



聯上開發股份有限公司

年報

股票代號 2537
112年度



【聯上琺川-外觀示意圖】

一、本公司發言人：

發言人：李志明

職稱：總經理

電話：(02)2722-9898 分機 111

E-mail：3616@5v.com.tw

代理發言人：曾金卿

職稱：行政部 副總經理

電話：(02)2722-9898 分機 211

E-mail：3430@5v.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話(無分公司及工廠)：

地址：台北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

電話：(02) 2722-9898

傳真：(02) 2722-0300

三、股票過戶機構：

名稱：元大證券股份有限公司(股務代理部)

地址：台北市大同區承德路三段 210 號地下一樓

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：

會計師姓名：黃欣婷、陳宗哲

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路 5 段 7 號 68 樓

電話：(02)8101-6666

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢資訊方式：無

六、公司網址：www.5v.com.tw

聯上開發股份有限公司

年 報 目 錄

壹、致股東報告書

一、一一二年度營業報告.....	1
二、一一三年度營業計劃概要.....	2
三、未來公司發展策略.....	3
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	3

貳、公司簡介

一、設立日期.....	6
二、公司沿革.....	6

參、公司治理報告

一、組織系統.....	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料..	9
三、公司治理運作情形.....	21
四、會計師公費資訊.....	41
五、更換會計師資訊.....	42
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.....	42
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.....	42
八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊.....	43
九、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.....	43

肆、募資情形

一、資本及股份.....	44
二、公司買回本公司股份情形.....	49
三、公司債辦理情形.....	50
四、特別股辦理情形.....	52
五、海外存託憑證辦理情形.....	52
六、員工認股權憑證辦理情形.....	52
七、限制員工權利新股辦理情形.....	53
八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	53

九、資金運用計劃執行情形.....	53
伍、營運概況	
一、業務內容.....	54
二、市場及產銷概況.....	55
三、從業員工.....	59
四、環保支出資訊.....	60
五、勞資關係.....	60
六、資通安全管理.....	61
七、重要契約.....	61
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表、損益表、簽證會計師姓名及查核意見.....	66
二、最近五年度財務分析.....	68
三、最近年度決算表冊報告之審計委員會審查報告.....	70
四、最近年度財務報告.....	71
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表.....	125
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.....	125
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.....	126
二、經營結果.....	127
三、現金流量.....	128
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	128
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損主要原因、改善計劃及未來一年投資計畫.....	128
六、風險事項分析.....	129
七、其他重要事項.....	130
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料.....	130
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	130
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....	130
四、其他必要補充說明事項.....	130
玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	130

壹、致股東報告書

一、一一二年度營業報告：

(一)營業計劃實施成果

本公司一一二年度營業收入為新台幣(以下同)伍億肆仟伍佰捌拾伍萬元，主要係台北市及新北市個案交屋入帳伍億肆仟參佰伍拾壹萬陸仟元，以及其他收入貳佰參拾參萬肆仟元。

本公司一一二年度本期淨損陸仟壹拾參萬肆仟元，係營業毛利壹億肆仟肆佰柒拾捌萬元，扣除營業費用壹億柒佰肆拾玖萬貳仟元後，產生營業淨利參仟柒佰貳拾捌萬捌仟元，另扣除營業外收支淨支出壹億肆佰伍拾肆萬伍仟元及加計所得稅利益柒佰壹拾貳萬參仟元後之餘額。

(二)預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司一一三年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

項 目		112 年 度	111 年 度	
財務結構	負債佔資產比率(%)	74.16	72.53	
	長期資金占固定資產比率(%)	101,244.40	106,203.33	
償債能力	流動比率(%)	153.45	159.23	
	速動比率(%)	20.23	20.60	
	利息保障倍數	0.44	1.99	
獲利能力	資產報酬率(%)	0.23	1.19	
	股東權益報酬率(%)	(1.46)	1.84	
	占實收資本比率(%)	營業淨利(損)	1.24	8.20
		稅前淨利(損)	(2.24)	4.13
	純益(損)率(%)	(11.02)	4.63	
每股盈餘(虧損)/元	(0.20)	0.26		

本公司一一二年持續銷售台北市聯上天母、新北市聯上涵翠及聯上匯翠等個案交屋挹注公司營收，本年度認列營收金額較去年下滑，相關個案銷售毛利下降且升息導致借款利率居高不下，致使各項獲利能力指標均較去年下滑。

因應本公司在建工程資金需求，本年度存貨及銀行借款金額增加，另預售簽約個案繳款金額持續增加，合約負債亦隨之增加，致使負債比率上升。

(四)研究發展狀況：

1. 業務開發及銷售方面：本公司持續開發北台灣各地土地，一一二年度成屋銷售個案為台北市聯上天母、新北市聯上涵翠及聯上匯翠，另新北市聯上大喜及聯上灃朗持續預售中。本公司持續興建好地段、好美學、好收藏、好實用、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。

二、一一三年度營業計劃概要

(一)經營方針

1. 本公司營運以穩健為主。
2. 本公司建築個案開發以台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市及高雄市等六都交通便捷之區域為主，興建好地段、好美學、好收藏、好實用、好安心等五好價值(5V)之建築物，持續建立公司品牌，打出口碑形象，提高公司能見度。

(二)預期銷售數據及依據

1. 完工交屋個案(全案已預售完成)
 - (1) 桃園市中壢區聯上淳案。
 - (2) 新北市新店區聯上拾玉案。
2. 成屋銷售個案：
 - (1) 新北市板橋區聯上涵翠案。
 - (2) 台北市士林區聯上天母案。
3. 預售個案：
 - (1) 新北市三重區聯上大喜案持續預售。
 - (2) 新北市新店區聯上灃朗案持續預售。
 - (3) 新北市三重區聯上琺川案預計第一季推出預售。
 - (4) 桃園市中壢區聯上光域案預計第一季推出預售。
 - (5) 台南市安南區科工案(第一期)預計第四季推出預售。
4. 施工個案：

包括桃園市中壢區聯上淳案(113年1月取得使用執照)及聯上光域案、新北市三重區聯上大喜案、新店區聯上拾玉案(預計113年取得使用執照)及聯上灃朗案、台北市中正區台電仁愛路案及北投區新洲美段26地號案及高雄市苓雅區四維案，共8案。

(三)重要產銷政策

1. 生產政策

- (1) 尋求合適之土地進行購地、合建，以持續公司業務。
- (2) 配合個案周邊環境特色及市場需求，規劃最能滿足市場需求之產品。
- (3) 嚴控工程施工品質與技術及管理機制，並加強確保工地施工安全。
- (4) 充份發揮設計選材及施工管理機能，以達到產品精緻、成本控制、工期控制之目標，並確保投資報酬率之達成。
- (5) 創造產品附加價值，增加競爭力。

2. 銷售策略

- (1) 針對市場需求，做好產品定位。
- (2) 重視消費者，建立「以客為尊」的服務導向。
- (3) 加強相關法令教育，秉持公平合理原則，降低交易糾紛。
- (4) 提昇企業形象，建立口碑，永續經營。
- (5) 透過公司官網，讓消費者更了解公司及增加網路行銷通路，增加與消費者互動之管道。

三、未來公司發展策略

- (一)慎選六都中具有鄰近車站、捷運站、綠地、優良學區及生活機能完善等條件之重劃區域進行土地開發；另持續針對合作興建/都市更新/危老重建案件，積極與地主溝通協調，共創雙贏。
- (二)以客戶導向及市場導向進行產品規劃，提升附加價值。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)受到外部競爭環境影響

建築投資業外部競爭者眾多，惟市場規模大、產品種類多元化，不易產生少數公司寡占市場之情事，惟都市地區地狹人稠，可供開發土地取得不易且價格偏高，加以近年來房地產景氣低迷，能成功執行差異化策略的公司方可在此一競爭激烈的產業生存，故訂價合理、設計規劃佳的建案產品始能受到消費者青睞，本公司持續建立其獨特之品牌競爭力，以期克服日益惡化的外部競爭環境，創造出與同業之市場區隔。

(二)法規環境影響

政府為壓抑房價，近年來持續採用各項金融及租稅等政策性工具進行市場調控：

1. 各地政府持續調高土地公告地價/公告現值、房屋構造標準單價及地段調整率，致使土地增值稅、契稅及房屋稅等相關課稅基礎向上攀升。
2. 一〇五年一月一日起，實施房地合一稅制，並於一一〇年七月一日修正相關所得稅法條文(通稱「房地合一稅 2.0」)，以降低個人及法人利用短期交

易房地產獲利的意願及避稅的可能性。

3. 為防範銀行信用資源過度流向房地產，央行多次修改「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，針對購地及購屋貸款成數、公司法人購置住宅貸款、自然人持有多戶房貸、高價住宅、工業區閒置土地抵押借款及餘屋貸款等，宣布更為嚴格的信用管制措施。並規範建設公司向金融機構的購地貸款，應切結於一定期間內動工興建，一定期間屆期尚未動工興建者，除經承貸金融機構查證有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息。
4. 立法院一一二年一月十日三讀通過修正「平均地權條例」，立法限制預售屋換約轉售、重罰炒作、建立檢舉獎金制度、法人購買住宅許可制及預售屋解約申報登錄等。
5. 立法院一一二年一月十九日三讀通過房屋稅條例修正案，房屋稅歸戶方式由縣市歸戶改為全國歸戶，採全數累進方式課徵、房屋稅率由現行的 1.5%~3.6%，調升至 2%~4.8%，預計一一三年七月開始施行，一一四年五月房屋稅申報適用，提高多屋持有成本，減少空置，進而加速市場上房屋出租或出售的力道。

在上述政策施行影響下，房地產投機炒作資金已明顯受到抑制，市場購屋客群僅剩首購及換屋族群，房屋產品銷售難度逐漸提高，公司如何凸顯產品設計規劃優勢、輔以具競爭力的售價，係未來勝出同業之關鍵。

上述法令調控措施針對都更及危老重建均多設有豁免條款，顯示政府在房地產市場進行緊縮調控下，仍鼓勵不動產業者透過都更及危老重建的方式進行開發，以達成居住正義及公共安全之雙重目標。

(三)總體經營環境影響

回顧一一二年是充滿著不確定性的一年，一方面終於可以走出新冠疫情籠罩的陰霾，經濟活動逐步回歸正軌，另一方面是供應鏈重新建立與人力成本上升所造成的通膨問題仍無法有效解決，加以烏俄戰爭持續及以巴衝突爆發等地緣政治風險的影響，各國央行持續維持高利率以抵抗通膨，連帶全球經濟成長放緩。

一一二年度受到高通膨、高利率及中國疫後經濟表現不如預期等因素影響，國內企業普遍放緩投資腳步，雖國內民間消費及就業市場尚屬穩健，惟外貿出口表現仍略顯疲弱，主計總處統計一一二年度經濟成長率為1.31%，低於年初預期。

展望一一三年度，國際經濟預測機構普遍預測全球經濟成長較一一二年度放緩或大致持平，惟高通膨不利因素可望逐漸緩解，歐美國家即將進入降息週期，資金緊俏的情勢可望獲得舒緩。因去年度經濟成長下修，造成基期變低，主計總處預估一一三年國內全年經濟成長率可達3.43%，為近3年最佳表現。在人工智慧、高效能運算及車用電子等新興科技應用商機持續擴展下，出口動能

可望回升；民間消費也因股市創高的財富效果下，加上國人疫後出國旅遊熱潮延續，亦可望持續帶動消費動能。

國內經濟逐步恢復動能、新青年安心成家房貸政策帶動剛性購屋需求、貨幣政策緊縮漸趨緩和等，均有利房地產市場的發展；惟現階段房地產市場持續受到缺工缺料及法令政策持續嚴控的影響，再加上碳稅課徵、淨零碳排等規範等潛在因素，將逐步推升建設公司的開發成本，不易提供房價下修的空間。本公司審慎因應未來一年的房地產景氣變化，採取穩健的經營策略，逐步規劃未來數年的推案計劃，以期持續貢獻穩定的獲利予公司股東。

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國七十六年八月十九日

二、公司沿革：

本公司設立於民國七十六年八月十九日，原名春池建設股份有限公司，主要經營委託營造廠商興建國民住宅及商業辦公大樓出租出售等業務。

本公司於民國七十九年八月成為公開發行公司，八十五年九月成為上市公司，八十七年六月至九十七年三月間，公司名稱曾變更為春池開發股份有限公司及數位春池網路服務股份有限公司，轉型從事多元化事業之經營。九十七年三月公司名稱再變更為聯上開發股份有限公司，並陸續推出高雄市聯上園真園、高雄市聯上真璽、台北市聯上聽瀑、高雄市聯上i-Home、台北市聯上涵玥等住宅個案、台北市石牌捷運站旁之聯上國壽商辦大樓、桃園高鐵特區聯上世界住宅大樓、聯上世紀住宅大樓、新北市新莊區聯上聯住商大樓、新北市板橋區聯上涵翠住宅大樓、新北市板橋區聯上匯翠住商大樓案及桃園高鐵特區聯上3Q住宅大樓案。

一〇九年至一一一年間，桃園高鐵特區聯上淳住宅大樓案及新北市新店區聯上拾玉住宅大樓案全數預售完成，此外，本公司新北市三重區聯上大喜住宅大樓、新店區聯上灃朗住宅大樓及台北市聯上天母住宅大樓案持續銷售中。

本公司自設立以來穩定推案，秉持高品質之服務精神，滿足社會住的需求，追求合理利潤，以達成穩健成長之營業目標。本公司近五年之重大事項如下：

民國一〇八年： ■ 12月「聯上涵翠案」取得使用執照。

民國一〇九年： ■ 4月取得台北市北投區新洲美段土地。

■ 6月獲選為台灣電力股份有限公司合建土地公開徵求投資人之得標廠商。

■ 7月「聯上天母案」取得使用執照。

■ 8月「聯上拾玉案」取得建造執照。

■ 10月簽訂台北市北投區新洲美段土地合建契約。

■ 11月發行有擔保普通公司債，金額計新台幣伍億元。

民國一一〇年： ■ 1月發行有擔保普通公司債，金額計新台幣伍億元。

■ 4月「聯上匯翠案」取得使用執照。

■ 6月發行有擔保普通公司債，金額計新台幣參億元。

■ 7月「聯上灃朗案」取得建造執照。

■ 9月高雄市苓雅區林德官段危老重建案取得建造執照。

■ 9月取得台南市安南區科工段土地及高雄市鳳山區華泰段土地。

■ 10月發行有擔保普通公司債，金額計新台幣參億元。

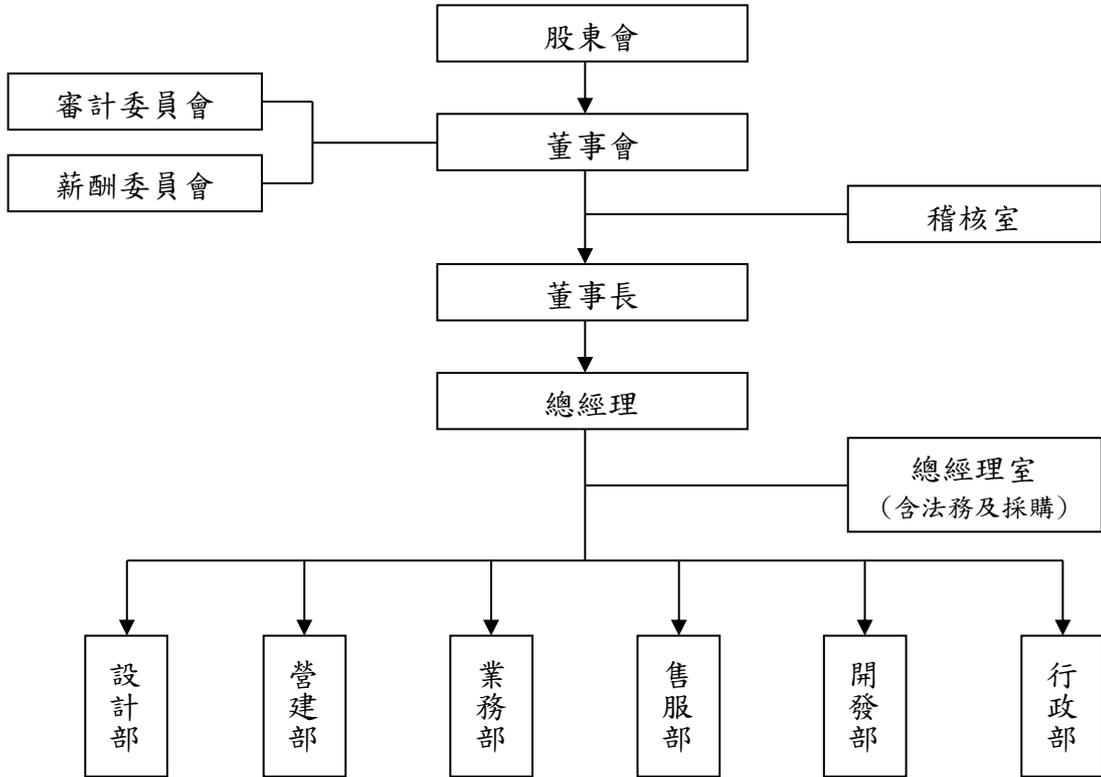
■ 11月發行有擔保普通公司債，金額計新台幣肆億元。

- 11月「聯上3Q案」取得使用執照。
- 民國一一一年：
 - 1月「聯上青塘吾疆案」取得使用執照。
 - 3月簽訂新北市三重區仁信段(聯上琺川案)土地合建契約。
 - 4月本公司與聯上實業股份有限公司共同獲選為「屏東市舊酒廠段3、5地號國有非公用土地開發案」之最優申請人。
 - 4月與非關係人就台南市第90期原佃自辦市地重劃區內抵費地簽訂土地買賣契約。
 - 6月「台電仁愛路案」取得建造執照。
- 民國一一二年：
 - 4月台北市北投區新洲美段商辦興建案取得建造執照。
 - 10月簽訂台北市萬華區直興段土地合建契約。
 - 12月公告高雄市苓雅區林德官段地下室連續壁工程承攬契約
- 民國一一三年：
 - 1月「聯上淳案」取得使用執照。
 - 1月簽訂新北市泰山區泰山段二小段土地合建契約。
 - 3月「聯上琺川案」取得建造執照。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構圖



(二)各部門所營業務

部門	主要業務
稽核室	評估各部門作業流程及其有效性
總經理室 (含法務及採購)	1. 擬定全公司營運方針及執行 2. 督導公司目標之達成 3. 指揮及協調各部門業務之執行 4. 人力資源規劃、重要幹部任免與考核 工程及材料之採購、發包、議價及訂約等業務 法律業務
開發部	土地開發、辦理都市更新等業務
設計部	興建工程個案設計、規劃等業務
營建部	房屋建設之水電、工務等業務
業務部	房屋銷售等業務
售服部	完工個案之保固維修與售後服務
行政部	總務、人事、行政、資訊、財務、會計、股務等事務

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、性別、年齡、國籍或註冊地、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：

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期(註3)	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4)	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(註5)			備註
								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	—	—	112.06.27	3年	100.06.22	59,506	19.80%	59,506	19.80%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無	-
董事長 (註6)	中華民國	聯上投資股份有限 公司代表人： 蘇永義	男	50-59	112.06.27	3年	94.10.03	327	0.11%	327	0.11%	80	0.03%	98,484 (註7)	32.77	專科 聯上實業(股) 公司董事長 聯捷建設有 限公司董事長	本公司董事長 聯上實業(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 大好生活(股)公司董事長 聯景投資(股)公司董事 都會生活開發(股)公司董事 美力營造(股)公司監察人 聯上墾丁(股)公司監察人	董事	楊淑綿	夫妻	-
法人董事	中華民國	聯捷建設有限公司	—	—	112.06.27	3年	97.06.19	9,123	3.04%	9,123	3.04%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無	-
董事	中華民國	聯捷建設有限公司 代表人：楊淑綿	女	50-59	112.06.27	3年	94.10.01	80	0.03%	80	0.03%	327	0.11%	98,484 (註7)	32.77	專科 美力營造(股) 公司董事長	美力營造(股)公司董事長 聯景投資(股)公司董事長 聯上實業(股)公司董事 聯上投資(股)公司董事 都會生活開發(股)公司董事 聯上墾丁(股)公司董事 聯庭投資(股)公司董事	董事長	蘇永義	夫妻	-
董事	中華民國	聯捷建設有限公司 代表人：李志明	男	50-59	112.06.27	3年	97.06.19	673	0.22%	583	0.19%	無	無	無	無	碩士 李志明建築師 事務所負責人	本公司總經理 李志明建築師事務所負責人	無	無	無	-
董事	中華民國	聯捷建設有限公司 代表人：王貞尤	女	50-59	112.06.27	3年	94.10.01	2	0.00%	1	0.00%	無	無	無	無	專科 聯捷建設有 限公司財務 協理	聯捷建設有限公司財務協理	無	無	無	-
獨立董事	中華民國	柯尊仁	男	60(含) 以上	112.06.27	3年	106.06.26	0	0.00%	0	0.00%	無	無	無	無	柯尊仁律師事 務所律師	柯尊仁律師事務所律師	無	無	無	-

日期：113年4月28日 單位：仟股

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期(註3)	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4)	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(註5)			備註	
								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		
獨立董事	中華民國	莊明煌	男	60(含) 以上	112.06.27	3年	107.06.26	0.004	0.00%	0.004	0.00%	無	無	無	無	無	無	無	無	無	-	
獨立董事	中華民國	溫尹勳	女	40-49	112.06.27	3年	109.06.23	0	0.00%	0	0.00%	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	-

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

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如有中斷情事，應附註說明。

註4：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，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5：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6：蘇永義董事長經由一二年六月二十七日董事會續選任為本公司董事長。

註7：係聯上投資股份有限公司、聯捷建設有限公司及聯景投資股份有限公司持有本公司股份之合計數。

2. 法人股東之主要股東(含法人董事及持股比例占前十名之法人股東)

表一：法人股東之主要股東

日期：113年4月28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(持股比例：66.78%)
	楊淑綿(持股比例：28.85%)
	蘇聖峯(持股比例：2.25%)
	蘇琬庭(持股比例：1.85%)
	蘇李數枝(持股比例：0.27%)
聯景投資股份有限公司	蘇永義(持股比例：69.78%)
	楊淑綿(持股比例：27.60%)
	蘇琬庭(持股比例：1.39%)
	蘇聖峯(持股比例：1.23%)
聯捷建設有限公司	蘇永義(持股比例：51.14%)
	聯上投資股份有限公司(持股比例：40%)
	楊淑綿(持股比例：4%)
	蘇聖峯(持股比例：2.43%)
	蘇琬庭(持股比例：2.43%)
聯立建設有限公司	蘇聖峯(持股比例：39.5%)
	楊淑綿(持股比例：25%)
	蘇永義(持股比例：20.32%)
	蘇琬庭(持股比例：10.5%)
	蘇李數枝(持股比例：4.68%)
美力營造股份有限公司	蘇永義(持股比例：69.45%)
	楊淑綿(持股比例：22.22%)
	蘇李數枝(持股比例：8.33%)

