WWW
WE & WILW DEVELOPMENT

聯上開發股份有限公司

年報

股票代號 2537
102年度

年報查詢網址 www.5v.com.tw newmops.twse.com.tw 刊印日期 103.05.09

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 16

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 21

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 550 號 10 樓

電話：(02) 2722-9898

傳真：(02) 2722-0300

三、股票過戶機構：

名稱：元大寶來證券股份有限公司(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：賴麗真、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

聯上開發股份有限公司

年　報　目　錄

壹、致股東報告書

一、一０二年度營業報告..... 1

二、一０三年度營業計劃概要..... 2

三、本公司發展策略..... 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..... 11

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.. 12

三、公司治理運作情形..... 25

四、會計師公費資訊..... 35

五、更換會計師資訊..... 36

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..... 36

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..... 37

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..... 38

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..... 38

肆、募資情形

一、資本及股份..... 39

二、公司買回本公司股份情形..... 45

三、公司債辦理情形..... 45

四、特別股辦理情形..... 53

五、海外存託憑證辦理情形..... 53

六、員工認股權憑證辦理情形..... 53

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形..... 53

八、資金運用計劃執行情形..... 53

伍、營運概況

一、業務內容..... 57
二、市場及產銷概況..... 59
三、從業員工..... 64
四、環保支出資訊..... 64
五、勞資關係..... 64
六、重要契約..... 66

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..... 69
二、最近五年度財務分析..... 73
三、最近年度財務報告之監察人審查報告..... 78
四、最近年度財務報告..... 79
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

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.....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.....126

捌、特別記載事項

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

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.....127

壹、致股東報告書

一、一0二年度營業報告：

(一)營業計劃實施成果

本公司一0二年度營業收入為新台幣(以下同)貳拾貳億捌仟叁佰叁拾肆萬貳仟元，主要係台北市聯上聽瀑案及聯上涵玥案完工交屋入帳壹拾陸億玖仟陸佰陸拾肆萬肆仟元、台北市石牌路案依完工比例法入帳伍億捌仟陸佰貳拾壹萬玖仟元，以及其他收入肆拾柒萬玖仟元。

本公司一0二年度本期淨利伍億伍仟壹佰叁拾壹萬貳仟元，係營業毛利捌億零柒佰貳拾玖萬伍仟元，扣除營業費用貳億柒佰壹拾貳萬壹仟元後，產生營業淨利陸億零壹拾柒萬肆仟元，另扣除營業外收支淨額叁仟壹佰伍拾玖萬伍仟元及所得稅費用壹仟柒佰貳拾陸萬柒仟元後之餘額。

(二)預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司一0二年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

項目			102 年 度	101 年 度
財務結構（%）	負債佔資產比率		61.13	75.06
	長期資金占固定資產比率		298,661.88	192,390.37
償債能力	流動比率(%)		176.77	155.54
	速動比率(%)		51.71	20.51
	利息保障倍數		17.82	5.63
獲利能力	資產報酬率(%)		10.32	2.16
	股東權益報酬率(%)		30.40	6.68
	占實收資本比率(%)	營業淨利	36.20	7.07
		稅前純益	34.29	5.64
	純益率(%)		24.14	17.29
	每股盈餘/元		3.50	0.63

本公司一0二年度聯上聽瀑案及聯上涵玥案陸續交屋，故年底存貨較去年底減少592,855仟元，另本年度已發行之可轉債轉換股本約235,547仟元，以及第四季新發行可轉債400,000仟元，均改善財務結構及償債能力，致使負債比率下降、流動比率及速動比率上升。本期淨利較去年增加471,050仟元，各項獲利能力指標均大幅提升。

(四)研究發展狀況：

1. 業務開發及銷售方面：開發雙北市及桃園高鐵特區等交通便捷之重劃區，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，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、一0三年度營業計劃概要

(一)經營方針

1. 本公司營運以穩健為主。
2. 本公司建築個案開發除以台北市地標型區域外，對於大台北地區、新北市、桃園高鐵特區、交通便捷之重劃區域，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。
3. 本公司擬持續開發大台北區域合建、都更個案及桃園高鐵特區之合建案。

(二)預期銷售數據及依據

1. 一0三年度成屋銷售個案：台北市士林區聯上聽瀑案未售戶一戶，聯上涵玥案未售戶三戶(其中一戶已於一0二年度簽約，於一0三年第一季交屋)，兩案未售戶數將持續銷售，預計一0三年第二季完銷。
2. 一0三年度預售個案：
   (1)台北市士林區天母北路都更案：預計一0三年第三季取得建照執照，同時推出預售。
   (2)新北市新莊副都心案：預計一0三年第二季取得建照執照，同時推出預售。
   (3)桃園高鐵特區合建案計三案(青平段、青昇段及青溪段)，預計本年度均可取得建造執照，同時推出預售。
   (4)桃園大園鄉自地自建案：預計一0三年第二季取得建造執照，同時推出預售。
3. 一0三年度施工個案：
   (1)台北市北投區石牌案(聯上國壽案)將依工程進度估列損益。
   (2)桃園高鐵特區聯上世界案，預計一0四年第三季完工。

(三)重要產銷政策

1. 生產政策
   (1)尋求合適之土地進行合建、都更開發，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能，並加強確保工地施工安全。

(4)充分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，降低購屋糾紛。

(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)慎選大台北地區、桃園高鐵特區及具有鄰近車站、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；另持續進行都市更新計劃案件，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，故區位良好、訂價策略靈活、設計規劃佳的建案產品始能受到消費者青睞，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，本公司持續建立其獨特之品牌競爭力，以期創造與同業之市場區隔。

(二)法規環境影響

政府為改善房價持續上漲問題，抑制房市泡沫，自九十九年起，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. 立法院一００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。
4. 各地方政府大幅調高公告地價/公告現值，並調高房屋稅設算之地段調整率，台北市並於一０一年開徵豪宅稅。
5. 立法院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)，要求不動產交易須做實價申報登錄。
6. 內政部全面檢討實價登錄制度，為防堵預售屋炒作，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」。

7. 預定修正房屋稅條例，調高非自住房屋稅率。

在上述政策施行影響下，市場成交量已明顯量縮，惟房價並未出現明顯波動，呈現價穩量縮狀態，若無其他重大衝擊因素下，市場短期內應可維持價量俱穩之態勢。

(三)總體經營環境影響

一０二年度全球經濟情勢雖逐漸回溫，但成長動能有限，另有美國量化寬鬆退場、歐元區持續通縮、新興市場國家及大陸地區經濟成長放緩等不利影響因素下，主計處統計一０二年度經濟成長率為2.11%，表現雖較一０一年之1.48%為佳，但仍屬低成長水準，較最初預測之3.53%少了1.42 個百分點，且連續2年低於全球平均成長水準。

展望一０三年度，雖IMF 預測全球經濟成長、貿易量均將較今年略高，台商在中國大陸供應鏈在地化，加上中國大陸培養自主產業，許多出口產品與臺灣重要出口產品重疊，兩岸產業由合作轉為競爭，將不利我國出口成長。主計處預估一０三年經濟成長率為2.82%，雖較去年增加，惟仍屬相對低之成長水準。

本公司保守看待未來一年的整體經濟環境，將採取穩健的經營策略，逐步規劃未來數年的推案計劃，以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及推出台北市石牌捷運站旁之聯上國壽商辦大樓個案，本公司於桃園高鐵特區推出之聯上世界住商大樓個案，除店鋪保留未售外，住宅部份於一０二年五月已全數完成簽約。

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。本公司最近七年之重大事項如下：

民國九十七年：一月董事會決議：購入高雄市三民區灣中段三筆地號土地案。

三月董事會決議：

(一)購入台北市士林區天母段三小段511地號8筆土地案。

(二)擬辦理九十六年度第二次私募現金增資發行新股案，私募10,000,000股，私募總金額100,000,000元。

(三)通過擬變更本公司公司名稱為「聯上開發股份有限公司」。

六月股東常會決議通過：

(一)通過辦理私募現金增資發行新股案。

(二)本公司更名為「聯上開發股份有限公司」案。

六月董事會決議：

(一)辦理九十七年度第一次私募現金增資發行新股價格及私募現金增資基準日案。

(二)委任聯捷建設公司辦理高雄市灣中段之個案管理案。

八月董事會決議：

(一)辦理九十七年度第二次私募現金增資發行新股價格及私募現金增資基準日案。

(二)委聘李志明先生任本公司總經理案、解除新任總經理競業禁止案。

十月董事會決議：就高雄市灣中段案已與臺銀信託及合眾建經公司簽訂信託書案。

十二月董事會決議：

(一)就台北市天母西路案與土銀信託簽訂信託契約書案。

(二)修訂本公司組織架構案。

民國九十八年：一月董事會決議：辦理九十七年度第三次私募現金增資發行新股價格及私募現金增資基準日案。

三月董事會決議：

(一)辦理九十七年度第四次私募現金增資發行新股價格及私募現金增資基準日案。

(二)擬九十八年度以私募方式辦理現金增資發行新股案。

(三)擬召開九十八年股東常會案。

七月董事會決議：擬原則同意與台北市士林區福林段二小段1筆地號土地所有權人簽訂合建及買賣契約書案。

十月董事會決議：擬原則同意與台北市士林區福林段二小段14-7等地號土地所有權人簽訂合建及買賣合約書案。

十二月董事會決議：

(一)擬與台北市北投區文林四小段等土地所有權人簽訂合建或買賣合約書案。

(二)擬原則同意與台北市萬華區漢中段二小段5-6地號等優先承購權人簽訂合建或買賣合約書案。

(三)通過本公司採用國際財務報導準則導入轉換計畫事宜。

民國九十九年：一月董事會決議：

(一)通過與台北市士林區福林段二小段1筆地號土地所有權人簽訂買賣合約書案。

(二)通過擬訂本公司辦理九十八年度私募現金增資發行新股價格及私募現金增資基準日。

二月臨時董事會決議：

(一)因應購地資金需求，擬向董事長等關聯企業調借資金案。

(二)因應購地資金需求，分別向高雄銀行、彰化銀行申請融資案。

三月董事會決議：本公司擬以私募方式辦理九十九年度現金增資發行新股。

八月董事會決議：因應購地及興建資金需求，向台灣土地銀行申請融資案。

十月董事會決議：因應購地資金需求，向高雄銀行申請融資案。

十二月董事會決議：與台北市士林區天母段土地所有權人簽訂合建及買賣合約書案。

民國一００年：一月董事會決議：

(一)因應購地資金需求，向台灣土地銀行申請融資案。

(二)擬整合開發台北市士林區天母段等14筆土地案。

三月董事會決議：

(一)因應發行可轉換公司債，向土地銀行天母分行申請發行公司債保證額度案。

(二)因應資金需求，向大中票券金融股份有限公司高雄分公司申請發行商業本票額度案。

(三)本公司擬以私募方式辦理一００年度現金增資發行新股案。

(四)本公司擬辦理國內第二次有擔保可轉換公司債案。

六月董事會決議：因應興建資金需求，向彰化銀行申請融資案。

八月董事會決議：

(一)修訂本公司「董事會議事規範」。

(二)就興建個案，與新光銀行簽訂委任價金信託契約書。

十月董事會決議：

(一)修訂本公司「公司章程」條文案。

(二)修訂本公司「股東會議事規則」條文案。。

十二月董事會決議：

(一)訂定本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。

(二)聘請本公司薪資報酬委員案。

(三)因應購地資金需求，向高雄銀行申請融資案。

(四)擬洽定由國泰人壽保險股份有限公司承購本公司位於台北市北投區文林段四小段等11筆土地上推出之大樓預售案。

(五)辦理台北市北投區文林段四小段等11筆土地所有權及第三期款價金交付國泰世華商業銀行信託乙案。

民國一０一年：一月董事會決議：台北市士林區天母段三小段房地1筆向台灣土地銀行申請房屋擔保放款融資。

三月董事會決議：

(一)修訂本公司「股東會議事規則」條文案。

(二)修訂本公司「董事會議事規範」條文案。

(三)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」條文案。

(四)擬修訂本公司組織架構案。

(五)擬修訂本公司內部控制制度案。

(六)擬修訂本公司內部稽核制度案。

(七)本公司就台北市士林區天母段三小段34地號以合建分屋方式開發案。

(八)本公司就台北市士林區天母段二小段15地號等4筆土地及其上建物買賣案。

(九)本公司擬向非關係人(個人)購入位於桃園縣大園鄉青山段304地號等2筆土地案。

四月董事會決議：

(一)本公司擬向非關係人(個人)購入位於台北市北投區桃源段5小段636地號等18筆土地案。

七月董事會決議：

(一)本公司就桃園縣大園鄉青山段304及305地號二筆土地向彰化商業銀行民生分行申請土地融資及建築融資案。

(二)本公司就台北市士林區天母段三小段34地號及其上建物等2筆已向臺灣土地銀行士林分行申請成屋擔保融資案。

(三)因應本公司擬發行有擔保可轉換公司債，已向臺灣土地銀行士林分行申請發行公司債保證額度案案。

(四)本公司擬辦理現金增資發行新股案。

(五)本公司擬發行國內第三次有擔保轉換公司債及國內第四次無擔保轉換公司債案。

八月董事會決議：

(一)修訂本公司「背書保證作業程序」條文案。

(二)修訂本公司「資金貸與作業程序」條文案。

(三)訂定本公司101年度現金增資發行條件及認股基準日等其他相關事宜案。

(四)訂定本公司「員工認股作業準則」暨「101年度辦理現金增資員工認股辦法」案。

九月董事會決議：

(一)本公司擬向非關係人(個人)買入新莊副都心土地案(面積約410.33坪)。

(二)本公司取得高雄市鳳山區道爺廊段1056地號2筆土地案(面積1,000坪)。

十月董事會決議：

(一)本公司向彰化商業銀行民生分行申請週轉金融資案。

(二)修訂本公司「董事會議事規範」條文案。

十二月董事會決議：

(一)本公司就新北市新莊區副都心一小段389地號土地向永豐商業銀行敦南分行申請融資案。

(二)本公司擬於一〇二年一月向董事長 蘇永義先生借款案。

(三)本公司擬就聯上世界預售案價金信託作業，與彰化銀行簽訂信託契約書案。

(四)修訂本公司「薪資管理辦法」及「考績管理辦法」案。

(五)董事長 蘇永義先生薪資回復案。

民國一０二年：一月董事會決議：

(一)修訂本公司「公司章程」案。

(二)本公司一０一年度經理人年終獎金發放建議案。

(三)本公司於一０二年一月四日分別向董事長 蘇永義先生及董事楊淑綿女士借款案。

(四)本公司董事長一０一年度年終獎金發放建議案。

三月董事會決議：

(一)擬提請股東會解除董事及其代表人競業禁止案。

(二)本公司擬就新北市新莊區副都心段一小段389地號不動產開發案，與永豐商業銀行簽訂信託契約書案。

(三)本公司就台北市文山區政大段一小段22地號持分土地作為擔保，向中租迪和股份有限公司申請短期融資案。

(四)投資人賣回本公司國內第二次有擔保轉換公司債(聯開二)案。

(五)擬辦理私募股票補辦公開發行案。

四月董事會決議：本公司擬與非關係人就桃園縣中壢市青平段403及404地號土地簽訂合建契約書案。

五月董事會決議：本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文修正案。

六月董事會決議：本公司擬與非關係人就桃園縣中壢市青溪段312地號土地簽訂合建契約書案。

七月董事會決議：

(一)因應資金需求,向大中票券金融股份有限公司高雄分公司申請發行商業本票額度案。

(二)因應資金需求,向兆豐票券金融股份有限公司三重分公司申請發行商業本票額度案。

(三)因應資金需求，向台灣人壽保險股份有限公司申請融資額度案。

(四)本公司擬與非關係人就桃園縣中壢市青昇段410-1地號土地簽訂合建契約書案。

九月董事會決議：

(一)本公司擬向非關係人就桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693地號等多筆土地簽訂買賣契約書及合建契約書案。

(二)本公司擬辦理現金增資發行新股案。

(三)本公司擬發行國內第五次無擔保轉換公司債案。

十月董事會決議：

(一)本公司擬向非關係人就桃園縣中壢市青溪段458地號土地簽訂合建契約書及買賣契約案。

(二)本公司擬向非關係人就桃園縣中壢市青溪段407地號土地簽訂合建契約書案。

十一月董事會決議：

(一)訂定本公司101年度現金增資發行條件及認股基準日等其他相關事宜案。

(二)本公司擬就桃園縣中壢市青溪段458、407地號土地合建案，向臺灣新光商業銀行辦理土地信託作業案。

(三)訂定本公司「102年度辦理現金增資員工認股辦法」案。

(四)本公司國內第四次無擔保轉換公司債強制贖回案。

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1693地號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1693-5地號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。

