

聯上實業股份有限公司  
WE&WIN DIVERSIFICATION CO.,LTD.  
公開說明書

(發行國內第三次無擔保轉換公司債)

壹、公司名稱：聯上實業股份有限公司

貳、本次公開說明書編印目的：發行國內第三次無擔保轉換公司債

- (一)種類：國內第三次無擔保轉換公司債。
- (二)金額：本轉換債發行總額新台幣500,000仟元整,每張面額為新台幣100,000元,依票面金額十足發行。
- (三)利率：票面利率0%。
- (四)發行條件：發行期間五年,自發行日後屆滿一個月翌日起,至到期日前十日止,可轉換為本公司普通股股票。
- (五)公開承銷比例：除承銷商自行認購部份外,其餘全數委由承銷商對外公開承銷,承銷比例為100%。
- (六)承銷及配售方式：以詢價圈購方式對外公開承銷。
- (七)發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書第39頁。

參、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第74頁。

肆、本次發行之相關費用：

- (一)承銷費用：新台幣 5,000 仟元整。
- (二)其他費用(包含會計師、律師等費用)：新台幣 150 仟元整。

伍、有價證券之生效,不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

陸、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者,應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

柒、投資人應詳閱本公開說明書之內容,並應注意本公司之風險事項,請參閱本公開說明書第2頁。

捌、查詢本公開說明書之網址：

- (一)金融監督管理委員會指定之資訊申報網站之網址：[newmops.twse.com.tw](http://newmops.twse.com.tw)
- (二)公司網址：[kh.vvvvv.com.tw](http://kh.vvvvv.com.tw)

一、本次發行前實收資本額之來源：

單位:新台幣元；%

資本來源	金額	佔實收資本額之比率
設立資本	3,000,000	0.27
現金增資	1,227,000,000	109.13
減資	(450,000,000)	(40.02)
員工認股權	2,100,000	0.19
盈餘轉增資	193,449,120	17.21
可轉換公司債	148,798,740	13.23
合計	1,124,347,860	100.00

二、公開說明書之分送計劃：

- 1.陳列處所：台灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、中華民國證券商業同業公會、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、本公司及本公司股務代理機構。
- 2.分送方式：依主管機關規定辦理。
- 3.索取方式：請親臨上列陳列處所索取或附回郵信封向本公司財務部索取。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址、電話：

名稱:台新綜合證券股份有限公司	網 址:www.tssco.com.tw
地址:台北市中山區中山北路二段 44 號 2 樓	電 話:02-2326-8898
名稱:國票綜合證券股份有限公司	網 址:www.wls.com.tw
地址:台北市南京東路五段 188 號 15 樓	電 話:02-2528-8988
名稱:國泰綜合證券股份有限公司	網 址:www.cathaysec.com.tw
地址:台北市敦化南路二段 333 號 20 樓	電 話:02-2326-9888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址、電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱:華泰商業銀行股份有限公司信託部	網 址:www.hwataibank.com.tw
地址:台北市長安東路二段 246 號 11 樓	電 話:02-2752-5252

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱:元大寶來證券股份有限公司	網 址: www.yuanta.com.tw
地址: 台北市大同區承德路三段 210 號 B1	電 話:(02) 2586-5859

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名: 萬益東會計師、莊代如會計師	
事務所名稱:冠恆聯合會計師事務所	網 址: 無
地址: 高雄市苓雅區中正二路 74 號 9 樓	電 話:(07) 225-9090

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名:邱麗妃律師	
事務所名稱:林樹根律師事務所	網 址:無
地址:高雄市中正四路 211 號 15 樓之 4	電 話:(07)215-1666

十二、發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：王惠珍	電話：(07)557-5242#501	職稱：董事長特別助理
電子郵件信箱： feejane@vwww.com.tw		
代理發言人姓名：林美麗	電話：(07)557-5242#212	職稱：財務部經理
電子郵件信箱： anne@vwww.com.tw		

十三、公司網址：[kh.vwww.com.tw/](http://kh.vwww.com.tw/)

## 聯上實業股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額： 1,124,348 仟元		公司地址：高雄市左營區富國路 185 號 17 樓之 2		電話：(07)557-5242	
設立日期：民國 87 年 2 月 11 日			網址： <a href="http://kh.vvvvv.com.tw">kh.vvvvv.com.tw</a>		
上市日期：無		上櫃日期：92.7.22		公開發行日期：90.7.17	
管理股票日期：不適用		負責人：董事長 蘇永義 總經理 蘇永義		發言人：王惠珍 職稱：董事長特別助理 代理發言人：林美麗 職稱：財務部經理	
股票過戶機構：元大寶來證券股份有限公司		電話：(02) 2586-5859		網址： <a href="http://www.yuanta.com.tw">www.yuanta.com.tw</a>	
		地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1			
股票承銷機構：台新綜合證券股份有限公司		電話：(02) 2326-8898		網址： <a href="http://www.tssco.com.tw">www.tssco.com.tw</a>	
		地址：台北市中山區中山北路二段 44 號 2 樓			
國票綜合證券股份有限公司		電話：(02) 2528-8988		網址： <a href="http://www.wls.com.tw">www.wls.com.tw</a>	
		地址：台北市南京東路五段 188 號 15 樓			
國泰綜合證券股份有限公司		電話：(02) 2326-9888		網址： <a href="http://www.cathaysec.com.tw">www.cathaysec.com.tw</a>	
		地址：台北市敦化南路二段 333 號 20 樓			
最近年度簽證會計師：冠恆聯合會計師事務所 萬益東、莊代如		電話：(07)225-9090		網址：無	
		地址：高雄市苓雅區中正二路 74 號 9 樓			
複核律師：林樹根律師事務所 邱麗妃律師		電話：(07) 215-1666		網址：無	
		地址：高雄市中正四路 211 號 15 樓之 4			
信用評等機構：不適用		電話：不適用		網址：不適用	
		地址：不適用			
最近一次經信用評等日期：不適用		評等標的：不適用		評等結果：不適用	
董事選任日期： 100 年 6 月，任期： 3 年		監察人選任日期： 100 年 6 月，任期： 3 年			
全體董事持股比例：12.69% (102 年 9 月 6 日)		全體監察人持股比率：1.06% (102 年 9 月 6 日)			
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(102 年 9 月 6 日)					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	聯上投資股份有限公司 代表人：蘇永義	9.74%	監察人	柯尊仁	1.06%
董事	聯景投資(股)公司 代表人：楊淑綿	2.04%	監察人	王貞尤	--
董事	鄭勝文	0.21%			
獨立董事	黃崇榮	0.70%			
獨立董事	張宏傑	—			
工廠地址：無		電話：無			
主要產品：委託營造廠商興建大樓住宅及透 天別墅出售及出租為主要業務		市場結構：內銷 100 % ； 外銷 0 %		參閱本文之頁次 第 53 頁	
風 險 事 項	請參閱本公開說明書				參閱本文之頁次 第 2 頁
去 ( 101 ) 年 度	營業收入：1,238,384 仟元 稅前純益：293,585 仟元 每股盈餘：4.36 元(稅後)				第 95 頁
本次募集發行有價證券 種類及金額	詳本公開說明書封面				
發 行 條 件	詳本公開說明書封面				
募集資金用途及預 計產生效益概述	詳公開說明書第 74 頁				
本次公開說明書刊印日期：102 年 10 月 11 日		刊印目的：發行國內第三次無擔保轉換公司債			
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：詳本公開說明書目錄					

**聯上實業股份有限公司**  
**公開說明書目錄**

	<u>頁次</u>
壹、公司概況	1
一、公司簡介	1
(一) 設立日期	1
(二) 總公司、分公司及工廠所在地	1
(三) 公司沿革	1
二、風險事項	2
(一) 風險因素	2
(二) 訴訟或非訟事件	3
(三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十的大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止,如有發生財務週轉困難或喪失債信情事,應列明其對公司財務狀況之影響	3
(四) 其他重要事項	3
三、公司組織	4
(一) 組織系統	4
(二) 關係企業圖	6
(三) 總經理、副總經理、協理及各部門主管資料與分支機構主管資料	6
(四) 董事及監察人	7
(五) 發起人資料	8
(六) 董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	9
四、資本及股份	15
(一) 股本種類	15
(二) 股本形成經過	15
(三) 最近股權分散情形	17
(四) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	21
(五) 公司股利政策及執行狀況	21
(六) 本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	22
(七) 員工分紅及董事、監察人酬勞	22
(八) 公司買回本公司股份情形	23
五、公司債(含海外公司債)辦理情形	23
六、特別股辦理情形	26
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形	26
八、員工認股權憑證發行情形	26
九、限制員工權利新股辦理情形	26
十、併購辦理情形	26
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者之辦理情形	26
貳、營運概況	45
一、公司之經營	45
(一) 業務內容	45
(二) 市場及產銷概況	53
(三) 最近二年度從業員工人數	66
(四) 環保支出資訊	66
(五) 勞資關係	66
二、不動產、廠房及設備及其他不動產	67

(一) 自有資產.....	67
(二) 租賃資產.....	67
(三) 各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	67
三、轉投資事業.....	67
(一) 轉投資事業概況.....	67
(二) 綜合持股比例.....	67
(三) 上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止,子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形,並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....	67
(四) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止,發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者,應揭露放棄子公司現金增資認購情形,認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數.....	67
四、重要契約.....	68
參、發行計畫及執行情形	
一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份或發行公司債資金運用計畫分析.....	69
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股憑證或限制員工權利新股計畫.....	74
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....	91
四、本次併購發行新股應記載事項.....	91
肆、財務概況	
一、最近五年度簡明財務資料.....	92
(一) 簡明資產負債表及損益表.....	92
(二) 影響上述財務報表作一致性比較之重要事項及其發生對當年度財務報告之影響.....	95
(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	95
(四) 財務分析.....	96
(五) 會計項目重大變動說明.....	98
二、財務報表應記載事項.....	99
(一) 最近二年度財務報告及會計師查核報告,並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....	99
(二) 最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告.....	99
(三) 發行人申報募集發行有價證券後,截至公開說明書刊印日前,如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告,應併予揭露.....	99
三、財務概況及其他重要事項.....	99
(一) 公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止,如有發生財務週轉困難情形,應列明其對公司財務狀況之影響.....	99
(二) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止,有發生公司法第 185 條情事者,應揭露資訊.....	99
(三) 期後事項.....	99
(四) 其他.....	99
四、財務狀況及經營結果之檢討分析.....	100
(一) 財務狀況.....	100
(二) 財務績效.....	101

(三) 現金流量 .....	101
(四) 最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	102
(五) 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃 .....	102
(六) 其他重要事項 .....	102
伍、特別記載事項	
一、內部控制制度執行狀況 .....	103
二、委託金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者,應揭露該信用評等機構所出具之評等報告 .....	103
三、證券承銷商評估總結意見 .....	103
四、律師法律意見書 .....	103
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 .....	103
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形 .....	103
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項 .....	104
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時,於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形 .....	104
九、最近年度及截至公開說明書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書面聲明者,其主要內容 .....	104
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及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 .....	104
十一、發行人視所營業性質,委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家,就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展,進行比較分析並出具意見者,應揭露該等專家之評估意見 .....	104
十二、其他必要補充說明事項 .....	104
十三、上市上櫃公司公司治理運作情形 .....	104
陸、重要決議	
一、與本次發行有關之決議文 .....	121
附件、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書	

## 壹、公司概況

### 一、公司簡介

(一)設立日期: 87年2月11日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

公司地址: 高雄市左營區富國路185號17樓之2

公司電話: (07)557-5242

(三)公司沿革

日 期	事 由
87年2月	成立榮睿生物科技股份有限公司,實收資本額新台幣參佰萬元。
88年3月	現金增資新台幣柒佰萬元,實收資本額增為新台幣壹仟萬元。
89年3月	現金增資新台幣壹仟萬元,實收資本額增為新台幣貳仟萬元。
89年7月	現金增資新台幣參仟萬元,實收資本額增為新台幣伍仟萬元。
90年6月	現金增資新台幣壹億參仟萬元,實收資本額增為新台幣壹億捌仟萬元。
90年7月	補辦公開發行。
91年12月	現金增資新台幣壹億捌仟萬元,實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
92年7月	公司股票正式於證券櫃檯買賣中心掛牌。
94年4月	私募增資玖佰萬股,實收資本額增為新台幣肆億伍仟萬元。
94年7月	公司更名為「聯上生物科技股份有限公司」。
94年11月	減資貳億柒仟萬元彌補虧損,實收資本額降為新台幣壹億捌仟萬元。
94年12月	私募增資壹億捌仟萬元,實收資本額增為新台幣參億陸仟萬元。
95年8月	高雄總公司遷址至富國路185號17樓之2。
96年6月	私募增資柒佰萬股,實收資本額增為新台幣貳億伍仟萬元。
96年9月	經董事會通過結束生技部門營運。96.9.14生技部門正式結束營運。
97年1月	私募增資伍佰萬股及員工認股增資貳拾壹萬股,實收資本額增為新台幣參億貳佰壹拾萬元。
97年6月	私募增資壹仟伍佰萬股,實收資本額增為新台幣肆億伍仟貳佰壹拾萬元。
97年12月	位於25期重劃區明倫路與裕誠路附近之「聯上美學館」完工。
98年4月	「聯上美學館」獲頒2009建築園冶獎。
98年7月	公司更名為「聯上實業股份有限公司」。
99年8月	私募增資壹仟萬股,實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰壹拾萬元。
100年1月	發行國內第一次有擔保可轉換公司債三億元。
101年7月	清豐三案「大禧市 No.1」完工。
100年4月	公司債轉換16,483股,實收資本額增為新台幣伍億伍仟貳佰貳拾陸萬肆仟捌佰參拾元。
101年6月	101年1~6月公司債共轉換3,071,432股,實收資本額增為新台幣伍億捌仟貳佰玖拾柒萬捌仟玖佰柒拾元。
101年4月	清豐一案「大禧市 No.2」完工。
101年8月	盈餘轉增資72,346,700元,實收資本額增為新台幣陸億伍仟伍佰參拾貳萬伍仟陸佰柒拾元。
101年9月	公司債轉換3,626,041股,實收資本額增為新台幣陸億玖仟壹佰伍拾捌萬陸仟捌拾元。
101年12月	現金增資貳億參仟萬元及公司債轉換592,280股,實收資本額增為新台幣玖億貳仟柒佰伍拾萬捌仟捌拾元。 清豐二案「大禧市 No.3」完工。
102年3月	董事長蘇永義當選高雄市建築開發商業同業公會第十二屆常務理事。 公司債轉換3,708,143股,實收資本額增為新台幣玖億陸仟肆佰伍拾玖萬參佰壹拾元。
102年6月	公司債轉換3,865,513股,實收資本額增為新台幣壹拾億參佰貳拾肆萬伍仟肆佰肆拾元。
102年7月	中華徵信所2013台灣地區大型企業排名TOP 5000,本公司在服務業經營績效排名第22,不分行業經營績效排名第35名。

## 二、風險事項

### (一)風險因素：

#### 1.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：

本公司之借款係屬浮動利率之債務,故市場利率變動將使其借款之有效利率隨之變動,而使其未來現金流量產生波動,就利率變動對損益影響而言,101年及102年上半年本公司利息支出及財務成本佔稅前淨利分別為5.60%及4.15%,其對損益影響有限,惟本公司未來仍將持續爭取優惠利率以降低成本。因本公司無外幣資產,且為內需產業,故匯率變動對本公司之損益不會產生影響;而目前國內通貨膨脹情形尚稱溫和,通貨膨脹對公司之損益影響不高。

#### 2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司並未從事高風險及高槓桿投資,亦無資金貸與他人、為他人背書保證或從事衍生性商品交易之情形;本公司並訂有資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序、取得或處分資產處理程序,俾供日後發生相關交易有所遵循。

#### 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：無此情事。

#### 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司對於近來國內外重要政策及法律變動,均已依相關政令及法令變動,徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見,並採取適當措施因應,以達符合法令要求,故對本公司之財務業務未產生重大影響。

#### 5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無此情事。

為因應科技及產業改變,本公司隨時掌握市場變化,積極經由各種方式獲取產業資訊訊息,做為策略規劃及擴展業務之重要參考,目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

#### 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司一向稟持守法、守信之經營理念,並建立務實,善盡社會責任之企業形象。

#### 7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前並未有併購計劃。

#### 8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前並未有擴充廠房計劃。

#### 9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主係以土地開發興建住宅銷售為業務,以創造營收與獲利,主要進貨項目為土地及建案工程款,而土地購買方式極為多元化,除進行公開標購外,亦有透過向一般地主購買或合建方式進行土地開發,主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略,以降低公司土地開發風險,尚無營建土地購置集中之風險;再者,就營建工程而言,基於掌握工程進度及維護工程品質之考量,本公司主係委



託長期配合之甲級營造廠建造,故有營建工程進貨集中之情事,此乃建設業之產業特性,應屬合理。另本公司之銷售對象多為社會一般大眾及公司行號,且因房地產交易金額大,故一般客戶重複購買機率甚低,客戶來源亦極其分散,故並無銷售集中風險之虞。

10.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 101 年及 102 年截至公開說明書刊印日止,董事、監察人或持股超過百分之十之大股東並無股權大量移轉或更換之情事。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施:無。

12.其他重要風險及因應措施:無。

(二)訴訟或非訟事項:

1.公司最近二年度及截至公開說明書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:

本公司於 98 年 10 月 23 日與周君簽立土地買賣合約書事宜,周君及其共有人同意出售高雄市鼓山區龍中段 123 地號之土地金額共計 400,000 仟元,惟本公司購入鄰地後,周君卻未依約交付共有人有效書件,故本公司以 86,662 仟元之保證金向法院聲請該筆土地之假處分,並對賣方提出民事訴訟請求其依約履行,惟於 100 年 12 月 21 日經台灣高等法院判決本公司敗訴確定。該案因無支付任何買賣價金,故不致造成本公司之損失,而本公司為避免假處分致資金無法有效運用,已於 101 年 1 月間聲請撤銷該案相關訴訟執行,並於 102 年 8 月 5 日全數領回本公司提存之保證金。整體而言,本公司最近二年度及 102 年截至公開說明書刊印日止,並無其他訴訟、非訟或行政爭訟事件,其結果對股東權益或證券價格有重大影響之情事。

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,最近二年度及截至公開說明書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:

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

3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東,最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形:無。

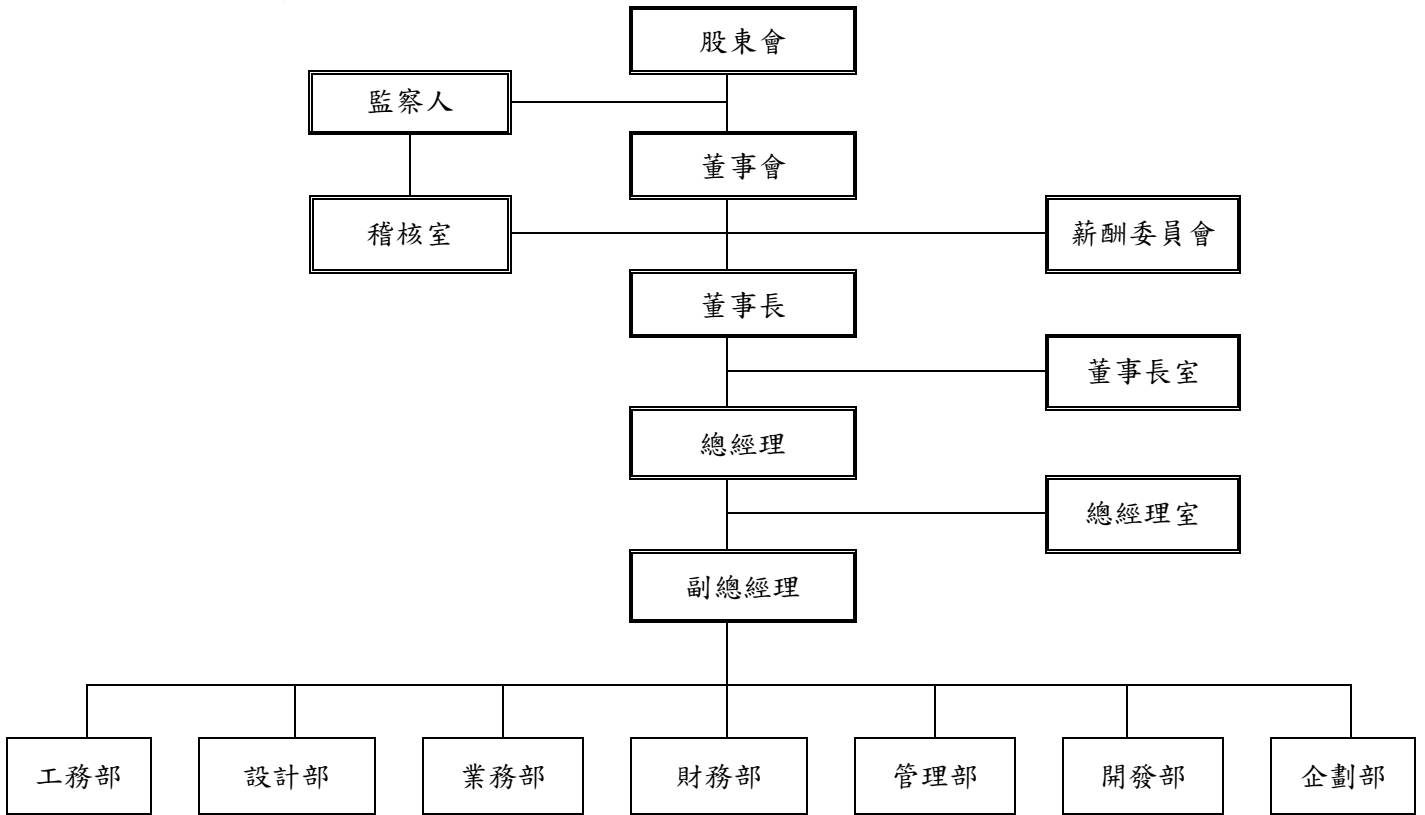
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止,如有發生財務週轉困難或喪失債信情事,應列明其對公司財務狀況之影響:無。

(四)其他重要事項:無。

### 三、公司組織

#### (一)組織系統

##### 1.組織圖



## 2.各主要部門所營業務

稽核室	內部制度擬定、規劃、稽核、改善及建議與績效評估 內部控制作業之規範與整合、執行與檢討 各部門查核及稽核作業執行與稽核報告撰擬及缺失改善期後追蹤 協助輔導各部門執行內控自評及教育訓練 定期向董事會及監察人提出稽核報告與說明執行成果
董事長室	協助董事長推動執行、評估及輔導各項事宜 各類專案之規劃及推行 對外一切公共關係處理及發言
總經理室	綜理公司業務執行,並指揮督導各部門業務執行 各部門作業整合及規劃 公司經營管理制度之整合及公司規章制度之建立與協助制訂 各項投資案評估與分析
工務部	營建工程預算編列控制、施工安全、品質及進度管制與工程維修 各項建管相關行政作業之申辦 營造成本估算、工程進度掌控及營造監理及分析 營建工程材料之抽樣及檢驗
設計部	綜理個案建築設計規劃及執照申請 辦理工程設計前之勘察及測量 登記及管理一切工程設計原圖及工程圖書並協辦各種室內裝潢工程 辦理顧客室內設計變更事宜
業務部	市場產品之研究與分析、行銷策略研訂及銷售企劃執行 顧客個案處理、資料建檔管理維護及諮詢服務 物管遴選、區分所有權人會議召集及輔導成立管委會及移交作業 綜理銷售各項事宜及辦理顧客貸款及產權移轉點交事宜
財務部	各項稅務、證券及金融資訊法規之研究與修訂執行 會計制度設立、帳務及稅務處理與結算作業 執行財務會計及股務管理業務 資金運用調度及收支處理與融資往來辦理 財務分析及預算彙編與執行情形分析 董事會召集及股東會召集之各項籌備事宜
開發部	土地開發興建建議及投資評估分析編擬 大環境資訊收集及市場調查研究分析與景氣預測 綜理購地、合建土地等買賣事宜
管理部	軟、硬體設備規劃、管理及維護 人力資源管理與員工教育訓練安排 各項總務事項及庶務用品管理增補辦理 公司各項資產管理與維護 各項文件建檔、歸檔及管理收發文管理與用印
企劃部	綜理公司房屋銷售企劃業務,各承包廣告公司企劃業務之推動、監督 餘屋銷售廣告企劃之執行及公司網站建案資訊更新及維護 廣告媒體之運用、發包、製作與 SP 活動之執行

(二)關係企業圖：無此情形

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

102年8月27日：單位：股;%

職稱	姓名	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	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			經理人取得員工認股權憑證情形
			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	蘇永義	93.12.02	2,326,875	2.05%	3,431,101	3.03%	-	-	崑山科技大學五專部畢業	聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯景投資(股)公司董事 美力營造(股)公司監察人	無	無	無	無
副總經理	鄭勝文	95.08.01	240,695	0.21%	-	-	-	-	中原大學建築系 江城建設(股)公司總經理 王象建設(股)公司副總經理	無	無	無	無	無
董事長特別助理	王惠珍	99.03.22	106,376	0.09%	-	-	-	-	淡江大學大眾傳播學系 自由時報房地產採訪記者	無	無	無	無	無
設計部協理	馮俊超	100.03.01	5,598	0.00%	-	-	-	-	曾文高中 聯立建設有限公司協理 憬陽營造股份有限公司協理	聯上開發(股)公司董事	無	無	無	無
財務部經理	林美麗	87.02.11	30,869	0.03%	-	-	-	-	國立成功大學附設商專 聯上實業(股)公司財務部經理	無	無	無	無	無
稽核室專員	張惠雅	100.03.28	5,598	0.00%	7,838	0.01%	-	-	長榮大學會計系 眾信聯合會計師事務所組長 橋樑金屬(股)公司稽核	無	無	無	無	無

(四)董事及監察人

1.董事及監察人資料

102年8月27日單位:股, %

職稱	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	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	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			股數	持股比率	職稱
董事長	聯上投資(股)公司-代表人：蘇永義	100.06.23	3年	100.06.23	5,690,003	10.30%	11,025,463	9.74%	-	-	-	-	崑山科技大學五專部	本公司董事長兼總經理 聯上開發(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事長 聯捷建設有限公司董事長 聯景投資(股)公司董事 美力營造(股)公司監察人	法人 董事 代表 人	楊淑綿	配偶
董事	聯景投資(股)公司-代表人：楊淑綿	100.06.23	3年	100.06.23	1,000,000	1.81%	2,314,558	2.04%	-	-	-	-	中華醫事科技大學五專部	聯景投資(股)公司董事長 美力營造(股)公司董事長 聯上投資(股)公司董事	法人 董事 代表 人	蘇永義	配偶
董事	鄭勝文	100.06.23	3年	100.06.23	127,000	0.23%	240,695	0.21%	-	-	-	-	中原大學建築系 江城建設(股)公司總經理 王象建設(股)公司副總經理	本公司副總經理	無	無	無
獨立 董事	黃崇榮	100.06.23	3年	91.06.19	500,000	0.91%	796,158	0.70%	-	-	-	-	國立成功大學統計學系 高市電器公會第七、八屆理事	光譜企業有限公司財務副總 杜利浦企業有限公司董事長	無	無	無
獨立 董事	張宏傑	100.06.23	3年	100.06.23	-	-	-	-	-	-	-	-	東海大學會計系 資誠會計師事務所主任	建暉精密科技(股)公司財務經理	無	無	無
監察人	王貞尤	101.06.12	3年	100.06.23	-	-	3,359	0.00%	-	-	-	-	高雄應用科技大學二專部	聯捷建設有限公司財務經理 聯上開發(股)公司監察人 艾適達企業社負責人	無	無	無
監察人	柯尊仁	100.06.23	3年	97.05.29	800,000	1.45%	1,197,268	1.06%	-	-	-	-	國立中興大學法律系	柯尊仁律師事務所律師	無	無	無

## 2.法人股東之主要股東

102年8月27日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
聯上投資(股)公司	蘇永義(47.5%)
	楊淑綿(44.25%)
	蘇李數枝(0.5%)
	蘇聖峯(4.25%)
	蘇琬庭(3.5%)
聯景投資(股)公司	蘇永義(50%)
	楊淑綿(50%)

## 3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東：無

## 4.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)										兼任其他公開發行公司獨立董事家數		
		商務、法律、會計或公司業務所須相關科系之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、法律、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
聯上投資(股)公司-代表人：蘇永義			✓												✓		無
聯景投資(股)公司-代表人：楊淑綿			✓	✓											✓		無
鄭勝文		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
張宏傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
柯尊仁		✓	✓	✓		✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	無
王貞尤			✓			✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

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、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人,或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法律、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。

(五)發起人：不適用。



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 10)	財務報告內所有公司 (註 11) I	本公司(註 10)	財務報告內所有公司 (註 11) J
低於 2,000,000 元	聯景投資(股)公司代表人 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑	聯景投資(股)公司代表 人楊淑綿、黃崇榮、張 宏傑	聯景投資(股)公司代表人 楊淑綿、黃崇榮、張宏傑	聯景投資(股)公司代表 人楊淑綿、黃崇榮、張 宏傑
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	聯上投資(股)公司代表人 蘇永義、鄭勝文	聯上投資(股)公司代表 人蘇永義、鄭勝文	鄭勝文	鄭勝文
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	-	-	聯上投資(股)公司代表人 蘇永義	聯上投資(股)公司代表 人蘇永義
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	5 人	5 人	5 人	5 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，並另應填列附表六。

註 7：係指截至公開說明書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，尚應填列附表二十九。

註 8：係指截至公開說明書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，尚應填列附表三十二。

註 9：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 10：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 11：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 12：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，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 13：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。

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



2. 監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

101年12月31日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例(註8)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)
		報酬(A)(註2)		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)			
監察人	王貞尤	0	0	240	240	33	33	0.09%	0.09%	無
監察人	柯尊仁									
監察人	周惠賓									

註1：監察人周惠賓已於101年12月1日辭任。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)D
低於2,000,000元	王貞尤、柯尊仁、周惠賓	王貞尤、柯尊仁、周惠賓
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	3人	3人

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

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

註3：係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、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者,請附註說明公司給付該司機之相關報酬,但不計入酬金。

註5：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,稅後純益則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所擔任身分別所領取之酬金,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 (彙總配合級距揭露姓名方式)

101年12月31日單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		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10)		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 6)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金(註 11)
		本公司	財務報告 內所有公 司 (註7)	本公 司	財務報告 內所有公 司 (註7)	本公司	財務報告 內所有公 司 (註7)	本公司		財務報告內所有 公司(註5)		本公司	財務報告 內所有公 司 (註7)	本公 司	財務報告 內所有公 司 (註7)	本公 司	財務報告 內所有公 司 (註7)	
								現金紅利 金額	股票紅 利金額	現金紅 利金額	股票紅 利金額							
總經理	蘇永義	2,957	2,957	0	0	5,655	5,655	3,345	0	0	0	4.07%	4.07%	0	0	0	0	無
副總經理	鄭勝文																	

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)
低於 2,000,000 元	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	鄭勝文	鄭勝文
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	蘇永義	蘇永義
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	2 人	2 人

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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，並另應填列附表六。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，則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5：係指截至公開說明書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，尚應填列附表二十九。

註6：係指截至公開說明書刊印日止總經理及副總經理取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表三十二。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註8：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9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位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10：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，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：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。

\*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及配發情形

101年12月31日；單位新台幣仟元

	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	董事長兼總經理	蘇永義	0	4,025	4,025	1.37%
	董事兼副總經理	鄭勝文				
	董事長特別助理	王惠珍				
	設計部協理	馮俊超				
	財務部經理	林美麗				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：

- (1) 最近年度盈餘分配議案尚未經董事會通過者，係填列最近年度經股東會決議配發經理人前一年度盈餘分配之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利）；最近年度盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者，係填列董事會通過擬議配發經理人最近年度盈餘分配之員工紅利金額，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；最近年度盈餘分配議案業經股東會決議者，係填列股東會決議總經理及副總經理支領最近年度盈餘分配之員工紅利金額。
- (2) 最近年度盈餘分配議案業經董事會通過或股東會決議者，股票紅利金額上市上櫃公司應以股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響，非上市（櫃）之公開發行公司則應以最近一期經會計師查核之財務報告淨值為計算基礎；已採用國際財務報導準則者，則應以最近一期經會計師查核之個體或個別財務報告淨值為計算基礎。
- (3) 稅後純益，盈餘分配議案尚未經董事會通過者，係指最近年度之前一年度之稅後純益；盈餘分配議案業經董事會通過或股東會決議者，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，依據本會九十二年三月二十七日台財證三字第○九二○○○一三○一號函令規定，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：若董事兼任經理人有領取員工紅利（含股票紅利及現金紅利）者，除填列附表五外，另應再填列本表。

5.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、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析，並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

(1)本公司最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析說明：

職 稱	101 年度 支付本公司董事、監察人、 總經理及副總經理酬金總 額占稅後純益比例	100 年度 支付本公司董事、監察人、總經理 及副總經理酬金總額占稅後純益比 例
董事	4.82%	13.76%
監察人		
總經理及副總經理		

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

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

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

102年8月27日單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合計	
記名式普通股	113,235,258	86,764,742	200,000,000	上櫃股票

註：1.普通股 113,235,258 股(含最近經經濟部核准變更登記之實收資本額 112,434,786 股、尚未辦理變更登記之轉換公司債轉換股份 800,472 股)