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，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(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

日期：113年4月28日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
聯上投資股份有限公司	蘇永義(持股比例：66.78%)
	楊淑綿(持股比例：28.85%)
	蘇聖峯(持股比例：2.25%)
	蘇琬庭(持股比例：1.85%)
	蘇李數枝(持股比例：0.27%)

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(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

3. 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

日期：113 年 4 月 28 日

姓名	條件	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形 (註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
聯上投資股份有限公司 代表人—蘇永義	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，目前擔任本公司董事長及未 有公司法第 30 條各款情事之一	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，擔任本公司董事多年(自 94 年 10 月迄今)及未有公司法第 30 條各款情事之一	(1) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	—
聯捷建設有限公司 代表人—楊淑綿	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任本公司總經理且具 建築師資格及未有公司法第 30 條 各款情事之一	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，擔任本公司董事多年(自 94 年 10 月迄今)及未有公司法第 30 條各款情事之一	(1) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	—
聯捷建設有限公司 代表人—李志明	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任本公司總經理且具 建築師資格及未有公司法第 30 條 各款情事之一	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任本公司總經理且具 建築師資格及未有公司法第 30 條 各款情事之一	(1) 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 10 名之自然人股東。 (2) 非與本公司之董事、監察人或受僱人。 (3) 未與其他董事間具有配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系 血親親屬關係。 (4) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	—
聯捷建設有限公司 代表人—王貞尤	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任聯捷建設有限公司 財務協理及未有公司法第 30 條各 款情事之一	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任聯捷建設有限公司 財務協理及未有公司法第 30 條各 款情事之一	(1) 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 10 名之自然人股東。 (2) 未與其他董事間具有配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系 血親親屬關係。 (3) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	—
獨立董事—柯尊仁	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前為執業律師及未有公司 法第 30 條各款情事之一	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前為執業律師及未有公司 法第 30 條各款情事之一	(1) 非本人或其關係企業之受僱人。 (2) 非本公司或其關係企業之董事、監察人。 (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 10 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) 非直接持有本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。	—
獨立董事—莊明煌	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任威遠聯合會計師事 務所協理及未有公司法第 30 條各 款情事之一	具有五年以上公司業務所需之工作 經驗，目前擔任威遠聯合會計師事 務所協理及未有公司法第 30 條各 款情事之一	(1) 非本人或其關係企業之受僱人。 (2) 非本公司或其關係企業之董事、監察人。 (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 10 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) 非直接持有本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。	—

<p>獨立董事——溫尹勵</p>	<p>具有五年以上公司業務所需之工作經驗，目前為執業律師及未有公司法第 30 條各款情事之一</p>	<p>(6) 非與本公司之董事或監察人或其配偶 (7) 非與本公司之董事長(理事)或受僱人 (8) 非與本公司之董事或監察人或其配偶 (9) 非與本公司之董事或監察人或其配偶 (10) 非與本公司之董事或監察人或其配偶 (11) 非與本公司之董事或監察人或其配偶</p>	<p>——</p>
------------------	--	--	-----------

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且其備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。
註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

4. 董事會多元化政策及獨立性：

(1) 董事會多元化政策：

本公司第14屆董事會之組成，係依據本公司「公司治理實務守則」第20條第3項考量之專業性及獨立性組成，並符合下列多元化面相架構(如：領導決策、經營管理、財務會計、法律專業、產業知識)，此外，本公司注重董事會成員組成之性別平等，女性董事比率目標為25%以上，本屆女性董事比率占董事會成員組成比率已逾四成(42.86%)，另要求獨立董事成員中需具有法律或財務會計專業，以輔助公司決策判斷，本屆本公司獨立董事2名具有法律專業、1名具有財務會計專業。

日期：113年4月28日

姓名	多元化核心項目	國籍	性別	年齡			擔任獨立董事年資			領導決策	財務會計	經營管理	法律專業	產業知識
				40-49歲	50-59歲	60歲(含)以上	3-6年	7-9年						
				蘇永義	中華民國	男	V							
楊淑綿	中華民國	女	V			-	-	V		V			V	
李志明	中華民國	男	V			-	-	V		V			V	
王貞尤	中華民國	女	V			-	-	V		V			V	
柯尊仁	中華民國	男			V							V	V	
莊明煌	中華民國	男			V					V			V	
溫尹勵	中華民國	女	V									V	V	

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第8條第1項5-8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

(2) 董事會獨立性：

本公司現任董事會成員共7位，包含3位獨立董事及4位一般身份董事(佔全體董事成員比例42.86%及57.14%)。截至112年底，獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，除一般身份2位董事(蘇永義董事及楊淑綿董事)互為配偶外，董事會並無證券交易法第26條之3規定第3及第4項規定情事，本公司董事會具獨立性(請參閱本報第12~13頁-董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露)，各董事學經歷、性別及工作經驗請參閱本報第9~10頁。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

日期：113年4月28日 單位：仟股

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	
總經理	中華民國	李志明	男	97.07.01	583	0.19%	-	-	-	-	碩士 李志明建築師事務所負責人 具有建築師資格	李志明建築師事務所 負責人	無	無	無	無此情形
行政部 副總經理	中華民國	曾金卿	女	97.07.01	776	0.26%	-	-	-	-	大學 建業聯合會計師事務所副理 國際內部稽核師 國際內控自評師	無	無	無	無	-
營建部 副總經理	中華民國	施志龍	男	111.01.12	1	-	-	-	-	-	碩士 震大建設工務部經理、採購副理 根基營造工地主任、採購高專	無	無	無	無	-
總經理室 採購協理	中華民國	呂家慧	女	109.03.26	3	-	-	-	-	-	大學 樺資建設採發經理	無	無	無	無	-
公司治理主管	中華民國	邱鍵麟	男	110.05.12	17	-	-	-	-	-	碩士 聯上開發行政部經理	無	無	無	無	-
稽核室主管	中華民國	張麗金	女	95.07.01	11	-	-	-	-	-	大學 資誠會計師事務所查帳員	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、副總經理或協理者，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，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(三) 一一二年度支付董事、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金(仟元)

(1-1) 一般董事及獨立董事之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

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等七項總額及占稅後純益(損)之比例(註10)		領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)					
		報酬(A)(註2)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益(損)之比例(註10)		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)						
法人董事	聯上投資(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事長	聯上投資(股)公司 司代表人-蘇永義	4,710	4,710	-	-	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法人董事	聯捷建設有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	聯捷建設有限公司 司代表人-楊淑綿	-	-	-	-	18	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	聯捷建設有限公司 司代表人-李志明	-	-	-	-	21	21	1,200	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	聯捷建設有限公司 司代表人-王貞尤	-	-	-	-	21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	柯尊仁	120	120	-	-	55	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	莊明煌	120	120	-	-	55	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立董事	溫尹勳	120	120	-	-	55	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

說明：1. 本公司112年度經會計師查核簽證損益表之稅後純損為60,135仟元。

2. 除上表揭露外，最近年度李志明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)領取之酬金2,800仟元。

(1-2-2) 酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
低於1,000,000元	本公司(註9)	本公司(註9)
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	楊淑綿、李志明、王貞尤、柯尊仁、莊明煌、溫尹勳	楊淑綿、王貞尤、柯尊仁、莊明煌、溫尹勳
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	蘇永義	蘇永義
100,000,000元以上	蘇永義	蘇永義
總計	7人	7人

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(3-1)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

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

註 3：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括提供房屋、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 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列表一之三。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：稅後純益(損)係指最近年度之稅後純益(損)；已採用國際財務報導準則者，稅後純益(損)係指最近年度個體或個別財務報告之稅後益(損)。

註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事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。

2. 監察人之酬金(仟元)：不適用，本公司自 106 年 6 月 26 日起，已由股東常會完成改選獨立董事取代監察人職務作業。

3. 總經理及副總經理之酬金(仟元)

(3-1) 總經理及副總經理之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

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 等四項總額及占稅後純益(損)之比例(%) (註 8)		領取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)	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 5)		
總經理	李志明	1,200	1,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1.9955)	(1.9955)	無
行政部副總經理	曾金卿	1,344	1,344	—	—	309	309	—	—	—	—	—	(2.7488)	(2.7488)	無
營建部副總經理	施志龍	1,236	1,236	—	—	284	284	—	—	—	—	—	(2.5276)	(2.5276)	無

* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

(3-2-2) 酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	財務報告內所有公司(註8) E
低於1,000,000元	—	—
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	李志明、曾金卿、施志龍	李志明、曾金卿、施志龍
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	—	—
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	—	—
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	—	—
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	—	—
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	—	—
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	—	—
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	—	—
100,000,000元以上	—	—
總計	3人	3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總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益(損)係指最近年度之稅後純益(損)；已採用國際財務報導準則者，稅後純益(損)係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益(損)。

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，稅後純益(損)係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益(損)。

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

註9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業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來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。

4. 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金(仟元)

(4-1)上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)(註1)

職稱	姓名	薪資(A)(註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)(註3)		員工酬勞金額(D)(註4)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益(損)之比例(%) (註6)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(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		本公司			
		1,200	1,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
總經理	李志明	1,200	1,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1.9955)	(1.9955)	無
行政部副總經理	曾金卿	1,344	1,344	—	—	309	309	—	—	—	—	—	(2.7488)	(2.7488)	無
營建部副總經理	施志龍	1,236	1,236	—	—	284	284	—	—	—	—	—	(2.5276)	(2.5276)	無
總經理室採購協理	呂家慧	936	936	—	—	215	215	—	—	—	—	—	(1.9140)	(1.9140)	無
公司治理主管	邱鍵麟	888	888	—	—	204	204	—	—	—	—	—	(1.8159)	(1.8159)	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來自合併財務報告內所有公司之薪資、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，並應填列表一之三。

註5：係揭露合併報告內所有年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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.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。

5. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形(仟元)：

經理人	職稱(註1)		姓名(註1)		股票金額		現金金額		總計		總額占稅後純益(損)之比例(%)	
	總經理	副總經理	李志明	曾金卿	—	—	—	—	—	—	—	—
	副總經理		施志龍		—	—	—	—	—	—	—	—
	協理		呂家慧		—	—	—	—	—	—	—	—
	公司治理主管		邱鍵麟		—	—	—	—	—	—	—	—

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

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

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列表一之二外，另應再填列表。

(四)分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理、副總經理酬金總額占稅後純益(損)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、與經營績效之關聯性：

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(損)比例之分析說明：

單位：新台幣仟元

項 目		年 度	112 年度	占 112 年度稅後純益(損)比率	111 年度	占 111 年度稅後純益比率
董事	報酬(含盈餘分配)		-	-	1,500	1.93%
	車馬費		246	(0.4091%)	219	0.28%
總經理及副總經理報酬			-	-	6,809	8.74%

說明：(1)本公司 112 年度未分派董事酬勞及經理人報酬。

(2) 112 年度稅後純損新台幣 60,135 仟元、111 年度稅後純益新台幣 77,902 仟元。

2. 合併報告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(損)比例之分析說明：不適用。
3. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：
 - (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)依本公司章程第 16 條規定，本公司董事得支薪資或車馬費，其數額由董事會參考類似公司水準議定之。
 - (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：

112年度第十三屆董事會開會 3 次，第十四屆董事會開會 4 次，全年共計開 7 次董事會(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	蘇永義	7	-	100%	自 112.06.27 續任董事；112.06.27 召開董事會經全體董事決議續任董事長
董事	聯捷建設有限公司 代表人-楊淑綿	6	1	100%	自 112.06.27 續任董事
董事	聯捷建設有限公司 代表人-李志明	7	-	100%	自 112.06.27 續任董事
董事	聯捷建設有限公司 代表人-王貞允	7	-	100%	自 112.06.27 續任董事
獨立董事	柯尊仁	7	-	100%	自 112.06.27 續任獨立董事
獨立董事	莊明煌	7	-	100%	自 112.06.27 續任獨立董事
獨立董事	溫尹勵	7	-	100%	自 112.06.27 續任獨立董事

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	證交法第 14-3 條所列事項	獨董持反對或保留意見
第13屆 第19次 (112.01.11)	【本公司董事長及經理人111年度年終獎金建議案】 ■獨立董事意見：無 ■公司對獨立董事意見之處理：不適用 ■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過（個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決）	V	
	【本公司111年度董事酬勞及各席分配金額建議案】 ■獨立董事意見：無 ■公司對獨立董事意見之處理：不適用 ■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過（個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決）	V	
第13屆 第20次 (112.03.08)	【本公司111年度內部控制有效性聲明書案】 ■獨立董事意見：無 ■公司對獨立董事意見之處理：不適用 ■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過	V	

	<p>【本公司111年度員工酬勞及董事酬勞案】</p> <p>■獨立董事意見：無</p> <p>■公司對獨立董事意見之處理：不適用</p> <p>■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過</p>	V	
第14屆 第1次 (112.06.27)	<p>【續委任李志明建築師事務所擔任本公司部份個案設計顧問諮詢等工作案】</p> <p>■獨立董事意見：無</p> <p>■公司對獨立董事意見之處理：不適用</p> <p>■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過（李志明董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決）</p>	V	
第14屆 第2次 (112.08.09)	<p>【本公司設定台北市北投區土地抵押權予關係人聯立建設有限公司案】</p> <p>■獨立董事意見：無</p> <p>■公司對獨立董事意見之處理：不適用</p> <p>■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過（個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決）</p>	V	
第14屆 第3次 (112.11.09)	<p>【修訂本公司「經理人管理辦法」部份條文案】</p> <p>■獨立董事意見：無</p> <p>■公司對獨立董事意見之處理：不適用</p> <p>■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過</p>	V	
第14屆 第4次 (112.12.20)	<p>【本公司發包高雄四維案地下室連續壁工程承攬契約予關係人美力營造股份有限公司案】</p> <p>■獨立董事意見：無</p> <p>■公司對獨立董事意見之處理：不適用</p> <p>■上列議案表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過（個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決）</p>	V	

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
112.01.11	蘇永義、李志明	本公司董事長及經理人111年度年終獎金建議案	議案內容涉及左列董事	個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決
112.01.11	蘇永義、楊淑綿、李志明、王貞尤、柯尊仁、莊明煌、溫尹勵	本公司111年度董事酬勞及各席分配金額建議案	議案內容涉及左列董事	個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決
112.08.09	蘇永義、楊淑綿、柯尊仁	本公司設定台北市北投區土地抵押權予關係人聯立建設有限公司案	議案內容涉及左列董事	個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決
112.12.20	蘇永義、楊淑綿	本公司發包高雄四維案地下室連續壁工程承攬契約予關係人美力營造股份有限公司案	議案內容涉及左列董事	個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

(一)本公司全體董事之選任方式採行「候選人提名制度」，並自110年後之董事改選全面適用之。依據本公司「公司治理實務守則」第20條第3項，董事會成員組成應注重性別平等，本公司女性董事比率目標為25%以上，本屆女性董事比率占董事會成員組成比率已逾四成(42.86%)，並普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

1. 營運判斷能力。
2. 會計及財務分析能力。
3. 經營管理能力。
4. 危機處理能力。
5. 產業知識。
6. 國際市場觀。
7. 領導能力。
8. 決策能力。

本公司已於112年6月27日股東常會改選第十四屆董事，並由全體獨立董事組成審計委員會。

(二)本公司於109年1月15日訂定董事會及功能性委員會績效評估辦法辦理董事會評鑑，同日安排會計師與本公司治理單位(獨立董事、財務主管及稽核主管)進行溝通簡報，之後每年至少安排一次會計師與本公司治理單位進行溝通。

(三)本公司內部稽核主管至少每季向審計委員會報告稽核業務執行情形。

(四)本公司要求簽證會計師(安侯建業聯合會計師事務所)提供最近年度審計品質指標(Audit Quality Indicators, AQI)資料，以供本公司評估會計師審計品質及作為公司委任會計師是否符合獨立性及適任性等評估標準，本公司簽證會計師就111年審計品質指標五大構面(專業性、品質控管、獨立性、監督、創新能力)進行說明，並提送本公司113年1月31日董事會討論通過。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)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
每年一次	112年1月~ 112年12月	董事會及 各功能性委員會	執行單位之評估、各董事自評 及各功能性委員會成員自評	評估報告內容 說明如下

聯上開發股份有限公司 112年董事會績效評估報告

提送113年3月13日本公司第14屆第6次董事會報告

一、依據

為落實公司治理並提升本公司董事會功能及運作效率，依據本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」規定，應於每年年度結束時辦理董事會績效評估，並提報董事會及揭露績效評估執行情形於年報中。

二、評估期間

112年1月至112年12月。

三、評估程序

- (一)董事會及功能性委員會績效考核自評：由行政部彙整112年度董事會活動資訊，依公平、客觀且獨立之立場填寫「董事會績效考核自評問卷」後，提報考評結果呈董事長評核。
- (二)董事會及功能性委員會成員自我考核自評，由各董事(獨立董事)填寫「董事會/功能性委員會績效考核自評問卷」後，於次年度第一次董事會(113年1月31日)後交由行政部彙整。
- (三)收回上列考評資料，彙整並記錄評估結果，於次年度第一季前提送董事會報告(113年3月13日)。

四、自評問卷對象

- (一)董事會績效評估：由112年12月在任之7位董事填寫自評問卷。
- (二)功能性委員會績效評估：由112年12月在任之3位審計委員會及薪酬委員會(即3位現職獨立

董事)填寫自評問卷。

五、評估結果

本次績效評估項目採五個等級方式呈現，分別為數字1：極差(非常不同意)、數字2：差(不同意)、數字3：中等(普通)、數字4：優(同意) 數字5：極優(非常同意)，各項評估結果說明如下：

(一)董事會運作績效自評：

包括下列五大面向，共計45項指標，整體董事會之績效考核均符合考評標準，顯示整體運作情況尚稱完善，評量結果如下：

自評五大面向	考核項目	評分結果
A.對公司營運之參與程度	12項	4.08分
B.提升董事會決策品質	12項	4.42分
C.董事會組成與結構	7項	4.29分
D.董事之選任及持續進修	7項	3.67分
E.內部控制	7項	4.29分
	45項	4.15分

(二)董事會成員績效自評：

包括下列六大面向，共計23項指標，經各董事(獨立董事)依前揭六大面向同時進行自評，顯示董事對各項指標運作知效率與效果均有正面評價，評量結果如下：

自評六大面向	考核項目	評分結果
A.公司目標與任務之掌握	3項	4.67分
B.董事職責認知	3項	4.67分
C.對公司營運之參與程度	8項	4.25分
D.內部關係經營與溝通	3項	4.33分
E.董事之專業及持續進修	3項	4.00分
F.內部控制	3項	4.33分
	23項	4.38分

(三)審計委員會運作績效自評：

包括下列五大面向，共計22項指標，經各獨立董事依前揭五大面向同時進行自評，顯示審計委員會整體運作情形完善，符合公司治理要求，有助於增進董事會職能，評量結果如下：

自評五大面向	考核項目	評分結果
A.對公司營運之參與程度	4項	4.50分
B.功能性委員會職責認知	5項	4.00分
C.提升功能性委員決策品質	7項	4.00分
D.功能性委員會組成及成員選任	3項	4.00分
E.內部控制	3項	4.00分
	22項	4.10分

(四)薪酬委員會運作績效自評：

包括下列四大面向，共計19項指標，經各獨立董事依前揭四大面向同時進行自評，顯示薪酬委員會整體運作情形完善，符合公司治理要求，有助於增進董事會職能，評量結果如下：

自評四大面向	考核項目	評分結果
A.對公司營運之參與程度	4項	4.50分
B.功能性委員會職責認知	5項	4.00分
C.提升功能性委員決策品質	7項	4.00分
D.功能性委員會組成及成員選任	3項	4.00分
	19項	4.13分

六、結論

本次績效評估結果，顯示全體董事對於董事會暨功能性委員會的運作持續給予正向肯定之評價，本公司董事112年度多能親自出席每次董事會議，依循公司治理相關法令並恪守董事職責，持續監督公司未來營運走向。前揭112年度董事會績效評估結果擬提本公司113年3月13日第14屆第6次董事會報告。

(三)審計委員會年度工作重點及運作情形：

1. 本公司審計委員會由3名獨立董事組成(其專業資格與經驗請參閱年報12~13頁)，審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關內部控制、風險控管、財務報告允當表達及法令遵循等作業。
審計委員會於112年舉行6次會議，每次會議均由稽核主管進行業務報告項，並針對重大審議事項進行討論。
2. 112年度第二屆審計委員會開會2次及第三屆審計委員會開會4次，全年共計召開6次審計委員會(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)(註1、註2)	備註
獨立董事	柯尊仁	6	100%	自112.06.27續任獨立董事
獨立董事	莊明煌	6	100%	自112.06.27續任獨立董事
獨立董事	溫尹勵	6	100%	自112.06.27續任獨立董事

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，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、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。

審計委員會	議案內容及後續處理	證交法§14-5所列事項	未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項
第2屆 第15次 (112.03.08)	<p>【本公司111年度內部控制有效性聲明書案】</p> <p>■未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項：無</p> <p>■上列議案表決結果：經全體出席審計委員同意照案通過</p> <p>■112年3月8日董事會表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過</p>	V	
	<p>【本公司111年度營業報告書及財務報表案】</p> <p>■未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項：無</p> <p>■上列議案表決結果：經全體出席審計委員同意照案通過</p> <p>■112年3月8日董事會表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過</p>		
第3屆第1次 (112.06.27)	<p>【續委任李志明建築師事務所擔任本公司部份個案設計顧問諮詢等工作案】</p> <p>■未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項：無</p> <p>■上列議案表決結果：經全體出席審計委員同意照案通過</p> <p>■112年6月27日董事會表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過</p>	V	
第3屆第2次 (112.08.09)	<p>【本公司112年第1季財務報告案】</p> <p>■未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項：無</p> <p>■上列議案表決結果：經全體出席審計委員同意照案通過</p> <p>■112年8月9日董事會表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過</p>	V	
	<p>【本公司設定台北市北投區土地抵押權予關係人聯立建設有限公司案】</p> <p>■未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項：無</p> <p>■上列議案表決結果：經全體出席審計委員同意照案通過</p>	V	

