	4.1%
105 年	40	-55.6%	6,525	-43.4%	6,708,962	-52.4%
106 年	48	20.0%	6,999	7.3%	6,143,927	-8.4%
107 年	62	29.2%	10,800	54.3%	10,732,421	74.7%
108 年	83	33.9%	12,710	17.68%	12,983,744	20.97%

資料來源:高雄市不動產開發公會

② 需求狀況

從高雄市建物第一次移轉量(如下表)的數據觀察 108 年低於 107 年成交量，約略減 598 棟(戶)，此因受到少子化與總價效益影響，未來小宅比例將逐年拉高，除了捷運與快速道路交通便捷的捷運宅外，大高雄地區推案將持續往新興蛋白區擴展，成為買賣交易量成長最快的區域，但須注意小坪數高密度供給量體外，房屋供給明顯大於需求，加上未來少子化、高齡化、人口紅利即將消失情形下，增添市場變數，未來推案區域及產品定位均需審慎評估。

	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
總計	12,376	11,292	13,130	13,430	11,750	8,641	11,627	11,029

資料來源：高雄市政府地政局

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基：

本公司每筆土地購地前會針對土地特性、區域房價及市場供給需求做深入購地評估，購地後將依據各筆土地不同之特性規劃設計，精雕細琢每一建案，務求極致發揮每塊土地原料之特性及符合市場接受度，讓每一階段客層皆能選擇到適合自己住宅，本公司在業界中具有良好的競爭基礎。

所推出產品定位清楚，品質獲肯定，推出之銷售案場皆在大都會區的黃金地段，週遭皆有完善的公共建設且生活機能佳，不僅用餐方便且皆鄰近學術區及百貨商圈，提供上班族與學生的便利性，鄰近捷運區也省去上下班的交通不便，地點及賣相佳，銷售期間相對較短，成為本公司之競爭利基。

加強業務銷售教育訓練與客戶售後服務，讓客戶對公司產生信任感，藉由品牌帶動銷售價格與數量，本公司品質廣獲客戶肯定，並建構多元化行銷通路，加

速產品銷售，長期一步一腳印建立銷售品牌。

(2)發展遠景之有利因素：

政府長期購屋借款低利率環境下，購屋者利息支出大幅減少，在利息負擔較租金支出減少的情況下，租屋者購屋意願增加，原先租屋者轉向直接購置不動產，提升消費者購屋需求。在總體環境來看，目前臺灣平均利率水準仍處低利率借款趨勢，對於購屋者之利息負擔應不致太大，有利購屋者需求增加。

不動產開發需龐大的資金，過去業者在開發階段僅能以股東自有資金或借款籌資開發之限制，上市櫃公司經營公開透明化而得以對投資大眾募集資金，進行開發，增加建設公司的資金渠道，改善目前僵化的市場環境。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策：

未來少子化及高齡化社會為既定的事實，相對會衝擊到房地產市場，加上土地價格屢創新高，在缺工缺料營建成本不斷攀升，房價隨之水漲船高，都會地區大塊建地難以尋覓已成事實，因土地是建設業的原料，造成陸續不少建商積極搶地，購地每坪單價也逐漸墊高。

因應對策：

加強開發部土地來源多元化功能，積極將土地建檔，確實掌握市場資訊，積極整合市場資訊將有潛力的土地造冊列檔，尋求潛力推案建地。因應少子化，購地的先決條件是要以城市區域人口為優先考量，因為人口是支撐個案銷售的主要條件，選定區域之後，會再研究區域內的人口年齡層結構，決定規劃何種適合區域內銷售的產品格局，讓產品符合人口結構市場的變化。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

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

2. 主要產品之產製過程

本公司屬住宅及大樓開發租售業，產品之製造過程如下：

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

(三) 主要原料之供應狀況：

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

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

2. 營造工程及材料供應狀況：

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

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

單位：新台幣仟元

項目	107年			108年			109年度第一季			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率[%]	名稱	金額	占前一年度進貨淨額比率[%]	與發行人之關係
1	美力營造股份有限公司	\$ 259,931	14.21	美力營造股份有限公司	\$ 400,251	55.66	美力營造股份有限公司	\$ 115,367	83.55	該公司董事長為本公司董事之配偶
2	其他	1,569,114	85.79	聯聖投資股份有限公司	1,344,	0.19	其他	22,708	16.45	該公司董事長為本公司董事之親屬
3				聯庭投資股份有限公司	1,344	0.19				該公司董事長為本公司董事之親屬
4				其他	316,140	43.96				無
	進貨淨額	\$ 1,829,045	100.00	進貨淨額	\$ 719,079	100.00	進貨淨額	\$ 138,075	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。
註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

(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。

2.最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	107年			108年			109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	甲公司	\$ 877,581	44.74	無	一般個人	\$ 976,719	99.87	無	一般個人	\$ 48,706	99.28	無
2	一般個人	1,080,278	55.07	無	都會生活開發股份有限公司	206	0.02	本公司採用權益法之被投資公司	都會生活開發股份有限公司	51	0.10	本公司採用權益法之被投資公司
3	聯上開發股份有限公司	2,514	0.13	本公司董事長同時為該公司董事長	大好生活股份有限公司	34	0.00	採權益法被投資公司之子公司	大好生活股份有限公司	9	0.02	採權益法被投資公司之子公司
4	大好生活股份有限公司	3	0.00	採權益法被投資公司之子公司	其他	1,027	0.11	無	其他	292	0.60	無
5	其他	1,144	0.06	無								
	銷貨淨額	\$ 1,961,520	100.00		銷貨淨額	\$ 977,986	100.00		銷貨淨額	\$ 49,058	100.00	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶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。
 註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

(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.108年度銷貨淨額較107年度減少，主要係108年全球經濟成長放緩，加上本公司待售餘屋減少及去化量遞減效應下，致使108年營收減少所致。

B.109年度第一季銷貨淨額，係水交社案、新興案及新光案交屋並認列收入所致。

(五) 最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要 商品	年度 生產 量值	107 年度			108 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		—	0	\$0	—	0	\$0
合計		—	0	\$0	—	0	\$0

註1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

註2：產量係指當年度完工個案之戶數；產值係指當年度完工個案之成本。

(六) 最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要 商品	年度 銷售 量值	107 年度				108 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		145	\$1,080,278	0	0	117	\$976,719	0	0
土地		2	\$880,095	0	0	0	0	0	0
合計		147	\$1,960,373	0	0	117	\$976,719	0	0

註：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

109 年 3 月 31 日

年	度	107 年度	108 年度	當年度截至 109 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	4	4	4
	職 員	22	23	23
	合 計	26	27	27
平 均 年 歲		40.80	41.19	41.08
平 均 服 務 年 資		7.15	7.32	7.49
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	15%	11%	11%
	大 專	81%	82%	82%
	高 中	4%	7%	7%
	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 108 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			
總經理	蘇永義	108.10.04	經濟犯罪中「商業判斷法則」之適用與法責任探討專業研習班	3
		108.11.08	公司治理與證券法規「洗錢防制」專業研習課程	3
副總經理	鄭勝文	108.10.04	經濟犯罪中「商業判斷法則」之適用與法責任探討專業研習班	3
		108.11.08	公司治理與證券法規「洗錢防制」專業研習課程	3
財務部協理	林美麗	108.03.25	PWC「勞動訴訟之實務議題及因應」研討會	3.5
		108.04.22	探索 CSR 企業永續報告書-GRI 準則新視界研討會	3.5
		108.11.26	櫃買市場業績發表會	3
		108.12.23-24	發行人證券商交易所會計主管持續進修高雄班	12

本公司 108 年度會計主管代理人、內部稽核及代理稽核人員進修訓練內容如下：

參加人員		日期	課程名稱	進修時數
職稱	姓名			
會計主管代理人	龔乃祺	108.03.08	108 年度公司治理評鑑宣導會	3
		108.07.30	108 年度無形資產評價宣導會	3
		108.08.01	上櫃、興櫃公司內部股權宣導說明會	3
		108.08.21	推動我國採用國際財務報導準則	3
		108.11.22	強化三道防線功能與董事會運作機制	6
		108.12.03	108 年度第四季推動我國採用國際財務報導準則宣導會	3
		108.12.05	契約的一般條款與執行-以採權契約為例	6
		108.12.17	109 年股東常會專題講座	3
稽核專員	林庭真	108.05.08	善用數位鑑識與分析，防禦機敏資料外洩研討會	3
		108.07.15-17	內稽專業課程-職前訓練	18
		108.09.20	108 年度上櫃興櫃公司應辦事項宣導說明會	3
內部稽核職務代理人	蘇永仁	108.11.06	要求企業設置「獨立董事」與「審計委員會」之稽核法遵實務	6
		108.11.08	新「勞動事件法」對企業之影響與法遵稽核實務	6