2.流通在外股份已含私募普通股 12,576,990 股。

##### (二)股本形成經過

##### 1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：股；元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
97.06	10	50,000,000	500,000,000	45,210,000	452,100,000	現金增資(註1)	無	無
99.08	10	100,000,000	1,000,000,000	55,210,000	552,100,000	現金增資(註2)	無	無
100.07	10	100,000,000	1,000,000,000	55,226,483	552,264,830	公司債轉換(註3)	無	無
101.04	10	100,000,000	1,000,000,000	57,572,629	575,726,290	公司債轉換(註4)	無	無
101.07	10	200,000,000	2,000,000,000	58,297,897	582,978,970	公司債轉換(註5)	無	無
101.06	10	200,000,000	2,000,000,000	65,532,567	655,325,670	盈餘轉增資(註6)	無	無
101.10	10	200,000,000	2,000,000,000	69,158,608	691,586,080	公司債轉換(註7)	無	無
101.8	10	200,000,000	2,000,000,000	92,158,608	921,586,080	現金增資(註8)	無	無
101.12	10	200,000,000	2,000,000,000	92,750,888	927,508,880	公司債轉換(註9)	無	無
102.04	10	200,000,000	2,000,000,000	96,459,031	964,590,310	公司債轉換(註10)	無	無
102.07	10	200,000,000	2,000,000,000	100,324,544	1,003,245,440	公司債轉換(註11)	無	無
102.09	10	200,000,000	2,000,000,000	112,434,786	1,124,347,860	盈餘轉增資(註12)	無	無

註1：97年6月23日高市府建二公字第09700575940號函，私募增資，面額每股10元，以每股10元平價發行。

註2：99年8月25日經授商字第09901193510號函，私募增資，面額每股10元，以每股16.76元溢價發行。

註3：100年7月25日經授商字第10001166410號函。

註4：101年4月27日經授商字第10101075290號函。

註5：101年7月11日經授商字第10101136050號。

註6：101年6月25日金管證發字第1010027988號函，盈餘轉增資72,346,700元；101年8月22日經授商字第10101172740號函。

註7：101年10月5日經授商字第10101212150號函；101年12月10日經授商字第10101248860號函。

註8：101年8月21日金管證發字第1020026410號函，現金增資230,000,000元。

註9：102年1月16日經授商字第10201010110號函。

註10：102年4月11日經授商字第10201065520號函。

註11：102年7月19日經授商字第10201141730號函。

註12：102年7月8日金管證發字第1020026410號函，盈餘轉增資121,102,420元；102年9月6日經授商字第10201183200號函。

2.屬私募者,應以顯著方式標示,最近三年度及截至公開說明書刊印日止,私募普通股辦理情形：

項 目	99 年第一次私募 發行日期：99 年 9 月 23 日
股東會通過日期與數額	1.99年6月24日股東常會決議辦理私募2,000萬股,自決議日起一年內分2次辦理,授權董事會全權處理相關事宜。 2.99年8月10日董事會決議辦理私募1,000萬股,增資基準日訂於99年8月13日,每股私募價格16.76元。
價格訂定之依據及合理性	本次發行價格之訂定,係依據金融監督管理委員會「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」之規定,以訂價日前一、三或五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權,加回減資反除權後之股價為參考價格。實際私募價格以不低於股東會決議成數八成之範圍內授權董事會視日後洽特定人情形及市場狀況決定之。
特定人選擇之方式	本公司或關係企業之董事、監察人及經理人。倘認購不足時,授權董事長洽符合證交法第 43 條之六第一項規定之特定人認購之。
辦理私募之必要理由	本公司目前正值成長期,且積極規劃推案中,因考量到籌集資本之時效性及快速性等因素,為免影響公司正常營運,故透過私募方式向特定人籌募款項,辦理增資發行普通股。
價款繳納完成日期	99 年 8 月 12 日

項 目	99 年第一次私募 發行日期：99 年 9 月 23 日				
	私募對象 (註 3)	資格條件 (註 4)	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形
應募人資料	聯上投資(股)公司	證券交易法第四十三條之六第一項第三款	235萬股	本公司之監察人	該公司之負責人：蘇永義為本公司之董事長兼任總經理
	董鴻璋	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	50萬股	無	無
	張文明	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	60萬股	無	無
	黃崇榮	證券交易法第四十三條之六第一項第三款	20萬股	本公司之獨立董事	本公司之獨立董事
	周惠賓	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	20萬股	無	無
	林憲章	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	100萬股	無	無
	董上裕	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	75萬股	無	無
	張惠華	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	75萬股	無	無
	楊耀邦	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	30萬股	無	無
	李碧味	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	100萬股	無	無
	陳保合	證券交易法第四十三條之六第一項第二款	50萬股	無	無
	蘇永義	證券交易法第四十三條之六第一項第三款	185萬股	本公司之董事長	本公司之董事長兼任總經理

項 目	99 年第一次私募 發行日期：99 年 9 月 23 日
實際認購價格	每股私募認購價格 16.76 元
實際認購價格與參考價格差異	實際私募價格 16.76 元未低於參考價格 20.95 元之八成,故無需由專家出具意見
辦理私募對股東權益影響	因本次私募係按溢價發行,對財務報表並無影響。
私募資金運用情形及計畫執行進度	充實營運資金：16,893,775 元,已全數支用完畢,計畫執行進度 100%。 償還借款：150,706,225 元,已全數支用完畢,計畫執行進度 100%。
私募效益顯現情形	資金運用計畫業已執行完畢,增資計畫效益已顯現。

### (三)股權分散情形

#### 1.股東結構

102 年 8 月 27 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個 人	外國機構 及外人	合 計
人 數	0	0	28	4,119	3	4,150
持有股數	0	0	37,104,446	75,263,208	867,604	113,235,258
持 股 比 例	0.00%	0.00%	32.77%	66.46%	0.77%	100.00%

註：上列股數含尚未辦理變更登記之轉換公司債已轉換股份 800,472 股。

#### 2.股權分散情形

每股面額十元 102 年 8 月 27 日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999 股	844	292,149	0.26%
1,000 至 5,000 股	1,864	3,844,434	3.40%
5,001 至 10,000 股	483	3,131,474	2.77%
10,001 至 15,000 股	345	3,968,797	3.50%
15,001 至 20,000 股	102	1,757,875	1.55%
20,001 至 30,000 股	169	4,020,257	3.55%
30,001 至 40,000 股	79	2,724,813	2.41%
40,001 至 50,000 股	38	1,720,854	1.52%
50,001 至 100,000 股	96	6,597,255	5.83%
100,001 至 200,000 股	66	9,206,837	8.13%
200,001 至 400,000 股	27	7,693,821	6.79%
400,001 至 600,000 股	10	4,701,308	4.15%
600,001 至 800,000 股	9	6,246,464	5.52%
800,001 至 1,000,000 股	5	4,392,664	3.88%
1,000,001 股以上	13	52,936,256	46.74%
合 計	4,150	113,235,258	100.00%

3.主要股東名單：股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東  
102年8月27日

主要股東名稱	股份	持有股數(股)	持股比例
聯捷建設有限公司		11,222,703	9.91%
聯上投資股份有限公司		11,025,463	9.74%
廣上投資有限公司		5,579,956	4.93%
李碧味		4,718,385	4.17%
楊淑綿		3,431,101	3.03%
楊耀邦		2,818,322	2.49%
予恩資產管理有限公司		2,813,944	2.49%
江光輝		2,747,210	2.43%
蘇永義		2,326,875	2.05%
聯景投資股份有限公司		2,314,558	2.04%
合 計		48,998,517	43.27%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：

(1)董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形：

職稱(註1)	姓 名	1 0 0 年 度		1 0 1 年 度		當年度截至8月27日	
		可認股數	實認股數	可認股數	實認股數	可認股數	實認股數
董事	聯上投資(股)公司(註1)	-	-	1,700,349	3,455,349	-	-
董事	聯景投資(股)公司	-	-	298,830	943,830	-	-
董事	鄭勝文(註2)	-	-	27,309	127,309	-	-
獨立董事	黃崇榮	-	-	149,415	149,415	-	-
獨立董事	張宏傑	-	-	-	-	-	-
監察人	王貞尤(註3)	-	-	-	60,000	-	-
監察人	柯尊仁	-	-	236,670	236,670	-	-
董事	聯捷建設有限公司(註4)	-	-	-	-	-	-
董事	馮俊超(註4)	-	-	-	-	-	-
監察人	張森陽(註4)	-	-	-	-	-	-
監察人	周惠賓(註5)	-	-	216,054	216,054	-	-
大股東	聯上投資(股)公司(註6)	-	-	1,700,349	3,455,349	-	-
大股東	聯捷建設有限公司(註7)	-	-	1,810,916	3,215,916	-	-

註1：原任監察人100.6.23改選為董事

註2：100.6.23選任為董事。

註3：於100.6.23當選為監察人，因持股移轉達二分之一，於100.7.8自然解任，復於101.6.12選任為監察人。

註4：於100.6.23解任。

註5：100.6.23選任為監察人，並於101.12.1辭任。

註6：自101.3.27起非為大股東。

註7：自102.06.27起非為大股東。

(2)董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東所放棄現金增資股洽關係人認購之資訊：無此情形。



5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止,董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(1)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

單位：股

職稱 (註1)	姓名	100年度		101年度		102年度截至9月6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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事	聯上投資(股)公司 (註1)	-	-	4,156,315	3,750,000	1,179,145	0
董事	聯景投資(股)公司	-	-	1,067,022	0	247,536	0
董事	鄭勝文(註2)	-	-	102,954	0	10,741	0
獨立董事	黃崇榮	-	-	211,011	0	85,147	0
獨立董事	張宏傑	-	-	0	0	0	0
監察人	王貞尤(註2)	(5,000)	-	60,000	0	(56,641)	0
監察人	周惠賓(註3)	(44,000)	-	768,122	0	-	-
監察人	柯尊仁		-	326,224	0	71,044	0
總經理	蘇永義	603,000	-	1,140,622	0	(1,267,147)	0
副總經理	鄭勝文	-	-	102,954	0	10,741	0
董事長 特別助理	王惠珍	-	-	95,000	0	11,376	0
設計部協理	馮俊超(註4)	-	-	10,000	0	(4,402)	0
財務部經理	林美麗	-	-	50,168	0	(19,699)	0
董事	聯捷建設有限公司 (註5)	-	-	-	-	-	-
董事	馮俊超(註5)	-	-	-	-	-	-
監察人	張森陽(註5)	-	-	-	-	-	-
大股東	聯上投資(股)公司 (註6)	-	-	-	-	-	-
大股東	聯捷建設有限公司 (註7)	-	-	3,962,463	0	1,200,240	0

註1:原任監察人於100.6.23改選為董事。

註2:於100.6.23選任。

註3:於100.6.23當選為監察人,因持股移轉達二分之一,於100.7.8自然解任,又於101.6.12選任為監察人,並於101.12.1辭任。

註4:於100.3.1起擔任設計部協理。

註5:於100.6.23解任。

註6:自101.3.27起非為大股東。

註7:自102.06.27起非為大股東。

(2)股權移轉之相對人為關係人者,應補充揭露之資訊：無。

(3)股權質押之相對人為關係人者,應補充揭露之資訊：無。

6. 持股比例占前十名之股東,其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

102年8月27日

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者,其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
聯捷建設有限公司 代表人:蘇永義	11,222,703	9.91%	-	-	-	-	蘇永義 楊淑綿 聯上投資(股)公司 聯景投資(股)公司	董事長 董事長之配偶 董事長同一人 負責人董事長之配偶	-
聯上投資股份有限公司 代表人:蘇永義	11,025,463	9.74%	-	-	-	-	蘇永義 楊淑綿 聯捷建設有限公司 聯景投資(股)公司	董事長 董事長之配偶 董事長同一人 負責人董事長之配偶	-
廣上投資有限公司代表人: 董上裕	5,579,956	4.93%	-	-	-	-	無	無	-
李碧味	4,718,385	4.17%	-	-	-	-	楊耀邦	夫弟	-
楊淑綿	3,431,101	3.03%	2,326,875	2.05%	-	-	蘇永義 聯捷建設有限公司 聯上投資(股)公司 聯景投資(股)公司	配偶 該公司董事長之配偶 該公司董事長之配偶 該公司董事長	-
楊耀邦	2,818,322	2.49%	312,610	0.32%	-	-	李碧味	兄嫂	-
予恩資產管理有限公司 代表人:張惠華	2,813,944	2.49%	-	-	-	-	無	無	-
江光輝	2,747,210	2.43%	-	-	-	-	無	無	-
蘇永義	2,326,875	2.05%	3,431,101	3.03%	-	-	楊淑綿 聯捷建設有限公司 聯上投資(股)公司 聯景投資(股)公司	配偶 該公司董事長 該公司董事長 該公司董事長之配偶	-
聯景投資股份有限公司 代表人:楊淑綿	2,314,558	2.04%	-	-	-	-	楊淑綿 蘇永義 聯捷建設有限公司 聯上投資(股)公司	董事長 董事長之配偶 負責人為董事長之配偶 負責人為董事長之配偶	-

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

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

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

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項目	年度		100 年度	101 年度	當 年 度 截 至 102 年 6 月 30 日
	每股市價 (註 1)	最 高		19.55	23.95
最 低			11.50	12.60	19.30
平 均			16.38	19.94	25.07
每股淨值 (註 2)	分 配 前		13.94	17.15	17.83
	分 配 後		12.19	14.02	不適用
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		62,071	67,290	100,325
	每 股 盈 餘		1.46	4.36	1.98
每股股利	現 金 股 利		0.141	1.19755	不適用
	無償配股	盈餘配股	1.2319267	1.19755	不適用
		資本公積配股	0	0	不適用
	累積未付股利(註3)		0	0	0
投資報酬分析	本益比(註4)		12.59	4.57	不適用
	本利比(註5)		116.10	16.65	不適用
	現金股利殖利率(註6)		0.86%	6.01%	不適用

註 1：請依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 2：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 3：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 4：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 5：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 6：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況：

1. 公司章程所訂之股利政策：

本公司章程第26條訂定：

本公司企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金需求。

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。

本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

(1)其他依法令規定提列特別盈餘公積。

(2)員工紅利不低於1%。

(3)董事、監察人酬勞不高於3%。

(4)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決議後分配。

原則上採取股利平衡政策,惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例,且現金股利不低於股東分配數之10%。

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. 本次股東會已議股利分配情形：

(1) 本公司於102年6月26日股東會決議配發股票股利及現金股利各121,102仟元,即每仟股配發130.5674股之股票股利及1,305.764元之現金股利。

(2) 股東配股比率嗣後若因辦理現金增資發行新股、買回公司股份或將庫藏股轉讓、轉換、註銷及國內可轉換公司債轉換股份等因素,致影響流通在外股份總數時,授權董事會按增資配股基準日本公司實際流通在外股份數,調整股東配股率。本公司於102年8月2日董事會授權董事長,依流通在外股數調整為每仟股配發119.755股之股票股利及1,197.55元之現金股利。

(六) 本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響:

本公司未編製102年之財務預測,故不適用。

(七) 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:

請詳(五)1之說明。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

本公司員工分紅及董監酬勞成本之估計,係依中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第052號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定,對員工分紅及董監酬勞之預期成本,於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時,認列為當年度之營業成本或營業費用,惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時,則列為次年度之損益,如股東會決議採股票發放員工紅利,股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價,考量除權除息之影響後。

3. 盈餘分配議案經董事會通過,尚未經股東會決議者：無

4. 盈餘分配議案業經股東會決議者：

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額:

決議配發員工現金紅利新台幣5,039,018元及董監事酬勞新台幣1,600,000元,與董事會決議金額並無差異。

(2) 決議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例:

本公司員工紅利全數以發放現金為之,故不適用。

(3) 考慮決議配發員工紅利及董監事酬勞後之設算每股盈餘:

員工紅利及董監事酬勞已列為101年度之費用,故不影響每股盈餘。

5.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形。

本公司 101 年配發 100 年度之員工現金紅利 1,612,000 元及董事、監察人酬勞 800,000 元,其實際配發與認列數並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)尚未償還及辦理中之公司債及本次新發行之公司債

1.本公司尚未償還之國內轉換公司債

102 年 9 月 30 日

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債(代號41131)
發行日期		民國100年1月4日
面額		新台幣壹拾萬元
發行及交易地點		國內
發行價格		依票面金額十足發行
總額		總面額新台幣三億元
利率		0%
期限		三年,到期日：103年1月4日
保證機構		遠東國際商業銀行股份有限公司桃園分公司
受託人		華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構		國票綜合證券股份有限公司
簽證律師		立人聯合律師事務所-李玲玲律師
簽證會計師		冠恆聯合會計師事務所-張進德、萬益東會計師
償還方法		詳後附發行轉換辦法
未償還金額		新台幣88,600仟元
贖回或提前清償之條款		詳後附發行及轉換辦法
限制條款		詳後附發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附 其 它 權	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102年9月30日止,共計已有轉換公司債新台幣211,400仟元,累計已轉換成普通股13,225,922股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	詳後附發行及轉換辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		截至9月30日止未償還本金為88,600仟元除以現行轉換價格13.8元,預計可再轉換6,420,290股占已發行股份總數比率5.69%對股東權益並未有重大影響。
交換標的委託保管機構名稱		無

102年9月30日

公司債種類	國內第二次無擔保轉換公司債(代號41132)
發行日期	民國101年9月10日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點	國內
發行價格	依票面金額十足發行
總額	總面額新台幣貳億元
利率	0%
期限	五年,到期日:106年9月10日
保證機構	無
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構	國票綜合證券股份有限公司
簽證律師	凌雲法律事務所-李玲玲律師
簽證會計師	冠恆聯合會計師事務所-萬益東、莊代如會計師
償還方法	詳後附發行及轉換辦法
未償還金額	新台幣26,400仟元
贖回或提前清償之條款	詳後附發行及轉換辦法
限制條款	詳後附發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無
附已轉換(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102年9月30日止,共計已有轉換公司債新台幣173,600仟元,累計已轉換成普通股8,742,337股。
權利	詳後附發行及轉換辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	第二次無擔保轉換公司債截至9月30日止未償還本金為26,400仟元轉換公司債除以現行轉換價格17.6元,預計可再轉換1,500,000股占已發行股份總數比率1.32%對股東權益並未有重大影響。
交換標的委託保管機構名稱	無

## 2. 本次發行國內第三次無擔保轉換公司債詳細資料

公司債種類	國內第三次無擔保轉換公司債
發行日期	民國102年10月21日
面額	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點	國內
發行價格	依票面金額十足發行
總額	總面額新台幣伍億元
利率	0%
期限	五年,到期日:107年10月21日
保證機構	無
受託人	華泰商業銀行股份有限公司信託部
承銷機構	台新綜合證券股份有限公司
簽證律師	林樹根律師事務所 邱麗妃律師
簽證會計師	冠恆聯合會計師事務所 萬益東、莊代如會計師
償還方法	請參考發行及轉換辦法
未償還金額	尚未發行
贖回或提前清償之條款	詳後附發行及轉換辦法
限制條款	詳後附發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無

公司債種類		國內第三次無擔保轉換公司債
附其它權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	詳後附發行及轉換辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		轉換公司債債權人全數請求轉換時,最大稀釋比率為15.59%,稀釋效果尚屬有限。
交換標的委託保管機構名稱		無

(二)一年內到期之公司債

本公司國內第一次有擔保轉換公司債將於 103 年 1 月 4 日到期,本公司將於到期時依債券面額以現金一次還本,若屆時債券持有人並未執行轉換權利時,本公司擬以營運活動產生之自有資金做為支應償債之來源。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債資訊

1.國內第一次有擔保轉換公司債(41131)：

項目		年度	100 年度	101 年度	當年度截至 102 年 9 月 30 日
		轉換公司債市 價(元)	最 高		116.00
最 低			100.30	107.00	124.00
平 均			107.56	125.20	161.86
轉換價格(元)			18.20	18.20/16.20	16.2/13.8
發行(辦理)日期 及發行時轉換價格			100 年 01 月 04 日 18.20 元		
履行轉換義務方式			發行新股		

2.國內第二次無擔保轉換公司債(41132)：

項目		年度	101 年度	當年度截至 102 年 9 月 30 日
		轉換公司債市 價(元)	最 高	
最 低			89.05	98.80
平 均			98.58	113.55
轉換價格(元)			20.60	20.60/17.6
發行(辦理)日期 及發行時轉換價格			101 年 09 月 10 日 20.60 元	
履行轉換義務方式			發行新股	

(四)已發行交換公司債資訊：

無此情事。

(五)採總括申報方式募集與發行普通公司債資訊：

無此情事。

(六)已發行附認股權公司債資訊：

無此情事。

(七)最近三年度私募公司債資訊：  
無此情事。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與海外存託憑證辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司發行新股辦理情形：無。



聯上實業股份有限公司  
國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱

聯上實業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國 100 年 01 月 04 日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行面額、張數、發行價格及發行總額

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整,共發行 3,000 張,依票面金額十足發行,發行總額為新臺幣參億元整。

四、發行期間

發行期間三年,自民國 100 年 01 月 04 日開始發行,至民國 103 年 01 月 04 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、票面利率

本轉換公司債之票面年利率為 0%。

六、還本日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為 0%,故無需訂定付息日期及方式。另除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股,或依本辦法第十九條由債券持有人提前賣回,或本公司依本辦法第十八條提前贖回或本公司於證券商營業處所買回註銷外,本公司於本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次還本。

七、擔保情形

- (一)本轉換公司債委託遠東國際商業銀行股份有限公司擔任保證銀行(以下簡稱「保證銀行」)。保證期間自本轉換公司債發行之日起至本轉換公司債依本辦法所應付本息及其他從屬於本轉換公司債之負擔全部清償為止,保證範圍為本轉換公司債未清償本金加計應付利息及(或)其他從屬於主債務之負債。
- (二)本轉換公司債持有人如擬就本轉換公司債向保證銀行請求付款,應於保證期間內向受託人提出,由受託人代本轉換公司債持有人向保證銀行提出請求,保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求付款之通知後十四個營業日內付款予受託人並由受託人依受託契約之規定向本轉換公司債持有人清償本轉換公司債之債務。
- (三)在保證期間內,本公司若發生未能按期償還本金,或給付債權人提前贖回所須支付之本息,或違反與受託銀行簽訂之受託契約,或違反與保證銀行簽訂之委任保證發行公司債合約,或違反主管機關核定事項,足以影響本轉換公司債持有人權益時,本轉換公司債視為全部到期。

八、轉換標的

本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

## 九、轉換期間

- (一)債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿一個月(民國 100 年 02 月 04 日)起,至到期日前十日(民國 102 年 12 月 24 日)止,除依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外,得依本辦法第十條、第十一條及第十五條規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股。
- (二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起,至權利分派基準日止,辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日的前一日止,停止轉換。  
本公司並應於前述無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日或其他依法停止過戶日前二十個營業日,將本轉換公司債停止轉換期間等相關事項,於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱櫃檯買賣中心)指定之網際網路資訊申報系統辦理公告。

## 十、請求轉換程序

- (一)債券持有人除華僑及外國人依本條第(二)項規定辦理外,其餘債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」,註明轉換並檢同登載債券之存摺,由交易券商向臺灣集中保管結算所(以下簡稱「集保結算所」)提出申請,一經申請不得撤銷。集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構,於送達本公司股務代理機構時即生轉換之效力。本公司股務代理機構於送達後五個營業日內,直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人持有本轉換公司債轉換為股票時,統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。

## 十一、轉換價格及其調整

### (一)轉換價格之訂定

本轉換公司債轉換價格之訂定,以民國 99 年 12 月 27 日為轉換價格訂定基準日,以基準日(不含)前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格,再以基準價格 101%之轉換溢價率為計算依據(計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者,其經採樣用以計算轉換價格之收盤價,應先設算為除權或除息後價格;轉換價格於決定後,實際發行日前,如遇有除權或除息者,應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債發行時,以民國 99 年 12 月 27 日為轉換價格訂定基準日,訂定轉換溢價率為 101%,本轉換公司債發行時之每股轉換價格訂定為每股新臺幣 18.2 元。

### (二)轉換價格之調整

- 1.本轉換公司債發行後,除因本公司履行本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股外,遇有本公司已發行(或私募)普通股股數增加時(包括但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、員工紅利轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等),本公司應依下列公式調整轉換價

格(向下調整,向上則不調整。計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入),並函請櫃檯買賣中心公告,於新股發行除權基準日調整之(有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之)(註1)。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格,則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整之,如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格,則函請櫃檯買賣中心重新公告調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註2)} + \text{每股繳款金額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行股數或私募股數}}$$

註1：如為股票分割則為分割基準日,如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日,則於股款繳足日調整。如係以私募辦理現金增資,因無除權基準日則於私募有價證券交付日調整。如為合併或受讓他公司股份增資則於合併或受讓基準日調整。

註2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割,則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者,則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股,則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係員工紅利轉增資,則每股繳款額為應以股東會前一日之收盤價,並考量除權除息之影響,所分派員工分紅配發股票紅利部份,其股利所屬年度係於96年度(含)以前者,不適用本規定。

2. 本轉換公司債發行後,如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時,應按所占每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格(計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入),本公司並應函請櫃檯買賣中心公告調降後之轉換價格。本項規定不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註4)之比率})$$

註4：每股時價之訂定,應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3. 本轉換公司債發行後,遇有本公司以低於每股時價(註5)之轉換或認購價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認購權之各種有價證券時,本公司應依下列公式調整轉換價格(向下調整,向上則不調整。計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入),並函請櫃檯買賣中心公告,於前述有價證券或認購權發行之日或私募有價證券交付日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註6)} + \text{新發行(或私募)有價證券或認股權之轉換或認股價格} \times \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{已發行股數} + \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註5：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為準。如訂價基準日前遇有除權或除息者,其經採樣用以計算轉換價格之收盤價,應先設算為除權或除息後價格。

註6：已發行股數係指普通股已募集發行與私募部分,發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應,則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證

券可轉換或認購之股數。

4. 本轉換公司債發行後,如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時,本公司應依下列公式調整轉換價格(計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入),並函請櫃檯買賣中心公告,於減資基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{減資前已發行普通股股數}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

註7: 已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

## 十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣,並由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

## 十三、轉換後新股之上櫃

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於櫃檯買賣中心上櫃買賣,並由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

## 十四、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內將前一季因本轉換公司債轉換所交付之普通股股票數額予以公告,且每季至少應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記一次。

除上述例行股本變更登記基準日外,本公司另應以本轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定提前贖回本債券之預定贖回日後第一個營業日及本債券到期後第一個營業日作為特別申請股本變更登記基準日,向主管機關辦理已完成轉換股份之股本變更登記;但遇有無償配股基準日、例行股本變更登記基準日及特別申請股本變更登記基準日前後相距不及二十日之情況,本公司得依本轉換公司債發行及轉換辦法之規定調整或取消換發普通股申請作業。

## 十五、無法換發壹股之餘額處理:

轉換成普通股時,若有不足壹股之畸零股,該股份金額,本公司應以現金償付之(計算至新臺幣元,角以下四捨五入)。

## 十六、轉換後之權利義務

除本辦法另有約定者外,請求轉換之債券持有人,於轉換請求生效後,其權利義務與持有本公司普通股股份之股東相同。

## 十七、轉換年度股利之歸屬

### (一)現金股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者,參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止停止債券轉換。
- 3.債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)請求轉換者,應放棄當年度股東會決議發放之前一年度現金股利,而參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

### (二)股票股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者,參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止債券轉換。
- 3.債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)請求轉換者,應放棄當年度股東會決議發放之前一年度股票股利,而參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

## 十八、本公司對本轉換公司債之贖回權：

- (一)本轉換公司債於自發行起滿一個月翌日(100年02月05日)起至發行期間屆滿前四十日(102年11月25日)止,若本公司普通股在櫃檯買賣中心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)以上,本公司得於其後三十個營業日內,以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算,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),且函請櫃檯買賣中心公告,於該期間屆滿時,於債券收回基準日後五個營業日內,按債券面額以現金收回全部債券。
- (二)本轉換公司債發行滿一個月翌日(100年02月05日)起至發行期間屆滿前四十日(102年11月25日)止,若本轉換公司債經債券持有人請求轉換後,其尚未轉換之債券總金額低於原發行總額之10%時,本公司得於其後任何時間,以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算,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),且函請櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時,於債券收回基準日後五個營業日內,按債券面額以現金收回全部債券。

(三)若債券持有人於「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,採郵寄者以郵戳日為憑)者,本公司得按當時之轉換價格,以通知期間屆滿日為轉換基準日,將其所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股。

#### 十九、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿二年(102年01月04日)為債券持有人賣回基準日。本公司將於賣回基準日之三十日前,以掛號寄發一份「債券持有人賣回權行使通知書」予債券持有人(以「債券持有人賣回權行使通知書」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),並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債債券持有人賣回權之行使,債券持有人得於公告後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)要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿二年為債券面額之102%(實質收益率0.995%)】,將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求,應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

二十、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷,不得再賣出或發行。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式,其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定,另稅賦事宜依當時稅務法規之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由華泰商業銀行信託部為債券持有人之受託人,代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受者,對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法,均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理,此項授權並不得中途撤銷,至於受託契約內容,債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債由本公司之股務代理機構辦理轉換及還本付息事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定,不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處,悉依相關法令辦理之。

# 聯上實業股份有限公司

## 國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

### 一、債券名稱

聯上實業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第二次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

### 二、發行日期

民國101年9月10日(以下簡稱「發行日」)。

### 三、發行面額、張數、發行價格及發行總額

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整,共發行2,000張,依票面金額十足發行,發行總額為新臺幣貳億元整。

### 四、發行期間

發行期間五年,自民國101年9月10日開始發行,至民國106年9月10日到期(以下簡稱「到期日」)。

### 五、票面利率

本轉換公司債之票面年利率為0%。

### 六、還本日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%,故無需訂定付息日期及方式。另除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股,或依本辦法第十九條由債券持有人提前賣回,或本公司依本辦法第十八條提前贖回或本公司於證券商營業處所買回註銷外,本公司於本轉換公司債到期時按債券面額以現金一次還本。

### 七、擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券,惟如本轉換公司債發行後,本公司另發行或私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時,本轉換公司債亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債,設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

### 八、轉換標的

本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。

### 九、轉換期間

(一)債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿一個月翌日(民國101年10月11日)起,至到期日前十日(民國106年8月31日)止,除依法暫停過戶期間及本條第(二)項規定期間外,得依本辦法第十條、第十一條及第十五條規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股。

(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起,至權利分派基準日止,辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止,停止轉換。

本公司並應於前述無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日或其他依法停止過戶日前二十個營業日,將本轉換公司債停止轉換期間等相關事項,於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱櫃檯買賣中

心)指定之網際網路資訊申報系統辦理公告。

#### 十、請求轉換程序

- (一)債券持有人除華僑及外國人依本條第(二)項規定辦理外,其餘債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」,註明轉換並檢同登載債券之存摺,由交易券商向臺灣集中保管結算所(以下簡稱「集保結算所」)提出申請,一經申請不得撤銷。集保結算所於接受申請後送交本公司股務代理機構,於送達本公司股務代理機構時即生轉換之效力。本公司股務代理機構於送達後五個營業日內,直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人持有本轉換公司債轉換為股票時,統由集保結算所採取帳簿劃撥方式辦理配發。

#### 十一、轉換價格及其調整

##### (一)轉換價格之訂定

本轉換公司債轉換價格之訂定,以民國101年8月31日為轉換價格訂定基準日,以基準日(不含)前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格,再以基準價格暫定103%之轉換溢價率為計算依據(計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者,其經採樣用以計算轉換價格之收盤價,應先設算為除權或除息後價格;轉換價格於決定後,實際發行日前,如遇有除權或除息者,應依轉換價格調整公式調整之。本轉換公司債申報時,以民國101年8月31日為轉換價格訂定基準日,訂定轉換溢價率為103%,本轉換公司債發行時之每股轉換價格訂定為每股新臺幣21.8元。

##### (二)轉換價格之調整

1. 本轉換公司債發行後,除因本公司履行本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股外,遇有本公司已發行(或私募)普通股股數增加時(包括但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、員工紅利轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等),本公司應依下列公式調整轉換價格(向下調整,向上則不調整。計算至新臺幣角為止,分以下四捨五入),並函請櫃檯買賣中心公告,於新股發行除權基準日調整之(有實際繳款作業則於股款繳足日調整之)(註1)。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格,則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整之,如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格,則函請櫃檯買賣中心重新公告調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註2)} + \text{每股繳款金額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行股數或私募股數}}$$

註1: 如為股票分割則為分割基準日,如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證因無除權基準日,則於股款繳足日調整。如係以私募辦理現金增資,因無除權基準日則於私募有價證券交付日調整。如為合併或受讓其他公司股份增資則於合併或受讓基準日調整。

註2: 已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註3: 每股繳款額如係屬無償配股或股票分割,則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者,則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓其他公司股份發行新股,則每股繳款額為受讓



之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係員工紅利轉增資，則每股繳款額為應以股東會前一日之收盤價，並考量除權除息之影響，所分派員工紅利配發股票紅利部份，其股利所屬年度係於96年度（含）以前者，不適用本規定。

2. 本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1.5%時，應按所占每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格（計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入），本公司並應函請櫃檯買賣中心公告調降後之轉換價格。本項規定不適用於除息基準日（不含）前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註4)之比率})$$

