



聯上開發股份有限公司

# 年報

股票代號 2537  
107年度



【聯上聯實景圖】-新北·新莊副都心

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：陳宗哲、張淑瑩

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](http://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、一〇七年度營業報告.....	1
二、一〇八年度營業計劃概要.....	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.....	5
二、公司沿革.....	5

### 參、公司治理報告

一、組織系統.....	10
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..	11
三、公司治理運作情形.....	20
四、會計師公費資訊.....	35
五、更換會計師資訊.....	35
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.....	35
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.....	36
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人 關係之資訊.....	37
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.....	37

### 肆、募資情形

一、資本及股份.....	38
二、公司買回本公司股份情形.....	44
三、公司債辦理情形.....	44
四、特別股辦理情形.....	45
五、海外存託憑證辦理情形.....	45
六、員工認股權憑證辦理情形.....	45
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	45
八、資金運用計劃執行情形.....	45

<b>伍、營運概況</b>	
一、業務內容.....	46
二、市場及產銷概況.....	47
三、從業員工.....	52
四、環保支出資訊.....	52
五、勞資關係.....	53
六、重要契約.....	54
<b>陸、財務概況</b>	
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.....	57
二、最近五年度財務分析.....	59
三、最近年度決算表冊報告之審計委員會審查報告.....	61
四、最近年度財務報告.....	62
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表.....	122
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	122
<b>柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況.....	123
二、經營結果.....	124
三、現金流量.....	125
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	125
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損主要原因、改善計劃及未來一年投資計畫.....	125
六、風險事項分析.....	126
七、其他重要事項.....	127
<b>捌、特別記載事項</b>	
一、關係企業相關資料.....	127
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	127
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.....	127
四、其他必要補充說明事項.....	127
<b>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.....</b>	<b>127</b>

# 壹、致股東報告書

## 一、一〇七年度營業報告：

### (一)營業計劃實施成果

本公司一〇七年度營業收入為新台幣(以下同)壹拾玖億肆拾萬柒仟元，主要係出售桃園市土地收入壹拾壹億叁仟玖佰肆拾貳萬叁仟元，及北部個案交屋入帳柒億伍仟肆佰捌拾萬柒仟元，以及其他收入陸佰壹拾柒萬柒仟元。

本公司一〇七年度本期淨利貳仟捌佰肆拾肆萬肆仟元，係營業毛利壹億捌仟陸佰零壹萬捌仟元，扣除營業費用壹億叁佰陸拾貳萬陸仟元後，產生營業淨利捌仟貳佰叁拾玖萬貳仟元，另扣除營業外收支淨支出叁仟柒佰叁拾陸萬捌仟元及所得稅費用壹仟陸佰伍拾捌萬元後之餘額。

### (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，本公司一〇七年度毋需編製財務預測。

### (三)財務收支及獲利能力分析：

項 目		107 年 度	106 年 度	
財務結構	負債佔資產比率(%)	50.88	47.45	
	長期資金占固定資產比率(%)	105,487.26	330,885.22	
償債能力	流動比率(%)	221.37	251.03	
	速動比率(%)	35.55	32.00	
	利息保障倍數	2.00	(1.35)	
獲利能力	資產報酬率(%)	0.80	(0.52)	
	股東權益報酬率(%)	0.70	(1.25)	
	占實收資本比率(%)	營業淨利(損)	2.74	(0.24)
		稅前淨利(損)	1.50	(1.39)
	純益(損)率(%)	1.50	(14.63)	
	每股盈餘(虧損)/元	0.09	(0.17)	

本公司一〇七年認列桃園市大江案土地出售收入，並持續銷售台北市聯上涵玥、新北市聯上聯及桃園市聯上世紀/聯上世界等個案交屋挹注公司營收，本年度雖有小幅獲利，惟相關個案銷售毛利下降，各項獲利能力指標較低。

因應本公司在建工程及購地資金需求，本年度銀行借款金額增加，致使負債比率略升。

(四)研究發展狀況：

1. 業務開發及銷售方面：本公司持續開發雙北市及桃園市等土地，一〇七年度持續預售個案為新北市聯上涵翠/匯翠；成屋銷售個案為台北市聯上涵玥、新北市聯上聯及桃園市聯上世紀/聯上世界。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、一〇八年度營業計劃概要

(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、桃園市或北台灣地區，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. 成屋銷售個案：台北市士林區聯上涵玥案、桃園市大園區聯上世界案、桃園市中壢區聯上世紀案及新北市新莊區聯上聯案共四案將持續執行成屋銷售。
2. 預售個案：新北市板橋區聯上涵翠案/聯上匯翠案持續預售及桃園市中壢區聯上3Q案預計108年第1季推出預售。
3. 施工個案：包括天母都更案、聯上涵翠案、聯上匯翠案、聯上3Q案及聯上407案共五案。

(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、都更，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) 慎選雙北市及北台灣地區具有鄰近車站、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，自九十九年六月起，接連採用各項金融及租稅等政策性工具進行市場調控：

1. 採行各項選擇性信用管制措施，要求金融機構降低特定對象及地區的貸款成數，並提高借款利率。
2. 稅捐機關加強查核預售屋買賣交易所得課稅。
3. 立法院一〇〇年通過「特種貨物及勞務稅條例」，將持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，課徵10%~15%特種貨物稅。自105年1月1日起，停止課徵特種貨物及勞務稅不動產部份。
4. 立法院一〇〇年三讀修正通過實價登錄地政三法(不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例)，決議自一〇一年八月一日起要求不動產交易須做實價申報登錄。
5. 各地方政府大幅調高公告地價/公告現值，致土地增值稅大幅度提高。
6. 台北市政府自一〇三年七月一日起，凡取得使用執照之個案適用新的建材單價及地段調整率，致大幅度提高契稅及房屋稅。
7. 內政部全面檢討實價登錄制度，為防堵預售屋炒作，研擬未來預售屋申報實價登錄，預計修改為「簽訂買賣契約後30日內申報」。
8. 立法院一〇三年三讀修正房屋稅條例，調高非自住房屋稅率。

9. 一〇五年一月一日起，實施房地合一稅制。

10. 一〇七年一月一日起，針對未申請建造執照的建物，全面取消「屋簷」及「雨遮」附屬建物測繪登記的規定。

在上述政策施行影響下，市場買賣量能已明顯有所下滑，市場客群改以首購及換屋族群為主，房地產市場目前以低總價、高坪效的產品表現較佳，面對產品銷售不易的壓力，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。

中央銀行則是在一〇五年三月宣布除高價住宅貸款外，原有的不動產信用管制全數刪除，包括大台北特定地區、第三戶以上房貸、公司法人購置住宅貸款、土地抵押借款等限制，並解除台北市、新北市15個行政區第二戶以上貸款成數六成的限制，並維持利率政策不變(利率連續11季維持不變)，繼續適度寬鬆貨幣政策，在低利率下，有助於民眾購屋意願。各縣市政府亦陸續針對自住房屋稅及地價稅進行調降，並釋出「老屋都更」、「公辦都更」、「危老重建」等相關政策，顯示政府已不再持續對房地產市場進行緊縮調控，並希望透過「都更及危老重建」的方式，達成居住正義及活絡房地產市場之雙重目標。

### (三)總體經營環境影響

一〇七年度全球各主要經濟體經濟成長率，全球3.2%、美國2.9%、歐元區2%、日本0.8%、中國大陸6.6%，我國一〇七年度經濟成長率則為2.63%，上半年經濟成長維持在3%以上，下半年經濟成長動能趨緩，且受美中貿易戰影響，衝擊廠商投資信心。

一〇八年度全球經濟成長不確定性仍高，中國大陸經濟放緩幅度大於預期，且受美中貿易戰不確定因素影響，恐進一步衝擊全球經濟成長，觀察展望一〇八年度，國際經濟預測機構預估全球經濟成長率將下調至2.9%。國內主計總處亦下修國內一〇八年經濟成長率為2.27%，惟成長走勢預估有機會逐季攀升。

現階段房地產市場仍處於低檔盤整格局，雖然價量較前一年度略為成長，但價格支撐力道仍偏弱，整體成交量亦處於近年來相對低檔，政府的房市調控措施是否持續鬆綁，以及利率政策的變化，仍有待觀察，現階段兩岸關係緊張且一〇八年適逢全國性大選影響，本公司保守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，期間推出之住宅個案包括新莊市復興路一段宇威案、台北市民生社區翰園、台北市南港路二段威京尊龍第一、二、三期、台北市木柵夏木漱石、新店中興路春池鴻觀及辦公大樓案—台北市南京東路五段宙威案。

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商大樓、聯上世紀住宅大樓及新北市新莊區副都心段之聯上聯住商大樓案。此外，本公司於新北市板橋區聯上涵(匯)翠住商大樓及台北市士林區天母北路大樓都更案目前施工中，一〇八年第一季於桃園高鐵特區推出聯上3Q住商大樓預售案。

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：

民國一〇三年：一月董事會決議：

- (一) 本公司擬終止與非關係人就桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段等多筆土地簽訂買賣契約書及合建契約書案。
- (二) 本公司擬向非關係人就桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段等多筆土地簽訂買賣契約書案。
- (三) 擬修訂本公司「員工認股作業準則」案。
- (四) 訂定本公司「員工分紅及董監事酬勞發放辦法」案。
- (五) 本公司提交薪資報酬委員會進行薪酬獎金預審之適用經理人範圍案。

三月董事會決議：

- (一) 本公司擬變更102年度現金增資發行新股及國內第五次無擔保轉換公司債計畫案。
- (二) 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」條文案。
- (三) 本公司第十一屆董事及監察人選舉案。
- (四) 提請股東會解除本公司第十一屆新任董事及其代表人競業禁止案。

四月董事會決議：

(一) 修訂本公司「關係企業相互間財務業務相關作業規範」條文案。

(二) 向大中票券金融股份有限公司申請續發商業本票額度案。

六月董事會決議：

(一) 推選本公司董事長為蘇永義先生。

(二) 委任本公司第二屆薪資報酬委員案。

七月董事會決議：

(一) 本公司擬向非關係人就桃園縣中壢市青昇段土地簽訂買賣及合建契約書案。

(二) 向兆豐票券金融股份有限公司申請續發商業本票額度案。

(三) 向彰化商業銀行申請短期融資額度案。

十一月董事會決議：

(一) 擬定本公司「公司治理實務守則」案。

(二) 變更本公司一〇二年度現金增資及國內第五次無擔保轉換公司債計劃案。

(三) 向全國農業金庫申請建築融資額度案。

十二月董事會決議：

(一) 訂定本公司「經理人管理辦法」案。

(二) 訂定本公司「資訊安全管理作業辦法」案。

(三) 修訂本公司內部控制制度案。

(四) 修訂本公司內部稽核制度案。

民國一〇四年：二月董事會決議：

(一) 修訂本公司「經理人管理辦法」案。

(二) 本公司標得新北市三重區三重段51地號土地案。

(三) 本公司擬向非關係人就新北市八里區中庄段土地簽訂合建契約書案。

三月董事會決議：修訂本公司「誠信經營守則」及「道德行為準則」條文案。

五月董事會決議：

(一) 本公司向彰化商業銀行申請土地融資案。

(二) 向大中票券金融股份有限公司申請續發商業本票額度案。

(三) 修訂本公司「經理人管理辦法」案。

八月董事會決議：

(一) 向台灣人壽保險股份有限公司申請融資額度案。

(二) 向兆豐票券金融股份有限公司申請發行商業本票額度案。

(三) 本公司通過新北市三重區三重段土地開發案。

(四) 本公司通過新北市板橋區江翠段土地開發案。

十一月董事會決議：

(一) 終止新北市八里區中庄段土地合建契約書及信託契約書案。

(二) 本公司國內第三次有擔保轉換公司債行使贖回權及終止櫃檯買賣案。

十二月董事會決議：

(一) 修訂本公司「公司章程」案。

(二) 修訂本公司「考績管理辦法」及「考績管理規則」案。

民國一〇五年：一月董事會決議：

(一) 本公司與臺灣土地銀行簽訂信託契約書案。

(二) 本公司向臺灣土地銀行申請桃園市授信額度案。

(三) 本公司向臺灣土地銀行申請桃園市授信額度案。

(四) 本公司向臺灣土地銀行申請新北市授信額度案。

(五) 本公司向臺灣土地銀行申請台北市購地擔保貸款展期案。

三月董事會決議：

(一) 修訂本公司「公司章程」案。

(二) 本公司通過新北市板橋區江翠段土地開發案。

(三) 本公司向臺灣土地銀行承諾之授信作業事項案。

四月董事會決議：

(一) 制訂本公司「企業社會責任實務守則」案。

(二) 制訂本公司「誠信經營作業程序及行為指南」案。

六月董事會決議：

(一) 本公司向合作金庫商業銀行申請發行公司債保證額度案。

(二) 本公司擬發行一〇五年度第一次有擔保普通公司債案。

十月董事會決議：

(一) 本公司擬發行一〇五年度第二次有擔保普通公司債案。

(二) 本公司桃園市中壢區青昇段融資額度申請註銷事宜。

(三) 向兆豐票券金融股份有限公司申請續發商業本票額度案。

(四) 本公司向臺灣土地銀行申請授信額度案。

(五) 本公司向臺灣銀行申請授信額度案。

十一月董事會決議：本公司向台灣人壽保險股份有限公司申請融資額度案。

十二月董事會決議：

(一) 本公司國內第五次無擔保轉換公司債行使贖回權及終止櫃檯買賣案。

(二) 本公司向臺灣土地銀行申請土地及建築融資案。

(三) 修訂本公司「員工及董監事酬勞發放辦法」

民國一〇六年：一月董事會決議：本公司與臺灣土地銀行簽訂信託契約書。

三月董事會決議：

(一) 制訂本公司「審計委員會組織規程」。

(二) 廢除本公司「董事及監察人選舉辦法」，並重新制訂本公司「董

事選任程序」案。

- (三) 本公司第十二屆董事選舉案。
- (四) 解除本公司第十二屆新任董事及其代表人競業禁止限制案。
- (五) 本公司向永豐商業銀行申請土地融資及建築融資額度展期案。

五月董事會決議：

- (一) 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」條文案。
- (二) 修訂本公司「背書保證作業程序」條文案。
- (三) 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」條文案。
- (四) 修訂本公司「從事衍生性商品交易處理程序」條文案。
- (五) 修訂本公司「道德行為準則」條文案。
- (六) 修訂本公司「董事會議事規範」條文案。

七月董事會決議：

- (一) 推選本公司董事長案。
- (二) 委任本公司第三屆薪資報酬委員案。
- (三) 本公司向台灣人壽保險股份有限公司申請融資額度案。

八月董事會決議：

- (一) 本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」修正案。
- (二) 本公司向元大商業銀行申請中期擔保放款額度案。
- (三) 修訂本公司「董事會議事規範」條文案。

十一月董事會決議：

- (一) 授權董事長在新台幣12億元額度內辦理不動產購置或處分相關事宜。
- (二) 本公司向永豐商業銀行申請短期擔保放款額度案。
- (三) 本公司向臺灣銀行申請授信額度案。
- (四) 本公司向大慶票券金融股份有限公司申請發行商業本票額度案。