本公司 108 年度非主管員工(不含會計主管代理人、稽核及代理稽核)進修訓練內容如下：

上課日期	課程名稱	進修時數
108.01.17	企業如何因應勞動事件法之衝擊-從勞務管理出發	6
108.01.22	108 年股東常會專題講座	2.5
108.03.08	108 年度公司治理評鑑宣導會	3
108.04.18	物業管理如何提昇不動產價值	3
108.04.18	電子發票最新法規研習會	3.5
108.04.22	108 年度債券市場宣導說明會	3
108.05.08	2019 建築園冶獎得獎個案參訪	7
108.07.16	108 年度企業會計準則公報宣導會	3
108.07.30	108 年度無形資產評價宣導會	3
108.07.30	預售屋買賣定型化契及相關法律實務爭議處理	3
108.08.01	上櫃、興櫃公司內部股權宣導說明會	3
108.08.21	推動我國採用國際財務報導準則	3
108.08.28	2019 國際建築噪音防制設計與高性能綠建材應用策略論壇	4
108.09.05	108 年度職工福利業務研習座談會	4.5
108.12.03	108 年度第四季推動我國採用國際財務報導準則宣導會	3
108.12.11	企業如何因應勞動事件法之衝擊-從勞務管理出發	6
108.12.17	109 年股東常會專題講座	3
108.12.17	108 年各類所得資料扣繳申報講習會	3

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，且各建築工地均設有一名『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	109.03.21~112.03.20	辦公室租賃。	無
	聯上投資股份有限公司	109.02.01~112.01.31	辦公室租賃。	無
	國泰人壽保險(股)公司	108.11.01~113.10.31	辦公室租賃。	無
	譚 淑	108.05.16~113.05.15	辦公室租賃。	無
	停網科技有限公司	109.01.11~111.12.31	明仁案土地出租。	無
借款契約	台灣票券金融公司	109.02.08~110.02.07	以水交社案房地為抵押品，辦理融資。	無
	國際票券金融公司	109.04.01~110.03.31	以民生段土地為抵押品，辦理融資。	無
	王道商業銀行	108.07.24~109.07.24	以新興案房地為抵押品，辦理融資。	無
	永豐商業銀行	109.04.08~112.04.08	以明仁案土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	102.05.08~111.05.08	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	107.09.03~112.09.03	以左西段土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	106.09.05~111.09.05	以文山案土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	109.04.08~114.04.08	以加昌段土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	107.10.03~112.10.03	以永康段土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	103.06.04~108.06.04	以五福案土地為抵押品，辦理融資。	無
	土地銀行股份有限公司	102.07.09~109.07.09	以古堡段土地為抵押品，辦理融資。	無
	臺灣銀行股份有限公司	103.01.10~112.06.10	以苓洲段土地為抵押品，辦理融資。	無
	臺灣銀行股份有限公司	103.05.26~111.07.26	以林德官段土地為抵押品，辦理融資。	無
工程契約	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。	漁光案店舖、集合住宅假設工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	林德官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。	五福案店舖住宅大樓新建工程。	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後。	苓洲案店舖住宅大樓新建工程。	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
合建契約	蘇永義	101年8月~合建交屋完成後。	高雄市新光段土地。	無
委任契約	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 109年3月31日 財務資料(註3)
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		6,657,699	6,859,569	7,554,828	8,012,331	8,548,897	8,781,984
不動產、廠房及設備 (註2)		316,181	313,981	6,612	5,563	4,556	6,459
無形資產		0	0	0	0	0	0
其他資產		73,535	214,530	216,846	413,316	414,017	497,409
資產總額		7,047,415	7,388,080	7,778,286	8,431,210	8,967,470	9,285,852
流動負債	分配前	3,193,106	3,345,302	3,675,543	4,202,219	4,444,231	4,784,561
	分配後	3,025,972	3,318,898	3,598,778	4,138,036	尚未分配	不適用
非流動負債		169,385	495,991	497,081	498,221	1,000,317	1,001,525
負債總額	分配前	3,362,491	3,841,293	4,172,624	4,700,440	5,444,548	5,786,086
	分配後	3,195,357	3,814,889	4,095,859	4,636,257	尚未分配	不適用
歸屬於母公司業主 之權益		3,684,924	3,546,787	3,605,662	3,730,770	3,522,922	3,499,766
股 本		2,057,646	2,057,646	2,057,646	2,111,382	2,111,382	2,111,382
資本公積		808,314	808,029	808,029	808,138	808,138	808,138
保留盈餘	分配前	818,871	681,081	740,073	813,569	603,402	580,246
	分配後	651,737	654,677	663,308	749,386	尚未分配	不適用
其他權益		93	31	(86)	(2,319)	0	0
庫藏股票		0	0	0	0	0	0
非控制權益		0	0	0	0	0	0
權益總額	分配前	3,684,924	3,546,787	3,605,662	3,730,770	3,522,922	3,499,766
	分配後	3,517,790	3,520,383	3,528,897	3,666,587	尚未分配	不適用

註1：104~108年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司不動產、廠房及設備無辦理重估增值之情事。

109年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於109年5月8日出具核閱報告。

(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 109年3月31日 財務資料(註2)
	104年	105年	106年	107年	108年	
營業收入	930,813	529,668	880,077	1,961,520	977,986	49,058
營業毛利	321,662	169,403	244,332	354,891	248,038	9,553
營業損益	227,200	87,903	125,157	217,159	119,655	(7,059)
營業外收入及支出	59,958	(48,066)	(37,866)	(63,187)	(260,936)	(15,989)
稅前淨利	287,158	39,837	87,291	153,972	(141,281)	(23,048)
繼續營業單位 本期淨利	269,570	29,338	85,448	145,408	(143,768)	(23,156)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	269,570	29,338	85,448	145,408	(143,768)	(23,156)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	181	(56)	(169)	(211)	48	0
本期綜合損益總額	269,751	29,282	85,279	145,197	(143,720)	(23,156)
淨利歸屬於 母公司業主	269,570	29,338	85,448	145,408	(143,768)	(23,156)
淨利歸屬於非控制 權益	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	269,751	29,282	85,279	145,197	(143,720)	(23,156)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	0	0	0	0	0	0
每股盈餘	1.37	0.14	0.42	0.69	(0.68)	(0.11)

註1：104~108年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：109年度第一季財務報表業經會計師核閱完竣，並於109年5月8日出具核閱報告。

(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
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
105年度	廣信益群聯合會計師事務所	翁子霖、黃健豪	無保留意見加其他事項段落之查核報告
106年度	廣信益群聯合會計師事務所	翁子霖、張倩綾	無保留意見
107年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、張倩綾	無保留意見(強調事項或其他事項)查核報告
108年度	廣信益群聯合會計師事務所	萬益東、張倩綾	無保留意見(強調事項或其他事項)查核報告

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		最近五年度財務分析					當年度截至 109年3月31日
		104年	105年	106年	107年	108年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	47.71	51.99	53.64	55.75	60.71	62.31
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,219.02	1,287.59	62,049.95	76,019.97	48,506.58	34,361.00
償債能力 (%)	流動比率	208.50	205.05	205.54	190.67	192.36	183.55
	速動比率	11.47	3.24	3.87	9.10	20.59	21.91
	利息保障倍數	5.06	1.95	3.07	4	(1.2)	(0.39)
經營能力	應收款項週轉率(次)	97.08	82.52	208.01	412.08	1,670.34	1,808.59
	平均收現日數	4	4	2	1	0	0
	存貨週轉率(次)	0.10	0.06	0.09	0.22	0.10	0.02
	應付款項週轉率(次)	6.73	6.55	4.34	5.46	3.90	0.99
	平均銷貨日數	3,533	6,521	4,012	1,692	3,785	17,606
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.65	0.42	1.37	80.56	32.84	4.38
	總資產週轉率(次)	0.03	0.02	0.03	0.06	0.03	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	4.64	0.89	1.59	2.30	(1.06)	(0.43)
	權益報酬率(%)	7.79	0.81	2.39	3.96	(3.96)	(2.64)
	稅前純益佔實收資本額比率(%) <small>(註7)</small>	13.96	1.94	4.24	7.29	(6.69)	(4.37)
	純益率(%)	28.96	5.54	9.71	7.41	(14.70)	(47.20)
	每股盈餘(元)	1.37	0.14	0.42	0.69	(0.68)	(0.44)
現金流量	現金流量比率(%)	—	—	—	4.81	13.25	—
	現金流量允當比率(%)	0	0	0	5.55	42.43	5.06
	現金再投資比率(%)	(3.53)	(3.82)	(0.64)	(318.74)	48.06	(57.94)
槓桿度	營運槓桿度	1.21	1.57	1.48	1.36	1.51	(0.68)
	財務槓桿度	1.45	1.91	1.51	1.31	2.15	0.30