註4：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3. 本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價（註5）之轉換或認購價格再發行（或私募）具有普通股轉換權或認購權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整轉換價格（向下調整，向上則不調整。計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入），並函請櫃檯買賣中心公告，於前述有價證券或認購權發行之日或私募有價證券交付日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註6)} + \frac{\text{新發行(或私募)有價證券或認股權之轉換或認股價格} \times \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{已發行股數} + \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註5：每股時價為再發行（或私募）具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為準。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註6：已發行股數係指普通股已募集發行與私募部分，發行（或私募）具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行（或私募）有價證券可轉換或認購之股數。

4. 本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，本公司應依下列公式調整轉換價格（計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入），並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{減資前已發行普通股股數}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

註7：已發行股數係指普通股已發行股份總數（包括募集發行與私募股份）減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

## 十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣,並由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。本轉換公司債至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

## 十三、轉換後新股之上櫃

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於櫃檯買賣中心上櫃買賣,並由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

## 十四、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內將前一季因本轉換公司債轉換所交付之普通股股票數額予以公告,且每季至少應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記一次。

除上述例行股本變更登記基準日外,本公司另應以本轉換公司債發行及轉換辦法第十八條規定提前贖回本債券之預定贖回日後第一個營業日及本債券到期後第一個營業日作為特別申請股本變更登記基準日,向主管機關辦理已完成轉換股份之股本變更登記;但遇有無償配股基準日、例行股本變更登記基準日及特別申請股本變更登記基準日前後相距不及二十日之情況,本公司得依本轉換公司債發行及轉換辦法之規定調整或取消換發普通股申請作業。

## 十五、無法換發壹股之餘額處理:

轉換成普通股時,若有不足壹股之畸零股,債券持有人不得自行拼湊成一整股,該股份金額,除折抵集保劃撥費用外,本公司應以現金償付之(計算至新台幣元,角以下四捨五入)。

## 十六、轉換後之權利義務

除本辦法另有約定者外,請求轉換之債券持有人,於轉換請求生效後,其權利義務與持有本公司普通股股份之股東相同。

## 十七、轉換年度股利之歸屬

### (一)現金股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者,參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止停止債券轉換。
- 3.債券持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)請求轉換者,應放棄當年度股東會決議發放之前一年度現金股利,而參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

### (二)股票股利

- 1.債券持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者,參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。

- 2.當年度於本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止債券轉換。
- 3.債券持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)請求轉換者,應放棄當年度股東會決議發放之前一年度股票股利,而參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

#### 十八、本公司對本轉換公司債之贖回權：

- (一)本轉換公司債於自發行起滿一個月翌日(101年10月11日)起至發行期間屆滿前四十日(106年8月1日)止,若本公司普通股在櫃檯買賣中心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)以上,本公司得於其後三十個營業日內,以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算,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),且函請櫃檯買賣中心公告,於該期間屆滿時,於債券收回基準日後五個營業日內,按債券面額以現金收回全部債券。
- (二)本轉換公司債發行滿一個月翌日(101年10月11日)起至發行期間屆滿前四十日(106年8月1日)止,若本轉換公司債經債券持有人請求轉換後,其尚未轉換之債券總金額低於原發行總額之10%時,本公司得於其後任何時間,以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算,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),且函請櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時,於債券收回基準日後五個營業日內,按債券面額以現金收回全部債券。
- (三)若債券持有人於「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,採郵寄者以郵戳日為憑)者,本公司得按當時之轉換價格,以通知期間屆滿日為轉換基準日,將其所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股。

#### 十九、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行滿三年(104年9月10日)為債券持有人賣回基準日。本公司將於賣回基準日之三十日前,以掛號寄發一份「債券持有人賣回權行使通知書」予債券持有人(以「債券持有人賣回權行使通知書」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),並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債券持有人賣回權之行使,債券持有人得於公告後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)要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿三年為債券面額之103.80%(實質年收益率為1.25%)】,將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求,應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

- 二十、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷,不得再賣出或發行。
- 二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式,其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定,另稅賦事宜依當時稅務法規之規定辦理。
- 二十二、本轉換公司債由華泰商業銀行信託部為債券持有人之受託人,代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受者,對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法,均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理,此項授權並不得中途撤銷,至於受託契約內容,債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 二十三、本轉換公司債由本公司之股務代理機構辦理轉換及還本付息事宜。
- 二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定,不印製實體債券。
- 二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處,悉依相關法令辦理之。

聯上實業股份有限公司  
國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱

聯上實業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

民國 102 年 10 月 21 日 (以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額

發行總額為新台幣伍億元整,每張面額為新台幣壹拾萬元,依票面金額十足發行。

四、發行期間

發行期間五年,自民國 102 年 10 月 21 日開始發行,至 107 年 10 月 21 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率

票面年利率為 0%。

六、還本日期及方式

依本辦法第五條規定,本轉換公司債之票面年利率為 0%,故無需訂定付息日期及方式。除債券持有人依本辦法第九條及第十條轉換為本公司普通股,或依本辦法第十七條行使贖回權,或依本辦法第十八條行使賣回權或本公司由證券商營業處所買回註銷者外,到期時按債券面額以現金一次償還。

七、擔保情形

本轉換債為無擔保債券,惟若本債券發行後,本公司另發行或私募其他有擔保附認股權或轉換公司債時,本轉換債亦將比照該有擔保附認股權或轉換公司債,設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的

債券持有人得依本辦法之規定,向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格,轉換為本公司普通股股票,本公司將以新發行之普通股交付之。

九、轉換期間

債權人自本轉換債發行滿一個月之次日(民國102年11月22日)起,至到期日前十日(民國107年10月11日)止,除(一)依法暫停過戶期間。(二)本公司向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「證券櫃檯買賣中心」)洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起,至權利分派基準日止,辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止,不得請求轉換(認購)之外,得隨時向本公司請求依本辦法將本轉換債轉換為本公司普通股股票,並依本辦法第十條、第十一條、第十三條規定辦理。

## 十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換),由交易券商向集保公司提出申請,集保公司於接受申請後送交本公司股務代理機構,於送達時即生轉換之效力,且不得申請撤銷,並於送達後五個營業日內完成轉換手續,直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時,一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

## 十一、轉換價格及其調整：

### (一)轉換價格之訂定方式

本轉換債轉換價格之訂定,以民國 102 年 10 月 11 日為轉換價格訂定基準日,取基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格,乘以 105%之轉換溢價率,為計算轉換價格(計算至新台幣角為止,分以下四捨五入)之依據。基準日前如遇有除權或除息者,其經採樣用以計算轉換價格之收盤價,應先設算為除權或除息後價格;轉換價格於決定後至實際發行日前,如遇有除權或除息者,應依轉換價格調整公式調整之。本債券發行時之轉換價格訂為每股新台幣 23.9 元。

### (二)轉換價格之調整

- 1.本轉換債發行後,除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工紅利發行新股者外,遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等),本公司應依下列公式調整本債券之轉換價格(計算至新台幣角為止,分以下四捨五入,向下調整,向上則不予調整),並函請櫃買中心公告,於新股發行除權基準日(註1)調整之,但有實際繳款作業於股款繳足日調整之。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格,則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整,如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格,則函請櫃買中心重新公告調整之。

## 調整後轉換價格

$$= \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數} + \frac{\text{每股繳款額} \times \text{新股發行股數}}{\text{每股時價}}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行股數}}$$

註 1：如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；股票分割則於股票分割基準日調整。如為詢價圈購辦理現金增資或現金增資參與海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如係採私募辦理現金增資，因無除權基準日，則於私募交付日調整。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：新股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其每股繳款額為零；如係屬合併增資，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以其換股比率；如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以其換股比率。

註 4：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之除權基準日、定價基準日或私募有價證券交付日前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。

2. 本轉換債發行後，如遇有當年度發放普通股現金股利占每股時價之比率若有超過百分之一點五者，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心，於除息基準日公告調整之。

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價之比率})$$

註 1：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3. 本轉換債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再發行(包括再私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本債券之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數} + \frac{\text{新發行有價證券或認股權之轉換或認股價格}}{\text{每股時價}}}{\text{已發行股數} + \frac{\text{新發行有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價}}}$$

註 1：每股時價為再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日(再私募者，為私募有價證券交付日)之前一、三、五個營業

日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一計算。如訂價基準日前遇有除權或除息者,其經採樣用以計算轉換價格之收盤價,應先設算為除權或除息後價格。

註 2：已發行股數應以訂價基準日,本公司已發行(包括已私募)之普通股股數,並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數為準。再發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應,則調整公式中之已發行股數應減除新發行有價證券可轉換或認購之股數。

4.本債券發行後,如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時,應依下列公式計算調整後轉換價格,並函請櫃買中心公告,於減資基準日調整之。

調整後之轉換價格=調整前轉換價格×(減資前已發行普通股股數/減資後已發行普通股股數)

註 1：已發行普通股股數為本公司已發行之普通股及私募股數之總數減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股普通股股數。

## 十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請上櫃買賣,至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃。

## 十三、轉換後之新股上櫃

本轉換公司債經轉換為本公司普通股者,所轉換之普通股自交付日起於財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。以上事項由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

## 十四、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內,將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額公告,每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

## 十五、換股時不足壹股股份金額之處理

轉換本公司普通股時,若有不足壹股之股份金額,本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止,角以下四捨五入)。

## 十六、轉換後之權利義務

債券持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

## 十七、本公司對本債券之贖回權：

本公司於以下(一)、(二)情形得行使對本轉換公司債之贖回權

(一)本轉換公司債發行滿一個月之翌日起(民國 102 年 11 月 22 日)至發行期間屆滿前四十日止(民國 107 年 9 月 11 日),若本公司普通股股票之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)時,本公司得於其後三十個營業日內,以掛號寄發債權人一份三十日期滿之「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)予本轉換債券持有人(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債券之投資人,則以公告方式為之),刊登公告並函知證券櫃檯買賣中心,並於該期間屆滿時,按債券面額以現金收回其全部債券。

(二)本債券於發行滿一個月之翌日(民國 102 年 11 月 22 日)起至發行期間屆滿前四十日(民國 107 年 9 月 11 日)止,本債券流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時,本公司得以掛號寄發給債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日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債券之投資人,則以公告方式為之)一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司寄發之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日),且函請櫃檯買賣中心公告債券持有人贖回權之行使,並於該期間屆滿時,按債券面額以現金收回其全部債券。

(三)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,以通知期間屆滿日為轉換基準日,將其持有之本債券轉換為本公司之普通股。

#### 十八、債券持有人的賣回權

本公司應於本轉換債發行滿二年(104 年 10 月 21 日)及滿三年(105 年 10 月 21 日)的前三十日,以掛號發給債權人一份「債券持有人賣回權行使通知書」(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),並函請證券櫃檯買賣中心公告本轉換債持有人賣回權之行使,債權人得於公告後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,並以該期間屆滿日為賣回基準日,採郵寄者以郵戳為憑)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債贖回。滿二年之利息補償金為債券面額之 2.5156%(實質收益率為 1.25%);滿三年之利息補償金為債券面額之 3.7971%(實質收益率為 1.25%)。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債。

#### 十九、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

##### (一)現金股利

- 1.本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向證券櫃檯買賣中心所洽辦現金股息除息公告日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者,參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度本公司向證券櫃檯買賣中心洽辦現金股息公告日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止停止本轉換債轉換。

- 3.本轉換債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)以前請求轉換者,不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利,但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

## (二)股票股利

- 1.本轉換債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向證券櫃檯買賣中心洽辦無償配股除權公告日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者,參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度本公司向證券櫃檯買賣中心洽辦無償配股除權公告日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止本轉換債轉換。
- 3.本轉換債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至十二月三十一日(含)以前請求轉換者,不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利,但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷,不再賣出或發行,其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及其所轉換之普通股均為記名式,其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行公司股務處理準則」及公司法相關之規定,另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由華泰商業銀行股份有限公司信託部為債券持有人之受託人,以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受,對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法,均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理,此項授權並不得中途撤銷,至於受託契約內容,債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處,悉依相關法令辦理之。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### 1.業務範圍

##### (1)所營業務主要內容

- A、F113030 精密儀器批發業。
- B、F401010 國際貿易業。
- C、F108031 醫療器材批發業。
- D、F208040 化粧品零售業。
- E、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- F、H701020 工業廠房開發租售業。
- G、H701040 特定專業區開發業。
- H、H701050 投資興建公共建設業。
- I、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- J、H703090 不動產買賣業。
- K、H703100 不動產租賃業。
- L、F102040 飲料批發業。
- M、I501010 產品設計業。
- N、F102170 食品什貨批發業。
- O、F501060 餐館業。
- P、F301010 百貨公司業。
- Q、J901020 一般旅館業。
- R、JB01010 會議及展覽服務業。
- S、JE01010 租賃業。
- T、I103060 管理顧問業。
- U、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- V、I503010 景觀、室內設計業。
- W、ZZ99999 除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

##### (2)主要產品營業比重：

單位:新台幣仟元;%

產品項目	101 年度	營業比重
房地收入	1,237,232	99.91
租賃收入	1,152	0.09
合 計	1,238,384	100.00

##### (3)公司目前之商品(服務)項目

- ①住宅大樓：住宅、店舖及地下室停車場。
- ②透天別墅：店舖、住宅。

##### (4)計畫開發之新商品(服務)項目

致力推出舒適及優質之健康住宅。

## 2. 產業概況

### (1) 營建業之現況與發展

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓,完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號,由於在整個營建工程過程中,需投注大量之人力、財力及物力,且需經過相當長時間始能完成,建設業乃一攸關民生之住、行、育、樂等生活機能的行業,只要社會持續邁向現代化,人民持續追求生活品質,建設業始終扮演舉足輕重的角色,因此建設業的經濟活動為國家經濟發展與競爭力的重要指標之一,更素有「火車頭工業」之稱,在整個產業體系中,建設公司不僅居於協調整合之地位,也為一綜合性之服務業,在性質上亦是一種民生產業。

房地產之景氣受到許多不同變數之影響,除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外,尚有許多非經濟的因素存在,其可能潛在影響之相關因素包括政策、經濟、社會、政治與房地產市場本身等列示如下：

項目	影響因素	
政策	1.稅捐政策 2.土地政策 3.金融政策	4.住宅政策 5.都市及區域計劃 6.其他
經濟	1.物價變動 2.中長期貸款利率 3.經濟景氣狀況 4.家庭所得變動 5.貨幣供給額變動率 6.石油價格變動	7.貸款額度高低 8.投資工具多寡 9.儲蓄率高低 10.公教人員調薪高低 11.其他
社會	1.家庭戶數變動 2.人口成長率 3.都市化程度	4.風俗習慣 5.其他
政治	1.政治穩定與否	2.其他
房地產	1.地價 2.房屋建築人數 3.建材價格	4.傳播媒體的房地產廣告量 5.制度作法之改變 6.其他

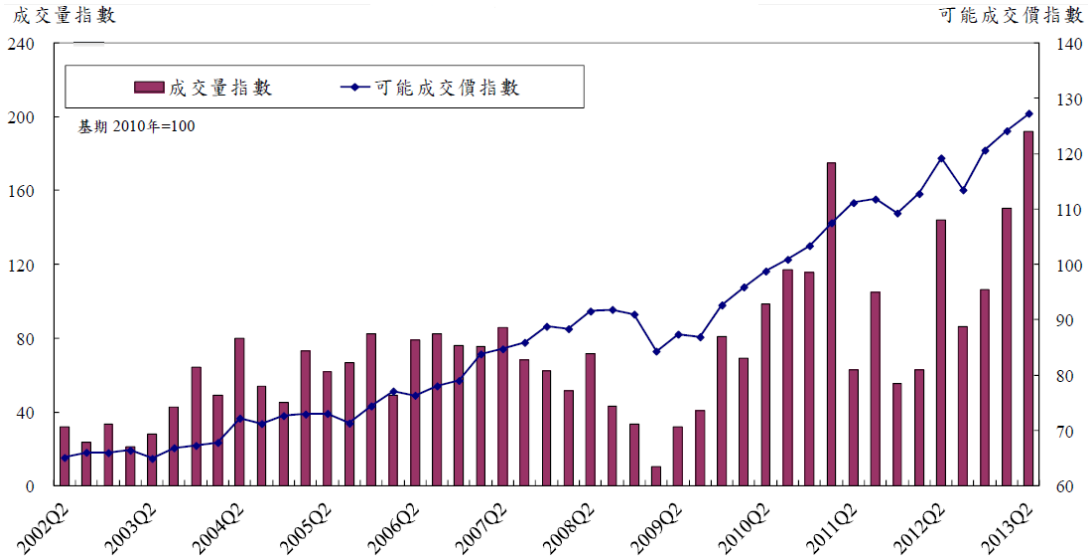
房地產景氣的波動是房地產市場供給與需求不均衡的結果,當房地產的需求大於供給,即供不應求時,房地產市場便呈現景氣現象。反之,當供過於求時,房地產市場則呈現蕭條。然而,由於房地產本身具有許多異於一般商品的特性,加以房地產市場的發展具動態性,其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外,尚受到總體經濟與金融市場的高度影響,誠如前述房地產景氣會受到許多不同因素的影響,這些因素呈現不同的領先或落後時差關係,有時相互抵銷,有時結合形成更大的力量,只有當特定條件相互配合下,房地產市場方可能產生大規模的景氣波動。

99 年建築產業景氣明顯好轉,係因各項重大公共工程標案持續發包動工,而且各主辦機關也致力於提升工程執行效率,對於相關基礎工程之推動有直接助益。再者民間投資氛圍也相當熱絡,不僅高科技廠商資本支出投入增加,使得整地擴建廠房需求提高,同時隨著國內房市景氣好轉,進而提振建商推案動能,反映在核發建築物建造與開工總樓地板面積年增率更是大幅成長,建築細項工程表現獲得改善。100 年政府為打擊投機炒房,實現所謂居住正義,恢復

開徵空地稅、施行「特種貨物及勞務稅」(俗稱「奢侈稅」)、三讀通過「居住正義」五法等多項不利於不動產交易之法規與政策。國內不動產業者面臨的法規及政策情勢越趨嚴峻,樂觀氛圍及買氣嘎然而止,同時又於12月實施實價登錄制度,增加購屋稅賦負擔;此外,央行則祭出金融緊縮政策,以限縮建商與投資客之金援,加上外在環境受到歐債所產生的全球經濟衰退與總統大選之不確定因素紛擾,導致消費降低及投資人信心不足,全台房地產市場陷入買賣雙方互相觀察等待之氣氛濃厚,讓房市呈現價平量縮走勢。101年總體經濟數據不佳,貨幣升值與出口下滑,上半年重大經濟事件包括第一季總統大選結束、政府持續實施奢侈稅與實價登錄政策、第二季在油電雙漲所傳遞的通膨訊息下,雖促使市場產生一波預期買氣,而歐債危機衝擊與股市不振,加上國內政經環境動盪,加深市場後續發展的疑慮,使得第三季房市呈現價跌量縮趨勢,而隨國內房市928檔期與美國聯準會在9月會議宣布實施無限期量化寬鬆政策後,帶動房市維持低利率政策不變,自第四季起看屋人潮逐漸回籠。整體而言,101年全國推案量多擴大,成交量與銷售率北縮南增,雙北市雖呈現豪宅效應消退與市場規模縮減,但桃竹地區與中南部縣市在比價效應與補漲結構下,仍呈現復甦擴張結構,而高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價量俱增,價格漲幅為各縣市最低,成交量擴大非常明顯,市況相對穩定。

102年房市發展仍將持續受到國際經濟及政府政策影響,其中全球因貨幣寬鬆造就的低利環境,將持續助長房地產投資,各國政府也將持續打房;實價登錄讓房市交易更趨透明、IFRS新制將使建商更趨理性。再者,都會地區因土地稀有昂貴、房價居高不下,建商將趨於先建後售或只租不售;都會區以外之地區因係屬於資金及題材支撐的市場,今年仍將是建商積極推出預售案的熱門區域。在美國及日本相繼加入量化寬鬆政策仍將繼續、歐洲諸國債務陰霾未散、各國利率仍將於低檔盤旋等因素之下,亞洲通膨的威脅已明確浮現,都會區房地產長期易漲難跌的趨勢已無法避免,房地產必然成為通膨隱憂下保值與避險的投資商品。在ECFA簽訂且市場預期總體經濟略為好轉,貨幣供給量逐步回升等因素下,兩岸經濟關係預期將可更加緊密,熱錢將回流台灣,對房地產市場後市發展亦具正面助益。由於「居住正義」仍將是未來政府住宅政策之最高宗旨,在查稅、課稅與信用管制持續執行,且政府透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施,預估市場短期炒作行為將可逐漸消失。自住型之購屋需求將成為房市之主力,擁有良好立地條件及具備穩定投資報酬之產品,仍將獲得市場之認同與青睞,對於具備企業品牌之長期經營業者而言,只要能精選開發地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控,將得以創造更為優異之營運表現,且具備未來之成長動能。國泰房地產指數季報資料顯示,民國102年第二季成交量指數為191.59點,已較101年同期成長33.02%,由此可見,房市交易量呈現上升之態勢。

全國價量指數趨勢圖



資料來源：102 年第二季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

本公司係以高雄市為房地產市場為發展基礎,另以高雄市之房地產市場概況說明如下:

高雄世運會總計花費 130 億,將高雄的知名度推展到全世界,對觀光與房市的發展應有長遠的助益;另因縣市升格,未來台灣本島將形成台北市、台北縣、台中市及高雄市四大都會區鼎足而立,縣市間「強者恆強」的發展態勢將更加明顯;未來若兩岸交流更趨密切、台商資金回流、通膨及低利率等四大誘因,四大都會區房市前景將相當可期。

依據國泰房地產指數的調查資料顯示,100 年因受奢侈稅衝擊,全國新推個案市場南、北部有顯著落差,北部都會區為奢侈稅衝擊最明顯地區,形成價量背離結構,雖成交價因以豪宅為主的推案策略而持續創新高,但成交量較上季與去年同季萎縮幅度超過八成。高雄市則表現相對穩定,100 年第一季表現為各地區最佳,成交價與交易量均大幅上升,高雄市平均單價每坪為 16.02 萬元;100 年第二季高雄市為推案量與成交量唯一擴大地區,受奢侈稅影響低,平均單價每坪為 15.75 萬元,表現相對穩定。100 年第四季相較 100 年第三季為價跌量縮,平均單價每坪為 14.56 萬元,新推個案市場如同北台灣市場,反應政治經濟的不確定性與制度面改革的衝擊,過去一年多來的復甦趨勢轉為衰退結構。101 年第二季較 100 年同期呈現價穩量增,市況持續繁榮,平均單價每坪為 16.11 萬元。101 年第三季則較第二季呈現價穩量縮的局面,新推建案未能延續前兩季擴張趨勢,市場發展呈現盤整格局,特別是議價空間持續攀升,價格支撐力道相對有限,平均單價下降每坪為 15.95 萬元。101 年第四季市場則由上季的停滯格局,轉為價格持平下的成交量大幅擴張結構,平均單價略為回升至每坪 16.06 萬元。102 年第二季市場則由前兩季交易量大幅上下震盪轉為量穩結構,平均單價每坪為 17.45 萬元。

### 全國各地區可能成交價格

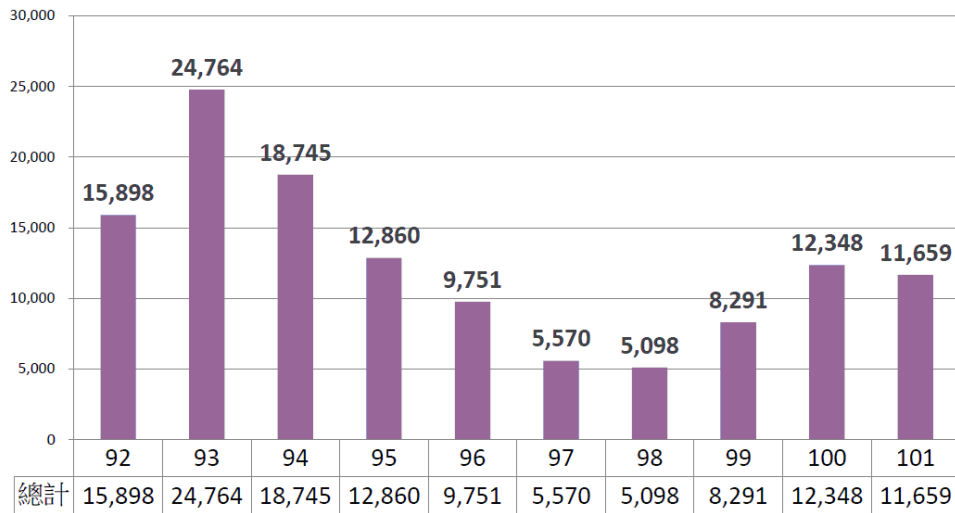
(單位：萬元)

	100 年度				101 年度				102 年度	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
台北市	64.46	67.17	67.66	68.85	76.82	72.58	72.87	76.49	77.52	86.42
新北市	30.99	33.06	35.99	37.04	36.28	40.00	34.95	40.39	42.40	39.70
台中市	14.07	13.85	14.63	14.32	15.53	16.63	16.52	17.63	17.36	18.37
台南市	10.93	10.92	11.12	11.23	11.64	12.45	12.47	13.09	12.74	13.33
高雄市	16.02	15.75	15.47	14.56	15.48	16.11	15.95	16.06	16.66	17.45

資料來源：國泰房地產指數季報

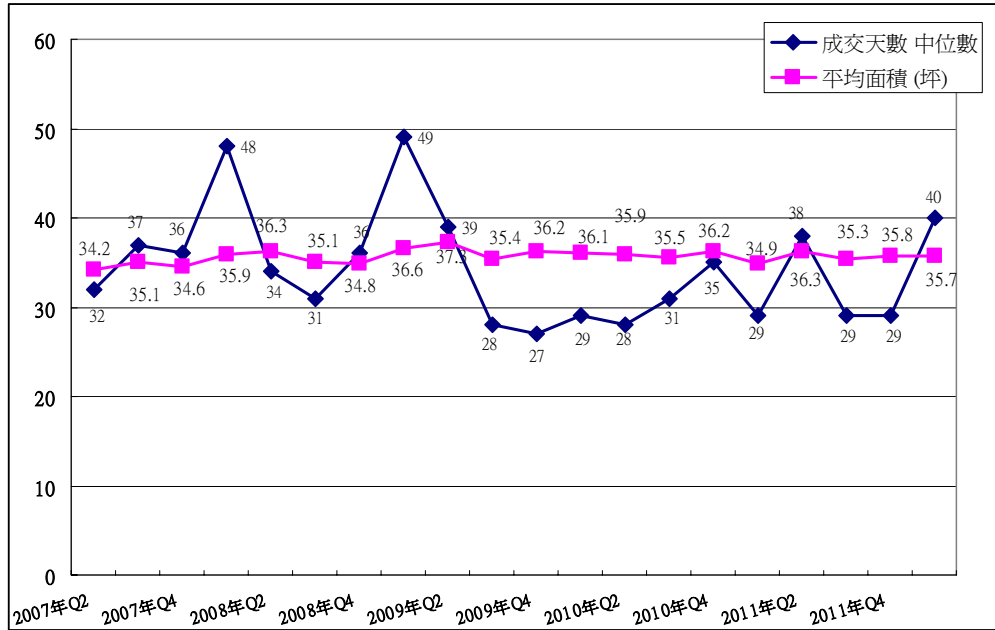
從大高雄的整體戶數、人口數及戶量統計分析而言,大高雄的申報開工戶數自 92 年 SARS 風暴過後來到 93 年 2.47 萬戶數的高峰,自此一路下降直到 97、98 年的金融風暴到達谷底,直至 99 年景氣慢慢復甦而申報開工戶數才慢慢提高。直至 102 年大高雄住宅生活邁向更優化的住宅空間及生活品質,而大高雄以雙港的優越條件,加上創新繁榮的公共建設、高鐵一日生活圈利多加持,未來的房市成長絕對是預期可見的,而價及量的控制,大高雄嚴然已經發展成為特有的交流,未來需要的也只是產品的差異性、獨特性及消費者的需求性,進而在創造出更美好的居住空間及品質。

92-101 年高雄市申報開工統計(戶)



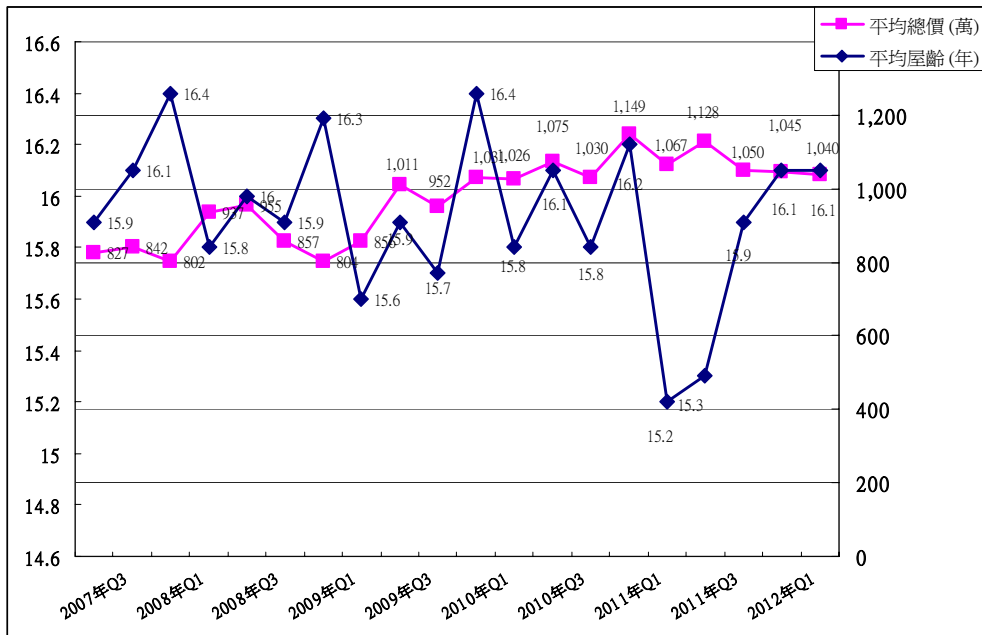
資料來源:高雄建築開發商業公會

台灣主要都會區住宅成屋市場成交指標走勢圖



資料來源：信義不動產企劃研究室

台灣主要都會區住宅成屋市場平均成交值走勢圖

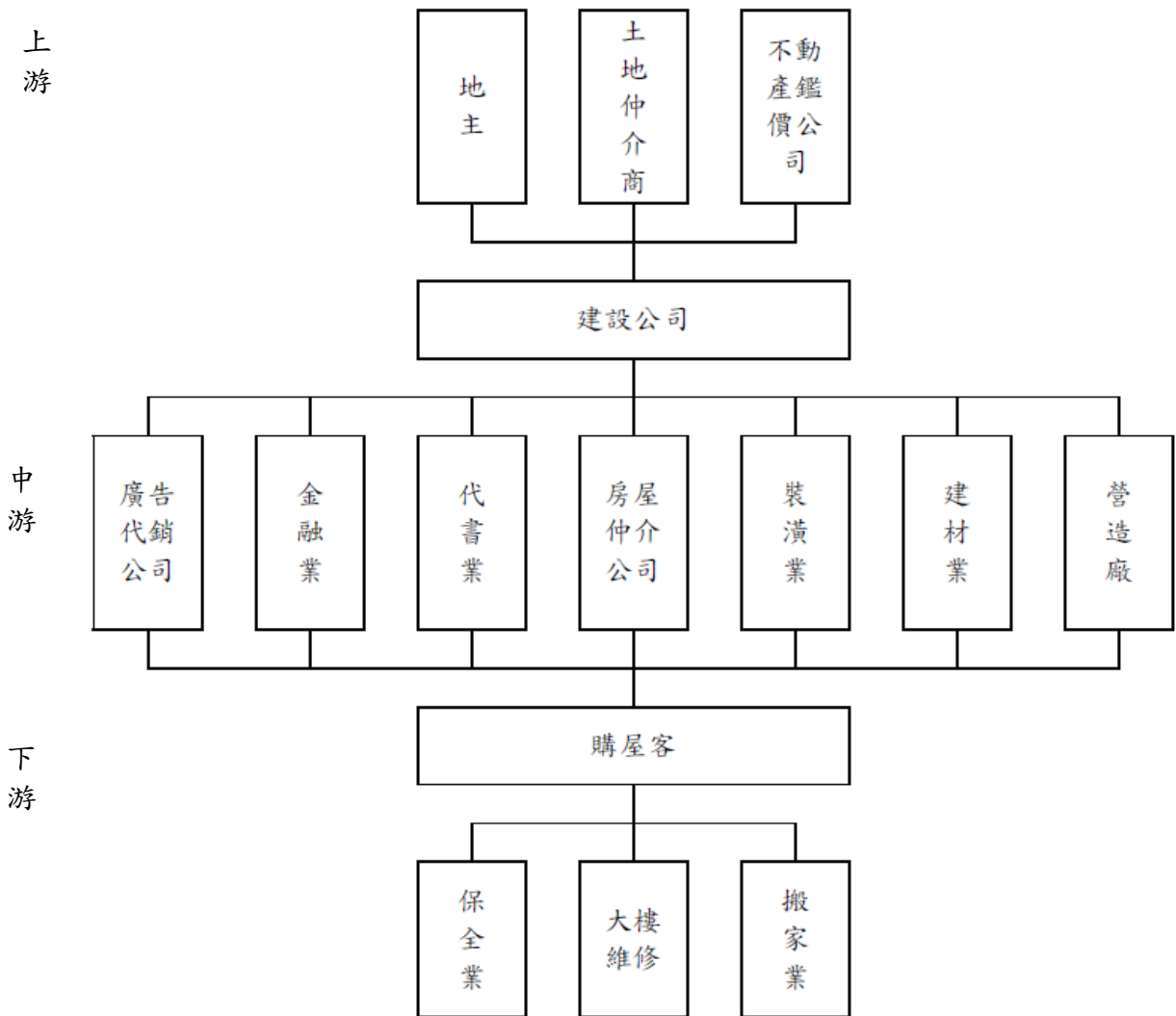


資料來源：信義不動產企劃研究室



(2) 產業之上、中、下游之關聯性

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



(3) 產品之各種發展趨勢及競爭情形

本公司所規劃之房地銷售,是以新建成屋方式銷售,為市場主要需求類型,銷售相對較為順暢,同業競爭影響程度不大。

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

根據中華徵信所 2012 年度出版之「5000 大企業」經營績效綜合指標前 1000 名資料顯示,本公司 2012 年度建設業綜合得分排名第 12 名、500 大企業經營績效排名第 35 名及營收成長率排名第 26 名,每位員工生產力指標為 18,349 仟元。另根據中華徵信所在 2013 年針對年營收新台幣一億元以上的公民營企業,所進行的 2013 台灣區大型企業 TOP5000 的排名調查,聯上公司在服務業的經營績效排名第 22 位,顯見該公司在經營績效上的努力。