(六)本公司董事長及經理人一〇二年度年終獎金及員工紅利建議案。

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。

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。

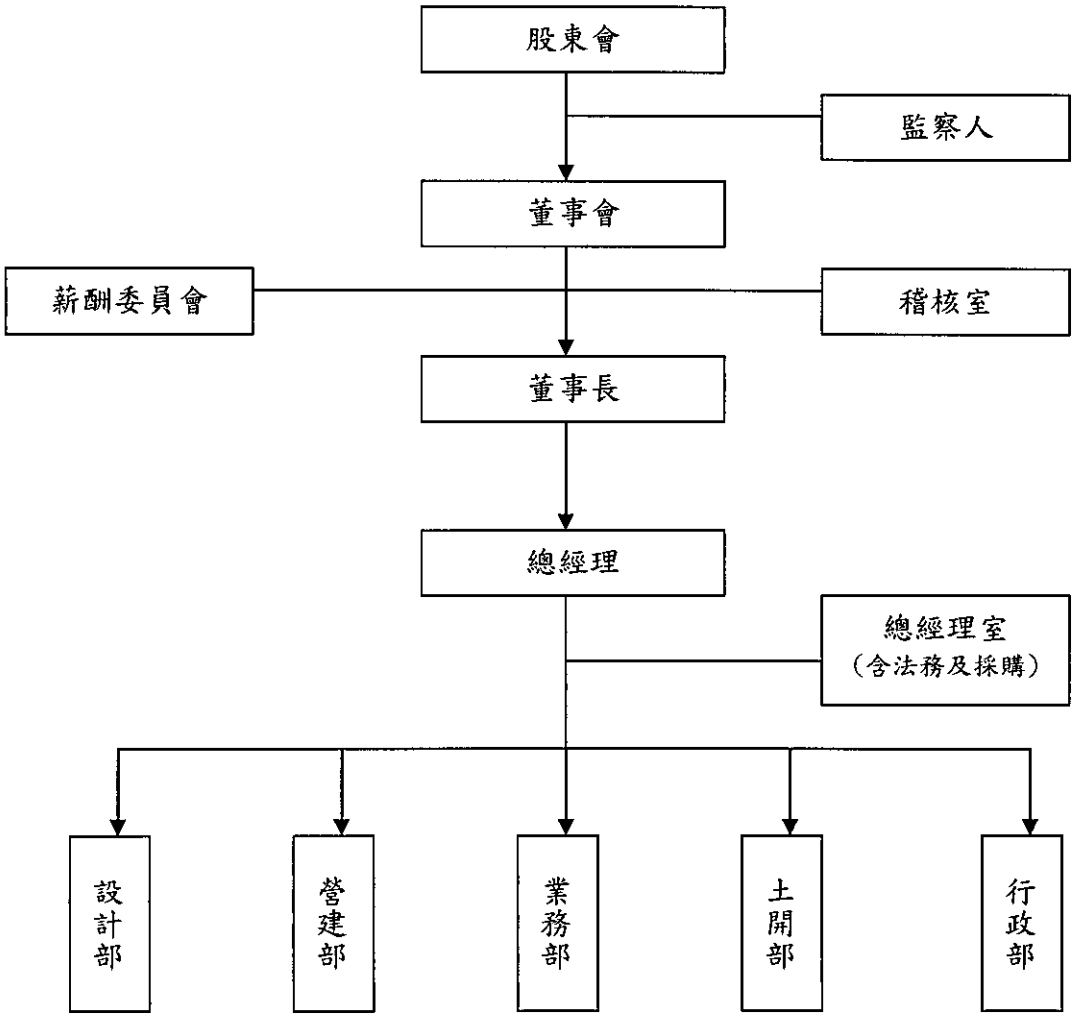
(二)向大中票券金融股份有限公司高雄分公司申請續發商業本票額度案。

叁、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構圖

101.03.15生效



(二)關係企業組織圖：不適用。

(三)各部門所營業務

部　　門	主　要　業　務
總　經　理　室	綜理全公司營運方針之擬訂。
設　　計　　部	綜理本公司興建個案設計規劃等業務。
營　　建　　部	綜理本公司房屋建築之水電、工務等業務。
業　　務　　部	綜理本公司房屋銷售等業務。
土　　開　　部	綜理本公司土地開發、都市更新協商等業務。
行　　政　　部	綜理本公司總務、行政、資訊、財務等事務。
稽　　核　　室	評估公司各部門作業流程及其有效性。

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：

日期：103 年 4 月 13 日　　單位：仟股

職稱(註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選(就)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	聯上投資股份有限公司	100.06.22	3年	100.06.22	16,052	13.40%	18,512	8.07%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
董事長	聯上投資股份有限公司代表人：蘇永義	100.06.22	3年	94.10.03	36,641	30.59%	40,651	17.72%	5,366	2.34%	無	無	專科 聯上實業(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長	本公司董事長 聯上實業(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 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	承耀股份有限公司	100.06.22	3年	100.06.22	701	0.59%	1,333	0.58%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
董事	承耀股份有限公司代表人：江弘交	100.06.22	3年	94.06.24	0.04	0.00%	0.04	0.00%	0.109	0.00%	無	無	專科 春池開發(股)公司副董事長	京華城(股)公司監察人	無	無	無
法人董事	永建營造股份有限公司	100.06.22	3年	97.06.19	15,000	12.52%	15,000	6.54%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
董事	永建營造股份有限公司代表人：張晉誠	100.06.22	3年	97.06.19	0.032	0.00%	0.032	0.00%	無	無	無	無	大學 眾嘉聯合會計師事務所所長	眾嘉聯合會計師事務所所長 金皇投資有限公司負責人 斐成企業(股)公司董事 力士科技(股)公司監察人 立宇高新科技(股)公司獨立董事 弘高投資有限公司董事	無	無	無
法人董事	弘眾投資有限公司	100.06.22	3年	97.06.19	4,950	4.13%	4,950	2.16%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無

職稱(註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選(就)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
董事	弘眾投資有限公司代表人：陸炤廷	100.06.22	3年	96.02.06	7,000	5.84%	7,000	3.05%	無	無	無	無	大學 華友聯開發(股)董事長 華友聯休憩事業股份有限公司董事長 華友聯市地重劃(股)公司董事	華友聯開發(股)董事長 華友聯休憩事業(股)公司董事長 華友聯市地重劃(股)公司董事 華友聯建設有限公司董事 弘眾投資有限公司董事 承泰市地重劃(股)公司董事 光毅(股)公司董事長	無	無	無
法人董事	聯捷建設有限公司	100.06.22	3年	97.06.19	1,560	1.30%	6,962	3.04%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
董事	聯捷建設有限公司代表人：楊淑綿	100.06.22	3年	94.10.01	3,000	2.50%	5,366	2.34%	40,651	17.72%	無	無	專科 美力營造(股)公司董事長	美力營造(股)公司董事長 聯景投資(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事	董事長	蘇永義	夫妻
董事	聯捷建設有限公司代表人：馮俊超	100.06.22	3年	94.10.01	0	0.00%	65	0.03%	無	無	無	無	高中 聯上實業(股)公司協理	聯上實業(股)公司協理	無	無	無
董事	聯捷建設有限公司代表人：李志明	100.06.22	3年	97.06.19	1,034	0.86%	1,858	0.81%	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
監察人	黃翠薰	100.06.22	3年	97.06.19	481	0.40%	481	0.21%	無	無	無	無	碩士 華友聯市地重劃(股)公司財務部經理	華友聯開發(股)公司監察人 華友聯市地重劃(股)公司財務部經理	無	無	無
監察人	王貞尤	100.06.22	3年	94.10.01	4	0.00%	36	0.02%	無	無	無	無	專科 聯捷建設有限公司財務經理	聯上實業(股)公司監察人 聯捷建設有限公司財務經理	無	無	無
法人監察人	花鄉開發有限公司	100.06.22	3年	100.06.22	955	0.80%	1,062	0.46%	無	無	無	無	不適用	不適用	無	無	無
監察人	花鄉開發有限公司代表人：陳玉坤	100.06.22	3年	100.06.22	0	0.00%	0	0.00%	無	無	無	無	大學 京華城(股)公司董事長	京華城(股)公司董事長 亞太工商聯(股)公司董事	無	無	無

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

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。本公司於一００年六月二十二日股東常會改選第十屆董事，計七席及監察人計三席，任期自一００年六月二十二日至一０三年六月二十一日，計三年。

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：蘇永義董事長經由一００年六月三十日董事會續選任為本公司董事長。

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： 103 年 4 月 13 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：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%)
聯捷建設有限公司	蘇永義(持股比例：51.14%)
	聯上投資股份有限公司 (持股比例：40%)
	楊淑綿(持股比例：4%)
	蘇聖峯(持股比例：2.43%)
	蘇琬庭(持股比例：2.43%)
聯景投資股份有限公司	蘇永義(持股比例：46%)
	楊淑綿(持股比例：46%)
	蘇聖峯(持股比例：3.75%)
	蘇琬庭(持股比例：4.25%)
永達營造股份有限公司	金皇投資有限公司(持股比例：26.67%)
	黃裕雄(持股比例：6%)
	張晉誠(持股比例：3.3%)
	呂碧瑞(持股比例：4%)
	冠金投資有限公司(持股比例：30 %)
	吉野投資有限公司(持股比例：30 %)
弘眾投資有限公司	陸炤廷(持股比例：100%)
承耀股份有限公司	蓁輝股份有限公司(持股比例：35.09%)
	震琦企業有限公司(持股比例：35.09%)
	精政實業股份有限公司(持股比例：29.24%)
花鄉開發有限公司	耀群有限公司(持股比例：60%)
	鄭麗分(持股比例：20%)
	阮聖元(持股比例：20%)

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：103 年 4 月 13 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%)
金皇投資有限公司	張晉誠（持股比例：100%)
冠金投資有限公司	呂碧瑞（持股比例：100%)
吉野投資有限公司	呂碧瑞（持股比例：100%)
蓁輝股份有限公司	許汝斌(持股比例：29.38%)
	李宗平(持股比例：13.75%)
	阮聖元(持股比例：9.38%)
	許愛珠(持股比例：10%)
震琦企業有限公司	京國房屋仲介股份有限公司(持股比例：33.60%)
	慶鼎科技股份有限公司(持股比例：15%)
	范陽興業有限公司(持股比例：15%)
	許汝斌(持股比例：14.93%)
	姚浙生(持股比例：2.31%)
精政實業股份有限公司	福星管理顧問股份有限公司(持股比例：28.33%)
	蘇有定(持股比例：18%)
	范陽興業有限公司(持股比例：12.33%)
	張東安(持股比例：10%)
耀群有限公司	兆京科技事業股份有限公司(持股比例：70%)
	花鄉開發有限公司(5%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

3.所具專業知識及獨立性情形：

條件 姓名 （註1）	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
聯上投資股份有限公司 代表人—蘇永義			✓	✓						✓		✓		—
承耀股份有限公司 代表人—江弘交			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
弘眾投資股份有限公司 代表人—陸炤廷			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
永建營造股份有限公司 代表人—張晉誠		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
聯捷建設有限公司 代表人—楊淑綿			✓	✓						✓		✓		—
聯捷建設有限公司 代表人—馮俊超			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
聯捷建設有限公司 代表人—李志明		✓	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓		—
黃翠薰			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
王貞尤			✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	—
花鄉開發有限公司 代表人—陳玉坤			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—

註1：欄位多寡視實際數調整。

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

（1）非為公司或其關係企業之受僱人。

（2）非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。

（3）非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

（4）非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。

（5）非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

（6）非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。

（7）非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。

（8）未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

（9）未有公司法第30條各款情事之一。

(10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

日期：103年4月13日　單位：仟股

職稱（註1）	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷（註2）	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	李志明	97.07.01	1,858	0.81%	—	—	—	—	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	曾金卿	97.07.01	624	0.27%	—	—	—	—	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
土開部 協理	莊季芳	102.08.01	—	—	—	—	—	—	大學 新台灣開發整合(股)公司協理 日健建設(股)公司業務經理 永昌建設開發(股)公司開發部、業務部襄理	無	無	無	無
營建部主管	施志龍	101.07.16	200	0.09%	—	—	—	—	碩士 震大建設工務部經理、採購副理 根基營造工地主任、採購高專 內政部營建署工地主任執照 行政院工程委員會品管工程師 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	張麗金	95.07.01	84	0.04%	—	—	—	—	大學 資誠會計師事務所查帳員	無	無	無	無

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，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)一〇二年度支付董事、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（彙總配合級距揭露姓名方式）

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註11)		兼任員工領取相關酬金								員工認股權憑證得認購股數(H)(註7)		取得限制員工權利新股股數(I)(註13)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註11)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註12)
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)				薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註6)										
																本公司		財務報告內所有公司(註8)							
		本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	
法人董事	聯上投資(股)公司(說明1)	4,050	—	—	—	2,316	—	123	—	1.18	—	3,257	—	—	—	2,655	—	—	—	—	—	—	—	2.25	—	無
法人董事	永耀(股)公司(說明1)																								
法人董事	永連營造(股)公司(說明1)																								
法人董事	弘眾投資(股)公司(說明1)																								
法人董事	聯捷建設有限公司(說明1)																								
董事長	聯上投資(股)公司代表人-蘇永義																								
董事	永耀(股)公司代表人-江弘交																								
董事	永連營造(股)公司代表人-張晉誠																								
董事	弘眾投資(股)公司代表人-陸炤廷																								
董事	聯捷建設有限公司代表人-楊淑綿																								
董事	聯捷建設有限公司代表人-馮俊超																								
董事	聯捷建設有限公司代表人-李志明																								

說明：1.於100年6月22日股東常會決議選出第十屆董事七席及監察人三席，任期三年自100年6月22日至103年6月21日(董事：聯上投資(股)公司代表人—蘇永義、永耀(股)公司代表人—江弘交、永連營造(股)公司代表人—張晉誠、弘眾投資(股)公司代表人—陸炤廷、聯捷建設有限公司代表人—楊淑綿、馮俊超、李志明；監察人：黃翠薰、王貞尤、花鄉開發有限公司代表人—陳玉坤)。

2.102年度經會計師查核簽證損益表之稅後純益為551,312仟元。

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)	財務報告內所有公司(註 10) I	本公司(註 9)	財務報告內所有公司(註 10) J
低於 2,000,000 元(說明 1)	聯上投資(股)公司、承耀(股)公司、永達營造(股)公司、弘眾投資(股)公司、聯捷建設有限公司、江弘交、張晉誠、陸炤廷、楊淑綿、馮俊超、李志明	—	聯上投資(股)公司、承耀(股)公司、永達營造(股)公司、弘眾投資(股)公司、聯捷建設有限公司、江弘交、張晉誠、陸炤廷、楊淑綿、馮俊超	—
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	蘇永義	—	蘇永義	—
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	—	—	李志明	—
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	12 人	—	12 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本表及下表(3-1)或(3-2)。

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

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

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

註 5：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工紅利（含股票紅利及現金紅利）者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註 7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註 8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 12：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 J 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註 13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

2. 監察人之酬金(仟元)

(2-1)監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例(註8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)
		報酬(A)(註2)		盈餘分配之酬勞(B)(註3)		業務執行費用(C)(註4)				
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	
法人監察人(現任)	花鄉開發有限公司(說明1)	—	—	334	—	48	—	0.07	—	—
監察人(現任)	黃翠薰(說明1)									
監察人(現任)	王貞尤(說明1)									
監察人(現任)	花鄉開發有限公司　代表人-陳玉坤(說明1)									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)D
低於2,000,000元	花鄉開發有限公司、黃翠薰、王貞尤、陳玉坤	—
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	4人	—

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

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

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

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

註9：a. 本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

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

3. 總經理及副總經理之酬金(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）		盈餘分配之員工紅利金額(D)（註4）				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例（%）（註9）		取得員工認股權憑證數額（註5）		取得限制員工權利新股股數（註11）		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註10)
								本公司		財務報告內所有公司（註6）								
		本公司	財務報告內所有公司（註6）	本公司	財務報告內所有公司（註6）	本公司	財務報告內所有公司（註6）	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司（註6）	本公司	財務報告內所有公司（註6）	本公司	財務報告內所有公司（註6）	
總經理（現任）	李志明	2,424	—	—	—	2,859	—	3,180	—	—	—	1.54	—	—	—	—	—	無
行政部副總經理（現任）	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	—	—
2,000,000元（含）～5,000,000元（不含）	李志明、曾金卿	—
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	—

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註10：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

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

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

註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形(仟元)

	職稱（註1）	姓名（註1）	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例（%）
經理人	總經理	李志明	—	3,180	3,180	0.58
	副總經理	曾金卿				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

(1)總經理及相當等級者

(2)副總經理及相當等級者

(3)協理及相當等級者

(4)財務部門主管

(5)會計部門主管

(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工紅利（含股票紅利及現金紅利）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比例之分析說明：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		101 年度	占 101 年度稅後純益比率	102 年度	占 102 年度稅後純益比率
董事	報酬(含盈餘分配)	2,250	2.80%	6,366	1.15%
	車馬費	108	0.13%	123	0.02%
監察人	報酬(含盈餘分配)	—	—	334	0.06%
	車馬費	42	0.05%	48	0.01%
總經理及副總經理報酬		2,794	3.48%	8,463	1.54%

說明：(1) 本公司 102 年 6 月 13 日股東常會決議通過依章程規定需先彌補累積虧損，故不提列董監事酬勞、員工紅利及股東股利。

(2) 本公司 102 年度之董監酬勞及員工紅利係依最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之金額。

(3) 本公司 102 年度及 101 年度支付董事及監察人出席董事會之車馬費。

(4) 102 年度稅後純益新台幣 551,312 仟元，101 年度稅後純益新台幣 80,262 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：本公司法人董(監)事代表人及自然人監察人僅領取出席董事會之車馬費，本公司之總經理及副總經理係聘任專業人才，報酬參考市場行情與受聘人面議而定，至於董監事酬勞及經理人之盈餘分派，原則上盈餘之分派係以公司章程所訂之分派方式為依歸，故對未來風險無重大影響。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

102年度董事會開會 18 (A)次，董事監察人出列席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	蘇永義	18	0	100%	自100.06.22續任董事，由自然人改為法人代表；100.06.30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	14	4	78%	自100.06.22續任董事，並變更法人代表
董事	聯捷建設有限公司代表人-馮俊超	15	3	83%	自100.06.22續任董事
董事	聯捷建設有限公司代表人-李志明	18	0	100%	自100.06.22續任董事，並兼總經理
董事	弘眾投資股份有限公司代表人-陸炤廷	8	10	44%	自100.06.22續任董事，並變更法人代表
董事	永達營造股份有限公司代表人-張晉誠	12	6	67%	自100.06.22續任董事
董事	承耀股份有限公司代表人-江弘交	18	0	100%	自100.06.22續任董事，並變更法人代表
監察人	王貞尤	13	-	72%	100.06.22續任監察人，並由法人代表更改為自然人身分
監察人	黃翠薰	13	-	72%	100.06.22續任監察人
監察人	花鄉開發有限公司代表人-陳玉坤	17	-	94%	自100.06.22任監察人

其他應記載事項：

一、 證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：本公司未設置獨立董事，故不適用。

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：無此情事。

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：主要依主管機關相關規定辦理，並於每季董事會檢討預計經營計劃與實際執行之差異。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會，故不適用。

2. 監察人參與董事會運作情形：

102年度董事會開會 18 (A)次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數（B）	實際列席率(%)（B/A）(註)	備註
監察人	王貞尤	13	72%	100.06.22續任監察人，並由法人代表更改為自然人身分
監察人	黃翠薰	13	72%	100.06.22續任監察人
監察人	花鄉開發有限公司 代表人-陳玉坤	17	94%	自100.06.22任監察人