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)

- 1.108年長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，主係因108年發行普通公司債5億元及適用IFRS 16增加使用權資產所致。
- 2.108年速動比率上升，係因108年投入建案購置楠梓加昌段，使其流動資產增加所致。
- 3.108年利息保障倍數為負數，係因本期為稅前虧損所致。
- 4.108年應收款項週轉率增加及平均收現日減少，係因期末應收帳款較前期減少，導致應收帳款週轉率增加及平均收現日數減少所致。
- 5.108年存貨週轉率較107年減少，係因持續投入建案和購置楠梓加昌段，及108年銷貨成本較107年減少使存貨增加所致。
- 6.108年應付款項週轉率較107年減少，係因108年持續投入林德官案、苓洲案及漁光案工程款及保留款所致。

- 7.108 年平均銷貨日數較 107 年增加，係因 108 年持續投入開發新建案及購置營建用地，使其存貨增加所致。
- 8.108 年不動產、廠房及設備週轉率下降，主係因自 108 年適用 IFRS 16 增加使用權資產，使其不動產、廠房及設備增加，及 108 年銷貨淨額較 107 年減少所致。
- 9.108 年總資產週轉率、資產及權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率、每股盈餘均較 107 年減少，係本期認列個案較去年同期減少，扣除必要管銷費用後，致使本期各項獲利指標較去年同期差。
- 10.108 年現金流量率、現金流量允當率較 107 年增加，係因 108 年預售各案熱銷，使得營業活動淨現金流入增加所致。

註1：108 年度之財務報告係經會計師查核簽證；另 107 年度財務比率係以 108 年度財報依 IFRSs 編製之比較數字計算。

註2：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3：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4：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5：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6：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。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告書

審計委員會查核報告書

董事會造送本公司民國 108 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補議案，其中財務報表業經廣信益群聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告書。前述民國 108 年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補議案，經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條規定繕具報告書，敬請 鑒察。

此 致

本公司 109 年股東常會

聯上實業股份有限公司

審計委員會召集人：



中華民國 一〇九 年 三 月 二 十 七 日

四、最近年度財務報告



RSM Taiwan

廣信益群聯合會計師事務所

No.63, Dingxiang St., Sanmin Dist., Kaohsiung City 807, Taiwan

高雄市 807 三民區鼎祥街 63 號

T+ 886 (7) 3590669

F+ 886 (7) 3590622

www.rsm.tw

會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

查核意見

聯上實業股份有限公司(以下簡稱聯上公司)民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達聯上公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與聯上公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對聯上公司民國 108 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對聯上公司民國 108 年度財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

有關收入認列之會計政策請詳財務報表附註四(十)收入認列，明細請詳財務報表附註六(十五)營業收入。

關鍵查核事項之說明：

聯上公司房地收入為經營主要收入來源，而重大不實表達風險在於收入認列之真實性，因營業收入涉及管理階層之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，進而影響損益可能有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行聯上公司財務報表查核重要評估事項之一。

本會計師因應之查核程序彙總說明如下：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形。
- 測試接近年底之交易，選取收入樣本執行截止測試，以確認收入被適當記錄於正確之會計期間。

存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳財務報表附註四(四)營建存貨，假設及估計不確定性請詳財務報表附註五(一)存貨之減損，明細請詳財務報表附註六(三)存貨。

關鍵查核事項之說明：

聯上公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之 85%；存貨評價係依國際會計準則公報第 2 號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行聯上公司財務報表查核重要評估事項之一。

本會計師因應之查核程序彙總說明如下：

- 取得聯上公司存貨淨變現價值之評估資料，抽樣核對已簽訂銷售合約，並參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得鄰近地區成交行情，將平均售價換算成待售房地存貨之淨變現價值，以比較是否有重大差異；另針對營建用地及在建房地，取得聯上公司對於各案別之投資計劃書，並與市場狀況進行比較，以評估前揭存貨之淨變現價值是否允當。

其他事項-提及其他會計師之查核

上開財務報表之被投資公司中，被投資公司之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開財務報表所表示之意見中，有關該等被投資公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 108 年及 107 年 12 月 31 日對該等被投資公司採用權益法之投資分別為 0 仟元及 199,717 仟元，分別占資產總額之 0%及 2.37%，民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日相關之採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額分別為(181,989)仟元及(15,220)仟元，分別占稅前淨損之(128.81)%及稅前淨利(9.88)%。

管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估聯上公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算聯上公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

聯上公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對聯上公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使聯上公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒財務報表使用者注意財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致聯上公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對聯上公司民國 108 年度財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

廣信益群聯合會計師事務所

主管機關核准文號：

金管證審字第 1050028831 號函

金管證審字第 1070305454 號函

會計師：萬益東




會計師：張倩綾



中華民國 109 年 3 月 27 日

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Taiwan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.


 聯上實業股份有限公司
 資產負債表
 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%
流動資產				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 287,002	3	\$ 113,457	1
1150 應收票據淨額(附註六(二))	970	—	—	—
1170 應收帳款淨額(附註六(二))	113	—	1,058	—
1200 其他應收款(附註六(二))	418	—	152	—
1210 其他應收款-關係人(附註七)	—	—	101	—
1220 本期所得稅資產(附註六(十八))	39	—	45	—
1320 存貨(附註六(三)及八)	7,573,523	85	7,567,263	90
1410 預付款項(附註七)	60,418	—	62,595	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	357,672	4	172,265	2
1480 取得合約之增額成本-流動(附註六(十五))	266,383	3	85,365	1
1479 其他流動資產-其他	2,359	—	10,030	—
11XX 流動資產總計	8,548,897	95	8,012,331	95
非流動資產				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註六(四))	—	—	4,181	—
1550 採用權益法之投資(附註六(五))	—	—	199,717	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	1,034	—	5,563	—
1755 使用權資產(附註六(七)及七)	4,769	—	—	—
1760 投資性不動產淨額(附註六(八))	3,522	—	—	—
1920 存出保證金(附註七)	3,582	—	6,254	—
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	405,666	5	203,164	3
15XX 非流動資產總計	418,573	5	418,879	5
1XXX 資產總計	\$ 8,967,470	100	\$ 8,431,210	100

(續次頁)

(承上頁)

負債及權益	108年12月31日		107年12月31日	
	金額	%	金額	%
流動負債				
2100 短期借款(附註六(九)及八)	\$ 3,157,940	35	\$ 3,207,918	38
2110 應付短期票券(附註六(十)及八)	149,959	2	499,910	6
2131 預收貨款(附註六(十五))	842,140	10	314,623	4
2150 應付票據(附註六(十二))	28,532	—	16,031	—
2160 應付票據-關係人(附註七)	37,662	—	15,858	—
2170 應付帳款(附註六(十二)(十七))	2,990	—	3,260	—
2180 應付帳款-關係人(附註七)	51,814	1	48,862	1
2200 其他應付款(附註六(十二))	99,710	1	44,180	1
2220 其他應付款項-關係人(附註七)	59,483	1	44,161	—
2280 租賃負債-流動(附註六(七)及七)	1,099	—	—	—
2399 其他流動負債-其他(附註七)	12,902	—	7,416	—
21XX 流動負債總計	4,444,231	50	4,202,219	50
非流動負債				
2530 應付公司債(附註六(十一)及八)	995,431	11	496,924	6
2580 租賃負債-非流動(附註六(七))	3,688	—	—	—
2640 淨確定福利負債-非流動(附註六(十三))	1,198	—	1,297	—
25XX 非流動負債總計	1,000,317	11	498,221	6
2XXX 負債總計	5,444,548	61	4,700,440	56
31XX 歸屬於本公司業主之權益				
3110 普通股股本(附註六(十四))	2,111,382	23	2,111,382	25
3200 資本公積(附註六(十四))	808,138	9	808,138	10
3300 保留盈餘(附註六(十四))				
3310 法定盈餘公積	234,579	3	220,038	2
3320 特別盈餘公積	2,319	—	86	—
3350 未分配盈餘	366,504	4	593,445	7
3400 其他權益(附註六(十四))	—	—	(2,319)	—
3XXX 權益總計	3,522,922	39	3,730,770	44
負債及股東權益總計	\$ 8,967,470	100	\$ 8,431,210	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 108 年及 107 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)