十二月董事會決議：

- (一) 處分本公司桃園市大園區五塊厝段下埔小段11筆地號土地案。
- (二) 本公司向臺灣土地銀行申請土地及建築融資案。
- (三) 修訂本公司「董事會議事規範」條文案。
- (四) 修訂本公司「審計委員會組織規程」條文案。
- (五) 訂定本公司「獨立董事之職責範疇規則」案。

民國一〇七年：二月董事會決議：

- (一) 本公司標得新北市新店區斯馨段65地號土地案。
- (二) 本公司擬向關係人-聯上實業股份有限公司購入道路用地案。

三月董事會決議：

- (一) 本公司第十二屆獨立董事補選案。
- (二) 解除本公司第十二屆新任獨立董事競業禁止限制案。

- (三) 本公司向臺灣土地銀行申請土地融資額度案。
- (四) 本公司對IFRS 16「租賃」會計公報導入之評估說明。

四月董事會決議：

- (一) 補行委任本公司第三屆薪資報酬委員案。
- (二) 擬提名獨立董事候選人名單案，提請討論。

八月董事會決議：

- (一) 新北市新店區寶強段都市更新開發案。
- (二) 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。
- (三) 修訂本公司組織架構案。
- (四) 本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」修正案。
- (五) 本公司資金貸與關係人案。

十一月董事會決議：

- (一) 本公司營業地址變更案。
- (二) 本公司通過新北市新店區斯馨段土地開發案。
- (三) 本公司總經理續委任案。
- (四) 本公司向永豐商業銀行申請授信額度案。
- (五) 本公司向大慶票券金融股份有限公司申請授信額度案。
- (六) 本公司向臺灣土地銀行申請註銷授信額度案。
- (七) 決議買回本公司股份並辦理銷除案。

十二月董事會決議：

- (一) 本公司向臺灣銀行申請授信額度案。
- (二) 修訂本公司會計制度條文案。
- (三) 本公司資金貸與關係人案。

民國一〇八年：一月董事會決議：

- (一) 本公司向臺灣土地銀行申請土地融資展期案。
- (二) 增訂本公司買回庫藏股作業程序案。
- (三) 修訂本公司內部控制制度融資循環「股東權益」作業項目。

三月董事會決議：

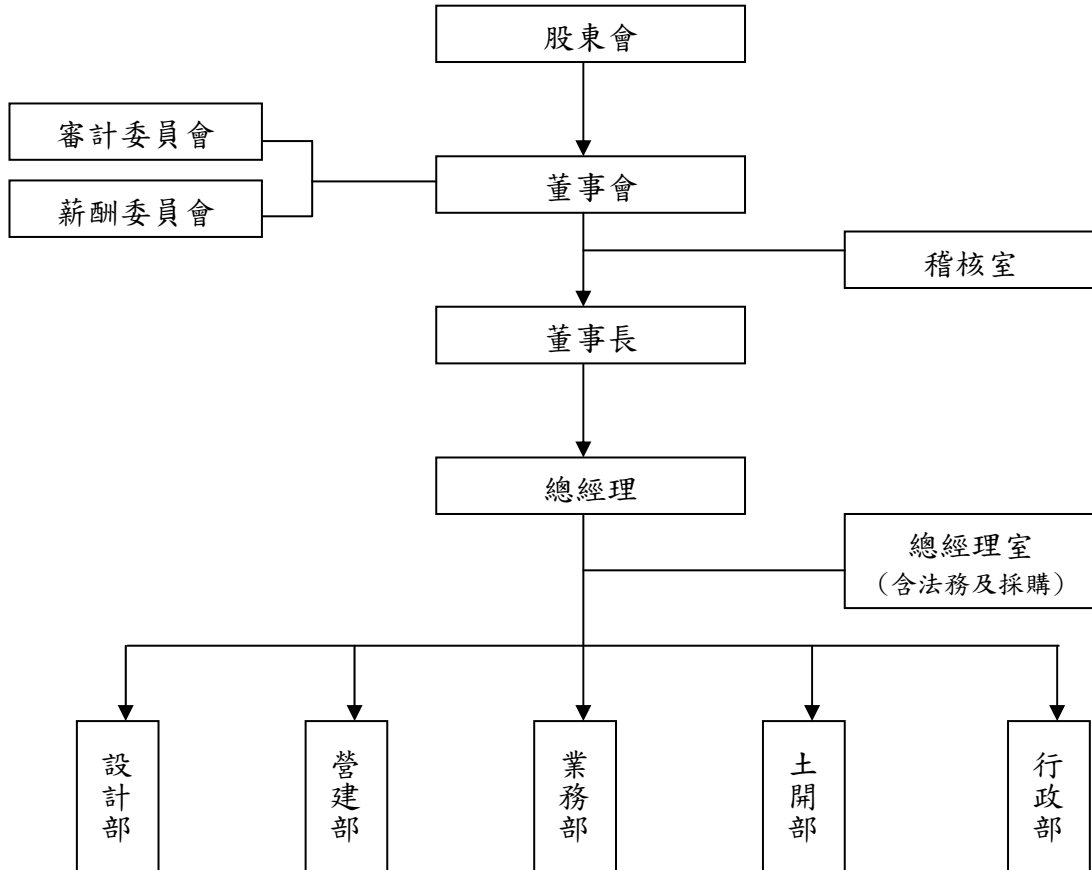
- (一) 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。
- (二) 修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。
- (三) 修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。
- (四) 修訂本公司買回庫藏股作業程序案。

五月董事會決議：訂定本公司「處理董事要求之標準作業程序」案。

### 叁、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	經理人	主要業務
稽核室	稽核室主管	評估各部門作業流程及其有效性
總經理室 (含法務及採購)	總經理	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
	採購室主管	工程及材料之採購、發包、議價及訂約等業務
	副總經理	法律業務
土開部	土開部主管	土地開發、辦理都市更新等業務
設計部	設計部主管	興建工程個案設計、規劃等業務
營建部	營建部主管	房屋建設之水電、工務等業務
業務部	業務部主管	房屋銷售等業務
行政部	副總經理	總務、人事、行政、資訊、財務、會計、股務等事務

## 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

### (一) 董事及監察人：

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

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任日 期(註2)	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年 子女現在持有股 份		利用他人名義持 有股份		主要經(學)歷(註3)	目前兼任本公司及其他公司 之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董事 或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
法人董事	中華民國	聯上投資股份有限公 司	—	106.06.26	3年	100.06.22	57,217	19.80%	59,506	19.80%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
董事	中華民國	聯上投資股份有限公 司代表人： 蘇永義	男	106.06.26	3年	94.10.03	315	0.11%	327	0.11%	80	0.03%	98,484 (註5)	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 聯上投資(股)公司董事長 聯景投資(股)公司董事 美力營造(股)公司監察人	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 聯景投資(股)公司董事 美力營造(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	—	106.06.26	3年	97.06.19	8,772	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	106.06.26	3年	94.10.01	77	0.03%	80	0.03%	327	0.11%	98,484 (註5)	32.77	專科 美力營造(股)公司董事長 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	106.06.26	3年	97.06.19	881	0.30%	662	0.22%	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 王貞允	女	106.06.26	3年	94.10.01	23	0.01%	23	0.01%	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	黃榮榮	男	106.06.26	3年	106.06.26	160	0.06%	0	0.00%	無	無	無	無	大學 光譜企業有限公司財務 總經理	聯上實業股份有限公司獨立 董事	無	無	無
獨立董事	中華民國	柯尊仁	男	106.06.26	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

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東名稱)，應註明法人股東名稱)，並應填下列表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：蘇永義董事長經由一〇六年七月六日董事會續選任為本公司董事長。

註5：係聯上投資股份有限公司、聯捷建設股份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、監察人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：108年4月27日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
聯上投資股份有限公司	蘇永義(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：66.03%)
	楊淑綿(持股比例：30.88%)
	蘇琬庭(持股比例：1.64%)
	蘇聖峯(持股比例：1.45%)
基進建設股份有限公司	顏豐進(持股比例：75%)
	顏炳對(持股比例：8.33%)
	顏嫻蓁(持股比例：3.33%)
	黃雅瑄(持股比例：13.34%)
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%)
合城投資股份有限公司	蘇琬庭(持股比例：2.43%)
	陳保合(持股比例：60%)
聯誠投資開發股份有限公司	薛淑惠(持股比例：20%)
	趙麗美(持股比例：2.48%)
	林高煌(持股比例：1.60%)
	林育滋(持股比例：0.93%)
聯立建設有限公司	裕航運輸股份有限公司(持股比例：1.87%)
	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%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

日期：108年4月27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：47.5%)
	楊淑綿(持股比例：44.25%)
	蘇聖峯(持股比例：4.25%)
	蘇琬庭(持股比例：3.5%)
	蘇李數枝(持股比例：0.5%)
裕航運輸股份有限公司	趙麗美(持股比例：20%)
	林高煌(持股比例：13.33%)
	林育滋(持股比例：6.67%)
	林敬航(持股比例：6.67%)

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。





(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

日期：108年4月27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		
					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	662	0.22%	-	-	-	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
行政部 副總經理	中華民國	曾金卿	女	97.07.01	788	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
營建部協理	中華民國	施志龍	男	104.02.12	10	-	-	-	-	碩士 震大建設工務部經理、採購副理 根基營造工地主主任執照 內政部營建署工程品管工程師 行政院工程委員會管工程師 中華民國工業安全衛生協會安全衛生乙級技術士	無	無	無	無
稽核室主管	中華民國	張麗金	女	95.07.01	11	-	-	-	-	大學 寶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或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。  
註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

(三)一〇七年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金(仟元)

(1-2)董事(含獨立董事)之酬金

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益(損)之比例(註10)		無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)	
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益(損)之比例(註10)			
		本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	本公司 財務報告 內所有公 司(註7)	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	-	-	108	108	-	-	-	-	-	0.3786	0.3786	-
董事長	聯上投資(股)公 司代表人-蘇永義	4,500	-	-	21	21	21	-	-	-	15.8942	15.8942	-
法人 董事	聯捷建設有限公 司	-	-	34	34	-	-	-	-	-	0.1211	0.1211	-
董事	聯捷建設有限公 司代表人-楊淑綿	-	-	-	18	18	18	-	-	-	0.0633	0.0633	-
董事	聯捷建設有限公 司代表人-李志明	-	-	-	18	18	18	1,200	1,200	-	0.0633	0.0633	-
董事	聯捷建設有限公 司代表人-王貞尤	-	-	-	21	21	21	-	-	-	0.0738	0.0738	-
董事	黃崇榮	120	-	55	58	58	58	-	-	-	0.8184	0.8184	-
獨立董事	阿尊仁	120	-	40	40	32	32	-	-	-	0.6746	0.6746	-
獨立董事	莊明煌	60	-	40	40	32	32	-	-	-	0.4636	0.4636	-
獨立董事	李怡慧	10	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0352	0.0352	-

說明：1. 於106年6月26日股東常會決議改選第十二屆董事七席，任期三年自106年6月26日至109年6月25日(董事：聯上投資(股)公司代表人—蘇永義、聯捷建設有限公司代表人—楊淑綿、李志明、王貞尤；獨立董事—黃崇榮、柯尊仁、李怡慧)，其中，李怡慧獨立董事於107年2月1日辭任，已於107年6月26日股東常會補選莊明煌先生擔任本公司獨立董事。

3. 本公司107年度經會計師查核簽證損益表之稅後淨利為28,444仟元。

4. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金2,800仟元。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名		
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)	本公司(註9)	財務報告內所有公司 (註10) J
低於 2,000,000 元	楊淑綿、李志明、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁、莊明煌、李怡慧	楊淑綿、李志明、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁、莊明煌、李怡慧	楊淑綿、李志明、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁、莊明煌、李怡慧
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	蘇永義	蘇永義	蘇永義
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	8 人	8 人	8 人

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

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

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、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。

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

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

註 7：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相關酬金金額。  
 b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。  
 c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

\*本表所得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，已由股東常會決議改選獨立董事取代監察人職務。

3. 總經理及副總經理之酬金(仟元)  
(3-2)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

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 等四項總額占稅後純益(損)之比例(%) (註 8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 (註 9)
		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	2,484	2,484	—	—	265	265	313	—	313	—	10.7673	10.7673	無
行政部副總經理	曾金卿													

\* 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。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 7)	財務報告內所有公司(註 8) E
低於 2,000,000 元	李志明、曾金卿	李志明、曾金卿
2,000,000 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	2 人	2 人

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

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、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，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

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自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

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

#### 4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形(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	李志明			
	副總經理	曾金卿		348	348	1.2241
	協理	施志龍				

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，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、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、監察人、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

年 度		106 年度	占 106 年度稅後純損比率	107 年度	占 107 年度稅後淨利比率
董 事	報酬(含盈餘分配)	5,880	11.41%	6,564	23.07%
	車馬費	162	0.31%	200	0.70%
監 察 人	報酬(含盈餘分配)	—	—	—	—
	車馬費	21	0.04%	—	—
總經理及副總經理報酬		2,808	5.45%	3,062	10.77%

說明：(1)本公司 107 年度董監酬勞及經理人報酬係依 108 年 1 月 23 日董事會決議分派之金額。

(2) 107 年度稅後純益新台幣 28,444 仟元、106 年度稅後純損新台幣 51,534 仟元。

2. 合併報告本公司最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益/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、監察人及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，並向董事會提出建議，以供其決策之參考。
  - (2)依本公司章程第 16 條規定，本公司董事及監察人得支薪資或車馬費，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：

107年度第十二屆董事會開會 7 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	蘇永義	7	-	100%	自106.06.26續任董事；107年7月6日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	85.71%	自106.06.26續任董事
董事	聯捷建設有限公司 代表人-李志明	6	1	85.71%	自106.06.26續任董事
董事	聯捷建設有限公司 代表人-王貞尤	7	-	100%	106.06.26續任董事，並由自然人監察人改派為法人董事代表
獨立董事	黃崇榮	7	-	100%	自106.06.26選任為獨立董事
獨立董事	柯尊仁	4	3	57.14%	自106.06.26選任為獨立董事
獨立董事	莊明煌	4	-	100%	自107.06.26選任為獨立董事
獨立董事 (已解任)	李怡慧	-	-	-	(1)自106.06.26選任為獨立董事 (2)於107年2月1日請辭

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

董事會	議案內容及後續處理	證交法§14-3所列事項	獨董持反對或保留意見
第12屆第5次 (107.02.02)	本公司標得新北市新店區斯馨段65地號土地案。	V	
	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： 經全體出席董事表決同意照案通過。		
第12屆第5次 (107.02.02)	本公司擬向關係人-聯上實業股份有限公司購入道路用地案。	V	
	獨立董事意見： 本案提107年2月2日審計委員會討論，經出席審計委員充分討論，因本交易屬關係人交易且屬本公司營運所必要，惟黃崇榮董事身兼本公司及聯上實業股份有限公司2家公司獨立董事身分，有利益迴避之情事，無法參與本案議題之表決，僅剩柯尊仁董事1人無法對本案進行決議，故本議案轉由董事會直接決議。		
	公司對獨立董事意見之處理：不適用。		
	上列議案表決結果： 除利害關係人迴避表決外，經其餘出席董事全體同意照案通過。		