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：出席股東會及列席董事會。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：每季之財務報告依相關法令規定提報董事會決議(內部稽核主管列席)，並委由會計師簽證，另會計師於每半年度及年度出具之查核報告書需提請監察人承認。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無此情形。

註：

＊ 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

＊ 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
1. 公司股權結構及股東權益		
(1) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式	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。	符合
(2) 公司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之情形	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。	符合
(3) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	本公司與各關係企業財務、業務獨立。	符合
2. 董事會之組成及職責		
(1) 公司設置獨立董事之情形	無此情形。	因本公司規模及行業特性，尚未設置獨立董事。
(2) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	本公司對會計師採取一年一聘制，定期評估簽證會計師之專業性及獨立性。	符合。
3. 建立與利害關係人溝通管道之情形	公司設有發言人及代理發言人，並可透過網站、電話或傳真等方式與利害關係人建立溝通管道。	符合。
4. 資訊公開	本公司網址：www.5v.com.tw。	
(1) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形	公司網站設立由專人負責維護，隨時更新資料，以利大眾參考。	符合。
(2) 公司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）	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。	符合。

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
5. 公司設置提名、薪酬或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司董事會依通過之薪資報酬委員會組織規程，成立薪資報酬委員會，其主要職責為擬訂本公司董事、監察人及經理人之績效評估及薪資報酬建議案。 薪資報酬委員會由3名外部專業人士組成，執行至今，運作順暢。	符合。
6. 公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：不適用。		

7. 其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）：

(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，均已訂定相關辦法作為公司管理之依據，前列規則及辦法之訂定均以勞動基準法為參考之依據，並參酌同業及社會公序而訂定；另本公司設有職工福利委員會，籌辦規劃年度國內外旅遊及其他休閒活動。

(2)投資者關係：本公司設有發言人及股務單位，負責處理投資者相關問題；另本公司相關營運資訊定期揭露於公開資訊觀測站及本公司網站。

(3)供應商關係：本公司與供應商之間關係良好，依約付款並無積欠貨款情事。

(4)利害關係人之權利：利害關係人得與本公司進行溝通、建言，以維護應有之合法權益。

(5)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：均按公司治理運作要求辦理。

(6)客戶政策之執行情形：本公司設有業務部門提供客戶相關服務。

(7)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：不適用，實務運作尚需辦理，日後視實際需要依規定辦理。

(8)董事及監察人進修之情形(102年度)：

姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
張晉誠	102/04/18	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	公司登記業務法令宣導	3
	102/06/18	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	會計師查核簽證公司登記資本額辦法	3
	102/07/29	經濟部投審會	投審會說明會	3
	102/10/31	經濟部中部辦公室	公司登記實務說明	3
	102/11/07	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	新近公司法規修法對公司治理實務及經營之影響與因應	3
陸炤廷、黃翠薰	102/07/19	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	102年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
王貞尤	102/07/24	證券櫃檯買賣中心	102年度上櫃興櫃公司內部人股權宣導明會	3

(9)經理人進修之情形(102年度)：

姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
曾金卿（副總經理）	102/10/04	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從財報弊案中探討刑法「偽造文書罪」的法律責任	3
曾金卿（副總經理）	102/10/29	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業「發放股利」之思維策略、財務影響評估與實務運作議題探討	3
曾金卿（副總經理）	102/12/06	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	經營權相關法律與實務	3
曾金卿（副總經理）	102/12/13	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	「實質課稅原則」對企業之影響與實務案例解析	3

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
8. 如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者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果主要缺失（或建議）事項及改善情形：無。 註一：董事及監察人進修之情形，參考臺灣證券交易所股份有限公司發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。 註二：如為證券商、投信投顧及期貨商者，應敘明風險管理政策、風險衡量標準及保護消費者或客戶政策之執行情形。 註三：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，目前公司運作及執行各自評項目之報告。		

(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：
   (1)黃文正：百川會計師事務所合夥會計師。
   (2)溫尹勵：將成法律事務所合夥律師。
   (3)莊明煌：和築開發股份有限公司財務長。
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、監察人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、監察人及經理人之績效目標達成情形並訂定董事、監察人及經理之薪資報酬。
3. 薪資報酬委員會成員資料

身份別（註1）	條件 / 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家數	備註（註3）
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	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	黃文正		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	兼任欣巴巴(9906)薪酬委員
其他	溫尹勵		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
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、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(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、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。

(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：100 年 12 月 14 日至 103 年 06 月 21 日，102 年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	黃文正	2	0	100%	
委員	溫尹勵	2	0	100%	
委員	莊明煌	2	0	100%	

其他應記載事項：

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

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。

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：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
1. 落實推動公司治理 (1) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (2) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (3) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。 本公司目前尚未設置企業社會責任政策專(兼)職單位。 本公司董事、監察人與員工不定期參加各項公司治理進修課程，惟本公司目前並未定期進行企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，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。	本公司視未來法令或實際必要之情形，按「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」及相關法令辦理。
2. 發展永續環境 (1) 公司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之情形。 (2) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (3) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (4) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	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。 為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，本公司遵行各項相關環保法規。 本公司尚未成立環境管理專責單位或人員。 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。	尚無重大差異。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
3. 維護社會公益 （1）公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。	公司遵守勞動基準法及相關人事法令。	尚無重大差異。
（2）公司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之情形。	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，。	
（3）公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。	本公司每月定期召開3~4次經營會議，分別由各部門主管及全體員工參與會議，以了解公司營運變動之情形。	
（4）公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。	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。	
（5）公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。	未來視適當時機與供應商合作，共同致力提升企業社會責任。	
（6）公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	本公司致力本業經營，較少參與相關活動。	
4. 加強資訊揭露 （1）公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。	本公司於年報及公開說明書中揭露履行社會責任之資訊。	尚無重大差異。
（2）公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	本公司尚未編製企業社會責任報告書，未來將視情形考量是否編製企業社會報告書。	
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：本公司尚未制定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。		
6. 其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）： (1)本公司於建案規劃及工程施作時，會一併評估對週遭環境之影響，以本公司「台北市士林區天母段集合住宅新建工程」為例，本公司於建案興建同時，一併保存建案基地原生樹木之生長，業經台北市政府「府文化四字第09831922800號」函核備本案受保護樹木移植與復育計劃在案。 (2)本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，但本公司仍善盡保護環境之社會責任。 (3)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。 (4)本公司針對工地安全，嚴格督促承包廠商依勞工安全衛生法規規定辦理之。		
7. 公司產品或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。		

(六)落實誠信經營情形：

項目	運作情形	與與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
1. 訂定誠信經營政策及方案		尚無重大差異。
(1) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。	本公司於100年3月訂定「誠信經營守則」及「道德行為準則」，並於同年3月31日經董事會決議通過後施行，已提100年6月22日股東常會報告。	
(2) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。	已規範於本公司「誠信經營守則」中。	
(3) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	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。	
2. 落實誠信經營		尚無重大差異。
(1) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。	透過本公司內部採購發包程序之管控，先行評估往來對象之誠信及合理性，相關合約均需經過法務審查，以確保公司權益。	
(2) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。	公司尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，目前由直轄於董事會之稽核室來稽核公司內部是否有違反誠信經營之情形。	
(3) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。	本公司董事會對於會議事項，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。	
(4) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	本公司稽核室定期向監察人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。	
3. 公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司提供正當檢舉管道，並對於檢舉人身分及檢舉內容應確實保密。	尚無重大差異。
4. 加強資訊揭露		尚無重大差異。
(1) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。	本公司網址：www.5v.com.tw，相關誠信經營規章(誠信經營守則 及 道德行為準則)均已放置本公司網站。	
(2) 公司採行其他資訊揭露之方	公司網站由專人負責維護，隨時更新公司	

項目	運作情形	與與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等）。	最新資訊，以利大眾參考。	
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（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）： (1)本公司各建案工程採取公開招標方式，以公開透明之方式，確立公司誠信經營之決心。 (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。		

(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「股東會議事規則」、「董事會議事規範」、「董監事選舉辦法」、「誠信經營守則」及「道德行為準則」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，分章敘明如下：

(1)總則。
(2)任用、升遷、離職及資遣。
(3)服務守則。
(4)考勤。
(5)工作時間及薪(工)資。
(6)休息、休假及輪班工作。
(7)考核及獎懲。
(8)年資計算。
(9)退休、職業災害補償。
(10)福利。
(11)附則。

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： 103 年 3 月 19 日

本公司民國一０二年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一０二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），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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一０三年三月十九日董事會通過，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
102.06.13	股東常會	1.承認本公司一0一年度決算表冊案。 2.承認本公司一0一年度盈虧撥補表案。 3.修訂本公司「公司章程」案。 4.修訂本公司「背書保證作業程序」條文案。 5.修訂本公司「資金貸與他人作業程序」條文案。 6.擬提請股東會解除董事及其代表人競業禁止案。	所有議案均已依照股東會決議執行完成。

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
102.01.31	董事會	1.修訂本公司「公司章程」案。 2.本公司一0一年度經理人年終獎金發放建議案。 3.本公司於一0二年一月四日分別向董事長 蘇永義先生及董事 楊淑綿女士借款案。 4.本公司董事長一0一年度年終獎金發放建議案。。
102.03.20	董事會	1.擬提請股東會解除董事及其代表人競業禁止案。 2.本公司擬就新北市新莊區副都心段一小段 389 地號不動產開發案，與永豐商業銀行簽訂信託契約書案。 3.本公司就台北市文山區政大段一小段 22 地號持分土地作為擔保，向中租迪和股份有限公司申請短期融資案。 4.投資人賣回本公司國內第二次有擔保轉換公司債(聯開二)案。 5.擬辦理私募股票補辦公開發行案。
102.04.22	董事會	本公司擬與非關係人就桃園縣中壢市青平段403及404地號土地簽訂合建契約書案。
102.05.10	董事會	本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文修正案。
102.06.11	董事會	本公司擬與非關係人就桃園縣中壢市青溪段 312 地號土地簽訂合建契約書案。
102.07.03	董事會	1.因應資金需求，向大中票券金融股份有限公司高雄分公司申請發行商業本票額度案。 2.因應資金需求，向兆豐票券金融股份有限公司三重分公司申請發行商業本票額度案。 3.因應資金需求，向台灣人壽保險股份有限公司申請融資額度案。 4.本公司擬與非關係人就桃園縣中壢市青昇段 410-1 地號土地簽訂合建契約書案。
102.09.05	董事會	本公司擬向非關係人就桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段 1693 地號等多筆土地簽訂買賣契約書及合建契約書案。
102.09.26	董事會	1.本公司擬辦理現金增資發行新股案。 2.本公司擬發行國內第五次無擔保轉換公司債案。
102.10.17	董事會	1.本公司擬向非關係人就桃園縣中壢市青溪段 458 地號土地簽訂合建契約書及買賣契約案。 2.本公司擬向非關係人就桃園縣中壢市青溪段 407 地號土地簽訂合建契約書案。
102.11.13	董事會	1.訂定本公司 101 年度現金增資發行條件及認股基準日等其他相關事宜案。 2.本公司擬就桃園縣中壢市青溪段458、407地號土地合建案，向臺灣新光商業銀行辦理土地信託作業案。
102.11.21	董事會	1.訂定本公司「102年度辦理現金增資員工認股辦法」案。 2.本公司國內第四次無擔保轉換公司債強制贖回案。

日　期	會議別	會議之重大決議事項
103.01.15	董事會	1. 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1693地號等多筆土地簽訂買賣契約書及合建契約書案。 2. 本公司擬向非關係人就桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693-5地號等多筆土地簽訂買賣契約書案。
103.01.23	董事會	1. 擬修訂本公司「員工認股作業準則」案。 2. 訂定本公司「員工分紅及董監事酬勞發放辦法」案。 3. 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。 4. 本公司董事長及經理人一〇二年度年終獎金及員工紅利建議案。
103.03.19	董事會	1. 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。 2. 修訂本公司「取得或處分資產處理程序」條文案。
103.04.30	董事會	1. 修正本公司一〇二年度盈餘分配案，提請 討論。 2. 辦理盈餘轉增資發行新股案，提請 決議。 3. 補充本公司一〇三年股東常會議程內容，提請 決議。 4. 本公司第十一屆董事及監察人選舉案，提請討論。 5. 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，提請 決議。 6. 向大中票券金融股份有限公司高雄分公司申請續發商業本票額度案，提請 承認。

(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。

四、102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、賴麗真 二、張淑瑩	102.01.01～ 102.12.31	因應會計師事務所內部調整，本公司 102.12.26 董事會通過自 102 年度第 4 季財務報告起，簽證會計師由曾國禓會計師及賴麗真會計師更換為 賴麗真會計師及張淑瑩會計師。

金額單位：新臺幣千元

金額級距 ＼ 公費項目		審計公費	非審計公費	合　計
1	低於 2,000 千元	1,350	340	1,690
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	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	一、 賴麗真	1,350	—	90	—	250	340	102.01.01～102.12.31	非審計公費 工商登記費用為可轉換公司債轉換普通股之服務公費 9 萬；非審計公費-其他費用：包括 102 年私募補辦公開發行服務公費 15 萬、複核 IFRS 保留盈餘影響數公費 5 萬及 IFRS 開帳數確認完成公費 5 萬。
	二、 張淑瑩								

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：因應會計師事務所內部調整，本公司102.12.26董事會通過自102年度第4季財務報告起，簽證會計師由曾國禓會計師及賴麗真會計師更換為賴麗真會計師及張淑瑩會計師。。

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

七、102 年度及截至 103 年 4 月 15 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	102 年度		103 年度截至 4 月 13 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
董事長(大股東)	蘇永義	－	(3,500,000)	－	－
法人董事代表人	楊淑綿	－	－	－	－
法人董事代表人	馮俊超	(28,000)	－	52,718	－
法人董事代表人	李志明	(360,000)	500,000	356,017	－
法人董事代表人	江弘交	－	－	－	－
法人董事代表人	陸炤廷	－	(5,000,000)	－	660,000
法人董事代表人	張晉誠	－	－	－	－
監察人	黃翠薰	－	－	－	－
監察人	王貞尤	(42,000)	－	31,024	－
法人監察人代表人	陳玉坤	－	－	－	－
法人董事	聯上投資股份有限公司	－	－	－	100,000
法人董事	聯捷建設有限公司	－	－	4,281,767	－
法人董事	弘眾投資有限公司	－	－	－	－
法人董事	永達營造股份有限公司	－	－	－	－
法人董事	承耀股份有限公司	－	－	246,268	－
法人監察人	花鄉開發有限公司	－	－	－	－
總經理	李志明	(360,000)	500,000	356,017	－
行政部副總經理	曾金卿	(221,000)	－	523,686	150,000

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。

八、持股比例占前十大股東，其相互間之關係資料：

基準日：103.04.13 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	
蘇永義	40,650,616	17.72%	5,366,213	2.34%	0	0.00%	聯上投資(股)公司、聯捷建設有限公司、聯景投資(股)公司	蘇永義先生係本公司董事與左列公司之董事相同	本公司董事長
聯上投資(股)公司	18,512,487	8.07%	0	0.00%	0	0.00%	1.蘇永義 2.聯捷建設有限公司	1.蘇永義先生係本公司董事與該公司之董事相同 2.與聯捷建設有限公司推定為控制從屬公司	1.本公司法人董事 2.本公司董事長與該公司相同
永達營造(股)公司	15,000,000	6.54%	0	0.00%	0	0.00%	—	—	本公司法人董事
陳佳鎮	12,239,000	5.34%	0	0.00%	0	0.00%	—	—	大股東
陸炤廷	7,000,000	3.05%	0	0.00%	0	0.00%	1.弘眾投資有限公司 2.陸炤文	1.該公司負責人為陸炤廷先生 2.陸炤廷先生與陸炤文先生為兄弟關係	本公司法人董事代表人
聯捷建設有限公司	6,961,767	3.04%	0	0.00%	0	0.00%	1.蘇永義 2.聯上投資(股)公司	1.蘇永義先生係本公司董事與該公司之董事相同 2.與聯上投資(股)公推定為控制從屬公司	1.本公司法人董事 2.本公司董事長與該公司相同
陳月儉	6,666,000	2.91%	0	0.00%	0	0.00%	—	—	大股東
陸炤文	6,582,684	2.87%	0	0.00%	0	0.00%	陸炤廷	陸炤文先生與陸炤廷先生為兄弟關係	大股東
聯景投資(股)公司	6,203,854	2.70%	0	0.00%	0	0.00%	蘇永義	蘇永義先生係本公司董事與該公司之董事相同	大股東
蔡瑞哲	6,192,808	2.70%	0	0.00%	0	0.00%	—	—	大股東

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(註1)	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	無
79.11(註2)	10	60,000	600,000	60,000	600,000	現金增資420,000仟元	無	無
80.11(註3)	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	無
82.08(註4)	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	無
83.07(註5)	10	200,000	2,000,000	160,303	1,603,030	盈餘轉增資145,730仟元	無	無
84.12(註6)	10	200,000	2,000,000	181,142	1,811,424	盈餘轉增資208,394仟元	無	無
85.07(註7)	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	無
86.02及86.05(註8)	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	無
87.10(註9)	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	無
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(註10)	10	410,000	4,100,000	160,578	1,605,783	減資1,605,784仟元	無	無
93.06(註11)	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	無
94.10(註12)	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	無
94.12(註13)	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	無
95.04(註14)	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	無
95.08(註15)	10	200,000	2,000,000	31,797	317,972	減少實收資本497,340仟元	無	無
96.01(註16)	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	無
97.01(註17)	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	無
97.04(註18)	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	無
97.08(註19)	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	無
97.09(註20)	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	無
98.02(註21)	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	無

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
98.04（註 22）	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	無
99.03（註 23）	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	無
100.10（註 24）	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	無
101.04（註 25）	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	無
101.07（註 26）	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	無
101.10（註 27）	10	200,000	2,000,000	142,054	1,420,537	101 年度現金增資 20,000 仟元	無	無
102.02（註 28）	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	無
102.04（註 29）	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	無
102.07（註 30）	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	無
102.11（註 31）	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	無
103.02（註 32）	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	無
103.05（註 33）	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	無
103.05（註 34）	10	350,000	3,500,000	229,367	2,293,672	103 年 4 月可轉債轉換普通股 15,676 仟元	無	無

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、註 34：此部份股票尚未完成資本變更登記。

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	120,632,764	350,000,000	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			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			(註2)
103 年 4 月可轉換公司債換發新股	1,567,674			(註3)