	108 年度		107 年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)(二十)及七)	\$ 977,986	100	\$ 1,961,520	100
5000 營業成本(附註六(十六)(十七)及七)	(729,948)	(75)	(1,606,629)	(82)
5900 營業毛利	248,038	25	354,891	18
營業費用(附註六(十六)(十七)(二十)及七)				
6100 推銷費用	(68,152)	(7)	(72,894)	(4)
6200 管理及總務費用	(60,231)	(6)	(64,838)	(3)
6000 營業費用合計	(128,383)	(13)	(137,732)	(7)
6900 營業淨利	119,655	12	217,159	11
營業外收入及支出(附註六(十六)及七)				
7010 其他收入	2,962	—	3,368	—
7020 其他利益及損失	(17,784)	(2)	30	—
7050 財務成本	(64,125)	(6)	(51,365)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益	(181,989)	(19)	(15,220)	—
7000 營業外收入及支出合計	(260,936)	(27)	(63,187)	(3)
7900 稅前淨利	(141,281)	(15)	153,972	8
7950 所得稅費用(附註六(十八))	(2,487)	—	(8,564)	(1)
8200 本期淨(損)利	(143,768)	(15)	145,408	7
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	7	—	(270)	—
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	41	—	59	—
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	48	—	(211)	—
8500 本期綜合損益總額	\$ (143,720)	(15)	\$ 145,197	7

普通股每股盈餘(附註六(十九))

來自繼續營業單位

9750 基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.68)	\$ 0.69
9850 稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.68)	\$ 0.69

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



民國 108 年及 107 年 12 月 31 日


單位：新台幣千元

	保留盈餘				其他權益項目				權益總額
	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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現評價損益	備供出售金融資產 未實現評價損益		
A1 民國 107 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,057,646	\$ 808,029	\$ 211,494	\$ -	\$ 528,579	\$ -	\$ (86)	\$ 3,605,662	
A3 追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	5,123	-	86	2,831	
A5 民國 107 年 1 月 1 日重編後餘額	2,057,646	808,029	211,494	-	533,702	(2,378)	-	3,608,493	
民國 106 年度盈餘分配	-	-	8,544	-	(8,544)	-	-	-	
B1 提列法定盈餘公積	-	-	-	86	(86)	-	-	-	
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(23,029)	-	-	(23,029)	
B5 發放股東紅利-現金	53,736	-	-	-	(53,736)	-	-	-	
B9 發放股東紅利-股票	-	-	-	-	145,408	-	-	145,408	
D1 民國 107 年度淨利	-	-	-	-	(270)	59	-	(211)	
D3 民國 107 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	145,138	59	-	145,197	
D5 民國 107 年度綜合損益總額	-	109	-	-	-	-	-	109	
T1 股東逾時放未領取股利	-	-	-	-	-	-	-	-	
Z1 民國 107 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 220,038	\$ 86	\$ 593,445	\$ (2,319)	\$ -	\$ 3,730,770	
A1 民國 108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 220,038	\$ 86	\$ 593,445	\$ (2,319)	\$ -	\$ 3,730,770	
民國 107 年度盈餘分配	-	-	14,541	-	(14,541)	-	-	-	
B1 提列法定盈餘公積	-	-	-	2,233	(2,233)	-	-	-	
B3 提列特別盈餘公積	-	-	-	-	(64,183)	-	-	(64,183)	
B5 發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(2,223)	2,278	-	55	
Q1 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(143,768)	-	-	(143,768)	
D1 民國 108 年度淨(損)	-	-	-	-	7	41	-	48	
D3 民國 108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	(143,761)	41	-	(143,720)	
D5 民國 108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	\$ 366,504	-	-	\$ 3,522,922	
Z1 民國 108 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,111,382	\$ 808,138	\$ 234,579	\$ 2,319	\$ 366,504	\$ -	\$ -	\$ 3,522,922	

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	108 年度	107 年度
AAAA 營業活動之現金流量		
A00010 本期稅前淨(損)利	\$ (141,281)	\$ 153,972
A20010 不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100 折舊費用	4,190	1,049
A20400 透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(利益)	-	(30)
A20900 財務成本	64,125	51,365
A21200 利息收入	(559)	(457)
A22300 採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	181,989	15,220
A23700 非金融資產減損損失	17,728	-
A30000 營業資產及負債之淨變動數		
A31130 應收票據	(970)	580
A31150 應收帳款	945	6,824
A31180 其他應收款	(266)	1,758
A31190 其他應收款-關係人	101	130
A31200 存貨	(6,260)	(256,904)
A31230 預付款項	2,177	28,121
A31240 其他流動資產	7,671	7,543
A31270 取得合約之增額成本	(181,018)	(85,365)
A32130 應付票據	12,501	13,945
A32140 應付票據-關係人	21,804	14,986
A32150 應付帳款	(270)	(417)
A32160 應付帳款-關係人	2,952	44,248
A32180 其他應付款	55,064	8,683
A32190 其他應付款-關係人	15,322	7,086
A32210 預收款項	527,517	199,369
A32230 其他流動負債	5,486	(9,494)
A32240 淨確定福利負債	(92)	(85)
A33000 營運產生之現金流入	588,856	202,127

(續次頁)

(承上頁)

A33100	收取之利息	559	457
A33300	支付之利息	(65,103)	(48,944)
A33500	支付之所得稅	(2,481)	(8,593)
AAAA	營業活動淨現金流入	<u>521,831</u>	<u>145,047</u>
BBBB	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	4,277	-
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	3,500
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(100,000)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	100,030
B01800	取得採用權益法之投資	-	(214,937)
B03700	存出保證金(增加)	-	(114,942)
B03800	存出保證金減少	2,672	114,894
B06500	其他金融資產(增加)	(387,909)	(141,154)
BBBB	投資活動淨現金流(出)	<u>(380,960)</u>	<u>(352,609)</u>
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	305,070	918,300
C00200	短期借款(減少)	(355,048)	(587,060)
C00500	應付短期票券增加	2,380,000	5,340,000
C00600	應付短期票券(減少)	(2,730,000)	(5,410,000)
C01200	發行公司債	500,000	-
C03100	存入保證金(減少)	-	(36)
C04020	租賃本金償還	(3,165)	-
C04500	發放現金股利	(64,183)	(23,029)
C09900	股東逾時效未領取股利	-	109
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>32,674</u>	<u>238,284</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加	173,545	30,722
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>113,457</u>	<u>82,735</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 287,002</u>	<u>\$ 113,457</u>

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：



經理人：



會計主管：



聯上實業股份有限公司

財務報告附註

民國 108 及 107 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 109 年 3 月 27 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)已採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第 9 號之修正「具有負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「計畫之修正，縮減或清償」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」	民國 108 年 1 月 1 日
2015-2017 週期之年度改善	民國 108 年 1 月 1 日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

本公司選擇僅就民國 108 年 1 月 1 日以後簽訂(或變動)之合約依 IFRS 16 評估是否係屬(或包含)租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表係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。於現金流量表中，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。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於民國 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

本公司亦適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 不將原始直接成本計入民國 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (3) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

本公司於民國 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.53%，該租賃負債金額與民國 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107.12.31 財務報告揭露之營業租賃承諾金額 \$ 2,952

以 108.1.1. 增額借款利率折現後之金額(即認列之租賃負債金額) \$ 2,917

本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，且自民國 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對民國 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

項目	108年1月1日 重編前金額	首次適用之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917
資產影響	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917
租賃負債-流動	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917
租賃負債-非流動	-	-	-
負債影響	\$ -	\$ 2,917	\$ 2,917

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 109 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 3 號之修正「業務之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號、國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」	民國 109 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「將負債分類為流動或非流動」	民國 111 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

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並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

(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 12 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 12 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 12 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

存貨包括在建房地及待售房地，在建房地及待售房地以取得成本為入帳基礎，在建房地係已投入尚未建造完成之營建土地、營建工程成本及相關借款成本，俟工程完工後，於房地銷售認列收入時，採售價比例或建坪比率擇一將出售部分結轉為營業成本。待售房地係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。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估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(五) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。針對關聯企業權益之變動，本公司可享有關聯企業權益及合資之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於本公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

本公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，本公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於財務報告。

(六) 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。

(七) 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。

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。

(八) 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。

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。

(九) 金融工具

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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

金融資產於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量，若該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致。

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。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款及應收租賃款均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

(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

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(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。

(十) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

1. 商品之銷售

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

(十一) 租賃

民國 108 年度

本公司於合約成立日評估合約是否係屬(或包含)租賃。

1. 本公司為出租人

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。

本公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產(而非標的資產)判斷轉租之分類。惟若主租賃係本公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。使用權資產原始按成本(包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本)衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為費用。

民國 107 年度

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。

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。

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。

(十二) 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。

(十三) 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(含當期服務成本及前期服務成本)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。

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。

(十四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。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，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、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) 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。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

項目	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 830
銀行支票及活期存款	286,762	112,627
	<u>\$ 287,002</u>	<u>\$ 113,457</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：

	108年12月31日	107年12月31日
銀行存款	0.08%	0.08%

(二) 應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	\$ 970	\$ -
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 970</u>	<u>\$ -</u>
應收帳款	\$ 113	\$ 1,058
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 113</u>	<u>\$ 1,058</u>
其他應收款		
其他	\$ 418	\$ 152