	■112年8月9日董事會表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過		
第3屆第4次 (112.12.20)	【本公司發包高雄四維案地下室連續壁工程承攬契約予關係人美力營造股份有限公司案】 ■未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項：無 ■上列議案表決結果：經全體出席審計委員同意照案通過 ■112年12月20日董事會表決結果：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過	V	

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)獨立董事與內部稽核主管及會計師溝通。

日期	溝通重點	處理情形
112.01.11	會計師與獨立董事溝通 關鍵查核事項	獨立董事知悉會計師關注及查核議題

(二)本公司審計委員會是由全體獨立董事組成，內部稽核主管至少每季向審計委員會報告稽核業務執行情形。

(三)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

- 稽核室每月以電子郵件檢附上月份查核報告情形寄交獨立董事，獨立董事就查核報告內容予以批示或提建議，獨立董事得視需要直接以電子郵件、電話相互聯繫，溝通管道暢通。
- 本公司各次董事會議，獨立董事、內部稽核主管均出席董事會，稽核主管並於各次董事會議報告稽核業務，說明如下：

日期	溝通重點	處理情形
第2屆第15次 審計委員會 (112.03.08)	■稽核主管業務報告 ■111年度內部控制有效性聲明書案 ■111年度營業報告書及財務報告案	■獨立董事知悉 ■審議通過提報董事會
第2屆第16次 審計委員會 (112.05.10)	■稽核主管業務報告 ■112年第1季財務報告案	■獨立董事知悉 ■審議通過提報董事會
第3屆第1次 審計委員會 (112.06.27)	■稽核主管業務報告	■獨立董事知悉 ■審議通過提報董事會
第3屆第2次 審計委員會 (112.08.09)	■稽核主管業務報告 ■112年第2季財務報告案	■獨立董事知悉 ■審議通過提報董事會
第3屆第3次 審計委員會 (112.11.09)	■稽核主管業務報告 ■112年第3季財務報告案	■獨立董事知悉 ■審議通過提報董事會
第3屆第4次 審計委員會 (112.12.20)	■稽核主管業務報告 ■113年度內部稽核查核計劃案	■獨立董事知悉 ■審議通過提報董事會

註：

註1：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。

註2：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。

- 監察人參與董事會運作情形：不適用，本公司自106年6月26日起，已由股東常會決議改選獨立董事取代監察人職務。

(四)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
1. 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？	V		本公司董事會業於104年11月11日決議通過訂定本公司「公司治理實務守則」，並揭露於本公司網站及公開資訊觀測站。	無差異
2. 公司股權結構及股東權益				
(1) 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？	V		本公司由發言人及代理發言人處理股東建議或糾紛等問題。	無差異
(2) 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？	V		每月依證交法第25條之規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊。	無差異
(3) 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？	V		本公司與各關係企業財務、業務獨立。	無差異
(4) 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？	V		本公司已訂定內部規範(道德行為準則、誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南)，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
3. 董事會之組成及職責				
(1) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		本公司第14屆董事會之組成，係依據本公司「公司治理實務守則」第20條第3項考量之專業性及獨立性組成，並符合下列多元化面相架構(如：領導決策、財務會計、經營管理、法律專業、產業知識)，此外，本公司注重董事會成員組成之性別平等，女性董事比率目標為25%以上，本屆女性董事比率占董事會成員組成比率已逾四成(42.86%)，另要求獨立董事成員中需具有法律或財務會計專業，以輔助公司決策判斷，本屆本公司獨立董事2名具有法律專業、1名具有財務會計專業，董事多元化情形請參閱年報14頁。	無差異
(2) 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？		V	依本公司實務所需，現階段僅依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。	無差異
(3) 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？		V	本公司已於109年1月15日訂定董事會及功能性委員會績效評估辦法，每年辦理董事績效評估，並提報董事會。	無差異

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(4) 公司是否定期(至少一年一次)參考審計品質指標(AQIs)評估簽證會計師獨立性及適任性?	V		<p>本公司要求簽證會計師(安侯建業聯合會計師事務所)提供最近年度審計品質指標(Audit Quality Indicators, AQI)資料,以供本公司評估會計師審計品質及作為公司委任之會計師是否符合獨立性及適任性等評估標準,本公司簽證會計師就111年審計品質指標五大構面(專業性、品質控管、獨立性、監督、創新能力)進行說明,並提送本公司113年1月31日董事會討論通過。</p> <p>本公司簽證會計師出具獨立性聲明書,聲明其符合會計師職業道德規範之相關獨立性要求以受託執行本公司112年度財務報表查核簽證工作。</p>	無差異
4. 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)?	V		本公司業已依法於110年5月12日完成公司治理主管設置作業,其業務執行工作包括: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、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令、其他依公司章程或契約所訂定之事項等。	無差異
5. 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?	V		公司網站設有「利害關係人專區」,員工及利害關係人可透過溝通管道,向本公司董事會進行反應或投訴。	無差異
6. 公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	V		本公司委由元大證券股份有限公司股務代理部負責辦理股東會事務。	無差異
7. 資訊公開				
(1) 公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊?	V		本公司網址:www.5v.com.tw。	無差異
(2) 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)?	V		公司網站設立由專人負責維護,隨時更新資料,並指定專人負責定期及不定期於公開資訊觀測站申報各項資訊,以利大眾參考。	無差異
(3) 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?		V	受限於本公司及轉投資公司帳務處理作業及會計師查核時程安排,相關財務報告公告時限,尚無法提早進行公告。	無重大差異
8. 公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任	V		(分述如下)	無差異

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
保險之情形等)？			

- (1)員工權益及僱員關懷：本公司已訂定人事管理規則，在考勤獎懲、員工福利等方面，均已訂定相關辦法作為公司管理之依據，前列規則及辦法之訂定均以勞動基準法為參考之依據，並參酌同業及社會公序而訂定；另本公司設有職工福利委員會，籌辦規劃年度國內外旅遊及其他休閒活動。
- (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；另本公司相關營運資訊定期揭露於公開資訊觀測站及本公司網站。
- (3)供應商關係：本公司與供應商之間關係良好，依約付款並無積欠貸款情事。
- (4)利害關係人之權利：本公司公司網站設有「員工及利害關係人對董事會建言及申訴信箱」及本公司發言人與代理發言人聯絡方式，利害關係人得與本公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。
- (5)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已依公開發行公司建立內控制度處理準則制定內部控制制度，並由專任之稽核人員定期稽查及修訂，以降低公司之營運風險。
- (6)客戶政策之執行情形：本公司設有業務部門專責提供客戶相關服務。
- (7)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事購買董事責任保險。
- (8)董事進修之情形(112年度)：

姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
蘇永義、李志明、 王貞尤、柯尊仁	112/08/11	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	內控處理準則修正與資訊安 全法遵防弊實務	3
	112/11/10		企業勞動法令遵循實務與案 例解析	3
楊淑綿	112/08/11	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	內控處理準則修正與資訊安 全法遵防弊實務	3
莊明煌	112/06/02	社團法人中華公司治理 協會	傳承計畫啟動—員工獎酬計 畫及股權傳承	3
	112/10/20	財團法人中華民國證券 暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
溫尹勳	112/06/02	社團法人中華公司治理 協會	傳承計畫啟動—員工獎酬計 畫及股權傳承	3
	112/11/29		2023富邦產險ESG與資安風險 管理研討會	3

(註)李志明董事同時兼任本公司總經理，具經理人身份。

(9)經理人進修之情形(112年度)：

姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
曾金卿 (副總經理)	112/08/24	財團法人中華民國會 計研究發展基金會	董事會與高階主管如何審閱ESG永續報 告書	3
	112/08/24		「資訊安全」相關法令與內控管理實務	3
	112/08/25		在ESG浪潮下之企業稅務治理實務	3
	112/08/25		企業「營業競爭行為」之違法態樣、法 律責任與案例分析	3

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(10) 公司治理主管進修之情形(112年度)：				
姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
邱鍵麟	112/06/02	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
	112/07/04	臺灣證券交易所	2023國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
	112/09/04	金融監督管理委員會	第十四屆臺北公司治理論壇	3
	112/12/07	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業在ESG浪潮下之風險管理與內控實務	3
	112/12/07		最新財會法令、準則問答集與財報常見缺失解析	3
	112/12/08		從「金融資安事件」看公司治理因應作為	3
	112/12/08		企業常見「稅務規劃」策略及相關法律責任解析	3
9. 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：				
(1) 已改善情形：				
已改善情形		措施		
公司網站及年報是否揭露員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形？		於公司網站及年報補揭露相關資訊。		
(2) 優先加強事項與措施：				
優先加強事項		措施		
公司年報是否揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形？		於年報補詳細揭露相關資訊。		
10. 公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)(註2)	V	本公司已上傳公司治理自評報告至公司網站供投資人參閱。另完成112年度公司治理自評作業，並將自評結果上傳至證基會「公司治理評鑑系統」自評作業平台。	無差異	

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。

(五) 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：

為強化公司治理並健全本公司董事及經理人薪資報酬制度，本公司於民國 100 年 12 月 14 日董事會決議通過設置薪資報酬委員會，並訂定「薪資報酬委員會組織規程」，其組成、職掌及運作情形如下：

1. 薪資報酬委員組成(112 年 6 月 27 日改選後第五屆薪資報酬委員會)：

- (1) 柯尊仁獨立董事。
- (2) 莊明煌獨立董事。
- (3) 溫尹勵獨立董事。

2. 薪資報酬委員職掌：

- (1) 定期檢討薪資報酬委員會組織規程並提出修正建議。
- (2) 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。
- (3) 定期評估董事及經理人之績效目標達成情形並訂定董事及經理之薪資報酬。

3. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	條件		獨立性情形(註3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名	專業資格與經驗(註2)		
獨立董事 (召集人)	溫尹勵	■富揚法律事務所律師	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之情事，符合獨立性情形	-
獨立董事	柯尊仁	■柯尊仁律師事務所律師	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之情事，符合獨立性情形	-
獨立董事	莊明煌	■威遠聯合會計師事務所協理 ■具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需5年以上工作經驗	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之情事，符合獨立性情形	-

註1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第00頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註4：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

4. 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：112年06月27日至115年06月26日，112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
委員/召集人	溫尹勵	2	0	100%	由112年6月27日董事會委任為第五屆薪資報酬委員，並被推選為召集人。
委員	柯尊仁	2	0	100%	由112年6月27日董事會委任為第五屆薪資報酬委員。
委員	莊明煌	2	0	100%	由112年6月27日董事會委任為第五屆薪資報酬委員。

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 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：無此情形。

- 註：(1) 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)。
- (2) 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。

5. 薪資報酬委員會之重要決議

本公司 112 年共計召開 2 次薪酬委員會，其重要決議事項說明如下：

日期	議案內容	決議結果
第四屆第 6 次 薪酬委員會 (112.01.11)	本公司董事長及經理人 111 年度年終獎金建議案	經主席徵詢全體出席委員同意照案通過，並提請董事會決議。
	本公司 111 年董事酬勞及各席分配金額建議案	經主席徵詢全體出席委員同意照案通過，並提請董事會決議(個別獨立董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決)。
第五屆第 1 次 薪酬委員會 (112.06.27)	推選第五屆薪酬委員會召集人案	經全體出席委員決議通過推選溫尹勵委員擔任本公司第五屆薪酬委員會召集人。

6. 提名委員會成員資料及運作情形資訊：未設置。

(六) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
1. 公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展之治理架構專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？		V	本公司擬由行政部擔任推動永續發展之治理架構兼職單位，惟目前尚在規劃向董事會報告處理情形。	相關作業規劃中
2. 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？(註2)		V	本公司經董事會決議，訂定企業社會責任實務守則，依重大性原則針對所發生的公司營運之環境、社會及公司治理相關事件，例如：環境保護、勞工安全及公益回饋等，各單位配合實施相關風險管理政策之評估及訂定。	相關作業規劃中
3. 環境議題 (1) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		本公司辦公室定期進行消防安全檢查及環境消毒。 空調主機定期保養及更換濾網，以維護機器效能避免能源浪費。	無差異
(2) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		本公司推行垃圾分類及回收可利用資源以減少對環境汙染衝擊。	無差異
(3) 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，並採取相關之因應措施？	V		考量到全球氣候變遷所產生之溫室效應，本公司積極投入綠建築規劃設計，辦公室內區域亦多採用各項節能措施，如辦公室梯間使用感應式燈泡、下班空調改為自然送風，落實垃圾分類等措施。	無差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(4) 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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	為落實環保運動推行，節約各類資源，本公司遵行各項相關環保法規。本公司生產過程中，未產生重大耗能行為，尚無制定節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	相關統計作業研議中
4. 社會議題				
(1) 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？	V		支持「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」與「國際勞工公約」等國際人權公約所遵循之人權保護精神與基本原則，本公司相關人權保障措施如下： <ul style="list-style-type: none"> ■ 公司遵守勞動基準法及相關人事法令 ■ 定期辦理員工健康檢查及不定期衛教講座 ■ 禁用未滿16歲之童工 ■ 保障員工申訴及溝通管道 ■ 禁止性別歧視及性騷擾，制訂性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法 	無差異
(2) 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？	V		依本公司公司章程第19條規定，本公司每年決算後如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積及依法令規定酌提特別盈餘公積，再提員工紅利不低於百分之一。本公司訂有「薪資管理辦法」、「考績管理辦法」、「員工及董監事酬勞發放辦法」計算，每年底對員工進行績效考核，依績效考核結果作為晉升、調薪、核發獎金與員工酬勞等之依據。 本公司針對112年度績效表現較優之員工，提供加薪或升遷等激勵措施，113年1月起平均加薪幅度為5%。	無差異
(3) 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？	V		<ul style="list-style-type: none"> ■ 安全與健康之工作環境 本公司設址於國泰置地廣場辦公大樓，有完善的消防及保全系統，除1樓大廳的出入口需透過發卡方能通行外，電梯具樓層管制功能，到達本公司樓層後亦受本公司門禁限制。此外，本辦公大樓除年度辦理多次消防測試、逃生演練及安全講習外，並於112年4月17日~4月28日間辦理年度消防安全檢查，本公司配合派員參與相關消防安全檢測作業。	無差異

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(4) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	V		<p>■ 人身保險及健康檢查 為照顧員工健康，保障員工福利，本公司對全體員工投保團體保險，並定期提供員工健康檢查。 112年度截至年報刊印日止，本公司並未發生員工職業災害情形。</p> <p>本公司致力培訓員工在專業及技術能力上之提昇，並鼓勵員工參加相關之教育訓練，以精進其本職學能。</p>	無差異
(5) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序?	V		消費者得透過公司網站、信箱或電話表達意見或提出申訴，由公司各權責單位回覆，如有制式銷售合約以外之磋商條款，亦需取得雙方合意用印訂定之。	無差異
(6) 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?	V		本公司遵循公開合理之採購發包作業，與供應商往來之前，已執行適切之評估程序，相關契約均經法務人員審核，並注重該供應商有無政府、業界拒往紀錄或重大勞安情事。	無差異
5. 公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續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?		V	本公司已於112年9月28日完成111年度永續報告書上傳申報作業，並積極落實推動公司治理、發展永續環境及維護社會公益，未來將視實務需求編制，揭露推動企業社會責任之情形。	編製永續報告書
6. 公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」訂有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無重大差異。				
7. 其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (1) 環境保護： <ul style="list-style-type: none"> ●本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，但本公司仍恪遵保護環境之社會責任。 ●本公司於建案規劃及工程施作時，會一併評估對週遭環境之影響，以本公司「台北市士林區天母段集合住宅新建工程」為例，本公司於建案興建同時，一併保存建案基地原生樹木之生長，業經台北市政府「府文化四字第09831922800號」函核備本案受保護樹木移植與復育計劃在案。 (2) 社會公益：本公司不定期捐贈公益活動及回饋個案社區鄰里。 (3) 人權及安全衛生：本公司針對工地安全，嚴格督促承包商依勞工安全衛生法規規定辦理之，並獲新北市勞檢處假本公司板橋區建案工地辦理新北市營造業參與式營建工地施工安全觀摩。 (4) 社區參與及規劃：本公司新北市板橋區建案規劃YouBike空間(已於110年度取得使用執照)，鼓勵民眾能多使用綠色載具，回饋環境。 (5) 消費者權益：本公司建案的設計，係以居住者的需求為先，重視實用價值，並由售服部處理各項客戶提出之問題。				

註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：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。

註3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

(七) 上市上櫃公司氣候相關資訊

項目	執行情形
<ol style="list-style-type: none"> 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中長期)。 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 溫室氣體盤查及確信情形(尚未執行)。 	<p>本公司為金管會公布「上市櫃公司永續發展路徑圖」中「第三階段」之規劃控管公司(資本額50億元以下上市個體公司)，應於115年完成溫室氣體盤查、117年完成外部確信查證作業，本公司將依照此一作業時程執行後續相關作業。</p>

(八) 落實誠信經營情形：

評估項目	運作情形(註1)			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	
<ol style="list-style-type: none"> 訂定誠信經營政策及方案 <ol style="list-style-type: none"> (1) 公司是否制定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？ (2) 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？ (3) 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>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>否</p> <p>否</p> <p>否</p>	<p>本公司訂有「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，以積極落實管理階層之誠信經營承諾。</p> <p>相關定期評估作業已規範於本公司「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」中，本公司據此進行評估分析。</p> <p>本公司嚴格遵守上市相關規章及公司內部控制有關規定，並經會計師等外部人士及公司稽核室定期及不定期查核，以避免不誠信行為之風險。</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1)			與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	
2. 落實誠信經營				
(1) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		透過本公司採購發包程序之管控，先行評估往來對象之誠信及合理性，相關合約需經過法務審查，針對雙方權利義務均詳列於契約中，以確保公司權益。	無差異
(2) 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？	V		依本公司「誠信經營作業程序及行為指南」指定行政部為專責單位，並依規定落實執行相關評估作業。	無差異
(3) 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？	V		本公司董事會之會議事項與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，得陳述意見及答詢，不得加入討論與表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使表決權。	無差異
(4) 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，擬訂相關稽核計畫，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？	V		本公司稽核室定期向獨立董事提報公司相關會計制度、內部控制制度之運作情形，並於各次董事會中彙總提報，另每年至少一次與會計師溝通財報關鍵查核事項。	無差異
(5) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		本公司董事及專業經理人不定期參加有關誠信經營之內、外部之教育訓練。	無差異
3. 公司檢舉制度之運作情形				
(1) 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？	V		本公司網站設有「利害關係人專區」，鼓勵員工及利害關係人對董事會建言及申訴，以及制訂「誠信經營作業程序及行為指南」，提供正當檢舉管道，對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，專案處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。	無差異
(2) 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？	V			
(3) 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？	V			
4. 加強資訊揭露				
(1) 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？	V		本公司網址： www.5v.com.tw ，相關誠信經營規章(誠信經營守則、道德行為準則及誠信經營作業程序及行為指南)均已放置本公司網站，並同步上傳至公開資訊觀測站供投資人查詢。	無差異
5. 公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。				
6. 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)				

評估項目	運作情形(註1)			與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	
			(1)110年3月25日董事會通過修訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」部份條文案。 (2)本公司各建案工程採取公開招標方式，以公開透明之方式，確立公司誠信經營之決心。 (3)與本公司有商業往來之廠商，均可向公司檢舉，通報本公司同仁有違誠信準則或有不道德之情事。	

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(九)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：

本公司已將「公司治理自評報告」上傳至公開資訊觀測站及本公司網站，另依「上市上櫃公司治理實務守則」建置相關辦法有「公司治理實務守則」、「股東會議事規則」、「董事會議事規範」、「董事選任程序」、「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」等，均已上傳至公開資訊觀測站及本公司網站供投資人查閱。

(十)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. 本公司員工行為或倫理守則之規定：

本公司為明確規定勞資雙方之權利義務，訂有「員工工作規則」，其中明訂員工應遵守之從業道德行為摘要如下：

- (1)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，對外應保守業務上或職務上之機密。
- (2)員工不得違背職務之行為，接受招待，或受餽贈、回扣或其他不法利益。
- (3)員工不得利用職權圖利自己或他人。

2. 本公司內部重大資訊處理作業程序之規定：

本公司為建立良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，業經董事會制訂「內部重大資訊處理作業程序」，並對下列內部重大資訊內容進行規範：

- (1)台灣證券交易所對上市公司重大資訊之查證暨公開處理程序所定之重大訊息。
- (2)證券交易法第 36 條之 1 授權訂定相關子法規定應公告或申報事項。
- (3)證券交易法施行細則第 7 條所定事項。
- (4)證券交易法第 157 條之 1 第 4 項重大消息範圍及其公開方式管理辦法內定義之重大消息。
- (5)與公司業務財務相關屬商業機密等文件。

3. 董事會成員及重要管理階層之接班規劃

(1)董事會成員之接班規劃

本公司「公司章程」明訂董事之選舉全面採候選人提名制度，董事人選係由主要股東提名後經股東會投票選任，進而組成董事會。本屆董事共 7 名(含獨立董事 3 名)，皆具備商務、財務會計或公司業務所須之管理專長或公司所需之專業知識與技能，除考量多元化背景外，並注重性別平等(7 席董事中，女性董事即占 3 席)。

本公司對於董事會成員安排進修課程之規劃，每位董事每年至少安排 6 至

18 小時進修課程，以確保董事會成員具相當程度之產業知識及獲取新知。

(2)重要管理階層之接班規劃

本公司協理級以上員工為重要管理階層之組成人員，目前共計 5 人(總經理 1 人、副總經理 2 人、協理 2 人)，5 位高階主管均由公司內部主管升任，顯示本公司重要管理階層符合公司接班規劃，故將繼續執行目前人員培訓政策，持續強化經營團隊。

(3)董事會績效評估

本公司董事會每年應依據董事會績效評估辦法第六條及第七條之評估程序及評估指標執行董事會績效評估，評估結果應於當年度最後一次或次一年度最近一次召開之例行董事會暨功能性委員會完成。

為落實公司治理並提升本公司董事會功能，建立績效目標以加強董事會運作效率，本公司已訂定「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，以資遵循。

(十一)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1. 自行評估內部控制制度作成之內部控制聲明書：

聯上開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113年3月13日

本公司民國112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. 資訊及溝通，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112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113年3月13日董事會通過，出席董事7人中(含委託)，0人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

聯上開發股份有限公司



董事長：蘇永義



總經理：李志明



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十二)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。

(十三)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(112年6月27日股東常會)重要決議事項及執行情形：