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。

註2、註3：公司債轉換成普通股尚未辦理資本額變更登記之股數 13,561,137 股。

(二)總括申報制度相關資訊：無。

(三)股東結構

103年4月13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	-	-	55	10,035	12	10,102
持有股數(股)	-	-	74,471,305	154,289,238	606,693	229,367,236
持股比例(%)	-	-	32.47%	67.27%	0.26%	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)　　103年4月13日

持股分級	股東人數	持有股數(股)	持股比例(%)
1 至 999	5,179	641,849	0.28%
1,000 至 5,000	3,512	6,398,893	1.83%
5,001 至 10,000	550	4,612,106	1.53%
10,001 至 15,000	208	2,675,669	0.93%
15,001 至 20,000	166	3,152,337	0.85%
20,001 至 30,000	113	2,900,014	1.27%
30,001 至 40,000	62	2,233,002	1.08%
40,001 至 50,000	57	2,689,532	1.21%
50,001 至 100,000	118	8,613,480	3.03%
100,001 至 200,000	63	8,458,813	3.27%
200,001 至 400,000	25	6,414,055	3.39%
400,001 至 600,000	11	5,303,983	2.59%
600,001 至 800,000	6	4,056,783	0.90%
800,001 至 1,000,000	5	4,736,497	1.79%
1,000,001 以上	27	166,480,223	72.58%
合計	10,102	229,367,236	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)：

主要股東名稱 \ 股份	持有股數(註)	持股比例
蘇永義	40,650,616	17.72%
聯上投資股份有限公司	18,512,487	8.07%
永達營造股份有限公司	15,000,000	6.54%
陳佳鎮	12,239,000	5.34%

註：上列持股數係以 103 年 4 月 13 日起停止過戶登記之股數為準

(六)最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料：

項目 \ 年度			101 年	102 年	103 年截至 4 月 30 日(註 8)
每股市價(註1)	最高		17.90	21.70	15.65
	最低		12.00	14.50	13.15
	平均		14.82	17.06	14.89
每股淨值(註2)	分配前		11.15	13.89	14.37
	分配後		—	(註 9)	—
每股盈餘	加權平均股數		126,739 仟股	157,448 仟股	144,133 仟股
	每股盈餘(註 3)		0.63	3.50	0.44
每股股利	現金股利		—	(註 9)	—
	無償配股	盈餘配股	—	(註 9)	—
		資本公積配股	—	(註 9)	—
	累積未付股利 (註4)		—	(註 9)	—
投資報酬分析	本益比 (註5)		9.44	4.87	—
	本利比 (註6)		—	(註 9)	—
	現金股利殖利率 (註7)		—	(註 9)	—

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比－當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率－每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 9：依據次年度股東會決議分配之情形填列，102 年度盈餘分配尚待 103 年股東常會決議。

(七)公司股利政策及執行狀況：

1. 股利政策

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。

本公司每年決算後如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積及依法令規定酌提特別盈餘公積，再提員工紅利不低於百分之一，董監酬勞不高於百分之三後，如尚有盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議股東紅利分配比例。其中現金股利以不低於股東紅利總額百分之十。

員工紅利屬股票紅利者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工，該條件由董事會訂定之。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形：

103 年 4 月 30 日董事會決議 102 年度股利，每股擬配發現金股利 0.20057212 元、股票股利 0.80228834 元，尚待 103 年 6 月 11 日股東常會決議；嗣後若因辦理現金增資發行新股、買回公司股份或將庫藏股轉讓、轉換、註銷及國內可轉換公司債轉換股份等因素，致影響流通在外股份總數，股東配股(息)率因此發生變動時，擬提請股東會授權董事會依本案決議之普通股分配盈餘總額，依配股(息)基準日本公司實際流通在外股份數，調整股東配股(息)率。

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：

項目 \ 年度			103 年度(預估)
期初實收資本額(仟元)			1,658,059
本年度配股配息情形	每股現金股利(元)		0.20057212
	盈餘轉增資每股配股數(含員工紅利轉增資)		0.80228834
	資本公積轉增資每股配股數		-
營業績效變化情形	營業利益(仟元)		註 2
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益(仟元)		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(係按當年度加權平均股數計算)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註1：103年度預估配股配息情形，係依據103年4月30日董事會決議通過之盈餘分配案填列。

註2：本公司未公開103年度財務預測，故本項不適用。

負責人：　　經理人：　　會計主管：

(九)員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事、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. 董事會通過之擬議配發員工分紅情形：無。

(1)配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額： 103 年 4 月 30 日董事會決議通過配發員工現金紅利 5,282,810 元，董事、監察人酬勞 2,650,000 元。

(2)擬議配發員工股票紅利金額及佔本期稅後純益及員工紅利總額合計數比例：0%(102 年度員工分紅全數以現金發放，並無配發員工股票紅利情形)。

(3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：3.5 元。

3. 上年度盈餘用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形：無。

二、公司買回本公司股份情形：無。

三、公司債辦理情形：

(一)公司債辦理情形

國內第二次有擔保轉換公司債辦理情形

公司債種類(註2)	國內第二次有擔保轉換公司債（註5）
發行（辦理）日期	100 年 5 月 30 日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點（註3）	中華民國
發行價格	按面額發行
總額	新台幣 400,000,000 元
利率	票面利率 0%
期限	三年期(到期日：103 年 5 月 30 日)
保證機構	臺灣土地銀行天母分行
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
簽證律師	榮信法律事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 曾國禓、張淑瑩 會計師
償還方法	除債券持有人依本次公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或依第十九條行使賣回權，或本公司依第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
未償還本金	新台幣 9,500,000 元
贖回或提前清償之條款	1.本公司對本轉換公司債之贖回權： (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。 (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。 (3)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆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)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。 2.債券持有人之賣回權： 本轉換公司債以發行滿二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。該利息補償金滿二年為債券面額之2.01%(賣回收益率1%)。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本轉換公司債。
限　制　條　款（註4）		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額(註7)	截至103年4月13日止，可轉換公司債已轉換為普通股之金額計新台幣390,500仟元，累積轉換普通股計26,904,212股
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請參考本公司發行一００年度國內第二次有擔保轉換公司債公開說明書(國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法)
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請參考本公司發行一００年度國內第二次有擔保轉換公司債公開說明書(參、發行計畫及執行情形)
交換標的委託保管機構名稱		無

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。

註7：本公司已於103年3月19日董事會，報告截至103年2月28日止可轉換公司債轉換情形，上列轉換情形係後續更新至103年4月13日之資訊(103年4月13日~103年5月30日為可轉換公司債停止轉換期間)。

國內第三次有擔保轉換公司債辦理情形

公司債種類（註2）	國內第三次有擔保轉換公司債（註5）
發行（辦理）日期	101年8月31日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點（註3）	中華民國
發行價格	按面額發行
總額	新台幣176,750,000元
利率	票面利率0%
期限	五年期(到期日：106年8月31日)
保證機構	臺灣土地銀行士林分行
受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承銷機構	臺灣土地銀行股份有限公司
簽證律師	榮信法律事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 曾國禓、賴麗真會計師
償還方法	除債券持有人依本次公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或依第十九條行使賣回權，或本公司依第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
未償還本金	新台幣111,800,000元
贖回或提前清償之條款	1.本公司對本轉換公司債之贖回權： (1)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(101年10月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國106年7月21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。 (2)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國101年10月1日)起至發行期間屆滿前四十日(民國106年7月21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。 (3)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆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)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。 2.債券持有人之賣回權： 本轉換公司債以發行滿三年(民國104年8月31日)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%)。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本轉換公司債。
限制條款（註4）		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額(註 7)	截至 103 年 4 月 13 日止，可轉換公司債已轉換為普通股之金額計新台幣 63,200 仟元，累積轉換普通股計 4,080,014 股
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請參考本公司發行一〇一年度國內第三次有擔保轉換公司債公開說明書(國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法)
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請參考本公司發行一〇一年度國內第三次有擔保轉換公司債公開說明書(參、發行計畫及執行情形)
交換標的委託保管機構名稱		無

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。

註7：本公司已於 103 年 3 月 19 日董事會，報告截至 103 年 2 月 28 日止可轉換公司債轉換情形，上列轉換情形係後續更新至 103 年 4 月 13 日之資訊(103 年 4 月 13 日~103 年 6 月 11 日為可轉換公司債停止轉換期間)。

國內第四次無擔保轉換公司債辦理情形

公司債種類（註2）	國內第四次無擔保轉換公司債（註5）
發行（辦理）日期	101 年 9 月 3 日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點（註3）	中華民國
發行價格	按面額發行
總額	新台幣 130,000,000 元
利率	票面利率 0%
期限	五年期(到期日：106 年 9 月 3 日)
保證機構	-
受託人	-
承銷機構	臺灣土地銀行股份有限公司
簽證律師	榮信法律事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 曾國禓、賴麗真 會計師
償還方法	除債券持有人依本次公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或依第十九條行使賣回權，或本公司依第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。

未償還本金		無
贖回或提前清償之條款		1.本公司對本轉換公司債之贖回權： (1)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(101年10月4日)起至發行期間屆滿前四十日(民國106年7月24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。 (2)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國101年10月4日)起至發行期間屆滿前四十日(民國106年7月24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。 (3)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆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)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。 2.債券持有人之賣回權： 本轉換公司債以發行滿三年(民國104年9月3日)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%)。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本轉換公司債。
限制條款(註4)		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額(註7)	本檔可轉換公司債已全數轉換為普通股，金額計新台幣130,000仟元，累積轉換普通股計8,585,844股，並於103年1月7日終止櫃檯買賣。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考本公司發行一〇一年度國內第四次無擔保轉換公司債公開說明書(國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法)
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請參考本公司發行一〇一年度國內第四次無擔保轉換公司債公開說明書(參、發行計畫及執行情形)
交換標的委託保管機構名稱		無

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。

國內第五次無擔保轉換公司債辦理情形

公司債種類（註2）	國內第五次無擔保轉換公司債（註5）
發行（辦理）日期	102年11月5日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點（註3）	中華民國
發行價格	按面額發行
總額	新台幣400,000,000元
利率	票面利率0%
期限	五年期(到期日：107年11月5日)
保證機構	-
受託人	-
承銷機構	臺灣土地銀行股份有限公司
簽證律師	榮信法律事務所 張睿文 律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所 曾國揚、賴麗真 會計師
償還方法	除債券持有人依本次公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或依第十九條行使賣回權，或本公司依第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。
未償還本金	新台幣400,000,000元
贖回或提前清償之條款	1.本公司對本轉換公司債之贖回權： (1)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(102年12月6日)起至發行期間屆滿前四十日(民國107年9月26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。 (2)本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國102年12月6日)起至發行期間屆滿前四十日(民國107年9月26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。

		(3)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆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)者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。 2.債券持有人之賣回權： 本轉換公司債以發行滿三年(民國105年11月5日)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%)。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本轉換公司債。
限制條款(註4)		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至103年4月13日止，可轉換公司債已轉換為普通股之金額計新台幣0仟元，累積轉換普通股計0股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考本公司發行一〇二年度國內第五次無擔保轉換公司債公開說明書(國內第五次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法)
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請參考本公司發行一〇二年度國內第五次無擔保轉換公司債公開說明書(參、發行計畫及執行情形)
交換標的委託保管機構名稱		無

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。

註7：本公司已於103年3月19日董事會，報告截至103年2月28日止可轉換公司債轉換情形，上列轉換情形係後續更新至103年4月13日之資訊(103年4月13日~103年6月11日為可轉換公司債停止轉換期間)。

(二)轉換公司債資料

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債		
項目 \ 年度		101年度	102年度	當年度截至103年4月30日（註2）
轉換公司債市價	最高	114	145	107.50
	最低	100.80	105.25	100.80
	平均	108.52	123.60	101.93
轉換價格		14.89/14.48	14.48	14.48
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		100年5月30日 14.89元		
履行轉換義務方式(註1)		發行新股		

註1：交付已發行股份或發行新股。

註2：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

公司債種類		國內第三次有擔保轉換公司債		
項目 \ 年度		101年度	102年度	當年度截至103年4月30日（註2）
轉換公司債市價	最高	108	137	109
	最低	100.50	103	105.50
	平均	104.05	114.52	107.39
轉換價格		16.06/15.49	15.49	15.49/15.38
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		101年8月31日 16.06元		
履行轉換義務方式(註1)		發行新股		

註1：交付已發行股份或發行新股。

註2：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

公司債種類		國內第四次無擔保轉換公司債		
項目 \ 年度		101年度	102年度	當年度截至103年1月7日（註2）
轉換公司債市價	最高	102.75	139	-
	最低	90.50	98.50	-
	平均	98.21	109.63	-
轉換價格		15.66/15.14	15.14	15.14
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		101年9月3日 15.66元		
履行轉換義務方式(註1)		發行新股		

註1：交付已發行股份或發行新股。

註2：本公司債已於103年1月7日終止櫃檯買賣，103年無相關交易市價。

公司債種類		國內第五次無擔保轉換公司債	
項目 \ 年度		102年度	當年度截至103年4月30日（註2）
轉換公司債市價	最高	99.75	98.50
	最低	94.00	94.70
	平均	95.75	96.21
轉換價格		17.38	17.38/17.10
發行（辦理）日期及發行時轉換價格		102年11月5日 17.38元	
履行轉換義務方式(註1)		發行新股	

註1：交付已發行股份或發行新股。

註2：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

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：

前各次發行或私募證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃內容尚未顯現之計劃內容：

(一)100 年度辦理國內第二次有擔保轉換公司債

1. 主管機關核准日期及文號：

(1)主管機關核准日期：100年5月6日。

(2)主管機關核准文號：金管證發字第1000014438號函。

2. 計畫所需資金總額：新台幣400,000仟元。
3. 資金來源：發行公司債新台幣肆億元，每股面額新台幣壹拾萬元，3年期，利率0%。

4. 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			100 年度	
			第一季	第二季
償還銀行借款	100 年第二季	348,000	0	348,000
充實營運資金	100 年第二季	52,000	0	52,000
合　　計		400,000	0	400,000

5. 資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
償還銀行借款	支用金額	預定	348,000	本公司償還大中票券 348,000 仟元，已依預定資金運用計畫，全數於 100 年第二季執行完畢。
		實際	348,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
充實營運資金	支用金額	預定	52,000	本公司充實營運資金 52,000 仟元，已依預定資金運用計畫，全數於 100 年第二季執行完畢。
		實際	52,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

(二)101 年度辦理國內第三次有擔保轉換公司債

1. 主管機關核准日期及文號：

(1)主管機關核准日期：101年8月14日。

(2)主管機關核准文號：金管證發字第10100332141號函。

2. 計畫所需資金總額：新台幣176,750仟元。
3. 資金來源：發行公司債新台幣壹億柒仟陸佰柒拾伍萬元，每股面額新台幣壹拾萬元，5年期，利率0%。

4. 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			101 年度
			第三季
償還銀行借款	101 年第三季	176,750	176,750

5. 資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
償還銀行借款	支用金額	預定	176,750	已按預計資金進度全數執行完畢。
		實際	176,750	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

(三)101 年度辦理國內第四次無擔保轉換公司債

1. 主管機關核准日期及文號：
   (1)主管機關核准日期：101年8月14日。
   (2)主管機關核准文號：金管證發字第10100332141號函。
2. 計畫所需資金總額：新台幣130,000仟元。
3. 資金來源：發行公司債新台幣壹億叁仟萬元，每股面額新台幣壹拾萬元，5年期，利率0%。

4. 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			101 年度
			第三季
償還銀行借款	101 年第三季	130,000	130,000

5. 資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
償還銀行借款	支用金額	預定	130,000	本計劃已全數執行完畢。
		實際	130,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

(四)101 年度辦理現金增資

1. 主管機關核准日期及文號：

(1)主管機關核准日期：101年8月14日。

(2)主管機關核准文號：金管證發字第1010033214號函。

2. 計畫所需資金總額：新台幣240,000仟元。

3. 資金來源：以公開申購方式辦理現金增資，發行新股20,000,000股，每股發行價格12元，募集資金總金額為240,000仟元。

4. 計畫項目及預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			101 年度
			第四季
償還銀行借款	101 年第四季	240,000	240,000

5. 資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
償還銀行借款	支用金額	預定	240,000	本公司本次辦理 101 年度現金增資發行新股募集資金 240,000 仟元，於 101 年 10 月 9 日資金募集完成。並於收足股款後，依照計畫償還銀行借款，截至101年第四季止已全數執行完畢。
		實際	240,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

(五)102 年度辦理現金增資及國內第五次無擔保轉換公司債

1. 主管機關核准日期及文號：

(1)主管機關核准日期：102年10月17日。

(2)主管機關核准文號：金管證發字第1020040948號函及金管證發字第10200409481號函。

2. 計畫所需資金總額：新台幣1,150,000仟元。

3. 資金來源：以公開申購方式辦理現金增資，發行新股50,000,000股，每股發行價格15元，募集資金總金額為750,000仟元；發行公司債新台幣肆億元，每股面額新台幣壹拾萬元，5年期，利率0%。

4. 本資金運用計劃經103年3月19日董事會決議變更，並提送103年股東常會討論，計劃變動原因說明如下：

本公司原預計支付桃園大江案營建用地(桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693地號等21筆土地，以下簡稱「原桃園大江案」)，總金額為1,962,877仟元。「原桃園大江案」屬桃園廠辦大樓建案，規劃採分區開發，以部分合建分售、部分自地自建方式興建，惟考量市場因素及地主希望提前收回資金，本公司遂與地主協商擬取消合建分售，並變更所購買之桃園大江案營建用地(桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693-5地號等13筆土地，以下簡稱「桃園大江案」)，總坪數由10,904.87坪減少為6,610.31坪，總金額為1,297,990仟元(本公司於102年9月5日依約支付第一期簽約款250,000仟元)。

另扣除支付「桃園大江案」營建用地款項1,047,990仟元後，剩餘資金102,010仟元，將投入支付「桃園大江案」相關費用。

經評估後決定變更開發基地為「桃園大江案」及支付「桃園大江案」相關費用，已達變更計畫標準，故擬辦理計畫變更。

5. 計畫項目及預計資金運用進度(計劃變更後)