(三) 存貨

項目	108年12月31日	107年12月31日
待售房地	\$ 558,123	\$ 1,270,942
營建用地	3,686,080	3,435,656
在建房地	3,281,205	2,747,803
預付房地款	25,000	36,330
預付容積款	23,115	76,532
	<u>\$ 7,573,523</u>	<u>\$ 7,567,263</u>

1. 民國 108 及 107 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 729,825 仟元及 1,606,588 仟元。
2. 民國 108 及 107 年度之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。
3. 上述存貨部份提供作為擔保，明細詳附註八。

(四) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

項目	108年12月31日	107年12月31日
國內未上市櫃股票		
成大創業投資(股)公司	\$ -	\$ 6,500
評價調整	-	(2,319)
	\$ -	\$ 4,181

1. 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。
2. 本公司於民國 108 年 5 月 10 日處分全數成大創業投資(股)公司之股票。

(五) 採用權益法之投資

項目	108年12月31日	107年12月31日
投資關聯企業		
個別具重大性之關聯企業		
都會生活開發(股)公司	\$ -	\$ 199,717

1. 個別具重大性之關聯企業彙總資訊

公司名稱	所持股權及表決權比例	
	108年12月31日	107年12月31日
都會生活開發(股)公司	26.43%	26.43%

項目	108年度	107年度
本公司享有之份額		
本期淨利	\$ (181,989)	\$ (15,220)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (181,989)	\$ (15,220)

2. 本公司對關聯企業-都會生活開發(股)公司採權益法衡量，以下彙總性財務資訊係以關聯企業財務報告為基礎編製，並已反映採權益法時所作之調整：

項目	108年12月31日	107年12月31日
流動資產	\$ 101,560	\$ 88,664
非流動資產	1,247,837	2,308,023
流動負債	(1,741,700)	(563,232)
非流動負債	(817,695)	(1,144,884)
權益	\$ (1,209,998)	\$ 688,571
本公司持股比例	26.43%	26.43%
本公司享有之權益	\$ -	\$ 181,989
商譽	-	17,728
投資帳面金額	\$ -	\$ 199,717

項目	108年度	107年度
營業收入	\$ 888,202	\$ 956,413
繼續營業單位本期淨利	\$ (2,012,621)	\$ (139,620)
停業單位利益	-	-
本期淨利	(2,012,621)	(139,620)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (2,012,621)	\$ (139,620)
保留盈餘調整數	\$ -	\$ -
自都會公司收取之股利	\$ -	\$ -

截至民國 108 年 12 月 31 日止，都會生活開發(股)公司已宣布之股利為 0 仟元。

3. 採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按經其他會計師查核之財務報告計算。
4. 截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，採用權益法之投資無提供擔保質押之情形。
5. 都會生活開發(股)公司於民國 108 年度第 3 季發生退票等情事，故本公司就取得該公司股權時辨認之商譽部分認列減損損失 17,728 仟元；截至民國 108 年 12 月 31 日止，都會生活開發(股)公司之淨值已為負數，本公司認列至帳面金額 0 元為止。

(六) 不動產、廠房及設備

項目	108年12月31日	107年12月31日
土地	\$ 434	\$ 1,976
房屋及建築	475	2,588
辦公設備	67	116
租賃改良	-	800
其他設備	58	83
	<u>\$ 1,034</u>	<u>\$ 5,563</u>

	108 年度					
	土地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成 本</u>						
期初餘額	\$ 1,976	\$ 2,913	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 10,885
增添	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	(335)	(657)	-	(992)
內部移轉	(1,542)	(2,388)	-	-	-	(3,930)
期末餘額	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 525</u>	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 4,000</u>	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 5,963</u>
<u>累計折舊</u>						
期初餘額	\$ -	\$ 325	\$ 721	\$ 3,857	\$ 419	\$ 5,322
折舊費用	-	10	49	800	25	884
減少	-	-	(335)	(657)	-	(992)
內部移轉	-	(285)	-	-	-	(285)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 435</u>	<u>\$ 4,000</u>	<u>\$ 444</u>	<u>\$ 4,929</u>
期末淨額	<u>\$ 434</u>	<u>\$ 475</u>	<u>\$ 67</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 58</u>	<u>\$ 1,034</u>

	107 年度					
	土地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成 本</u>						
期初餘額	\$ 434	\$ 525	\$ 837	\$ 4,657	\$ 502	\$ 6,955
增添	-	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-	-
內部移轉	1,542	2,388	-	-	-	3,930
期末餘額	<u>\$ 1,976</u>	<u>\$ 2,913</u>	<u>\$ 837</u>	<u>\$ 4,657</u>	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 10,885</u>

	107 年度					合計
	土地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	其他設備	
累計折舊						
期初餘額	\$ -	\$ 30	\$ 648	\$ 3,057	\$ 377	\$ 4,112
折舊費用	-	93	73	800	42	1,008
減少	-	-	-	-	-	-
內部移轉	-	202	-	-	-	202
期末餘額	\$ -	\$ 325	\$ 721	\$ 3,857	\$ 419	\$ 5,322
期末淨額	\$ 1,976	\$ 2,588	\$ 116	\$ 800	\$ 83	\$ 5,563

1. 於民國 108 及 107 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
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)租賃協議

1. 使用權資產-民國 108 年

項目	108 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額	
建築物	\$ 4,769
運輸設備	-
	\$ 4,769
使用權資產之折舊費用	108 年度
建築物	\$ 1,771
運輸設備	1,412
	\$ 3,183
使用權資產之增添	108 年度
建築物	\$ 5,079

2. 租賃負債-民國 108 年

項目	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額	
流動	\$ 1,099
非流動	3,688
	\$ 4,787

租賃負債之折現率區間如下：

	108 年 12 月 31 日
建築物	2.22%~2.72%
運輸設備	2.28%~2.46%

3. 其他租賃資訊

民國 108 年

項目	108 年 12 月 31 日
租賃負債之利息費用	\$ 72
短期租賃之費用	\$ 79
租賃之現金流出總額	\$ 3,316

民國 107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

項目	108 年 12 月 31 日
1 年內	\$ 2,847
超過 1 年但不超過 5 年	105
	\$ 2,952

(八) 投資性不動產淨額

項目	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
已完工投資性不動產	\$ 3,522	\$ -

	108 年度		
	土地	房屋及建築	合計
成 本			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
增添	-	-	-
內部移轉	1,542	2,388	3,930
期末餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
累計折舊			
期初餘額	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	-	123	123
內部移轉	-	285	285
期末餘額	\$ -	\$ 408	\$ 408
期末淨額	\$ -	\$ 3,522	\$ 3,522

	107 年度		
	土地	房屋及建築	合計
成 本			
期初餘額	\$ 1,542	\$ 2,388	\$ 3,930
增添	-	-	-
內部移轉	(1,542)	(2,388)	(3,930)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
累計折舊			
期初餘額	\$ -	\$ 161	\$ 161
折舊費用	-	41	41
內部移轉	-	(202)	(202)
期末餘額	\$ -	\$ -	\$ -
期末淨額	\$ -	\$ -	\$ -

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	108年度	107年度
投資性不動產之租金收入	\$ 206	\$ 68
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	123	41

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. 本公司之投資性不動產之公允價值係參酌房屋仲介成交行情及內政部實價登錄資訊等資訊，評估尚無減損之跡象。

(九)短期借款

項目	108年12月31日	107年12月31日
銀行抵押借款	\$ 3,157,940	\$ 3,207,918

1. 短期借款之利率於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，分別為 2.15%~2.50%及 1.80%~2.50%。

2. 短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

(十)應付短期票券

項目	108年12月31日	107年12月31日
應付商業本票	\$ 150,000	\$ 500,000
減：應付短期票券折價	(41)	(90)
	<u>\$ 149,959</u>	<u>\$ 499,910</u>

1. 應付商業本票之利率於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日，分別為 0.83%及 0.75%~0.90%。

2. 應付商業本票提供資產擔保情形詳附註八。

(十一)應付公司債

1. 國內第一次有擔保普通公司債

項目	108年12月31日	107年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ 500,000
減：應付公司債折價	(1,992)	(3,076)
	<u>\$ 498,008</u>	<u>\$ 496,924</u>

本公司上開民國 105 年 10 月 27 日所發行之國內第一次有擔保普通公司債，票面利率 0.95%，發行期間為 5 年。本公司於民國 108 及 107 年度認列普通公司債攤提利息費用計 1,084 仟元及 991 仟元。

2. 國內第二次有擔保普通公司債

項目	108年12月31日	107年12月31日
發行金額	\$ 500,000	\$ -
減：應付公司債折價	(2,577)	-
	<u>\$ 497,423</u>	<u>\$ -</u>

本公司上開民國 108 年 11 月 18 日所發行之國內第二次有擔保普通公司債，票面利率 0.78%，發行期間為 3 年。本公司於民國 108 年度認列普通公司債攤提利息費用計 73 仟元。