董事會	議案內容及後續處理	證交法§14-3所列事項	獨董持反對或保留意見
第12屆第8次 (107.08.01)	新北市新店區寶強段都市更新開發案。	V	
	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。	V	
	擬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。	V	
	本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」修正案。	V	
	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：經全體出席董事表決同意照案通過。		
第12屆第9次 (107.08.14)	本公司資金貸與都會生活開發(股)公司案。	V	
	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：經全體出席董事表決同意照案通過。		
第12屆第10次 (107.11.07)	本公司與非關係人就新北市新店區斯馨段土地簽定合建契約書案。	V	
	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：經全體出席董事表決同意照案通過。		
第12屆第11次 (107.12.26)	本公司107及108年度財務報表簽證及稅務簽證委任案。	V	
	本公司資金貸與都會生活開發(股)公司案。	V	
	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：經全體出席董事表決同意照案通過。		
第12屆第11次 (107.12.26)	本公司委任聯立建設有限公司辦理高雄市苓雅區林德官段一小段3186地號之個案專業服務作業案。	V	
	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：經全體出席董事表決同意照案通過。		

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
107.02.02	蘇永義	本公司董事長及經理人106年度年終獎金建議案。	交易相對人為本公司法人董事代表人。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。
107.02.02	黃崇榮	本公司擬向關係人-聯上實業股份有限公司購入道路用地案。	黃崇榮董事身兼本公司及聯上實業股份有限公司2家公司獨立董事身分。	經徵詢全體出席董事(除黃崇榮董事利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。
107.12.26	蘇永義 楊淑綿	本公司委任聯立建設有限公司辦理高雄市苓雅區林德官段一小段3186地號之個案專業服務作業。	交易相對人為本公司法人董事代表人。	經徵詢全體出席董事(除蘇永義董事、楊淑綿董事利益迴避，不參與表決)無異議照案通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司已於106年6月26日股東常會選任第一屆獨立董事並成立審計委員會。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：107年度第一屆審計委員會開會7次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	黃崇榮	7	100%	自106.06.26選任為獨立董事
獨立董事	柯尊仁	4	57.14%	自106.06.26選任為獨立董事
獨立董事	柯尊仁	4	100%	自107.06.26選任為獨立董事
獨立董事	李怡慧	-	-	(1)自106.06.26選任為獨立董事 (2)於107年2月1日請辭

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之5所列事項。

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

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1屆第4次 (107.02.02)	本公司標得新北市新店區斯馨段65地號土地。	V	
	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，並提請106年8月9日董事會決議。 107年2月2日董事會表決結果：經全體出席董事表決同意照案通過。		
第1屆第4次 (107.02.02)	本公司擬向關係人-聯上實業股份有限公司購入道路用地案。	V	V
	未經審計委員會通過，經全體董事2/3以上通過事項： 本案提107年2月2日審計委員會討論，經出席審計委員充分討論，因本交易屬關係人交易且屬本公司營運所必要，惟黃崇榮董事身兼本公司及聯上實業股份有限公司2家公司獨立董事身分，有利益迴避之情事，無法參與本案議題之表決，僅剩柯尊仁董事1人無法對本案進行決議，故本議案轉由董事會直接決議。		
	上列議案表決結果：說明如上。 107年2月2日董事會表決結果：除利害關係人迴避表決外，經其餘出席董事全體同意照案通過。		
第1屆第5次 (107.03.28)	本公司106年度營業報告書及財務報表案。	V	
	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，並提請107年3月28日董事會決議。 107年3月28日董事會表決結果：經全體出席董事表決同意照案通過。		

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1屆第7次 (107.08.01)	本公司107年第2季財務報告案。	V	
	新北市新店區寶強段都市更新開發案。	V	
	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。	V	
	擬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。	V	
	本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」修正案	V	
	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，並提請107年8月1日董事會決議。		
107年8月14日董事會表決結果：經全體出席董事表決同意照案通過。			
第1屆第8次 (107.08.14)	本公司資金貸與都會生活開發(股)公司案。	V	
	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，並提請107年8月14日董事會決議。		
107年8月14日董事會表決結果：經全體出席董事表決同意照案通過。			
第1屆第9次 (107.11.07)	本公司與非關係人就新北市新店區斯馨段土地簽定合建契約書案。	V	
	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，並提請107年11月7日董事會決議。		
107年11月7日董事會表決結果：經全體出席董事表決同意照案通過。			
第1屆第10次 (107.12.26)	本公司107及108年度財務報表簽證及稅務簽證委任案。	V	
	本公司委任聯立建設有限公司辦理高雄市苓雅區林德官段一小段3186地號之個案專業服務作業案。	V	
	本公司資金貸與都會生活開發(股)公司案。	V	
	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，並提請107年12月26日董事會決議。		
107年12月26日董事會表決結果：經全體出席董事表決同意照案通過。			

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：本公司擬向關係人-聯上實業股份有限公司購入道路用地案提送107年2月2日審計委員會討論，經出席審計委員充分討論，因本交易屬關係人交易且屬本公司營運所必要，惟黃崇榮董事身兼本公司及聯上實業股份有限公司2家公司獨立董事身分，有利益迴避之情事，無法參與本案議題之表決，僅剩柯尊仁董事1人無法對本案進行決議，故本議案轉由董事會直接決議。

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）：

1. 稽核主管定期於稽核項目完成之次月向獨立董事提報稽核報告。
2. 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。
3. 獨立董事認為有必要時得與會計師直接對談以進行財務狀況溝通。

註：

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

2. 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。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因		
	是	否	摘要說明			
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) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		本公司董事會成員均具有本產業所需之豐富實務經驗。	無差異		
多元化核心項目						
董事姓名	性別	領導決策	財務會計	經營管理	法律專業	產業知識
蘇永義	男	V		V		V
楊淑綿	女	V		V		V
李志明	男	V		V		V
王貞尤	女		V	V		V
黃崇榮	男		V	V		V
柯尊仁	男				V	V
莊明煌	男		V			V
(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？		V	本公司尚未制訂董事會績效評估辦法。		公司評估中	
(4) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		V	董事會每年評估簽證會計師之專業性及獨立性(最近一次董事會評估日期：107年12月26日)，評估指標項目包括： ●是否與本公司間有直接或重大間接財務利益關係之情事。 ●是否與本公司或其董監事間有融資或保證行為		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	
			<p>之情事。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●是否與本公司間有密切之商業關係之情事。</li> <li>●是否與本公司間有潛在之僱傭關係之情事。</li> <li>●是否與本公司查核案件有關之或有公費之情事。</li> <li>●是否目前或最近兩年內擔任本公司之董監事、經理人或對本公司有重大影響之職務情事。</li> <li>●是否對本公司所提供之非審計服務將直接影響審計服務之重要項目情事。</li> <li>●是否宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券之情事。</li> <li>●是否擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突情事。</li> <li>●是否與本公司之董監事、經理人或對本公司審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係之情事。</li> <li>●是否擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務，而其簽證會計師身份卸任未滿二年。</li> <li>●是否收受本公司或其董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物情事。</li> <li>●是否有會計師連續簽證超過七年情事。</li> <li>●有無其他違反獨立性之事由。</li> </ul>
4. 上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		<p>本公司有關公司治理及股務作業由行政部股務科專責處理之。</p> <p style="text-align: right;">無差異</p>
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		<p>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。</p> <p style="text-align: right;">無差異</p>
6. 公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		<p>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。</p> <p style="text-align: right;">無差異</p>
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？ (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		<p>本公司網址：www.5v.com.tw。 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。</p> <p style="text-align: right;">無差異</p>
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	V		<p style="text-align: center;">(分述如下)</p> <p style="text-align: right;">無差異</p>

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																																									
衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?																																												
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3)供應商關係：本公司與供應商之間關係良好，依約付款並無積欠貨款情事。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(7)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：預計於108年6月完成本公司董事責任險投保作業。</p> <p>(8)董事及監察人進修之情形(107年度)：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>姓名</th> <th>進修日期</th> <th>主辦單位</th> <th>課程名稱</th> <th>進修時數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>蘇永義、楊淑綿、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁</td> <td>107/05/11</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>企業併購之法遵議題與相關法律責任探討</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>蘇永義、楊淑綿、李志明、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁</td> <td>107/11/09</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>員工舞弊之法律責任與舞弊鑑識作法探討</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>(註)李志明董事同時兼任本公司總經理，具經理人身份。</p> <p>(9)經理人進修之情形(106年度)：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>姓名</th> <th>進修日期</th> <th>主辦單位</th> <th>課程名稱</th> <th>進修時數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>曾金卿 (副總經理)</td> <td>107/07/26</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>企業導入採用「區塊鏈」實務議題解析</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>曾金卿 (副總經理)</td> <td>107/08/10</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>兩案反避稅法令對企業的財務影響與因應對策</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>曾金卿 (副總經理)</td> <td>107/08/17</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>企業社會責任(CSR)報導之相關法規、實務與最新趨勢解析</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>曾金卿 (副總經理)</td> <td>107/08/17</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>經濟犯罪中「共同正犯」、「教唆犯」及「幫助犯」等之法律責任與案例解析</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>					姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	蘇永義、楊淑綿、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁	107/05/11	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業併購之法遵議題與相關法律責任探討	3	蘇永義、楊淑綿、李志明、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁	107/11/09	財團法人中華民國會計研究發展基金會	員工舞弊之法律責任與舞弊鑑識作法探討	3	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)	107/07/26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業導入採用「區塊鏈」實務議題解析	3	曾金卿 (副總經理)	107/08/10	財團法人中華民國會計研究發展基金會	兩案反避稅法令對企業的財務影響與因應對策	3	曾金卿 (副總經理)	107/08/17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業社會責任(CSR)報導之相關法規、實務與最新趨勢解析	3	曾金卿 (副總經理)	107/08/17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	經濟犯罪中「共同正犯」、「教唆犯」及「幫助犯」等之法律責任與案例解析	3
姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數																																								
蘇永義、楊淑綿、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁	107/05/11	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業併購之法遵議題與相關法律責任探討	3																																								
蘇永義、楊淑綿、李志明、王貞尤、黃崇榮、柯尊仁	107/11/09	財團法人中華民國會計研究發展基金會	員工舞弊之法律責任與舞弊鑑識作法探討	3																																								
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)	107/07/26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業導入採用「區塊鏈」實務議題解析	3																																								
曾金卿 (副總經理)	107/08/10	財團法人中華民國會計研究發展基金會	兩案反避稅法令對企業的財務影響與因應對策	3																																								
曾金卿 (副總經理)	107/08/17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業社會責任(CSR)報導之相關法規、實務與最新趨勢解析	3																																								
曾金卿 (副總經理)	107/08/17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	經濟犯罪中「共同正犯」、「教唆犯」及「幫助犯」等之法律責任與案例解析	3																																								
<p>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：</p> <p>(1)已改善情形：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>已改善情形</th> <th>措施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公司是否於年報詳實揭露獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理？</td> <td>已將相關內容載明於年報。</td> </tr> <tr> <td>公司是否於公司網站設置利害關係人專區，以瞭解並回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？</td> <td>本公司網站已設置「利害關係人專區」，預計更新相關揭露內容以符合公司治理評鑑規定。</td> </tr> </tbody> </table>					已改善情形	措施	公司是否於年報詳實揭露獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理？	已將相關內容載明於年報。	公司是否於公司網站設置利害關係人專區，以瞭解並回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	本公司網站已設置「利害關係人專區」，預計更新相關揭露內容以符合公司治理評鑑規定。																																		
已改善情形	措施																																											
公司是否於年報詳實揭露獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理？	已將相關內容載明於年報。																																											
公司是否於公司網站設置利害關係人專區，以瞭解並回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	本公司網站已設置「利害關係人專區」，預計更新相關揭露內容以符合公司治理評鑑規定。																																											

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	
(2)優先加強事項與措施：			
優先加強事項		措施	
公司是否為全體董事及監察人投保董監責任保險，並提董事會報告？		預計於108年6月完成本公司董事責任險投保作業。	
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107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。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

為強化公司治理並健全本公司董事、監察人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(本公司於106年7月6日委任黃崇榮、柯尊仁、李怡慧3位獨立董事擔任本公司第三屆薪資報酬委員，因李怡慧委員於107年2月1日請辭，故本公司已於107年4月30日補行委任莊明煌先生擔任本公司第三屆薪資報酬委員)：

- (1)黃崇榮：本公司獨立董事。
- (2)柯尊仁：本公司獨立董事。
- (3)莊明煌：威遠聯合會計師事務所協理。

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)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員數	備註 (註3)	
		商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關料系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	具有商 務、法務、 財務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	柯尊仁		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	莊明煌			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

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

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

#### 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：106年06月26日至109年06月25日，107年度薪資報酬委員會開會3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	柯尊仁	1	1	50%	由106年7月6日董事會委任為第三屆薪資報酬委員，並被推選為召集人。
委員	黃崇榮	2	0	100%	由106年7月6日董事會委任為第三屆薪資報酬委員。
委員	莊明煌	1	0	100%	由107年4月30日董事會補行委任莊明煌先生為第三屆薪資報酬委員。

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) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

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

#### (五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
1. 落實公司治理				
(1) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	V		本公司已訂定企業社會責任實務守則。	無差異。
(2) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？		V	本公司目前尚未舉辦社會責任教育訓練。	評估辦理中。
(3) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		V	由本公司行政部擔任推動企業社會責任專職單位。	無差異。
(4) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		V	本公司目前並未將員工績效考核與企業社會責任政策相結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度，未來將視實際情形考量訂定相關制度。	評估辦理中。



評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
2. 發展永續環境 (1) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (2) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (3) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		本公司對於新建個案規劃，納入「綠建築」節能環保概念，降低對環境之衝擊。  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。	無差異
3. 維護社會公益 (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？ (2) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ (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？ (4) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？ (5) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (6) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (7) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？ (8) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？ (9) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		公司遵守勞動基準法及相關人事法令。  本公司網站設有「利害關係人專區」，提供員工妥適之申訴管道。  為照顧員工健康，保障員工福利，本公司定期提供員工健康檢查。  本公司每季召開勞資會議，勞資雙方藉此溝通相關勞資議題，另公司每月召開經營會議，分別由全體員工參與會議，以了解公司營運變動之情形。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。  本公司依建築相關法規設計個別建築案，並設有專職人員負責採購及施工項目之監管作業。 本公司銷售契約依內政部營建署公佈版本訂定之，並設置電話專線及公司網站專區，供消費者了解及查詢。 本公司評選供應商時，會妥適評選供應商過去之施工實績。  目前公司與供應商簽訂之契約，尚未針對違反企業社會責任政策制定相關終止或解除條款，未來會視實務需要，納入簽約考量。	無重大差異
4. 加強資訊揭露 (1) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		本公司於年報及公開說明書中揭露履行社會責任之資訊(均已上傳至公司網站及公開資訊觀測站供投資大眾參閱)。	無差異
5. 公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無重大差異。				

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
6. 其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (1)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。 (2)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。 (3)本公司新北市板橋區建案規劃YouBike空間，鼓勵民眾能多使用綠色載具，回饋環境。 (4)本公司建案的設計，係以居住者的需求為先，重視實用價值，並有專人處理各項客戶提出之問題。 (5)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，新北市勞檢處並於107年8月22日假本公司「板橋區江翠段住宅新建工程」工地辦理107年度新北市營造業參與式營建工地施工安全觀摩。				
7. 公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

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

#### (六)落實誠信經營情形：

評估項目	運作情形(註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	
1. 訂定誠信經營政策及方案 (1) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？ (2) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？ (3) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		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。  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。	無差異
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？ (2) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	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。  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。	