### 2012 年建築業經營績效綜合指標排名

建築業 綜合得 分排名	公司名稱	500 大企 業經營績 效排名	營收 淨額 (億元)	營收 成長率 (%)	純益率 (%)	淨值報酬 率 (%)	生產力 指標 (仟元)
1	長虹建設	1	87.74	74.92	60.00	47.56	117,000
2	海華建設	2	89.14	1061.05	29.73	51.04	73,610
3	皇翔建設	3	102.78	107.97	47.08	50.49	98,755
4	永信建設開發	5	41.48	153.04	52.48	54.42	39,578
5	三圓建設	7	38.98	115.70	32.56	55.19	115,403
6	志嘉建設	8	17.49	336.02	45.97	85.67	26,806
7	遠揚建設	11	22.13	33.88	57.78	26.95	91,338
8	達麗建設	14	27.81	92.84	27.38	35.70	19,529
9	力麒建設	18	68.69	190.58	27.62	17.35	32,158
10	國揚實業	21	57.03	279.82	22.34	20.77	15,924
11	京城建設	24	38.32	49.15	37.24	18.76	31,020
12	聯上實業	35	12.38	292.32	23.71	24.87	18,349

資料來源：中華徵信所 2012 年出版之「5000 大企業」經營績效綜合指標；台新證券整理

#### 3. 技術及研發概況

本公司屬住宅及大樓開發租售業,房屋興建均委由專業營造廠商承建;本公司慎選技術水準及施工設備優良之承包商發包興建,並確實執行施工控管程序,以維持良好之工程品質。

#### 4. 長、短期業務發展計畫

##### (1) 短期目標：

##### ① 南華案：

本案規劃為每戶 5 樓地坪 23~52 坪、建坪 51~126 坪共 109 戶之透天店面及別墅社區。該案位於高雄市鳳山區,緊鄰 30 米鳳南路、15 米富新路、15 米明學路、近 30 米紅毛港路。鳳南路為該區域與鳳山五甲地區及小港中安路之重要聯絡的道路之一,此基地為具有指標性的一塊完整基地。本區域除高雄捷運 R4A 車站、小港機場、高速公路五甲交流道及 88 東西向快速道路等便利的交通運輸系統外,學校及休閒等公共設施也很完善,學校公共設施方面除鳳翔國小、紅毛港國小外,南邊緊鄰國小預定地、東近國中預定地,就學方便生活機能日趨完善。在諸多公共設施建設完成挹注下,加速催化本地區之發展,逐漸成為南高雄新興的優質生活圈之一,本案預計將於 102 年 10 月完工。

##### ② 立文案 (聯上 F1)：

本案座落左營區凹子底燙金地段精華區,立文路與正心街三角窗,與高雄捷運巨蛋站近在咫尺,計畫推出地下四層地上十五層共計 173 戶之精品飯店式住宅,已於 101 年 4 月動工,並於 101 年 12 月開始預售,本案將提供左營地區投資或自住之絕佳首選住宅。

##### ③ 新光案 (聯上涵景)：

本案地段稀有特殊,正對原生植物園、都市森林浴場(螢火蟲培育中心)及蓮池潭等通視良好大區域綠地,與蓮潭會館比鄰而居,交通方便極具高度

發展及創價之條件,本案與地主合建分售,地坪達 641 餘坪,僅興建 46 戶超優質豪宅,於 101 年 12 月開始預售,並已於 102 年 1 月開始動工。

④芎蕉案：

位於國立高雄第一科技大學大門前第一排 21 米卓越路上,此新興區域除學生宿舍外,本案為校園前第一排第一棟高品質住宅大樓。高雄第一科大全校師生約 7,000 餘人,屬高雄地區大型國立大學之一,在本案進場開發後,即將為此大學城帶來別開生面之新氣象,將有助於本公司營收成長。

(2)長期目標：

在長期業務發展,本公司將更審慎推案,針對土地原料特性及市場需求做到最佳產品定位,並加強銷售教育訓練與客戶售後服務,讓客戶對公司產生信任感,藉由品牌帶動銷售價格與數量,並建構多元化行銷通路,加速產品銷售,以達到零餘屋之銷售宗旨。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)公司主要商品之提供地區

個案名稱	銷售地區	完工年度	戶數
美麗晶鑽	高雄市小港區	94	9
明倫案-聯上美學館	高雄市左營區	97	164
華榮案	高雄市鼓山區	100	23
清豐三案-大禧市 NO.1	高雄市楠梓區	100	13
清豐一案-大禧市 NO.2	高雄市楠梓區	101	140
清豐二案-大禧市 NO.3	高雄市楠梓區	101	97
墾丁案	屏東縣恆春鎮	101	租賃資產

本公司主要商品為銷售透天住宅、住宅大樓,主要銷售區域 100%為內銷。

(2)市場佔有率

本公司 101 年度係以銷售透天別墅住宅為主要業務,重心於高雄市都會區。由於土地開發時以交通便捷,生活機能完整及未來具發展潛力地段為主要選擇標準,故本公司所推個案銷售狀況良好。

建設業之總市場量較為龐大,市場上推案銷售之建設公司又多,故單一建設公司之市場佔有率均不高。該公司在 94 年度才開始投入經營,第一個銷售個案為「美麗晶鑽」,共銷售 9 戶,而明倫案-「聯上美學館」於 97 年底完工並已於 99 年完銷,緊接本公司於 98 年下半年間透過債權購置華榮案 23 戶中古屋,並順利於 100 年 3 月取得所有權,已於 100 年 7 月完銷,而清豐三案於 100 年 9 月底完工並已於 101 年 6 月完銷,清豐一案於 101 年 3 月底完工,緊接清豐二案於 101 年 12 月完工,二案皆已於 102 年 7 月底前完銷,本公司數年推案主力集中在大高雄地區,且長期深耕高雄市場「聯上」的品牌形象及優勢慢慢受到注目,在外部競爭環境中已具有高度之競爭實力。101 年度台灣地區新推案金額為 11,573 億元,而本公司 101 年新推案金額為 12.37 億

元,市場佔有率為 0.11%。

項目	年度	101 年度
聯上公司推案量(A)		12.37億
全國推案量(B)(註)		11,573 億元
市場佔有率(A)/(B)		0.11%

資料來源：101 年度全國房地產推案量資料來自國泰建設

### (3)市場未來供需情形及成長性

#### ①供給方面

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示,101 年度全國推案金額為 11,573 億元,較 100 年度之 10,063 億元成長達 15%。

#### 100 年度、101 年度及 102 年前二季各季推案狀況

項目	年度	100 年度					101 年度					102 年度		
		第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	合計
個案數(件)		239	261	264	268	1,032	240	303	290	275	1,108	252	310	562
總可銷戶數(戶)		14,940	11,586	13,492	13,665	53,683	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	38,518
總可銷金額(新臺幣億元)		3,134	1,996	2,804	2,129	10,063	2,038	3,682	2,816	3,037	11,573	3,153	3,536	6,689

資料來源：100 年度與 101 年度各季,以及 102 年前二季國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)。

就推案戶數來看,101 年度可銷戶數為 62,777 戶,較 100 年度之 53,683 戶亦成長 16.94%,惟以 101 年度各季推案狀況來看,101 年第一季雖然總統大選結果出爐降低政治面的布確定因素,但仍受 100 年持續存在的奢侈稅效應影響,並持續受國內與國際經濟情勢尚不穩定的影響,單季推案金額 2,038 億元是近兩年最低紀錄,第二季在國內油電雙漲所傳遞的通膨訊息下,市場產生一波預期的買氣,且受到政府提供優惠房貸利多所推升影響,整體推案與銷售狀況出現明顯成長至 3,682 億元,然近一年的高檔盤整在第三季出現鬆動現象,市場買氣相對保守,928 檔期與市場對 QE3 的預期心理,並未營造出近一步繁榮氣息,總體經濟數據持續不佳,貨幣升值與出口不彰,國人對政府財經政策不滿聲浪提高及國際政治經濟環境諸多危機因素環伺下,再加上房貸利率逐漸調升影響下,推案金額減至 2,816 億元,101 年第四季則呈現短期反彈格局,經由開價上調策略,創造短期榮景,推案量微幅上升至 3,037 億元,102 年前二季則在市場預期總體經濟可能略見好轉,貨幣供給量逐漸回升,以及日本採取量化寬鬆政策等預期因素下,持續大規模推案與調升開價策略,醞釀 329 檔期的市場能量,推案金額大幅上升至 3,536 億元。

101年度各區推案量與每坪可能成交價

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	11,573	2,321	3,119	2,636	1,519	409	1,541
	年變動率	15.00%	3.85%	(14.29%)	30.50%	33.01%	57.92%	100.39%
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	25.19	73.87	38.23	17.99	16.42	12.53	15.49
	年變動率	7.48%	8.98%	6.76%	3.78%	14.49%	12.04%	1.34%

資料來源：101年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

102年第二季各區推案量與每坪可能成交價

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	3,536	427	1,155	1,188	330	170	266
	季變動率	12.10%	(17.00%)	24.80%	30.20%	(12.20%)	43.30%	(13.30%)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	27.83	86.42	39.70	20.49	18.37	13.33	17.45
	季變動率	2.54%	11.48%	(6.37%)	(0.76%)	5.85%	4.58%	4.74%

資料來源：102年第二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)。

若以101年度臺北市、新北市、桃竹地區、臺南市與高雄市各區推案狀況來看,高雄市成長率為全臺之冠達100.39%,其地區推案金額達1,541億元,其主要原因為高雄市政府近年來積極規劃亞洲新灣區,其重要建設為流行音樂中心、國際會展中心、旅運中心及圖書總管等,皆預計於103年完工,帶動高雄市觀光等產業的發展與產值,且因奢侈稅議題的發酵,的確讓投資客資金南移,使得高雄市推案成長幅度達到全臺第一,主要推案地區為左營、三民、鼓山與楠梓等行政區。就推案量而言,新北市推案量3,119億元為全臺最高,惟其年成長率呈現衰退局面,新北市在國內政局與總體經濟的穩定度相對不足,以及市場累積過多餘屋壓力下,與台北市的比價效應逐漸減弱情況下,新北市市場明顯從熱絡轉為盤整,使得推案年成長衰退達到14.29%,為六大都會區唯一呈現逆成長的地區,其年度推案以新莊、淡水為主。臺北市因受資金退燒明顯,景氣持續轉弱格局,特別是高單價豪宅個案銷售不佳,與高價格下跌趨勢逐漸明顯,外圍行政區的補漲效應成為主要的價格支撐,後續發展前景將趨於保守情況下,使得推案量小幅成長3.85%,推案金額為2,321億元,退居全臺第三,推案地區以中山、文山、信義、內湖與中正等行政區為主。桃竹地區推案金額為2,636億元,推案金額成長亦達30.50%,推案地區以竹北市與桃園市比重最大,主要來自於臺北都會區自住客轉移所致。臺中地區推案金額為1,519億元,排名第五,成長幅度亦達33.01%,主要推案地區為西屯區、南屯區與北屯區。臺南地區推案金額則為409億元,成長幅度達到57.92%,該區域明顯呈現地方型市場特色,較不易受到奢侈稅與國際經濟因素之影響,主要推案地區為永康、安南與東區。就以成長率而言,101年度明顯呈現北冷南熱之現象。另以成交價格方面,101年度全臺每坪可能成交價格為25.19萬元,較100年度成長7.48%,以各區域來看,每坪可能成交價均呈現價增格局,並以臺中市漲幅

14.49%為最高,臺南市 12.04%次之。

102 年第二季推案區域雖以新北市與桃竹地區各占全國三分之一推案規模為主,惟其成交價格卻都呈現下跌狀況,顯示新推個案市場尋求繼續向上突破的能量仍舊不足,臺北市 102 年第二季市場推案金額 427 億元,因本季臺北市新推個案地段區位相對較佳,市區內個案每坪開價均超過百萬元,造成成交價出現極大幅度上漲,但推案量仍持續萎縮,季減幅度達 17.00%。高雄市則因推案規模回歸較低檔的穩定格局,但已不若一年前熱絡,其推案量小幅下降 13.30%,金額達 266 億元,臺中市及臺南市亦呈現下跌趨勢,其金額分別達到 330 億元及 170 億元。在成交價方面,102 年第二季在推案金額增加之情況下,其平均每坪單價持續上揚 2.54%,達到 27.83 萬元之水準。若以區域漲幅來看,臺北市在本季推案地段區位較佳情況,每坪單價漲幅達 11.48%,桃竹地區每坪單價減幅為 0.76%,與上季而言變化不大,而新北市因在過往推案金額已高,且以單純投資心態買屋之比重較大,受到國內政經環境不確定性衝擊較為顯著,市場保守觀望氣氛趨濃,故可能成交價格已較 102 年第一季呈現緩跌 6.37%之走勢。

## ②需求狀況

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求,在國民所得不斷提高,人口自然增加,國民除會持續追求住宅空間及設備擴增,更將重視居住品質之提升,另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃是持續產生,因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表可知,102 年截至 7 月 31 日止之全國總戶口為 8,240 仟戶,以全國人口約 23,350 仟人來看,每戶人口約 2.83 人,隨著經濟持續成長,都會化聚集效果日益發酵,使得家庭結構小型化趨勢更形明顯,故雖近年人口成長速度趨緩,惟在近 20 年每戶人口已減少約 1 人之下,家庭戶數仍呈現持續成長之走勢,顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣80年底至102年7月底村里鄰戶數與人口數

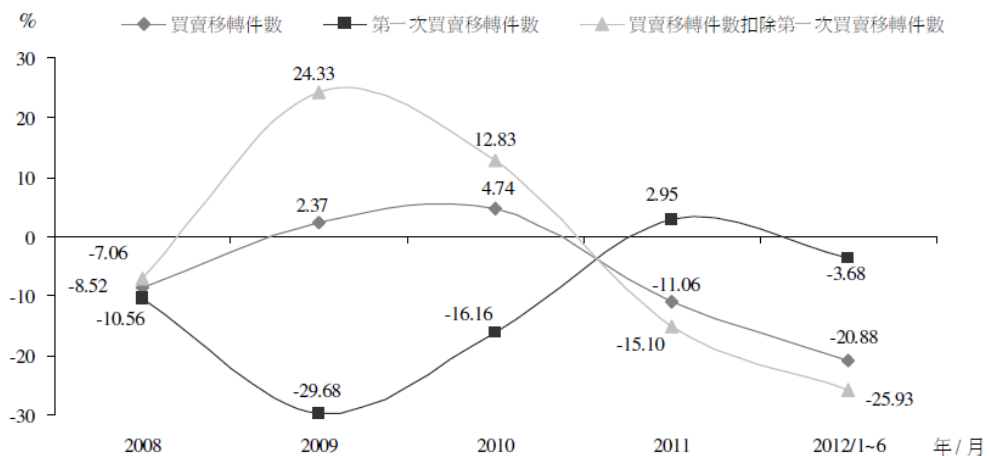
年度	戶數 (戶)	年戶數增加率 (%)	人口數 (人)	年人口增加率 (%)	戶量 (人/戶)
80 年底	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81 年底	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82 年底	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83 年底	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84 年底	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85 年底	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86 年底	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87 年底	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88 年底	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89 年底	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90 年底	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年底	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年底	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年底	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年底	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年底	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09

年度	戶數 (戶)	年戶數增加率 (%)	人口數 (人)	年人口增加率 (%)	戶量 (人/戶)
96 年底	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年底	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年 7 月底	8,240,217	-	23,349,724	-	2.83

資料來源：內政部統計處

就買賣移轉棟數來看,101 年上半年全臺買賣移轉棟數較 100 同期重挫 20.88%,顯示國內房市成交狀況甚為低迷,若以區域別來說,北中南各直轄市建物買賣移轉件數皆出現負成長現象,其中又以臺北市、新北市等地衰退幅度最重,係因受到選擇性信用管制措施所影響,且央行著眼於當地房價仍有炒作之虞,要求各金融機構應嚴格審查房貸業務,更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施,以求抑制過熱之房市發展,故使該地區房屋成交動能放緩。另先前房市交易依舊維持溫和增長態勢的高雄市等地也出現轉弱情勢,惟因政府提供優惠房貸利多影響,自住客置產需求仍支撐基本面,然因證券市場疲弱,又有證所稅開徵議題干擾,使財富效益消退,投資客進場意願轉趨保守,連帶影響該地區房市表現。由此可知,近年來我國建物買賣移轉件數表現持續轉弱。

建物買賣移轉件數年增率



資料來源：內政統計月報、台經院產經資料庫整理，2012年9月。

而按住展雜誌所統計之房地產景氣燈號指標,其中屬於需求面指標之來客組數與成交組數自 101 年度下半年開始已有呈現緩慢回升趨勢。經過了低迷的 101 年房市,102 年度台灣經濟情勢可望好轉,且在 6 月奢侈稅實施滿兩年,一些要逃避奢侈稅而不願交易的不動產紛紛浮出市場交易,且在貨幣供給量逐步回升及日本採取量化寬鬆政策情況下,102 年開始已回到復甦軌道之「綠燈」燈號,且 102 年 5 月全臺買賣移轉棟數為 36,788 件,月增 15.1%,年增 5.2%。為 100 年 4 月來的最高紀錄,交易量已恢復奢侈稅實施前的交易水準,若房價可維持在相對合理價位,房市未來需求狀況仍為看好。

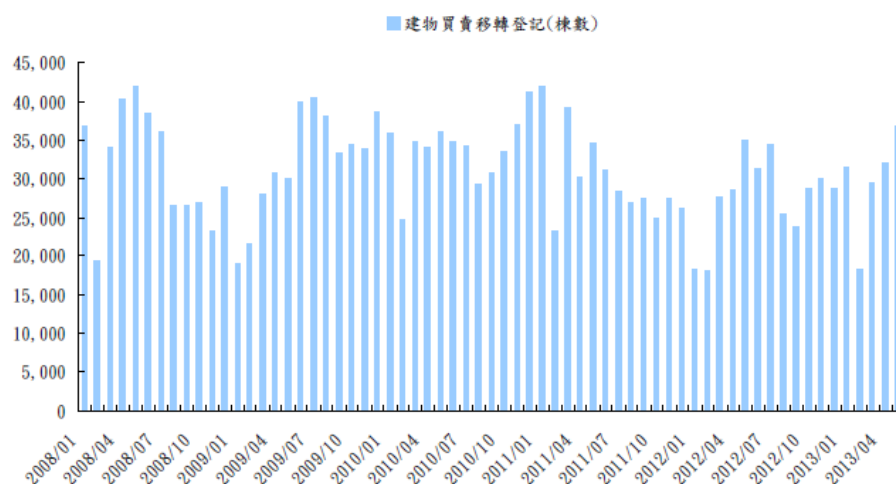


【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表								
時間	預售推案	成屋推案	廣告批數	議價率	來客組數	成交組數	房市風向	新燈號
101年5月	7.63	5.23	6.58	7.28	7.31	7.98	42	●
101年6月	7.9	4.99	5.98	7.22	6.53	7.51	40	●
101年7月	8.12	5.43	6.02	8.21	6.55	7.98	42	●
101年8月	9.08	4.90	5.60	7.52	6.42	7.01	41	●
101年9月	9.81	4.99	6.88	7.50	8.07	8.45	46	●
101年10月	8.35	4.71	6.98	6.83	6.92	7.98	42	●
101年11月	7.26	4.70	6.28	8.55	6.53	7.51	41	●
101年12月	6.90	5.01	6.58	7.28	6.15	7.31	39	●
102年1月	9.08	6.11	6.28	7.30	7.30	7.98	44	●
102年2月	7.26	4.16	6.88	8.21	8.07	8.45	43	●
102年3月	8.35	4.18	7.18	8.25	8.85	9.87	47	●
102年4月	8.37	6.12	7.10	8.20	8.86	9.88	48	●
102年5月	8.35	4.43	6.88	8.28	7.69	9.40	45	●

(谷底衰退)：32分以下 ● (衰退注意)：33~42分 ● (復甦安全)：43~52分 ●  
 (熱絡注意)：53~61分 ● (過熱煞車)：62分以上 ●

資料來源：住展房屋網www.myhousing.com.tw

資料來源：住展雜誌網站(<http://www.myhousing.com.tw>)



資料來源：內政部統計處

#### (4) 競爭利基

##### ① 以自住型首次購屋者為主要目標市場,平實推案,穩定成長

本公司重視每一階段客層,以自住型首次購屋者為主要目標市場,不一昧盲從只推動超大坪數豪宅,將依據各筆土地不同之特性規劃設計,精雕細琢每一建案,務求極致發揮每塊土地原料之特性及符合市場接受度,讓每一階段客層皆能選擇到適合自己住宅,使本公司在業界中具有良好的競爭基礎。

##### ② 產品定位清楚,品質獲肯定,銷售期間相對較短

本公司針對土地特性及市場需求做到最佳產品定位,並加強銷售教育訓練與客戶售後服務,讓客戶對公司產生信任感,藉由品牌帶動銷售價格與數量,



此外本公司品質廣獲客戶肯定,並建構多元化行銷通路,加速產品銷售,其清豐系列在完工後一年內即已完銷,並達到「零餘屋」之銷售宗旨。

③所推出之銷售案場在大都市精華地區,臨近捷運站,地點賣相較佳

本公司所推出之銷售案場皆在大都會區的黃金地段,週遭皆有完善的公共建設且生活機能佳,不僅用餐方便且皆鄰近學術區及百貨商圈,提供上班族與學生的便利性,鄰近捷運區也省去上下班時刻的交通不便,地點賣相佳成為本公司之競爭利基。

(5)發展遠景之有利與不利因素與因應對策

①有利因素

A.通貨膨脹疑慮,提升消費者購屋需求

國人購屋消費習慣大部分都是與銀行貸款舉債購屋,利率高低牽涉往後利息支出,為購屋者重要考慮因素。政府過往為推動市場上購置不動產,降低購屋借款利率,使得購屋者利息支出大幅減少,在利息負擔較租金支出減少的情況下,租屋者購屋意願增加,原先租屋者轉向直接購置不動產。在總體環境來看,目前臺灣平均利率水準雖有走高之趨勢,但仍處於相對低檔水準,對於購屋者之利息負擔應不致太大。除此,近年因國內外經濟情勢動盪不安,通膨疑慮存在,促使社會大眾購屋保值需求增加。

B.不動產證券化增加資金融通管道

將原本持有土地或建築物之財產權,細分為較小單位,轉換成有價證券。如此龐大而不流通的不動產,轉化為流動性之證券發行與投資人。結合不動產市場和資本市場的特性,加強其變現性與流通性,透過金融手段解決不動產流通性的問題。不動產開發所需龐大的資金,不動產證券化相關條例通過後突破過去業者在開發階段僅能以股東自有資金或借款籌資開發之限制,而得以對投資大眾募集資金,進行開發。換言之增加建設公司的資金渠道,改善目前僵化的市場環境。

C.兩岸簽訂 ECFA 後,預計將帶來購屋熱潮

兩岸簽訂 ECFA 之後,必定會帶動許多大陸企業來臺發展的趨勢,因大陸地區人民在大陸,所有擁有的房產所有權有年限,而臺灣房地產卻能夠終身擁有,甚至世襲傳承,這點是臺灣房地產對大陸人士最具吸引力之處。加以近年來,大陸因經濟成長快速,造就不少新富豪之產生,目前政府對大陸投資臺灣房地產政策亦不斷地鬆綁,在兩岸利多題材及實質經濟復甦,臺灣房市的長期趨勢持續向上。

②不利因素及其因應措施

A.土地價格屢創新高,房價隨之水漲船高

高雄市大塊建地難以尋覓已成事實,此後陸續不少建商積極搶地,購地每坪單價也逐漸墊高。再加上高雄市為政治、經濟中心人口密集,房屋增值與抗跌性優於其他外縣市地區。

因應對策：

加強開發部土地來源多元化功能,積極整合市場資訊將有潛力的土地造冊列檔,尋求潛力推案建地。

B.抑制房市過熱,政府祭出相關政策

在過往利率維持低檔、精華區段土地取得困難造成土地成本墊高下,再加上兩岸的利多題材加上實質經濟復甦,臺灣房市的長期趨勢持續向上。另外因調降遺贈稅、對金融商品信心尚未恢復以及臺幣升值的預期下,資金仍將持續往房地產移動,致房市熱絡。惟近年政府為抑制不合理房價,打擊炒樓風氣,避免房地產泡沫化衝擊正常經濟發展,並落實居住正義,紛紛制定多項措施,諸如採行選擇性信用管制措施、開徵空地稅、緊縮土建融成數等措施,並於100年6月通過特種貨物稅及勞務稅條例(簡稱奢侈稅),即對於持有不到兩年之非自用房地,出售時需課徵10%~15%稅負,以及100年12月推動房價實價登錄機制,試圖遏止過熱的房市發展。另外央行考慮將改變現行房貸階梯式利率做法,改採單一利率或縮小各階段利率價差,避免投機客用早期低房貸利率炒作房市,要求各銀行加強房貸授信風險控管。

因應對策：

加強開發部土地來源多元化功能,積極整合市場資訊將有潛力的土地造冊列檔,尋求潛力推案建地。慎選優質客戶,建議自住型客戶提高自備款額度降低利息負擔,提升銀行接受度。

C.房價快速飆漲,影響消費者購屋意願

隨著房地產景氣的復甦,各地區房價明顯上漲,部分地區房價創歷史新高,但相對家庭可支配所得卻未同步增加,造成許多地區的房價所得比偏高,此對未來房地產市場的發展將產生負面影響。

因應對策：

雖然整體房屋市場有供過於求的疑慮,係因有些推案地點在偏遠地區,並無法完全滿足消費者的需求。若扣除次類供給,空屋率的問題應可以減輕,但建設公司仍應慎選推案地點與產品規劃,降低成屋空屋率。

D.土地取得不易,整合期間長

本公司主要推案在大都會精華地區,因目前精華地區土地稀少,優質土地整合更須費時費力,無形中增加公司成本,影響案件來源與進度。

因應對策：

加強開發部土地開發功能,積極將土地建檔,確實掌握市場資訊,尋求建地來源。

## 2.主要產品之重要用途及產製過程

### (1)重要用途

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

### (2)產製過程

本公司屬住宅及大樓開發租售業,產品之製造過程如下：

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

## 3.主要原料之供應狀況

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

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

(2)營造工程及材料供應狀況：

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

## 4.最近兩年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

### (1)營業毛利變化情形

單位：新台幣仟元;%

年度	產品別	營業毛利	毛利率	毛利率變動
100 年	營建	120,687	38.53	-
	租賃	2,423	100	-
	合計	123,110	39.00	-
101 年	營建	409,156	33.07	14.17
	租賃	1,152	100	0
	合計	410,308	33.13	15.05

毛利變動說明：

本公司最近二年度之毛利率變動未達 20%,故尚不需分析。另本公司各案之房屋產品屬性不同,致各房屋銷售之營業收入及毛利率均有所差異,故據此產業之特性,實難以在同一基礎上進行比較各房屋銷售之營業收入或毛利率變動情形,因此,建築投資事業並不適合就營業收入或毛利率變動達 20%以上者進行價量分析變動之比較分析。

(2)興建營建個案分析表

102年6月30日 單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)
清豐三案 100年7月	楠梓區清豐段264地號	497.31	包工包料	自地自建	99.10	100.07	100%	4F/B0	13	808.60	86,289	129,829	43,540 (33.54%)	全部完工法	101	13 (100%)	34.74%	129,829	33.22%	43,539	34.74%	129,829
清豐一案 101年4月	楠梓區清豐段194地號	4,215.83	包工包料	台糖合建	99.12	101.03	100%	4F/B0 ; 5F/B0	140	8,086.82	903,710	1,439,089	535,379 (37.20%)	全部完工法	101	122 (87.14%)	81.04%	1,166,246	72.62%	388,800	81.04%	1,166,246
															102上半年	137 (97.86%)	13.62%	1,362,193	16.81%	478,789	13.62%	1,362,193
清豐二案 101年12月	楠梓區清豐段194地號	2,992.58	包工包料	台糖合建	100.11	101.11	100%	4F/B0	97	5,830.48	655,793	903,870	248,077 (27.45%)	全部完工法	101	3 (3.09%)	2.86%	25,881	2.37%	5,890	2.86%	25,881
															102上半年	75 (77.32%)	73.42%	689,467	70.42%	180,596	73.42%	689,467
立文案 103年4月	左營區新庄段十三小段1445地號	421.08	包工包料	自地自建	101.04	103.03	45.33%	15F/B4	173	5,023.73	728,795	1,462,737	733,942 (50.18%)	全部完工法	101	-	-	-	-	-	0.17%	2,547
															102上半年	-	-	-	-	-	-	4.75%
墾丁案 102年6月	恆春鎮墾丁段799,800等地號	216.16	包工包料	自地自建	101.06	102.02	100%	3F/B1	1	373.25	-(註1)	-(註1)	-(註1)	租賃收入	101	-	100%	1,096	-	-	100%	1,096
															102上半年	-	100%	965	94.92%	916	100%	965
新光案 104年9月	左營區新光段335地號	641.37	包工包料	地主合建分售	101.12	104.09	10%	25F/B3	46	4,902.00	465,218	592,441	127,223 (21.47%)	全部完工法	101	-	-	-	-	-	1.82%	10,800
															102上半年	-	-	-	-	-	-	7.12%
南華案 102年10月	鳳山區南華段42號	3,185.63	包工包料	台糖合建	102.1	103.2	54%	5F/B0	109	6,162.22	1,008,387	1,518,000	509,613 (33.57%)	全部完工法	102上半年	-	-	-	-	-	-	-
芎蕉段 104年9月	楠梓區芎蕉段15、16、19、20地號	991.91	包工包料	自地自建	102.9	104.9	--	15F/B	164	7,899.93	805,509	1,300,000	494,491 (38.04%)	全部完工法	102上半年	-	-	-	-	-	-	-

註：1.墾丁案建造完成後係做為不動產投資,以取得租金收入。

(3)未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

102年6月30日；單位：新台幣元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)						
民生案	前金區民生段土地	45.37	N/A	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	165,000/坪	整合中
漁光案	安平區漁光段 885、886 地號	1,625.53	N/A	規劃中	—	—	24F/B4	215	13,012.2	1,278,608	1,715,376	436,768 (25.46%)	全部完工法	10,300/坪	規劃中
古堡案	台南市安平區古堡段 2005 地號土地	3339.25	N/A	規劃中	103/6	106/6	20F/B2	308	14,023.09	3,507,703 (註 2)	3,986,800 (註 2)	479,097 (12%) (註 2)	全部完工法	17,000/坪	擬規劃國際型度假酒店
水交社案	南區水交社段 7.8.9.10.11 地號土地	1964.27	N/A	規劃中	103/3	104/8	7F/B2	236	9,538.43	1,304,762	1,723,340	418,578 (24.29%)	全部完工法	27,600~35,000/坪	規劃中
大園案	桃園縣大園鄉五塊厝段 下埔小段 1693-3 等 10 筆地號	3,720.48	N/A	規劃中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	規劃中

註 1:民生案之基地尚在整合規劃中。

註 2:本案擬規劃國際型精緻度假酒店,房間數為 308 戶以平均住房率 80%計算,每年收入約 79,736 萬元(50 年估)=398,680 萬元,預估興建成本 292,507 萬元分 50 年攤提加計土地持有成本 58,263 萬元=350,770 萬仟元)。

5.最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱

(1)主要進貨名單：

單位：新台幣仟元；%

項目	100年				101年				102年截至6月30日			
	名稱 (註3)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱 (註3)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占截至6月 底止進貨淨 額比率(%)	與發行人 之關係
1	美力營造-清豐一案/清豐三案/華榮案	386,626	61.76	註1	台糖糖業—清豐一、二案及南華案	588,686	35.99	無	美力營造-清豐二案.南華案.新光案.立文案	349,346	46.99	註1
2	台灣糖業-清豐一案及二案	190,196	30.38	無	美力營造-清豐一、二案及立文案.新光案	468,696	28.65	註1	鍾君-漁光案	247,500	33.30	無
3	-	-	-	-	鍾君-漁光案	203,104	12.42	無	台灣糖業-南華案	61,480	8.27	無
4	-	-	-	-	洪君等4人-芎蕉案	189,680	11.60	無	-	-	-	-
	其他	49,173	7.86	-	其他	185,498	11.34	-	其他	85,076	11.44	-
	進貨淨額	625,995	100.00	-	進貨淨額	1,635,664	100.00	-	進貨淨額	743,402	100.00	-