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			103年第一季	103年第二季	103年第三季	103年第四季
(1)支付「桃園大江案」營建用地款項	103年第一季	1,047,990	1,047,990	—	—	—
(2)支付「桃園大江案」相關費用	103年第四季	102,010	35,946	5,559	2,949	57,556
合計		1,150,000	1,083,936	5,559	2,949	57,556

6. 資金支用情形及計畫執行狀況(計劃變更後)

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況(截至103年第一季)			進度超前或落後情形、原因及改進計劃
(1)支付「桃園大江案」營建用地款項	支用金額	預定	1,047,990	本季經計劃變更，變更後計劃累積執行進度為100%
		實際	1,047,990	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
(2)支付「桃園大江案」相關費用	支用金額	預定	35,946	本季經計劃變更，變更後計劃累積執行進度為35.23%
		實際	35,946	
	執行進度(%)	預定	35.23	
		實際	35.23	

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(一〇二年度)：出售房地業務佔 99.98%、其他收入佔 0.02%。

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、透天別墅及廠辦大樓等出售出租業務，未來將持續於大台北地區、新北市或桃園高鐵特區辦理購地(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

台灣房價所得比偏高引發民怨，致使政府採用各項政策手段抑制房價，包括金融機構選擇性信用管制措施、調高各項房地稅率、實價登錄申報制度等，預估在103年底七合一選舉前，政策氛圍仍將不利房市，買方偏向首購及置產型客戶，短期交易之投資客將大為減少。

惟現階段建材上漲及各案場普遍出現缺工的情形，加上台灣都會地區土地供給小，全球量化寬鬆貨幣政策仍持續施行中，在低利率、高通膨的經濟環境下，房地產仍是許多高資產人士優先選擇的資金停泊處，在投資客退場後，整體市場將回歸以自住及置產需求為導向，綜觀一〇二年度整體市場推案及成交價仍持續呈現成長的趨勢。

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	14,427	2,270	4,790	3,931	1,720	540	1,178
	年變動率	24.95%	(2.19%)	53.58%	49.11%	13.21%	31.99%	(23.57%)
每坪可能成交價(新臺幣萬元)	金額	27.61	80.14	40.23	20.22	18.13	13.21	17.05
	年變動率	9.61%	8.49%	6.70%	12.37%	10.41%	5.44%	10.07%

資料來源：102年第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。

國內外整體經濟環境仍未出現明顯成長力道，各國普遍保守預估其經濟成長率，加上國內政策繼續抑制房市，本公司審慎看待未來一年房地產市場景氣，並尋找位置良好的建案基地，推出品質佳、價格合理的個案產品，由於房地產置產之基本需求持續存在，長期而言，未來房地產市場仍朝向穩定成長的趨勢發展。

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，未來所推出的個案應可持續創造銷售佳績。

(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群規劃設計，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. 短期業務發展計劃：
   (1) 一〇三年度成屋銷售個案：台北市士林區聯上聽瀑案未售戶一戶，聯上涵玥案未售戶三戶(其中一戶已於一〇二年度簽約，預計一〇三年第一季交屋)，兩案未售戶數將持續銷售，預計一〇三年第二季完銷。
   (2) 台北市北投區石牌案(聯上國壽案)將依工程進度估列損益。
   (3) 桃園高鐵特區聯上世界案，預計 104 年第三季完工。
   (4) 新北市新莊副都心案：預計一〇三年第二季取得建照執照，同時推出預售。
   (5) 桃園大園鄉自地自建案：預計一〇三年第二季取得建造執照，同時推出預售。
   (6) 台北市士林區天母北路都更案：預計一〇三年第三季取得建照執照，同時推出預售。
   (7) 桃園高鐵特區合建案計三案(青平段、青昇段及青溪段)，預計本年度均可取得建造執照，同時推出預售。
2. 長期業務發展計劃：

在長期業務發展，本公司維持審慎推案的立場，慎選大台北地區及桃園高鐵特區具有鄰近捷運站、車站、綠地、優良學區及生活機能完善等條件之區域進行

土地開發，並積極協調都市更新計劃案件；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：現階段以大台北地區及桃園高鐵特區為主，銷售對象為個人。

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 100 年 3 月於高雄市區鄰近百貨公司及捷運站旁之精華地段，推出先建後售之住宅大樓銷售案「聯上 i-Home」，該案已於 101 年 4 月初完銷，推估此案 100 年度的市場佔有率為 0.45%；本公司 100 年底與國泰人壽保險股份有限公司完成簽約，預售石牌捷運站旁之商業大樓，101 年 9 月開工，預計 104 年 9 月完工交屋，推估此案 101 年度的市場佔有率為 0.48%；本公司台北市天母地區的「聯上聽瀑」住宅大樓案及台北市士林官邸花園旁的豪宅「聯上涵玥」案均於 102 年度取得使照，除部份餘屋外，其餘均於 102 年度辦理完工交屋，推估此二案 102 年度的市場佔有率為 0.45%。

本公司近三年度市場占有率列表如下：

年度	市場占有率	代表個案
100 年度	0.45%(高雄市)	聯上 i-Home(註 1)
101 年度	0.48%(台北市)	聯上國壽(註 2)
102 年度	0.45%(台北市)	聯上聽瀑/聯上涵玥(註 1)

(註 1)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。

(註 2)市場佔有率係本公司該案建造執照總樓地板面積佔依內政部營建署所公佈該地區申報開工總樓地板面積資料設算而出。

(2)市場未來之供需狀況與成長性

在政府一連串抑制房價的政策下，整體市場大致持呈現價穩量平的狀態，惟大台北精華地區供給少，加上通膨造成之原物料價格上漲，其房地產價格仍有一定程度的支撐，房價短期間不易出現大幅度修正。民眾購屋需求逐漸往台北以外地區發展，綜觀未來在大台北精華地區建築土地取得不易，購地價格維持高檔的情形下，台北市新推出建案將以精緻型或豪宅化等兩極化的產品為主，其他鄰近台北地區的大樓建案則會著重以交通便利（ex. 重劃區/捷運站/火車站旁）為銷售主軸。

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：

・現階段利率仍維持抵擋。

・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。

・政府鬆綁放寬外資及陸資購買台灣不動產。

・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漸趨嚴謹，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。

・政府為避免房市泡沫，採用各式政策工具控管，降低房地產市場交易熱度。

(3)公司因應對策：

・於大台北精華地區、桃園高鐵特區或交通便利重劃區域興建住宅出售。

・嚴控個案規模及總推案規模。

・重視產品規劃設計及售後服務。

・強化公司品牌價值。

・提高合建及聯合開發方式推案比重。

・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頂級豪宅、高級住宅、透天厝、公寓、大樓，提供住家、店舖、辦公為重心；並以內銷市場為主。

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，土地開發狀況如下：

(1)本公司自八十七年度起未推出新案，截至九十六年度均以銷售成屋(餘屋)、停車位為主。

(2)本公司於九十五年十二月購買位於高雄市中山二路，面積270坪，已於九十八年下半年度動工興建，已於一００年二月完工，自同年三月開始銷售，本案已於一０一年四月初全部銷售完畢。

(3)本公司於九十六年一月購買位於高雄市左營辛亥路土地，面積588坪，已於九十七年二月完工，自同年三月開始銷售，本案已於九十八年底全部銷售完畢。

(4)本公司於九十六年十二月起購買位於高雄市三民區灣中段土地，面積約1,825坪，已於九十八年三月完工，本案已於九十九年第三季全部銷售完畢。

(5)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，九十九年四月已預售完成，銷售率達93%，九十九年七月開始動工，已於一０二年二月取得使用執照，一０二年底已交屋16戶，尚有1戶待售。

(6)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，已於一００年第二季進行銷售，第三季動工興建，已於一０二年五月取得使用執照，一０二年底已交屋2戶，尚有2戶待售。

(7)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，已於一００年十二月全棟預售完成，並於一０一年九月申報開工。

(8)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，擬與鄰地合併使用，辦理都市更新，事業計劃暨權利變換計劃大會審議中。

(9)本公司於一０一年三月購買桃園縣大園鄉青山段土地，面積約1,736坪，已於一０二年五月完成銷售簽約，並於一０二年七月申報開工。

(10)本公司擬向非關係人(個人)購入位於台北市北投區等18筆土地案，面積約1,962坪，目前尚在土地整合階段。

(11)本公司一０一年九月向非關係人(個人)簽約購買新莊副都心土地，面積約410.33坪，預計一０三年第二季取得建照執照。

(12)本公司一０一年九月向非關係人(個人)取得高雄市鳳山區道爺廊段土地，面積1,000坪，土地重劃中。

(13)本公司一０二年四月向非關係人(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，已於一０三年二月取得建照執照，目前規劃預售中。

(14)本公司一０二年六月向非關係人(個人)簽訂桃園縣中壢市青溪段土地合建契約書，面積約799.81坪，建照執照申請中。

(15)本公司一０二年七月向非關係人(個人)簽訂桃園縣中壢市青昇段土地合建契約書，面積約1,029.97坪，建照執照申請中。

(16)本公司一０二年十月分別向非關係人(個人)簽訂桃園縣中壢市青溪段2筆土地合建契約書，面積分別約1,342.77坪及319.19坪，建照執照申請中。

(17)本公司一０三年一月向非關係人(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，目前進行規劃設計中，預計一０三年第二季取得建照執照。

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

	101 年度				102 年度				103 年度截至第一季止			
項目	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-黃君(桃園縣大園鄉青山段)	998,200	33.55	無	購土地-黃君(桃園縣大園鄉五塊厝段)	250,000	23.09	無	購土地-黃君(桃園縣大園鄉五塊厝段)	1,047,990	84.62	無
2	購土地-王君(新北市新莊區副都心段)	882,000	29.64	無	土木工程-金藏營造(股)公司	218,317	20.17	無	土木工程-金藏營造(股)公司	67,780	5.47	無
3	購土地-呂君(高雄市鳳山區道爺廊段)	400,000	13.44	無	土木工程-天瀚營造(股)公司	58,620	5.41	無				
5	其他	695,424	23.37	—	其他	555,669	51.33	—	其他	122,730	9.91	—
	進貨淨額	2,975,624	100.00		進貨淨額	1,082,606	100.00		進貨淨額	1,238,500	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。

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

	101 年度				102 年度				103 年度截至第一季止(註 2)			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	國泰人壽	180,404	38.86	—	國泰人壽	586,219	25.67	—	A公司	221,931	62.09	—
2	其他	283,881	61.14	—	其他	1,697,123	74.33	—	國泰人壽	135,399	37.88	—
									其他	97	0.03	—
	銷貨淨額	464,285	100.00		銷貨淨額	2,283,342	100.00		銷貨淨額	357,427	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：係依國際會計準則(IFRS)設算之銷貨金額。

(五)最近二年度生產量值表

單位:新台幣仟元

生產量值 / 年度 / 主要商品(或部門別)	101 年度			102 年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值
台北聯上國壽案(依完工比例認列)	—	—	115,679	—	—	364,961
高雄聯上i-Home案	—	—	163,940	—	—	—
台北聯上聽瀑案	—	—	—	—	—	904,863
台北聯上涵玥案	—	—	—	—	—	206,100
其他	—	—	(2,505)	—	—	123
合計			277,114			1,476,047

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 / 年度 / 主要商品(或部門別)	101 年度				102 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
台北聯上聽瀑案	—	—	—	—	16戶	1,364,048	—	—
台北聯上涵玥案	—	—	—	—	2戶	332,596	—	—
台北聯上國壽案(依完工比例認列)	—	180,404	—	—	—	586,219	—	—
高雄聯上i-Home案	45戶	283,365	—	—	—	—	—	—
其他	—	516	—	—	—	479	—	—
合計		464,285				2,283,342		

註1：產值、銷值係根據係依國際會計準則(IFRS)設算之營業成本、營業收入。

註2：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		101 年度	102 年度	當年度截至 103 年 4 月 30 日（註）
員工人數	職員	21	21	26
	約僱人員	0	0	0
	合計	21	21	26
平均年歲		42.05	42.84	41.3
平均服務年資		5.64	6.23	5.16
學歷分布比率	博士	0%	0%	0%
	碩士	23.81%	23.81%	15.38%
	大專	66.67%	66.67%	76.92%
	高中	4.76%	4.76%	3.85%
	高中以下	4.76%	4.76%	3.85%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

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：本公司對施工環境之維護十分重視，施工期間嚴格要求營造廠商加強環境維護措施，故未有因污染環境所受損失之情事。

(二)未來因應對策(包括改善措施)及可能支出：本公司一向堅持為客戶創造高品質社區環境之理念，預計未來亦無重大環保支出。

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，公司每季按營業額萬分之五提撥職工福利金，由福委會規劃辦理相關福利補助及休閒活動事宜。

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，102年度外部進修時數請參考叁、公司治理報告中所述經理人進修之情形(P.27)；另本公司內部稽核人員及其代理人依主管機關規定102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
102/06/28	中華民國內部稽核協會	個人資料保護稽核培訓課程	6
102/09/24	中華民國內部稽核協會	落實營運稽核提升價值	6
102/10/01	中華民國內部稽核協會	從控制環境探討工程管理稽核重點	6
102/10/28	中華民國內部稽核協會	內控處理準則新增查核項目之稽核	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，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：

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	鄭女士	100.05.01 ~105.04.30	1.租賃標的：台北市忠孝東路五段 550 號 10 樓 2.租賃期間：100.05.01~105.04.30	無
工程合約書	天瀚營造股份有限公司	自 99.07.01 起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三小段 512 等 8 筆地號及於該 8 筆土地地號上預計興建高級住宅大樓若干戶。 2.工程範圍：負責本新建工程含建築結構、裝修工程等施作及保固等。	無
工程合約書	松禾營造股份有限公司	自 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二小段 608 地號土地上預計興建高級住宅大樓若干戶。 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四小段 11 等 11 筆地號及於該 11 筆土地地號上預計興建辦公大樓。 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：桃園縣大園鄉青山段 304、305 地號及於該 2 筆土地地號上預計興建高級住宅大樓若干戶。 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五小段 636 地號等 18 筆土地。	無
不動產買賣契約	呂君	101.09	高雄市鳳山區道爺廓段 1056 地號 2 筆土地(土地辦理市地重劃中)。	無
合建契約	陳君等 31 戶	100.1~完工驗收交屋	陳君等 31 戶提供天母段三小段 34 地號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樓。	無
合建契約	黃君等 4 人	102.04~ 完工驗收交屋	黃君等四人提供桃園縣中壢市青平段 403、404 地號土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	李君等 16 人	102.06~ 完工驗收交屋	李君等十六人提供桃園縣中壢市青溪段 312 地號土地，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 人提供桃園縣中壢市青昇段 410-1 地號土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	李君等 5 人	102.10~ 完工驗收交屋	李君等 5 人提供桃園縣中壢市青溪段 458 地號土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
合建契約	李君等 3 人	102.10~ 完工驗收交屋	李君等 3 人提供桃園縣中壢市青溪段 407 地號土地，本公司提供資金合作興建高級住宅大樓。	無
借款合約	彰化商業銀行民生分行	101.06 ~104.06	購買土地，以該土地為抵押品，申請土地融資。	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
借款合約	臺灣土地銀行士林分行	100.01~105.01	購買土地，以該土地為抵押品，申請土地融資。	無
借款合約	臺灣土地銀行士林分行	100.11~106.11	購買房屋，以該房屋為抵押品，申請成屋貸款。	無
借款合約	臺灣土地銀行士林分行	101.05~107.05	購買房屋，以該房屋為抵押品，申請成屋貸款。	無
借款合約	永豐商業銀行敦南分行	101.12~106.12	購買土地，以該土地為抵押品，申請土地融資及建築融資。	無
借款合約	中租迪和股份有限公司	102.02~104.02	短期融資額度，以土地為抵押品。	無
借款合約	兆豐票券金融股份有限公司	102.07~103.07	以「聯上涵玥」成屋為抵押品。	無
借款合約	台灣人壽保險股份有限公司	102.07~104.07	以「聯上涵玥」成屋為抵押品。	無
借款合約	大中票券金融股份有限公司	102.05 ~清償為止	以「聯上聽瀑」成屋為抵押品。	無
信託契約書	1.國泰世華商業銀行 2.國泰人壽保險股份有限公司 3.台灣建築經理股份有限公司	100.12.30~ 信託目的完成之日止	1.委任標的：台北市北投區文林段四小段 11 地號等 11 筆土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無
信託契約書	1.王君等 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五小段 636 地號等 10 筆土地。 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.永豐商業銀行股份有限公司 2.僑馥建築經理股份有限公司	102.03.20~ 信託目的完成之日止	1.委任標的：座落新北市新莊區副都心段一小段 389 地號等一筆土地。 2.委任事項： (1)信託存續期間對信託專戶資金之控管。 (2)依本信託契約所為之所有權管理、移轉及處分。 (3)與本信託案有關之各項稅費之繳納。 (4)信託存續期間因本專案工程於融資銀行（永豐銀行敦南分行）貸款本息之轉付。	無
信託契約書	彰化商業銀行	102.03.28~ 信託目的完成之日止	1.委任標的：桃園縣大園鄉青山段 304、305 地號等 2 筆土地。 2.委任事項：辦理工程款項交付、各項稅費繳納等資金控管事宜。	無
信託契約書	1.黃君等 4 人 2.臺灣土地銀行	102.04.22~ 信託目的完成之日止	1.委任標的：桃園縣中壢市青平段 403、404 地號土地。 2.委任事項：辦理本信託案有關之不動產登記、移轉、買賣價金存入、工程款撥付、稅費繳納及信託專戶管理等。	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
信託契約書	1.李君等 16 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：桃園縣中壢市青溪段 312 地號土地。 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：桃園縣中壢市青昇段 410-1 地號土地。 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 5 人 2.臺灣新光商業銀行	102.10.22 起至二年或至信託目的達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)	1.委任標的：桃園縣中壢市青溪段 458 地號 1 筆土地。 2.委任事項：為使本工程案能順利興建完工並履行合建契約之內容，同意共同委託受託人依信託法等法令規定及本契約約定管理運用信託財產且償還本信託項下一切稅捐、債務、費用及報酬後，於信託關係終止時依本契約約定返還信託財產予委託人。	無
信託契約書	1.李君等 3 人 2.臺灣新光商業銀行	102.10.22 起至二年或至信託目的達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)	1.委任標的：桃園縣中壢市青溪段 407 地號 1 筆土地。 2.委任事項：為使本工程案能順利興建完工並履行合建契約之內容，同意共同委託受託人依信託法等法令規定及本契約約定管理運用信託財產且償還本信託項下一切稅捐、債務、費用及報酬後，於信託關係終止時依本契約約定返還信託財產予委託人。	無
建築經理契約書	1.台灣建築經理股份有限公司 2.國泰人壽保險股份有限公司	100.12.30~ 契約內容全部履行完畢後失效	1.專案土地：台北市北投區文林段四小段 11 地號等 11 筆土地。 2.專案服務事項：建造執照起造人變更作業、出具專案工程查核報告書。	無
建築經理契約書	僑馥建築經理股份有限公司	102.03.20~ 契約內容全部履行完畢後失效	1.專案土地：新北市新莊區副都心段一小段 389 地號土地。 2.專案服務事項：依本開發案工程施作進度進行查核，作為金融機構核撥營建融資之依據，並依甲方撥款申請或金融機構指示出具查核報告書予金融機構。	無
銷售合約	國泰人壽保險股份有限公司	100.12.30~ 產權移轉登記且完成交屋之日止	台北市北投區文林段四小段 11 地號等 11 筆土地個案銷售合約	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