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	
(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，並由內部稽核單位定期查核，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，另本公司委由會計師每年定期出具內部控制制度建議書。	
(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，	
3. 公司檢舉制度之運作情形				無差異
(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。	
(2) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	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				無差異
(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： <a href="http://www.5v.com.tw">www.5v.com.tw</a> ，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。	
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)				
(1) 本公司各建築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。				
(2) 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。

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 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 98 年 12 月 3 日董事會通過「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。

(九)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：108年3月28日

本公司民國一〇七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，認為本公司於民國一〇七年十二月三十一日的內部控制制度（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一〇八年三月二十八日董事會通過，出席(含委託出席)董事7人中，無人持反對意見，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)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。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 最近年度股東會重要決議事項及執行情形：

日期	會議別	重要決議事項	執行情形
107.06.26	股東常會	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過承認本公司一〇六年度盈餘分配案。</li> <li>通過承認本公司一〇六年度營業報告書及財務報表案。</li> <li>本公司第十二屆獨立董事補選案。</li> <li>通過解除本公司第十二屆新任獨立董事競業禁止限制案。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>執行情形：因106年度為稅後虧損，故無盈餘分配之情事。</li> <li>執行情形：決議通過。</li> <li>執行情形：107年6月26日完成1名獨立董事補選(莊明煌獨立董事)。</li> <li>執行情形：決議通過。</li> </ol>

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
107.02.02	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>本公司標得新北市新店區斯馨段65地號土地案。</li> <li>本公司擬向關係人-聯上實業股份有限公司購入道路用地案。</li> </ol>
107.03.28	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>本公司第十二屆獨立董事補選案。</li> <li>解除本公司第十二屆新任獨立董事競業禁止限制案。</li> <li>本公司向臺灣土地銀行申請土地融資額度案。</li> <li>本公司對IFRS 16「租賃」會計公報導入之評估說明。</li> </ol>
107.04.30	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>補行委任本公司第三屆薪資報酬委員案。</li> <li>擬提名獨立董事候選人名單案，提請討論。</li> </ol>
107.08.01 107.08.14	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>新北市新店區寶強段都市更新開發案。</li> <li>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。</li> <li>修訂本公司組織架構案。</li> <li>本公司「內部控制制度」及「內部稽核制度」修正案。</li> <li>本公司資金貸與關係人案。</li> </ol>
107.11.07	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>本公司營業地址變更案。</li> <li>本公司通過新北市新店區斯馨段土地開發案。</li> <li>本公司總經理續委任案。</li> <li>本公司向永豐商業銀行申請授信額度案。</li> <li>本公司向大慶票券金融股份有限公司申請授信額度案。</li> <li>本公司向臺灣土地銀行申請註銷授信額度案。</li> <li>決議買回本公司股份並辦理銷除案。</li> </ol>
107.12.26	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>本公司向臺灣銀行申請授信額度案。</li> <li>修訂本公司會計制度條文案。</li> <li>本公司資金貸與關係人案。</li> </ol>
108.01.23	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>本公司向臺灣土地銀行申請土地融資展期案。</li> <li>增訂本公司買回庫藏股作業程序案。</li> <li>修訂本公司內部控制制度融資循環「股東權益」作業項目。</li> </ol>
108.03.28	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文案。</li> <li>修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。</li> <li>修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。</li> <li>修訂本公司買回庫藏股作業程序案。</li> </ol>
108.05.08	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>訂定本公司「處理董事要求之標準作業程序」案。</li> </ol>

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

(十三)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、107年度會計師公費資訊：

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計及非審計公費金額及非審計服務內容：

##### 1.會計師公費資訊級距表

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	一、陳宗哲 二、張淑瑩	107.01.01~ 107.12.31	-

金額單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		1,750	—	1,750
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

##### 2.會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費(仟元)					會計師查核期間(註1)	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、張淑瑩	1,750	—	—	—	—	1,750	107.01.01~ 107.12.31	-

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

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

(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。

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、107年度及截至108年4月27日之股東停止過戶開始日止，董事、監察人、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	107年度		108年度截至4月27日止	
		持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數	持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數
法人董事	聯上投資股份有限公司	—	—	—	—
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	—	—	—	—
法人董事代表人	楊淑綿	—	—	—	—
法人董事代表人	李志明	—	—	—	—
法人董事代表人	王貞尤	( 1,000)	—	—	—
獨立董事	黃崇榮	(159,996)	—	—	—
獨立董事	柯尊仁	—	—	—	—
獨立董事	莊明煌	—	—	—	—
獨立董事(註3)	李怡慧	—	—	—	—
總經理	李志明	—	—	( 24,000)	—
行政部副總經理	曾金卿	6,000	—	—	( 355,000)
協理	施志龍	( 8,000)	—	—	—

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，僅有蘇永義董事長一人。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

註3：李怡慧獨立董事於107年2月1日請辭。



## 八、持股比例占前十大股東，其相互間之關係資料：

基準日：108.04.27 單位：股

姓名 (註1)	本人 持有股份		配偶、未成年子 女持有股份		利用他人名義合計 持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親 等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係 (註3)		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱(或姓名)	關係	
聯上投資(股) 公司	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	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	
聯景投資(股) 公司	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	1. 董事長同一人 2. 董事長同一人 3. 負責人為董事長之 母親	
基進建設(股) 公司	24,737,356	8.23%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
章乃威	15,028,720	5.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
聯捷建設有限 公司	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	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	
合城投資(股) 公司	5,645,000	1.88%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
聯誠投資開發 (股)公司	3,453,000	1.15%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
聯立建設有限 公司	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	1. 董事長同一人 2. 負責人為董事長之 配偶 3. 董事長同一人	
林鉉閔	2,481,754	0.83%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	
吳玉娟	2,481,497	0.83%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	

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

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

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

## 九、公司之董事、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：無。

## 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			經濟部 104.12.02 核准在案。
104 年 12 月盈餘轉增資發放股票股利	19,821,528			經濟部 105.10.05 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 106.09.20 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

108年4月27日

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他 法人	個 人	外 國 機 構 及 外 人	合 計
人 數	-	-	53	14,927	27	15,007
持 有 股 數(股)	-	-	149,314,574	149,397,411	1,845,810	300,557,795
持 股 比 例(%)	-	-	49.68%	49.71%	0.61%	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)

108年4月27日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數(股)	持 股 比 例(%)
1 至 999	7,589	1,076,378	0.36%
1,000 至 5,000	4,070	8,756,736	2.91%
5,001 至 10,000	1,205	8,634,044	2.87%
10,001 至 15,000	682	8,161,874	2.72%
15,001 至 20,000	278	4,908,198	1.63%
20,001 至 30,000	346	8,408,892	2.80%
30,001 至 40,000	209	7,204,164	2.40%
40,001 至 50,000	112	5,074,054	1.69%
50,001 至 100,000	250	17,462,008	5.81%
100,001 至 200,000	136	18,350,582	6.11%
200,001 至 400,000	77	21,288,651	7.08%
400,001 至 600,000	15	7,191,574	2.39%
600,001 至 800,000	12	8,541,839	2.84%
800,001 至 1,000,000	6	5,129,867	1.71%
1,000,001 以上	20	170,368,934	56.68%
合 計	15,007	300,557,795	100.00%

2. 特別股股權分散情形：無。

#### (五)主要股東名單(僅列示股權比例達百分之五以上之股東)：

108年4月27日

主要股東名稱	股 份	持 有 股 數(註)	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%
基進建設股份有限公司		24,737,356	8.23%
章乃威		15,028,720	5.00%

(六)最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

年 度		106 年	107 年	108 年截至 4 月 30 日 (註 8)	
每 股 市 價 (註 1)	最高	11.20	8.47	6.67	
	最低	8.13	5.77	5.92	
	平均	9.18	7.41	6.35	
每 股 淨 值 (註 2)	分配前	13.43	13.71	13.66	
	分配後	13.43	(註 10)	—	
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)	(0.17)	0.09	(0.05)	
每 股 股 利	現金股利	—	—	—	
	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)	(註 9)	(註 10)	—	
	本利比(註 6)	(註 9)	(註 10)	—	
	現金股利殖利率(註 7)	(註 9)	(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 9：106 年度為稅後虧損，經 107 年股東常會決議通過盈餘不分配議案，故本益比/本利比/現金股利殖利率計算不適用。

註 10：依據次年度股東會決議分配之情形填列，108 年 3 月 28 日董事會討論通過 107 年度盈餘不分配議案，尚待 108 年股東常會決議。

(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. 本次股東會擬議股利分配之情形：

經本公司 108 年 3 月 28 日董事會通過 107 年盈餘不分配議案並提送 108 年 6 月 25 日股東常會決議。

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

107 年度員工酬勞及董事酬勞金額之估列，係以截至當期止之獲利情況，並參酌以前年度發放比例及公司章程所定之成數為基礎估列之，若董事會決議實際配發金額予估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。

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

108 年 3 月 28 日董事會決議通過發放董事酬勞現金 276,700 元及員工酬勞現金 551,177 元，與 107 年度所估列之費用金額並無差異。

(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

107 年度員工酬勞全數以現金發放，並無配發員工股票情形。

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。

本公司 106 年度未分派員工酬勞及董事酬勞。

## 二、公司買回本公司股份情形：無。

董 事 會 決 議 日	107 年 11 月 7 日
買 回 目 的	維護公司信用及股東權益
買 回 期 間	107 年 11 月 8 日至 108 年 1 月 7 日
買 回 區 間 價 格	5 元 ~ 10 元
已 買 回 股 份 種 類 及 數 量	普通股，0 股
已 買 回 股 份 金 額	0 元
已 辦 理 銷 除 及 轉 讓 之 股 份 數 量	不適用
累 積 持 有 本 公 司 股 份 數 量	0 股
累 積 持 有 本 公 司 股 份 數 量 占 已 發 行 股 份 總 數 比 率 ( % )	0%
買 回 本 公 司 股 份 執 行 結 果	期間屆滿未執行完畢
買 回 期 間 屆 滿 未 執 行 完 畢 之 原 因	公司未執行買回股份，係因執行買回股份期間，股價已漸趨穩定，基於資金有效運用及股東權益維護之考量，故未予執行完畢。

## 三、公司債辦理情形：

### (一)公司債辦理情形

#### 國內普通公司債辦理情形

公 司 債 種 類 (註 2)	國內第一次有擔保普通公司債 (債券代碼：B81702)	國內第二次有擔保普通公司債 (債券代碼：B81703)
發行(辦理)日期	105 年 6 月 29 日	105 年 11 月 3 日
面 額	新台幣壹拾萬元	新台幣壹拾萬元
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 400,000,000 元
利 率	票面利率 1.05%	票面利率 1.05%
期 限	五年期(到期日：110 年 6 月 29 日)	五年期(到期日：110 年 11 月 3 日)
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司
受 託 人	日盛國際商業銀行股份有限公司	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	翰辰法律事務所 邱雅文 律師	翰辰法律事務所 邱雅文 律師
簽 證 會 計 師	安侯建業聯合會計師事務所 賴麗真、張淑瑩 會計師	安侯建業聯合會計師事務所 賴麗真、張淑瑩 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	不適用	不適用
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	不適用
發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用	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。

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、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、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)電腦設備安裝業。
  - (5)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(一〇七年度)：出售房地業務佔 99.67%、其他收入佔 0.33%。
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大樓、透天別墅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，惟政府近年持續針對房地產市場推行各項政策，包括調高各項房地稅率、實施房地合一稅制及持續調整實價登錄細項揭露方式等，已明顯抑制房地產的價量走勢，目前房地產市場整體氛圍呈現盤整格局，市場買氣及信心依然不足。一〇七年度全國新推個案市場推案價/量均有增加，但市場後續趨勢仍不明朗，一般投資者尚無積極意願進場。

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣 億元)	金額	10,282	2,424	2,791	1,679	1,510	490	1,386
	年變動率	54.20%	120.77%	37.02%	45.49%	47.61%	18.07%	47.76%
每坪可能 成交價 (新臺幣 萬元)	金額	25.63	79.88	38.13	23.44	21.72	18.64	20.02
	年變動率	5.91%	2.12%	8.13%	7.07%	7.09%	13.23%	4.77%

資料來源：107年第1~4季國泰房地產指數季報(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)，本公司整理。

展望一〇八年度，總體經濟存在中美貿易戰的陰影，且年底總統大選等諸多不確定性因素的干擾，加上國內建材(鋼筋、水泥等)近期均呈現上漲格局，故建商推案勢必保守因應，預期未來一年的不動產市場仍無法有突破性的成長。本公司持續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，另有國有土地透過特定招標開發方式，以及透過都市更新程序協議重建房屋；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。房地產市場中游即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、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、土地信託、參與都市更新計劃等。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) 一〇八年度成屋銷售個案：台北市士林區聯上涵玥案、桃園市大園區聯上世界案、桃園市中壢區聯上世紀案及新北市新莊區聯上聯案共四案將持續執行成屋銷售。
  - (2) 一〇八年度預售個案：新北市板橋區聯上涵翠案/聯上匯翠案持續預售及桃園市中壢區聯上3Q案預計108年第1季推出預售。
  - (3) 施工個案：包括天母都更案、聯上涵翠案、聯上匯翠案、聯上3Q案及聯上407案共五案。
2. 長期業務發展計畫：

在長期業務發展，慎選雙北市及北台灣地區具有鄰近車站、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均不高，本公司 103 年度取得「聯上世紀」及「聯上聯」二案之建造執照，二案已於 106 年度取得使用執照；另分別於 105 年度及 106 年度取得「聯上涵翠」案/「天母北路」案及「聯上匯翠」案之建造執照，現階段 3 個案均動工興建中。

本公司近 3 年度市場佔有率列表如下：

所在區域	市場佔有率(106 年度)	代表個案
新北市	0.31%	聯上聯案
桃園市	0.59%	聯上世紀案

(註)市場佔有率係本公司該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，105 年及 107 年度並未取得個案使用執照，故無法列示。

### (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量盤整的狀態，無重大變化，惟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：

- 現階段利率仍維持低檔。
- 政府積極推動各項公共建設。
- 通膨環境下，所產生的購屋保值需求。
- 政府鬆綁金融機構選擇性信用管制措施。
- 推動金融資產及不動產證券化。

### (2) 發展遠景之不利因素：

- 為抑制通膨及配合國際利率走勢，未來利率可能隨之調升。
- 各項原物料價格上漲。
- 銀行辦理房屋貸款及建築融資業務審核標準嚴格，提高客戶的購屋門檻。
- 土地、建築成本提高，再加上土地資源有限，優質土地取得日漸困難。
- 政府推行各項房地產加稅及相關管制政策。