註1：美力營造(股)公司董事長為本公司董事長之配偶。

註2：基於個人資料保護,個人名稱以姓氏為之。

本公司主要之供應商可分為營造工程發包及土地進貨二方面。本公司營造工程皆以包工包料方式發包與營造廠進行建造,故無原料採購情形。為有效掌控施工進度及工程品質,主係委由關係企業美力營造承攬,美力營造為甲級營造廠,施工均能維持一定品質,與美力營造之進貨金額變動主要係隨興建工程發包規模及時點而異。就土地進貨部分,本公司為要與台糖合作開發清豐一案、清豐二案及南華案,使得台糖 100、101 年及 101 年上半年均為本公司前三大供應商;另基於業務發本公司亦購入高雄市芎蕉案及台南市漁光案之營建用地,由於土地價格受市場交易行情、地段、面積、方位等影響甚鉅,使得本公司土地進貨價格多所差異,另本公司土地取得交易對象非屬特定對象。

## (2)主要銷貨名單

本公司係以委託營造廠商興建住宅大樓及透天別墅出售及出租為主要業務,其銷售對象多為不特定之個人及公司行號,最近二年度及 102 年截至 6 月底止,並無對單一客戶銷售金額佔 10%以上之情事。

## 6.最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生產 量值 主要 商品	年 度	100 年度			101 年度		
		產能	產量 (戶)	產值	產能	產量 (戶)	產值
透天房地		—	13	86,289	—	237	1,553,437
合計		—	13	86,289	—	237	1,553,437

註：1.產能：不適用。

2.產量係指當年度完工個案之戶數；產值係指當年度完工個案之成本。

## 7.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售 量值 主要 商品	年 度	100 年度				101 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值	量 (戶)	值
透天房地		32	313,231	0	0	129	1,237,232	0	0
合計		32	313,231	0	0	129	1,237,232	0	0

註：1.銷售量係指當年度過戶數。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止從業員工人數

單位:人;年;%

年 度		100 年度	101 年度	當年度截至 102 年 9 月 6 日止
員 工 人 數	經 理 人	4	4	4
	職 員	12	12	18
	合 計	16	16	22
平 均 年 歲		40.89	41.89	40.76
平 均 服 務 年 資		4.29	5.3	4.28
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	13%	13%	9%
	大 專	75%	75%	77%
	高 中	12%	12%	14%
	高 中 以 下	—	—	—

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定,應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者,其申領、繳納或設立情形之說明:不適用。
- 2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益:不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止,公司改善環境污染之經過,其有污染糾紛事件者,並應說明其處理經過:不適用。
- 4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止,公司因污染環境所受損失(包括賠償),處分之總額,並揭露其未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額,如無法合理估計者,應說明其無法合理估計之事實):不適用。
- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出:不適用。

(五)勞資關係

- 1.列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況,以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形:

(1)福利措施:

設置職工福利委員會,公司福利有:三節禮金禮品、生日禮金以及各項活動。

(2)訓練制度:

- ①公司內部不定期舉辦之訓練:因公司組織異動、有再教育之迫切需要、加強部門員工認知他們活動的關聯性和重要性、部門員工如何貢獻於品質目標之達成及其他實際需要時辦理。



②教育訓練外訓個案申請：各部門主管或員工因工作需要經主管確認有其必要性接受派外受訓者。

(3)退休制度與其實施情形：

本公司員工退休制度依我國勞動基準法及勞工退休金條例辦理。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司重視員工意見,定期召開勞資會議,以促進勞資雙方之溝通協調,維持良好之勞資關係。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止,公司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。

二、不動產、廠房、設備及其他不動產應記載事項：

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上之不動產、廠房、設備資料：無。

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：

單位:新台幣仟元;102年6月30日

不動產名稱	單位	面積	座落地點	取得年月	取得成本	重估增值	未折減餘額	公告現值或評定價值	未來處分或開發計畫
墾丁案	1棟	373.25坪 (建坪)	恆春鎮墾丁段799、800地號	102/6/03	82,320	無	82,271	土地34000元/平方公尺、建物5,949,000元	租賃資產,取得租金收入

(二)租賃資產

1.資本租賃(取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上者)：無。

2.營業租賃(每年租金達五百萬元以上之營業租賃資產,列明其名稱、數量、租期、年租金、出租人名稱及目前之使用情形)：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率:不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：無。

(二)綜合持股比例：無。

(三)最近二年度及截至公開說明書刊印日止,子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形,並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響：不適用。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止,發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者,應揭露放棄子公司現金增資認購情形:無。

#### 四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃契約	賓志保全股份有限公司	100.3.21~103.3.20	辦公室租賃	無
	聯上投資股份有限公司	100.2.1~103.1.31	辦公室租賃	無
	藍天沙有限公司	99.9.1~建造執照取得翌日起算不超過12年期限	墾丁案房地出租	無
借款合約	國際票券金融公司	102.03.21~103.03.21	以鵝鑾鼻段及民生段土地為抵押品辦理融資	無
	國際票券金融公司	102.10.23~103.03.21	以立文案土地為抵押品辦理融資	無
	土地銀行股份有限公司	101.09.07~106.09.07	以芎蕉段土地為抵押品辦理融資	無
工程合約	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後	清豐一案住宅、店面透天新建工程	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後	清豐二案住宅透天新建工程	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後	立文案住宅大樓新建工程	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後	新光案住宅大樓新建工程	無
	美力營造股份有限公司	開工日起至工程保固期滿後	南華案住宅、店面透天新建工程	無
合建合約	台灣糖業股份有限公司	99年6月~合建交屋完成後	高雄市楠梓區清豐段194地號	無
	台灣糖業股份有限公司	101年6月~合建交屋完成後	高雄市鳳山區南華段42地號	無
	蘇永義	101年8月~合建交屋完成後	高雄市新光段土地	無
委任合約	森山工程顧問有限公司	99年6月~委任事項全部完成後	鵝鑾鼻段餐廳新建工程預先評估環境影響說明書及水土保持計畫業務	無
	聯立建設有限公司	99年8月~委任事項全部完成後	清豐案建築管理等相關事項	無
	聯捷建設有限公司	99年8月~委任事項全部完成後	立文案建築管理等相關事項	無
	聯捷建設有限公司	101年10月~委任事項全部完成後	新光案建築管理等相關事項	無
買賣合約	楊君	簽約日~過戶完成	出售龍中段土地	無
	李君等2人	簽約日~過戶完成	購置博孝段土地	無
	徐君等7人	簽約日~過戶完成	購置新興土地	無

## 參、發行計畫及執行情形

### 一、前次現金增資、併購或受讓其他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載下列事項

本公司前次募集與發行及私募有價證券計畫實際完成日距本次發行可轉換公司債申報日未逾三年者,為 99 年度第一次私募普通股、99 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債及 101 年度辦理現金增資暨發行國內第二次無擔保轉換公司債,其相關說明如下:

#### 1.99 年 8 月現金增資私募普通股案

##### (1) 計畫內容

- ① 增資核准日期及核准文號：99 年 8 月 25 日經授商字第 09901193510 號函核准。
- ② 計畫所需資金總額：新台幣 167,600 仟元。
- ③ 資金來源：以私募方式辦理現金增資,發行普通股 10,000 仟股,每股發行價格為 16.76 元,共計募集資金 167,600 仟元。
- ④ 計畫項目、資金運用進度及預計產生效益：

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	
			99 年度	
			第三季	
償還借款	99 年 9 月	150,706	150,706	
充實營運資金	99 年 9 月	16,894	16,894	
合計		167,600	167,600	
預計可能產生效益	募資完成可強化財務結構,提高營運推行,並提高公司籌資靈活性與機動性之預計效益。			

##### (3) 計畫效益之評估

本公司該次私募案於 99 年度第三季償還銀行借款及充實營運資金,償還借款後,本公司相關財務數字、財務結構及償債能力,與 99 年上半年底籌資前比較分析說明如下:

單位：新台幣仟元;%

項目		99 年第三季	99 年上半年
		(增資後)	(增資前)
基本財務資料	營業收入	213,474	199,412
財務結構	負債佔總資產比率	41.55	51.24
	長期資金佔固定資產比率	27,341	18,864
償債能力	流動比率	229	184
	速動比率	28	47

資料來源：經會計師查核簽證及核閱之財務報表計算而得

財務結構方面,本公司該次募資用以償還銀行借款及充實營運資金之後,使 99 年第三季末長期資金佔固定資產比自 99 年上半年之 18,864% 提升至 27,341%,而負債比亦自 99 年上半年之 51.24% 降為 99 年第三季末之 41.55%,財務結構已明顯改善。

償債能力方面,該次籌資償還銀行借款後,流動比率自 99 年上半年之 184%提升至 99 年第三季末之 229%,其償債能力已大幅提升;速動比率方面則由於 99 年第三季末新個案尚在興建規劃中,使速動比率較 99 年上半年降低。整體而言,99 年 8 月辦理現金增資私募普通股用以償還銀行借款及充實營運資金後,無論在強化財務結構或提升償債能力上皆有所顯現,因此本公司該次籌資效益已達成。

## 2. 99 年 11 月發行國內第一次有擔保轉換公司債

### (1) 計劃內容

- ① 增資核准日期及核准文號：99 年 11 月 24 日金管證發字第 0990063618 號函核准。
- ② 計畫所需資金總額：新台幣 300,000 仟元。
- ③ 資金來源：發行國內第一次有擔保可轉換公司債 3,000 張,每張轉換公司債面額 100 仟元,發行價格為 100 仟元,票面利率 0%,發行期間三年,共可募集金額計 300,000 仟元。
- ④ 計畫項目、資金運用進度及預計產生效益：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			99 年度	
			第四季	
償還銀行借款	99 年第四季	229,900	229,900	
充實營運資金	99 年第四季	70,100	70,100	
合計		300,000	300,000	
預計可能產生效益	<p>A. 償還銀行借款之效益</p> <p>a. 降低銀行借款之依存度及營運週轉風險,增加資金靈活運用空間。</p> <p>b. 本公司該次計劃中擬用於償還銀行借款計 229,900 仟元,依 99 年 8 月 31 日之借款利率 2.09% 估算該筆借款之利息支出,預計 100 年以後每年度本公司可節省 4,804 仟元之利息支出。</p> <p>B. 充實營運資金之效益</p> <p>a. 本公司該次募集資金 300,000 仟元,其中計 70,100 仟元用以投入營建中個案所需之營運資金,亦可降低營運週轉風險,增加資金靈活運用空間。</p> <p>b. 依本公司 99 年 8 月底之平均借款利率 1.87% 計算,預計 100 年以後每年可節省利息支出約 1,311 仟元。</p>			

### (2) 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況		100 年第一季	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
	支用金額	預定		
償還銀行借款	支用金額	預定	229,900	該次發行國內第一次有擔保可轉換公司債計劃,於 99 年 12 月 31 日完成資金募集後,旋即於 100 年 1 月 5 日完成償還銀行借款及充實營運資金,僅較原預計進度 99 年第四季略微延遲數日,並未發現重大異常現象。
		實際	229,900	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
充實營運資金	支用金額	預定	70,100	
		實際	70,100	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

### (3)計畫效益之評估

#### ①節省利息支出

單位：新台幣仟元；%

項目		100 年度	99 年度
		(增資後)	(增資前)
利息支出	資本化	5,611	5,987
	非資本化(註)	878	730
合計		6,489	6,717

註:非資本化利息支出金額未含 99 及 100 年度轉換公司債設算之利息支出 0 仟元及 8,269 仟元

本公司 100 年度利息費用(不含公司債設算之利息支出)總計 6,489 仟元較 99 年度 6,717 仟元減少 228 仟元,主要係 100 年度清豐三案完工,並持續有新推建案清豐一案及清豐二案之營建成本及土地款之支出,多以銀行融資方式支應,致 100 年度之利息支出未如原預期減少,其原因尚屬合理。

#### ②提升償債能力,強化財務結構

單位：新台幣仟元；%

項目		100 年第一季	99 年底
		(增資後)	(增資前)
基本財務資料	營業收入	54,509	214,071
財務結構	負債佔總資產比率	49.01	54.34
	長期資金佔固定資產比率	47,582	41,990
償債能力	流動比率	330	279
	速動比率	53	75

資料來源:經會計師查核簽證或核閱之財務報告

財務結構方面,本公司辦理該次有擔保轉換公司債後,其負債比自 99 年底之 54.34%降至 100 年第一季之 49.01%,長期資金占固定資產比率亦由 99 年底之 41,990%提升至 100 年第一季之 47,582%,其財務結構已明顯改善。

償債能力方面,該次籌資償還銀行借款後,其流動比率自 99 年底之 279%提升至 100 年第一季之 330%,其償債能力已大幅提升;速動比率則因 100 年第一季購買之營建用地及在建房地尚在規劃中,使速動比率反較募資前降低,其原因尚屬合理。

綜上所述,本公司辦理該次有擔保轉換公司債後,由於適逢業績成長,本公司增加營建成本及土地款支出以銀行融資支應,致其利息未如預期下降,然其財務結構及流動比率均較籌資前大幅提升,顯見本公司辦理該次增資之效益應已顯現。

### 3.101 年 8 月現金增資發行新股暨發行國內第二次無擔保轉換公司債

#### (1) 計劃內容

①增資核准日期及核准文號：101 年 8 月 22 日金管證發字第 1010035829 號函及金管證發字第 10100358291 號函核准。

②計畫所需資金總額：新台幣 591,000 仟元。

③資金來源：

A. 現金增資發行普通股 23,000 仟股, 每股面額 10 元, 發行價格議定每股為 17 元溢價發行, 預計募集總金額為新台幣 391,000 仟元。

B. 發行國內第二次無擔保可轉換公司債 2,000 張, 每張轉換公司債面額 100 仟元, 發行價格為 100 仟元, 票面利率 0%, 發行期間五年, 共可募集金額計 200,000 仟元。

C. 本計畫部分擬以現金增資發行普通股支應, 如因每股實際發行價格因市場變動而調整, 致募集金額較預定不足時, 將減少充實營運資金之金額; 惟若募集金額較預定增加時, 則增加充實營運資金之金額。

④計畫項目、資金運用進度及預計產生效益：

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	第四季
償還借款	101 年第四季	316,932	135,000	181,932
充實營運資金	101 年第四季	274,068	65,000	209,068
合計		591,000	200,000	391,000
預計可能產生效益	<p>A. 償還借款之效益</p> <p>a. 提升短期償債能力及財務融通彈性, 增加營運競爭力。</p> <p>b. 本公司本次募集資金 591,000 仟元, 其中計 316,932 仟元分別於 101 年第三季及 101 年第四季償還借款, 以擬償還借款之利率設算, 預計 101 年度本公司可節省利息支出約 2,987 仟元, 預計 102 年以後每年度本公司可節省利息支出約 11,207 仟元。</p> <p>B. 充實營運資金之效益</p> <p>a. 本公司本次募集資金 591,000 仟元, 其中計 274,068 仟元用以投入營建中個案所需之營運資金, 以降低營運週轉風險, 增加資金靈活運用空間。</p> <p>b. 依本公司 101 年 6 月底之平均借款利率 2.79% 計算, 預計 101 年度可節省利息支出約 1,577 仟元, 102 年以後每年可節省利息支出約 7,646 仟元。</p>			

## (2) 執行情形

單位：新台幣仟元；%

計畫項目	執行狀況		101年第四季	進度超前或落後情形、原因及改進計畫
	支用金額	預定		
償還借款	支用金額	預定	316,932	已依原預定進度於101年第四季執行完畢。
		實際	316,932	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	
充實營運資金	支用金額	預定	274,068	
		實際	274,068	
	執行進度(%)	預定	100.00	
		實際	100.00	

## (3) 計畫效益之評估

### ① 節省利息支出

單位：新台幣仟元；%

項目		102年上半年	101年上半年
		(增資後)	(增資前)
利息支出	資本化	3,200	6,014
	非資本化(註)	3,486	3,084
合計		6,686	9,098

註:101年上半年及102年上半年非資本化利息支出金額未含轉換公司債設算之利息支出3,808仟元及4,475仟元

本公司102年上半年利息費用(不含公司債設算之利息支出)總計6,686仟元較101年上半年9,098仟元減少2,412仟元,並未如預期可節省之金額,主係該公司101年度清豐二案完工,並持續有新推建築立文案、新光案、南華案及墾丁案等案之營建成本支出,致期末存貨由101年上半年之2,069,598仟元增至102年上半年之2,298,101仟元,其增加之228,503仟元多以銀行融資方式支應,致102年上半年之利息未如預期減少,其原因尚屬合理。

### ② 提升償債能力,強化財務結構

單位：新台幣仟元；%

項目		102年上半年	101年上半年
		(增資後)	(增資前)
基本財務資料	營業收入	860,681	403,682
財務結構	負債佔總資產比率	46.50	63.93
	長期資金佔固定資產(不動產、廠房及設備)比率	2,231.35	77,819
償債能力	流動比率	214	151
	速動比率	56	18

資料來源:經會計師查核簽證或核閱之財務報告

財務結構方面,本公司辦理該次現金增資及無擔保轉換公司債後,長期資金佔固定資產比率由101年上半年之77,819%降至102年上半年之2,231.35%,主係墾丁案完工並出租,轉列至投資性不動產所致,惟其負債比自101年上半年之63.93%降至102年上半年之46.50%,顯示其財務結構已明顯改善。

償債能力方面,該次籌資償還銀行借款後,其流動比率自101年上半年之151%提升至102年上半年之214%;速動比率亦由101年上半年之18%提升至102年上半年之56%,其償債能力已大幅提升。

綜上所述,本公司辦理該次現金增資及無擔保轉換公司債後,由於適逢業績成長,本公司增加營建成本支出以銀行融資支應,致其利息雖未如預期之降幅,其財務結構及償債能力均較籌資前大幅提升,顯見本公司辦理該次增資之效益應已顯現。

## 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計劃應記載事項：

### (一)本次計畫內容

1.本次計畫所需資金總金額：新台幣 500,000 仟元整。

2.資金來源：

發行國內第三次無擔保轉換公司債 5,000 張,每張面額新台幣 100 仟元,合計新台幣 500,000 仟元。

3.計畫項目、預計進度

#### ①資金運用計劃項目、預計進度

單位：新台幣仟元

計劃項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度	
			102 年	
			第四季	
償還銀行借款	102 年第四季	500,000	500,000	
合計		500,000	500,000	

4.預計可能產生效益

本公司本次募資發行計劃,募集總金額共計 500,000 仟元,將全數用以償還銀行借款,預計可減少因營運需要而向銀行借款之利息負擔,依據本公司目前借款之利率水準 2.50%~2.75%設算,預估 102 年可節省利息支出 1,083 仟元,103 年度以後年度預計約可節省利息支出 13,000 仟元,除降低財務負擔及提升營業利益外,並能改善長短期資金結構及增加資金運用效率。

5.本次募集資金如有不足,其籌措辦法及來源：

本公司本次發行國內第三次轉換公司債,業經 102 年 9 月 6 日董事會決議通過,並不擬採彈性訂定方式(發行總額上限方式),故不適用。



(二)本次發行公司債者,應參照公司法第二百四十八條之規定,揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫及保管方法

公司債種類	國內第三次無擔保轉換公司債
公司名稱	聯上實業股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	公司債總額新台幣伍億元整,每張金額新台幣壹拾萬元,共計伍仟張
公司債之利率	票面利率為 0%
公司債償還方法及期限	發行期間五年,除債券持有人依本辦法第十條及第十一條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權,及本公司依本辦法第十七條提前收回,或本公司由證券商營業處所買回註銷者外,到期時按債券面額以現金一次償還
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	本次公司債存續期間之償債款項來源,將由各年度營運資金項下支應。
公司債募得債款之用途及運用計畫	償還銀行借款,詳見公開說明書第 74 頁
前已募集公司債者,其未償還之數額	無。
公司債發行價格或最低價格	每張面額新台幣壹拾萬元整,依票面金額十足發行
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	股份總數：200,000,000 股 每股金額：10 元 已發行股份總數：113,235,258 股(102.8.27) 已發行股份金額：1,132,352,580 元
公司現有全部資產,減去全部負債及無形資產後之餘額。	新台幣 1,789,137 仟元(依 102 年 6 月 30 日經會計師核閱之財務報表計算)
證券管理機關規定之財務報表	詳見公開說明書肆、二、財務報表
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	受託機構：華泰商業銀行股份有限公司信託部 約定事項：主係約定本公司對此次發行第三次轉換公司債還本付息之償債還款義務及違約之清償責任及程序。
代收款項之銀行或郵局名稱及地址	代收款項銀行名稱：台新國際商業銀行 建北分行 代收款項銀行地址：台北市建國北路二段 17 號 3 樓
有承銷或代銷機構者,其名稱及約定事項	承銷機構：台新國際商業銀行股份有限公司 約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售事務之權利及義務
有發行擔保者,其種類、名稱及證明文件	無
有發行保證人者,其名稱及證明文件	無
對於前已發行之公司債或其他債務,曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無
可轉換股份者,其轉換辦法	詳見公開說明書國內第三次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法
附認股權者,其認購辦法	不適用
董事會之議事錄	請參閱本公開說明書「陸、重要決議」。
公司債其他發行事項,或證券管理機關規定之其他事項	無

- (三)本次發行特別股者,應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者,並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬):不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者,應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫:不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者,應說明未來上市(櫃)計畫:不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者,應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法:不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者,應揭露限制員工權利新股之發行辦法:不適用。
- (八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性,並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者,應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

#### 1. 可行性

##### (1) 本次辦理募資計劃於法定程序上之可行性評估

本公司本次募集與發行有價證券計劃,業經其 102 年 9 月 6 日董事會決議通過在案,另參酌律師針對本次募集資金計劃所出具之法律意見書,其發行過程及計劃內容均符合證券交易法、公司法、發行人募集與發行有價證券處理準則、中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司自律規則等相關法令之規定,故本公司本次辦理募資計劃於法定程序上應屬可行。

##### (2) 本次計劃募集完成之可行性

本公司本次預計發行國內第三次無擔保轉換公司債 5,000 張,每張面額 100 仟元,預計募集金額為新台幣 500,000 仟元。本次無擔保轉換公司債之發行條件係參酌資本市場近期案件狀況及本公司未來業績成長潛力等因素加以訂定,以 101 年及 102 年上半年度已有多家國內上市櫃公司以相近之轉換公司債發行條件成功募集資金觀之,其本次轉換公司債發行條件之設計,應足以確保其資金之順利募集完成。此外,本公司本次發行轉換公司債之承銷方式,將依「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關法令規定,除由證券商承銷商先行保留一定比例自行認購外,其餘全數以詢價圈購方式對外公開發售,並由證券商承銷商餘額包銷,應可確保資金順利募集完成。綜上所述,本公司本次預計發行之國內第三次無擔保轉換公司債之募集資金計劃應屬可行。

##### (3) 本次資金運用項目之可行性

本公司本次所募集之資金 500,000 仟元,將全數用於償還銀行借款,擬償還

之銀行借款原係為支應南華案之土地款及工程款而舉借之款項。經考量本次募資經主管機關審核及辦理後續承銷作業時間,本公司預計將於102年第四季完成資金募集,經核閱本公司本次預計償還之銀行借款明細表及其借款契約,其合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定,其擬償還之金額及進度亦在借款契約規定之還本付息期間內編製,故本次籌資用以償還銀行借款應屬可行。

綜上所述,本次辦理募資計劃具適法性,且償還銀行借款計劃內容亦具可行性,整體而言,本次計劃應屬可行。

## 2.必要性

本次計畫募集資金總額 500,000 仟元,擬全數用於償還銀行借款,茲就其必要性分述如下:

### (1)降低對金融機構之依存度,增加資金調度彈性

一般而言,營建個案從土地取得、規劃設計、興建完工、銷售過戶交屋,短則1~3年,或長達3~4年,且個案完工前每一階段均需投入大筆資金;且本公司近年來以銷售成屋為主,消費者僅需準備10~30%之自備款,其餘款項則於完工後銀行核貸完成始能進行撥付,因此本公司必需仰賴金融機構之土地及建築融資籌措資金。然央行為穩定房市,始於99年間實施一連串金檢、道德勸說及信用管制措施,使得銀行內控趨嚴,加強區域管制,對於土地、建築融資的放款也開始趨緊,貸款成數也調降至五成至六成間。此外,土建融資利率從過去之1%調整到2%以上,使建設業土地融資所需自有資金及融資成本提高,影響該行業資金調度,連帶使得本公司財務風險提高,長期發展亦受到限制。因此,本公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債,所募集之資金500,000仟元,全數用於償還借款,不僅可降低對金融機構融資之依賴性,增加資金靈活運用空間,提升短期償債能力及財務融通彈性,避免銀行緊縮信用而增加公司財務營運風險,並可保留較多銀行融資額度,增加資金靈活運用空間,以支應未來營運規模成長所需,有效降低財務風險及增加營運競爭力。因此本公司藉由本次籌資募集資金用以償還借款,降低融資借款之依存度、以提升短期償債能力及財務融通彈性,增加營運競爭力,確有其必要性。

### (2)降低利息對獲利之侵蝕,並提高營運競爭力

單位:新台幣仟元;%

項目	年度	99年度	100年度	101年度	102年上半年
營業收入		214,071	315,654	1,238,384	860,681
投入營建個案規模(註)		1,004,092	1,424,555	2,231,785	2,298,101
營業利益		18,391	87,981	303,213	196,001
銀行借款餘額(含短期票券)		455,521	478,912	664,154	679,253
利息支出(不含利息資本化)		730	9,147	16,444	7,961
利息支出-資本化		5,987	5,611	9,501	3,200
利息支出(含利息資本化)佔營業利益比率(%)		36.52	16.77	8.56	5.69

資料來源:最近三年度及102年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註:投入營建個案規模係為待售房地+營建用地+在建房地+預付房地款+預付容積款

自 98 年起房地產景氣持續復甦,本公司為順應交易持續熱絡之房地產市場需求及長期發展,便積極投入土地開發及個案興建,最近三年度投入營建個案規模分別為 1,004,092 仟元、1,424,555 仟元、2,231,785 仟元,102 年 6 月底更進一步增加至 2,298,101 仟元。本公司除清豐一案及清豐二案已於 101 年完工銷售外,南華案、立文案、新光案及芎蕉案亦持續動工興建,其中預估南華案將於 102 年 10 月完工銷售,立文案、新光案及芎蕉案等個案則直到 103 年 3 月及 104 年 9 月,方可完工,此外本公司尚有數個營建用地正規劃興建中,由於各個案規劃興建至完工期間耗時甚久,且需投入之資金甚為龐大,在自有資金無法完全支應下,必須向銀行融資借款以作為支應。本公司 99~101 年底及 102 年第二季底金融機構借款餘額分別為 455,521 仟元、478,912 仟元、664,154 仟元及 679,253 仟元,顯現出其債務壓力日益沉重,若持續以銀行借款因應營運規模擴大所需資金,利息支出(含利息資本化)將侵蝕公司之獲利,若能取得成本較低之長期資金,將有助於提升公司之競爭力。

綜上所述,建設業屬於資本密集產業,每一工程從開工至完工大多長達一年以上,營業資金需求頗巨且仰賴銀行融資甚深,故公司需取得最低經營成本,才能有效維持其獲利,為避免過度依賴銀行借款,控制營運風險及減少利息支出,並配合公司中長期發展之需要,擬發行國內第三次無擔保轉換公司債用以償還借款確有其必要性。

### (3)降低銀行依存度及減緩股本膨脹之效果

本公司本次所募資金之 500,000 仟元係用以償還銀行借款,不僅可藉此降低對銀行之依存度、利息支出對獲利之侵蝕,且增加資金運用之調度空間,避免景氣惡化時,金融機構緊縮融資額度,增加公司財務風險及營運風險;另本次所發行之可轉換公司債係屬融資與資本特性兼具之籌資工具,具備有延緩資本膨脹之效果,短期內負債比率雖未立即降低,惟於轉換公司債一個月轉換凍結期後,債權人可將其轉換為普通股,對本公司而言即由負債轉變為資本,除可提升自有資本率以健全財務結構外,亦可避免銀行借款到期還本之資金壓力,且長期穩定資金更有益於本公司對市場風險之承受度,另就可轉換公司債之特性而言,因債權人於日後行使轉換股權之時點不一,因而對股權稀釋程度不若辦理現金增資之立即膨脹效果,有助於維持平穩之獲利能力,以提供股東長期穩定之報酬率保障,故本次發行轉換公司債用以償還銀行借款實有其必要性。

綜上所述,本公司本次辦理發行轉換公司債用以償還銀行借款,除係充分運用資本市場的資金管道、避免金融機構的資金緊縮風險外,更可減少現金利息支出,改善財務結構。因此,藉由本次辦理發行轉換公司債募集資金,實具有必要性。

## 3.合理性

### (1)本次資金運用計劃與預計進度之合理性

本公司本次發行可轉換公司債預計募集之 500,000 仟元資金額度,擬全數償還銀行借款,並採詢價圈購方式公開募集,預計應可於 102 年第四季收足款項後,償還銀行借款。由於本公司本次擬償還之銀行借款合約中並無提前償還之限制,故償還銀行借款之資金運用計劃及預計進度應屬合理。

### (2)預計可能產生效益之合理性

#### ①提升短期償債能力,強化財務結構

本公司本次發行轉換公司債案,預計將於 102 年第四季募足資金 500,000

仟元,預計全數償還銀行借款。由於美國量化寬鬆貨幣政策(QE)退場跡象明顯,預估將使金融市場上資金大幅減少,未來利率走升機率上漲,若未來銀行緊縮融資額度或調升放款利率,將直接增加企業財務風險,尤其是列為信用管制優先對象之建設業,其財務風險將大幅提升。本公司此時若可順利透過資本市場籌措資金以降低銀行借款水位,將可降低財務風險,亦可改善財務結構及提升償債能力,以 102 年度第二季之財務報表設算,速動比率在持續投入在建工程及購置營建用地下,預估將減少至 38.67%,惟其流動比率預估將由 102 年 6 月底之 213.54%增加至 262.02%,對強化償債能力具相當之助益。另在負債比率方面,因本次係為發行轉換公司債償還銀行借款,負債比之改善並無立即效果,加上本公司基於業務發展需要尚有購置營建用地之計畫,資金需求相當殷切,因此預估 102 年底負債比將較 102 年 6 月底略增而為 47.39%,惟未來隨公司債陸續轉換為普通股後,負債比率將可逐步降低。另因銀行放款額度易隨景氣波動而有所增減,為避免銀行緊縮額度影響公司營運,本公司實有必要提升長期資金來源比重,提高公司對市場風險之應變能力,以降低總體環境惡化時,銀行緊縮銀根所衍生之財務風險。預估本次籌措資金挹注後,長期資金占固定資產比率將自 2,231.35%提升至 3,589.52%。綜上所述,本次資金募集計畫用以償還銀行借款,因本公司有著眼於未來發展及業務佈局之考量,而持續購置營建用地,致其速動比率及負債比無法有立竿見影之效,惟若持續以銀行借款支應營運所需資金,將使該二比率加速惡化,且本次募資後預計 102 年底之流動比率及長期資金佔不資產、廠商及設備比重將明顯改善,預計其改善財務結構並提升償債能力之效益應屬合理。

本次籌資後預估財務結構及償債能力

項目		年度	
		102 年 6 月 30 日	102 年底(預估)
財務結構	負債比率(%)	46.50	47.39
	長期資金占不資產、廠商及設備比率(%)	2,231.35	3,589.52
償債能力	流動比率(%)	213.54	262.02
	速動比率(%)	55.60	38.67

資料來源：102 年募資後各項財務數據係依 102 年第二季資產負債表加計現金收支表預估之數據推算。

## ②節省利息支出,降低財務負擔

本次發行轉換公司債募集資金總額計 500,000 仟元,擬全數用於償還銀行借款。經考量主管機關審核、辦理承銷及資金募集等相關作業時間後,預計應可於 102 年第四季完成本次資金之募集,隨即償還用於支應土地款及營建工程款之銀行借款,依預計償還之銀行借款利率 2.5%及 2.75%予以設算,預估 102 年可節省利息支出 1,083 仟元,103 年度以後每年預計約可節省利息支出 13,000 仟元,進而提升公司獲利水準,其預計效益應屬合理。

### 債務償還計畫及預計財務負擔減輕分析

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率 (%)	契約期間(起--迄)		原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	102 年節省利息	103 年以後每年節省利息
彰化銀行	2.5%	102.6.25	104.6.25	土地融資	368,000	300,000	625	7,500
彰化銀行	2.75%	102.6.25	104.6.25	建築融資	200,000	200,000	458	5,500
合計						500,000	1,083	13,000

綜上所述,本公司本次辦理發行轉換公司債用於償還銀行借款之計畫確具可行性、必要性及合理性。

#### 4.分析各種資金調度來源對每股盈餘稀釋影響

##### (1)比較各種資金調度來源

一般上市(櫃)公司較常用之籌資工具,一為股權有關之籌資工具,如現金增資(普通股或特別股)和海外存託憑證(GDR),另一為與債權有關之籌資工具,如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行貸款等,其優劣勢可大致歸納如下:

	項目	有利因素	不利因素
股 權	現金增資 發行新股	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.改善財務結構,降低財務風險,提升市場競爭力。</li> <li>2.資本市場最普通之金融商品,一般投資者接受程度高,資金募集計畫較易順利進行。</li> <li>3.員工依法得優先認購 10%~15%,成為公司股東之一份子,可提升員工對公司認同感及向心力。</li> <li>4.無到期日,毋須面對到期還本之資金需求壓力。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.盈餘將立即遭稀釋,經營層面臨之經營壓力升高。</li> <li>2.股權稀釋效果立見,若經營層股權集中度低,經營權易受威脅。</li> <li>3.承銷價與市價若無合理差價,則不易籌集成功。</li> </ol>
	海外存託憑證 (GDR 或 ADR)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.藉由海外市場募集資金,可拓展發行公司海外知名度。</li> <li>2.發行價格接近普通股市價,可獲得較高之股本溢價。</li> <li>3.募集對象以國外法人為主,可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多,對股價產生不利影響。</li> <li>4.提高自有資本比率,改善財務結構。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司國際知名度及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。</li> <li>2.固定發行成本較高,為符合規模經濟,募集資金額不宜過低。</li> <li>3.獲利水準易因股本膨脹而被稀釋,致公司經營階層承受較大壓力。</li> </ol>
債 權	轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因其附有「轉換權」,一般票面利率較低,募集資金成本較低。</li> <li>2.轉換公司債換成普通股之轉換價格,一般皆高於發行轉換公司債時之普通股時價,發行公司相當於溢價發行股票。</li> <li>3.避免股本急遽膨脹,盈餘稀釋較低,對經營權影響較小。</li> <li>4.轉換公司債經債權人請求轉換後,即由負債轉為資本,可節省利息支出,且可避免到期還本之資金壓力。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.由於轉換公司債轉換權屬於債權人所有,發行公司無法確認其長期資金調度計畫。</li> <li>2.若投資人行使賣回權,以賣回價格要求公司買回,發行公司需負擔保證收益率之資金成本。</li> <li>3.目前市場以法人為主,募集成功與否視發行條件、轉換溢價及轉換可能性而定。</li> </ol>
	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.每股盈餘未有被稀釋之顧慮。</li> <li>2.公司債債權人對公司沒有管理權,對公司經營權不會造成重大影響。</li> <li>3.公司債利息為費用,有節稅效果。</li> <li>4.鎖住長期資金成本,資金來源穩定。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔較重,使負債增加而侵蝕公司獲利。</li> <li>2.易致財務結構惡化,增加營運風險,降低同業競爭力。</li> <li>3.國內目前缺乏客觀之債信評等,資訊不完全,資金募集較不利。</li> <li>4.公司債到期時,即面臨到期還本之資金需求壓力。</li> </ol>

項目	有利因素	不利因素
銀行借款或發行銀行承兌匯票	1. 資金籌措不需經主管機關審核, 所需時間較短。 2. 資金挹注能暫時支應公司資金需求。 3. 若有效運用財務槓桿, 公司可以較低之成本創造較高之利潤。 4. 利息有節稅效果。	1. 利息支出負擔沉重, 使負債增加而侵蝕公司獲利。 2. 負債增加易造成財務結構惡化, 增加營運風險, 相對亦增加公司舉債困難度及資金成本。 3. 融通期限較短, 且需提供大量擔保品設定予金融機構。 4. 長期投資或固定資產投資, 不宜以銀行短期借款支應。

### (2) 對發行人財務負擔之影響

經考量本公司目前之財務結構, 為提昇本公司短期償債能力, 此次募集資金主要係用以償還銀行借款所需, 並不宜再以金融機構短期融資方式支應, 而長期借款額度之洽談及辦理頗為耗時, 且資金成本相對較高。

若採用發行普通公司債之籌資方式, 以現行市場公司債之發行利率加計其他受託費用等約 2% 計算, 本公司本次募集資金共計 500,000 仟元, 未來每年須給付 10,000 仟元利息及相關費用, 其利息支出負擔較高, 且由於普通公司債不具有轉換成公司股本之特性, 因此普通公司債期限屆滿時, 公司即再度面臨龐大之本金贖回壓力, 其財務運作靈活度受到較大之限制。

另外若以現金增資方式籌措資金, 雖可減少公司利息負擔, 降低負債比率, 但會立即膨脹股本, 對每股盈餘將產生較大之稀釋作用。至於發行海外存託憑證, 在其海外知名度不若國內, 及發行額度 500,000 仟元較不符合經濟規模等因素考量下, 不予採行。

若以發行轉換公司債支應, 其殖利率較低, 可較銀行長期借款節省利息支出, 且不致立即產生稀釋每股盈餘之效果, 若未來債權人逐年轉換為股權, 將可提升自有資本比率, 使得財務結構更為健全。另一方面在財務結構改善後, 在金融機構之信用等級上揚, 更有助於取得低成本之借款額度, 財務規劃將更加靈活。

經比較各種資金調度來源對公司未來年度每股盈餘之影響性後, 基於財務負債及資金成本之考量, 本公司發行轉換公司債支應所需資金, 應具其必要性。

### (3) 對當年度每股盈餘稀釋之影響

本公司預計於 102 年第四季辦理發行本次公司債, 而各種籌資工具對本公司 102 年度每股盈餘稀釋之影響, 依各類資金調度及籌資方式予以分析。由於發行海外存託憑證 (GDR) 及國外轉換公司債因涉及國外發行市場作業, 相關作業程式繁複, 其固定發行成本較高, 且存在著資金匯兌的風險, 較不利於國內資金來源, 而本公司本次發行轉換公司債 500,000 仟元, 係目前較適宜採行之國內籌資工具, 以下僅就銀行借款、普通公司債、現金增資及國內轉換公司債等四種籌資方式來評估其對本公司每股盈餘之影響:

各種籌資工具對聯上公司 102 年度每股盈餘影響

單位：新台幣仟元,仟股

項 目	銀行 借款	普通 公司債	現金增資	轉換公司債	
				全數未轉換	全數轉換
資金成本(註1、2、3、4)①	1,042	833	-	521	-
稅前純益減少數(註5)②=①	(1,042)	(833)	-	(521)	-
期末股數(仟股)(註6、7、8)	113,235	113,235	138,235	113,235	20,921
期末加權平均流通在外股數(註7、8)③	113,235	113,235	115,318	113,235	114,978
每股稅前盈餘減少數(元)(註9)④=②/③	(0.01)	(0.01)	-	(0.005)	-
較未辦理現金增資之每股盈餘稀釋程度(註10)	-	-	1.81%	-	1.52%

註：1.各種籌資工具之資金成本分別為：銀行借款為 2.5%、普通公司債為 2.0%、現金增資為 0%及轉換公司債票面利率為 0%。預計募集所得資金於 102 年 12 月動支,102 年度資金成本計算期間為 1 個月。

2.銀行借款係以市場目前平均長期借款利率 2.5%計算(500,000 仟元×2.5%×1/12=1,042 仟元)。

3.普通公司債係以現行市場普通公司債之發行利率加計其他受託費用等約 2.0%計算(500,000 仟元×2.0%×1/12=833 仟元)。

4.假設全數資金 500,000 仟元以發行轉換公司債,轉換公司債全數未轉換,以贖回殖利率 1.25%計算(500,000 仟元×1.25%×1/12=521 仟元)。若全數轉換,則資金成本為 0。

5.係因各種籌資工具之資金成本以致該年度稅前純益減少數。

6.以本公司 102 年 8 月 27 日流通在外股數計算。

7.假設現金增資以每股 20 元估算之,以籌資 500,000 仟元為基礎,預計增加股數 25,000 仟股,假設 102 年 12 月新股發行,102 年期末股數預計為 138,235 仟股,而期末加權平均流通在外股數預計為 115,318 仟股(25,000\*1/12+113,235)。

8.假設其轉換公司債均於 102 年度全數轉換,其額度 500,000 仟元以轉換價每股 23.90 元估算,其期末股數預計為 134,156 仟股,加權平均流通在外股數預計為 114,978 仟股(20,921\*1/12+113,235)。若全數未轉換,則期末股數與加權平均流通在外股數均為 113,235 仟股,與其他以舉債籌資方式者相同。

9.係因發行各種籌資工具導致預估 102 年度每股稅前盈餘減少數。

10.係未考慮節省之資金成本,現金增資每股盈餘稀釋程度為 $[1-(113,235/115,318)]*100%=1.81%$ ;轉換公司債 500,000 仟元以每股 23.9 元估算,每股盈餘稀釋程度為 $[1-(113,235/114,978)]*100%=1.52%$ 。

由以上分析,經比較各種募資工具後,本公司若辦理銀行借款及發行普通公司債,其 102 年度預估之每股稅前盈餘減少數分別為 0.01 元及 0.01 元;若採現金增資,其每股稅前盈餘最大稀釋比率為 1.81%;若採發行轉換公司債方式募集資金,在 102 年度全數轉換之情況下,每股稅前盈餘最大稀釋比率為 1.51%,若全數未轉換,則每股稅前盈餘減少 0.005 元。此外,發行轉換公司債以其賣回殖利率為 1.25%而言,資金成本低於銀行借款之 2.5%及普通公司債之 2.0%,雖仍高於無息之現金增資成本,惟若未來順利轉換為普通股,則不僅可節省利息開銷,更可提高自有資金比例,且相較之下其每股盈餘稀釋程度亦較辦理現金增資為低,實為其可採行之募資工具之一。

5.現金增資股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司本次係發行轉換公司債,故不適用本項之評估。

6.轉換公司債股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

本公司本次發行轉換公司債將採詢價圈購方式辦理承銷,係經其 102 年 9 月 6 日董事會決議通過,且預計將於 102 年 10 月募集完成,由於原股東無從參與認購,故將對原股東股權比例造成稀釋效果。在計算股權之可能稀釋情形時,係以轉換價格為每股 23.9 元,且轉換公司債之債權人全部請求轉換為本公司普通股之情況下,分析其對原股東之持股所造成之最大稀釋比率如下：



$$=1 - \frac{\text{轉換時普通股已發行並流通在外股數}}{\text{轉換時普通股已發行並流通在外股數} + \text{本次轉換公司債預計轉換股數}}$$

$$=1 - \frac{113,235 \text{ 仟股}}{113,235 \text{ 仟股} + (500,000 \text{ 仟元} / 23.9 \text{ 元})}$$

$$=1 - \frac{113,235}{134,156} = 1 - 84.41\% = 15.59\%$$

由上述計算結果顯示,本公司本次所發行之轉換公司債對原股東股權之最大可能稀釋效果為 15.59%,稀釋效果應屬有限。

綜上所述,本公司本次擬發行轉換公司債募集資金 500,000 仟元,相較其他募資方式對每股盈餘及股權之稀釋效果差異尚屬有限,且可減輕其財務負擔,使其資金趨向長期且穩定之方向,並有助提升自有資本比例,對現有股東權益之影響應屬正面,故本次募資計劃應屬必要且可行。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：

本次轉換公司債發行及轉換價格之訂定方式,請參閱本公開說明書附件一價格計算書之說明。

(十)資金運用概算及可能產生之效益：

1.如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者,應說明本次計畫完成後,預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益

本公司本次申報辦理發行國內第三次無擔保轉換公司債擬全數用於償還銀行借款,故不適用。

2.如為轉投資其他公司,應列明事項

本公司本次申報辦理發行國內第三次無擔保轉換公司債擬全數用於償還銀行借款,故不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者,應列明事項：

(1)本公司申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表列示如下：

聯上實業股份有限公司  
102 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

月份 項目	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額(1)	165,279	555,760	603,562	436,728	311,466	310,635	460,904	330,151	256,326	334,257	548,621	561,549	165,279
加：非融資性收入													
銷貨收現(應收帳款及票據收現)	156,915	109,237	80,840	192,279	221,601	172,898	104,557	184,222	169,552	300,000	138,100	189,080	2,019,281
受限制存款(存出保證金)	47,301	5,043	8,560	-	57,247	9,587	-	21,665	-	-	61,480	185,144	396,027
存入保證金	64						3,461						3,525
租金收入	216	95	221	221	365	30	339	383	383	383	383	383	3,402
利息及其他收入	293	126	135	246	137	455	147	199	199	199	199	475	2,810
非融資性收入合計(2)	204,789	114,501	89,756	192,746	279,350	182,970	108,504	206,469	170,134	300,582	200,162	375,082	2,425,045
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	2,060	56,942	248,887	62,283	223,535	18,800	525,046	250,759	276,531	529,480	887,412	264,814	3,346,549
推銷費用	8,940	6,688	3,783	14,131	12,892	7,183	10,108	5,211	2,264	3,812	10,595	10,011	95,618
營業費用	2,332	1,560	2,145	2,152	2,318	5,667	4,235	2,002	2,511	2,269	2,391	2,641	32,223
利息費用	1382	1509	1432	1548	1436	654	875	657	657	657	835	835	12,477
受限制存款(含存出保證金)	-	-	-	84,237	-	590	-	21,665	-	-	-	-	106,492
存入保證金	-	-	-	-	-	8,500	-	-	-	-	-	-	8,500
購置固定資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期股權投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利、員工紅利及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	127,741	-	-	-	127,741
非融資性支出合計(3)	14,714	66,699	256,247	164,351	240,181	41,394	540,264	280,294	409,704	536,219	901,233	278,301	3,729,600
要求最低現金餘額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額(5=3+4)	114,714	166,699	356,247	264,351	340,181	141,394	640,264	380,294	509,704	636,219	1,001,233	378,301	3,829,600
融資前可供支用現金餘額 (短絀)(6=1+2-5)	255,354	503,562	337,071	365,123	250,635	352,211	(70,856)	156,326	(83,244)	(1,380)	(252,450)	558,330	(1,239,276)
融資淨額：													
發行轉換公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000	-	-	500,000
銀行借款及應付短期票券	200,406	-	(343)	(153,657)	(40,000)	8,693	301,007	-	317,500	(50,000)	714,000	(568,000)	729,606
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計(7)	200,406	0	(343)	(153,657)	(40,000)	8,693	301,007	-	317,500	450,000	714,000	(568,000)	1,229,606
期末現金餘額(8=1+2-3+7)	555,760	603,562	436,728	311,466	310,635	460,904	330,151	256,326	334,257	548,621	561,549	90,330	90,330

103 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

月份項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額(1)	90,330	123,654	201,170	490,842	393,007	435,712	392,449	241,850	398,252	423,070	233,623	170,163	90,330
加：非融資性收入													
銷貨收現(應收帳款及票據收現)	134,430	143,400	173,400	277,050	204,600	301,960	247,420	290,580	262,470	305,110	133,890	212,470	2,686,780
受限制存款(存出保證金)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
存入保證金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租金收入	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	4,596
利息及其他收入	7	7	7	7	7	312	7	7	7	-	-	305	673
非融資性收入合計(2)	134,820	143,790	173,790	277,440	204,990	302,655	247,810	290,970	262,860	305,493	134,273	213,158	2,692,049
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	390,077	54,025	150,413	143,643	147,087	323,868	380,116	265,185	96,486	474,545	182,294	442,756	3,050,495
推銷費用	7,267	7,685	9,188	14,393	10,765	17,448	12,913	15,067	13,663	15,788	10,727	11,152	146,056
營業費用	2,617	3,029	2,983	2,900	3,093	3,264	4,041	2,976	3,235	3,268	3,372	3,898	38,676
利息費用	1,535	1,535	1,535	1,339	1,339	1,339	1,339	1,339	1,339	1,339	1,339	1,339	16,656
受限制存款(含存出保證金)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
存入保證金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購置固定資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期股權投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利、員工紅利及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,320	-	-	123,320
非融資性支出合計(3)	401,496	66,274	164,119	162,275	162,284	345,919	398,409	284,567	238,043	494,940	197,732	459,145	3,375,203
要求最低現金餘額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所需資金總額(5=3+4)	501,496	166,274	264,119	262,275	262,284	445,919	498,409	384,567	338,043	594,940	297,732	559,145	3,475,203
融資前可供支用現金餘額(短絀)(6=1+2-5)	(276,346)	101,170	110,841	506,007	335,713	292,448	141,850	148,253	323,069	133,623	70,164	(175,824)	(692,824)
融資淨額：													
發行轉換公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
銀行借款及應付短期票券	300,000	-	280,000	(213,000)	-	-	-	150,000	-	-	-	200,000	717,000
現金增資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計(7)	300,000	-	280,000	(213,000)	-	-	-	150,000	-	-	-	200,000	717,000
期末現金餘額(8=1+2-3+7)	123,654	201,170	490,842	393,007	435,712	392,449	241,850	398,252	423,070	233,623	170,163	124,177	124,177

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計劃、財務槓桿及負債比率(或自有資產及風險性資產比率),說明償債或充實營運資金之原因

①營業特性

本公司係以委託營造廠商興建國民住宅及辦公大樓以供出租或出售為主要業務,就營業性質而言,係屬建設投資業。因建設業係提供資金及土地委託營造廠興建,完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號,故從購入營建用地、委託建築師進行設計規劃及申請、請領建照、委託營造廠進行整地、施工、完工至出售之營業週期通常為三~五年,且於購置營建用地、進行建造、銷售至交屋前,均需投入大筆資金。而消費者購置不動產時,通常僅需準備總價 10%至 30%之自備款,其餘款項則須待產權過戶後,客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後,方收回全部房地款,因此建設業者為供平時營運所需,向金融機構借款或發行短期票券之情形相當普遍。就建設業而言,常見的銀行額度種類有土地融資、建築融資及週轉金融資等三種,其中土地融資額度必須土地完成過戶方能向銀行動撥,而建築融資額度則須備妥勘驗證明及支付營造廠工程款相關憑證方能動撥,由於土融及建融並非屬於隨時可動撥之額度,因此尚需自有資金或週轉金融資額度以供週轉。

此外,在營建開發案中,部份係採合建或共同投資興建方式進行,於簽訂合建契約書或共同投資興建契約書時,即需依協議交付地主履約保證金,而在完工交屋時,地主則返還該履約保證金。因此,其個案之開發模式亦影響本公司之資金調度。本公司編製 102 及 103 年度各月份之現金收支預測表,係依據 102 年 1~7 月之實際營運情形,並考量未來景氣變化趨勢、發展策略、個案開發模式及各興建個案之工程進度、預計房地銷售情況予以編製,其編製基礎尚稱合理。

②應收帳款收款政策

本公司銷售方式分為成屋銷售及預售。成屋銷售即個案完工後,再規劃銷售,客戶簽訂契約時先收取一部份訂金及簽約金,迄個案完工,客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後,本公司再辦理交屋過戶,始收回全部房地款;若為預售,客戶簽訂預售屋契約時先收取一部分訂金及簽約金,開工興建期間,依契約規定向客戶收取各期房地款,迄個案完工產權完成移交,客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後,本公司方收回全部房地款,故無論是成屋銷售或預售,個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響款項收入之時點及金額高低。一般而言,訂金及簽約金通常以現金、支票或刷卡方式向客戶收取;工程進度款或尾款,客戶多向銀行辦理貸款以現金匯撥或開立期票的方式支付。綜上所述,本公司依據個案完工及推出時程,並預估銀行核貸時間編製收款金額,故其編製基礎尚屬合理。

③應付帳款付款政策

本公司付款政策依支付土地款、設計費或工程款有所區分,土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金;設計費係於簽約時支付 40%,全部完工交屋支付 40%,其餘 20%則為全部完工交屋後半年付清,上述付款皆以開立一個月期票或匯款方式支付;工程款之支付依工程契約進度而定,本公司先保留 10%作為保留款,45%月結即期票、45%為 2 個月期票。另本公司推銷費用係依據預估銷售情況估列支付予代銷公司之

佣金、業務部門之薪資、銷售獎金及按工程造價一定比例提列公寓大廈公共基金及因銷售過戶而產生之稅費等而預估。整體而言,本公司編製 102 年度及 103 年度現金收支預測表之應付款項,係依據目前付款政策與公司實際經營情形而編製,其編製基礎尚屬合理。

④資本支出計畫

本公司預估 102 年及 103 年度並無資本支出計畫。

⑤要求最低現金餘額

本公司 102、103 年度要求最低現金餘額之預估,係以因應營建工程款、追加款及客戶或銀行延遲付款、撥款等風險因素考量,再加計相關營運所需支付之銷管費用,預估要求最低現金餘額為 100,000 仟元尚屬合理。

綜上所述,本公司於申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表編制假設,係參考其營業特性、現行交易條件、未來可能的房地銷售狀況及各營建工程進度、資金支出計畫為基礎編製,其編製尚屬合理。

⑥本次募資資金運用計畫

本公司本次募資 500,000 仟元係用於償還銀行借款,其運用計畫已揭露於公司 102 年度及 103 年度現金收支預測表中。

(3)就本公司最近一年度及預計未來一年現金流量情形,說明其資金需求狀況與資金不足之時點與原因

本公司申報年度及預計未來一年度依月份現金收支預測表彙總如下：

單位：新台幣仟元

項目/年度	102 年度	103 年度
期初現金餘額(1)	165,279	90,330
非融資性收入(2)	2,425,045	2,692,049
必要資金支出(3)		
支付前一年度之現金股利,員工紅利及董監事酬勞	127,741	123,320
資本支出及長期股權投資	0	0
合計	127,741	123,320
可供支應之營運資金(4)=(1)+(2)-(3)	2,462,583	2,659,059
非融資性支出[已扣除必要資金支出(3)](5)	3,601,859	3,251,883
要求最低現金餘額(6)	100,000	100,000
融資前營運資金餘額(短絀)(7)=(4)-(5)-(6)	(1,239,276)	(692,824)
現金不足額之補救措施	銀行融資、發行轉換公司債	銀行借款

資料來源: 102、103 年現金收支預測表

依本公司預計 102 年度之現金收支預測表情形觀之,若未發行轉換公司債以募集資金 500,000 仟元,全年非融資性收入為 2,425,045 仟元,加計期初現金餘額 165,279 仟元後,可供營運使用之資金為 2,462,583 仟元,扣除全年度非融資性支出 3,601,859 仟元,並考量最低現金餘額 100,000 仟元及本年度擬議發放之董監酬勞、員工紅利及現金股利等融資活動預計支出 127,741 仟元,將產生現金餘額短絀 1,239,276 仟元,故本公司擬自本次發行轉換公司債籌募資金之 500,000 仟元用以償還銀行借款,實有其必要性。另 103 年度預計非融資性

收入為 2,692,049 仟元,扣除非融資性支出、資本支出、股利及紅利之後,將產生營運現金短絀 692,824 仟元。若本公司未辦理募集與發行有價證券,則需全年度仰賴銀行借款方足以維持正常營運,惟此舉將致使財務結構惡化,償債能力亦無法獲得改善,若透過資本市場募集長期性資金取代銀行借款,預計將收節省利息及改善財務體質之效,故本次募集資金用以償還銀行借款就其資金及永續發展而言,確有其必要性。

- (4)申報(請)年度財務槓桿、負債比率(或自有資產與風險性資產比率)、營業收入、獲利能力及每股盈餘稀釋等相關影響,了解本次增資計劃之必要性及合理性。

本公司 100 年、101 年及 102 年上半年相關財務比率如下：

單位：新台幣仟元；%

項目/年度	100 年底	101 年底	102 年上半年
負債比率(%)	54.89	44.04	46.50
營業損益(仟元)(A)	87,981	303,213	196,001
利息費用(仟元)(B)	9,147	16,444	7,961
財務槓桿度(A/A-B)	1.12	1.06	1.04
營業收入	315,654	1,238,384	860,681
稅後純益	80,740	293,585	187,077
每股盈餘	1.46	4.36	1.98

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

財務槓桿度係為衡量企業舉債經營之財務風險,藉以評估利息費用變動對營業利益之影響程度,該項指標愈高表示公司所承擔之財務風險愈大,由上表可得知本公司 100~101 年及 102 年上半年財務槓桿度變動尚稱穩定,顯示本公司財務風險控管尚屬良好,本公司擬以本次籌募資金 500,000 仟元償還銀行借款,於目前市場利率趨於走揚之際,以資金成本較低之資本市場籌資取代金融機構借款,藉以降低利息費用對獲利之侵蝕,對本公司財務槓桿指標將有正面之助益。另最近兩年度及 102 年第二季負債比率分別為 54.89%、44.04%及 46.50%,近年來本公司營建工程個案陸續展開,並積極購置營建用地,其資金需求越趨強烈,致 100 年之負債比達 54.89%;而因 101 年發行轉換公司債及辦理現金增資用以償還銀行借款,致其負債比較 100 年改善而為 44.04%;102 年截至 6 月底則在營運規模成長下,其負債比較 101 年增加而為 46.50%。本次發行轉換公司債雖係屬負債性質,惟未來隨公司債陸續轉換為普通股,負債比率即可同步降低,本次募資計畫長期而言非但可節省利息支出以減輕財務負擔,亦可健全公司財務結構,降低營運風險。

另就營業收入及獲利能力觀之,本公司 100 年、101 年及 102 年上半年在華榮案、清豐三案、清豐一案及清豐二案完工銷售,且銷售狀況良好之狀況下,均呈逐年成長之趨勢。而在持續投入個案工程建造,加上原物料價格及土地價格持續上升,導致工程建造成本及營建用地取得成本增加,本公司之資金壓力同步增加,若持續以流動資金支應,無論由營業獲利所得亦或以銀行融資週轉,流動比率及速動比率仍將維持在原有水準,甚至因而下降,將使償債能力更為薄弱,而若本公司以發行轉換公司債償還短期借款,係以長期資金取代短期資金,預估 102 年底之流動比率將可提升以強化營運週轉能力。本次無擔保轉換公司債係以零票面利率發行,雖有應付公司債折價之利息費用攤銷,惟並無現金流出,且賣回殖利率僅有 1.25%,低於其平均借款利率水準,可使其未來之實質現金利息支出下降,對本公司獲利能力之提升應有所助益。

就每股盈餘稀釋影響觀之,由於轉換公司債係屬潛在之股本,故本公司本次辦理募資後,將可能因股本之膨脹致使每股盈餘產生稀釋效果,然若以發行總額及目前暫定價格推算,於本次擬發行之轉換公司債全數轉換基礎下,對其每股盈餘之最大稀釋效果僅有 15.54%,衡量本公司未來營收及獲利成長幅度,本次募資致生之股本膨脹對其每股盈餘稀釋之影響應屬有限。

綜上所述,本公司發行轉換公司債,於償債能力改善、資金成本節省、營業收入及獲利能力提昇皆有正面效益,且對每股盈餘稀釋效果尚屬有限,因此本次籌資計畫實有其必要性及合理性。

- (5)增資計畫如用於償債者,應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地或支付營建工程款者,應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度,說明原借款原因,並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形。

①原借款用途之必要性、合理性

本公司本次資金運用計畫,預計以500,000仟元償還銀行借款,茲列示預計償還之銀行借款明細如下：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率 (%)	契約期間(起--迄)		原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	102年節省利息	103年以後每年節省利息
彰化銀行	2.5%	102.6.25	104.6.25	土地融資	368,000	300,000	625	7,500
彰化銀行	2.75%	102.6.25	104.6.25	建築融資	200,000	200,000	458	5,500
合計					568,000	500,000	1,083	13,000

上述借款總金額為568,000仟元,將用來支付南華案土地融資款368,000仟元及建築融資款200,000仟元。本公司所屬產業係建設業,主係仰賴房地之銷售基於公司長期永續經營,若未持續投入新建案,恐影響本公司未來發展及營收獲利表現。加上房地產開發投資金額龐大,工程施工期間較長,資金週轉率不及一般產業快速,自有資金往往不足以支應未來營收獲利表現,實係建築業行業特性使然。101年清豐一案及清豐二案已陸續完工銷售,依其建造期間消費者熱烈詢問狀況,本公司推估清豐一案及清豐二案應可在101~102年間順利去化,截至102年6月底清豐一案及清豐二案之銷售率已達97.85%及80.41%,其餘屋數量不多,對未來營收挹注有限;而在建房地立文案、新光案及芎蕉案因屬住宅大樓商品,其建造期間較長,均需待103年4月及104年9月方可完工入帳。因此基於業務銜接及發展需要,本公司於101年6月間,取得高雄市鳳山區南華段42地號之土地,用以興建109戶之透天店面及別墅,含土地及工程成本等預估總成本為1,008,391仟元。本公司近年來在房地產交易熱絡及個案產品備受肯定下,其營運規模逐年成長、獲利亦趨穩定,惟因尚陸續投入各個案之開發,其所需資金龐大,致本公司近幾年來營業收入所產生之現金流入尚不足以支應各年度因投入營建個案所需之營運資金,因此為確保個案工程興建的順利進行,本公司向彰化銀行申借南華案之土地及建築融資,應有其必要性,且其原因尚屬合理。

②原借款之效益

單位：新台幣仟元

建案名稱	南華案
推案年度/推案方式	101年4月
推案方式	先建後售
基地地號/面積(坪)	鳳山區南華段42地號
基地面積	3,185.63坪
興建方式/承包性質	合建/包工包料
預計興建樓層/戶數	5樓/109戶
總樓地板面積(坪)	6,154.46坪
預計銷售金額(未稅)	1,540,000
預計個案成本(未稅)	1,008,387
預計營業毛利	531,613

南華案其交通便捷,鄰近高雄捷運R4車站、小港機場、高速公路五甲交流道及88東西向快速道路等交通運輸系統外,學校及休閒等公共設施亦趨完善,除附近有鳳翔國小、紅毛港國小、鳳翔國中外,南邊更緊鄰國小預定地、東近國中預定地,離統一夢時代購物廣場、三多百貨商圈及興建中的高雄圖書總館僅有10~20分鐘之車程。在生活機能漸趨完善及諸多公共設施建設完成挹注下,南華案之區域已逐漸成為南高雄新興的優質生活圈。本公司規劃南華案為每戶5樓地坪23~52坪、建坪51~126坪共109戶之透天店面及別墅社區,該案已於101年10月份動工,主結構已建造完成,目前已進行至內部細部工程,預計102年10月完工,並取得使用執照,將可進行銷售。由於南華案係採先建後售之銷售方式,需待完工銷售後,方能產生銷售現金流入,因此在興建過程中需支付之土地款、營建工程款及費用則需仰賴自有資金及銀行土地及建築融資。參酌目前之市場行情,本公司依該個案每戶地坪、建坪之大小,估計每戶售價在9,000~23,000仟元不等之價位,預計總銷售金額為1,540,000仟元應屬合理。

南華案之成本估列係包含土地成本617,567仟元及工務單位按建造工程細項所編製之工程建造成本378,654仟元,及設計費、利息費用、水電費等12,170仟元,其預估個案總成本為1,008,391仟元。本建案在個案收入與成本等基本假設合理估列下,預計可產生個案毛利531,609仟元,個案毛利率為34.52%,較101年度全公司毛利率33.13%增加,顯現其原借款用途應可合理顯現。

③個案資金需求總額、資金運用進度及資金來源

單位:新台幣仟元

項目		金額合計	預定資金運用進度		
			實際數		預計數
			至101年底止	102年1~6月	102年7~12月
資金需求	土地款	617,567	92,220	61,480	463,867
	工程款	378,654	-	205,138	173,516
	利息(註)	4,623	-	-	4,623
	設計費	3,323	2,768	277	278
	水電及其他費用	4,224	767	1,159	2,298
	資金需求小計	1,008,391	95,755	268,054	644,582
資金來源	銀行借款	568,000	-	80,000	488,000
	自有資金(含銷售收款)	440,391	95,755	188,054	156,582
	資金來源小計	1,008,391	95,755	268,054	644,582
工程進度(%)		100%	-	54.18%	45.82%
工程進度累計(%)		100%	-	54.18%	100%



該個案按建築規劃設計,其產品規劃為109戶之透天社區,預估個案土地成本、營建工程及費用支出合計1,008,387仟元,係包含土地款617,567仟元、工程款378,654仟元、利息費用4,623仟元、設計費3,323仟元、水電及其他費用4,224仟元,經檢視其相關合約、建造工程預算明細、資金調度計畫及工程進度規劃,其預估個案營建工程及費用之所需金額應屬合理。

而就資金來源部份,其計畫係以土地及建築融資貸款568,000仟元及自有資金440,391仟元支應。

南華案之工期係由本公司工務部依據清豐系列案件之狀況,並參酌建築規畫設計、基地地形結構等所推估。該個案於101年10月動工,預估工期約12個月,預計完工時間為102年10月,而各階段所需投入之資金及工程進度,依一般個案之經驗及與營造廠推估各階段之工程進度,再依工程進度,估算所需投入之工程成本及預計付款時點。截至102年6月底其工程完工進度已達54.18%,目前已進入後段細部工程階段,預估102年10月南華案可完工銷售,其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

南華案係採先建後售之銷售方式,102年10月完工後,隨即可展開銷售,以目前南華案於該區域之產品定位、消費者反應,預估102年之銷售率將達23%,當年度對毛利之貢獻將達112,270仟元,至103年將可全部完銷,103年對毛利之挹注將進一步提升至409,339仟元,其產生效益經評估應屬合理。

4. 本次增資計畫如用於購買營建用地或支付營建工程款者,應詳列預計自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度,並就認列損益之時點、金額評估預計可能產生效益是否具有合理性。

本公司本次發行轉換公司債計畫係償還銀行借款,故不適用本項之評估。

5. 本次增資計畫如用於購買未完工程並承受賣方未履行契約者,應評估下列事項:

- ① 賣方轉讓之理由。
- ② 受讓價格之依據及其合理性。
- ③ 受讓過程是否適法及對契約相對人權利義務之影響。

本公司本次發行轉換公司債之計畫並無用於購買未完工程並承受賣方未履行契約之情事,故不適用本項之評估。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項:不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項:不適用。

## 肆、財務狀況

### 一、最近五年度簡明財務資料

#### (一)簡明資產負債表及損益表

##### 1.簡明資產負債表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 102年6月30日 財務資料(註2)
		97年	98年	99年	100年	101年	
流動資產		-	-	-	-	-	3,164,858
不動產、廠房及設備		-	-	-	-	-	1,166
無形資產		-	-	-	-	-	0
其他資產		-	-	-	-	-	177,853
資產總額		-	-	-	-	-	3,343,877
流動負債	分配前	-	-	-	-	-	1,482,105
	分配後	-	-	-	-	-	不適用
非流動負債		-	-	-	-	-	72,635
負債總額	分配前	-	-	-	-	-	1,554,740
	分配後	-	-	-	-	-	不適用
歸屬於本公司業主之權益		-	-	-	-	-	1,789,137
股本(註3)		-	-	-	-	-	1,124,347
資本公積		-	-	-	-	-	374,742
保留盈餘	分配前	-	-	-	-	-	290,062
	分配後	-	-	-	-	-	不適用
其他權益		-	-	-	-	-	(14)
庫藏股票		-	-	-	-	-	0
非控制權益		-	-	-	-	-	0
權益總額	分配前	-	-	-	-	-	1,789,137
	分配後	-	-	-	-	-	不適用

註1：上開最近五年度財務資料尚未採用國際財務報表準則,故不適用。

註2：102年度第二季財務報表業經會計師核閱完竣,並於102年8月2日出具核閱報告。

註3：股本係含待分配股票股利。

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)				
		97年	98年	99年	100年	101年
流動資產		950,630	609,540	1,388,366	1,554,129	2,704,894
基金及投資		10,000	8,282	8,282	8,238	7,708
固定資產(註2)		4,323	3,202	2,315	1,424	881
無形資產		0	0	0	0	0
其他資產		1,474	27,019	72,914	143,069	129,527
資產總額		966,427	648,043	1,471,877	1,706,860	2,843,010
流動負債	分配前	587,855	162,886	497,617	646,465	1,072,178
	分配後	587,855	162,886	497,617	654,749	1,193,280
長期負債		0	0	300,000	283,168	169,777
其他負債		0	0	2,190	7,256	10,204
負債總額	分配前	587,855	162,886	799,807	936,889	1,252,159
	分配後	587,855	162,886	799,807	945,173	1,373,261
股本		452,100	452,100	552,100	552,265	927,509
資本公積		0	0	67,600	84,792	317,592
保留盈餘	分配前	(73,528)	33,057	52,370	133,110	346,064
	分配後	(73,528)	33,057	52,370	52,479	90,352
金融商品未實現損益		0	0	0	0	0
累積換算調整數		0	0	0	0	0
未認列為退休金 成本之淨損失		0	0	0	(196)	(314)
股東權益 總額	分配前	378,572	485,157	672,070	769,971	1,590,851
	分配後	378,572	485,157	672,070	761,687	1,469,749

註1：最近五年度之財務資料均經會計師查核簽證。

2.簡明綜合損益表--國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當 年 度 截 至 102 年 6 月 30 日 財務資料(註2)
	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	
營業收入	-	-	-	-	-	860,681
營業毛利	-	-	-	-	-	265,793
營業損益	-	-	-	-	-	196,001
營業外收入及支出	-	-	-	-	-	(4,261)
稅前淨利	-	-	-	-	-	191,740
繼續營業單位本期淨利	-	-	-	-	-	187,077
停業單位損失	-	-	-	-	-	0
本期淨利(損)	-	-	-	-	-	187,077
本期其他綜合損益(稅 後淨額)	-	-	-	-	-	(14)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	-	187,063
淨利歸屬於母公司業主	-	-	-	-	-	187,077
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	0
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	-	-	-	-	-	187,063
綜合損益總額歸屬於非 控制權益	-	-	-	-	-	0
每股盈餘	-	-	-	-	-	1.98

註1：上開最近五年度財務資料尚未採用國際財務報表準則，故不適用。

註2：102年度第二季財務報表業經會計師核閱完竣，並於102年8月2日出具核閱報告

簡明損益表--我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	97年	98年	99年	100年	101年
營業收入淨額	2,778	787,733	214,071	315,654	1,238,384
營業毛利	805	172,711	47,603	123,110	410,308
營業(損)益	(13,273)	116,684	18,391	87,981	303,213
營業外收入及利益	3,596	926	4,627	6,836	7,392
營業外費用及損失	(1)	(11,025)	(730)	(12,339)	(17,020)
繼續營業部門 稅前(損)益	(9,678)	106,585	22,288	82,478	293,585
繼續營業部門 (損)益	(9,678)	106,585	19,313	80,740	293,585
停業部門(損)益	0	0	0	0	0
非常(損)益	0	0	0	0	0
會計原則變動 之累積影響數	0	0	0	0	0
本期(損)益	(9,678)	106,585	19,313	80,740	293,585
每股盈餘(虧損)(元)	(0.25)	2.36	0.39	1.46	4.36

註1：最近五年度之財務資料均經會計師查核簽證。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	查核意見
97年度	冠恆聯合會計師事務所	張進德、萬益東	修正式無保留意見
98年度	冠恆聯合會計師事務所	張進德、萬益東	修正式無保留意見
99年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、賴信忠	無保留意見
100年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、莊代如	無保留意見
101年度	冠恆聯合會計師事務所	萬益東、莊代如	無保留意見

本公司99年及100年度因冠恆聯合會計師事務所內部組織調整而有更換會計師之情事,應無異常之情事。

(四)財務分析

1.最近五年度財務分析：

102 年第二季財務分析—國際財務報導準則

分析項目	年度	最近五年度財務分析 (註 1)					當年度截至 102 年 6 月 30 日
		97 年	98 年	99 年	100 年	101 年	
財務結構	負債占資產比率	-	-	-	-	-	46.50
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	-	-	-	-	-	2,231.35
償債能力	流動比率	-	-	-	-	-	213.54
	速動比率	-	-	-	-	-	55.60
	利息保障倍數	-	-	-	-	-	25.08
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	-	-	189.71
	平均收現日數	-	-	-	-	-	1.92
	存貨週轉率(次)	-	-	-	-	-	0.53
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	-	-	694.84
	平均銷貨日數	-	-	-	-	-	6.75
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	-	-	-	-	-	20.63
	總資產週轉率(次)	-	-	-	-	-	0.51
獲利能力	資產報酬率(%)	-	-	-	-	-	12.52
	權益報酬率(%)	-	-	-	-	-	22.14
	占實收資本 比率(%)	-	-	-	-	-	37.29
	純益率(%)	-	-	-	-	-	38.22
	每股盈餘(元)	-	-	-	-	-	21.74
現金流量 (註 3)	現金流量比率(%)	-	-	-	-	-	1.98
	現金流量允當比率 (%)	-	-	-	-	-	16.63
	現金再投資比率(%)	-	-	-	-	-	65.98
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	-	-	12.58
	財務槓桿度	-	-	-	-	-	1.13
說明最近二年度各項財務比率變動原因：102 年首次適用國際會計準則,故不適用。							

註 1：102 年度第二季財務報表業經會計師核閱完竣,並於 102 年 8 月 2 日出具核閱報告。

最近五年度財務分析—我國財務會計準則

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					
		97年	98年	99年	100年	101年	
財務結構	負債佔資產比率(%)	60.83	25.14	54.34	54.89	44.04	
	長期資金佔固定資產比率(%)	8,757	15,152	41,990	73,956	199,844	
償債能力	流動比率(%)	161.71	374.21	279.00	240.40	252.28	
	速動比率(%)	23.12	136.91	75.26	16.81	41.22	
	利息保障倍數	0.00	20.41	31.53	10.02	18.85	
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.50	N/A	N/A	1,018.24	133.11	
	平均收現日數	146	N/A	N/A	0	3	
	存貨週轉率(次)	0.003	1.05	0.17	0.16	0.45	
	應付款項週轉率(次)	6.77	1.29	1.88	8.98	6.70	
	平均售貨日數	121,667	348	2,147	2,281	811	
	固定資產週轉率(次)	0.64	246.01	92.47	221.67	1,405.66	
	總資產週轉率(次)	0.00	1.22	0.15	0.18	0.44	
獲利能力	資產報酬率(%)	(1.18)	13.71	1.51	5.56	13.35	
	股東權益報酬率(%)	(3.14)	24.68	2.86	11.20	24.87	
	占實收資本比率	營業利益	(2.94)	25.81	3.33	15.93	32.69
		稅前純益	(2.14)	23.58	4.04	14.93	31.65
	純(損)益率(%)	(348.38)	13.53	9.02	25.58	23.71	
現金流量	每股盈餘(虧損)(元)	(0.25)	2.36	0.39	1.46	4.36	
	現金流量比率(%)	0.00	292.38	-	-	-	
	現金流量允當比率(%)	0.00	59.74	29.89	33.56	26.89	
槓桿度	現金再投資比率(%)	0.00	97.52	0.00	0.00	0.00	
	營運槓桿度	0.11	1.14	1.94	1.29	1.12	
	財務槓桿度	1.00	1.05	1.04	1.12	1.06	

說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者免分析)

- 1.101年長期資金佔固定資產比率較100年增加,係因清豐三案已完銷及清豐一案熱銷,業績成長、獲利提升,造成股東權益增加所致。
- 2.101年速動比率較100年增加,係因營運良好現金及約當現金增加所致。
- 3.101年利息保障倍數較100年增加,係因清豐一案熱銷,營運規模提升、稅前淨利增加所致。
- 4.101年應收款項週轉率較100年減少,係因期末收取客戶之簽約金及租金支票,造成應收款項增幅高於營收增幅,使得應收帳款週轉率較100年減少,亦使101年之收款天數較100年增加。
- 5.101年存貨週轉率較100年增加,主係清豐一案熱銷,營運規模擴增,其營業成本之增幅高於存貨之增幅所致;其平均售貨日數亦隨之減少。
- 6.101年應付款項週轉率較100年減少,主係營運規模擴增,其平均應付款項增幅高於營業成本增幅所致。
- 7.101年固定資產週轉率及總資產週轉率較100年增加,係因清豐一案完工銷售,且銷售狀況良好,使營收大幅增加所致。
- 8.101年資產報酬率、股東權益報酬率、營業利益佔實收資本比率、稅前純益佔實收資本比率、每股盈餘(虧損)較100年增加,係因清豐一案銷售狀況良好,業績成長、營運效益提升所致。
- 9.101年現金流量允當比率較100年減少,係因持續投入在建工程建造及購置營建用地所致。

註1:最近五年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註2:本表之計算公式列示如下:

1.財務結構

(1)負債佔資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均售貨日數=365/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。

#### 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)。

#### 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。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

### (五)會計科目重大變動說明

比較最近兩年度資產負債表及損益表之會計科目,若金額變動達百分之十以上,且金額達當年度資產總額百分之一者,變動原因說明如下：

單位：新台幣仟元

項目	101 年度		100 年度		增減變動		說 明
	金額	% (註 1)	金額	% (註 1)	金額	% (註 2)	
現金及約當現金	165,279	5.81	20,573	0.72	144,706	703.38	主係 101 稅後淨利大幅提升,加上溢價辦理現金增資及發行轉換公司債所致。
存貨	2,231,785	78.50	1,424,555	50.11	807,230	56.67	主係持續投入在建工程及購置營建用地所致。
受限制資產-流動	250,964	8.83	76,290	2.68	174,674	228.96	主係與台糖合建提供定存單供履約保證所致。
存出保證金	129,378	4.55	86,870	3.06	42,508	48.93	簽訂合建分售合約,並提供履約保證所致。
短期借款	112,860	3.97	214,000	7.53	(101,140)	(47.26)	主係部分資金融通改以發行短期票
應付短期票券淨額	551,294	19.39	264,912	9.32	286,382	108.10	券所致。
預收款項	49,028	1.72	4,527	0.16	44,501	983.01	主係立文案及新光案開始預售及已完工個案之銷售客戶依約定付款所致。
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	172,313	6.06	0	0.00	172,313	100.00	主係國內第一次有擔保轉換公司債將於一年內到期所致。
應付公司債	169,777	5.97	283,168	9.96	(113,391)	(40.04)	主係國內第一次有擔保轉換公司債已轉列至一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債,又本公司 101 年發行第二次無擔保轉換公司債所致。
普通股股本	927,509	32.62	552,265	19.43	375,244	67.95	主係辦理現金增資及轉換公司債轉換為普通股所致。
資本公積	317,592	11.17	84,792	2.98	232,800	274.55	主係溢價辦理現金增資及發行轉換公司債依會計處理認列資本公積所



項目	101 年度		100 年度		增減變動		說 明
	金額	% (註 1)	金額	% (註 1)	金額	% (註 2)	
							致。
累積盈餘	332,557	11.70	127,873	4.50	204,684	160.07	主係獲利能力大幅提升所致。
營業收入	1,238,384	100.00	315,654	100.00	922,730	292.32	主係清豐一案已全部完工且其銷售狀況良好,帶動業績成長所致。
營業成本	828,076	66.87	192,544	61.00	635,532	330.07	
營業毛利	410,308	33.13	123,110	39.00	287,198	233.29	
推銷費用	70,754	5.71	9,714	3.08	61,040	628.37	主係因推案量及規模增加,其房屋銷售費用增加所致。
稅前淨利	293,585	23.71	82,478	26.13	211,107	255.96	主係已完工個案銷售良好,業績成長、獲利提升所致。

註 1：% 指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

## 二、財務報表應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告,並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

1.100 年度財務報告：請參閱第 129 頁至第 154 頁。

2.101 年度財務報告：請參閱第 155 頁至第 180 頁。

3.102 年第二季財務報告：請參閱第 181 頁至第 222 頁。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告,但不包括重要會計項目明細表：無

(三)發行人申報募集發行有價證券後,至公開說明書刊印日前,如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告,應併予揭露：無。

## 三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止,如有發生財務週轉困難情事,應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止,有發生公司法第一百八十五條情事者,應揭露事項：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

#### 四、財務狀況及經營結果之檢討分析

##### (一)財務狀況

##### 1.財務狀況比較分析

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度	100 年度	差異	
				增(減)金額	變動比例%
流動資產		2,704,894	1,554,129	1,150,765	74.05
基金及投資		7,708	8,238	(530)	(6.43)
固定資產		881	1,424	(543)	(38.13)
其他資產		129,527	143,069	(13,542)	(9.47)
資產總額		2,843,010	1,706,860	1,136,150	66.56
流動負債		1,072,178	646,465	425,713	65.85
長期負債		169,777	283,168	(113,391)	(40.04)
其他負債		10,204	7,256	2,948	40.63
負債總額		1,252,159	936,889	315,270	33.65
股本		927,509	552,265	375,244	67.95
資本公積		317,592	84,792	232,800	274.55
法定公積		13,311	5,237	8,074	154.17
累積盈虧		332,557	127,873	204,684	160.07
股東權益總額		2,843,010	769,971	2,073,039	269.24
註：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20%且達 10,000 仟元以上者) (1)流動資產及資產總額：持續投入在建工程及購置營建用地,使得存貨增加所致。 (2)流動負債:主係投入在建工程所需,以發行短期票券融及第一次有擔保轉換公司債將於一年內到期轉列流動負債所致。 (3)長期負債:主係轉換公司債陸續轉換為普通股,加上第一次有擔保轉換公司債將於一年內到期轉列流動負債所致。 (4)負債總額:主要係上列流動負債及長期負債變動所致。 (5)股本:辦理現金增資及轉換公司債轉換為普通股所致。 (6)資本公積:主係溢價辦理現金增資及發行轉換公司債依會計處理認列資本公積所致。 (7)累積盈餘:主要係因 101 年清豐一案完工銷售,且銷售狀況良好,稅後淨利大幅提升所致。 (8)股東權益總額：主要係股本、資本公積及累積盈虧較 100 年增加所致。					

2.影響重大者應說明未來因應計畫：不適用。

## (二)財務績效

### 1.經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度	100 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入		1,238,384	315,654	922,730	292.32
銷貨退回及銷貨折讓		0	0	0	0
營業收入淨額		1,238,384	315,654	922,730	292.32
營業成本		828,076	192,544	635,532	330.07
營業毛利		410,308	123,110	287,198	233.29
營業費用		107,095	35,129	71,966	204.86
營業淨利		303,213	87,981	215,232	244.63
營業外收入		7,392	6,836	556	8.13
營業外支出		17,020	12,339	4,681	37.94
繼續營業單位稅前淨利		293,585	82,478	211,107	255.96
所得稅費用		0	1,738	(1,738)	(100.00)
繼續營業單位稅後淨利		293,585	80,740	212,845	263.62
停業單位損益		0	0	0	0
本期淨利		293,585	80,740	212,845	263.62

註 1：最近二年度增減比例變動說明：(增減變動達 20%且達 10,000 仟元以上者)

(1)101 年營業收入淨額、營業成本、營業毛利及營業利益較 100 年大幅增加,係因清豐一案推案規模較大且銷售情況良好所致。

(2)101 年營業費用較 100 年增加,係清豐一案熱銷,相關推銷費用隨之增加所致。

(3)101 年之稅後淨利較 100 年增加,主係推案規模大且銷售狀況良好,帶動業績成長所致。

### 2.預期未來一年銷售數量與其依據,對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

102 年度預期銷售數量係依據本公司經營策略、各單位營運目標與預算,並參酌整體產業前景發展趨勢,另參考各個案之工程進度,預估 102 年度營業之目標將可穩定成長,為達此一銷售目標,本公司將致力於最有利之個案興建為發展策略,並持續評估投資高附加價值之推案。

## (三)現金流量

### 1.101 年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年現金流 出量 (3)	現金剩餘 (不 足) 數額	現金不足額 之補救措失	
			(1)+(2)-(3)	投資計畫	理財計畫
20,573	(430,730)	575,436	165,279	0	0

1.本年度現金流量變動情況分析：

(1)營業活動：主要係清豐一案完工銷售,101 年之稅後淨利為 293,585 仟元,惟因持續投入在建工程及購置營建用地,致營業活動產生現金流出 430,730 仟元。

(2)投資活動：主係設質定期存單增加 186,864 仟元及南華段-台糖合建案履約保證金增加 61,480 仟元,使投資活動產生現金流出 161,182 仟元。

(3)融資活動：主係辦理現金增資及發行轉換公司債償還借款,致融資活動產生淨現金流入 736,918 仟元。

2.預計現金不足額之補救措失及流動性分析：無此情形。

3.未來一年現金流量分析：請詳下表。

2.未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (A)	預計全年來自營 業活動淨現金流 量 (B)	預計全年現金 流出量 (C)	預計現金剩餘(不 足)數額	預計現金不足額 之補救措施	
			(A)+(B)-(C)	投資計畫	理財計畫
165,279	(559,575)	627,335	233,039	-	-
1.現金流量變動情況分析： (1)營業活動：主要係預計清豐一、二案及南華案銷售入帳,致營業活動產生現金流入,另購入土地及開發新建案產生現金流出,致營業活動產生現金淨流出。 (2)融資活動：主要係預計取得土地及開發新建案增加,將增加銀行借款、發行公司債,致融資活動產生現金流入。 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、改善計劃及未來一年投資計劃：不適用。

(六)其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形：

1.最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及目前改善情形：

年度	會計師審核意見摘要	目前改善情形
99 年度	1.銷售收款循環之內控表單「收款單」格式有收款單號欄位,實際使用表單並無此欄位。 2.通知客戶繳款時,僅以電話通知,未作通知記錄,故無法控管客戶繳款期限。 3.«薪資作業流程»中未訂定員工薪資清冊之核決人員。	已改善
100	無	無
101	無	無

2.最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(二)內部控制聲明書：請參閱第 114 頁。

(三)委託會計師專案審查內部控制制度者,應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經本會核准或認可之信用評等者,應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱第 115 頁。

四、律師法律意見書：請參閱第 116 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時,經金管會通知應自行改進事項之改進情形：

本公司申請股票在中華民國證券櫃檯買賣中心初次上櫃掛牌前,出具承諾事項有二項,說明如下：

(一)承諾事項：本公司分別與榮燾投資(股)公司、永榛投資(股)公司、連帆海洋企業(股)公司、大運漁業(股)公司、慶百企業(股)公司、慶易成衣(股)公司及 PT.ONCOPROBEUTAMA,本公司與前述公司間財務、業務往來無非常規交易情事,並承諾未來之往來亦不會發生非常規交易之情事。

執行情形：除本公司於 96 年代連帆海洋企業(股)公司支付電話費共計 5 仟元，帳列其他應收款，因其款項已無法收回，故本公司已於 100 年打銷該筆帳款外，本公司未有與上述同屬集團企業、特定公司及其聯屬公司間有財務業務往來或有非常規交易之情事。

(二)承諾事項：本公司所訂長短期投資管理辦法爾後如有修訂，應輸入股市觀測站重大訊息揭露，並報櫃檯買賣中心備查。

執行情形：本公司於 90 年 8 月 3 日董事會已通過訂定「長、短期投資管理辦法」，由於原依據法規-「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對於申請股票上櫃公司投資上市上櫃公司股票之規範」已於 94 年 8 月 10 日廢止，且本公司為因應新會計準則公報之規範，遂於 97 年 11 月 14 日董事會通過廢止「長、短期投資管理辦法」；由於本公司在「長、短期投資管理辦法」實施期間，未曾修訂，故無違反上述承諾之情事。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時,經金管會通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時,於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止,董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者,其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止,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、發行人視所營業性質,委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家,就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展,進行比較分析並出具意見者,應揭露該等專家之評估意見：無。

十二、其他必要補充說明事項：發行國內第三次無擔保轉換公司債詢價圈購配售對象聲明書,請參閱第 117-120 頁。

十三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形

最近年度及截至公開說明書刊印日止董事會開會 20 (A)次,董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席 次數(B)	委託出席 次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	聯上投資(股)公司- 代表人：蘇永義	20	0	100%	
董事	聯景投資(股)公司- 代表人：楊淑綿	15	0	75%	
董事	鄭勝文	20	0	100%	
獨立董事	黃崇榮	20	0	100%	

獨立董事	張宏傑	20	0	100%	
監察人	柯尊仁	14	0	70%	
監察人	周惠賓	6	0	75%	101.12.1 解任,任職期間應開會次數 8 次。
監察人	王貞尤	15	0	94%	新任 (101.6.12 改選),任職期間應開會次數 15 次。

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：101 年度未有獨立董事出具反對或保留意見之情事。

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

會議日期	董事姓名	議案內容	利益迴避原因	參與表決情形
101.01.13	蘇永義 楊淑綿	立文案興建工程發包案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
101.03.16	蘇永義 楊淑綿	清豐一案承包廠商美力營造申請第二次工期展延。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避)無異議照案通過。
101.03.16	蘇永義	與高雄市左營區新光段 334-1、335、335-1 及 336 等四筆地號土地地主合建分售案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
101.07.06	蘇永義 楊淑綿	清豐一案新建工程建材及圖面變更設計追加款案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
101.08.27	蘇永義	重新辦理與高雄市左營區新光段 334-1、335、335-1 及 336 等四筆地號土地地主合建分售案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
101.09.28	蘇永義 楊淑綿	新光案委任代辦公公司執行案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
101.10.22	蘇永義 楊淑綿	南華案興建工程發包案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。
101.12.14	蘇永義 楊淑綿	新光案興建工程發包案。	交易相對人之負責人為本公司法人董事代表人及本公司董事長之配偶。	經主席徵詢全體出席董事(除董事蘇永義及董事楊淑綿利益迴避,不參與表決)無異議照案通過。

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

註 1：董事、監察人屬法人者,應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

註3.當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已訂定董事會議事規範、公司治理實務守則、誠信經營守則，董事會會議召開皆按該規範及現行法規執行，未來將持續進行資訊公開，提昇資訊透明度。

(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：本公司未設有審計委員會，故不適用。

2.監察人參與董事會運作情形：

最近年度及截至公開說明書刊印日止董事會開會 20次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
監察人	柯尊仁	14	70%	
監察人	周惠賓	6	75%	於101年12月1日解任，任職期間應開會次數8次。
監察人	王貞尤	15	94%	新任(101.6.12補選)，任職期間應開會次數16次。
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)：監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 1.稽核主管定期於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告，監察人並無反對意見。 2.稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告，監察人並無反對意見。 3.監察人認為有必要時得與會計師直接對談以進行財務狀況溝通。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無此情事。				

註1：(1)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。

(2)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
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 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</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>(一) 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。</p> <p>(二) 本公司每月依據股務代理機構提供之資料了解董監事持股情形。</p> <p>(三) 本公司訂定「集團企業、特定公司及關係人交易作業程序」,與關係人往來遵照本作業程序辦理。</p>	<p>無差異。</p> <p>本公司已訂定「公司治理實務守則」,101年度尚無類似情事之發生。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 本公司設置獨立董事二名。</p> <p>(二) 會計師執業準則亦有關於獨立性之要求,本公司除自我評估外,亦信賴該事務所之自我規範。</p>	<p>無差異。</p> <p>本公司已訂定「公司治理實務守則」,101年度尚無類似情事之發生。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司與利害關係人之溝通管道暢通,地主、協力廠商、往來銀行、客戶及股東均可由專屬部門負責溝通、協調。</p>	<p>無差異。</p> <p>本公司已訂定「公司治理實務守則」,101年度尚無類似情事之發生。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 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)</p>	<p>(一) 本公司已架設網站投資人可隨時上網查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊;另投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢。</p> <p>(二) 本公司網址如下: <a href="http://kh.vvvvv.com.tw">http://kh.vvvvv.com.tw</a></p> <p>(三) 本公司由專人負責公司資訊之蒐集及揭露,並且落實發言人制度。</p>	<p>無差異。</p> <p>本公司已訂定「公司治理實務守則」,101年度尚無類似情事之發生。</p>
<p>五、公司設置提名、薪酬或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司已於100年11月設置薪資報酬委員會,並依規定召開薪酬會議。</p>	<p>無差異。</p>
<p>六、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:本公司已訂定「公司治理實務守則」,將按照相關規範辦理,並無差異之情形。</p>		
<p>七、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):</p> <p>(一) 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、員工出勤與休假等,業已訂定相關辦法以為公司管理之依據,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且不定期舉辦內部或外部員工教育訓練課程及辦理旅遊及餐聚等各項福利。</p> <p>(二) 投資者關係:本公司合法正派經營,並依法誠實申報繳納各項稅捐,善盡本公司應履行之社會責任。本公司設有發言人及股務單位,負責處理投資者問題且相關資訊亦定期與不定期揭露於公開資訊觀測站。</p>		

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																																																					
	<p>(三)公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行及定期檢討,以因應公司內外環境之變遷,俾確保該制度之設計及執行持續有效。</p> <p>(四)公司已訂有完善之「董事會議事規範」、「股東會議事規則」、「公司治理實務守則」,對於董事對利害關係議案迴避,董事監察人於會議中之職責等均有明確規定,並確實執行其相關規定。</p> <p>(五)公司已訂有「取得或處分資產處理程序」、「背書保證作業程序」及「資金貸與他人作業程序」,均依相關法令規定辦理及執行,並確實遵守資訊公開之相關規定,將公司財務、業務、內部人持股等,經常利用公開資訊觀測站提供訊息予股東,以維護股東權益。</p> <p>(六)公司已訂有完善之內部重大資訊處理相關說明,規範於管理制度循環之防範內線交易之管理作業中,於後續修訂時,公司內部會以e-mail方式通知所有員工,並於公司內部網站發佈並放置於公司內部網站以供查詢。</p>																																																						
	<p>(七)董事及監察人進修之情形:</p> <p>1.本公司之董監事具有產業專業背景及經營管理實務經驗,遇有各董事及監察人應注意事項公司會給予適當之宣導,並適時安排董監事進修事宜。</p> <p>2.進修情形:</p>																																																						
	<table border="1" data-bbox="467 813 1364 1422"> <thead> <tr> <th colspan="2">參加人員</th> <th rowspan="2">日期</th> <th rowspan="2">主辦單位</th> <th rowspan="2">課程名稱</th> <th rowspan="2">進修時數</th> </tr> <tr> <th>職稱</th> <th>姓名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法人董事代表人</td> <td>蘇永義</td> <td>101/06/15</td> <td rowspan="8">證券暨期貨市場發展基金會</td> <td rowspan="8">董事監察人職能與權責</td> <td rowspan="8">3.0</td> </tr> <tr> <td>法人董事代表人</td> <td>楊淑綿</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>鄭勝文</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>監察人</td> <td>柯尊仁</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>監察人</td> <td>王貞尤</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>監察人</td> <td>周惠賓</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>黃崇榮</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>張宏傑</td> <td>101/06/15</td> </tr> <tr> <td>監察人</td> <td>王貞尤</td> <td>101/08/21</td> <td>財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心</td> <td>上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>董事</td> <td>鄭勝文</td> <td>101/09/26</td> <td rowspan="3">證券暨期貨市場發展基金會</td> <td rowspan="3">上市櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會</td> <td rowspan="3">3.0</td> </tr> <tr> <td>監察人</td> <td>王貞尤</td> <td>101/09/26</td> </tr> <tr> <td>獨立董事</td> <td>張宏傑</td> <td>101/09/26</td> </tr> </tbody> </table>	參加人員		日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	職稱	姓名	法人董事代表人	蘇永義	101/06/15	證券暨期貨市場發展基金會	董事監察人職能與權責	3.0	法人董事代表人	楊淑綿	101/06/15	董事	鄭勝文	101/06/15	監察人	柯尊仁	101/06/15	監察人	王貞尤	101/06/15	監察人	周惠賓	101/06/15	獨立董事	黃崇榮	101/06/15	獨立董事	張宏傑	101/06/15	監察人	王貞尤	101/08/21	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0	董事	鄭勝文	101/09/26	證券暨期貨市場發展基金會	上市櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3.0	監察人	王貞尤	101/09/26	獨立董事	張宏傑	101/09/26	
參加人員		日期	主辦單位					課程名稱	進修時數																																														
職稱	姓名																																																						
法人董事代表人	蘇永義	101/06/15	證券暨期貨市場發展基金會	董事監察人職能與權責	3.0																																																		
法人董事代表人	楊淑綿	101/06/15																																																					
董事	鄭勝文	101/06/15																																																					
監察人	柯尊仁	101/06/15																																																					
監察人	王貞尤	101/06/15																																																					
監察人	周惠賓	101/06/15																																																					
獨立董事	黃崇榮	101/06/15																																																					
獨立董事	張宏傑	101/06/15																																																					
監察人	王貞尤	101/08/21	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	3.0																																																		
董事	鄭勝文	101/09/26	證券暨期貨市場發展基金會	上市櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3.0																																																		
監察人	王貞尤	101/09/26																																																					
獨立董事	張宏傑	101/09/26																																																					
	<p>(八)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形:依法訂定各種內部規章,進行各種風險管理及評估。</p>																																																						
	<p>(九)客戶政策之執行情形:本公司與客戶皆訂有房屋買賣合約,對客戶之權利義務皆有明文規定,並設有售服專人處理客訴相關問題。</p>																																																						
	<p>(十)本公司尚未為董事及監察人購買責任保險,未來將配合法令規定予以執行。</p>																																																						
	<p>八、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:</p> <p>本公司已於101年7月上傳公司治理自評報告。</p>																																																						
	<p>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所發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。</p>																																																						
	<p>註二:如為證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及期貨商者,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。</p>																																																						
	<p>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,各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。</p>																																																						

(四)公司如有設置薪酬委員會者,應揭露其組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註 (註3)	
		商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關料系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所需 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立 董事	黃崇榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立 董事	張宏傑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	王重智			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

(1)非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。

2.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：最近年度及截至公開說明書刊印日止,薪資報酬委員會開會5次(A),委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席次數	實際出席率(% (B/A) (註)	備註
召集人	黃崇榮	5	0	100%	100年11月15日就任。
委員	張宏傑	5	0	100%	100年11月15日就任。
委員	王重智	5	0	100%	100年11月15日就任。

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議,應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議,應敘明其差異情形及原因):無此情事。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項,如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者,應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理:無此情事。

(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
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三)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。</p>	<p>(一)公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p> <p>(二)公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(三)利用內部教育訓練及公司各項活動聚會,推廣及傳達社會責任理念。</p>	<p>公司將視實際需要研議辦理。</p> <p>公司將視實際需要研議辦理。</p> <p>無差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司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。</p> <p>(二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三)設立環境管理專責單位或人員,以維護環境之情形。</p> <p>(四)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。</p>	<p>(一)公司致力於提升各項資源之利用效率,加強空氣污染防治、噪音管制、水污染防治、廢棄物清理、工地環境之維護。</p> <p>(二)未設立制度,未來將依實際情況及相關法令制定。</p> <p>(三)設立工務單位並有專責人員維護公司環境。</p> <p>(四)推行辦公室無紙化、透過空調溫度及水、電使用控制以達到節能減碳之情形。</p>	<p>無差異。</p> <p>公司將視實際需要研議辦理。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。</p>	<p>(一)公司依照勞基法相關規定,保障員工合法權益,訂定適當的管理辦法與程序。</p> <p>(二)公司於有安全疑慮之環境,加以警示或配發防護器材。</p> <p>(三)本公司依法成立職工福利委員會,每年定期辦理員工旅遊等職工福利事項,以保障員工身心健康。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