(十二) 應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	108年12月31日	107年12月31日
應付票據-因營業而發生	\$ 28,073	\$ 2,905
其他應付票據	459	13,126
	<u>\$ 28,532</u>	<u>\$ 16,031</u>
應付帳款-因營業而發生	\$ 2,990	\$ 3,260
其他應付款		
應付薪資及年終獎金	\$ 5,682	\$ 5,682
應付董事及員工酬勞	-	5,235
應付佣金	63,116	14,584
應付利息	4,606	4,140
應付工程保留款	595	577
應付佣金保留款	23,310	8,281
其他應付款	2,401	5,681
	<u>\$ 99,710</u>	<u>\$ 44,180</u>

(十三) 退職後福利計畫

1. 確定提撥計畫

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

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

(2) 本公司於民國 108 及 107 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 843 仟元及 801 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) 列入資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 2,923	\$ 2,848
計畫資產公允價值	(1,725)	(1,551)
淨確定福利負債	<u>\$ 1,198</u>	<u>\$ 1,297</u>

(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)
107年1月1日餘額	\$ 2,510	(1,398)	\$ 1,112
確定福利成本			
利息成本	31	—	31
利息收入	—	(18)	(18)
認列於損益	31	(18)	13
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	212	—	212
人口統計精算假設變動損(益)	95	—	95
財務精算假設變動損(益)	—	—	—
計畫資產報酬	—	(37)	(37)
認列於其他綜合損益	307	(37)	270
雇主提撥	—	(98)	(98)
107年12月31日餘額	2,848	(1,551)	1,297
確定福利成本			
利息成本	29	—	29
利息收入	—	(16)	(16)
認列於損益	29	(16)	13
再衡量數			
確定福利義務之經驗損(益)	(48)	—	(48)
人口統計精算假設變動損(益)	94	—	94
財務精算假設變動損(益)	—	—	—
計畫資產報酬	—	(53)	(53)
認列於其他綜合損益	46	(53)	(7)
雇主提撥	—	(105)	(105)
108年12月31日餘額	\$ 2,923	\$ (1,725)	\$ 1,198

(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	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.75%	1.00%
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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	\$ (94)	\$ (96)
減少 0.25%	\$ 98	\$ 100
薪資預期調薪率		
增加 0.25%	\$ 96	\$ 99
減少 0.25%	\$ (93)	\$ (95)

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：

	108年12月31日	107年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 9	\$ 13
確定福利義務平均到期期間	13 年	13 年

(十四)權益

1. 股本

項目	108年12月31日	107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)	211,138	211,138
已發行股本	\$ 2,111,382	\$ 2,111,382

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。

2. 資本公積

項目	108年12月31日	107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	522,143
庫藏股票交易	2,370	2,370
其他	52,574	52,574
合計	\$ 808,138	\$ 808,138

(1)民國 108 及 107 年度各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本 溢價	轉換公司債 轉換溢價	庫藏股票 交易	其他	合計
民國108年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國108年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138
民國107年1月1日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,465	\$ 808,029
股東逾時效未領取股利	-	-	-	109	109
民國107年12月31日餘額	\$ 231,051	\$ 522,143	\$ 2,370	\$ 52,574	\$ 808,138

(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	108 年度	107 年度
期初餘額	\$ 593,445	\$ 528,579
追溯適用及追溯重編之影響數	-	5,123
民國 107 年 1 月 1 日重編後餘額	593,445	533,702
提列法定盈餘公積	(14,541)	(8,544)
提列特別盈餘公積	(2,233)	(86)
發放股東紅利-現金	(64,183)	(23,029)
發放股東紅利-股票	-	(53,736)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	(2,223)	-
歸屬於本公司業主之淨(損)利	(143,768)	145,408
稅後其他綜合損益	7	(270)
期末餘額	\$ 366,504	\$ 593,445

- (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) 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。
- (3) 本公司於民國 108 年 6 月 27 日及民國 107 年 6 月 27 日舉行股東常會，分別決議通過民國 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 14,541	\$ 8,544		
特別盈餘公積	2,233	86		
現金股利	64,183	23,029	\$0.3039848	\$0.1119217
股票股利	-	53,736	-	0.2611507

- (4) 本公司依金管證發字第 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」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

4. 其他權益項目

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

項目	108 年度	107 年度
期初餘額	\$ (2,319)	\$ (2,378)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	2,278	-
當期產生		
未實現損益-權益工具	41	59
本期其他綜合損益	41	59
期末餘額	\$ -	\$ (2,319)

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

(十五) 營業收入

項目	108 年度	107 年度
出售房地收入	\$ 976,719	\$ 1,960,373
租賃收入	1,267	1,147
	\$ 977,986	\$ 1,961,520

1. 合約餘額

項目	108年12月31日	107年12月31日
取得合約增額成本		
預付佣金	\$ 266,383	\$ 85,365
合約負債-預收貨款	-	-
預收房地款	\$ 842,140	\$ 314,623

2. 客戶合約收入之細分

項目	108 年度	107 年度
台灣(本公司所在地)	\$ 977,986	\$ 1,961,520

(十六) 繼續營業單位淨利

1. 其他收入

項目	108 年度	107 年度
利息收入		
銀行存款	\$ 535	\$ 426
分期票據利息	2	6
押金設算息	22	25
其他收入	2,403	2,911
	\$ 2,962	\$ 3,368

2. 其他利益及損失

項目	108 年度	107 年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	\$ -	\$ 30
其他損失	(56)	-
減損損失	(17,728)	-
	\$ (17,784)	\$ 30

3. 財務成本

項目	108年度	107年度
普通公司債利息	\$ 6,376	\$ 5,741
發行商業本票利息	1,456	3,683
銀行借款利息	74,378	58,823
租賃利息	72	-
其他	-	32
減：列入符合要件資產成本之金額	(18,157)	(16,914)
	<u>\$ 64,125</u>	<u>\$ 51,365</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息資本化金額	\$ 18,157	\$ 16,914
利息資本化利率	2.30%~2.35%	2.30%~2.56%

4. 折舊

項目	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 884	\$ 1,008
使用權資產	3,183	
投資性不動產	123	41
	<u>\$ 4,190</u>	<u>\$ 1,049</u>
折舊費用依功能別彙總		
其他營業成本	\$ 123	\$ 41
營業費用	4,067	1,008
	<u>\$ 4,190</u>	<u>\$ 1,049</u>

(十七) 員工福利費用

	108 年度			107 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
員工福利費用	\$ 15,880	\$24,551	\$40,431	\$11,472	\$30,204	\$41,676
薪資費用	-	19,954	19,954	-	23,533	23,533
勞健保費用	-	1,795	1,795	-	1,699	1,699
退休金費用	-	856	856	-	814	814
董事酬金	15,880	559	16,439	11,472	2,283	13,755
其他員工福利	-	1,387	1,387	-	1,875	1,875

- 依本公司章程係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董事酬勞。
- 本公司於民國 109 年 3 月 27 日及民國 108 年 3 月 22 日舉行董事會，分別決議通過民國 108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	108 年度		107 年度	
	現金	股票	現金	股票
員工酬勞	\$ -	\$ -	\$ 3,528	\$ -
董事酬勞	-	-	1,707	-

- 董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞，與民國 108 及 107 年度財務報告認列之金額並無差異。年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

4. 有關本公司民國 108 及 107 年度董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(十八) 所得稅

1. 認列於損益之所得稅

項目	108年度	107年度
當期所得稅		
土地增值稅	\$ 2,487	\$ 8,564
	2,487	8,564
遞延所得稅	-	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 2,487	\$ 8,564

會計所得與所得稅費用與適用稅率之調節如下：

項目	108年度	107年度
稅前淨利	\$ (141,281)	\$ 153,972
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	-	\$ 30,795
決定課稅所得時應予調增(減)之項目	20,773	2,138
免稅所得	(29,132)	(41,411)
未認列虧損扣抵	8,359	8,478
土地增值稅	2,487	8,564
認列於損益之所得稅費用	\$ 2,487	\$ 8,564

本公司民國 108 及 107 年度所適用之稅率為 20%。

我國於民國 107 年 2 月修正後中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，自民國 107 年度施行。此外，民國 107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

由於民國 109 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 108 年度未分配盈餘加徵 5% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

2. 本期所得稅資產與負債

項目	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收所得稅退稅款	\$ 39	\$ 45
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ -	\$ -

3. 未認列為遞延所得稅資產之項目

項目	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
108 年度到期	\$ -	\$ 22,208
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
115 年度到期	33,859	33,859
116 年度到期	44,277	44,277
117 年度到期	42,395	42,395
118 年度到期	41,796	-
	\$ 262,286	\$ 242,698