(1)通過本公司一一二年度營業報告書及財務報表案。

(2)通過本公司一一二年度盈餘分配案。

執行情形：經股東會決議本年度僅依法提列法定盈餘公積，不發放股東紅利。

(3)解除本公司第十四屆新任董事及其代表人競業禁止限制案。

執行情形：經股東會決議解除新任董事及其代表人競業禁止明細如下：

董事姓名	兼任競業職務
聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義	<ul style="list-style-type: none"> ■聯上投資股份有限公司董事長 ■聯景投資股份有限公司董事 ■聯上實業股份有限公司董事長 ■聯捷建設有限公司董事長 ■美力營造股份有限公司監察人 ■都會生活開發股份有限公司董事 ■大好生活股份有限公司董事長 ■聯上墾丁股份有限公司監察人
聯捷建設有限公司 代表人：楊淑綿	<ul style="list-style-type: none"> ■聯上投資股份有限公司董事 ■聯景投資股份有限公司董事長 ■聯庭投資股份有限公司董事 ■聯上實業股份有限公司董事 ■美力營造股份有限公司董事長 ■都會生活開發股份有限公司董事 ■聯上墾丁股份有限公司董事
聯捷建設有限公司 代表人：李志明	<ul style="list-style-type: none"> ■李志明建築師事務所負責人
聯捷建設有限公司 代表人：王貞尤	<ul style="list-style-type: none"> ■聯庭投資股份有限公司監察人 ■聯聖投資股份有限公司監察人

2. 最近年度及截至年報刊印日止，董事會之重要決議

日期	會議別	會議之重大決議事項
112.01.11	第十三屆第十九次 董事會	本公司 112 年度營業計劃概要。 本公司 112 年度預算案。 本公司董事長及經理人 111 年度年終獎金建議案。 本公司 111 年度董事酬勞及各席分配金額建議案。 本公司向遠雄人壽申請授信額度案。
112.03.08	第十三屆第二十次 董事會	本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。 本公司 111 年度員工酬勞及董事酬勞案。 本公司 111 年度盈餘分配案。 本公司第十四屆董事選舉案。 股東常會受理股東提名董事(含獨立董事)候選人相關事宜。 解除本公司第十四屆新任董事及其代表人競業禁止限制案。 擬召開本公司 112 年股東常會及提案相關事宜。 本公司向華泰商業銀行申請授信額度案。
112.05.10	第十三屆第二十一次 董事會	本公司擬與海悅建設及希華建設簽訂共同投資興建合作契約書案。 本公司向遠雄人壽申請授信額度案。 本公司向星展(台灣)商業銀行申請授信額度案。 董事會審查提名之董事(含獨立董事)候選人名單案。
112.06.27	第十四屆第一次 董事會	推選本公司董事長案。 擬委任本公司第五屆薪資報酬委員案。 本公司向臺灣土地銀行申請放款授信條件變更案。

112.08.09	第十四屆第二次 董事會	授權董事長於一定期間、一定額度內全權處理土地開發相關事宜。 本公司向臺灣土地銀行申請授信額度案。 本公司設定台北市北投區土地抵押權予關係人聯立建設有限公司案。
112.11.09	第十四屆第三次 董事會	本公司向大慶票券申請授信額度案。 本公司向永豐商業銀行申請授信額度案。 本公司向遠雄人壽申請授信額度案。 修訂本公司「經理人管理辦法」部份條文案。 本公司與非關係人就台北市萬華區直興段土地簽訂合建契約書案。
112.12.20	第十四屆第四次 董事會	本公司 113 年度內部稽核查核計劃案。 本公司向臺灣土地銀行申請授信條件變更案。 本公司向遠雄人壽申請授信額度案。 本公司發包高雄四維案地下室連續壁工程承攬契約予關係人美力營造股份有限公司案。
113.01.31	第十四屆第五次 董事會	本公司 113 年度營業計劃概要。 本公司 113 年度預算案。 本公司簽證會計師變更案。 本公司 113 及 114 年度財務報表簽證及稅務簽證委任案。 本公司向元大商業銀行申請授信額度案。 本公司聯上溧朗案結構體工程發包予關係人運費營造股份有限公司案。
113.03.13	第十四屆第六次 董事會	本公司 112 年度營業報告書及財務報表案。 本公司 112 年度盈虧撥補案。 擬召開本公司 113 年股東常會及提案相關事宜。 本公司向臺灣土地銀行申請授信額度案。 本公司與非關係人就新北市泰山區泰山段二小段土地簽訂合建契約書案。 本公司聯上溧朗案機電、景觀、裝修等工程及材料發包予關係人運費營造股份有限公司案。

(十四)最近年度及截至年報刊印日止，董事對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明書者，其主要內容：無。

(十五)最近年度及截至年報刊印日止，公司有關人士辭職解任情形之彙總：無此情形。

四、112年度簽證會計師公費資訊：

(一)應揭露給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費及非審計公費之金額及非審計服務內容：

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所 名稱	會計師姓名	會計師 查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合 會計師事務所	黃欣婷	112.01.01~ 112.12.31	1,565	635	2,200	非審計公費內容： 非主管職務員工薪資資訊檢查表服務 公費 25 仟元、信託查核公費 60 仟元、 112 年營業稅結算申報公費 550 仟元。
	陳宗哲					

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，並依序揭露所支付之審計及非審計公費等資訊。非審計公費應附註說明其服務內容。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊：無此情形。

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。

七、112年度及截至113年4月28日之股東停止過戶開始日止，董事、經理人及持有公司股份10%以上大股東股權移轉及股權質押變動情形。

單位：股

職稱	姓名	112 年度		113 年度截至 4 月 28 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	聯上投資股份有限公司 (註 1)	—	(6,500,000)	—	—
法人董事代表人 (董事長)	蘇永義	—	—	—	—
法人董事	聯捷建設有限公司	—	600,000	—	—
法人董事代表人	楊淑綿	—	—	—	—
法人董事代表人 (總經理)	李志明	—	—	(24,000)	—
法人董事代表人	王貞尤	(10,000)	—	(9,000)	—
獨立董事	柯尊仁	—	—	—	—
獨立董事	莊明煌	—	—	—	—
獨立董事	溫尹勵	—	—	—	—
行政部副總經理	曾金卿	—	—	(12,000)	—
營建部副總經理	施志龍	—	—	—	—
總經理室採購協理	呂家慧	—	—	(2,000)	—
公司治理主管	邱鍵麟	—	—	—	—

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示：持有本公司股份總額超過百分之十股東，僅有聯上投資股份有限公司。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者：無。

八、持股比例占前十大股東，其相互間之關係資料：

基準日：113.04.28 單位：股

姓名	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		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
聯上投資(股)公司 代表人：蘇永義	59,505,702	19.80%	0	0.00%	0	0.00%	1. 聯景投資(股)公司 2. 聯捷建設有限公司 3. 聯立建設有限公司 4. 美力營造(股)公司	1. 負責人為董事長之配偶 2. 董事長同一人 3. 負責人為董事長之母親 4. 負責人為董事長之配偶	
聯景投資(股)公司 代表人：楊淑綿	29,855,796	9.93%	0	0.00%	0	0.00%	1. 聯上投資(股)公司 2. 聯捷建設有限公司 3. 聯立建設有限公司 4. 美力營造(股)公司	1. 負責人為董事長之配偶 2. 負責人為董事長之配偶 3. 負責人為董事長之婆婆 4. 董事長同一人	
侯嘉璋	13,078,000	4.35%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
聯捷建設有限公司 代表人：蘇永義	9,122,546	3.04%	0	0.00%	0	0.00%	1. 聯上投資(股)公司 2. 聯景投資(股)公司 3. 聯立建設有限公司 4. 美力營造(股)公司	1. 董事長同一人 2. 負責人為董事長之配偶 3. 負責人為董事長之母親 4. 負責人為董事長之配偶	
邱念邦	7,400,000	2.46%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
王永楠	5,126,000	1.71%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
花旗託管柏克萊資本 SBL/PB投資專戶	3,343,000	1.11%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
聯立建設有限公司 代表人：蘇李數枝	3,031,604	1.01%	0	0.00%	0	0.00%	1. 聯上投資(股)公司 2. 聯景投資(股)公司 3. 聯捷建設有限公司 4. 美力營造(股)公司	1. 負責人為董事長之兒子 2. 負責人為董事長之媳婦 3. 負責人為董事長之兒子 4. 負責人為董事長之媳婦	
吳玉娟	2,481,497	0.83%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
美力營造(股)公司 代表人：楊淑綿	2,363,309	0.79%	0	0.00%	0	0.00%	1. 聯上投資(股)公司 2. 聯景投資(股)公司 3. 聯捷建設有限公司 4. 聯立建設有限公司	1. 負責人為董事長之配偶 2. 董事長同一人 3. 負責人為董事長之配偶 4. 負責人為董事長之婆婆	

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

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

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

九、公司之董事、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：

單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、經理人及直接或間接 控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
都會生活開發 股份有限公司	10,459,281	26.43%	0	0%	10,459,281	26.43%
大好生活股份 有限公司	5,993,278	14.98%	0	0%	5,993,278	14.98%
運贊營造股份 有限公司	3,000,000	30.00%	0	0%	3,000,000	30.00%

註：係截至113年3月31日止公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本 來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
76.08	10,000	5	50,000	5	50,000	現金投資 50,000 仟元	無	無
78.03	10	18,000	180,000	18	180,000	現金增資 130,000 仟元並由每股壹萬元變更為每股壹拾元	無	註 1
79.11	10	60,000	600,000	60,000	600,000	現金增資 420,000 仟元	無	註 2
80.11	10	200,000	2,000,000	114,300	1,143,000	現金增資 480,000 仟元、盈餘轉增資 63,000 仟元	無	註 3
82.08	10	200,000	2,000,000	145,730	1,457,300	現金增資 200,000 仟元、盈餘轉增資 114,300 仟元	無	註 4
83.07	10	200,000	2,000,000	160,303	1,603,030	盈餘轉增資 145,730 仟元	無	註 5
84.12	10	200,000	2,000,000	181,142	1,811,424	盈餘轉增資 208,394 仟元	無	註 6
85.07	10	240,000	2,400,000	213,633	2,136,338	現金增資 180,000 仟元、盈餘轉增資 144,914 仟元	無	註 7
86.02 及 86.05	10	410,000	4,100,000	274,428	2,744,288	現金增資 250,000 仟元、盈餘轉增資 167,044 仟元及資本公積轉增資 190,907 仟元	無	註 8
87.10	10	410,000	4,100,000	320,093	3,200,932	盈餘轉增資 182,657 仟元、資本公積轉增資 273,986 仟元	無	註 9
87.11	10	410,000	4,100,000	320,171	3,201,707	可轉換公司債轉換 775 仟元	無	無
88.02	10	410,000	4,100,000	321,157	3,211,567	可轉換公司債轉換 9,860 仟元	無	無
91.09	10	410,000	4,100,000	160,578	1,605,783	減資 1,605,784 仟元	無	註 10
93.06	10	250,000	2,500,000	91,530	915,297	1. 減少額定資本 2,600,000 仟元 2. 減少實收資本 690,486 仟元	無	註 11
94.10	10	200,000	2,000,000	51,531	515,312	1. 減少額定資本 500,000 仟元 2. 減少實收資本 399,985 仟元	無	註 12
94.12	4.5	200,000	2,000,000	65,531	655,312	94 年度第一次私募增資發行股 14,000 仟股、增加實收資本 140,000 仟元	無	註 13
95.04	4.5	200,000	2,000,000	81,531	815,312	94 年度第二次私募增資發行股 16,000 仟股、增加實收資本 160,000 仟元	無	註 14
95.08	10	200,000	2,000,000	31,797	317,972	減少實收資本 497,340 仟元	無	註 15
96.01	10	200,000	2,000,000	51,797	517,972	95 年度第一次私募增資發行股 200,000 仟股、增加實收資本 200,000 仟元	無	註 16
97.01	10	200,000	2,000,000	59,797	597,972	96 年度第一次私募增資發行股 80,000 仟股、增加實收資本 80,000 仟元	無	註 17
97.04	10	200,000	2,000,000	69,797	697,972	96 年度第二次私募增資發行股 100,000 仟股、增加實收資本 100,000 仟元	無	註 18
97.08	8	200,000	2,000,000	79,847	798,472	97 年度第一次私募增資發行股 100,500 仟股、增加實收資本 100,500 仟元	無	註 19
97.09	8	200,000	2,000,000	84,797	847,972	97 年度第二次私募增資發行股 49,500 仟股、增加實收資本 49,500 仟元	無	註 20
98.02	5	200,000	2,000,000	92,797	927,972	97 年度第三次私募增資發行股 80,000 仟股、增加實收資本 80,000 仟元	無	註 21
98.04	5	200,000	2,000,000	99,797	997,972	97 年度第四次私募增資發行股 70,000 仟股、增加實收資本 70,000 仟元	無	註 22
99.03	10	200,000	2,000,000	119,797	1,197,972	98 年度私募增資發行股 20,000 仟股、增加實收資本 200,000 仟元	無	註 23
100.10	10	200,000	2,000,000	119,871	1,198,711	100 年度第 3 季可轉債轉換普通股 739 仟元	無	註 24
101.04	10	200,000	2,000,000	121,919	1,219,194	101 年度第 1 季可轉債轉換普通股 20,483 仟元	無	註 25
101.07	10	200,000	2,000,000	122,054	1,220,537	101 年度第 2 季可轉債轉換普通股 1,343 仟元	無	註 26
101.10	10	200,000	2,000,000	142,054	1,420,537	101 年度現金增資 20,000 仟元	無	註 27
102.02	10	200,000	2,000,000	142,251	1,422,512	101 年度第 4 季可轉債轉換普通股 1,975 仟元	無	註 28

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本 來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其他
102.04	10	200,000	2,000,000	145,360	1,453,601	102年度第1季可轉債轉換普通股31,089仟元	無	註29
102.07	10	200,000	2,000,000	162,072	1,620,720	102年度第2季可轉債轉換普通股167,119仟元	無	註30
102.11	10	200,000	2,000,000	164,978	1,649,778	102年度第3季可轉債轉換普通股29,058仟元	無	註31
103.02	10	350,000	3,500,000	215,806	2,158,059	102年度第4季可轉債轉換普通股8,281仟元 102年度現金增資500,000仟元	無	註32
103.05	10	350,000	3,500,000	227,800	2,277,996	103年度第1季可轉債轉換普通股119,937仟元	無	註33
103.09	10	350,000	3,500,000	247,769	2,477,691	103年第2季可轉債轉換普通股15,676仟元 103年9月盈餘轉增資發放股票股利184,019仟元	無	註34
104.12	10	350,000	3,500,000	267,591	2,675,906	104年12月盈餘轉增資發放股票股利198,215仟元	無	註35
105.10	10	350,000	3,500,000	288,998	2,889,979	105年10月盈餘轉增資發放股票股利214,073仟元	無	註36
106.09	10	350,000	3,500,000	300,558	3,005,578	106年9月盈餘轉增資發放股票股利115,559仟元	無	註37

- 註1：78.04.22經(78)商121867號。
註2：證期會79.08.28(七九)台財證(一)第02121號函。
註3：證期會80.10.15(八十)台財證(一)第02977號函。
註4：證期會82.07.22(八十二)台財證(一)第29777號函。
註5：證期會83.07.06(八十三)台財證(一)第30634號函。
註6：證期會84.12.13(八十四)台財證(一)第63356號函。
註7：證期會85.06.03(八十五)台財證(一)第28643號函。
註8：證期會86.05.06(八十六)台財證(一)第36701號函。
註9：證期會87.10.21(八十七)台財證(一)第90008號函。
註10：證期會91.09.04台財證一字第0910141169號函。
註11：證期會93.06.01台財證一字第0930121584號函。
註12：金管會94.10.19金管證一字第0940146519號函。
註13：經濟部94.12.01經授商字第09401240200號函。
註14：經濟部95.04.04經授商字第09501059010號函。
註15：北市府95.08.29府建商字第09581729720號函。
註16：經濟部96.01.15經授商字第09601007800號函。
註17：經濟部97.01.07經授商字第09601322490號函。
註18：經濟部97.04.09經授商字第09701084420號函。
註19：經濟部97.08.22經授商字第09701212380號函。
註20：經濟部97.09.23經授商字第09701245020號函。
註21：經濟部98.02.18經授商字第09801031440號函。
註22：經濟部98.04.24經授商字第09801080990號函。
註23：經濟部99.03.24經授商字第09901053880號函。
註24：經濟部100.10.28經授商字第10001248710號函。
註25：經濟部101.04.19經授商字第10101068100號函。
註26：經濟部101.07.23經授商字第10101150230號函。
註27：經濟部101.10.24經授商字第10101221330號函。
註28：經濟部102.02.01經授商字第10201024090號函。
註29：經濟部102.04.10經授商字第10201063860號函。
註30：經濟部102.07.19經授商字第10201147280號函。
註31：經濟部102.11.01經授商字第10201222020號函。
註32：經濟部103.02.06經授商字第10301020140號函。
註33：經濟部103.05.26經授商字第10301094500號函。
註34：經濟部103.09.18經授商字第10301195430號函。
註35：經濟部104.12.02經授商字第10401249100號函。
註36：經濟部105.10.05經授商字第10501237350號函。
註37：經濟部106.09.20經授商字第10601133920號函。

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份 (註 1)	未發行股份	合 計	
已上市普通股	51,531,194			本公司原額定資本額新台幣 2,500,000,000 元，分為 250,000,000 股，於 94 年 6 月 24 日股東常會決議通過修訂額定資本為新台幣 2,000,000,000 元，分為 200,000,000 股，經證期會暨經濟部核准在案。
94 年度第一次私募現金增資發行新股	14,000,000			經濟部 94.12.01 核准在案。
94 年度第二次私募現金增資發行新股	16,000,000			經濟部 95.04.04 核准在案。
減資彌補虧損，減少實收資本額，以銷除股份	(49,734,028)			經北市府 95.08.29 核准在案。 減少已上市普通股股票股份 31,434,028 股及私募現金股票股份 18,300,000 股
95 年度第一次私募現金增資發行新股	20,000,000			經濟部 96.01.15 核准在案。
96 年度第一次私募現金增資發行新股	8,000,000			經濟部 97.01.07 核准在案。
96 年度第二次私募現金增資發行新股	10,000,000			經濟部 97.04.09 核准在案。
97 年度第一次私募現金增資發行新股	10,050,000			經濟部 97.08.22 核准在案。
97 年度第二次私募現金增資發行新股	4,950,000			經濟部 97.09.23 核准在案。
97 年度第三次私募現金增資發行新股	8,000,000			經濟部 98.02.18 核准在案。
97 年度第四次私募現金增資發行新股	7,000,000			經濟部 98.04.24 核准在案。
98 年度第一次私募現金增資發行新股	20,000,000	49,442,205	350,000,000	經濟部 99.03.24 核准在案。
100 年第三季可轉換公司債換發新股	73,874			經濟部 100.10.28 核准在案。
101 年第一季可轉換公司債換發新股	2,048,315			經濟部 101.04.19 核准在案。
101 年第二季可轉換公司債換發新股	134,318			經濟部 101.07.23 核准在案。
101 年度現金增資發行新股	20,000,000			經濟部 101.10.24 核准在案。
101 年第四季可轉換公司債換發新股	197,491			經濟部 102.02.01 核准在案。
102 年第一季可轉換公司債換發新股	3,108,967			經濟部 102.04.10 核准在案。
102 年第二季可轉換公司債換發新股	16,711,901			經濟部 102.07.19 核准在案。
102 年第三季可轉換公司債換發新股	2,905,783			經濟部 102.11.01 核准在案。
102 年度現金增資發行新股 102 年第四季可轉換公司債換發新股	50,828,051			經濟部 103.02.06 核准在案。
103 年第一季可轉換公司債換發新股	11,993,696			經濟部 103.05.26 核准在案。
103 年第二季可轉換公司債換發新股	1,567,674			經濟部 103.09.18 核准在案。
103 年 9 月盈餘轉增資發放股票股利	18,401,866			
104 年 12 月盈餘轉增資發放股票股利	19,821,528			經濟部 104.12.02 核准在案。
105 年 10 月盈餘轉增資發放股票股利	21,407,250			經濟部 105.10.05 核准在案。
106 年 9 月盈餘轉增資發放股票股利	11,559,915			經濟部 106.09.20 核准在案。

註 1：本公司私募普通股業經金融監督管理委員會金管證發字第 1020016989 號函於 102 年 5 月 10 日核准補辦公開發行生效在案。

(二)總括申報制度相關資訊：無。

(三)股東結構

113年4月28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	-	-	137	27,528	47	27,712
持有股數(股)	-	-	109,569,351	176,383,550	14,604,894	300,557,795
持股比例(%)	-	-	36.46%	58.68%	4.86%	100%

(四)股權分散情形

1. 普通股股權分散情形

普通股
(每股面額十元)

113年4月28日

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1 至 999	15,673	989,863	0.33%
1,000 至 5,000	8,497	18,203,997	6.06%
5,001 至 10,000	1,577	12,969,053	4.31%
10,001 至 15,000	452	5,833,677	1.94%
15,001 至 20,000	425	7,975,578	2.65%
20,001 至 30,000	307	7,985,837	2.66%
30,001 至 40,000	168	6,085,760	2.02%
40,001 至 50,000	140	6,622,623	2.20%
50,001 至 100,000	220	16,821,785	5.60%
100,001 至 200,000	130	18,870,926	6.28%
200,001 至 400,000	59	16,854,543	5.61%
400,001 至 600,000	17	8,572,953	2.85%
600,001 至 800,000	17	11,415,755	3.80%
800,001 至 1,000,000	8	7,259,981	2.42%
1,000,001 以上	22	154,095,464	51.27%
合計	27,712	300,557,795	100.00%

2. 特別股股權分散情形：無。

(五)主要股東名單：

113年4月28日

主要股東名稱	股份 持有股數	持 股 比 例
聯上投資股份有限公司	59,505,702	19.80%
聯景投資股份有限公司	29,855,796	9.93%
侯嘉璋	13,078,000	4.35%
聯捷建設有限公司	9,122,546	3.04%
邱念邦	7,400,000	2.46%
王永楠	5,126,000	1.71%
花旗託管柏克萊資本 S B L / P B 投資專戶	3,343,000	1.11%
聯立建設有限公司	3,031,604	1.01%
吳玉娟	2,481,497	0.83%
美力營造股份有限公司	2,363,309	0.79%

(六)最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

年 度		111 年	112 年	113 年截至 3 月 31 日(註 8)	
每 股 市 價 (註1)	最高	11.60	9.29	11.90	
	最低	6.85	6.69	8.85	
	平均	8.80	7.50	10.08	
每 股 淨 值 (註2)	分配前	13.76	13.56	13.63	
	分配後	13.76	13.56	13.63	
每 股 盈 餘	加權平均股數	300,558 仟股	300,558 仟股	300,558 仟股	
	每 股 盈 餘(註 3)	0.26	(0.2)	0.07	
每 股 股 利	現 金 股 利	0 (註 9)	0 (註 10)	—	
	無 償 配 股	盈餘配股	—	—	—
		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)	33.85	(註 10)	—	
	本利比(註6)	—	(註 10)	—	
	現金股利殖利率(註7)	—	(註 10)	—	