項目＼年度		最近五年度財務資料（註1）					當年度截至103年3月31日財務資料（註3）
		98年	99年	100年	101年	102年	
流動資產		該年度尚未採用國際財務報導準則編製財務報告，故不適用。			5,115,199	5,586,990	6,295,488
不動產、廠房及設備（註2）					1,049	926	930
無形資產					0	0	0
其他資產（註2）					190,506	338,243	136,753
資產總額					5,306,754	5,926,159	6,433,171
流動負債	分配前				3,288,579	3,160,550	2,694,055
	分配後				3,288,579	(註4)	(註4)
非流動負債					694,504	462,231	466,240
負債總額	分配前				3,983,083	3,622,781	3,160,295
	分配後				3,983,083	(註4)	(註4)
歸屬於母公司業主之權益					0	0	0
股本					1,422,512	1,658,059	2,277,996
資本公積					113,184	254,678	557,741
保留盈餘	分配前				(212,025)	339,292	437,139
	分配後				(212,025)	(註4)	(註4)
其他權益					0	51,349	0
庫藏股票					0	0	0
非控制權益					0	0	0
權益總額	分配前				1,323,671	2,303,378	3,272,876
	分配後				1,323,671	(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：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

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102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字列編，並註明其情形及理由。

2. 簡明損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至103年3月31日財務資料（註3）
	98年	99年	100年	101年	102年	
營業收入	該年度尚未採用國際財務報導準則編製財務報告，故不適用。			464,285	2,283,342	357,427
營業毛利				187,171	807,295	141,206
營業損益				100,566	600,174	109,003
營業外收入及支出				(20,304)	(31,595)	(11,156)
稅前淨利				80,262	568,579	97,847
繼續營業單位本期淨利				80,262	568,579	97,847
停業單位損失				0	0	0
本期淨利（損）				80,262	551,312	97,847
本期其他綜合損益（稅後淨額）				(10)	5	0
本期綜合損益總額				80,252	551,317	97,847
淨利歸屬於母公司業主				0	0	0
淨利歸屬於非控制權益				0	0	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主				0	0	0
綜合損益總額歸屬於非控制權益				0	0	0
每股盈餘				0.63	3.50	0.44

＊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：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應列示截至年報刊印日之前一季止，另財務資料是否經會計師簽證、核閱或兩者皆否，應予註明。

註3：停業單位損失以減除所得稅後之淨額列示。

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

3.簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目＼年度		最近五年度財務資料（註1）				
		98年	99年	100年	101年	102年
流動資產		1,236,772	2,568,570	3,406,252	6,277,983	註2
基金及長期投資		0	0	4,922	166,425	
固定資產		2,072	1,831	1,283	1,049	
無形資產		0	0	0	0	
其他資產		15,961	20,809	27,992	24,081	
資產總額		1,254,805	2,591,210	3,440,449	6,469,538	
流動負債	分配前	577,904	1,702,986	1,975,556	4,187,581	
	分配後	577,904	1,702,986	1,975,556	4,187,581	
長期負債		0	0	382,756	632,227	
其他負債		1,284	1,339	1,333	63,433	
負債總額	分配前	579,188	1,704,325	2,359,645	4,883,241	
	分配後	579,188	1,704,325	2,359,645	4,883,241	
股本		997,972	1,197,972	1,198,710	1,422,512	
資本公積		5,525	5,525	30,690	113,184	
保留盈餘	分配前	(327,880)	(316,612)	(148,596)	50,601	
	分配後	(327,880)	(316,612)	(148,596)	50,601	
金融商品未實現損益		0	0	0	0	
累積換算調整數		0	0	0	0	
未認列為退休金成本之淨損失		0	0	0	0	
股東權益總額	分配前	675,617	886,885	1,080,804	1,586,297	
	分配後	675,617	886,885	1,080,804	1,586,297	

註1：上列財務資料業經會計師查核或核閱簽證。

註2：102年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

4.簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註1)				
	98年	99年	100年	101年	102年
營業收入	851,387	249,772	694,290	930,996	(註2)
營業毛利	112,190	59,494	269,175	334,221	
營業損益	39,925	16,459	183,775	220,862	
營業外收入及利益	6,905	4,350	5,162	1,765	
營業外費用及損失	(8,763)	(9,541)	(20,924)	(23,430)	
繼續營業部門稅前損益	38,067	11,268	168,013	199,197	
繼續營業部門損益	38,067	11,268	168,016	199,197	
停業部門損益	0	0	0	0	
非常損益	0	0	0	0	
會計原則變動之累積影響數	0	0	0	0	
本期損益	38,067	11,268	168,016	199,197	
每股盈餘	0.39	0.10	1.40	1.57	

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註2：102年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

(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
98年	安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓、張淑瑩(註1)	無保留意見
99年	安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓、張淑瑩(註1)	無保留意見
100年	安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓、賴麗真(註1)	無保留意見
101年	安侯建業聯合會計師事務所	曾國禓、賴麗真(註1)	無保留意見
101年	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、張淑瑩(註1)	無保留意見

註1：安侯建業聯合會計師事務所，基於內部組織調整，簽證會計師分別於九十七年十二月五日由原賴麗真、張淑瑩會計師更換為曾國禓、張淑瑩會計師；一〇一年三月十五日由原曾國禓、張淑瑩會計師更換為曾國禓、賴麗真會計師；一〇二年十二月二十六日由原曾國禓、賴麗真會計師更換為賴麗真、張淑瑩會計師。

二、最近五年度財務分析

（一）財務分析

年度（註1） / 分析項目（註3）		最近五年度財務分析					103年截至3月31日(註2)
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率	該年度尚未採用國際財務報導準則編製財務報告，故不適用。			75.06	61.13	49.12
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				192,390.37	298,661.88	402,055.48
償債能力%	流動比率				155.54	176.77	233.68
	速動比率				20.51	51.71	49.90
	利息保障倍數				5.63	17.82	10.49
經營能力	應收款項週轉率（次）				12.02	23.72	21.18
	平均收現日數				30.37	15.38	17.23
	存貨週轉率（次）				0.08	0.36	0.20
	應付款項週轉率（次）				1.80	7.39	5.71
	平均銷貨日數				4,562.50	1,013.88	1,825
	不動產、廠房及設備週轉率（次）				442.60	2,465.81	1,537.32
	總資產週轉率（次）				0.09	0.39	0.22
獲利能力	資產報酬率（%）				2.16	10.32	6.89
	權益報酬率（%）				6.68	30.40	19.14
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註7)				5.64	34.29	17.18
	純益率（%）				17.29	24.14	27.38
	每股盈餘（元）				0.63	3.50	0.44
現金流量	現金流量比率（%）				0	11.02	0
	現金流量允當比率（%）				10.52	24.34	7.95
	現金再投資比率（%）				0	12.67	0
槓桿度	營運槓桿度				1.44	1.10	1.16
	財務槓桿度				1.21	1.06	1.10

＊ 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：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率）〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

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

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

註4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

（二）財務分析-我國財務會計準則

分析項目（註2）＼年度（註1）			最近五年度財務分析				
			98年	99年	100年	101年	102年
財務結構(%)	負債占資產比率		46.16	65.77	68.59	75.48	102年度採用國際財務報導準則編製財務報告，故不適用
	長期資金占固定資產比率		32,607.00	48,437.19	114,073.27	211,489.42	
償債能力%	流動比率		214.01	150.83	172.42	149.92	
	速動比率		36.38	22.69	34.38	17.42	
	利息保障倍數		5.34	2.34	9.03	11.65	
經營能力	應收款項週轉率（次）		11,907.51	601.14	67.88	24.10	
	平均收現日數		0.03	0.61	5.38	15.15	
	存貨週轉率（次）		0.58	0.12	0.17	0.15	
	應付款項週轉率（次）		9.81	2.16	4.22	3.87	
	平均銷貨日數		629.31	3,042	2,147	2,433	
	固定資產週轉率（次）		494.27	136.41	541.15	887.51	
	總資產週轉率（次）		0.60	0.10	0.20	0.14	
獲利能力	資產報酬率（%）		3.13	0.95	6.15	4.33	
	股東權益報酬率（%）		6.15	1.44	17.08	14.94	
	占實收資本%比率	營業利益	4.00	1.37	15.33	15.53	
		稅前純益	3.81	0.94	14.02	14.00	
	純益率（%）		4.47	4.51	24.20	21.40	
	每股盈餘（元）		0.39	0.10	1.40	1.57	
現金流量	現金流量比率（%）		82.40	註3	註3	註3	
	現金流量允當比率（%）		86.07	18.81	15.76	8.61	
	現金再投資比率（%）		70.09	註3	註3	註3	
槓桿度	營運槓桿度		1.62	2.64	1.17	1.20	
	財務槓桿度		1.28	2.04	1.13	1.09	

註1：上列財務資料業經會計師查核或核閱簽證。

註2：最近二年度財務比率主要變動原因，請詳本年報資料壹、致股東報告書第(三)項第2點獲利能力分析。

註3：因營業活動淨現金流量為負值，故該比率不予計算。

註4：財務分析之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率＝（股東權益淨額＋長期負債）／ 固定資產淨額。

2. 償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3. 經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率＝銷貨淨額／固定資產淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／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)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（稅後淨利－特別股股利）／加權平均已發行股數。(註 4)

5. 現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋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 5：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 6：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. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註 7：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。

三、一０二年度監察人查核報告書

監察人審查報告書

聯上開發股份有限公司董事會造送本公司一０二年度營業報告書、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監察人查核，認為符合公司法相關法令規定，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致 聯上開發股份有限公司一０三年股東常會

監察人：王貞尤

監察人：黃翠薰

監察人：花鄉開發有限公司

代表人：陳玉坤

中　華　民　國　一　０　三　年　四　月　三　十　日

四、一０二年度財務報表

會 計 師 查 核 報 告

聯上開發股份有限公司董事會　公鑒：

聯上開發股份有限公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個別財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個別財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個別財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個別財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個別財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個別財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達聯上開發股份有限公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，與民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：賴 簱 英

張 永 堂

證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民 國 一〇三 年 三 月 十九 日

聯上開發控股股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

	資產	102.12.31 金額	%	101.12.31 金額	%	101.1.1 金額	%
	流動資產：						
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 703,375	12	35,203	1	294,886	9
1150	應收票據及帳款淨額	134,938	2	57,600	1	19,676	1
1190	應收建造合約款(附註六(二))	-	-	-	-	808,129	25
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)及八)	3,803,818	64	4,396,673	83	1,818,668	55
1410	預付款項	265,231	5	153,610	3	101,272	3
1470	其他流動資產(附註八)	679,628	11	472,113	9	220,551	7
		5,586,990	94	5,115,199	97	3,263,182	100
	非流動資產：						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註六(六))	-	-	-	-	4,922	-
1600	不動產、廠房及設備	926	-	1,049	-	1,283	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(四)及八)	18,021	-	18,021	-	18,021	-
1900	其他非流動資產(附註八)	320,222	6	172,485	3	4,583	-
		339,169	6	191,555	3	28,809	-
	資產總計	$ 5,926,159	100	5,306,754	100	3,291,991	100

	負債及權益	102.12.31 金額	%	101.12.31 金額	%	101.1.1 金額	%
	流動負債：						
2100	短期借款(附註六(五))	$ 1,779,895	30	1,963,504	37	1,522,665	46
2111	應付短期票券(附註六(五))	200,000	3	-	-	-	-
2150	應付票據	17,499	-	139,388	3	9,096	-
2160	應付票據-關係人(附註七)	-	-	630	-	-	-
2170	應付帳款	148,042	3	88,935	1	56,850	2
2180	應付帳款-關係人(附註七)	-	-	4,858	-	8,943	-
2190	應付建造合約款(附註六(二))	293,624	5	626,138	12	-	-
2200	其他應付款	14,161	-	7,604	-	4,174	-
2230	當期所得稅負債	4,367	-	-	-	-	-
2251	員工福利負債準備-流動(附註六(八))	410	-	478	-	405	-
2310	預收款項(附註六(七)及九)	498,032	9	456,990	9	370,858	11
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	202,159	3	-	-	-	-
2399	其他流動負債-其他	2,361	-	54	-	2,970	-
		3,160,550	53	3,288,579	62	1,975,961	59
	非流動負債：						
2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動(附註六(六))	8,470	-	4,373	-	-	-
2530	應付公司債(附註六(六))	453,589	8	627,854	12	378,728	12
2640	應計退休金負債(附註六(八))	172	-	177	-	179	-
2645	存入保證金(附註九)	-	-	62,100	1	-	-
		462,231	8	694,504	13	378,907	12
	負債總計	3,622,781	61	3,983,083	75	2,354,868	71
3110	普通股股本(附註六(十))	1,658,059	28	1,422,512	27	1,198,710	36
3140	預收股本(附註六(十))	51,349	1	-	-	-	-
3200	資本公積(附註六(十))	254,678	4	113,184	2	30,690	1
3300	保留盈餘(附註六(九)及(十))	339,292	6	(212,025)	(4)	(292,277)	(8)
	權益總計	2,303,378	39	1,323,671	25	937,123	29
	負債及權益總計	$ 5,926,159	100	5,306,754	100	3,291,991	100

(請詳閱後附個別財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

聯上開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		102年度		101年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(二)及(十三))	$ 2,283,342	100	464,285	100
5000	營業成本(附註六(三)及七)	1,476,047	65	277,114	60
	營業毛利	807,295	35	187,171	40
	營業費用：				
6100	推銷費用	147,085	6	42,362	9
6200	管理費用	60,036	3	44,243	10
		207,121	9	86,605	19
	營業淨利	600,174	26	100,566	21
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十四))	1,990	-	1,047	-
7020	其他利益及損失(附註六(十四))	224	-	(4,005)	-
7050	財務成本(附註六(十四)及七))	(33,809)	(1)	(17,346)	(4)
		(31,595)	(1)	(20,304)	(4)
	繼續營業部門稅前淨利	568,579	25	80,262	17
7950	減：所得稅費用(附註六(九))	17,267	1	-	-
	本期淨利	**551,312**	**24**	**80,262**	**17**
8300	其他綜合損益：				
8360	確定福利計畫精算利益(損失)	5	-	(10)	-
8300	其他綜合損益	5	-	(10)	-
	本期綜合損益總額	**$ 551,317**	**24**	**80,252**	**17**
	基本每股盈餘(元)(附註六(十二))	**$ 3.50**		**0.63**	
	稀釋每股盈餘(元)(附註六(十二))	**$ 3.13**		**0.55**	

(請詳閱後附個別財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

聯上開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股股本	預收股本	資本公積	保留盈餘		權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	
民國一〇一年一月一日餘額	$ 1,198,710	-	30,690	-	(292,277)	937,123
本期淨利	-	-	-	-	80,262	80,262
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(10)	(10)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	80,252	80,252
發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	-	33,389	-	-	33,389
可轉換公司債轉換	23,802	-	9,105	-	-	32,907
現金增資	200,000	-	40,000	-	-	240,000
民國一〇一年十二月三十一日餘額	1,422,512	-	113,184	-	(212,025)	1,323,671
本期淨利(註)	-	-	-	-	551,312	551,312
本期其他綜合損益	-	-	-	-	5	5
本期綜合損益總額	-	-	-	-	551,317	551,317
提列法定盈餘公積	-	-	-	5,060	(5,060)	-
現金增資保留員工之酬勞成本	-	-	2,000	-	-	2,000
發行可轉換公司債認列權益組成項目	-	-	42,440	-	-	42,440
可轉換公司債轉換	235,547	-	97,054	-	-	332,601
現金增資	-	51,349	-	-	-	51,349
民國一〇二年十二月三十一日餘額	$ 1,658,059	51,349	254,678	5,060	334,232	2,303,378

註：董監酬勞2,650千元及員工紅利5,283千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個別財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

聯上[illegible]公司

現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 568,579	80,262
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	327	425
攤銷費用	83	23
利息費用	33,809	17,346
利息收入	(1,990)	(1,047)
應付公司債折價攤銷	9,407	8,098
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(1,751)	4,323
股份基礎給付酬勞成本	2,000	7,520
不影響現金流量之收益費損項目合計	41,885	36,688
與營業活動相關之資產／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	-	466
應收票據及帳款(含關係人)增加	(77,338)	(37,924)
存貨減少(增加)	592,855	(1,768,514)
預付款項增加	(111,737)	(52,338)
其他流動資產增加	(208,325)	(247,459)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	195,455	(2,105,769)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據及帳款(含關係人)(減少)增加	(68,270)	158,922
應付建造合約款(減少)增加	(332,514)	626,138
其他應付款增加	8,842	23,404
預收房地款(減少)增加	(21,058)	148,232
其他流動負債增加(減少)	2,248	(2,855)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(410,752)	953,841
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(215,297)	(1,151,928)
調整項目合計	(173,412)	(1,115,240)
營運產生之現金流入(流出)	395,167	(1,034,978)
收取之利息	1,990	1,047
支付之利息	(35,884)	(38,681)
支付之所得稅	(12,900)	(99)
營業活動之淨現金流入(流出)	348,373	(1,072,711)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(204)	(191)
其他非流動資產增加	(147,737)	(174,370)
投資活動之淨現金流出	(147,941)	(174,561)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	652,821	1,406,180
短期借款減少	(836,430)	(965,341)
應付短期票券增加	200,000	-
發行公司債	400,000	306,750
現金增資	51,349	240,000
籌資活動之淨現金流入	467,740	987,589
本期現金及約當現金增加(減少)數	668,172	(259,683)
期初現金及約當現金餘額	35,203	294,886
期末現金及約當現金餘額	$ 703,375	35,203