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

(十九) 每股盈餘

	108 年度	107 年度
基本每股(虧損)盈餘	\$ (0.68)	\$ 0.69
稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.68)	\$ 0.69

1. 本期淨利

	108 年度	107 年度
用以計算基本每股盈餘之淨(損)利	\$ (143,768)	\$ 145,408
具稀釋作用潛在普通股之影響：無	-	-
用以計算稀釋每股盈餘之淨(損)利	\$ (143,768)	\$ 145,408

2. 股數(單位：仟股)

	108 年度	107 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,138
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	-	303
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	211,138	211,441

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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。

(二十) 資本管理

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

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

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

(二十一) 金融工具

1. 金融工具之種類

金融資產	108年12月31日	107年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 287,002	\$ 113,457
應收票據淨額	970	-
應收帳款淨額	113	1,058
其他應收款	418	152
其他應收款-關係人	-	101
其他金融資產-流動	357,672	172,265
存出保證金	3,582	6,254
其他金融資產-非流動	405,666	203,164
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動	-	4,181
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 3,157,940	\$ 3,207,918
應付短期票券	149,959	499,910
應付票據	28,532	16,031
應付票據-關係人	37,662	15,858
應付帳款	2,990	3,260
應付帳款-關係人	51,814	48,862
其他應付款	99,710	44,180
其他應付款項-關係人	59,483	44,161
租賃負債-流動	1,099	-
應付公司債	995,431	496,924
租賃負債-非流動	3,688	-

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、借款及應付短期票券。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調國內金融市場之操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理與營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（即利率風險）、信用風險及流動性風險。本公司並未以投機目的而進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。且財務部門每季對本公司之董事會提出風險報告。

(1) 市場風險（即利率風險）

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

項目	108年12月31日	107年12月31日
具現金流量利率風險		
—金融負債	\$ 3,307,899	\$ 3,707,828

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108及107年度

之淨利將分別減少 34,653 仟元及 30,425 仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期增加，主因民國 108 年度變動利率債務工具加權平均金額增加所致。

(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 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為 4,508,292 仟元及 2,740,080 仟元。

非衍生性金融負債之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。

108 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	\$ 55,308	\$ 50,077	\$ 4,567	\$ 170,239	\$ -
租賃負債	148	285	666	3,688	-
固定利率工具	-	-	-	995,431	-
浮動利率工具	149,959	-	-	3,157,940	-
	<u>\$ 205,415</u>	<u>\$ 50,362</u>	<u>\$ 5,233</u>	<u>\$4,327,298</u>	<u>\$ -</u>

107 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	\$ 36,418	\$ 43,232	\$ 15,840	\$ 76,862	\$ -
固定利率工具	-	-	-	496,924	-
浮動利率工具	499,910	-	249,308	1,621,810	1,336,800
	<u>\$ 536,328</u>	<u>\$ 43,232</u>	<u>\$ 265,148</u>	<u>\$2,195,596</u>	<u>\$1,336,800</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

108年12月31日：無。

107年12月31日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 4,181	\$ 4,181

B. 金融工具以第3等級公允價值衡量之調節

金融資產	108年度	107年度
	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動
期初餘額	\$ 4,181	\$ 7,622
減資退回股款	-	(3,500)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(4,222)	-
認列於其他綜合損益	41	59
期末餘額	\$ -	\$ 4,181

C. 第三等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

(A)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

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
蘇永義	本公司董事長兼總經理
張文明建築事務所	本公司董事張文明獨資經營之建築師事務所
聯上投資股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上開發股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶
聯聖投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬
聯庭投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之一親等親屬
都會生活開發股份有限公司	本公司採用權益法之被投資公司
大好生活股份有限公司	採權益法被投資公司之子公司

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業交易-營業收入

	108 年度	107 年度
都會生活開發	\$ 206	\$ -
大好生活	34	3
聯上開發	-	2,514
	<u>\$ 240</u>	<u>\$ 2,517</u>

2. 營業交易-進貨

	108 年度	107 年度
在建工程-美力營造	\$ 400,249	\$ 259,931
營建用地-聯聖投資	1,344	-
營建用地-聯庭投資	1,344	-
	<u>\$ 402,937</u>	<u>\$ 259,931</u>

3. 應收付款項

(1)其他應收款-關係人

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
蘇永義	\$ -	\$ 99
美力營造	-	2
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 101</u>

(2)應付票據-關係人

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 37,662	\$ 15,858

(3)應付帳款-關係人

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 51,814	\$ 48,862

(4)其他應付款項-關係人

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
美力營造	\$ 59,453	\$ 44,131
聯上投資	30	30
	<u>\$ 59,483</u>	<u>\$ 44,161</u>

係本公司尚未支付之應付工程保留款及應付租金。

4. 其他交易

(1)租金支出

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與付款方式	本期租金支出
107年度			
營業租賃	聯上投資 107. 1. 1~107. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343

(2)其他

	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日
代收土地款-蘇永義	\$ 2,569	\$ -
存出保證金-聯上投資	60	60
預付租金-聯上投資	-	28
代收款-張文明	-	747
	<u>108 年度</u>	<u>107 年度</u>
工程費用-張文明	<u>\$ 15,880</u>	<u>\$ 11,472</u>

5. 承租協議

使用權資產

聯上投資	108年12月31日
	\$ 28
<u>租賃負債-流動</u>	

聯上投資	108年12月31日
	\$ 29
<u>利息費用</u>	

聯上投資	108年12月31日
	\$ 5

6. 對主要管理階層之獎酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 5,817	\$ 9,462
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-

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。

八、質押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、銀行提供履約保證、發行商業本票之擔保品或其他用途受限制：

	108年12月31日	107年12月31日
存貨-待售房地	\$ 499,827	\$ 1,120,550
存貨-營建用地	3,480,688	3,089,670
存貨-在建房地	3,152,541	2,721,773
其他金融資產-流動	357,672	172,265
其他金融資產-非流動	405,666	203,164
	<u>\$ 7,896,394</u>	<u>\$ 7,307,422</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)截至民國108年及107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173,618仟元及148,582仟元。

(二)截至民國108年及107年12月31日止，由銀行向預售客戶提供履約保證之金額為896,704仟元及422,941仟元，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)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款如下：

	108年12月31日	107年12月31日
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ 6,422,926	\$ 2,403,263
已依約收取金額(未稅)	842,140	314,623

(四)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	108年12月31日	107年12月31日
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ 2,919,790	\$ 2,915,480
尚未計價金額(未稅)	2,186,792	2,582,731

(五)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	108年12月31日	107年12月31日
已簽訂之買賣合約總價	\$ 192,500	\$ 36,330
尚未支付金額	167,500	-

- 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 108 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：無。
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	\$ 400,251	55.66%	依契約訂定	註2	註2	\$ (89,476)	73.95%	-

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：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	上期年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	都會生活開發(股)公司	台灣	旅館、餐館、餐廳	\$ 214,937	\$ 214,937	24,903	26.43%	\$ -	\$ (2,012,621)	\$ (181,989)	-

(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 108 及 107 年度收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶明細如下：

客戶	108年度		107年度	
	金額	所佔比例	金額	所佔比例
甲公司	\$ -	-	\$ 877,581	44.74%

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表：
不適用。

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	108 年度	107 年度	差異	
				增(減)金額	變動比例%
流動資產		8,548,897	8,012,331	536,566	6.70
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		0	4,181	(4,181)	(100.00)
採用權益法之投資		0	199,717	(199,717)	(100.00)
不動產、廠房及設備		1,034	5,563	(4,529)	(81.41)
使用權資產		4,769	0	4,769	100.00
投資性不動產		3,522	0	3,522	100.00
存出保證金		3,582	6,254	(2,672)	(42.72)
其他金融資產-非流動		405,666	203,164	202,502	99.67
資產總額		8,967,470	8,431,210	536,260	6.36
流動負債		4,444,231	4,202,219	242,012	5.76
非流動負債		1,000,317	498,221	502,096	100.78
負債總額		5,444,548	4,700,440	744,108	15.83
股本		2,111,382	2,111,382	0	0
資本公積		808,138	808,138	0	0
保留盈餘		603,402	813,569	(210,167)	(25.83)
其他權益		0	(2,319)	2,319	100.00
股東權益總額		3,522,922	3,730,770	(207,848)	(5.57)

註1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20% 以上者)