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董事會或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 9：112 年 3 月 8 日董事會決議不分配 111 年度盈餘。

註 10：112 年度為稅後虧損，經 113 年 3 月 13 日董事會決議通過盈虧撥補案，故本益比/本利比/現金股利殖利率計算不適用。

(七)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司有關股利政策之公司章程規定如下：

第 19 條 公司年度如有獲利(指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益)，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董監酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞得以股票或現金為之，應由董事會決議行之，並報告股東會。員工酬勞之給付對象得包括符合董事會所定條件之從屬公司員工。

第 19-1 條 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。本公司分派紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項提請股東會決議分派之規定。

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。

2. 本年度擬議股利分配之情形：

因本公司 112 年度為稅後純損，經 113 年 3 月 13 日董事會決議通過 112 年盈虧撥補案，不配發股利。

3. 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、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：無此情形。

(九) 員工酬勞及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

請參詳前述(七)公司股利政策及執行狀況說明。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞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 112 年度為稅後純損，故本期不分配員工酬勞及董事酬勞。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本期不分派員工酬勞及董事酬勞，故無揭露差異情事。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本期並無配發員工股票之情形。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形。

(1) 實際分派情形：

分派員工酬勞 3,371,350 元，董事酬勞 1,500,000 元。

(2) 實際分派與認列數有差異者，其差異數、原因及處理情形：

本公司員工酬勞實際分派數 3,314,117 元與認列數 3,371,350 元差異 57,233 元，因發放日時已離職之員工不予發放，已轉認列其他收入；董事酬勞實際分派與認列數無差異。

二、公司買回本公司股份情形：無。

三、公司債辦理情形：

(一)國內普通公司債辦理情形

公司債種類 (註2)	109年度國內第一次有擔保 普通公司債 (債券代碼：B81704)	109年度國內第二次有擔保 普通公司債 (債券代碼：B81705)
發行(辦理)日期	109年11月27日	110年1月13日
面額	新台幣壹佰萬元	新台幣壹佰萬元
發行及交易地點(註3)	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行
總額	新台幣500,000,000元	新台幣500,000,000元
利率	票面利率0.62%	票面利率0.62%
期限	五年期(到期日：114年11月27日)	五年期(到期日：115年1月13日)
保證機構	華南商業銀行股份有限公司	華南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	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	統一綜合證券股份有限公司	統一綜合證券股份有限公司
簽證律師	張睿文律師事務所 張睿文 律師	張睿文律師事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 陳宗哲會計師	安侯建業聯合會計師事務所 陳宗哲會計師
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期 一次還本	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	新台幣 伍億元
贖回或提前 清償之條款	無	無
限制條款(註4)	無	無
信用評等機構名稱、評等日 期、公司債評等結果	無	無
附其他 權利	截至年報刊印日止已 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	不適用
	交換標的委託保管機構名稱	不適用

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之
私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債
資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

公司債種類 (註2)	110年度國內第一次有擔保 普通公司債 (債券代碼：B81706)	110年度國內第二次有擔保 普通公司債 (債券代碼：B81707)
發行(辦理)日期	110年6月25日	110年10月14日
面額	新台幣壹佰萬元	新台幣壹佰萬元
發行及交易地點(註3)	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行
總額	新台幣300,000,000元	新台幣300,000,000元
利率	票面利率0.57%	票面利率0.57%
期限	五年期(到期日：115年6月25日)	五年期(到期日：115年10月14日)
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	全國農業金庫股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	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	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	張睿文律師事務所 張睿文 律師	張睿文律師事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期 一次還本	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 參億元	新台幣 參億元
贖回或提前 清償之條款	無	無
限制條款(註4)	無	無
信用評等機構名稱、評等日 期、公司債評等結果	無	無
附其他 權利	截至年報刊印日止已 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	不適用	不適用
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之
私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債
資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

公司債種類 (註2)	110年度國內第三次有擔保 普通公司債-甲券 (債券代碼：B81708)	110年度國內第三次有擔保 普通公司債-乙券 (債券代碼：B81709)
發行(辦理)日期	110年11月1日	110年11月1日
面額	新台幣壹佰萬元	新台幣壹佰萬元
發行及交易地點(註3)	中華民國	中華民國
發行價格	按面額發行	按面額發行
總額	新台幣200,000,000元	新台幣200,000,000元
利率	票面利率0.57%	票面利率0.57%
期限	五年期(到期日：115年11月1日)	五年期(到期日：115年11月1日)
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	全國農業金庫股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	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	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	張睿文律師事務所 張睿文 律師	張睿文律師事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師	安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷會計師
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期 一次還本	本公司債自發行日起屆滿五年到期 一次還本
未償還本金	新台幣貳億元	新台幣貳億元
贖回或提前 清償之條款	無	無
限制條款(註4)	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已 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	不適用
	交換標的委託保管機構名稱	不適用

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之
私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債
資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

四、特別股辦理情形：無。

五、海外存託憑證辦理情形：無。

六、員工認股權憑證辦理情形：無。

七、限制員工權利新股辦理情形：無。

八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

九、資金運用計畫執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 主要業務內容

- (1)住宅及大樓開發租售業務。
 - (2)不動產買賣業。
 - (3)不動產租賃業。
 - (4)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
2. 營業比重(一一二年度)：出售房地業務佔 99.57%、其他收入佔 0.43%。
3. 公司目前之商品(服務)項目及計劃開發之新商品(服務)：委託營造廠商興建住宅及商辦大樓等出售出租業務，未來將持續於雙北市及桃園市辦理購地(或合建)興建、銷售房屋等相關建築業務。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展

房地產具備高總價、變現性低的特性，對於景氣或政策的反應速度相對緩慢，政府近年持續針對房地產市場推行各項政策，實施房地合一稅制、禁止預售屋轉售規範、平均地權條例及房屋稅條例修正等，已明顯抑制房地產交易量及短期炒作的情形。一一二年度全國房市持續維持價漲量縮狀態，房地產交易市場以住宅自住客或商用不動產的自用型買家為主，此一結構性改變，預期市場交易量能表現將轉趨穩定。

項目		全國	臺北市	新北市	桃園市	新竹縣市	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣 億元)	金額	14,260	1,868	3,140	1,677	857	3,534	1,043	2,141
	年變動率	-10.89%	-33.05%	-15.42%	-26.68%	6.14%	11.92%	-24.98%	15.30%
每坪可能 成交價 (新臺幣 萬元)	金額	48.78	115.20	57.63	37.70	45.87	46.03	33.64	32.17
	年變動率	6.44%	7.32%	11.97%	4.38%	6.31%	7.19%	6.82%	4.76%

資料來源：112年第4季國泰房地產指數季報，本公司整理。

展望一一三年度，國內經濟景氣逐步回升，新青年安心成家房貸政策帶動剛性購屋需求、貨幣政策緊縮漸趨緩和等，均使得房市氛圍轉趨明朗，惟相關房地產管制政策未獲鬆綁，且缺工缺料問題尚未獲得有效解決，建設公司在營運上仍持續面臨挑戰，本公司審慎看待未來一年房地產市場景氣，並設法尋找位置良好的建案基地，針對房地產首購及換屋等實質需求者，推出品質佳、價格合理的個案產品。

2. 產業上、中、下游之關聯性

房地產市場上游為土地和建材的供應者，土地的供給來源除透過地主出售或合建釋出外，另有公有土地透過特定招標開發方式，以及透過都市更新/危老重建程序協議重建房屋；至於建材方面，主要材料如砂石、鋼料可能因原物料/運費上漲或產量不足而導致價格波動，近年隨著科技的進步，其他環保建材的比重亦有逐步提升的趨勢。

房地產市場中游為建設公司及營造廠，建設公司負責土地的整合、購地/興建資金的募集、營造廠商的擇定與監督、規劃房屋銷售策略暨執行，以及後續對

購屋者的售後服務等；營造廠負責依約完成房屋的施工作業，並確保施工品質及業主所提之各項需求。

房地產市場下游主要為代銷公司、仲介商或其間的廣告媒體，以及交屋後的物業管理業者等。

3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

隨著不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地資源有限，優質土地取得日漸困難，而異於昔日建築業常以買斷土地或以地主合建等方式開發個案；未來土地開發將朝多元化方式進行，如委建、聯合開發、地上權設定、參與都市更新或危老重建計劃等。另隨著經濟產業結構的改變，消費者對於房地產的需求不再侷限於居住的需求，對於居住品質的要求、個案產品的規劃及空間的利用設計已成為消費者選屋時的重要考量，而且施工品質更是建立長久口碑的關鍵，故建設公司品牌形象及客戶滿意度係衡量公司競爭力的重要指標。由於本公司建築產品均經由專業的規劃與設計，透過施工品質掌控及嚴謹管理，力求高品質、高服務的口碑形象，以鎖定特定目標市場族群，所推出的個案產品在業界中極具競爭力。

(三)技術及研發概況

1. 業務研究發展方面：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。
2. 規劃設計方面：禮聘國內知名建築師及設計師規劃設計，並配合推案地區特性，規劃最優質之產品，以提高產品競爭力而符合日益創新的市場需求。
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；嚴格控管施工品質，確實掌握工程進度及成本控制，並確保工地安全。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫：

- (1) 一一三年度成屋銷售個案：台北市士林區聯上天母案、新北市板橋區聯上涵翠案。
- (2) 一一三年度預售個案：新北市三重區聯上大喜案持續預售、新北市三重區聯上琚川案、新北市新店區聯上灃朗案持續預售、桃園市中壢區聯上光域案、台南市安南區科工案。
- (3) 一一三年度施工個案：桃園市中壢區聯上淳案(113年1月取得使用執照)及聯上光域案、新北市三重區聯上大喜案、新北市新店區聯上拾玉案(預計113年取得使用執照)及聯上灃朗案、台北市中正區台電仁愛路案及北投區新洲美段26地號案及高雄市苓雅區四維案，共8案。

2. 長期業務發展計畫：

慎選六都中具有鄰近車站、捷運站、綠地、優良學區及生活機能完善等條件之重劃區域進行土地開發；另持續針對合作興建/都市更新/危老重建案件，積極與地主溝通協調，共創雙贏。

以客戶導向及市場導向進行產品規劃，提升附加價值，使本公司得以持續穩健經營成長，更為股東創造最大利潤。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品(服務)之銷售(提供)地區

(1) 主要商品包括：房屋銷售。

(2) 主要銷售區域：現階段以雙北市及桃園市為主，銷售對象為主要為國內個人及法人。

2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1) 市場佔有率

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(註)均不高，本公司 112 年並未取得新增個案使用執照。

(註)市場佔有率係依個案使用執照總樓地板面積佔依內政部營建署所公佈該地區使用執照總樓地板面積資料設算而出。

(2) 市場未來之供需狀況與成長性

預期短期間整體房地產市場大致呈現價穩量增的狀態，於雙北市交通便利地區，若出現低總價或明顯優於市場行情之產品，欲透過房地產投資進行資產保值或剛性需求之首購族群依然存在，未來建商需透過開價較周邊鄰近個案相對平實、具有高坪效、高綠覆率或低公設等策略，來積極創造市場需求。

3. 競爭利基

本公司營運以穩健為主，在財務結構、產品定位及個案產製過程，皆依內部控制作業進行嚴格的監督及控制，以期提升經營成果並獲得投資人、客戶的認同與肯定，使得本公司更具競爭力。

4. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 發展遠景之有利因素：

- 海外資金回流，增加國內投資及就業機會。
- 政府積極推動各項公共建設。
- 推動金融資產及不動產證券化。

(2) 發展遠景之不利因素：

- 各項原物料價格上漲及缺工狀況嚴重。
- 土地開發成本提高，再加上土地資源有限，優質土地取得日漸困難。
- 政府提高房地產持有稅、交易稅並擴大相關稅務及金融管制政策。
- 政府加重信用管制措施，緊縮金融機構對房地產的授信額度。
- 利率上升增加借貸成本，影響民眾購屋意願。

(3) 公司因應對策：

- 嚴控個案規模及總推案規模。
- 強化公司品牌價值、重視產品規劃設計及售後服務。
- 強化內部控制降低營運成本。
- 慎選推案地點，注重營建品質，採量小質精的策略推案。
- 加速房地存貨去化，不囤積待售房地存貨。

(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

本公司主要產品以興建高級住宅、透天厝、公寓、大樓，提供住家、店舖、辦公為重心，並涉足商(廠)辦大樓之興建，以內銷市場為主。

2. 產製過程

成屋買賣：土地開發→取得土地→委託建築師規劃設計→申請建築執照→委託營造廠商興建→工程竣工→申請使用執照→銷售企劃→交屋→售後服務。

預售買賣：土地開發→取得土地→委託建築師規劃設計→申請建築執照→銷售企劃→委託營造廠商興建→工程竣工→申請使用執照→交屋→售後服務。

(三) 主要原料之供應狀況：

1. 土地取得來源：除自行開發或合建方式取得土地，亦透過土地仲介居間介紹適合土地，近年來土地開發狀況如下：

- (1) 本公司一〇七年一月向新北市政府標得新北市新店區斯馨段1筆土地，該土地面積約722.99坪，另於一〇七年九月與非關係人簽訂新北市新店區斯馨段數筆土地合建契約書，整合後基地面積約3,449坪，已於一一〇年七月取得建照，本案興建中。
- (2) 本公司一〇七年八月向非關係人簽訂新北市新店區寶強段都市更新開發案(後調整為危老重建開發案)，該興建基地面積約287.10坪，已於一〇九年八月取得建照，本案興建中。
- (3) 本公司一〇九年四月向非關係人購入台北市北投區新洲美段1筆土地，該興建基地面積約1,156.73坪，本案已取得建照。
- (4) 本公司一〇九年六月獲選為台灣電力股份有限公司合建土地公開徵求投資人之得標廠商，負責興建完成台灣電力股份有限公司台北市中正區臨沂段數筆土地(合計約352.41坪)上之高級辦公大樓予台電公司，而台電公司則交付位於台北市中正區臨沂段數筆土地(合計約145.50坪)予本公司單獨開發使用，已於一一一年六月取得建照，本案興建中。
- (5) 本公司一〇九年十月向非關係人簽訂台北市北投區新洲美段土地合建契約書，該興建基地面積約1,732.45坪，本案規劃中。
- (6) 本公司一一〇年九月向非關係人購入台南市安南區科工段數筆土地，該興建基地面積約5,204.73坪，本案規劃中。
- (7) 本公司一一〇年九月向非關係人購入高雄市鳳山區華泰段1筆土地，該興建基地面積約1,000坪，本案規劃中。
- (8) 本公司一一一年三月向非關係人簽訂購入台南市安南區淵北段數筆土地，該興建基地面積約1,420.85坪，本案規劃中。
- (9) 本公司一一一年三月向非關係人簽訂新北市三重區仁信段土地合建契約書，該興建基地面積約563.75坪，本案已取得建照。
- (10) 本公司一一一年八月向非關係人簽訂台北市北投區新洲美段土地合建契約書，該興建基地面積約343.85坪，本案規劃中。
- (11) 本公司一一二年十月向非關係人簽訂台北市萬華區直興段土地合建契約書，該興建基地面積約354.83坪，本案規劃中。

2. 營建工程

本公司工程營建均發包予專業營造廠商興建，並透過監工制度嚴格要求良好的施工品質。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額10%以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至第一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	購土地-黃君	222,278	13.62	無	工程款-天瀚營造(股)公司	382,930	27%	無	工程款-天瀚營造(股)公司	217,883	50%	無
2	工程款-天瀚營造(股)公司	379,436	23.25	無	工程款-盛德營造(股)公司	139,895	10%	無	工程款-盛德營造(股)公司	62,370	14%	無
3	工程款-松禾營造(股)公司	62,857	3.85	無	工程款-金藏營造(股)公司	147,715	10%	無	其他	156,441	36%	無
4	其他	967,432	59.28	無	其他	765,018	53%	無				
	進貨淨額	1,632,003	100.00		進貨淨額	1,435,558	100.00		進貨淨額	436,694	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。

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至第一季止			
	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	占當年度截至前季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	其他	1,682,018	100.00	無	其他	545,850	100.00	無	其他	332,305	100.00	無
2												
	銷貨淨額	1,682,018	100.00		銷貨淨額	545,850	100.00		銷貨淨額	332,305	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客戶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。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度			112 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
新北市聯上聯案		—	—	1,730	—	—	—
新北市聯上匯翠案		—	—	50,998	—	—	57,950
新北市聯上涵翠案		—	—	—	—	—	77,435
台北市聯上天母案		—	—	314,951	—	—	264,492
桃園市聯上3Q案		—	—	896,961	—	—	—
其他		—	—	1,132	—	—	1,193
合 計				1,265,772			401,070

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	111 年度				112 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
新北市聯上聯案		—	2,516	—	—	—	—	—	—
新北市聯上匯翠案		4戶	72,011	—	—	4戶	80,987	—	—
新北市聯上涵翠案		—	—	—	—	3戶	85,294	—	—
台北市聯上天母案		9戶	483,867	—	—	7戶	377,235	—	—
桃園市聯上3Q案		127戶	1,122,108	—	—	—	—	—	—
其他		—	1,516	—	—	—	2,334	—	—
合 計			1,682,018				545,850		

註：含銷貨退回及折讓。

三、從業員工

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註)
員 工 人 數	職 員	34	33	35
	約 僱 人 員	0	0	0
	合 計	34	33	35
平 均 年 歲		43.5	44.5	44.8
平 均 服 務 年 資		7.43	7.62	7.38
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	12%	18%	17%
	大 專	85%	79%	80%
	高 中	3%	3%	3%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料，另上述員工人數不含董事長兼任員工部分。

四、環保支出資訊

- (一)最近年度及截至公開說明書刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：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(包括改善措施)及可能支出：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)公司各項員工福利措施、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. 公司各項員工福利措施與其實施情形

本公司設置職工福利委員會，員工享勞健保、團保、三節禮金、定期免費健康檢查及國內外員工旅遊等福利。

2. 公司員工進修、訓練與其實施情形

各部門員工因工作需要，經部門主管確認該教育訓練課程對員工專業能力之提升有所助益，得批示參加相關課程，相關進修、訓練費用由公司編列預算支應。

本公司會計主管依主管機關規定，112年度外部進修時數請參考參、**公司治理報告**中所述**經理人進修之情形**；另本公司內部稽核人員及其代理人依主管機關規定112年度外部進修時數說明如下：

進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
112/05/30	內部稽核協會	資安稽核全面攻略	6
112/07/05	內部稽核協會	稽核財會人員違法案例分析與因應之道	6
112/11/21	內部稽核協會	企業舞弊之法律責任與偵查審判實務程序	3
112/11/21	內部稽核協會	財報不實重大性基準之實務演變及董監事責任之認定	3
112/12/07	內部稽核協會	由公司治理評鑑指標看公司治理之最新脈絡	6

3. 本公司退休制度與其實施情形

本公司員工退休制度採確定給付退休辦法部份，依勞動基準法之規定，按月依薪資總額百分之二提撥勞工退休準備金，專戶儲存於台灣銀行；採確定提撥退休辦法部份，本公司依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局，提撥數列為當期費用。

4. 本公司勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

本公司重視員工權益，訂有「員工工作規則」，明確規範勞資雙方之權利義務，並於106年3月設置「勞資會議」，由勞資雙方同數代表組成，每季不定期召開，保持暢通之勞資溝通協調管道。

- (二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。

(三)工作環境與員工人身安全之保護措施：

本公司辦公場所，係設置於符合建築消防法規及商業使用分區規範所設計之大樓建築物，其清潔及人員進出安全管理，均委由大樓管理委員會辦理，並加裝門禁監控設施，保障人員進出之安全性。

本公司施工場所，要求所發包之承造廠商需按「勞工安全衛生法」、「勞工安全衛生設施標準」及其他工安法規，事先做好各項工地安全衛生措施，以人員安全為優先考量，並於工程開工前，由所發包之承造廠商辦理「營造工程綜合損失險」、「營造工程第三人意外責任險」及「雇主責任意外險」等，以減少工地現場之意外損失。