(請詳閱後附個別財務報告附註)

董事長：　　經理人：　　會計主管：

聯上開發股份有限公司

個別財務報告附註

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日

(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」)成立於民國七十六年八月十九日，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

本個別財務報告已於民國一〇三年三月十九日提報董事會後發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日（理事會於民國一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日）。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」二〇〇九年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對本財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12	‧國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	‧該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.6.16	・國際會計準則第19號「員工福利」之修正	・主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1

四、重大會計政策之彙總說明

本個別財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個別財務報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

(一)遵循聲明

本個別財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本個別財務報告係首份依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度個別財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對本公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個別財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；

(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)確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。

4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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者。

2.主要為交易目的而持有者。

3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。

4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

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

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

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：

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。

金融資產係以公允價值基礎評估績效。

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透過損益按公允價值衡量之金融資產利益或損失。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」。

(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，於每個報導日評估減損。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。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

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。

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。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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。

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)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，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：

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。

金融負債係以公允價值基礎評估績效。

混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融負債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(包含相關利息支出)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。

(3)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。

(4)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財務成本。

(5)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

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供生產之狀態及地點所發生之必要支出。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。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，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。淨變現價值之釐定方法如下：

1.營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情況之估計。

2.在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減至至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

3.待售房地淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去於銷售房地時所需產生之估計成本。

(七)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

(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。

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. 重分類至投資性不動產

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

3. 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。

4. 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)租賃改良　　5年

(3)其他設備　　5年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，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。

(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、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束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。

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。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。

本公司於每一報導期間結束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。

非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

(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。

(十三)收入認列

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。

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」。

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。

(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。任何未認列之前期服務成本及各項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，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及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以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。本公司所有確定福利計畫續後產生之精算損益立即認列於其他綜合損益。

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、確定福利義務現值之變動、任何先前未認列之相關精算損益及前期服務成本。

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)股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

應給付予員工之股份增值權，係以該股份增值權之公允價值衡量後採現金交割者，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。相關負債於各報導日及交割日應予重新衡量，其公允價值之任何變動認列為損益項下之人事費用。

(十六)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。

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，在很有可能有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。

(十七)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可轉換公司債及給與員工之股票選擇權 。

(十八)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則編製本個別財務報告時，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。

管理當局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。

會計政策涉及重大判斷，且對本個別財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳附註六(四)，投資性不動產之分類。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(八)，確定福利義務之衡量

(二)附註六(九)，所得稅虧損扣抵之可實現性

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
庫存現金及零用金	$ 256	191	402
活期存款	696,523	34,595	293,172
支票存款	6,596	417	1,312
現金流量表所列之現金及約當現金	**$ 703,375**	**35,203**	**294,886**

(二)建造合約

本公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	102年度	101年度
當期認列為收入之合約收入金額	**$ 586,219**	**180,405**

	102年度	101年度
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	$ 957,320	837,416
加：累計已認列工程總(損)益	274,675	62,065
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	1,231,995	899,481
減：累計工程進度請款金額	(1,525,619)	(1,525,619)
因合約工作列報為資產(負債)之應收(付)客戶帳款	**$ (293,624)**	**(626,138)**

(三)存　　貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
待售房地	$ 457,712	-	163,940
營建用地	1,489,528	2,472,455	493,888
在建房地	1,153,778	1,372,708	1,150,389
預付土地款	702,800	551,510	10,451
	$ 3,803,818	**4,396,673**	**1,818,668**
預期超過十二個月以後回收	**$ 3,346,106**	**4,396,673**	**1,654,728**

截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(四)投資性不動產

	土地
帳面金額：	
民國102年12月31日	$ 18,021
民國101年1月1日	$ 18,021
民國101年12月31日	$ 18,021

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗)之評價及由本公司以內政部土地公告現值為評價基礎。

截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(五)短期借款及應付短期票券

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
擔保銀行借款	$ 1,779,895	1,963,504	1,522,665
應付短期票券	200,000	-	-
合計	$ 1,979,895	1,963,504	1,522,665
尚未使用額度	$ 383,070	232,890	43,955
利率區間	1.81%~2.95%	2.28%~2.70%	1.90%~2.54%

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(六)應付公司債

本公司應付公司債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行轉換公司債總金額	$ 1,105,000	705,000	400,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(62,152)	(40,546)	(20,172)
減：一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	(202,159)	-	-
累積已轉換金額	(387,100)	(36,600)	(1,100)
期末應付公司債餘額	$ 453,589	627,854	378,728
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債(資產))	$ 8,470	4,373	(4,922)
權益組成部分-轉換權(列報於資本公積-認股權)	$ 63,380	48,309	24,796

	102年度	101年度
嵌入式衍生工具-買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債/資產損(益))	$ (1,751)	(4,789)
利息費用	$ 9,407	8,098

本公司之可轉換公司債主要資訊如下：

項　　目	一〇〇年國內第二次有擔保可轉換公司債
1.發行總額	400,000千元
2.發 行 日	100.05.30
3.票面利率	0%
4.發行期間	100.05.30~103.05.30
5.保證機構	台灣土地銀行
6.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。
7.贖回辦法	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： (1)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股在台灣證券交易所之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。 (2)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起，至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債尚未轉換之債券總金額低於發行總額之10%時；本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人(以寄發前五個營業日債權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投資人，則以公告方式為之)一份「債券收回通知書」，且函請櫃買中心公告。
8.債權人請求買回辦法	本轉換公司債以發行滿二年(民國一〇二年五月三十日)為債券持有人賣回基準日，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，該利息補償金滿二年為債券面額之2.01%(賣回收益率為1%)。
9.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14.48元。

項　　目	一〇一年國內第三次有擔保可轉換公司債
1.發行總額	176,750千元(票面金額175,000千元，依票面金額之101%發行)
2.發 行 日	101.08.31
3.票面利率	0%
4.發行期間	101.08.31~106.08.31
5.保證機構	台灣土地銀行
6.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。
7.贖回辦法	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： (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30%(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。 (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。
8.債權人請求買回辦法	本轉換公司債以發行滿三年(民國一〇四年八月三十一日)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%)。
9.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15.49元。

項　　目	一〇一年國內第四次無擔保可轉換公司債
1.發行總額	130,000千元
2.發 行 日	101.09.03
3.票面利率	0%
4.發行期間	101.09.03~106.09.03
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	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： (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。 (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。
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15.14元。

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	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： (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。 (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。
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17.38元。

(七)預收款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收土地款	$ 116,270	337,810	274,720
預收房屋款	381,762	119,180	96,138
	$ 498,032	**456,990**	**370,858**

(八)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計劃資產公允價值之調節如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
義務現值總計	$ 4,521	4,402	4,294
計畫資產之公允價值	(4,349)	(4,225)	(4,115)
已認列之確定福利義務負債	**$ 172**	**177**	**179**

本公司員工福利負債明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
長期帶薪假負債	**$ 410**	**478**	**405**

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行政院勞工委員會勞工退休基金監理會(以下簡稱勞工退休基金監理會)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。

截至報導期間結束日，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計4,308千元。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，請詳行政院勞工委員會勞工退休基金監理會網站公布之資訊。

(2)認列為損益之費用

本公司確定福利計畫列報為費用之明細如下：

	102年度	101年度
管理費用	**$ 70**	**70**

(3)認列為其他綜合損益之精算損益

本公司民國一〇二年度及一〇一年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	102年度	101年度
1月1日累積餘額	$ 10	-
本期認列	(5)	10
12月31日累積餘額	**$ 5**	**10**

(4)精算假設

本公司於財務報導結束日所使用之主要精算假設如下：

	102年度	101年度
折現率	2.000%	1.625%
計畫資產預期報酬	2.000%	1.875%
未來薪資增加	1.250%	1.250%

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

(5)經驗調整之歷史資訊

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
確定福利義務之現值	$ 4,521	4,402	4,294
計畫資產之公允價值	(4,349)	(4,225)	(4,115)
確定福利義務淨負債(資產)	**$ 172**	**177**	**179**
確定福利計畫現值金額之經驗調整	**$ 20**	**33**	**-**
計畫資產公允價值金額之經驗調整	**$ 25**	**43**	**-**

(6)計算確定福利義務現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含員工離職率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響本公司確定福利義務之金額。

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。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為769千元及656千元，已提撥至勞工保險局。

(九)所得稅

1.本公司之民國一〇二年度及一〇一年度費用明細(利益)如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用		
當期產生	$ 17,267	-
繼續營業單位之所得稅費用	**$ 17,267**	**-**

本公司民國一〇二年度及一〇一年度所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	**$ 568,579**	**80,262**
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	94,497	13,645
土地免稅所得	(96,921)	(11,473)
金融資產評價(利益)損失	(298)	735
虧損扣抵	30,811	3,616
土地增值稅	12,713	-
財稅差認列時點	(24,653)	(8,777)
利息資本化財稅差	(3,606)	2,254
不可扣抵之費用	170	-
未分配盈餘加徵10%	4,554	-
	$ 17,267	**-**

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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
課稅損失	**$ 145,429**	**127,301**	**124,391**

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一〇〇年度。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有足夠之課稅所得以供暫時性差異使用。截至民國一〇二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
民國九十三年度	$ 138,138	民國一〇三年度
民國九十四年度	110,465	民國一〇四年度
民國九十五年度	194,559	民國一〇五年度
民國九十六年度	107,775	民國一〇六年度
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	181,244	民國一一二年度
合計	**$ 855,466**	

3.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	$ 334,232	(212,025)	(292,277)
可扣抵稅額帳戶餘額	$ 4,970	5,315	5,315

	102年度(預計)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	1.49%	- %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十)資本及其他權益

民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元，股數皆為200,000千股。已發行股份分別為普通股165,806千股、142,251千股及119,871千股。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	102年度	101年度
1月1日期初餘額	142,251	119,871
現金增資	-	20,000
轉換公司債轉換	23,555	2,380
12月31日期末餘額	165,806	142,251

1.普通股及特別股之發行

本公司民國一〇二年九月二十六日及一〇一年八月三十日經董事會決議通過辦理現金增資發行新股分別為50,000千股及20,000千股，其中均計有2,000千股由員工認購，分別認列酬勞成本2,000千元及7,520千元。前述現金增資案分別業經行政院金融監督管理委員會民國一〇二年十月十七日金管證發字第1020040948號函及一〇一年八月十四日金管證發字第1010033214號函核准申報生效，並分別以民國一〇三年一月十四日及一〇一年十月九日為增資基準日，每股發行價格分別為15元及12元，截至民國一〇二年十二月三十一日，一〇二年度增資尚未完成法定變更登記程序。

本公司民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而分別發行新股23,555千股及2,380千股，以面額發行，總金額分別為235,547千元及23,802千元，其中22,727千股及2,380千股業已辦妥法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	$ 183,773	59,350	369
認股權	63,380	48,309	24,796
受領贈與之所得	930	930	930
現金增資保留員工之酬勞成本	2,000	-	-
其　　他	4,595	4,595	4,595
	$ 254,678	113,184	30,690

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，分配如下：

(1)董事及監察人酬勞不高於3%；

(2)員工紅利不低於1%；

其餘併同以往年度未分派盈餘，由董事會擬具分派案，提請股東會決議分派之。本公司考量未來業務及資金需求與長期財務規劃，股利政策兼採現金股利與股票股利政策，其中現金股利以不低於股東紅利總額百分之十。

員工紅利屬股票紅利者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工，該條件由董事會訂定之。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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

本公司民國一〇二年及一〇一年度員工紅利估列金額分別為5,283千元及456千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,650千元及455千元，係以本公司民國一〇二年度及一〇一年度稅後淨利及公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度及一〇一年度之營業費用。

本公司分別於民國一〇二年六月十三日經股東常會決議民國一〇一年度除提列法定盈餘公積外盈餘不予分派及民國一〇一年六月五日經股東常會決議民國一〇〇年度之彌補虧損案，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

有關民國一〇一年度董監酬勞及員工紅利實際配發情形與本公司財務報告認列金額之差異如下：

101年度	股東會決議實際配發情形	財務報告認列之金額	差異數
董監酬勞	$ -	455	(455)
員工紅利－現金	-	456	(456)
	$ -	911	(911)

(十一)股份基礎給付

本公司截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日止，計有下列股份基礎給付交易：

	102.12.31	101.12.31
	權益交割	權益交割
	現金增資保留予員工認購	現金增資保留予員工認購
給與日	102.11.05	101.09.19
給與數量	7,500	2,000
合約期間	37天	33天
既得條件	立即既得	立即既得

1. 給與日公允價值之衡量參數

本公司採用Black-Scholes選擇權評價模式估計給與日股份基礎給付之公允價值，該模式之輸入值如下：

	102年度	101年度
	現金增資保留予員工 認 購	現金增資保留予員工 認 購
預期波動率(%)	18.513%	24.207%
認股權存續期間	37天	33天
無風險利率 (%)	0.88%	0.88%

預期波動率以加權平均歷史波動率為基礎，並調整因公開可得資訊而預期之變動；認股權存續期間依發行辦法規定；預期股利及無風險利率以政府公債為基礎。公允價值之決定未考量交易中所含之服務及非市價績效條件。

2.現金增資保留予員工認購辦法之相關資訊

上述現金增資保留予員工認購辦法之詳細資訊如下：

(以千單位表達)

	102年度		101年度	
	加權平均履約價格(元)	認股權數量	加權平均履約價格(元)	認股權數量
1月1日流通在外	$ -	-	-	-
本期給與	15.00	7,500	12.00	2,000
本期放棄	-	(5,500)	-	-
本期執行	-	-	-	(2,000)
12月31日流通在外	**15.00**	**2,000**	-	-
12月31日可執行	-	**2,000**	-	-

3.員工費用及負債

本公司民國一〇二年度及一〇一年度因股份基礎給付所產生之費用及負債如下:

	102年度	101年度
因現金增資提撥予員工認購所產生之費用	**$ 2,000**	**7,520**

(十二)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	102年度	101年度
基本每股盈餘：		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	**$ 551,312**	**80,262**
普通股加權平均流通在外股數	157,448	126,739
	$ 3.50	**0.63**
稀釋每股盈餘：		
歸屬於本公司之本期淨利	$ 551,312	80,262
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債之利息費用	10,071	6,721
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)	**$ 561,383**	**86,983**
普通股加權平均流通在外股數	157,448	126,739
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
可轉換公司債轉換之影響	21,435	31,867
員工股票紅利之影響	339	30
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)	179,222	158,636
	$ 3.13	**0.55**

(十三)收　　入

本公司收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售收入(銷售房地)	$ 1,696,644	283,365
工程合約收入	586,219	180,405
其　　他	479	515
	$ 2,283,342	**464,285**

(十四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入	**$ 1,990**	**1,047**

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨利益(損失)	$ 1,751	(4,323)
手續費支出	(2,700)	-
其他收入	1,173	718
其他支出	-	(400)
	$ 224	**(4,005)**

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用		
銀行借款	$ 47,167	23,566
減：利息資本化	(23,817)	(14,619)
小計	23,350	8,947
公司債	9,407	8,098
其他	1,052	301
	$ 33,809	**17,346**
資本化利率	**2.22%~2.61%**	**2.27%~3.03%**

(十五)金融工具

1.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。民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為1,822,245千元、727,901千元及530,461千元。

2.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
102年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款及應付短期票券	$ 1,979,895	2,192,471	256,284	175,411	842,340	918,436	-
可轉換公司債	655,748	728,108	202,159	-	113,829	412,120	-
應付款項及其他應付款	179,702	179,702	157,850	-	18,743	-	3,109
	$ 2,815,345	3,100,281	616,293	175,411	974,912	1,330,556	3,109
101年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,963,504	2,290,036	432,055	271,996	42,031	1,542,160	1,794
可轉換公司債	627,854	684,915	373,765	-	-	311,150	-
應付款項及其他應付款	241,415	241,415	209,557	23,452	-	7,897	509
	$ 2,832,773	3,216,366	1,015,377	295,448	42,031	1,861,207	2,303
101年1月1日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	$ 1,522,665	1,560,325	560,585	318,783	418,316	260,294	2,347
可轉換公司債	378,728	406,918	-	-	406,918	-	-
應付款項及其他應付款	79,063	79,063	63,254	-	13,611	2,198	-
	$ 1,980,456	2,046,306	623,839	318,783	838,845	262,492	2,347

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。

3.匯率風險：無。

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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。本公司之金融負債均為固定利率，本公司未將任何固定利率之金融負債分類為透過損益按公允價值衡量，亦未指定衍生工具(利率交換)作為公允價值避險會計模式下之避險工具。因此，報導日利率之變動將不會影響損益。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於本財務報告中之帳面金額均趨近於其公允價值。

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
以攤銷後成本列帳之負債：						
銀行借款	$ 1,979,895	1,979,895	1,963,504	1,963,504	1,522,665	1,522,665
可轉換公司債-負債組成部分	655,748	655,748	627,854	627,854	378,728	378,728
	2,635,643	2,635,643	2,591,358	2,591,358	1,901,393	1,901,393

(2)衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

【上市之可贖回公司債、上市（櫃）公司股票、匯票及公司債】等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

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)。

	第一級	第二級	第三級	合　計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
原始認列時指定	$ (8,470)	-	-	(8,470)
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
原始認列時指定	$ (4,373)	-	-	(4,373)
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
原始認列時指定	$ 4,922	-	-	4,922

(十六)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個別財務報告各該附註。

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。本公司之客戶集中在廣大之消費者客群，為減低應收帳款信用風險，本公司要求客戶銀行貸款撥款時自其貸款銀行直接撥付予本公司，故可有效控制其信用風險。

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

(2)投　　資

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

(3)保　　證

截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、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。