### (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)本公司於九十六年十二月起購買位於台北市士林區天母段土地，面積約287坪，採預售，九十九年七月開始動工，並於一〇二年二月取得使用執照，本案全數銷售完畢。
- (2)本公司於九十九年一月購買位於台北市士林區福林段土地，面積約250坪，採預售，已於一〇〇年第二季進行銷售，第三季動工興建，於一〇二年五月取得使用執照，尚有1戶待售。
- (3)本公司於九十八年十二月起購買位於台北市北投區文林段土地，面積約338坪，已於一〇〇年十二月全棟預售完成，一〇一年九月申報開工，並於一〇三年十二月取得使用執照。
- (4)本公司於九十九年十二月購買台北市士林區天母段土地，面積約190坪，擬與鄰地約312.13坪合併使用，辦理都市更新，本案事業計劃暨權利變換計劃業經臺北市政府一〇四年十二月核定實施在案，並於一〇五年六月取得建照執照，本案興建中。
- (5)本公司於一〇一年三月購買桃園縣大園鄉青山段土地，面積約1,736坪，已於一〇二年五月完成銷售簽約，一〇二年七月申報開工，並於一〇四年十一月取得使用執照，本案銷售中。
- (6)本公司一〇一年九月向非關係人(個人)簽約購買新北市新莊區副都心段土地，面積約410.33坪，已於一〇三年七月取得建照執照，並於一〇六年七月取得使用執照，本案銷售中。
- (7)本公司一〇一年九月向非關係人(個人)取得高雄市鳳山區道爺廟段土地，面積1,000坪，土地重劃中。
- (8)本公司一〇二年四月向非關係人(個人)簽訂桃園縣中壢市青平段土地合建契約書，面積約622.87坪，一〇三年二月取得建照執照，並於一〇六年三月取得使用執照，本案銷售中。
- (9)本公司一〇三年一月向非關係人(個人)簽約購買桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693-5地號等13筆土地，面積約6,610.31坪，已於一〇六年十二月簽約出售其中11筆地號土地(4,997.47坪)，其餘地號土地持續銷售中。
- (10)本公司一〇三年十二月向新北市政府標得新北市三重區三重段1筆土地，

該土地面積約62.58坪。

- (11)本公司一〇四年八月向非關係人簽訂新北市三重區三重段數筆土地合建契約書及買賣合約書，該興建基地面積約1,233.40坪，並於一〇七年十月取得建照執照。
- (12)本公司一〇四年八月向非關係人簽訂新北市板橋區江翠段數筆土地合建契約書及買賣合約書，該興建基地面積約1,700.28坪，已於一〇六年八月取得建照執照，本案興建中。
- (13)本公司一〇五年三月向非關係人簽訂新北市板橋區江翠段數筆土地合建契約書及買賣合約書，該興建基地面積約1,310.25坪，已於一〇五年十月取得建照執照，本案興建中。
- (14)本公司一〇六年六月向非關係人購入高雄市苓雅區林德官段1筆土地及其上建物2戶，該興建基地面積約681.53坪，建照執照申請中。
- (15)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，建照執照申請中。
- (16)本公司一〇七年八月與非關係人簽訂新店區寶強段都市更新開發案。

## 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	106 年度				107 年度				108 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	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	購土地-南和興產股份有限公司	790,578	58.01	無	新北市政府	1,105,398	59.94	無	工程款-盛德營造(股)公司	107,368	37.87	無
2	工程款-盛德營造(股)公司	278,962	20.47	無	工程款-盛德營造(股)公司	398,338	21.60	無	工程款-金藏營造(股)公司	94,575	33.36	無
3	工程款-金藏營造(股)公司	116,758	8.57	無	工程款-金藏營造(股)公司	240,519	13.04	無	呂建勳建築師事務所	39,314	13.87	無
4	工程款-威毅營造(股)公司	56,476	4.14	無	其他	99,927	5.42	—	其他	42,236	14.90	—
5	其他	120,010	8.81	—								
	進貨淨額	1,362,784	100.00		進貨淨額	1,844,182	100.00		進貨淨額	283,493	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	106 年度				107 年度				108 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	A 君	180,818	51.35	無	A 君	31,255	1.64	無	其他	236,828	100.00	無
2	其他	171,335	48.65	—	寶建企業股份有限公司	1,154,116	60.73	無				
3					其他	715,036	37.63	無				
	銷貨淨額	352,153	100.00		銷貨淨額	1,900,407	100.00		銷貨淨額	236,828	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)	106 年度			107 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
桃園市大江案	—	—	—	—	—	1,026,377
台北市聯上涵玥案	—	—	131,754	—	—	29,838
桃園市聯上世界案	—	—	—	—	—	19,161
桃園市聯上世紀案	—	—	61,186	—	—	182,589
新北市聯上聯案	—	—	61,161	—	—	452,516
其他	—	—	344	—	—	3,908
合計			254,445			1,714,389

註1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

註2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

(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	106 年度				107 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
桃園市大江案		—	—	—	—	—	1,139,423	—	—
台北市聯上涵玥案		1戶	180,818	—	—	—	31,255	—	—
桃園市聯上世界案		—	—	—	—	2戶	30,855	—	—
桃園市聯上世紀案		6戶	75,765	—	—	6戶	196,994	—	—
新北市聯上聯案		3戶	92,820	—	—	3戶	495,703	—	—
其他		—	2,750	—	—	—	6,177	—	—
合 計			352,153				1,900,407		

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		106 年度	107 年度	當年度截至 107 年 4 月 30 日 (註)
員 工 人 數	職 員	25	27	28
	約 僱 人 員	0	0	0
	合 計	25	27	28
平 均 年 歲		43.40	42.18	41.81
平 均 服 務 年 資		7.56	7.69	7.69
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	24%	26%	25%
	大 專	72%	70%	71%
	高 中	4%	4%	4%
	高 中 以 下	0%	0%	0%

註1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註2：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，107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107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
107/07/04	內部稽核協會	企業人員如何協助因應「企業危機」-內稽內控與法遵視角	6
107/08/14	會計研究發展基金會	新IFRS15收入會計處理下之內稽內控實務	6
107/08/22	會計研究發展基金會	最新「公司法」修正對內稽內控實務之影響與因應	6
107/09/11	內部稽核協會	內部稽核溝通、思考、及問題解決技巧	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」，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、重要契約

本公司目前仍有效存續之重要契約如下：

截至 108 年 4 月 30 日止

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	108.01.01 ~110.12.31	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：108.01.01~110.12.31。	無
房屋租賃契約書	全省素食之家	108.01.01 ~108.06.30	1.租賃標的：高雄市苓雅區四維二路 359 號。 2.租賃期間：108.01.01~108.06.30。	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 地號一筆及於該土地上預計興建之高 級住宅大樓若干戶。 2.委任事項：提供建築個案管理等相關事項。	無
工程合約書	松禾營造股份有限公司	自 100.05.31 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：台北市士林區福林段土地興建 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	金藏營造工程 股份有限公司	自 101.07.16 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：台北市北投區文林段土地興建 辦公大樓。 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	金藏營造工程 股份有限公司	自 102.05.23 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：桃園市大園區青山段土地興建 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	金藏營造工程 股份有限公司	自 106.05.23 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：新北市板橋區江翠段土地上興 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	威毅營造股份有限公司	自 103.07.21 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：桃園市中壢區青平段土地興建 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	盛德營造股份有限公司	自 103.09.10 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：新北市新莊區副都心段土地興 建高級住辦大樓。 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	盛德營造股份有限公司	自 105.08.24 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：台北市士林區天母段土地興建 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	盛德營造股份有限公司	自 107.03.23 起至 至符合合約規定之 工程保固期滿止	1.工程地點：新北市板橋區江翠段土地上興 建高級住商大樓。 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
不動產買賣 契約	王君等 7 人	101.04~完成產權 移轉	台北市北投區桃源段土地。	無
不動產買賣 契約	呂君	101.09	高雄市鳳山區道爺廓段土地(辦理市地重劃 中)。	無
合建契約	陳君等 32 人	100.1~完工驗收交 屋	陳君等 32 人提供天母段土地辦理都市更新 計劃，本公司提供資金合作興建高級住宅大	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
			樓。	
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
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	蔡君等 44 人	104.08~ 完工驗收交屋	蔡君等 44 人提供新北市板橋區江翠段土地，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商大樓。	無
合建契約	蔡君等 48 人	105.03~ 完工驗收交屋	蔡君等 48 人提供新北市板橋區江翠段土地，本公司提供資金合作興建高級住商大樓。	無
合建契約	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
借款合同	臺灣土地銀行士林分行	100.01~111.01	土地融資。	無
借款合同	臺灣土地銀行士林分行	106.01~111.01	建築融資集中期放款。	無
借款合同	臺灣土地銀行天母分行	105.12~110.06	土地融資。	無
借款合同	臺灣土地銀行天母分行	106.03~111.03	土地及建築融資。	無
借款合同	臺灣土地銀行天母分行	106.12~112.01	土地及建築融資。	無
借款合同	台灣人壽保險(股)公司	106.09~108.09	中短期擔保放款。	無
借款合同	永豐商業銀行蘭雅分行	106.10~108.10	中短期擔保放款。	無
借款合同	臺灣銀行士林分行	106.11~108.11	中短期擔保放款。	無
借款合同	大慶票券高雄分公司	106.12~108.10	中短期擔保放款。	無
借款合同	臺灣土地銀行信義分行	107.04~112.04	土地融資。	無
委任保證契約	合作金庫商業銀行	105.06~110.06	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	105.11~110.11	普通公司債委任保證契約。	無
信託契約書	1.王君等 7 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
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.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.潘君等 33 人 2.臺灣土地銀行	104.03.03~ 信託目的完成之日 止	1.委任標的：台北市士林區天母段土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、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.蔡君等 44 人 2.臺灣土地銀行	105.01.14~ 信託目的完成之日 止	1.委任標的：新北市板橋區江翠段土地。 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.蔡君等 48 人 2.臺灣土地銀行	105.06.04~ 信託目的完成之日 止	1.委任標的：新北市板橋區江翠段土地。 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
建築經理 契約書	中國建築經理 股份有限公司	106.07.28~ 本專案建物所有權 第一次登記止	1.專案土地：新北市板橋區江翠段土地。 2.專案服務事項：本專案工程進度查核、撥款簽證及財務稽核。	無
建築經理 契約書	中國建築經理 股份有限公司	106.12.18~ 本專案建物所有權 第一次登記止	1.專案土地：新北市板橋區江翠段土地。 2.專案服務事項：本專案工程進度查核、撥款簽證及財務稽核。	無
建築經理 契約書	中國建築經理 股份有限公司	105.10.28~ 本專案建物所有權 第一次登記止	1.專案土地：台北市士林區天母段三小段土地。 2.專案服務事項：本專案工程進度查核、撥款簽證及財務稽核。	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 108年3月31日 財務資料 (註 3)	
	103年	104年	105年	106年	107年		
流動資產	6,494,674	6,698,644	6,267,593	7,423,505	7,919,677	7,863,533	
採用權益法之投資	0	0	0	0	199,717	197,356	
不動產、廠房及設備 (註 2)	1,787	1,256	1,562	1,428	10,070	10,052	
無形資產	0	0	0	0	0	0	
其他資產 (註 2)	141,049	20,939	273,268	257,307	259,316	312,439	
資產總額	6,637,510	6,720,839	6,542,423	7,682,240	8,388,780	8,383,380	
流動負債	分配前	2,716,750	2,662,339	1,503,721	2,957,199	3,577,506	3,541,308
	分配後	2,964,519	3,090,485	1,734,919	2,957,199	(註 4)	(註 4)
非流動負債	485,950	790	834,666	688,214	690,503	737,110	
負債總額	分配前	3,202,700	2,663,129	2,338,387	3,645,413	4,268,009	4,278,418
	分配後	3,450,469	3,091,275	2,569,585	3,645,413	(註 4)	(註 4)
歸屬於母公司業主之權益	0	0	0	0	0	0	
股本	2,477,692	2,675,907	2,889,980	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	392,386	817,071	749,324	466,516	550,460	534,651
	分配後	144,617	388,925	518,126	466,516	(註 4)	(註 4)
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	3,434,810	4,057,710	4,204,036	4,036,827	4,120,771	4,104,962
	分配後	3,187,041	3,629,564	3,972,838	4,036,827	(註 4)	(註 4)

\* 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 採用我國財務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，請依據次年度股東會決議之情形填列(民國 107 年盈餘分配案尚未經股東常會決議)。

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序列編，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 108年3月31日 財務資料(註3)
	103年	104年	105年	106年	107年	
營 業 收 入	1,083,905	2,165,893	1,364,525	352,153	1,900,407	236,828
營 業 毛 利	412,211	874,225	542,392	97,708	186,018	20,493
營 業 損 益	317,999	732,611	419,754	(7,215)	82,392	(11,537)
營業外收入及支出	(27,798)	(24,881)	(14,882)	(34,653)	(37,368)	(757)
稅 前 淨 利	290,201	707,730	404,872	(41,868)	45,024	(12,294)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	283,122	673,064	360,794	(51,535)	28,444	(15,809)
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0	0
本 期 淨 利 ( 損 )	283,122	673,064	360,794	(51,535)	28,444	(15,809)
本 期 其 他 綜 合 損 益 ( 稅 後 淨 額 )	(4)	(610)	(395)	(75)	(108)	0
本 期 綜 合 損 益 總 額	283,118	672,454	360,399	(51,610)	28,336	(15,809)
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	1.07	2.52	1.25	(0.17)	0.09	(0.05)

\*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採用我國財務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序列編，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
103年	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、張淑瑩	無保留意見
104年	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、張淑瑩	無保留意見
105年	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、張淑瑩	無保留意見
106年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、張淑瑩(註1)	無保留意見
107年	安侯建業聯合會計師事務所	陳宗哲、張淑瑩	保留意見(註2)

註1：安侯建業聯合會計師事務所，基於內部組織調整，簽證會計師於一〇六年十二月二十一日由原賴麗真、張淑瑩會計師更換為陳宗哲、張淑瑩會計師。

註2：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					108年截至 3月31日(註2)
		103年	104年	105年	106年	107年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	40.93	39.62	35.74	47.45	50.88	51.03
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	219,404.59	323,128.98	322,580.15	330,885.22	47,778.29	48,170.23
償債能力%	流動比率	239.06	251.61	416.81	251.03	221.37	222.05
	速動比率	39.40	33.96	58.88	32.00	35.55	33.25
	利息保障倍數	15.01	27.09	77.69	(1.35)	2.00	(0.46)
經營能力	應收款項週轉率(次)	6.71	17.73	48.36	803.09	218.41	80.91
	平均收現日數	54.39	20.58	7.57	0.45	1.67	4.51
	存貨週轉率(次)	0.15	0.24	0.15	0.04	0.26	0.13
	應付款項週轉率(次)	4.23	5.01	2.59	0.88	3.12	1.08
	平均銷貨日數	2,433.33	1,520.83	2,433.33	9,125.00	1,403.84	2,807.69
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	606.55	1,724.44	873.58	246.61	188.72	94.24
	總資產週轉率(次)	0.16	0.32	0.21	0.05	0.23	0.11
獲利能力	資產報酬率(%)	4.78	10.41	5.51	(0.52)	0.80	(0.43)
	權益報酬率(%)	9.10	17.97	8.73	(1.25)	0.70	(1.54)
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	11.71	27.38	14.52	(0.24)	2.74	(0.38)
	純益率(%)	26.12	31.08	26.44	(14.63)	1.50	(6.68)
	每股盈餘(元)	1.07	2.33	1.25	(0.17)	0.09	(0.05)
現金流量	現金流量比率(%)	-	49.39	-	-	-	2.17
	現金流量允當比率(%)	7.14	44.04	47.17	55.56	39.39	73.00
	現金再投資比率(%)	(1.12)	31.17	(4.25)	(2.44)	-	1.59
槓桿度	營運槓桿度	1.19	1.09	1.13	(6.49)	1.77	(0.31)
	財務槓桿度	1.07	1.04	1.01	0.29	2.21	0.58