六、資通安全管理：

(一)敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

1. 資通安全風險管理架構

本公司行政部為資訊安全管理之執行單位，並督辦各項資訊委外或採購各項作業。

本公司稽核室為資訊安全控制之查核單位，定期追蹤資通安全管理作業之執行情形並呈報董事會，並追蹤缺失改善成效，以降低內部資安風險。

2. 資通安全政策

本公司訂有資訊安全管理作業辦法，落實資訊安全執行作業與推動資安政策，以確保符合資通安全政策。

3. 具體管理方案及投入資通安全管理之資源

(1) 本公司電腦主機、各應用伺服器等設備均設置於專用機房，並設置監控設備控管人員進出。

(2) 每月定期檢查伺服器及使用者備份是否正常備份，並進行伺服器及使用者設備儲存設備檢測。

(3) 電腦機房主機配置不斷電與穩壓設備，避免台電意外瞬間斷電造成系統當機，確保臨時停電時不會中斷電腦應用系統的運作。

(4) 向同仁宣導定期更換系統密碼及避免開啟電腦病毒郵件等資安實例說明。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
辦公室租賃契約書	國泰人壽保險股份有限公司	111.01.01 ~115.12.31	1.租賃標的：台北市信義區忠孝東路五段68號36樓。 2.租賃期間：111.01.01~115.12.31。	無
委任契約書	聯立建設有限公司	自108.01.08 起至委任事項 全部完成時止	1.委任標的：高雄市苓雅區林德官段一小段3186地號一筆及於該基地上預計興建之高層住宅大樓若干戶。 2.委任事項：提供建築個案管理等相關事項。	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約書	運贊營造股份有限公司	自 113.02.01 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：新北市新店區斯馨段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建案結構體階段工程等施作及保固等。	無
工程合約書	天瀚營造股份有限公司	自 112.11.28 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：桃園市中壢區青昇段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建工程含建築結構、裝修工程等施作及保固等。	無
工程合約書	美力營造股份有限公司	自 112.12.28 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：高雄市苓雅區林德官段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建案地下室連續壁工程施作及保固等。	無
工程合約書	盛德營造股份有限公司	自 112.03.27 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：新北市新店區斯馨段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建案連續壁及地下層開挖階段工程施作及保固等。	無
工程合約書	金藏營造工程股份有限公司	自 112.02.17 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：台北市中正區臨沂段土地上興建高級商業大樓。 2.工程範圍：負責本新建工程含建築結構、裝修工程等施作及保固等。	無
工程合約書	天瀚營造股份有限公司	自 110.02.01 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：新北市三重區三重段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建工程含建築結構、裝修工程等施作及保固等。	無
工程合約書	松禾營造股份有限公司	自 109.10.12 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：新北市新店區寶強段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建工程含建築結構、裝修工程等施作及保固等。	無
工程合約書	天瀚營造股份有限公司	自 109.04.17 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	1.工程地點：桃園市中壢區青溪段土地上興建高級住宅大樓。 2.工程範圍：負責本新建工程含建築結構、裝修工程等施作及保固等。	無
合建契約	李君等 7 人	113.01~ 完工驗收交屋	李君等 7 人提供新北市泰山區泰山段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	中國人造纖維股份有限公司	112.10~ 完工驗收交屋	中國人造纖維股份有限公司提供台北市萬華區直興段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	何君等 4 人	111.08~ 完工驗收交屋	何君等 4 人提供台北市北投區新洲美段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	葉君等 18 人	111.03~ 完工驗收交屋	葉君等 18 人提供新北市三重區仁信段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	林君等 7 人	109.10~ 完工驗收交屋	林君等 7 人提供台北市北投區新洲美段土地，本公司提供資金合作興建高級商業大樓。	無
合建契約	台灣電力股份有限公司	自 109.08 起至至符合合約規定之工程保固期滿止	台灣電力股份有限公司提供台北市中正區臨沂段土地，本公司提供資金合作興建高級商業大樓。	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
合建契約	黃君等 31 人	108.05~ 完工驗收交屋	黃君等 31 人提供新北市新店區寶強段土地辦理危老重建計劃，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	李君等 11 人	107.09~ 完工驗收交屋	李君等 11 人提供新北市新店區斯馨段土地，本公司提供資金合作興建高級住商大樓。	無
合建契約	葉君等 15 人	104.08~ 完工驗收交屋	葉君等 15 人提供新北市三重區三重段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	沈君等 2 人	103.07~ 完工驗收交屋	沈君等 2 人提供桃園市中壢區青昇段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	呂君等 8 人	102.07~ 完工驗收交屋	呂君等 8 人提供桃園市中壢區青昇段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	李君等 23 人	102.06~ 完工驗收交屋	李君等 23 人提供桃園市中壢區青溪段土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
借款合同	臺灣土地銀行	109.11~114.01	建築融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.07~114.01	中期擔保放款	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.11~116.11	土地融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	105.12~114.06	土地融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.06~114.05	建築融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	110.04~117.04	中期無擔保放款	無
借款合同	臺灣土地銀行	112.09~117.09	建築融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	107.04~115.04	土地融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	110.07~115.07	建築融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.04~114.03	建築融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.04~114.03	中期無擔保放款	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.01~116.01	土地融資	無
借款合同	臺灣土地銀行	111.01~116.01	土地融資	無
借款合同	華南商業銀行	112.04~117.04	土地融資	無
借款合同	華南商業銀行	112.06~117.04	中期擔保放款	無
借款合同	華南商業銀行	112.04~117.04	建築融資	無
借款合同	華南商業銀行	112.02~113.08	土地融資	無
借款合同	大慶票券	112.11~113.11	短期擔保放款	無
借款合同	台灣人壽	110.10~115.10	中期擔保放款	無
借款合同	元大商業銀行	111.01~118.01	土地融資	無
借款合同	新光人壽	111.12~114.12	中期擔保放款	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
借款合同	永豐商業銀行	112.10~113.10	短期擔保放款	無
借款合同	永豐商業銀行	112.10~113.10	短期擔保放款	無
借款合同	永豐商業銀行	112.10~113.10	短期擔保放款	無
借款合同	永豐商業銀行	112.10~113.10	短期擔保放款	無
借款合同	永豐商業銀行	110.01~115.01	土地融資	無
借款合同	華泰銀行	112.02~114.02	土地融資	無
借款合同	星展銀行	111.04~114.03	土地融資	無
借款合同	星展銀行	112.03~114.03	土地融資	無
借款合同	星展銀行	111.11~114.03	土地融資	無
借款合同	星展銀行	111.11~114.03	土地融資	無
借款合同	星展銀行	112.03~114.03	土地融資	無
借款合同	遠雄人壽	113.02~115.02	土地融資	無
借款合同	遠雄人壽	113.01~115.01	土地融資	無
委任保證契約	華南商業銀行	110.01~115.01	普通公司債委任保證契約。	無
委任保證契約	華南商業銀行	109.11~114.11	普通公司債委任保證契約。	無
委任保證契約	合作金庫商業銀行	110.11~115.11	普通公司債委任保證契約。	無
委任保證契約	合作金庫商業銀行	110.06~115.06	普通公司債委任保證契約。	無
委任保證契約	全國農業金庫銀行	110.11~115.11	普通公司債委任保證契約。	無
委任保證契約	全國農業金庫銀行	110.10~115.10	普通公司債委任保證契約。	無
信託契約書	1.台灣電力股份有限公司 2.臺灣土地銀行	111.11.30~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：本案興建資金。 2.委任事項：信託存續期間對興建資金進行專款專用與本信託案有關之帳務管理等。	無
信託契約書	1.何君等 4 人 2.臺灣土地銀行	111.09.01~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：台北市北投區新洲美段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.葉君等 18 人 2.臺灣土地銀行	111.03.17~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：新北市三重區仁信段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.黃君等 31 人 2.臺灣土地銀行	108.08.01~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：新北市新店區寶強段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.李君等 11 人 2.臺灣土地銀行	107.12.19~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：新北市新店區斯馨段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
信託契約書	1.李君等 19 人 2.臺灣土地銀行	105.08.20~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：新北市三重區三重段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.呂君等 8 人 2.臺灣土地銀行	102.07.17~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：桃園市中壢區青昇段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.李君等 23 人 2.臺灣土地銀行	102.06.20~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：桃園市中壢區青溪段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.王君等 6 人 2.臺灣土地銀行	101.04.26~ 信託目的完成 之日止	1.委任標的：台北市北投區桃源段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之產權管理、處分、辦理不動產物權相關之登記移轉，與本信託案有關之各項稅費繳納。	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表、損益表、簽證會計師姓名及查核意見

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表

1. 簡明資產負債表資料

單位：新台幣仟元

年 度 分析項目	最近五年度財務資料 (註 1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註 3)	
	108年	109年	110年	111年	112年		
流動資產	8,493,483	11,911,031	13,979,012	14,173,200	14,847,113	15,221,648	
採用權益法之投資	19,427	18,807	33,786	38,257	72,439	72,086	
不動產、廠房及設備(註2)	12,083	10,000	7,877	5,796	6,020	5,427	
無形資產	0	0	0	0	0	0	
其他資產 (註 2)	307,792	302,319	832,961	839,196	845,065	825,240	
資產總額	8,832,785	12,242,157	14,853,636	15,056,449	15,770,637	16,124,401	
流動負債	分配前	4,242,102	7,682,612	8,522,361	8,900,904	9,675,724	10,009,105
	分配後	4,242,102	7,802,835	8,792,863	8,900,904	9,675,724	10,009,105
非流動負債	734,089	526,682	2,003,782	2,020,104	2,019,644	2,017,869	
負債總額	分配前	4,976,191	8,209,294	10,526,143	10,921,008	11,695,368	12,026,974
	分配後	4,976,191	8,329,517	10,796,645	10,921,008	11,695,368	12,026,974
歸屬於母公司業主之權益	0	0	0	0	0	0	
股本	3,005,579	3,005,579	3,005,579	3,005,579	3,005,579	3,005,579	
資本公積	564,732	564,732	564,732	564,732	564,732	564,732	
保留盈餘	分配前	286,283	462,552	757,182	565,130	504,958	527,116
	分配後	286,283	342,329	486,680	565,130	504,958	527,116
其他權益	0	0	0	0	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	3,856,594	4,032,863	4,327,493	4,135,441	4,075,269	4,097,427
	分配後	3,856,594	3,912,640	4,056,991	4,135,441	4,075,269	4,097,427

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，另編製下表3採用我國企業會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：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，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數列編，並註明其情形及理由。

2. 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

年 度 分析項目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註3)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	788,704	1,476,336	2,334,383	1,682,018	545,850	332,305
營業毛利	61,031	344,388	717,398	416,246	144,780	85,070
營業損益	(97,413)	211,341	521,103	246,468	37,288	47,184
營業外收入及支出	(159,115)	(29,243)	(66,590)	(122,448)	(104,545)	(23,325)
稅前淨利(損)	(256,528)	182,098	454,513	124,020	(67,257)	23,859
繼續營業單位本期淨利(損)	(264,298)	176,390	414,729	77,902	(60,134)	22,158
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	(264,298)	176,390	414,729	77,902	(60,134)	22,158
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	121	(121)	124	548	(38)	0
本期綜合損益總額	(264,177)	176,269	414,853	78,450	(60,172)	22,158
淨利歸屬於母公司業主	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0
綜合損益總額歸屬於非 控制權益	0	0	0	0	0	0
每股盈餘(虧損)	(0.88)	0.59	1.38	0.26	(0.20)	0.07

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，另編製下表4採用我國企業會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

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，應併予揭露。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

註4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

(二)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	簽證會計師	查核意見
108年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、張淑瑩	保留意見(註3)
109年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、池世欽(註1)	保留意見(註3)
110年	安侯建業聯合會計師事務所	黃欣婷、陳宗哲(註2)	保留意見(註3)
111年	安侯建業聯合會計師事務所	黃欣婷、陳宗哲	保留意見(註3)
112年	安侯建業聯合會計師事務所	黃欣婷、陳宗哲	保留意見(註3)

註1：安侯建業聯合會計師事務所，基於內部組織調整，簽證會計師於一〇九年十二月十日由原陳宗哲、張淑瑩會計師更換為陳宗哲、池世欽會計師。

註2：安侯建業聯合會計師事務所，基於內部組織調整，簽證會計師於一一〇年三月八日由原陳宗哲、池世欽會計師更換為黃欣婷、陳宗哲會計師。

註3：會計師出具保留意見查核意見書係本公司採權益法投資之轉投資公司財務報告採用其他會計師查核報告所致。

二、最近五年度財務分析

(一) 財務分析

分析項目(註3)		最近五年度財務分析					113年截至 3月31日(註2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	56.34	67.06	70.87	72.53	74.16	74.59
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	37,992.91	45,595.45	80,376.73	106,203.33	101,244.40	112,682.81
償債能力%	流動比率	200.22	155.04	164.03	159.23	153.45	152.08
	速動比率	27.87	21.79	24.82	20.60	20.23	21.29
	利息保障倍數	(15.49)	5.67	6.88	1.99	0.44	1.95
經營能力	應收款項週轉率(次)	95.04	9,169.79	998.24	415.36	287.06	9.57
	平均收現日數	3.84	0.03	0.36	0.87	1.27	38.10
	存貨週轉率(次)	0.10	0.13	0.15	0.10	0.03	0.02
	應付款項週轉率(次)	0.76	0.94	0.77	0.57	0.21	0.11
	平均銷貨日數	3,650.00	2,807.69	2,433.33	3,650.00	12,166.66	18,250.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	65.27	147.63	296.35	290.20	90.67	61.23
	總資產週轉率(次)	0.09	0.12	0.16	0.11	0.03	0.02
獲利能力	資產報酬率(%)	(2.92)	1.97	3.52	1.19	0.23	0.26
	權益報酬率(%)	(6.63)	4.47	9.92	1.84	(1.46)	0.54
	稅前純益(損)占實收資本額比率(%) (註7)	(8.54)	6.06	15.12	4.13	(2.24)	0.79
	純益率(%)	(33.51)	11.95	17.77	4.63	(11.02)	6.67
	每股盈餘(虧損)(元)	(0.88)	0.59	1.38	0.26	(0.20)	0.07
現金流量	現金流量比率(%)	-	-	0.39	-	-	0.44
	現金流量允當比率(%)	52.43	-	0.57	0.64	0.64	1.65
	現金再投資比率(%)	-	-	(1.39)	(4.41)	-	0.72
槓桿度	營運槓桿度	(0.15)	1.36	1.22	1.37	3.27	1.44
	財務槓桿度	0.86	1.23	1.17	2.03	(0.45)	2.13

請說明最近2年度各項財務比率變動原因(若增減變動未達20%者可免附)：

1. 112年利息保障倍數減少：係112年度虧損，呈現稅後純損所致。
2. 應收(應付)款項週轉率及存貨週轉率及總資產週轉率下降，係本期銷貨收入(成本)金額下降所致。
3. 獲利能力(資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率、純益率、每股盈餘)各項指標下降：係112年個案銷售交屋數量較111年減少，致使本期各項獲利能力指標均較去年同期下降。
4. 現金再投資比率為0：係112年營業活動淨現金流量為負值所致。
5. 財務槓桿度為負值：係112年營業利益金額小於利息費用所致。

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

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

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

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，應併予分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2)速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4.獲利能力

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

(2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

三、審計委員會審查一一二年度決算表冊報告

審計委員會審查報告書

聯上開發股份有限公司董事會造送本公司一一二年度營業報告書、財務報表及盈虧撥補議案；其中財務報表嗣經董事會委任安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。

上述營業報告書、財務報表及盈虧撥補議案，經本審計委員會審查認為尚無不符，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報告如上，敬請 鑒察。

此致

聯上開發股份有限公司一一三年股東常會

聯上開發股份有限公司

審計委員會召集人：莊明煌



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 三 日

四、一一二年度會計師查核意見書及財務報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web home.kpmg/tw

會計師查核報告

聯上開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

聯上開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個別財務報告附註(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)，上開個別財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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，足以允當表達聯上開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個別財務報告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，與聯上開發股份有限公司保持超然獨立，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。

其他事項

列入聯上開發股份有限公司採用權益法之投資中，有關採用權益法之投資之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個別財務報告所表示之意見中，有關該被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日對該被投資公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之0.36%及0.25%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日對該被投資公司採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別占稅前淨(損)利之0.56%及(0.35)%。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對聯上開發股份有限公司民國一一二年度個別財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個別財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個別財務報告附註四(十三)收入之認列；明細請詳個別財務報告附註六(十一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

聯上開發股份有限公司房地收入為營運之主要收入來源，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開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

- 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；
- 執行證實測試，抽樣檢視與客戶之銷售合約及不動產移轉登記文件等，並核對銷售資料與總帳明細，以評估聯上開發股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理；
- 針對營業收入執行截止測試，以確認收入是否認列於適當期間。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個別財務報告附註四(六)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個別財務報告附註五(一)存貨之評價；明細請詳個別財務報告附註六(二)存貨。

關鍵查核事項之說明：

聯上開發股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占整體資產總額之82%；存貨評價係依國際會計準則公報第二號規定處理，若淨變現價值評估不允當，將造成財務報告不實表達，因此，存貨評價之測試為本會計師執行聯上開發股份有限公司財務報告查核重要評估事項之一。

因應之查核程序：

- 瞭解聯上開發股份有限公司就存貨後續衡量之內部作業程序及會計處理，並取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或聯上開發股份有限公司近期銷售之合約價格或內政部不動產實價登錄價格作比較；或取得個案投資報酬分析表，抽核並驗算存貨之淨變現價值是否允當。

管理階層與治理單位對個別財務報告之責任

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個別財務報告，且維持與個別財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個別財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個別財務報告時，管理階層之責任亦包括評估聯上開發股份有限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開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

聯上開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個別財務報告之責任

本會計師查核個別財務報告之目的，係對個別財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個別財務報告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個別財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個別財務報告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，惟其目的非對聯上開發股份有限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，以及使聯上開發股份有限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個別財務報告使用者注意個別財務報告之相關揭露，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開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個別財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個別財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個別財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成聯上開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對聯上開發股份有限公司民國一一二年度個別財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

黃欣婷



會計師：

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1100333824號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一三年三月十三日



聯上開發股份有限公司
資產負債表

民國一〇二一年及一〇二〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 231,995	1	438,246	3
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(十一)及七)	68	-	3,735	-
1200 其他應收款(附註六(十四)及七)	49,305	-	31,714	-
1220 本期所得稅資產(附註六(八))	12,771	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(二)、七及八)	12,875,878	82	12,326,576	82
1410 預付款項	92,737	1	72,345	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(三)、八及九)	1,027,406	7	819,489	6
1479 其他流動資產－其他	206,488	1	147,554	1
1480 取得合約之增額成本－流動	350,465	2	333,541	2
	<u>14,847,113</u>	<u>94</u>	<u>14,173,200</u>	<u>94</u>
非流動資產：				
1550 採用權益法之投資(附註七)	72,439	-	38,257	-
1600 不動產、廠房及設備	6,020	-	5,796	-
1755 使用權資產	34,559	-	33,985	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(二)及八)	94,562	1	95,755	1
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(七))	1,336	-	1,298	-
1980 其他金融資產－非流動(附註六(三)及八)	707,594	5	704,124	5
1990 其他非流動資產－其他	7,014	-	4,034	-
	<u>923,524</u>	<u>6</u>	<u>883,249</u>	<u>6</u>
資產總計	<u>\$ 15,770,637</u>	<u>100</u>	<u>15,056,449</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(四))	2100		2100	
應付短期票券(附註六(四))	2111		2111	
合約負債－流動(附註六(十一)及七)	2130		2130	
應付票據(附註七)	2150		2150	
應付帳款(附註六(五))	2170		2170	
其他應付款(附註六(七))	2200		2200	
本期所得稅負債(附註六(八))	2230		2230	
租賃負債－流動	2280		2280	
其他流動負債－其他	2399		2399	
	<u>9,675,724</u>	<u>61</u>	<u>8,900,904</u>	<u>59</u>
非流動負債：				
應付公司債(附註六(六))	2530		2530	
租賃負債－非流動	2580		2580	
	<u>23,288</u>	<u>-</u>	<u>25,279</u>	<u>-</u>
負債總計	<u>2,019,644</u>	<u>13</u>	<u>2,020,104</u>	<u>13</u>
	<u>11,695,368</u>	<u>74</u>	<u>10,921,008</u>	<u>72</u>
權益：(附註六(九))				
普通股股本	3110		3110	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
	<u>3,005,579</u>	<u>19</u>	<u>3,005,579</u>	<u>20</u>
	<u>564,732</u>	<u>4</u>	<u>564,732</u>	<u>4</u>
	<u>504,958</u>	<u>3</u>	<u>565,130</u>	<u>4</u>
	<u>4,075,269</u>	<u>26</u>	<u>4,135,441</u>	<u>28</u>
權益及權益總計	<u>\$ 15,770,637</u>	<u>100</u>	<u>15,056,449</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附財務報告附註)



經理人：李志明



董事長：蘇永義



會計主管：曾金卿

聯上開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十一)及七)	\$ 545,850	100	1,682,018	100
5000 營業成本(附註六(二)及七)	401,070	73	1,265,772	75
營業毛利	144,780	27	416,246	25
營業費用(附註六(七)、(十二)及七)：				
6100 推銷費用	22,772	4	78,107	5
6200 管理費用	84,720	16	91,671	5
	107,492	20	169,778	10
營業淨利	37,288	7	246,468	15
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(十三)及七)	9,676	2	3,681	-
7020 其他利益及損失(附註六(十三)及七)	6,435	1	(874)	-
7050 財務成本(附註六(十三))	(120,240)	(22)	(124,820)	(7)
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(416)	-	(435)	-
	(104,545)	(19)	(122,448)	(7)
7900 稅前淨(損)利	(67,257)	(12)	124,020	8
7950 減：所得稅(利益)費用(附註六(八))	(7,123)	(1)	46,118	3
8200 本期淨(損)利	(60,134)	(11)	77,902	5
8300 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(附註六(七))	(38)	-	548	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(38)	-	548	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(38)	-	548	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (60,172)	(11)	78,450	5
9750 基本每股(虧損)盈餘(元)(附註六(十))	\$ (0.20)		0.26	
9850 稀釋每股(虧損)盈餘(元)(附註六(十))	\$ (0.20)		0.26	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義



經理人：李志明



會計主管：曾金卿



聯上開發股份有限公司

權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈餘	合計	
民國一十一年一月一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	190,652	566,530	757,182	4,327,493
本期淨利	-	-	-	77,902	77,902	77,902
本期其他綜合損益	-	-	-	548	548	548
本期綜合損益總額	-	-	-	78,450	78,450	78,450
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	41,486	(41,486)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(270,502)	(270,502)	(270,502)
民國一十一年十二月三十一日餘額	3,005,579	564,732	232,138	332,992	565,130	4,135,441
本期淨損	-	-	-	(60,134)	(60,134)	(60,134)
本期其他綜合損益	-	-	-	(38)	(38)	(38)
本期綜合損益總額	-	-	-	(60,172)	(60,172)	(60,172)
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	7,845	(7,845)	-	-
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	239,983	264,975	504,958	4,075,269

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義



經理人：李志明



會計主管：曾金卿



聯上開發股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (67,257)	124,020
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	13,828	11,601
攤銷費用	119	118
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(325)	(507)
利息費用	120,240	124,820
利息收入	(9,676)	(3,681)
採用權益法認列之關聯企業損失之份額	416	435
其他	1,532	5,450
收益費損項目合計	<u>126,134</u>	<u>138,236</u>
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	325	507
應收票據及帳款	3,667	629
其他應收款	(2,591)	734
存貨	(449,252)	(373,757)
預付款項	(20,473)	29,529
其他流動資產	(58,934)	(59,856)
其他金融資產—流動	(217,917)	60,791
取得合約之增額成本	(31,924)	(56,416)
淨確定福利資產增加	(76)	(38)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(777,175)</u>	<u>(397,877)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	530,601	106,992
應付票據	27,543	(68,754)
應付帳款	61,122	(1,373,694)
其他應付款	(42,224)	28,627
其他流動負債	16,849	(47,112)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>593,891</u>	<u>(1,353,941)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(183,284)</u>	<u>(1,751,818)</u>
調整項目合計	<u>(57,150)</u>	<u>(1,613,582)</u>
營運產生之現金流出	(124,407)	(1,489,562)
收取之利息	9,676	3,681
支付之利息	(224,266)	(157,181)
支付之所得稅	(12,723)	(74,774)
營業活動之淨現金流出	<u>(351,720)</u>	<u>(1,717,836)</u>