(十七)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。

民國一〇二年本公司之資本管理策略與民國一〇一年一致，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。民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之負債資本比率如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
負債總額	$ 3,622,781	3,983,083	2,354,868
減：現金及約當現金	(703,375)	(35,203)	(294,886)
淨負債	2,919,406	3,947,880	2,059,982
權益總額	2,303,378	1,323,671	937,123
調整後資本	$ 5,222,784	5,271,551	2,997,105
負債資本比率	55.81%	74.89%	68.73%

七、關係人交易

(一)主要管理階層人員交易

1.主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	$ 12,684	6,486

(二)其他關係人交易

1.向關係人購買商品

本公司向關係人進貨金額及其未結清餘額如下：

	進貨		應付關係人款項		
	102年度	101年度	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他關係人	$ -	-	-	4,858	8,943

本公司發包予關係人之工程係依據工程預算加計合理管理費及利潤，工程之利潤率及條件同期無非關係人可供比較。

2.向關係人購買勞務

	進貨		應付關係人款項		
	102年度	101年度	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他關係人－管理服務	$ 12,925	2,800	-	630	-

3.向關係人借款

本公司於民國一〇二年度及一〇一年度分別向董事取得之借款為150,000千元及100,000千元，截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日已全數清償，並分別支付利息1,052千元及301千元。

4.租賃

本公司民國一〇二年及一〇一年度向其他關係人承租高雄辦公室，簽訂一年期租賃合約，合約總價值均為36千元(含稅)。民國一〇二年度及一〇一年度租金費用(含稅)均為36千元，民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日未清償餘額皆為9千元。

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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨	銀行借款	$ 3,084,618	3,713,157	1,763,761
應收建造合約款	銀行借款	-	-	808,129
其他流動資產	信託專戶	667,179	468,673	215,899
投資性不動產	短期借款	13,460	-	-
其他非流動資產	備償專戶	316,753	166,425	-
		$ 4,082,010	4,348,255	2,787,789

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，因銷售房地、發包工程、合作興建及銀貸所收取之存入保證票據分別為400,188千元、45,586千元及26,267千元。

(二)於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司為所推出個案與客戶簽訂之銷售合約價款分別為5,365,786千元、3,572,353千元及3,644,763千元(未稅)，依約已收取金額分別為2,023,651千元、1,982,609千元及370,858千元(未稅)。

(三)本公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，為興建中工程所簽訂之主要合約總價分別為1,222,434千元、704,571千元及317,143千元(未稅)，分別已依合約計價金額為245,297千元、301,073千元及104,709千元(未稅)。

(四)於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司因購置營建用地及合建案等而開立之存出保證票據分別為224,603千元、76,171千元及零元。

(五)截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司因房地預約買賣而向承購戶收取存入保證金分別為零元、62,100千元及零元。

(六)於民國一〇二年十二月三十一日，本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而辦理信託登記之個案如下：

項目	受託人	受託期間	信託範圍
石牌路案	國泰世華銀行	104.05.31	土地信託、價金信託
北投桃源案	土地銀行	103.04.30	產權信託
新莊副都心案	永豐銀行	105.03.20	土地信託、價金信託
青埔案	彰化銀行	104.08.31	價金信託
青平案	土地銀行	107.04.30	土地信託
青溪案	土地銀行	107.05.31	〃
青昇案	土地銀行	107.06.30	〃

(七)本公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月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
102.12.31				
天母北路案	陳君、邱君等三十一人	台北市士林區天母段三小段	合建分屋(都更案)	未定
北投稻香案	胡君、范君等三人	台北市北投區桃源一小段	〃	〃
青溪案#1	李君、趙君等十六人	桃園縣中壢市青溪段	合建分屋	〃
青溪案#2	李君等五人	桃園縣中壢市青溪段	〃	〃
青溪案#3	李君等三人	桃園縣中壢市青溪段	〃	〃
青昇案	呂君等八人	桃園縣中壢市青昇段	〃	〃
青平案	黃君等四人	桃園縣中壢中青平段	〃	〃
大江案	黃君、彭君	桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段	合建分售	〃
101.12.31				
福林橋案(註)	賴君、李君等二人	台北市士林區福林段三小段	合建分屋(都更案)	〃
天母北路案	陳君、邱君等二十九人	台北市士林區天母段三小段	〃	〃
大業案(註)	吳君、李君等八人	台北市北投區大業段四小段	〃	〃
文林案(註)	王君、周君等三人	台北市北投區文林四小段	〃	〃
北投稻香案	胡君、范君等三人	台北市北投區桃源一小段	〃	〃

(註)截至民國一〇二年十二月三十一日，該合建案已與地主解約。

101.1.1				
福林橋案	賴君、李君等二人	台北市士林區福林段三小段	〃	〃
天母北路案	陳君、邱君等二十九人	台北市士林區天母段三小段	〃	〃
蘭雅案	曹君、陳君等十四人及川川企業	台北市士林區蘭雅段三小段	〃	〃
大新案	張君、李君等三人	新北市永和區大新段	〃	〃
立農案	呂君	台市北投區立農段四小段	〃	〃
天玉街案	蘇君、郭君等三人	台北市士林區天母段二小段	〃	〃
大業案	吳君、李君等八人	台北市北投區大業段四小段	〃	〃

(八)於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司因借款擔保而開立之保證票據金額為46,666千元、零元及零元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇三年一月十五日取得位於桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段1693-5地號13筆土地，同日終止與非關係人於一〇二年九月五日簽訂就同地段1693地號等多筆土地之買賣契約書及同地段1693-21地號等20筆土地之合建契約書。

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	102年度			101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	-	33,783	33,783	-	26,961	26,961
勞健保費用	-	1,656	1,656	-	1,253	1,253
退休金費用	-	839	839	-	726	726
其他員工福利費用	-	1,287	1,287	-	981	981
折舊費用	-	327	327	-	425	425
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	83	83	-	23	23

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：無。

1.資金貸與他人：無。

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、關聯企業及合資控制部分)：無。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園縣大園鄉五塊厝段下埔小段	102.9.5	1,962,877	250,000	黃君及彭君	非關係人	-	-	-	-	鑑價報告	推案銷售	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(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。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本個別財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度個別財務報告涵蓋期間內，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較個別財務報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資　產						
現金及約當現金	$ 35,203	-	35,203	294,886	-	294,886
應收票據及應收帳款	57,600	-	57,600	19,676	-	19,676
應收建造合約款	-	-	-	808,129	-	808,129
存　貨	4,604,750	(208,077)	4,396,673	1,914,794	(96,126)	1,818,668
預付款項	208,836	(55,226)	153,610	148,215	(46,943)	101,272
其他流動資產	472,113	-	472,113	220,551	-	220,551
流動資產合計	5,378,502	(263,303)	5,115,199	3,406,251	(143,069)	3,263,182
透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動	-	-	-	4,922	-	4,922
不動產、廠房及設備	1,049	-	1,049	1,283	-	1,283
投資性不動產	18,021	-	18,021	18,021	-	18,021
其他非流動資產	172,485	-	172,485	9,972	(5,389)	4,583
非流動資產合計	191,555	-	191,555	34,198	(5,389)	28,809
資產總計	$ 5,570,057	(263,303)	5,306,754	3,440,449	(148,458)	3,291,991
負　債						
短期借款	$ 1,963,504	-	1,963,504	1,522,665	-	1,522,665
應付票據及應付帳款	233,811	-	233,811	74,889	-	74,889
應付建造合約款	626,138	-	626,138	-	-	-
其他應付款	7,604	-	7,604	4,174	-	4,174
負債準備－流動	-	478	478	-	405	405
預收房地款	456,990	-	456,990	370,858	-	370,858
其他流動負債	54	-	54	2,970	-	2,970
流動負債合計	3,288,101	478	3,288,579	1,975,556	405	1,975,961
透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動	4,373	-	4,373	-	-	-
應付公司債	627,854	-	627,854	382,756	(4,028)	378,728
其他非流動負債	63,432	(1,155)	62,277	1,333	(1,154)	179
非流動負債合計	695,659	(1,155)	694,504	384,089	(5,182)	378,907
負債總計	3,983,760	(677)	3,983,083	2,359,645	(4,777)	2,354,868
權益						
股　本	1,422,512	-	1,422,512	1,198,710	-	1,198,710
資本公積	113,184	-	113,184	30,690	-	30,690
保留盈餘	50,601	(262,626)	(212,025)	(148,596)	(143,681)	(292,277)
權益總計	1,586,297	(262,626)	1,323,671	1,080,804	(143,681)	937,123
負債及權益總計	$ 5,570,057	(263,303)	5,306,754	3,440,449	(148,458)	3,291,991

(二)綜合損益表項目調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	$ 930,996	(466,711)	464,285
營業成本	(596,775)	319,661	(277,114)
營業毛利	334,221	(147,050)	187,171
推銷費用	(69,178)	26,816	(42,362)
管理費用	(44,181)	(62)	(44,243)
營業費用合計	(113,359)	26,754	(86,605)
營業利益	220,862	(120,296)	100,566
營業外收入及支出：			
財務收益	1,047	-	1,047
財務成本	(18,707)	1,361	(17,346)
其他利益及損失	(4,005)	-	(4,005)
	(21,665)	1,361	(20,304)
繼續營業單位本期淨利	199,197	(118,935)	80,262
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	199,197	(118,935)	80,262
其他綜合損益：			
確定福利計畫之精算損失	-	(10)	(10)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	(10)	(10)
本期綜合損益總額	**$ 199,197**	**(118,945)**	**80,252**
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	**$ 1.57**	**(0.94)**	**0.63**
稀釋每股盈餘(元)	**$ 1.30**	**(0.75)**	**0.55**

(三)現金流量表之重大調整

本公司民國一〇一年十二月三十一日依先前一般公認會計原則編製之現金流量表，係將利息收現數及利息支付數作為營業活動之現金流量，且未被要求單獨揭露利息收現數與利息支付數。惟依國際會計準則第7號「現金流量表」之規定，本公司民國一〇一年度利息收現數1,047千元與利息支付數38,681千元於營業活動之現金流量中單獨揭露。

除上述差異外，依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

(四)調節說明

1.本公司預售之房地，依國際財務報導準則規定預售屋買賣合約之買方僅具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，依IFRIC15「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依IAS18「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入，使減少存貨，爰於民國一〇一年一月一日調節時已減列。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
綜合損益表	
營業收入	$ (466,711)
營業成本	319,661
推銷費用	35,099
所得稅前調整數	**$ (111,951)**

	101.12.31	101.1.1
資產負債表		
存　　貨	$ (208,077)	(96,126)
保留盈餘調整數	**$ (208,077)**	**(96,126)**

2.本公司因預售而發生之專案銷售費用包括廣告費及專案人員薪資等相關支出，依國際財務報導準則規範無法直接歸屬某一項合約且未來經濟效益無法流入，應於發生時予以費用化，故增減推銷費用及預付款項。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
綜合損益表	
推銷費用	$ (8,283)
所得稅前調整數	**$ (8,283)**

	101.12.31	101.1.1
資產負債表		
預付款項	$ (55,226)	(46,943)
保留盈餘調整數	**$ (55,226)**	**(46,943)**

3.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策係將所有精算損益認列於其他綜合損益。依先前一般公認會計原則，本公司係依員工剩餘服務期間將精算損益認列於損益。轉換日，所有先前未認列之累積精算損益均認列於保留盈餘。另，因先前一般公認會計原則之精算假設有關折現率之採用本同於國際財務報導準則，因此調整增減退休金費用。

	101年度
綜合損益表	
管理費用	$ 12
確定福利計畫精算損失	(10)
所得稅前調整數	**$ 2**

	101.12.31	101.1.1
資產負債表		
應計退休金負債	$ (1,155)	(1,154)
保留盈餘調整數	**$ 1,155**	**1,154**

4.本公司對因員工過去提供服務而給與之累積帶薪假負有現時法定或推定支付義務，依此，本公司將支付累積帶薪假之預期成本認列為應計負此項變動之影響如下：

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度
綜合損益表	
管理費用	$ (74)
所得稅前調整數	**$ (74)**

	101.12.31	101.1.1
資產負債表		
員工福利負債準備	$ 478	405
保留盈餘調整數	**$ (478)**	**(405)**

(五)依IFRS1規定，除依選擇性豁免及強制性例外規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司採用精算技術衡量確定福利計畫之退職後福利義務時，因經驗調整及精算假設變動產生之精算損益，不予追溯重新計算，該等精算損益於轉換日立即認列於權益。

五、一〇二年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：不適用。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

年度 項目	102年度	101年度	差異	
	金額	金額	金額	%
流動資產	5,586,990	5,115,199	471,791	9.22
其他流動資產	339,169	191,555	147,614	77.06
資產總額	5,926,159	5,306,754	619,405	11.67
流動負債	3,160,550	3,288,579	(128,029)	(3.89)
非流動負債	462,231	694,504	(232,273)	(33.44)
負債總額	3,622,781	3,983,083	(360,302)	(9.05)
股本	1,658,059	1,422,512	235,547	16.56
預收股本	51,349	—	51,349	—
資本公積	254,678	113,184	141,494	125.01
保留盈餘	339,292	(212,025)	551,317	—
股東權益總額	2,303,378	1,323,671	979,707	74.01

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)：

(一)流動資產增加：主要係102年度公開募集資金到位所致(可轉債400,000仟元及預收股本51,349仟元)。

(二)其他流動資產增加：主要係因102年度新增「聯上世界案」信託專戶款項所致。

(三)非流動負債增加：主要係本公司已發行之國內第二次有擔保可轉換公司債(約202,159仟元)，到期日為103年5月30日，重分類至流動負債所致。

(四)股本增加：係102年度本公司已發行之可轉換公司債轉換為普通股所致。

(五)預收股本增加：係102年度已收取之現金增資股款，本次現金增資基準日(股款收足日)為103年1月14日。

(六)資本公積增加：主要係因發行可轉換公司債，本年度新增資本公積-認股權及發行溢價之認列。

(七)保留盈餘增加：係102年度本期淨利551,317仟元。

二、經營結果：

(一)經營結果比較分析表

單位：新台幣仟元

年度 項目	102年度	101年度	增減變動	
	金額	金額	金額	%
營業收入	2,283,342	464,285	1,819,057	391.80
營業成本	1,476,047	277,114	1,198,933	432.65
營業毛利	807,295	187,171	620,124	331.31
營業費用	207,121	86,605	120,516	139.16
營業淨(損)利	600,174	100,566	499,608	496.80
營業外收入及利益	2,214	(2,958)	5,172	—
營業外費用及損失	33,809	17,346	16,463	94.91
稅前淨(損)利	568,579	80,262	488,317	608.40
所得稅費用(利益)	17,267	—	17,267	—
本期淨(損)利	551,312	80,262	471,050	586.89

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：主要係本年度台北個案(聯上聽瀑及聯上涵玥)已售戶完工交屋認列收入，另一台北個案(聯上石牌)依完工比例法持續認列收入。

(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)營業毛利增加：係因本期房地銷貨收入增加，營業毛利相對增加所致，惟本年度毛利率 35.36%，較去年度 40.31%下降，主要係去年度高雄個案新成屋銷售毛利較高所致。

(四)營業費用增加：係因本期房地銷售增加，銷售佣金亦相對增加所致；管理費用增加主要係本年度新增董監酬勞、員工紅利等相關薪資費用所致。

(五)營業淨利增加：主要係本期房地銷售增加，獲利亦相對增加所致。

(六)稅前淨利增加：主要係本期房地銷售增加，獲利亦相對增加所致。

(七)本期淨利增加：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

本公司台北市聯上聽瀑案及聯上涵玥案已於 102 年度陸續完工交屋，尚有少部分餘屋待售，台北市聯上石牌案亦持續於今明兩年依完工比例法認列收入，另本公司於桃園高鐵特區站旁推出之聯上世界案，除店面外，其餘均於 102 年 4 月全數完成簽約銷售，預計 104 年度完工交屋認列收入，上述個案將持續挹注本公司未來二年營收及獲利。

(三)對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

本公司之營運擬持續穩健成長，本公司亦致力於改善財務結構，將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：%

項目 年度	一〇二年 十二月三十一日	一〇一年 十二月三十一日	增(減)比例(%)
現金流量比率	11.02	(註)	-
現金流量允當比率	24.34	10.52	131.37
現金再投資比率	12.67	(註)	-

增減比例變動說明：

1. 主要係本年度聯上聽瀑及聯上涵玥交屋，致使本期營業活動淨現金流量大幅增加。
2. 主要係本年度聯上聽瀑及聯上涵玥交屋，致使本期營業活動淨現金流量大幅增加，另前五年度，僅有98年營業活動淨現金流量為正值，合計設算後該比率較去年同期增加。
3. 主要係本年度聯上聽瀑及聯上涵玥交屋，致使本期營業活動淨現金流量大幅增加。

(註)因營業活動淨現金流量均為負值，故該比率不予計算。

(二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額(1)	預計全年來自營業活動淨現金流出(2)	預計全年來自融資及投資活動淨現金流入(3)	預計現金剩餘(不足)數額(1)+(2)+(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
703,375	(1,221,638)	1,297,643	627,370	-	-

1. 103年度現金流量變動情形分析：
   (1)營業活動：主要係預計聯上聽瀑、聯上涵玥成屋銷售及聯上石牌、聯上世界案等興建中個案等信託帳戶撥款，致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，相關因素合計致使營業活動產生淨現金流出。
   (2)融資活動：主要係102年現金增資款項收足、預計取得土地及開發新建案增加銀行借款，致融資活動產生淨現金流入。
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交易之情事；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:本公司已於 102 年開始採用國際會計準則公報(以下簡稱 IFRSs)編製財務報告。

(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：本公司並未有董事、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之情事。

(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)花東公司告訴案

本公司於民國 102 年 10 月 21 日收到花東世界貿易中心股份有限公司(原告) 民國 102 年 9 月 16 日向臺灣台北地院提出本公司及沈○○(兩者均為被告)應連帶給付原告新台幣壹仟萬元整及本起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，臺灣台北地院已於民國 103 年 1 月 7 日第一次開庭，目前審理中。

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：
本公司九十四至九十八年私募普通股99,700,000股，每股面額新台幣10元，總額計新台幣997,000,000元，補辦公開發行乙案，業經金融監督管理委員會於102年5月10日金管證發字第1020016989號函核准在案，前開私募普通股補辦公開發行案，經本公司向臺灣證券交易所股份有限公司申請同意於102年5月30日上市買賣。

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