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. 107年長期資金占不動產、廠房及設備比率顯著下降，係因應107年底辦公室搬遷，投入之租賃改良金額增加所致。
2. 106年利息保障倍數為負值：係因本期為稅前虧損所致。
3. 應收款項週轉率減少及總資產週轉率下降，係期末應收帳款及固定資產金額較前期餘額大幅增加，導致週轉率下降。
4. 存貨週轉率及應付款項週轉率增加：主要係本期銷貨收入/銷貨成本認列金額大幅增加所致。
5. 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)各項指標上升：係106年虧損，107年小幅獲利，致使本期各項獲利能力指標較去年同期為佳。
6. 因107年存有營業利益(106年為營業損失)，故本期各項指標比率(營運槓桿度及財務槓桿度)均優於前期。

\*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

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

註1：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：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、審計委員會審查一〇七年度決算表冊報告

#### 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一〇七年度營業報告書、財務報表及盈餘分配議案；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、財務報表及盈餘分配議案，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一〇八年股東常會

聯上開發股份有限公司

審計委員會召集人：黃崇榮



中 華 民 國 一 〇 八 年 三 月 二 十 八 日

#### 四、一〇七年度會計師查核意見書及財務報告

### 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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六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查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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，有關都會生活開發股份有限公司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，有關都會生活開發股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇七年十二月三十一日認列對都會生活開發股份有限公司採用權益法之投資金額占資產總額之2%，民國一〇七年十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業及合資損益之份額占稅前淨利之(34)%。

## 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一〇七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)收入認列；明細請詳個別財務報告附註六(十)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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 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79%；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：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

### **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，惟依照一般公認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。

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

- 1.辨認並評估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一〇七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

會計師：

陳泉哲



張淑瑩



證券主管機關：金管證審字第1000011652號  
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號  
民國一〇八年三月二十八日



聯上開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31		106.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 505,270	6	385,727	5
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(十))	16,588	-	814	-
1200 其他應收款	10,668	-	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(二)、八及九)	6,624,833	79	6,450,438	84
1410 預付款項(附註三)	104,081	1	156,247	2
1476 其他金融資產－流動(附註八)	304,005	4	264,028	4
1479 其他流動資產－其他	207,725	3	166,251	2
1480 取得合約之增額成本－流動(附註三)	146,507	2	-	-
	<u>7,919,677</u>	<u>95</u>	<u>7,423,505</u>	<u>97</u>
<b>非流動資產：</b>				
1550 採用權益法之投資(附註六(三))	199,717	2	-	-
1600 不動產、廠房及設備	10,070	-	1,428	-
1760 投資性不動產淨額	4,561	-	4,561	-
1900 其他非流動資產	5,318	-	3,797	-
1975 淨確定福利資產－非流動(附註六(六))	309	-	-	-
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	249,128	3	248,949	3
	<u>469,103</u>	<u>5</u>	<u>258,735</u>	<u>3</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>\$ 7,682,240</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益：</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(四))	2,624,630	31	2,128,263	28
應付短期票券(附註六(四))	92,600	1	227,000	3
合約負債－流動(附註三及六(十))	466,592	6	-	-
應付票據	28,611	-	41,108	1
應付帳款	300,524	4	261,909	3
其他應付款	53,768	1	9,150	-
本期所得稅負債(附註六(七))	-	-	4,123	-
預收款項(附註三)	-	-	278,824	4
其他流動負債－其他	10,781	-	6,822	-
	<u>3,577,506</u>	<u>43</u>	<u>2,957,199</u>	<u>39</u>
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債(附註六(五))	690,503	8	686,973	9
淨確定福利負債－非流動(附註六(六))	-	-	1,241	-
	<u>690,503</u>	<u>8</u>	<u>688,214</u>	<u>9</u>
<b>負債總計</b>	<u>4,268,009</u>	<u>51</u>	<u>3,645,413</u>	<u>48</u>
<b>權益：</b>				
權益：(附註六(八))				
普通股股本	3,005,579	35	3,005,579	39
資本公積	564,732	7	564,732	7
保留盈餘(附註三)	550,460	7	466,516	6
	<u>4,120,771</u>	<u>49</u>	<u>4,036,827</u>	<u>52</u>
<b>權益總計</b>	<u>8,388,780</u>	<u>100</u>	<u>7,682,240</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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度		106年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十)及(十一))	\$ 1,900,407	100	352,153	100
5000 營業成本(附註六(二)及七)	<u>1,714,389</u>	<u>90</u>	<u>254,445</u>	<u>72</u>
營業毛利	<u>186,018</u>	<u>10</u>	<u>97,708</u>	<u>28</u>
營業費用(附註六(六)、(十二)及七)：				
6100 推銷費用(附註三)	40,300	2	50,914	14
6200 管理費用	<u>63,326</u>	<u>3</u>	<u>54,009</u>	<u>15</u>
	<u>103,626</u>	<u>5</u>	<u>104,923</u>	<u>29</u>
營業淨利(損)	<u>82,392</u>	<u>5</u>	<u>(7,215)</u>	<u>(1)</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十三))	2,217	-	1,061	-
7020 其他利益及損失(附註六(十三))	20,673	1	(17,879)	(5)
7050 財務成本(附註六(十三))	(45,039)	(2)	(17,835)	(5)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額 (附註六(三))	<u>(15,219)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(37,368)</u>	<u>(2)</u>	<u>(34,653)</u>	<u>(10)</u>
稅前淨利(損)	45,024	3	(41,868)	(11)
7950 減：所得稅費用(附註六(七))	<u>16,580</u>	<u>1</u>	<u>9,667</u>	<u>3</u>
本期淨利(損)	<u>28,444</u>	<u>2</u>	<u>(51,535)</u>	<u>(14)</u>
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	(108)	-	(75)	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(108)</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>(108)</u>	<u>-</u>	<u>(75)</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 28,336</u>	<u>2</u>	<u>(51,610)</u>	<u>(14)</u>
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)(附註六(九))	<u>\$ 0.09</u>		<u>(0.17)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(元)(附註六(九))	<u>\$ 0.09</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

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		合計	權益總計
				未分配盈餘	盈餘		
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 2,889,980	564,732	134,101	615,223	749,324	4,204,036	
本期淨損	-	-	-	(51,535)	(51,535)	(51,535)	
本期其他綜合損益	-	-	-	(75)	(75)	(75)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(51,610)	(51,610)	(51,610)	
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	36,080	(36,080)	-	-	
普通股現金股利	-	-	-	(115,599)	(115,599)	(115,599)	
普通股股票股利	115,599	-	-	(115,599)	(115,599)	-	
民國一〇六年十二月三十一日餘額	3,005,579	564,732	170,181	296,335	466,516	4,036,827	
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	55,608	55,608	55,608	
民國一〇七年一月一日重編後餘額	3,005,579	564,732	170,181	351,943	522,124	4,092,435	
本期淨利	-	-	-	28,444	28,444	28,444	
本期其他綜合損益	-	-	-	(108)	(108)	(108)	
本期綜合損益總額	-	-	-	28,336	28,336	28,336	
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 3,005,579	564,732	170,181	380,279	550,460	4,120,771	

民國一〇六年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

    提列法定盈餘公積

    普通股現金股利

    普通股股票股利

民國一〇六年十二月三十一日餘額

追溯適用新準則之調整數

民國一〇七年一月一日重編後餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

民國一〇七年十二月三十一日餘額

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 45,024	(41,868)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	389	379
攤銷費用	89	89
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	(982)	(270)
利息費用	45,039	17,835
利息收入	(2,217)	(1,061)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	15,219	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	12	-
其他	(17,032)	20,917
收益費損項目合計	40,517	37,889
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：		
持有供交易之金融資產減少	-	270
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產減少	982	-
應收票據及帳款增加	(15,774)	(751)
存貨增加	(124,415)	(1,120,991)
預付款項增加	(32,589)	(15,917)
其他流動資產增加	(46,142)	(52,610)
其他金融資產—流動增加	(39,977)	(112,898)
取得合約之增額成本增加	(23,707)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(281,622)	(1,302,897)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	187,768	-
應付票據(減少)增加	(12,497)	3,623
應付帳款增加	56,113	6,474
其他應付款增加(減少)	30,703	(11,186)
預收房地款增加	-	179,331
其他流動負債增加	3,959	5,527
淨確定福利負債減少	(1,658)	(7)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	264,388	183,762
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(17,234)	(1,119,135)
調整項目合計	23,283	(1,081,246)
營運產生之現金流入(流出)	68,307	(1,123,114)
收取之利息	2,217	1,061
支付之利息	(70,152)	(48,739)
支付之所得稅	(20,703)	(23,218)
營業活動之淨現金流出	(20,331)	(1,194,010)

聯上開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	(214,936)	-
取得不動產、廠房及設備	(5,500)	(245)
處分不動產、廠房及設備	43	-
其他應收款-關係人增加	(50,000)	-
其他應收款-關係人減少	50,000	-
其他金融資產-非流動(增加)減少	(179)	14,963
其他非流動資產(增加)減少	(1,521)	998
<b>投資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(222,093)</u>	<u>15,716</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	1,115,565	2,027,608
短期借款減少	(619,198)	(940,978)
應付短期票券增加	-	177,000
應付短期票券減少	(134,400)	-
償還公司債	-	(800)
償還長期借款	-	(150,000)
發放現金股利	-	(115,599)
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<u>361,967</u>	<u>997,231</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	119,543	(181,063)
期初現金及約當現金餘額	385,727	566,790
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 505,270</u>	<u>385,727</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**  
**民國一〇七年度及一〇六年度**  
(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一〇八年三月二十八日經董事會通過發佈。

**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

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>國際會計準則理事會發布之生效日</b>
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

### 1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

#### (1) 營建收入

過去銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似。

#### (2) 重大財務組成部分—預收房地款

先前準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司過去未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約財務組成部分並不重大，故不對預收房地款設算利息。

#### (3) 取得客戶合約之增額成本

本公司建案部分委由代銷公司銷售及內部銷售部門自行銷售建案之獎金，過去符合認列為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(4)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
預付款項	\$ 184,979	(80,898)	104,081	156,247	(67,192)	89,055
取得合約之增額成本—流動	-	146,507	146,507	-	122,800	122,800
<b>資產影響數</b>		<b>65,609</b>			<b>55,608</b>	
合約負債—流動	-	466,592	466,592	-	278,824	278,824
預收款項	466,592	(466,592)	-	278,824	(278,824)	-
<b>負債影響數</b>		<b>-</b>			<b>-</b>	
保留盈餘	484,851	65,609	550,460	466,516	55,608	522,124
<b>權益影響數</b>		<b>65,609</b>			<b>55,608</b>	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
推銷費用	(50,301)	10,001	(40,300)
稅前淨利影響數		10,001	
<b>本期淨利影響數</b>		<b>10,001</b>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.06</u>	<u>0.03</u>	<u>0.09</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.06</u>	<u>0.03</u>	<u>0.09</u>

現金流量表 受影響項目	107年度		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 35,023	10,001	45,024
調整項目：			
預付款項	(28,123)	13,706	(14,417)
取得合約之增額成本—流動	-	(23,707)	(23,707)
合約負債—流動	-	187,768	187,768
預收款項	187,768	(187,768)	-
<b>營運產生之現金流入影響數</b>		<b>(10,001)</b>	
<b>營業活動之淨現金流入影響數</b>		<b>-</b>	

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量及減損。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

#### (1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(五)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

#### (2) 金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(五)。

#### (3) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
<b>金融資產</b>				
現金及約當現金	放款及應收款	385,727	攤銷後成本	385,727
應收票據及帳款淨額	放款及應收款	814	攤銷後成本	814
其他金融資產(含流動及非流動)	放款及應收款	512,977	攤銷後成本	512,977
存出保證金(帳列其他流動或非流動資產)	放款及應收款	124,684	攤銷後成本	124,684

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

註：適用國際會計準則第三十九號時，現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他金融資產及存出保證金係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，前述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

### 3. 國際會計準則第四十號之修正「投資性不動產之轉列」

闡明企業僅於有證據證明不動產之實際用途發生改變時，始得轉入或轉出投資性不動產。該修正強調管理階層之意圖改變並非用途改變之證據。另闡明用途改變證據之例包括開始以自用觀點開發不動產。前述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

### (二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對本財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

#### 1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

### (2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

### (3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加54,280千元及54,280千元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。



## 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

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋:

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對本公司均不攸關。

### 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。除附註三有關會計變動之說明者外，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」)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；
- (2)依公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債；及
- (3)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：

## 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。

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

#### 1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：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，始依規定重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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

### (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。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

### (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。

持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產，係透過損益按公允價值衡量。

### (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：

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 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。

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。

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，本公司視為該金融資產發生違約。

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。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一債務工具投資之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價間之差額加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

### 2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產及放款及應收款。

#### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

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

應收帳款及呆帳損失及迴升列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (4)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

## 3.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。

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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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，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，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

### (2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

### (3)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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

### (4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定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。

## (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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (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，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。



## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

#### 2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

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

折舊方法、耐用年限及殘值係於每一年度報導日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

#### 4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更新用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更新用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (十)租 賃

#### 1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

#### 2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

### (十一)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

針對商譽及非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售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，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

### (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(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

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之前預售不動產。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，且以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，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

#### 2. 收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

### (1)商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入在產權完成移轉登記即房地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認。

### 3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

#### (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。

#### (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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (十四)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨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有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

#### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

### (十五)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的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，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

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。

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。

### (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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依證券發行人財務報告編製準則編製本財務報告時，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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

#### (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，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(二)。

#### 評價流程

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

	<b>107.12.31</b>	<b>106.12.31</b>
庫存現金及零用金	\$ 326	459
活期存款	433,564	384,723
支票存款	1,380	545
定期存款	70,000	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<b>\$ 505,270</b>	<b>385,727</b>

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)。

#### (二)存 貨

	<b>107.12.31</b>	<b>106.12.31</b>
待售房地	\$ 1,416,055	2,055,796
營建用地	2,201,582	2,344,005
在建房地	2,575,782	1,619,223
預付土地款	431,414	431,414
	<b>\$ 6,624,833</b>	<b>6,450,438</b>
預期超過十二個月以後回收	<b>\$ 5,208,778</b>	<b>4,394,642</b>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

民國一〇七年度及一〇六年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,714,123千元及254,101千元。其中分別包含因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失3,642千元及零元。另，民國一〇七年度及一〇六年度期間均無存貨沖減之迴轉。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

### (三)採用權益法之投資

1.本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<b>107.12.31</b>	<b>106.12.31</b>
關聯企業	<u>\$ 199,717</u>	<u>-</u>

2.對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名 稱	與本公司間關 係之性質	主要營業 場所	所有權權益及表決權 之比例	
			107.12.31	106.12.31
都會生活開 發(股)公司	主要業務為餐飲及旅館業	台灣	26.43 %	- %

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則財務報告中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

都會生活開發(股)公司之彙總性財務資訊：

	<b>107.12.31</b>
流動資產	\$ 88,664
非流動資產	2,308,023
流動負債	(563,232)
非流動負債	<u>(1,144,884)</u>
淨資產	<u>\$ 688,571</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 688,571</u>
	<b>107年度</b>
營業收入	\$ <u>956,413</u>
繼續營業單位本期淨損	(139,620)
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<u>\$ (139,620)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ (139,620)</u>



聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

	<u>107年度</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(15,219)
加：本期購入	<u>197,208</u>
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	181,989
加：本期購入-商譽(註)	<u>17,728</u>
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u><u>\$ 199,717</u></u>

註：依規定應衡量收購而取得淨資產之公允價值，故依取得情形評估符合規範標準且具重大性之無形資產之公允價值及耐用年限。

截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司取得股權之或有對價尚未確認，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(自取得日民國一〇七年七月三十一日起不超過一年內)予以追溯調整或認列額外之資產或負債，以反映於取得日已存在事實與情況之新資訊。

3.擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保或受限制之情形。

(四)短期借款及應付短期票券

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 2,624,630	2,128,263
應付短期票券	<u>92,600</u>	<u>227,000</u>
合計	<u><u>\$ 2,717,230</u></u>	<u><u>2,355,263</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 2,072,700</u></u>	<u><u>90,366</u></u>
利率區間	<u><u>1.82%~2.30%</u></u>	<u><u>1.92%~2.40%</u></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)應付公司債

1.本公司應付公司債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
有擔保普通公司債	<u><u>\$ 690,503</u></u>	<u><u>686,973</u></u>

2.本公司發行無擔保轉換公司債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
發行轉換公司債總金額	\$ -	400,000
累積已贖回金額	<u>-</u>	<u>(400,000)</u>
期末應付公司債餘額	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 3.本公司之公司債主要資訊如下：

項 目	一〇二年國內第五次無擔保可轉換公司債
1.發行總額	400,000千元
2.發行日	102.11.05
3.票面利率	0%
4.發行期間	102.11.05~107.11.05
5.償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由本公司提前贖回，或依轉換辦法由債券持有人提前賣回，或本公司由證券商營業處所買回註銷外，到期時依債券面額加計利息補償金以現金一次還本。
6.贖回辦法	<p>本公司於下列(1)或(2)發生時，得按債券贖回殖利率行使對本轉換公司債之贖回權：</p> <p>(1)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。</p> <p>(2)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，本公司並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。</p>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

項 目	一〇二年國內第五次無擔保可轉換公司債
7.債權人請求買回辦法	本轉換公司債以發行滿三年為債券持有人賣回基準日。本公司應於賣回基準日之三十日前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並公告債券持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回，滿三年之利息補償金為債券面額之3.03%(實質收益率為1%)。
8.轉換辦法	(1)轉換期間 本公司之債券持有人得於公司債發行之日後屆滿一個月之翌日起，至到期日前十日，依本公司轉換辦法規定轉換為本公司普通股。 (2)轉換價格為12.12元。

註：於民國一〇五年十一月五日因CB5可轉換公司債以發行後屆滿三年為債券持有人提前賣回之基準日，本公司於賣回基準日之三十日前通知債券持有人，債權人得要求本公司依債券面額加計1%年收益率之利息補償金額將其所持有之可轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回該可轉換公司債。

於民國一〇五年十二月三十一日，CB5債券持有人於該債券發行屆滿三年行使賣回權共計3,992張，本公司沖銷CB5公司債面額計399,200千元，並支付債券面額之3.03%之利息補償金12,096千元，認列贖回公司債損失7,944千元。另訂於民國一〇六年二月九日行使轉換公司債之債權贖回權，截至民國一〇六年十二月三十一日止無擔保轉換公司債已全數贖回。

項 目	一〇五年度第一次有擔保普通公司債
1.發行總額	300,000千元
2.發行日	105.06.29
3.票面利率	固定年利率1.05%
4.發行期間	105.06.29~110.06.29
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

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

項 目	一〇五年度第二次有擔保普通公司債
1.發行總額	400,000千元
2.發行日	105.11.03
3.票面利率	固定年利率1.05%
4.發行期間	105.11.03~110.11.03
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

(六)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>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
確定福利義務之現值	\$ 4,865	4,567
計畫資產之公允價值	<u>(5,174)</u>	<u>(3,326)</u>
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ (309)</u>	<u>1,241</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
帶薪假負債	<u>\$ 773</u>	<u>562</u>

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5,174千元。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。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 4,567	4,405
當期服務成本及利息	100	101
淨確定福利負債(資產)再衡量數		
—確定福利義務之經驗損(益)	139	4
—因人口統計假設變動所產生之精算損(益)	10	9
—因財務假設假設變動所產生之精算損(益)	49	48
12月31日確定福利義務	<u>\$ 4,865</u>	<u>4,567</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 3,326	3,232
利息收入	52	45
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)	90	(14)
已提撥至計畫之金額	1,706	63
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 5,174</u>	<u>3,326</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度列報為費用之明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期服務成本	\$ 43	40
淨確定福利負債(資產)之淨利息	5	16
	<u>\$ 48</u>	<u>56</u>
管理費用	<u>\$ 48</u>	<u>56</u>

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司截至民國一〇七年度及一〇六年度累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (1,089)	(1,014)
本期認列	(108)	(75)
12月31日累積餘額	<u>\$ (1,197)</u>	<u>(1,089)</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (6)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：

	<b>107.12.31</b>	<b>106.12.31</b>
折現率	1.125 %	1.250 %
未來薪資增加	1.250 %	1.250 %

本公司預計於民國一〇七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250千元。

確定福利計畫之加權平均存續期間為9年。

### (7)敏感度分析

民國一〇七年及一〇六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：

	<b>對確定福利義務之影響</b>	
	<b>增加0.25%</b>	<b>減少0.25%</b>
107年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(101)	103
未來薪資增加(變動0.25%)	100	(98)
106年12月31日		
折現率(變動0.25%)	(99)	101
未來薪資增加(變動0.25%)	98	(96)

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。

### 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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為998千元及980千元，已提撥至勞工保險局。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(七)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
調整前期	\$ -	66
土地增值稅	16,580	5,443
未分配盈餘加徵百分之十	<u>-</u>	<u>4,158</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 16,580</u>	<u>9,667</u>

本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利(損)	\$ 45,024	(41,868)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	9,005	(7,117)
採權益法認列之投資損失	3,044	-
土地免稅所得	(30,271)	(12,578)
金融資產評價利益	(196)	(46)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	18,966	15,057
土地增值稅	16,580	5,443
財稅差認列時點	1,766	7,338
利息資本化財稅差	(2,030)	(2,619)
其它	(284)	(35)
前期(高)低估	-	66
未分配盈餘加徵10%	<u>-</u>	<u>4,158</u>
	<u>\$ 16,580</u>	<u>9,667</u>

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：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
課稅損失	\$ <u>77,288</u>	<u>64,631</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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。截至民國一〇七年十二月三十一日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十七年度	\$ 6,771	民國一〇七年度
民國九十八年度	64,844	民國一〇八年度
民國九十九年度	15,013	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	15,384	民國一一〇年度
民國一〇一年度	21,273	民國一一一年度
民國一〇二年度	134,916	民國一一二年度
民國一〇三年度	33,409	民國一一三年度
民國一〇七年度	94,829	民國一一七年度
合 計	\$ 386,439	

### 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一〇五年度。

### (八) 資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	107度	106度
1月1日期初餘額	300,558	288,998
盈餘轉增資	-	11,560
12月31日期末餘額	300,558	300,558

#### 1. 普通股之發行

本公司民國一〇六年六月二十六日經股東常會決議，以未分配盈餘115,599千元轉增資發行新股11,560千股，並訂定民國一〇六年九月三日為除權基準日且均已完法定變更登記程序。



## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<b>107.12.31</b>	<b>106.12.31</b>
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
	<b>\$ 564,732</b>	<b>564,732</b>

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。

### 3. 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。

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

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

本公司於民國一〇七年六月二十六日經股東常會決議民國一〇六年度不分派股利。

本公司於民國一〇六年六月二十六日經股東常會決議民國一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	<b>105年度</b>
分派予普通股業主之股利	
現金	\$ 115,599
股票	115,599
	<b>\$ 231,198</b>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(九)每股盈餘(虧損)

本公司基本每股盈餘(虧損)及稀釋每股盈餘之計算如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
<b>基本每股盈餘(虧損)：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>28,444</u>	<u>(51,535)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>300,558</u>	<u>300,558</u>
	<u>\$ 0.09</u>	<u>(0.17)</u>
<b>稀釋每股盈餘：</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(調整稀釋性 潛在普通股影響數後)	<u>28,444</u>	
普通股加權平均流通在外股數	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	<u>91</u>	
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股 影響數後)	<u>300,649</u>	
<b>稀釋每股盈餘</b>	<u>\$ 0.09</u>	

本公司民國一〇六年度為淨損，因潛在普通股屬反稀釋效果，故僅揭露基本每股盈餘。

(十)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>107年度</u>
主要產品：	
房地銷售	\$ 754,807
素地銷售	1,139,423
其他	<u>6,177</u>
合    計	<u>\$ 1,900,407</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十一)。

2.合約餘額

	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收票據	\$ 15,795	167
應收帳款	793	647
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
合    計	<u>\$ 16,588</u>	<u>814</u>
合約負債-房地銷售	<u>\$ 466,592</u>	<u>278,824</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

合約負債之變動主要係源自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。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年度認列為收入之金額為2,143千元。

### (十一)收入

本公司收入明細如下：

	<b>106年度</b>
商品銷售收入(銷售房地)	\$ 349,395
其他	2,758
	<b>\$ 352,153</b>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(十)。

### (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監酬勞前之利益)，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為551千元及零元，董事、監察人酬勞提列金額分別為277千元及零元。係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業費用，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、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度財務報告估列金額並無差異。

### (十三)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	<b>107年度</b>	<b>106年度</b>
利息收入	\$ 2,217	1,061

#### 2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<b>107年度</b>	<b>106年度</b>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 982	270
處分不動產、廠房及設備損失	(12)	-
變更建案規劃損失	-	(39,555)
其他利益及損失	19,703	21,406
	<b>\$ 20,673</b>	<b>(17,879)</b>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 53,082	33,187
財務相關手續費及押金息	<u>11,240</u>	<u>11,159</u>
小計	64,322	44,346
公司債	7,350	7,386
減：利息資本化	<u>(26,633)</u>	<u>(33,897)</u>
	<u>\$ 45,039</u>	<u>17,835</u>
資本化利率	<u>2.04%~2.20%</u>	<u>2.20%~2.45%</u>

(十四)金融工具

1.金融工具之種類

金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產 (放款及應收款)：		
現金及約當現金	\$ 505,270	385,727
應收票據及帳款淨額	16,588	814
其他應收款淨額	10,668	-
其他金融資產(含流動及非流動)	553,133	512,977
存出保證金(帳列其他流動或非流 動資產)	<u>167,443</u>	<u>124,684</u>
合 計	<u>\$ 1,253,102</u>	<u>1,024,202</u>

金融負債

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 2,624,630	2,128,263
應付短期票券	92,600	227,000
應付票據、應付帳款及其他應付款	379,456	309,841
應付公司債(含一年內到期部份)	690,503	686,973
存入保證金(含流動及非流動)	<u>5,723</u>	<u>5,135</u>
合 計	<u>\$ 3,792,912</u>	<u>3,357,212</u>

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 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

除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外，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))。

民國一〇七年十二月三十一日本公司評估上述金融資產均無須提列備抵損失。

### 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
<b>107年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,624,630	2,790,257	27,078	699,912	40,924	2,022,343	-
固定利率工具	783,103	814,650	95,750	4,200	7,350	707,350	-
無附息負債	<u>385,179</u>	<u>385,179</u>	<u>265,920</u>	<u>25,729</u>	<u>-</u>	<u>93,530</u>	<u>-</u>
	<b><u>\$ 3,792,912</u></b>	<b><u>3,990,086</u></b>	<b><u>388,748</u></b>	<b><u>729,841</u></b>	<b><u>48,274</u></b>	<b><u>2,823,223</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>106年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 2,128,263	2,220,262	23,484	1,104,324	357,187	735,267	-
固定利率工具	913,973	960,120	5,463	232,607	7,350	714,700	-
無附息負債	<u>314,976</u>	<u>314,976</u>	<u>240,681</u>	<u>-</u>	<u>53,203</u>	<u>21,092</u>	<u>-</u>
	<b><u>\$ 3,357,212</u></b>	<b><u>3,495,358</u></b>	<b><u>269,628</u></b>	<b><u>1,336,931</u></b>	<b><u>417,740</u></b>	<b><u>1,471,059</u></b>	<b><u>-</u></b>

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。

### 4.匯率風險：無。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 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	
	107.12.31	106.12.31
固定利率工具：		
金融資產	\$ 25,681	25,630
金融負債	783,103	913,973
	\$ (757,422)	(888,343)
變動利率工具：		
金融資產	\$ 1,031,016	857,244
金融負債	2,624,630	2,128,263
	\$ (1,593,614)	(1,271,019)

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。

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將減少或增加6,374千元及5,275千元，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。

	107.12.31		106.12.31	
	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(含一年內到期)	\$ 690,503	705,280	686,973	703,665

#### 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。

按公允價值衡量之金融工具

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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。

#### 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。

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### (3)保 證

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

## (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。

民國一〇七年本公司之資本管理策略與民國一〇六年一致，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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
負債總額	\$ 4,268,009	3,645,413
減：現金及約當現金	<u>(505,270)</u>	<u>(385,727)</u>
淨負債	3,762,739	3,259,686
權益總額	<u>4,120,771</u>	<u>4,036,827</u>
調整後資本	<u>\$ 7,883,510</u>	<u>7,296,513</u>
負債資本比率	<u>47.73 %</u>	<u>44.67 %</u>

民國一〇七年十二月三十一日負債資本比率之增加，主係因隨建案工程進度而舉借短期借款，致淨負債增加。



## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

### 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

#### (二)其他關係人交易

##### 1.進貨交易

##### (1)向關係人購買勞務

	107年度	106年度
其他關係人—管理服務	\$ <u>2,800</u>	<u>2,800</u>

與關係人之進貨條件，無非關係人交易可供比較。

##### (2)向關係人購置營建用地

關係人類別	進貨項目	董事會日期	約定價款	截至107.12.31 已支付之價款
其他關係人	營建用地	107.02.02	\$ <u>2,514</u>	<u>2,514</u>

本公司於民國一〇七年度向關係人進貨交易之價格與市場銷售價格相當，付款條件與非關係人交易無重大差異。

##### 2.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.12.31	106.12.31
應付票據	其他關係人	\$ <u>639</u>	<u>-</u>

##### 3.對關係人放款

本公司於民國一〇七年八月十五日至民國一〇七年十二月二十八日資金貸與都會生活開發股份有限公司50,000千元之無擔保放款，依年利率5%按月收取利息，民國一〇七年度利息收入為877千元。

##### 4.租賃

本公司向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂三年期租賃合約，每年合約總價值均為36千元(含稅)。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用均為36千元。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ <u>7,621</u>	<u>7,671</u>

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	107.12.31	106.12.31
存貨	銀行借款及應付短期票券	\$ 5,425,959	3,665,204
其他金融資產－流動	信託專戶、綠建築擔保、 銀行借款及應付短期票券	304,005	264,028
其他金融資產－非流動	普通公司債擔保	<u>249,128</u>	<u>248,949</u>
		<u>\$ 5,979,092</u>	<u>4,178,181</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：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之銷售合約價款(未稅)	\$ <u>3,098,374</u>	<u>2,540,812</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>466,592</u>	<u>278,824</u>

(二)於民國一〇六年十二月三十一日，本公司為所出售土地簽訂之銷售合約價為1,139,423千元，依約已收取金額為零元，後於民國一〇七年第一季，款項已全數收取，且完成所有權移轉及認列收入。