- (1) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工資產-非流動減少:主係 108 年處份全數成大創業投資(股)公司之股票。
- (2) 採用權益法之投資減少:主係投資都會生活開發(股)公司之淨值為負數，本公司認列至帳面金額 0 元為止。
- (3) 不動產、廠房及設備減少：主係聯上 F1(A6-02)房地出租，轉列投資性不動產。
- (4) 使用權資產增加主係自 108 年起適用 IFRS 16，原租賃相關科目調整為使用權資產及租賃負債所致。
- (5) 投資性不動產增加：主係聯上 F1(A6-02)房地出租，由不動產、廠房及設備轉列。
- (6) 存出保證金減少：主係營業租賃公務車保證金到期領回。
- (7) 其他金融資產非流動增加：主係本年度發行有擔保普通公司債增提質押資產所致。
- (8) 非流動負債增加：主係本年度發行有擔保普通公司債 5 億元所致。
- (9) 保留盈餘減少：主要係認列投資都會生活開發(股)公司投資損失所致。
- (10) 其他權益減少:主要係處份全數成大創投損益移轉至保留盈餘所致。

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

項目	年度	108 年度	107 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入		977,986	1,961,520	(983,534)	(50.14)
營業成本		729,948	1,606,629	(876,681)	(54.57)
營業毛利		248,038	354,891	(106,853)	(30.11)
營業費用		128,383	137,732	(9,349)	(6.79)
營業淨(損)利		119,655	217,159	(97,504)	(44.9)
營業外收入及(支出)		(260,936)	(63,187)	(197,749)	(312.96)
稅前淨(損)利		(141,281)	153,972	(295,253)	(191.76)
所得稅利益(費用)		(2,487)	(8,564)	(6,077)	(70.96)
稅後淨(損)利		(143,768)	145,408	(289,176)	(198.87)

註1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20%以上者)

- (1) 營業收入減少：主要係本年度成屋銷售營收及戶數較 107 年減少及未發生 107 年處份土地所致。
- (2) 營業成本減少：係因認列成屋銷售營收下降，營業成本相對減少所致。
- (3) 營業毛利減少：係因認列成屋銷售營收下降，營業毛利相對減少所致。
- (4) 營業淨(損)利減少：主要係本年度房地收入下降，獲利亦相對減少所致。
- (5) 營業外收入及(支出)：係因認列採權益法之投資損失。
- (6) 稅前淨(損)利：主要本年度房地收入較上期減少及認列投資損失所致。
- (7) 所得稅利益(費用)減少：主係本年度支付已售戶數土增稅較上期減少及未發生 107 年處份土地支付土增稅所致。
- (8) 稅後淨(損)利：主要本年度房地收入較上期減少並認列投資損失及支付已售戶之土增稅所致。

註2：預期未來銷售數量與其依據、對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

預期銷售數量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，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 (A)	全年來自營業活動淨現金流量 (B)	全年現金流入量 (C)	預計現金剩餘 (不足)數額	現金不足額 之補救措施	
			(A)+(B)+(C)	投資計畫	理財計畫
\$ 113,457	\$ 521,831	\$ (348,286)	\$ 287,002	\$ 0	\$ 0
<p>1.本年度現金流量變動情況分析：</p> <p>(1)營業活動：係因成屋銷售入帳及收取預售個案熱銷房地款，另因本年度投入在建工程與購置營建用地之價金，致使營業活動產生現金流入 521,831 仟元。</p> <p>(2)投資活動：係因受限制資產提存及存出保證金收回，處份透過其他綜合損益金融資產，致使營業活動產生現金流出 380,960 仟元。</p> <p>(3)籌資活動：係因本年度發行公司債並償還短期票券、短期借款及發放現金股利，致使全年度籌資活動現金流入 32,674 仟元。</p> <p>2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：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 之補救措施	
			(A)+(B)+(C)	投資計畫	理財計畫
\$ 287,002	\$ 225,599	\$ (97,664)	\$ 414,937	\$ 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產生現金流入，將妥善運用營運資金，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興建，預估營業活動產生淨現金流入。</p> <p>(2)籌資活動：預計償還土融借款及短期票券等，致融資活動淨現金流出。</p> <p>2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：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：不適用。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項分析評估：

- (一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：
本公司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，107年及108年本公司利息支出之財務成本佔稅前淨利分別為33.36%及-45.39%，主要係本年度營收及獲利下降，以公司未來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營運資金成本。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；而目前國內通貨膨脹情形尚稱溫和，通貨膨脹對公司之損益影響不高。
- (二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：
本公司並未從事高風險及高槓桿投資，亦無資金貸與他人、為他人背書保證或從事衍生性商品交易之情形；本公司並訂有資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序、取得或處分資產處理程序，俾供日後發生相關交易有所遵循。
- (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司為建築投資業，故無此情事。
- (四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：
本公司對於近來國內外重要政策及法律變動，均已依相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應，以達符合法令要求，故對本公司之財務業務未產生重大影響。
- (五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無此情事。
為因應科技及產業改變，本公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，做為策略規劃及擴展業務之重要參考，目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。
- (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：
本公司一向稟持守法、守信之經營理念，並建立務實，善盡社會責任之企業形象。
- (七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並未有併購計劃。
- (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並未有擴充廠房計劃。
- (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：
本公司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。

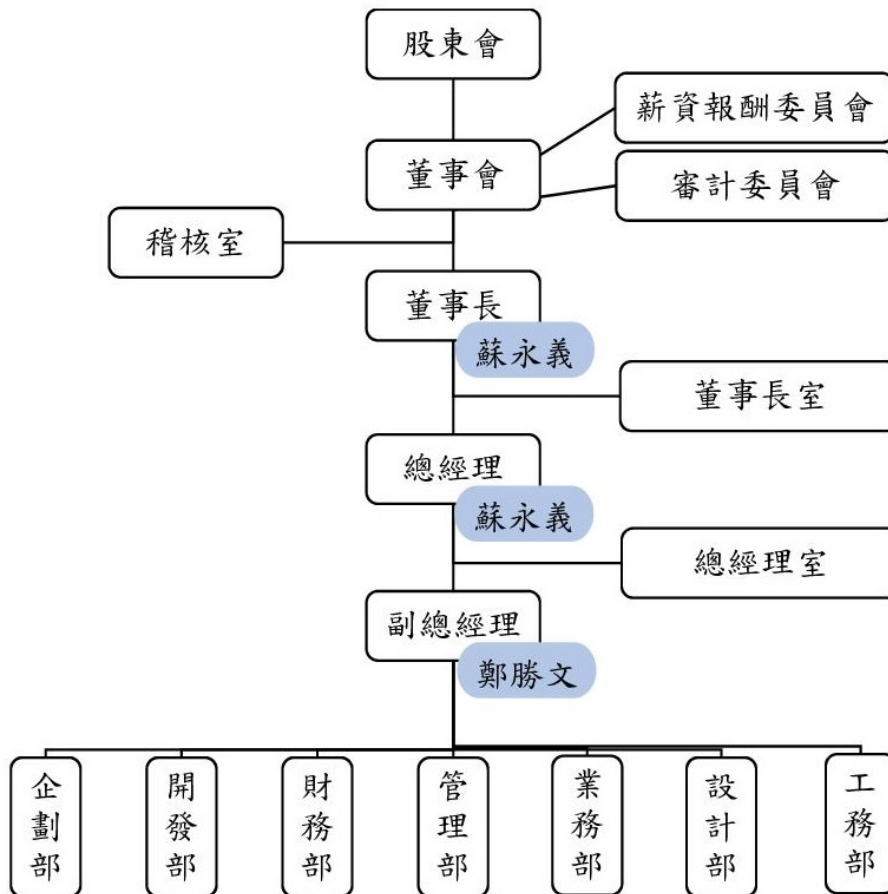
- (十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。
- (十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：
本公司最近二年度及 109 年截至年報刊印日止，並無其他訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果對股東權益或證券價格有重大影響之情事。
本公司現任董事、總經理、實質負責人及持股比例超過百分之十以上之大股東，最近二年度及截至年報刊印日止，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：
近年來傳播科技日新月異，資訊流通的普及、速度與影響效果不可同日而語，掌握資訊即掌握先機，資訊安全儼然成為企業營運的重要風險課題。
本公司建立完整的網路及電腦安全防護，並透過每年檢視和評估其網路環境安全及作業程序，以確保其適當性和有效性。108 年度及 109 年截至年報刊印日止，本公司並未發現任何重大的網路攻擊或資料外洩等事件，也未曾涉入任何與此有關的法律案件或監管調查。

七、其他重要事項：

風險管理組織架構及功能：

(一) 架構

聯上實業股份有限公司



(二) 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 108 年度財務報告第 12 頁~第 18 頁重大會計政策之彙總說明。

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	108 年度	是否符合目標
負債比率	<55%	60.71%	否
流動比率	>200%	192.36%	否

(2)績效指標：

指標	目標 KPI 值	108 年度	是否符合目標
毛利率	>20%	25.36%	是
純益率	>10%	-14.70%	否

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、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：

108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	總額占稅後純損之比例(%)
董事長兼總經理	蘇永義	0	0	0	0.00%
董事兼副總經理	鄭勝文				
董事長特別助理	呂信杰				
財務部協理	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



董事長：蘇永義