聯上開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(34,598)	(4,906)
取得不動產、廠房及設備	(2,549)	-
其他金融資產-流動減少(增加)	10,000	(10,000)
其他金融資產-非流動增加	(3,470)	(1,013)
其他非流動資產增加(減少)	(2,980)	2,550
投資活動之淨現金流出	<u>(33,597)</u>	<u>(13,369)</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,813,394	3,399,530
短期借款減少	(2,524,980)	(1,700,400)
應付短期票券(減少)增加	(99,400)	51,400
租賃本金償還	(9,948)	(8,528)
發放現金股利	-	(270,502)
籌資活動之淨現金流入	<u>179,066</u>	<u>1,471,500</u>
本期現金及約當現金減少數	(206,251)	(259,705)
期初現金及約當現金餘額	<u>438,246</u>	<u>697,951</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 231,995</u>	<u>438,246</u>

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：蘇永義



經理人：李志明



會計主管：曾金卿



聯上開發股份有限公司
財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

聯上開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十六年八月十九日奉經濟部核准設立，並於民國八十五年九月六日起股票正式掛牌上市買賣。

本公司原名為春池建設股份有限公司，於民國八十七年六月三十日更名為春池開發股份有限公司，於民國八十九年五月二十三日更名為數位春池網路服務股份有限公司，於民國九十五年七月四日再更名為春池開發股份有限公司，於民國九十七年六月十九日經股東會決議再次更名為聯上開發股份有限公司。主要經營項目為住宅及大樓開發租售、不動產買賣及電腦設備安裝等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一一三年三月十三日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具；及
- (2)淨確定福利負債(或資產)，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築工程之承攬及不動產出租、出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準；其餘資產及負債科目劃分流動與非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於本公司正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重新分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(3)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。
- 經營模式之績效及該經營模式下持有之金融資產如何評估及如何對企業之主要管理人員報告；
- 影響經營模式績效(及該經營模式下持有之金融資產)之風險及該風險之管理方式；及
- 以前各期出售金融資產之頻率、金額及時點，以及該等出售之理由及對未來出售活動之預期。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的之一致。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司，本公司視為該金融資產發生違約。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷之金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)複合金融工具

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債(以新臺幣計價)，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後不予重新衡量。

與金融負債相關之利息係認列為損益。金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不認列損益。

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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。

(6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(六)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計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。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。
- 2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減至至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(七)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力，但非控制或聯合控制者。

若取得關聯企業之原始會計處理於交易發生之報導日前尚未完成，本公司對於尚不完整之會計處理項目係以暫定金額認列，並於衡量期間內予以追溯調整或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得關於取得日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自取得日起不超過一年。

移轉對價中所包含之或有對價係以取得日之公允價值認列。取得日後或有對價公允價值之變動若屬衡量期間調整者，係追溯調整收購成本並相對調整商譽。衡量期間調整係因本公司於取得日後始取得關於取得日已存在事實與情況之額外資訊所作之調整，衡量期間自取得日起不超過一年。對於非屬衡量期間調整之或有對價公允價值變動，其會計處理係取決於或有對價之分類。或有對價分類為權益者不得再衡量，且其後續交割係在權益內調整。其他或有對價係於取得日後之每一報導日按公允價值衡量，且公允價值變動認列為損益。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

本財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(八)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於其他利益及損失。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)運輸設備	5年
(2)辦公設備	5年
(3)其他設備	5~6年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十)租賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

1. 承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公設備等之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

(十一) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十二) 借款成本

為使資產達到可用或可售狀態，必須經過相當長時間的工作，此期間內所發生可直接歸屬於取得、建造或製造一項資產的借款成本應予資本化，作為該項資產之成本。其他所有借款成本則於發生當期費用化。借款成本係由利息及其他因借款發生之相關成本組成。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十三)收入之認列

1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1) 土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，其係以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎決定。

(2) 財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年或財務組成部分之影響對個別合約並不重大，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2. 客戶合約之成本

(1) 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2.確定福利計畫

本公司對確定福利計畫之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或以前期間服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算，並減除任何計畫資產之公允價值。

確定福利義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司可能有利時，認列資產係以從該計畫退還提撥金或對該計畫減少未來提撥金之形式可得之任何經濟效益之現值為限。計算經濟效益現值時，係考量任何最低資金提撥要求。

淨確定福利負債之再衡量數，包含精算損益、計畫資產報酬(不包括利息)，及資產上限影響數之任何變動(不包括利息)係立即認列於其他綜合損益，並累計於保留盈餘。本公司決定淨確定福利負債(資產)之淨利息費用(收入)，係使用年度報導期間開始時所決定之淨確定福利負債(資產)及折現率。確定福利計畫之淨利息費用及其他費用係認列於損益。

計畫修正或縮減時，所產生與前期服務成本或縮減利益或損失相關之福利變動數，係立即認列為損益。本公司於清償發生時，認列確定福利計畫之清償損益。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十五)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

本公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十六)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括給與以股份給付為基礎之員工酬勞。

(十七)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與本公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業受政治、經濟及房地稅制改革而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(二)。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據，歸類請詳附註六(十四)。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十四)，金融工具。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 204	291
活期存款	231,539	436,798
支票存款	<u>252</u>	<u>1,157</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 231,995</u>	<u>438,246</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十四)。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)存 貨

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
預付土地款	\$ 382,859	539,689
營建用地	3,594,963	5,678,408
在建房地	7,567,006	4,377,553
待售房地	<u>1,331,050</u>	<u>1,730,926</u>
	<u>\$ 12,875,878</u>	<u>12,326,576</u>
預期超過十二個月以後回收	<u>\$ 11,544,828</u>	<u>10,595,650</u>

- 1.民國一一二年及一一一年十二月三十一日認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為399,877千元及1,264,748千元。
- 2.民國一一二年度及一一一年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉情形。
- 3.本公司於民國一一一年十二月因部份資產用途變更，將符合投資性不動產定義之待售房地16,706千元轉列至投資性不動產項下。
- 4.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註七及八。

(三)其他金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動：		
預售屋價金信託專戶	\$ 948,295	737,870
綠建築保證金	25,497	5,825
合建保證金	34,175	46,435
借款融資擔保	-	10,000
其 他	<u>19,439</u>	<u>19,359</u>
	<u>\$ 1,027,406</u>	<u>819,489</u>
非流動：		
普通公司債擔保保證金	<u>\$ 707,594</u>	<u>704,124</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之其他金融資產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(四)短期借款及應付短期票券

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
金融機構擔保借款	\$ 7,144,005	6,593,178
無擔保銀行借款	-	270,000
應付短期票券	<u>184,000</u>	<u>283,400</u>
合計	<u>\$ 7,328,005</u>	<u>7,146,578</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,336,079</u>	<u>1,546,263</u>
利率區間	<u>2.07%~3.72%</u>	<u>1.40%~2.70%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款及應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(五)應付帳款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應付營造商工程款	\$ 407,010	286,287
應付購地款	<u>542</u>	<u>60,143</u>
合計	<u>\$ 407,552</u>	<u>346,430</u>

(六)應付公司債

1.本公司應付公司債明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
有擔保普通公司債	<u>\$ 1,996,356</u>	<u>1,994,825</u>

2.本公司之公司債主要資訊如下：

<u>項 目</u>	<u>一一〇年度第一次有擔保普通公司債</u>
1.發行總額	300,000千元
2.發行日	110.06.25
3.票面利率	固定年利率0.57%
4.發行期間	110.06.25~115.06.25
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本。
6.保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
<u>項 目</u>	<u>一一〇年度第二次有擔保普通公司債</u>
1.發行總額	300,000千元
2.發行日	110.10.14
3.票面利率	固定年利率0.57%
4.發行期間	110.10.14~115.10.14
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本。
6.保證機構	全國農業金庫銀行股份有限公司

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

項 目	一一〇年度第三次有擔保普通公司債
1.發行總額	400,000千元
2.發 行 日	110.11.01
3.票面利率	固定年利率0.57%
4.發行期間	110.11.01~115.11.01
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
6.保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司、全國農業金庫銀行股份有限公司

項 目	一〇九年度第一次有擔保普通公司債
1.發行總額	500,000千元
2.發 行 日	109.11.27
3.票面利率	固定年利率0.62%
4.發行期間	109.11.27~114.11.27
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本
6.保證機構	華南商業銀行股份有限公司

項 目	一〇九年度第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	500,000千元
2.發 行 日	110.01.13
3.票面利率	固定年利率0.62%
4.發行期間	110.01.13~115.01.13
5.償還方式	自發行日起屆滿五年到期一次還本。
6.保證機構	華南商業銀行股份有限公司

(七)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 5,560	5,398
計畫資產之公允價值	<u>(6,896)</u>	<u>(6,696)</u>
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ (1,336)</u>	<u>(1,298)</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
帶薪假負債	\$ 1,247	1,154

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1) 計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

截至報導日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計6,896千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2) 確定福利義務現值之變動

本公司民國一一二年度及一一一年度確定福利義務現值變動如下：

	112年度	111年度
1月1日確定福利義務	\$ 5,398	5,412
當期服務成本及利息	76	64
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 確定福利義務之經驗損(益)	59	119
— 因財務假設假設變動所產生之精算損(益)	27	(197)
12月31日確定福利義務	\$ 5,560	5,398

(3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一一二年度及一一一年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	112年度	111年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 6,696	6,124
利息收入	94	46
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
— 計畫資產報酬(不含以折現率計算之利息收入)	48	470
已提撥至計畫之金額	58	56
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 6,896	6,696

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(4)認列為損益之費用

本公司民國一一二年度及一一一年度列報為費用之明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期服務成本	\$ -	23
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(18)</u>	<u>(5)</u>
	<u>\$ (18)</u>	<u>18</u>
管理費用	<u>\$ (18)</u>	<u>18</u>

(5)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
折現率	1.300 %	1.400 %
未來薪資增加	1.250 %	1.250 %

本公司預計於民國一一二年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為5年。

(6)敏感度分析

民國一一二年及一一一年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
112年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(71)	72
未來薪資增加率(變動0.25%)	70	(70)
111年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(78)	80
未來薪資增加率(變動0.25%)	78	(76)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2. 確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,422千元及1,334千元，已提撥至勞工保險局。

(八) 所得稅

1. 本公司民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	22,523
未分配盈餘加徵5%	494	5,143
土地增值稅	11,752	11,761
調整前期之當期所得稅	(19,369)	6,691
繼續營業單位之所得稅費用	\$ (7,123)	46,118

本公司民國一一二年度及一一一年度所得稅費用與稅前淨(損)利之關係調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨(損)利	\$ (67,257)	124,020
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(13,451)	24,804
不可扣抵之費用	759	-
採權益法認列之投資損失	83	87
土地免稅所得	(8,709)	(20,487)
金融資產評價利益	(65)	(101)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	11,282	-
土地增值稅	11,752	11,761
未分配盈餘加徵5%	494	5,143
利息資本化財稅差	10,296	17,621
前期(高)低估	(19,369)	6,691
其他	(195)	599
	\$ (7,123)	46,118

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	112.12.31	111.12.31
課稅損失	\$ 11,282	-

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供暫時性差異使用。

截至民國一一二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一一二年度預估數	\$ 56,410	民國一二二年度

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(九)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,500,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股300,558千股，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
發行股票溢價	\$ 508,311	508,311
失效認股權	50,896	50,896
受領贈與之所得	930	930
其他	4,595	4,595
	\$ 564,732	564,732

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額不得超過實收資本額百分之十。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司於民國一一年六月二十三日決議分派紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項提請股東會決議分派之規定。

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。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一二年六月二十七日及民國一一年六月二十三日經股東常會決議民國一一年度不分配盈餘及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下，詳細資訊請詳公開資訊觀測站。

分派予普通股業主之股利：	110年度	
	每股股利(元)	金額
現金	\$ 0.9	270,502

(十)每股盈餘(虧損)

本公司基本每股(虧損)盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	112年度	111年度
基本每股(虧損)盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	\$ (60,134)	77,902
普通股加權平均流通在外股數	300,558	300,558
	\$ (0.20)	0.26
稀釋每股(虧損)盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利(稀釋)	\$ (60,134)	77,902
普通股加權平均流通在外股數	300,558	300,558
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	85	776
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	300,643	301,334
稀釋每股(虧損)盈餘	\$ (0.20)	0.26

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要產品：		
房地銷售	\$ 543,516	1,680,502
其他	<u>2,334</u>	<u>1,516</u>
合計	<u>\$ 545,850</u>	<u>1,682,018</u>

2.合約餘額

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
應收票據	\$ -	3,100	3,150
應收帳款	68	635	1,214
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 68</u>	<u>3,735</u>	<u>4,364</u>
合約負債－房地銷售	<u>\$ 1,714,842</u>	<u>1,184,241</u>	<u>1,077,249</u>

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為3,886千元及255,389千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，其他無重大變動。

(十二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，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1%為員工酬勞及不高於3%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董事會所定條件之從屬公司員工。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞提列金額分別為零元及3,371千元，董事酬勞提列金額分別為零元及1,500千元。係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日之普通股收盤價計算，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一年度財務報告估列金額並無差異。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十三)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司利息收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ 9,642	3,594
其 他	34	87
	<u>\$ 9,676</u>	<u>3,681</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 325	507
其他利益及損失	6,110	(1,381)
	<u>\$ 6,435</u>	<u>(874)</u>

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用		
銀行借款及公司債	\$ 196,008	151,747
租賃負債利息	633	642
財務相關手續費及押金息	23,649	21,622
小計	220,290	174,011
減：利息資本化	(100,050)	(49,191)
	<u>\$ 120,240</u>	<u>124,820</u>
資本化利率	<u>2.16%~2.58%</u>	<u>1.46%~2.05%</u>

(十四)金融工具

1.金融工具之種類

金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產：		
現金及約當現金	\$ 231,995	438,246
應收票據及帳款淨額	68	3,735
其他應收款淨額	49,305	31,714
其他金融資產(含流動及非流動)	1,735,000	1,523,613
存出保證金(帳列其他流動及非流動資產)	7,014	4,034
合 計	<u>\$ 2,023,382</u>	<u>2,001,342</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

金融負債

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：	\$	
短期借款	7,144,005	6,863,178
應付短期票券	184,000	283,400
應付票據、應付帳款及其他應付款	583,796	533,704
租賃負債(含流動及非流動)	34,889	33,953
應付公司債(含一年內到期部份)	1,996,356	1,994,825
存入保證金(含流動及非流動)	<u>4,722</u>	<u>2,399</u>
合 計	<u>\$ 9,947,768</u>	<u>9,711,459</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度低。

(3)應收款項之信用風險

本公司之應收票據及應收帳款係按存續期間預期信用損失衡量備抵損失。

本公司其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及定期存單等，除資金貸與關聯企業－都會生活開發(股)公司之其他應收款50,000千元，因該公司於民國一〇八年第三季發生跳票一事，評估其信用風險增加，遂按存續期間預期信用損失金額衡量該筆其他應收款之備抵損失外，其餘因本公司持有之定期存單，交易對象及履約他方為具投資等級及以上之金融機構，故均屬信用風險低，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(五))。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日本公司評估上述金融資產須提列備抵損失金額皆為50,000千元。

民國一一二年度及一一一年度按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失變動如下：

	12個月 <u>預期信用損失</u>	存續期間信用損 失－已信用減損	<u>合 計</u>
112年12月31日餘額(即期初餘額)	\$ -	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
111年12月31日餘額(即期初餘額)	\$ -	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

3. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
112年12月31日							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 34,889	35,924	6,087	5,307	11,394	13,136	-
浮動利率工具	7,144,005	7,665,013	365,181	627,809	1,269,999	5,402,024	-
固定利率工具	2,180,356	2,224,347	194,847	1,710	11,900	2,015,890	-
無附息負債	588,518	588,518	436,195	18,050	18,050	116,223	-
	\$ 9,947,768	10,513,802	1,002,310	652,876	1,311,343	7,547,273	-
111年12月31日							
非衍生金融負債							
租賃負債	\$ 33,953	35,064	4,585	4,585	8,574	17,320	-
浮動利率工具	6,863,178	7,186,460	2,194,481	1,102,903	992,228	2,896,848	-
固定利率工具	2,278,225	2,337,572	8,636	293,236	11,900	2,023,800	-
無附息負債	536,103	536,103	404,692	32,904	6,337	92,170	-
	\$ 9,711,459	10,095,199	2,612,394	1,433,628	1,019,039	5,030,138	-

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

銀行借款及非金融機構融資對本公司而言為重要流動性來源，本公司之借款係以存貨與投資性不動產設定抵押作擔保，請詳附註八。另依據過去經驗，本公司係於融資額度到期前再申請額度展延，並以前述資產做擔保。本公司管理階層隨時監督融資額度使用狀況，並確保借款合同條款之遵循及編製未來之現金收支預測表，預期將不致產生令本公司有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

4. 匯率風險：無。

5. 利率分析

本公司於報導日受到利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	帳面金額	
	112.12.31	111.12.31
固定利率工具：		
金融負債	\$ <u>2,180,356</u>	<u>2,278,225</u>
變動利率工具：		
金融資產	\$ 1,903,738	1,895,023
金融負債	<u>7,144,005</u>	<u>6,863,178</u>
	\$ <u>(5,240,267)</u>	<u>(4,968,155)</u>

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅後淨(損)利將減少或增加20,961千元及19,873千元，主係因本公司之變動利率之借款。

6.公允價值資訊

(1)非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，本公司非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近於其公允價值，故無須揭露其公允價值資訊。

	112.12.31		111.12.31	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債：				
應付公司債	\$ 1,996,356	1,960,511	1,994,825	1,936,358
(含一年內到期)				

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

按攤銷後成本衡量之金融負債：若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎；若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。應付普通公司債之公允價值以第二等級輸入值衡量，係以櫃檯買賣中心於報導日之加權平均百元價計算公允價值。

(3)按公允價值衡量之金融工具

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

(十五)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳財務報告各該附註。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.風險管理架構

董事會全權負責監督本公司之風險管理架構，以負責發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。本公司之客戶分散在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如利率及權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十六) 資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，管理當局使用適當之淨負債(權益總額加淨負債)或其他財務比率，以決定本公司之最適資本，確保能以合理之成本進行融資。民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31
負債總額	\$ 11,695,368	10,921,008
減：現金及約當現金	(231,995)	(438,246)
淨負債	11,463,373	10,482,762
權益總額	4,075,269	4,135,441
調整後資本	\$ 15,538,642	14,618,203
負債資本比率	73.77%	71.71%

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

於本財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
聯上投資股份有限公司	本公司之董事長與該公司董事長相同
聯上實業股份有限公司	"
李志明建築師事務所	本公司之總經理與該事務所之負責人相同
都會生活開發股份有限公司	本公司之關聯企業
大好生活股份有限公司	"
運贊營造股份有限公司	"
聯上餐旅國際股份有限公司	本公司之董事長與該公司董事長係一親等關係
聯立建設有限公司	"
聯聖投資股份有限公司	"
美力營造股份有限公司	本公司之董事為該公司之董事長
曾○○	本公司之主要管理人員

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)其他關係人交易

1.銷貨交易

銷售商品予關係人

關係人名稱	標的物	合約總價(未稅)	已收取金額
112.12.31			
其他關係人	聯上拾玉	\$ <u>12,300</u>	<u>2,469</u>
111.12.31			
其他關係人	聯上拾玉	\$ <u>12,300</u>	<u>2,221</u>

出售房地予關係人之價格與一般銷售價格無顯著不同，其收款條件與非關係人無重大差異。

2.進貨交易

(1)向關係人購買勞務

	112年度	111年度
其他關係人—管理費及服務費等	\$ <u>2,800</u>	<u>6,863</u>

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

(2)發包工程

關係人類別	工程項目	合約總價(未稅)	本期計價金額	累計計價金額
其他關係人	高雄四維案	\$ <u>223,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述向關係人進貨係依據本公司規定之詢比議價程序、工程預算等決定工程發包價格，並於合約規定依工程期別逐期計價付款，其交易價格與付款條件與同業間之付款條件無重大差異。

3.應收/付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
應收票據及帳款	其他關係人	\$ <u>32</u>	<u>32</u>
應付票據	其他關係人	\$ <u>9</u>	<u>9</u>

4.取得金融資產

本公司民國一一二年度現金增資關係人之明細彙總如下：

關係人類別	帳列科目	交易股數(股)	交易標的	增資金額
關聯企業	採用權益法之投資	1,959,872	大好生活股份有限公司	\$ 19,599
關聯企業	採用權益法之投資	1,095,000	運費營造股份有限公司	<u>10,950</u>
				\$ <u>30,549</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司民國一一一年度現金增資關係人之明細彙總如下：

關係人類別	帳列科目	交易股數(股)	交易標的	增資金額
關聯企業	採用權益法之投資	490,549	大好生活股份有限公司	\$ <u><u>4,906</u></u>

5. 對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

	112.12.31	111.12.31
關聯企業-都會生活開發股份有限公司	\$ <u><u>50,000</u></u>	\$ <u><u>50,000</u></u>

本公司資金貸與關係人為無擔保放款，依年利率5%按月收取利息，若逾期未還款，民國一〇九年度按年利率10%計息，民國一一〇年一月一日起按年利率20%計息，惟已逾民法第205條規定上限16%，故以16%核計。民國一一二年度及一一一年度利息收入分別為16千元及零元。

於民國一〇八年度經評估該公司財務狀況後，提列預期信用減損損失50,000千元。本公司於民國一〇九年七月三日收到臺灣高雄地方民事庭出具本公司與債務人都會生活開發股份有限公司間民國一〇九年度司促字第12464號支付命令事件，已於民國一〇九年六月二十二日確定。復於民國一〇九年十二月十四日取得臺灣士林地方法院之債權憑證。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日其他應收款皆為零元。

6. 向關係人融資

本公司於民國一一二年八月經董事會決議，向其他關係人一聯立建設有限公司申請可循環使用之週轉性資金融資，總額度為639,000千元，本公司提供台北市北投區新洲美段107、108地號之營建用地276,934千元做為質押擔保，並設定767,000千元之第二順位抵押權予該公司，民國一一二年十二月三十一日實際借款金額為零元。

7. 租賃

本公司向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂五年期租賃合約，交易條件為每月一號開立支票支付，每年合約總價值均為36千元(含稅)。民國一一二年度及一一一年度租金費用均為36千元。

8. 其他

項 目	112年度	111年度
其他營業費用	\$ <u><u>274</u></u>	\$ <u><u>71</u></u>
其他勞務收入	\$ <u><u>360</u></u>	\$ <u><u>360</u></u>

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ <u><u>9,329</u></u>	\$ <u><u>13,430</u></u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨	金融機構借款及向關係人融資擔保	\$ 12,122,311	11,593,050
其他金融資產—流動	價金信託專戶、綠建築擔保及合建保證金等	1,027,405	819,489
投資性不動產	金融機構借款	90,000	91,194
其他金融資產—非流動	普通公司債擔保	707,594	704,124
		<u>\$ 13,947,310</u>	<u>13,207,857</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價格如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>7,342,713</u>	<u>6,581,650</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>1,714,842</u>	<u>1,184,241</u>