(三)本公司為興建中工程所簽訂之主要合約總價如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之工程合約價款(未稅)	\$ <u>2,709,510</u>	<u>1,464,938</u>
尚未計價金額(未稅)	\$ <u>1,818,748</u>	<u>1,213,034</u>

(四)本公司因購置土地而簽訂之土地買賣合約總價如下：

	107.12.31	106.12.31
已簽訂之買賣合約總價	\$ <u>1,580,103</u>	<u>1,580,103</u>
尚未支付金額	\$ <u>1,148,689</u>	<u>1,148,689</u>

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)其他未認列之合約承諾：

項目	標的	107.12.31	106.12.31
存入保證票據	銷售房地、發包工程及合作興建等	\$ 359,882	303,636
存出保證票據	購置營建用地及合建案	\$ 120,570	123,570

(六)於民國一〇七年十二月三十一日，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
青溪案#1	土地銀行	102.06.20~信託目的完成之日止	土地信託
青昇案	土地銀行	102.07.17~信託目的完成之日止	"
青溪案#2、#3	新光銀行	102.10.22起至兩年或信託目的完成並支付本案各項費用或本契約終止或解除後終止(以孰先者)	"
天母北路案	土地銀行	104.03.03~信託目的完成之日止	土地信託、不動產開發信託
江翠案172、173	土地銀行	105.01.14~信託目的完成之日止	"
江翠案156、157	土地銀行	105.06.04~信託目的完成之日止	"
三重案	土地銀行	105.08.20~信託目的完成之日止	土地信託
新店斯馨案65	土地銀行	107.12.19~信託目的完成之日止	"

(七)本公司於民國一〇七年及一〇六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
107.12.31 天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	110年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君等二十三人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	110年
青溪案#3	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	未定
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
江翠案172、173	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	109年
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	108年
新店寶強案	黃君、江君等五十人	新北市新店區寶強段	合建分屋 (都更案)	未定
新店斯馨案65	李君、林君、張君、陳君地主等11人	新北市新店區斯馨段	合建分售	"

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

工程名稱	地主	地 號	合建性質	預計完工年度
<b>106.12.31</b>				
天母北路案	陳君、邱君等三十二人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋 (都更案)	110年
青溪案#1	李君、趙君、許君及黃君 等二十三人	桃園市中壢區青溪段	合建分屋	未定
青溪案#2	李君等五人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青溪案#3	李君等三人	桃園市中壢區青溪段	"	"
青昇案	呂君等十人	桃園市中壢區青昇段	"	"
三重案	陳君等共十五人	新北市三重區三重段	"	"
江翠案172、173	蔡君、吳君等四十四人	新北市板橋區江翠段	"	110年
江翠案156、157	蔡君、吳君等四十九人	新北市板橋區江翠段	"	109年

(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，於民國一〇七年十二月三十一日，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.江翠案156、157

- (1)應交付信託之預收金額：225,220千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：224,920千元。
- (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，係因客戶將款項匯入本公司之其他帳戶，業已於民國一〇八年一月十日轉入信託帳戶，餘無遲延未交付信託之情形。

2.江翠案172、173

- (1)應交付信託之預收金額：216,440千元。
- (2)實際交付信託之預收金額：216,440千元。
- (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。

(九)李○○等五人(簡稱原告)於民國一〇五年九月十四日經桃園地院向本公司提起訴訟。緣因原告於民國一〇二年十月十七日與本公司簽訂合作興建房屋契約書，原告以合建個案建照失效為由，未依約申報開工，向本公司請求因債務不履行所衍生之損害賠償情事。本公司係於民國一〇五年十一月十七日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，評估本公司之最大損失為支付原告損害賠償等並暨自民國一〇五年十一月十八日起至清償日止按年息5%計算之利息。本公司因該案已依約申報開工，建造執照係屬有效，原告主張基礎已不存在，惟未來訴訟勝負尚難預料，目前桃園地院進行審理中。另，依律師表示無重大影響本公司財務之情事。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十)○○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，且依律師表示無重大影響本公司財務之情事。本公司評估對財務尚無重大影響，目前桃園地院正在審理中。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

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	107年度			106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	-	20,988	20,988	-	20,467	20,467
勞健保費用	-	2,027	2,027	-	2,207	2,207
退休金費用	-	1,046	1,046	-	1,036	1,036
董事酬金	-	5,174	5,174	-	4,879	4,879
其他員工福利費用	-	1,874	1,874	-	989	989
折舊費用	-	389	389	-	379	379
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	89	89	-	89	89

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數分別為33人及31人，其中未兼任員工之董事人數均為6人。

聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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		對個別對象資金貸與限額	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	-	-	5%	2	-	營運週轉	-	-	-	412,078	824,154

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，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來金額為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。
- 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。

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：

單位：新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出			期末		
					股數(單位數)	金額	股數(單位數)	金額	股數(單位數)	售價	帳面成本	處分損益(註1)	股數(單位數)	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	33,907,396	500,000	33,907,396	500,271	500,000	271	-	-

註1：為金融資產評價損益，帳列營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

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	新北市新店區斯馨段	107.1.19	1,105,398	1,105,398	新北市政府	非關係人	-	-	-	-	公開招標	推案銷售	無

## 聯上開發股份有限公司財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

處分 之公司	財產名稱	交易日 或事實 發生日	原取得 日期	帳面 價值	交易 金額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他約 定事項
本公司	桃園市大園區五 地厝段下埔小段 11筆地號	106.12.14	103.3.7	1,017,733	1,139,423	1,139,423	121,690	寶建企業 (股)公司	非關係 人	充實營運資金 及提升資金運 用效益	鑑價報 告(註1)	無

註1：鑑價金額分別為1,078,095千元及1,109,438千元。

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：

民國一〇七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	台灣	餐飲及旅館 業	214,936	-	24,903	26.43 %	199,717	(139,620)	(15,219)	

(三)大陸投資資訊：無。

### 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

現金及約當現金明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
現金	庫存現金	\$ 306	
	零用金	<u>20</u>	
	小計	<u>326</u>	
銀行存款	活期存款	433,564	
	支票存款	1,380	
	定期存款	<u>70,000</u>	
	小計	<u>504,944</u>	
		<u>\$ 505,270</u>	



聯上開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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：		
北投桃源案	\$ 31,414	無
高雄鳳山案	400,000	〃
	<u>431,414</u>	
營建用地：		
聯上大江案	293,122	無
高雄四維案	801,916	抵押元大銀行
新店斯馨案65	1,106,544	抵押土地銀行
	<u>2,201,582</u>	
在建房地：		
天母北路案	1,098,004	抵押土地銀行
青溪案#1	55,846	無
青昇案	352,451	〃
青溪案#2	19,554	〃
青溪案#3	1,192	〃
江翠段156、157	443,572	抵押土地銀行
江翠段172、173	344,046	〃
三重案	261,117	〃
	<u>2,575,782</u>	
待售房地：		
士林官邸案	135,726	抵押台灣銀行
青埔案	157,956	部分抵押台灣人壽
青平案	172,773	抵押大慶票券
新莊副都心案	953,242	抵押永豐銀行
減：備抵跌價損失	(3,642)	
	<u>1,416,055</u>	
存貨合計	<u>\$ 6,624,833</u>	

聯上開發股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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
短期借款						
土地銀行士林分行	抵押借款	\$ 284,450	100.01.25~111.01.25	註	284,450	在建房地
土地銀行天母分行	"	133,200	105.06.24~110.06.24	"	133,200	在建房地
"	"	13,200	106.03.07~111.03.07	"	13,200	在建房地
"	"	34,200	107.01.04~112.01.04	"	34,200	在建房地
臺灣銀行士林分行	"	107,000	107.12.28-108.06.26	"	107,000	待售房地
元大銀行高雄分行	"	600,000	106.09.21~111.09.21	"	600,000	營建用地
永豐銀行蘭雅分行	"	468,580	107.10.30~108.10.30	"	594,680	待售房地
台灣人壽	"	100,000	106.09.30~108.09.30	"	100,000	待售房地
土地銀行信義分行	"	<u>884,000</u>	107.04.18~112.04.18	"	<u>884,000</u>	營建用地
合計		<u>\$ 2,624,630</u>			<u>2,750,730</u>	

註：利率區間1.92%~2.30%。

合約負債明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	天母北路案	\$ 412	
	江翠段156、157	206,224	
	江翠段172、173	206,118	
	新莊副都心案	<u>53,838</u>	
		<u>\$ 466,592</u>	

聯上開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇七年十二月三十一日

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	
有擔保一〇五年度第一次普通公司債	日盛國際商業銀行(股)公司	105.06.29	年付	1.05%	\$ 300,000	-	300,000	(3,782)	296,218	到期一次還本
有擔保一〇五年度第二次普通公司債	"	105.11.03	"	"	400,000	-	400,000	(5,715)	394,285	銀行存款(帳列其他金融資產-非流動)"
					<u>\$ 700,000</u>	<u>-</u>	<u>700,000</u>	<u>(9,497)</u>	<u>690,503</u>	

聯上開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
出售房地收入	士林官邸案	\$ 31,256
"	青平案	196,993
"	新莊副都心案	495,703
"	青埔案	30,855
出售素地收入	聯上大江案	1,139,423
租賃收入	高雄四維案	5,577
技術服務收入	多媒體工程及電子商務服務收入	347
銷貨收入	電腦設備買賣收入	253
		<u>\$ 1,900,407</u>

營業成本明細表

項 目	摘 要	金 額
出售房地成本	士林官邸案	\$ 29,838
"	青平案	182,589
"	新莊副都心案	452,516
"	青埔案	19,161
出售素地成本	聯上大江案	1,026,377
技術服務成本	多媒體工程及電子商務服務成本	41
銷貨成本	電腦設備成本	225
存貨跌價損失		3,642
		<u>\$ 1,714,389</u>

聯上開發股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇七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	\$ 706	25,926	26,632
租金支出	-	3,377	3,377
水電瓦斯費	2,980	277	3,257
稅捐	-	16,419	16,419
佣金支出	19,019	12	19,031
廣告費	14,440	-	14,440
勞務費	-	4,134	4,134
其他(註)	3,155	13,181	16,336
	<u>\$ 40,300</u>	<u>63,326</u>	<u>103,626</u>

註：各項金額未超過本科目金額之百分之五。

其他收益及費損淨額明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

五、一〇七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	107 年度	106 年度	差異	
		金額	金額	金額	%
流動資產		7,919,677	7,423,505	496,172	6.68
非流動資產		469,103	258,735	210,368	81.31
資產總額		8,388,780	7,682,240	706,540	9.20
流動負債		3,577,506	2,957,199	620,307	20.98
非流動負債		690,503	688,214	2,289	0.33
負債總額		4,268,009	3,645,413	622,596	17.08
股本		3,005,579	3,005,579	-	-
資本公積		564,732	564,732	-	-
保留盈餘		550,460	466,516	83,944	17.99
股東權益總額		4,120,771	4,036,827	83,944	2.08
<p>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)：</p> <p>(一)非流動資產增加：                      主要係本期新增採用權益法之投資。</p> <p>(二)流動負債及負債總額增加：                      主要係為支應本年度購入新店斯馨案土地，向金融機構所增加之借款。</p> <p>(三)保留盈餘增加：                      主要係 107 年度認列大江案土地出售收入及補列追溯適用新會計準則之保留盈餘調整數，致使保留盈餘較去年同期增加。</p>					

## 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	107 年度	106 年度	增減變動	
		金額	金額	金額	%
營業收入		1,900,407	352,153	1,548,254	439.65
營業成本		(1,714,389)	(254,445)	1,459,944	573.78
營業毛利		186,018	97,708	88,310	90.38
營業費用		(103,626)	(104,923)	(1,297)	(1.24)
營業淨(損)利		82,392	(7,215)	89,607	-
營業外收入及(支出)		(37,368)	(34,653)	2,715	7.83
稅前淨(損)利		45,024	(41,868)	86,892	-
所得稅(費用)利益		(16,580)	(9,667)	6,913	71.51
本期淨(損)利		28,444	(51,535)	79,979	-
增減變動分析(針對增減變動達 10%且金額達 20,000 仟元以上者加以分析)：					
(一)營業收入增加：主要係 107 年度認列大江案土地出售收入。					
(二)營業成本增加：係因本期房地銷貨收入增加，營業成本相對增加所致。					
(三)營業毛利減少：係因本期房地銷貨收入增加，營業毛利相對增加所致。					
(四)營業淨利減少：主要係本期房地銷售增加，獲利亦相對增加所致。					
(五)稅前淨利減少：主要係本期房地銷售增加，獲利亦相對增加所致。					
(六)本期淨利減少：主要係本期房地銷售增加，獲利亦相對增加所致。					

### (二)預期銷售數量與其依據

1. 本公司台北市聯上涵玥案尚有部份餘屋，108 年度持續銷售。
  2. 本公司桃園市聯上世界案尚有部份餘屋，108 年度持續銷售。
  3. 本公司桃園市聯上世紀案尚有部份餘屋，108 年度持續銷售。
  4. 本公司新北市聯上聯案尚有部份餘屋，108 年度持續銷售。
- 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 0 七 年 度	一 0 六 年 度	增(減)比例(%)
現金流量比率	(註 1)	(註 1)	-
現金流量允當比率	39.39	55.56	(29.10)
現金再投資比率	(註 2)	(2.45)	-

增減比例變動說明：

- 近 2 年度營業活動現金流量均為淨流出，故兩期現金流量比率無比較意義。
- 近 5 年度(102 年~107 年)的營業活動現金流量僅有 102 年及 104 年為淨流入，且 107 年度購入土地及資本支出金額較 102 年度為高，致使 107 年度現金流量允當比率較 106 年度現金流量允當比率為低。
- 107 年度營業活動現金流量為淨流出且未發放現金股利，故現金再投資比率為 0，106 年度營業活動現金流量亦為淨流出，惟支付現金股利金額 115,599 仟元，致使現金再投資比率為負值。

(註 1)因營業活動淨現金流量為負值，故該比率不予計算。  
(註 2)因營業活動淨現金流量為負值且未發放現金股利，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
505,270	(404,933)	208,820	309,157	-	-

1. 107 年度現金流量變動情形分析：

- 營業活動：主要係預計聯上涵玥、聯上世界、聯上世紀及聯上聯等個案成屋銷售及聯上 3Q 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。
- 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：
    - (1) 李○○等五人(簡稱原告)於民國一〇五年九月十四日經桃園地院向本公司提起訴訟。緣因原告於民國一〇二年十月十七日與本公司簽訂合作興建房屋契約書，原告以合建個案建照失效為由，未依約申報開工，向本公司請求因債務不履行所衍生之損害賠償情事。本公司係於民國一〇五年十一月十七日收到桃園地院受理原告之民事起訴狀，評估本公司之最大損失為支付原告損害賠償等並暨自民國一〇五年十一月十八日起至清償日止按年息 5%計算之利息。本公司因該案已依約申報開工，建造執照係屬有效，原告主張基礎已不存在，惟未來訴訟勝負尚難預料，目前桃園地院進行審理中。另，依律師表示無重大影響本公司財務之情事。
    - (2) ○○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，且依律師表示無重大影響本公司財務

之情事。本公司評估對財務尚無重大影響，目前桃園地院正在審理中。

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