(二)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>4,678,857</u>	<u>2,631,238</u>
尚未計價金額(未稅)	\$ <u>3,010,500</u>	<u>1,753,421</u>

(三)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	112.12.31	111.12.31
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>846,780</u>	<u>1,783,305</u>
尚未支付金額	\$ <u>608,768</u>	<u>1,386,588</u>

(四)於民國一一二年十二月三十一日，本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而辦理信託登記之個案如下：

項目	受託人	契約起迄日期	信託範圍
北投桃源案	土地銀行	101.04.26-信託目的完成之日止	產權信託
聯上淳	土地銀行	102.06.20-信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
青昇案	土地銀行	102.07.17-信託目的完成之日止	土地信託
聯上大喜	土地銀行	105.08.20-信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
聯上灃朗	土地銀行	107.12.19-信託目的完成之日止	"
聯上拾玉	土地銀行	108.09.05-信託目的完成之日止	"
三重仁信案	土地銀行	111.03.17-信託目的完成之日止	土地信託
北投新洲美77案	土地銀行	111.08.25-信託目的完成之日止	"
台電案	土地銀行	111.12.01-信託目的完成之日止	價金信託

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日與地主簽訂之合建契約書明細如下：

工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
112.12.31				
聯上淳	李君、趙君、許君及黃君等二十四人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	113年
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	116年
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	114年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	"	113年
聯上澗朗	李君、林君、張君、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	117年
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	合建分屋	116年
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	"	未定
三重仁信案	葉君等十八人	新北市三重區仁信段	"	"
新店十四張案	陳君等三人	新北市新店區大豐段等	"	"
北投新洲美77案	何君等四人	台北市北投區新洲美段	"	"
台南科工業	海悅建設(股)、希華建設(股)	台南市安南區科工段	共同投資興建	"
萬華直興段261地號	中國人造纖維(股)公司	萬華直興段261地號	合建分屋	"
111.12.31				
聯上淳	李君、趙君、許君及黃君等二十四人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	112年
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	未定
聯上大喜	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	114年
聯上拾玉	黃君、江君等三十一人	新北市新店區寶強段	"	113年
聯上澗朗	李君、林君、張君、陳君地主等十一人	新北市新店區斯馨段	合建分售	117年
台電案	台灣電力股份有限公司	台北市中正區臨沂段	合建分屋	116年
北投新洲美34案	林君等九人	台北市北投區新洲美段	"	未定
三重仁信案	葉君等十八人	新北勢三重區仁信段	"	"
新店十四張案	陳君等三人	新北市新店區大豐段等	"	"
北投新洲美77案	何君等四人	台北市北投區新洲美段	"	"

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(六)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	112.12.31	111.12.31
存入保證票據	發包工程及設備採購等	\$ 699,686	551,455
存出保證票據	購置營建用地	\$ 42,570	42,570

(七)○○不動產有限公司(簡稱原告)於民國一〇五年九月十二日經桃園地院向本公司求償約計1.06億元及自民國一〇五年八月十五日翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。緣因本公司擬於坐落桃園市大園區五塊厝段下埔小段等11筆土地上興建房屋預售，原告主動提出包銷計畫，興建接待中心並提出銷售企劃建議等，期間所支付之所有費用約計1.06億元。本公司於民國一〇五年十月十一日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，原告雖主張本公司委任其代銷及代墊相關費用，請求償還所代墊之相關費用，但因雙方沒有書面委任契約及任何往來文件記載墊付情事，本案於一〇九年七月六日宣判，原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告負擔，惟原告已提出上訴聲請，臺灣高等法院審理中，依律師意見表示無重大影響本公司財務之情事。

(八)依金融監督管理委員會民國101年9月5日金管銀票字第10100274650號函洽悉辦理預售屋不動產開發信託與價金信託業務應行注意事項第八條規定，於民國一一二年十二月三十一日，本公司與銀行簽立之預售屋價金信託，各專戶收款資訊如下：

1.聯上淳

- (1)應交付信託之預收金額：158,720千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：158,720千元。
- (3)本公司應交付信託之金額、日期與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

2.聯上拾玉

- (1)應交付信託之預收金額：190,958千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：190,958千元。
- (3)本公司應交付信託之金額、日期與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

3.聯上大喜

- (1)應交付信託之預收金額：296,470千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：296,470千元。
- (3)本公司應交付信託之金額、日期與實際交付信託相符，無遲延未交付信託之情形。

4.聯上灃朗

- (1)應交付信託之預收金額：1,137,310千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：1,131,420千元。
- (3)應交付信託之預收金額與實際交付信託之預收金額差異，係因作業時間差異，並已於民國一一三年一月轉入信託帳戶，餘無遲延未交付信託之情形。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

- (一)本公司於民國一一三年一月三十一日與非關係人就新北市泰山區泰山段二小段簽訂合建契約書，採合建分屋方式興建房屋，詳細資訊請詳公開資訊觀測站。
- (二)本公司於民國一一三年一月三十一日與關係人一運贊營造股份有限公司簽訂聯上灤朗案結構體工程承攬契約，合約總價為718,360千元(含稅)。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	30,227	30,227	-	32,129	32,129
勞健保費用	-	3,072	3,072	-	3,193	3,193
退休金費用	-	1,404	1,404	-	1,352	1,352
董事酬金	-	4,956	4,956	-	6,579	6,579
其他員工福利費用	-	1,273	1,273	-	1,831	1,831
折舊費用	1,193	12,635	13,828	1,024	10,577	11,601
攤銷費用	-	119	119	-	118	118

本公司民國一二二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

員工人數	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
	39	40
未兼任員工之董事人數	<u>6</u>	<u>6</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,090</u>	<u>1,133</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>916</u>	<u>945</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(3.07)%</u>	
監察人酬金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

本公司董事、經理人及員工薪酬政策係參照市場行情、公司營運狀況、人員專業資歷及相關規章辦法(如：公司章程第十六條及第十九條、員工及董事酬勞發放辦法、薪資管理辦法及公司考績管理辦法等)執行辦理之。

董事薪酬依前述公司規章每年訂定之，並參考董事對公司營運參與程度及貢獻度，經薪酬委員會審議後，再由董事會決議通過核定而給予合理報酬。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司經理人及員工薪酬係含固定項目之經常性薪資及福利，以及變動項目之獎金及員工酬勞，變動項目薪酬係依公司營運獲利程度及個人績效表現等綜合考量評估執行，經理人薪酬項目亦需經薪酬委員會審議後，再由董事會決議通過核定之。

(二)其他：本公司民國一一二年度及一一一年度捐贈各財團、社團法人等金額分別為2,400千元及6,450千元，捐贈性質為幫助環境改善、各項研究發展及政治獻金等。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	本公司	都會生活開發(股)公司	其他應收款	是	50,000	50,000	50,000	20% (註)	2	-	營運週轉	50,000	-	-	407,527	815,054

(註)雙方約定20%，惟已逾民法第205條規定上限16%，故以16%核計。

註1：資金貸與性質如下：

- (1)有業務往來者。
- (2)有短期融通資金之必要者。

註2：公司資金貸與作業對資金貸放總額與個別對象之限額訂定額度如下：

- 一、本公司總貸與金額以不超過本公司淨值百分之四十為限。
- 二、公司間或行號間有短期融通資金之必要而將資金貸與他人之總額，以不超過本公司淨值的百分之二十為限，個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之十為限。
- 三、與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額及總貸放金額以不超過雙方間業務往來金額為限，且總貸放金額以不超過本公司淨值百分之二十為限。所稱業務往來金額係指雙方間最近一會計年度進貨或銷貨之金額孰高者為限。
- 四、本公司或其子公司對單一企業之資金貸與之授權額度不得超過本公司或其子公司最近期財務報表淨值百分之十。

註3：本公司於民國一〇八年一月資金貸與都會生活開發(股)公司，因該公司財務困難，逾期尚未還款，目前無財產可供查扣，本公司將每年檢視該公司資產情形，並持續協商還款，另有關利息收入基於收入保守穩建原則，將於實際收現時始認列利息收入，其餘說明請詳附註七。

- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台南市原佃段1700等9筆地號	110.10.13	617,880	123,562	台灣先進土地開發(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價(註1)	興建銷售	無

註1：鑑價金額為621,901千元。

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者：無。

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.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：股數千股/新台幣千元

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	上期期末	股數	比率	帳面金額			
本公司	都會生活開發(股)公司	台灣	餐飲及旅館業	214,936	214,936	10,459	26.43 %	-	(28,634)	-	
本公司	大好生活(股)公司	台灣	高雄市四子底地區BOT案之興建及營運	59,933	40,335	5,993	14.98 %	57,476	(2,784)	(379)	
本公司	運贊營造(股)公司	台灣	營造及住宅、大樓開發	15,000	-	3,000	30.00 %	14,963	(493)	(37)	

註：都會生活開發(股)公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日淨值均已為負值，本公司對其無法定義務、推定義務，故採用權益之投資餘額認列至零為限。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
聯上投資股份有限公司		59,505,702	19.79 %
聯景投資股份有限公司		29,855,796	9.93 %

十四、部門資訊

本公司之應報導部門係營建專業單位，主要經營住宅及大樓開發租售、不動產買賣及電腦設備安裝等業務，另，部門損益、部門資產及部門負債資訊與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

聯上開發股份有限公司

存貨明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押 或擔保情形
預付土地款：		
北投新洲美段26地號	\$ 139,171	無
台電案	114,450	〃
台南原佃案	123,562	〃
北投新洲美77地號	1,876	〃
三重仁信段	3,800	〃
	<u>382,859</u>	
營建用地：		
聯上大江案	293,122	抵押遠雄人壽
北投新洲美段107地號	276,934	〃
北投新洲美34地號	354,528	抵押永豐銀行
新店十四張	11,139	無
高雄鳳山案	1,200,254	抵押土地銀行
台南安南科工業案	937,736	〃
蘆洲北側	110,832	抵押華泰銀行
北投新洲美7+10地號	51,114	抵押星展銀行
台南淵北案	286,241	抵押華南銀行
新莊泰山塹仔圳	16,776	抵押星展銀行
新莊瓊林段877地號	15,431	〃
新莊瓊林段829地號	18,959	〃
新莊瓊林段821地號	16,142	〃
高雄前鎮憲德段	5,755	無
	<u>3,594,963</u>	
在建房地：		
聯上淳	576,858	抵押土地銀行
青昇案	381,236	〃
高雄四維案	923,058	抵押元大銀行
聯上灃朗	1,390,413	抵押土地銀行
聯上大喜	940,899	〃
聯上拾玉	372,473	〃
台電仁愛路案	165,428	〃
北投新洲美段26地號	2,649,080	抵押華南銀行
三重仁信段	143,970	無
北投新洲美77地號	15,454	〃
其他	8,137	〃
	<u>7,567,006</u>	

聯上開發股份有限公司

存貨明細表(續)

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	提供抵押 或擔保情形
待售房地：		
聯上世界	\$ 60,519	抵押台灣人壽
聯上涵翠	1,630	抵押永豐銀行
聯上聯	291,310	抵押新光人壽
聯上天母	<u>977,591</u>	抵押永豐銀行、大 慶票券
	<u>1,331,050</u>	
存貨合計	<u>\$ 12,875,878</u>	

聯上開發股份有限公司
其他金融資產—流動明細表
民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(三)。

其他金融資產—非流動明細表

相關資訊請參閱附註六(三)。

聯上開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保
土地銀行	抵押借款	\$ 238,820	109.11.26~114.01.20	註	382,800	在建房地
"	"	15,100	111.07.01~114.01.20	"	15,100	"
"	"	156,000	111.11.08~116.11.08	"	156,000	"
"	"	133,200	105.12.23~114.06.24	"	133,200	"
"	"	314,064	111.06.29~114.05.28	"	713,300	"
"	"	62,947	110.04.27~117.04.08	"	125,800	"
"	"	103,950	112.09.01~117.09.01	"	462,000	"
"	"	884,000	107.04.18~115.04.18	"	884,000	"
"	"	46,810	110.07.02~115.07.02	"	46,821	"
"	"	177,030	111.04.08~114.03.19	"	311,200	"
"	"	44,800	111.04.08~114.03.19	"	44,800	"
"	"	421,300	111.01.03~116.01.03	"	505,600	營建用地
"	"	600,000	111.01.05~116.01.05	"	720,000	"
華南銀行	"	1,662,414	112.04.10~117.04.10	"	1,670,000	在建房地
"	"	330,000	112.06.29~117.04.10	"	330,000	"
"	"	113,580	112.02.13~113.08.13	"	142,000	營建用地
台灣人壽	"	80,000	110.10.01~115.10.01	"	80,000	待售房地、投資 性不動產
元大銀行	"	660,250	111.01.03~115.01.03	"	660,250	在建房地
新光人壽	"	100,000	111.12.23~114.12.23	"	100,000	待售房地
永豐銀行	"	5,320	112.10.12~113.10.31	"	5,320	待售房地、投資 性不動
"	"	288,000	112.10.12~113.10.31	"	288,000	待售房地
"	"	68,100	112.10.12~113.10.31	"	68,100	"
"	"	40,990	112.10.12~113.10.31	"	40,990	"
"	"	201,400	110.01.06~115.01.06	"	201,400	營建用地
華泰銀行	"	76,260	112.02.23~114.02.23	"	76,260	"
星展銀行	"	20,220	111.04.08~113.03.31	"	25,280	"
"	"	11,620	112.03.16~114.03.14	"	11,620	"
"	"	10,660	111.11.04~113.11.04	"	10,660	"
"	"	13,120	111.11.30~113.11.30	"	13,120	"
"	"	11,150	112.03.16~114.03.14	"	11,150	"
遠雄人壽	"	58,900	112.02.15~113.02.15	"	58,900	"
"	"	194,000	112.01.16~113.01.16	"	194,000	"
合計		<u>\$ 7,144,005</u>			<u>8,487,671</u>	

註：利率區間2.20%~3.72%。

聯上開發股份有限公司

合約負債明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>	<u>備 註</u>
預收房地款	聯上灃朗	\$ 1,081,152	
	聯上大喜	275,548	
	聯上淳	155,594	
	聯上拾玉	189,207	
	其他	<u>13,341</u>	各項金額未超過本科目金額之百分之五
		<u>\$ 1,714,842</u>	

聯上開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	發行總額	已賣回數	金額			擔保情形
							期末餘額	未攤銷溢(折)價	帳面金額	
有擔保一〇九年度第一次普通公司債	台北富邦銀行(股)公司	109.11.27	年付	0.62 %	\$ 500,000	-	500,000	(575)	499,425	償還辦法 到期一次還本
有擔保一〇九年度第二次普通公司債	"	110.01.13	"	0.62 %	500,000	-	500,000	(740)	499,260	"
有擔保一〇一〇年度第一次普通公司債	"	110.06.25	"	0.57 %	300,000	-	300,000	(672)	299,328	"
有擔保一〇一〇年度第二次普通公司債	"	110.10.14	"	0.57 %	300,000	-	300,000	(677)	299,323	"
有擔保一〇一〇年度第三次普通公司債	"	110.11.01	"	0.57 %	400,000	-	400,000	(980)	399,020	"
					<u>\$ 2,000,000</u>	<u>-</u>	<u>2,000,000</u>	<u>(3,644)</u>	<u>1,996,356</u>	

聯上開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額
土地收入		\$ 404,430
房屋收入		139,086
租賃收入		2,334
		<u>\$ 545,850</u>

營業成本明細表

項 目	數 量	金 額
土地成本		\$ 255,528
房屋成本		144,349
租賃成本		1,193
		<u>\$ 401,070</u>

聯上開發股份有限公司

營業費用明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資	\$ -	34,317	34,317
稅捐	-	16,903	16,903
佣金支出	11,977	-	11,977
廣告費	6,913	2	6,915
折舊	-	12,635	12,635
其他(註)	3,882	20,863	24,745
	<u>\$ 22,772</u>	<u>84,720</u>	<u>107,492</u>

註：各項金額未超過本科目金額之百分之五。

五、一一二年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：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，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

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：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	112 年度	111 年度	差異	
		金額	金額	金額	%
流動資產		14,847,113	14,173,200	673,913	4.75
非流動資產		923,524	883,249	40,275	4.56
資產總額		15,770,637	15,056,449	714,188	4.74
流動負債		9,675,724	8,900,904	774,820	8.70
非流動負債		2,019,644	2,020,104	(460)	(0.02)
負債總額		11,695,368	10,921,008	774,360	7.09
股本		3,005,579	3,005,579	0	0.00
資本公積		564,732	564,732	0	0.00
保留盈餘		504,958	565,130	(60,172)	(10.65)
股東權益總額		4,075,269	4,135,441	(60,172)	(1.46)
增減比例變動說明(針對增減變動達 10%且金額達 50,000 仟元以上者加以分析)：					
■保留盈餘減少：					
主要係本公司 112 年度本期淨損 60,134 仟元所致。					

二、經營結果：

(一)經營結果比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	112 年度	111 年度	增減變動	
		金額	金額	金額	%
營業收入		545,850	1,682,018	(1,136,168)	(67.55)
營業成本		(401,070)	(1,265,772)	(864,702)	(68.31)
營業毛利		144,780	416,246	(271,466)	(65.22)
營業費用		(107,492)	(169,778)	(62,286)	(36.69)
營業淨利(損)		37,288	246,468	(209,180)	(84.87)
營業外支出		(104,545)	(122,448)	(17,903)	(14.62)
稅前淨利(損)		(67,257)	124,020	(191,277)	(154.23)
所得稅利益(費用)		7,123	(46,118)	53,241	115.45
本期淨利(損)		(60,134)	77,902	(138,036)	(177.19)
增減變動分析(針對增減變動達 10%且金額達 50,000 仟元以上者加以分析)：					
(一)營業收入減少：主要係本期銷售聯上天母案、聯上涵翠/匯翠案收入較去年同期認列聯上 3Q 案交屋收入金額較少所致。					
(二)營業成本減少：係因本期房地銷貨收入減少，營業成本相對減少所致。					
(三)營業毛利減少：係因本期房地銷貨收入減少，營業毛利相對減少所致。					
(四)營業淨利減少：主要係本期營業毛利減少金額大於營業費用減少金額所致。					
(五)稅前淨利減少：主要係本期營業淨利減少及利息費用大於營業淨利，致使本期為稅前淨損。					
(六)本期淨利減少：主要係本期房地銷售減少，致使本期淨利減少。					

(二)預期銷售數量與其依據

1. 本公司新北市聯上涵翠案尚有部份餘屋，113 年度持續銷售。
 2. 本公司台北市聯上天母案尚有部份餘屋，113 年度持續銷售。
 3. 本公司桃園市聯上淳案已全數預售完成，預計 113 年第一季開始交屋；新北市新店區聯上拾玉案，預計 113 年第三季開始交屋。
- 上述個案將持續挹注本公司未來一年營收及獲利。

(三)對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

審慎因應本公司未來數年度之營運環境，並致力於改善財務結構，以期逐年提升經營能力及獲利能力，提高股東權益報酬率、資產報酬率及純益率。

三、現金流量：最近年度現金流量變動分析之說明、流動性不足之改善計劃及未來一年現金流動性分析：

(一)最近年度現金流量變動之分析說明

單位：%

年度 \ 項目	一 一 二 年 度	一 一 一 年 度	增(減)比例(%)
現金流量比率	(註 1)	(註 1)	-
現金流量允當比率	0.64	0.64	-
現金再投資比率	0	(4.41)	100

增減比例變動說明：

1. 因 111 與 112 年營業活動淨現金流量皆為零，故兩期現金流量比率無比較意義。
2. 112 年現金再投資比率為零、111 年現金再投資比率為負值，主要係 111 年與 112 年度營業活動淨現金流量皆為零，且僅有 111 年分配現金股利所致。

(註 1)因營業活動淨現金流量為負值，故該比率不予計算。

(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(1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流出(2)	預計全年來自融 資及投資活動淨 現金流入(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
231,995	(238,969)	169,236	162,262	-	-

1. 113 年度現金流量變動情形分析：

- (1)營業活動：主要係預計聯上淳、聯上拾玉、聯上涵翠及聯上天母等個案成屋銷售及預售交屋認列收入，另外，聯上大喜、聯上灃朗、聯上光域及聯上琺川等個案預售，致使營業活動產生現金流入，另購入土地、各建案所需投入之工程款及各項推案之銷售費用產生現金流出，相關因素合計營業活動產生淨現金流出。
- (2)融資及投資活動：主要係預計本年度動撥銀行借款大於償付銀行借款金額。

2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無此情形。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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、風險事項分析

- (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：本公司在利率方面均視資金成本之高低，選擇最有利之資金運用方式作有效因應措施；因本公司無外幣資產，匯率變動將不致對本公司之損益產生影響；而因應國內通貨膨脹趨勢，本公司將持續與供應商議價，並適時調整售價，反映成本，將通貨膨脹對本公司之影響降至最低。
- (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：本公司目前並無從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之情事；資金貸與他人與背書保證方面，本公司無該等交易。
- (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。
- (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：無。
- (五) 科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：最近年度科技改變及產業變化對本公司財務業務未造成重大影響。
- (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司仍以穩健之企業形象，以維持企業永續經營。
- (七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並無併購計劃。
- (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並無擴充廠房計劃。
- (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司目前並無進貨或銷貨集中之風險。
- (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：無。
- (十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十二) 訴訟或非訟事件
 1. 公司最近二年度及截至年報刊印日止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，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、主要涉訟當事人及目前處理情形：

○○不動產有限公司(簡稱原告)於民國一〇五年九月十二日經桃園地院向本公司求償約計 1.06 億元及自民國一〇五年八月十五日翌日起至清償日止按年息 5%計算之利息。緣因本公司擬於坐落桃園市大園區五塊厝段下埔小段等 11 筆土地上興建房屋預售，原告主動提出包銷計畫，興建接待中心並提出銷售企劃建議等，期間所支付之所有費用約計 1.06 億元。本公司於民國一〇五年十月十一日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，原告雖主張本公司委任其代銷及代墊相關費用，請求償還所代墊之相關費用，但因雙方沒有書面委任契約及任何往來文件記載墊付情事，本案於一〇九年七月六日宣判，原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告負擔，惟原告已提出上訴聲請，臺灣高等法院審理中，依律師意見表示無重大影響本公司財務之情事。
 2. 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，最近二年度及截至年報刊印日止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，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。
- (十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：無。

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。

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。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

聯上開發股份有限公司



董事長：蘇永義