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
<p>(四)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。</p> <p>(五)公司與供應商合作,共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六)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。</p>	<p>(四)公司設有售服專人處理客訴相關問題,同時不定期進行客戶滿意度調查,會同相關部門,檢討改進缺失,以提升產品品質及客戶滿意度。</p> <p>(五)公司定期指派相關人員與供應商進行訪查,以提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六)公司不定期捐贈,適時響應慈善公益相關活動。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p>	<p>(一)重大訊息即時公告於公開資訊觀測站,以達資訊透明化之目的。</p> <p>(二)公司尚未編製企業社會責任報告書。</p>	<p>無差異。</p> <p>公司將視實際需要再研議辦理。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者,請敘明其運作與所訂守則之差異情形:本公司尚未訂有企業社會責任實務守則,但依原有之各項管理辦法並落實執行,控管能力尚稱健全,爾後將視公司實際運作情形再考量是否訂定。</p>		
<p>六、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):公司訂有內部控制制度及各項辦法,並致力提升全員環保與社會責任意識;另落實品質管理提高客戶滿意度,達到企業永續經營之目的,進而回饋社會及投資大眾。</p>		
<p>七、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:無此情事。</p>		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。</p>	<p>(一)本公司已訂定【誠信經營守則】明示誠信經營之政策,防範不誠信行為。同時與供應商、客戶及相關方之間不得有非必要之接觸。</p> <p>(二)本公司已訂定【誠信經營守則】制定誠信經營作業程序及行為指南。</p> <p>(三)於新進員工報到時,告知公司相關規定,若有違反將受公司相關懲罰,嚴重者將終止契約。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)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。</p>	<p>(一)買賣契約中已載明。</p> <p>(二)本公司之財務部負責推動公司誠信經營之專職單位,負責維護公司誠實經營之方針。</p> <p>(三)本公司【董事會議事規範】訂有防止利益衝突政策及提供適當陳述管道。</p> <p>(四)本公司為落實誠信經營之會計制度及內部控制制度,外部委託冠恆聯合會計師事務所,內部由本公司稽核室查核,查核情形無重大缺失。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>三、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。</p>	<p>本公司之申訴管道可透過管理部進行檢舉或申訴。</p>	<p>無差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司架設網站,揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二)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放置公司網站等)。</p>	<p>(一)本公司網站揭露營收公告、股價資訊、財務報告書及股利分配情形,充分揭露誠信經營相關資訊。</p> <p>(二)本公司指派管理部負責資訊蒐集及揭露放置公司網站之專責單位。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者,請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無此情事。	
	六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司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)：無此情事。	

(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：

1. 本公司已訂定公司治理實務守則及相關規章,將依相關規範落實執行。
2. 查詢方式：本公司網站 <http://kh.vvvvv.com.tw>。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止,與財務報告有關人士(包含董事長、總經理、會計主管、內部稽核主管等) 辭職解任情形彙總表：無此情事。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊,得一併揭露：

1. 遵循內部控制制度,持續有效地執行,落實內控自評,加強稽核並呈報董事會,使董監事能瞭解,進而達到關注及監督目的。
2. 落實發言人制度,讓資訊透明化,充分揭露相關重大訊息,讓股東有資訊對等權利。

# 聯上實業股份有限公司

## 內部控制制度聲明書

日期：102年02月06日

本公司民國 101 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,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101年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理),包括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102年02月06日董事會通過,出席董事5人中,無人持反對意見,餘均同意本聲明書之內容,併此聲明。

聯上實業股份有限公司

董事長：蘇永義

簽章

總經理：蘇永義

簽章



## 承銷商總結意見

聯上實業股份有限公司(以下簡稱聯上公司或本公司)本次為募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債伍仟張,每張面額壹拾萬元,預計發行金額新台幣伍億元整,依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序,包括實地了解聯上公司之營運狀況,與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議,蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等,予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定,出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見,聯上公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定,暨其計畫具可行性及必要性,其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

台新綜合證券股份有限公司

負責人：黃李越

承銷部門主管：陳立國

中 華 民 國 一 〇 二 年 九 月 六 日

## 律師法律意見書

聯上實業股份有限公司本次為募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債伍仟張,每張面額壹拾萬元,預計發行金額新台幣伍億元整,向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序,包括實地瞭解,與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議,蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料,並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定,出具本律師法律意見書。

依本律師意見,聯上實業股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項,並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

聯上實業股份有限公司

邱麗妃 律師 (簽名或蓋章)

中 華 民 國 一 〇 二 年 九 月 六 日

## 聲 明 書

本公司聯上實業股份有限公司在此聲明,依據102年01月02日金管證發字第1010057938號函規定,下列各款任一關係者,均不得參與本次聯上實業股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之詢價圈購配售：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：聯上實業股份有限公司

負責人：蘇 永 義

中 華 民 國 一 〇 二 年 九 月 六 日

## 聲 明 書

本公司台新綜合證券股份有限公司在此聲明,依據102年01月02日金管證發字第1010057938號函規定,下列各款任一關係者,均不得參與本次聯上實業股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之詢價圈購配售:

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司;惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：台新綜合證券股份有限公司

代表人：黃 李 越

中 華 民 國 一 〇 二 年 九 月 六 日

## 聲 明 書

本公司國票綜合證券股份有限公司在此聲明,依據102年01月02日金管證發字第1010057938號函規定,下列各款任一關係者,均不得參與本次聯上實業股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之詢價圈購配售：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：國票綜合證券股份有限公司

代表人：總經理 高 武 忠

中 華 民 國 一 〇 二 年 十 月 七 日

## 聲 明 書

本公司國泰綜合證券股份有限公司在此聲明,依據102年01月02日金管證發字第1010057938號函規定,下列各款任一關係者,均不得參與本次聯上實業股份有限公司募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之詢價圈購配售：

- 一、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：國泰綜合證券股份有限公司

代表人：莊 順 裕

中 華 民 國 一 〇 二 年 十 月 七 日

## 陸、重要決議

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文(含公司新舊章程條文對照表及盈餘分配表)

(一)本次發行有關之決議文：請參閱第 122 頁。

(二)章程：請參閱第 124 頁。

(一)本次發行有關之決議文

## 聯上實業股份有限公司

一〇二年第 11 次(第四屆第二十四次)董事會議事錄(節錄本)

一、開會時間：中華民國一〇二年九月六日(星期五)下午二點整

二、開會地點：高雄市左營區富國路 185 號 17 樓之 2 會議室

三、會議主席：蘇永義

記錄：張惠雅

四、主席致詞：略

五、出席人員：請詳簽到簿。

六、委託出席：請詳簽到簿。

七、列席人員：請詳簽到簿。

八、請假人員：請詳簽到簿。

九、報告事項：略

十、承認及討論事項：

第一案、案由：擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債,提請核議案。(財務部提)

說明：本公司為償還借款、改善財務結構,擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債以籌措資金。

- (1) 擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債依票面金額十足發行,每張面額新台幣壹拾萬元整,募集總金額為新台幣伍億元,票面利率 0%,發行期間五年,採無實體發行。
- (2) 本次發行無擔保轉換公司債之資金運用計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益等計劃內容,請參閱議附件一。主要發行條件與暫定之轉換公司債發行及轉換辦法請參閱議附件二。
- (3) 為配合呈報主管機關辦理本次發行國內第三次無擔保可轉換公司債之發行作業,本公司依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條規定,以向金管會申報日為暫定轉換價格之基準日,並以該基準日前 1、3、5 個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數,擇一為暫定參考價格;申報時之暫定參考價格與暫定轉換溢價率,授權董事長依相關法令規定,視市場狀況與證券商承銷商議定後辦理。
- (4) 因資本市場籌資環境變化快速,為掌握訂定發行條件及實際發行作業時效,本次辦理發行國內第三次無擔保可轉換公司債之重要內容,包括資金來源、計劃項目、預計進度及預計可能產生效益及相關發行條件,如有因市場狀況及依主管機關指示修正而需修正者,授權董事長全權處理之,其並得簽署一切有關之契約及文件。
- (5) 本次轉換公司債計劃擬採全數詢價圈購方式辦理公開銷售,實際發行條件及轉換價格,擬全權授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定,並於呈報主管機關後發行之。本次發行擬保留貳仟萬股供轉換公司債轉換普通股股份之用。
- (6) 本次發行轉換公司債之受託人、承銷及代理還本付息機構與盡相



關事項,授權董事長全權處理之。

- (7) 本次募集與發行國內無擔保轉換公司債於行政院金融監督管理委員會申報生效後,將向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請辦理櫃檯買賣事宜。

以上,提請 核議。

決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

十一、臨時動議：無

十二、散會：中華民國一〇二年九月六日（星期五）下午二點三十分整

# 聯上實業股份有限公司公司章程

## 第一章 總則

第一條：本公司依照公司法有關股份有限公司之規定組織定名為：聯上實業股份有限公司。

第二條：本公司所營事業如左：

- 一、 F113030 精密儀器批發業。
- 二、 F401010 國際貿易業。
- 三、 F108031 醫療器材批發業。
- 四、 F208040 化粧品零售業。
- 五、 H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 六、 H701020 工業廠房開發租售業。
- 七、 H701040 特定專業區開發業。
- 八、 H701050 投資興建公共建設業。
- 九、 H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 十、 H703090 不動產買賣業。
- 十一、 H703100 不動產租賃業。
- 十二、 F102040 飲料批發業。
- 十三、 I501010 產品設計業。
- 十四、 F102170 食品什貨批發業
- 十五、 F501060 餐館業。
- 十六、 F301010 百貨公司業。
- 十七、 J901020 一般旅館業。
- 十八、 JB01010 會議及展覽服務業。
- 十九、 JE01010 租賃業。
- 二十、 I103060 管理顧問業。
- 二十一、 H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 二十二、 I503010 景觀、室內設計業。
- 二十三、 ZZ99999 除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司設總公司於高雄市,必要時經董事會之決議得在國內外設立分支機構。

第四條：本公司之公告方法,依照公司法第二十八條規定辦理。

## 第二章 股份

第五條：本公司資本總額定為新台幣二十億元正,分為貳億股,每股金額新台幣壹拾元整,分次發行。未發行股份視實際需要授權董事會發行。其中五百萬股保留供認股權憑證、附認股權特別股或附認股權公司債行使認股權使用。

第六條：本公司股票,由董事三人以上簽名或蓋章,依法簽證後發行之。  
本公司得依公司法第一百六十二條之一及第一百六十二條之二之規定發行無實體股票。

第七條：本公司股務處理依主管機關所頒佈之「公開發行公司股務處理準則」規定辦理。

第八條：股份轉讓應由轉讓人與受讓人填具申請書並署名蓋章,向本公司申請過戶；在

轉讓手續完成之前,股份視為原股東所有。

第九條：刪除。

第十條：股東之更名過戶自股東常會開會前六十日內,股東臨時會開會前三十日內,或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

### 第三章 股東會

第十一條：本公司股東會分左列兩種：

- 一、股東常會,於每會計年度終了後六個月內召開。
- 二、股東臨時會於必要時召集之。

第十二條：股東常會之召集,應於三十日前,股東臨時會之召集,應於十五日前,將開會之日期、地點及召集事由通知各股東。

第十三條：本公司股東每股有一表決權,但有公司法第一百七十九條規定之例外情事者無表決權。

第十四條：股東因故不能出席股東會時,得出具公司印發之委託書,載明授權範圍,委託代理人出席股東會。股東委託出席之辦法,除依公司法第一七七條規定外,悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十五條：股東會之決議,除公司法另有規定外,應有代表已發行股份總數過半數股東之出席,以出席股東表決權過半數之同意行之。表決時,如經主席徵詢出席股東無異議者,視為通過,其效力與投票表決相同。發行低於市價之員工認股權憑證,應有代表已發行股份總數過半數股東之出席,出席股東表決權三分之二以上同意行之。並得於股東會決議之日起一年內分次申報辦理。以低於實際買回股份之平均價格轉讓股份予員工,應有代表已發行股份總數過半數股東之出席,出席股東表決權三分之二以上之同意。

### 第四章 董事及監察人

第十六條：本公司設董事五至七人,監察人三人,任期三年,由股東會就有行為能力之人選任之,連選得連任。本公司應設置獨立董事,獨立董事至少二人,且不得少於董事席次五分之一。獨立董事採候選人提名制度,股東應就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項,依證券主管機關之相關規定。本公司董事間應有超過半數之席次,監察人間或監察人與董事間,應至少一席以上,不得具有下列關係之一：

- 一、配偶。
- 二、二親等以內之親屬。

第十六條之一：董事會由董事組織之，其職權如左：

- 一、編造管理決策及營業計劃。
- 二、提出盈餘分派或虧損彌補之議案。
- 三、提出資本增減之議案。
- 四、編定內部控制制度、重要章則及公司組織規程。
- 五、委任、解任及監督本公司之經理人。
- 六、分支機構之設置及裁撤。
- 七、編定預算及決算。
- 八、選任會計師或律師等專家。
- 九、其他依公司法或股東會決議賦與之職權。

第十七條：董事組織董事會，由三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之同意互選一人為董事長，依照法令章程及股東會之決議執行本公司一切事務。

第十七條之一：不動產購置、出售、分割、交換、設定物權及其他一切處分之職權授權董事長全權處理，並向地政機關登記。

第十八條：董事長對內為股東會、董事會主席，對外代表公司。董事長請假或因故不能行使職權時，由董事長指定董事一人代理之。董事長未指定代理人時，由董事互推一人代理之。

第十九條：董事會由董事長召集之，其決議除公司法另有規定者外，應有過半數董事之出席及出席董事過半數之同意行之。董事因故不能出席時，得出具委託書列舉召集事由之授權範圍，委託出席董事為代表，但一人以受一人之委託為限。董事會得以視訊會議為之，董事以視訊參與會議者，視為親自出席。董事會至少三個月召開一次，董事會休會期間，董事長應依董事會同意之核決權限表所載授權範圍行使職權。涉及公司重大利益事項，應由董事會決議。董事會之召集如遇緊急事由時，得不於七日前通知。本公司董事會之召集得以書面、電子郵件（E-mail）或傳真方式為之。

第二十條：監察人除依法執行職務外得列席董事會，但無表決權。

第二十條之一：監察人之職權如左：

- 一、查核公司財務狀況。
- 二、查核公司帳目表冊及文件。
- 三、公司業務情形之查詢。
- 四、審核預算及決算。
- 五、盈餘分配或虧損彌補議案之查核。
- 六、其他依公司法賦與之職權。

第二十一條：本公司董事及監察人之報酬，得參酌國內外業界通常水準，授權董事會議定之。經董事會議定之報酬，屬獨立董事之報酬不論營業盈虧均應支給之。董事、監察人每月支領之車馬費，亦由董事會議定之。本公司得為董事及監察人於任期內就其執行業務範圍依應負之賠償責任，購買責任保險。

第二十一條之一：本公司董事會得因業務運作之需，設置薪資報酬委員會或其它功能性委員。

## 第五章 經理人及顧問

第廿二條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬應依公司法規定為之。

第廿三條：本公司經董事會決議得聘請顧問。

第廿四條：本公司經理人不得兼任其他公司之經理人，並不得自營或為他人經營同類業務，但因業務上需要經董事會過半數同意者不在此限。

第廿四條之一：刪除。

## 第六章 會計

第廿五條：本公司應根據公司法第二二八條之規定，於每會計年度終了，由董事會造具下列各項表冊，於股東常會開會三十日前交監察人查核，並由監察人出具報告書提交股東常會請求承認之。

- 一、營業報告書。
- 二、財務報表。
- 三、盈餘分派或虧損撥補之議案。

第廿六條：本公司企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金需求。本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

- (1)其他依法令規定提列特別盈餘公積。
- (2)員工紅利不低於1%。
- (3)董事、監察人酬勞不高於3%。
- (4)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決議後分配。原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之10%。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。

第廿七條：刪除。

第廿八條：刪除。

## 第七章 附 則

第廿九條：本公司得對外保證。

第卅條：本公司轉投資總額,不受公司法第十三條有關轉投資不得超過實收股本百分之四十之限制。

第卅一條：本公司組織規程及辦事細則由董事會另定之。

第卅二條：本章程未訂定事項悉依照公司法及其他有關法令之規定辦理。

第卅三條：本章程訂立於民國八十七年一月三日。

第一次修正於民國八十八年二月廿二日。第二次修正於民國八十八年五月十八日。第三次修正於民國八十八年十二月三十日。第四次修正於民國八十八年十二月三十日。第五次修正於民國八十九年三月二日。第六次修正於民國九十年六月十九日。第七次修正於民國九十一年六月十九日。第八次修正於民國九十二年六月二十七日。第九次修正於民國九十三年六月二十四日。第十次修正於民國九十四年一月二十八日。第十一次修正於民國九十四年六月三十日。第十二次修正於民國九十五年六月二十九日。第十三次修正於民國九十七年五月二十九日。第十四次修正於民國九十八年六月二十五日。第十五次修正於民國九十九年六月二十四日。第十六次修正於民國一〇〇年六月二十三日。第十七次修正於民國一〇一年六月十二日。

聯上實業股份有限公司

董 事 長： 蘇永義

## 會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇〇年及九十九年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製，足以允當表達聯上實業股份有限公司民國一〇〇年及九十九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇〇年及九十九年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

冠恆聯合會計師事務所  
主管機關核准文號：  
金管證六字第 0950106345 號函  
金管證審字第 1000061003 號函

會計師：萬益東

會計師：莊代如

中華民國一〇一年三月十六日

聯上實業股份有限公司  
(原名聯上生物科技股份有限公司)  
資產負債表  
民國 100 年及 99 年 12 月 31 日

資 產	100 年 12 月 31 日		99 年 12 月 31 日		負債及股東權益	100 年 12 月 31 日		99 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
流動資產					流動負債				
1100 現金及約當現金(附註二、四)	\$ 20,573	1	\$ 297,975	20	2100 短期借款(附註四、六)	\$ 214,000	13	\$ 260,602	18
1120 應收票據淨額(附註二)	620	-	-	-	2110 應付短期票券淨額(附註四、六)	264,912	16	194,919	13
1160 其他應收款(附註二)	8,257	1	142	-	2120 應付票據	8,152	-	146	-
1180 其他應收款-關係人(附註二、五)	2	-	-	-	2130 應付票據-關係人(附註五)	26,901	2	3,527	-
120X 存貨(附註二、四、六)	1,424,555	83	1,004,092	68	2140 應付帳款	-	-	8,726	1
1250 預付費用(附註五)	236	-	939	-	2150 應付帳款-關係人(附註五)	33,799	2	5,229	-
1260 預付款項	20,638	1	8,815	1	2160 應付所得稅(附註二、四)	1,650	-	2,967	-
1286 遞延所得稅資產-流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	2170 應付費用(附註四)	9,301	1	6,659	1
1291 受限制資產(附註六)	76,290	5	76,290	5	2180 公平價值變動列入損益之金融負債(附註二、四)	5,365	-	-	-
1298 其他流動資產	2,958	-	113	-	2190 其他應付款-關係人(附註五)	69,329	4	8,462	1
11XX 流動資產合計	1,554,129	91	1,388,366	94	2210 其他應付款	-	-	3	-
基金及投資(附註二、四)					2260 預收款項	4,527	-	5,522	-
1481 以成本衡量之金融資產-非流動	10,000	1	10,000	1	2280 其他流動負債	8,529	-	855	-
1482 累計減損以成本衡量之金融資產-非流動	( 1,762 )	-	( 1,718 )	-	21XX 流動負債合計	646,465	38	497,617	34
14XX 基金及長期投資合計	8,238	1	8,282	1	長期負債				
固定資產(附註二、四)					2410 應付公司債(附註二、四、六)	283,168	17	-	-
成本					2490 其他金融負債-其他	-	-	300,000	20
1551 運輸設備	4,716	-	4,716	-	24XX 長期負債合計	283,168	17	300,000	20
1561 辦公設備	1,097	-	1,097	-	其他負債				
1631 租賃改良物	657	-	657	-	2810 應計退休金負債(附註二、四)	66	-	-	-
15X1 成本小計	6,470	-	6,470	-	2820 存入保證金	7,190	-	2,190	-
15X9 減：累計折舊	( 5,046 )	-	( 4,155 )	-	28XX 其他負債合計	7,256	-	2,190	-
15XX 固定資產淨額	1,424	-	2,315	-	2XXX 負債總額	936,889	55	799,807	54
其他資產					股東權益(附註二、四)				
1820 存出保證金(附註五、七)	86,870	5	22,655	2	3110 普通股股本	552,265	32	552,100	38
1830 遞延費用	199	-	259	-	32XX 資本公積	-	-	-	-
1860 遞延所得稅資產-非流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	3210 發行溢價	67,739	4	67,600	5
1887 受限制資產(附註六)	56,000	3	50,000	3	3272 認股權	17,053	1	-	-
1888 其他資產-其他(附註五)	-	-	-	-	33XX 保留盈餘	-	-	-	-
18XX 其他資產合計	143,069	8	72,914	5	3310 法定盈餘公積	5,237	-	3,306	-
					3351 累積盈餘	127,873	8	49,064	3
					34XX 股東權益其他調整項目(附註二、四)	-	-	-	-
					3430 未認列為退休金成本之淨損失	( 196 )	-	-	-
					3XXX 股東權益總額	769,971	45	672,070	46
1XXX 資產總額	\$ 1,706,860	100	\$ 1,471,877	100	負債及股東權益總額	\$ 1,706,860	100	\$ 1,471,877	100

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗



聯上實業股份有限公司  
(原名聯上生物科技股份有限公司)

損益表

民國 100 年及 99 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元以外)

	100 年度		99 年度	
	金額	%	金額	%
4100 銷貨收入淨額(附註二)	\$ 313,231	99	\$ 212,464	99
4310 租賃收入	2,423	1	1,607	1
4000 營業收入	315,654	100	214,071	100
5000 營業成本(附註二、五)	( 192,544)	( 61)	( 166,468)	( 78)
5910 營業毛利	123,110	39	47,603	22
營業費用(附註五)				
6100 推銷費用	( 9,714)	( 3)	( 12,085)	( 6)
6200 管理及總務費用	( 25,415)	( 8)	( 17,127)	( 8)
6000 營業費用合計	( 35,129)	( 11)	( 29,212)	( 14)
6900 營業淨利	87,981	28	18,391	8
營業外收入及利益				
7110 利息收入	1,277	-	870	-
7480 什項收入	5,559	2	3,757	2
7100 營業外收入及利益合計	6,836	2	4,627	2
營業外費用及損失				
7510 利息支出(附註四、五)	( 9,147)	( 3)	( 730)	-
7630 減損損失(附註二)	( 44)	-	-	-
7650 金融負債評價損失(附註二、四)	( 2,998)	( 1)	-	-
7880 什項支出	( 150)	-	-	-
7500 營業外費用及損失合計	( 12,339)	( 4)	( 730)	-
7900 繼續營業單位稅前淨利	82,478	26	22,288	10
8110 所得稅費用(附註二、四)	( 1,738)	( 1)	( 2,975)	( 1)
9600 本期淨利	\$ 80,740	25	\$ 19,313	9
	稅前	稅後	稅前	稅後
9750 基本每股盈餘(附註二、四)	\$ 1.49	\$ 1.46	\$ 0.46	\$ 0.39
9850 稀釋每股盈餘(附註二、四)	\$ 1.26	\$ 1.24	\$ -	\$ -

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
(原名聯上生物科技股份有限公司)  
股東權益變動表  
民國 100 年及 99 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

99 年度	資本公積			保留盈餘		權益調整	合計
	普通股股本	發行溢價	認股權	法定盈餘公積	累積盈餘	未認列為退休金 成本之淨損失	
民國 99 年 1 月 1 日餘額	\$ 452,100	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 33,057	\$ -	\$ 485,157
提列法定盈餘公積	-	-	-	3,306	(3,306)	-	-
現金增資及溢價	100,000	67,600	-	-	-	-	167,600
民國 99 年度淨利	-	-	-	-	19,313	-	19,313
民國 99 年 12 月 31 日餘額	\$ 552,100	\$ 67,600	\$ -	\$ 3,306	\$ 49,064	\$ -	\$ 672,070
100 年度							
民國 100 年 1 月 1 日餘額	\$ 552,100	\$ 67,600	\$ -	\$ 3,306	\$ 49,064	\$ -	\$ 672,070
發行可轉換公司債	-	-	17,070	-	-	-	17,070
可轉換公司債轉換	165	139	(17)	-	-	-	287
提列法定公積	-	-	-	1,931	(1,931)	-	-
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	(196)	(196)
民國 100 年度淨利	-	-	-	-	80,740	-	80,740
民國 100 年 12 月 31 日餘額	\$ 552,265	\$ 67,739	\$ 17,053	\$ 5,237	\$ 127,873	\$ (196)	\$ 769,971

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
(原名聯上生物科技股份有限公司)  
現金流量表

民國 100 年及 99 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

項目	100 年度	99 年度
單位：新台幣仟元		
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$ 80,740	\$ 19,313
調整項目		
呆帳	-	21
折舊費用	891	973
各項攤提	60	43
呆帳回升利益	-	( 1,462)
減損損失	44	-
可轉換公司債利息費用	8,269	-
金融負債評價損失	2,998	-
營業資產與負債之淨變動數		
應收票據	( 620)	-
其他應收款	( 8,115)	16,091
其他應收款-關係人	( 2)	1,442
存貨	( 420,463)	( 502,170)
預付費用	703	( 524)
預付款項	( 11,823)	( 1,361)
其他流動資產	( 2,845)	605
應付票據	8,006	( 2,490)
應付票據-關係人	23,374	3,527
應付帳款	( 8,726)	( 4,123)
應付帳款-關係人	28,570	5,229
應付所得稅	( 1,317)	2,967
應付費用	2,642	( 10,415)
其他應付款-關係人	60,867	( 5,021)
其他應付款	( 3)	( 15,788)
預收款項	( 995)	( 2,260)
其他流動負債	7,674	( 1,975)
應計退休金負債(預付退休金)	( 130)	27
營業活動淨現金流(出)	( 230,201)	( 497,351)
投資活動之現金流量		
受限制資產(增加)	( 6,000)	( 126,290)
購置固定資產價款	-	( 86)
存出保證金(增加)減少	( 64,215)	4,300
遞延費用(增加)	( 5,377)	( 238)
投資活動淨現金流(出)	( 75,592)	( 122,314)

(轉下頁)

(承上頁)

融資活動之現金流量		
短期借款(減少)增加	( 46,602)	161,722
應付短期票券增加	69,993	194,919
其他金融負債-其他增加	-	300,000
存入保證金增加	5,000	2,190
現金增資及溢價	-	167,600
融資活動之淨現金流入	<u>28,391</u>	<u>826,431</u>
本期現金及約當現金(減少)增加	( 277,402)	206,766
期初現金及銀行存款餘額	297,975	91,209
期末現金及銀行存款餘額	<u>\$ 20,573</u>	<u>\$ 297,975</u>
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息費用(不含資本化利息)	<u>\$ 812</u>	<u>\$ 768</u>
本期支付所得稅	<u>\$ 3,055</u>	<u>\$ 8</u>
不影響現金流量之投資及融資活動		
轉換公司債轉換為普通股	<u>\$ 165</u>	<u>\$ -</u>

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
(原名聯上生物科技股份有限公司)  
財務報表附註  
民國 100 及 99 年度

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

- (一)本公司於民國 87 年 2 月 11 日設立，設立時核定資本額為 3,000 仟元，截至民國 100 年 12 月 31 日止之實收資本額為 552,265 仟元，分為 55,226 仟股，每股面額 10 元。本公司主要登記經營項目為不動產買賣、租售、特定專業區開發、投資興建公共建設、新市鎮、新社區開發業及醫療器材批發、國際貿易業等業務。本公司股票自民國 92 年 7 月起於證券櫃檯買賣中心買賣。
- (二)本公司原名「榮睿生物科技股份有限公司」，於民國 94 年 6 月 30 日經股東會決議通過更名為「聯上生物科技股份有限公司」，另於民國 98 年 6 月 25 日經股東會決議通過更名為「聯上實業股份有限公司」。
- (三)截至民國 100 年及 99 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 16 人及 14 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製。

(一)流動資產及非流動資產

1. 資產符合下列條件之一者，應列為流動資產，不屬於流動資產者為非流動資產：
  - (1)用途未受限制之現金或約當現金。
  - (2)為交易目的而持有，或短期間持有且預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
  - (3)在十二個月內之正常營運過程中，預期將變現或備供出售或消耗之資產。
2. 負債符合下列條件之一者，應列為流動負債，不屬於流動負債者為非流動負債：
  - (1)須於資產負債表日後十二個月內清償者。
  - (2)企業因營業而發生之債務，預期將於企業營業週期之正常營業過程中清償者。
3. 營業週期：因建屋出售營業週期通常三年，故與營建相關之資產與負債科目，係按營建週期作為劃分流動與非流動之基礎。

(二)應收票據及帳款、其他應收款

1. 應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。
2. 本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。
3. 民國 99 年度以前備抵呆帳係依據過去實際發生呆帳之經驗，衡量資產負債表日應收票據及應收帳款等各項債權之帳齡情形及其收回可能性，予以評估提列。

(三)營建存貨

營建存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等，均以成本入帳，按各工地分別累計；市價以淨變現價值為準，存貨之評價採成本與淨變現價值孰低衡量，比較

成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較之。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及推銷費用後之餘額。為取得個案建築用地所有權前及建造期間為建造房地產所舉借貸款之資本化利息均列為存貨成本。

為取得建築用地給付地主之各種款項先列為預付土地款；於取得個案土地所有權時，轉列營建用地；開始建造時，轉列在建房地產；建造完成尚未售出之房地產可採售價比例、建坪比例或評定現值比例，計算未出售部份之房地產成本轉列待售房地產。

(四) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(五) 固定資產

1. 固定資產以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。

2. 固定資產之折舊係按估計經濟耐用年限，加計一年殘值採平均法提列，如於耐用年限屆滿繼續使用者，其殘值依估計剩餘年限繼續提列折舊。固定資產之耐用年數如下：

運輸設備	5年
辦公設備	5年
租賃改良物	5年

3. 凡支出效益及於以後各期之重大改良或大修支出列為資本支出，經常性維護或修理支出則列為當期費用。資產出售或報廢時，其成本與累計折舊分別轉銷，處分損益列為營業外收支項下。

(六) 資產減損

1. 當環境變更或某事件發生而顯示公司所擁有的資產，其可回收金額低於其帳面價值時，公司應認列減損損失。可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。淨公平價值係指資產在正常交易中，經由資產之銷售並扣除處分成本後所可取得之金額，而使用價值係指預期可由資產所產生之估計未來現金流量折現值。

2. 當以前年度所認列之累計減損損失之情況已不存在或減少時，則可在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉，已認列之商譽減損損失則不得迴轉。

(七) 退休金計劃及淨退休金成本

1. 本公司之退休金計劃係屬確定給付退休計劃，並涵蓋所有正式之僱員。平時提列退休金準備，並提撥等額之退休基金存於台灣銀行專戶，退休基金未列入本公司財務報表。

2. 淨退休金成本依「財務會計準則公報」第十八號之規定按精算師精算之金額提列，包括當期服務成本、利息成本、退休金資產之預期報酬、未認列過渡性淨資產(淨給付義務)、退休金損益與前期服務成本之攤銷數。

3. 勞工退休金條例自民國 94 年 7 月 1 日起施行，並採確定提撥制。實施後員工選擇適用勞工退休新制者，改依每月薪資百分之六提撥勞工退休金，存入勞保局員工個人帳戶。

(八) 可轉換公司債

民國 95 年 1 月 1 日以後發行之可轉換公司債，係以全部發行價格減除經單獨衡量之負債組成要素金額後，分攤至權益(資本公積-認股權)組成要素。非屬嵌入式衍生性商品之負債組成要素係以利息法之攤銷後成本衡量，屬嵌入非權益衍生性商品之負債組成要素係以公平價值衡量。公司債轉換時，以負債組成要素及權益組成要素之帳面價值作為發行普通股之入帳基礎。

### (九) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係就本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算；累積盈餘及資本公積轉增資而增加之股數，則採追溯調整計算之每股盈餘。本公司所發行之可轉換公司債屬潛在普通股，潛在普通股如未具稀釋作用，僅揭露基本每股盈餘，反之，則除揭露基本每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘。稀釋每股盈餘，則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普通股股數均須調整所有具稀釋作用潛在普通股之影響。

### (十) 所得稅

1. 本公司之所得稅依規定作跨期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。
2. 遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。
3. 以前年度高估或低估之所得稅列為申報或核定年度所得稅費用調整項目。
4. 民國 87 年度(含)以後之未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅，於股東會決議分配盈餘之日列為當年度所得稅費用。

### (十一) 收入及成本

銷貨收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

營建銷貨收入於出售之房地完成過戶及交付且應收價款之收現性可合理估計時認列，惟資產負債表日前僅辦妥過戶(或僅實際交付)者，如於期後期間已實際交付(或辦妥過戶)者，亦認列為截至資產負債表日期間之收入；營建銷貨成本則於收入認列時，按建案已售及未售成本之分攤，可採售價比例、建坪比例或評定現值比例認列銷貨成本，但擇定以後同一建案前後年度不得變更。因預售房地之推銷費用，發生時列為遞延銷售費用，俟該房屋及土地認列收入時，轉列當年度營業費用。

### (十二) 會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計之採用，惟該等假設及估計與實際結果可能存有差異。

### (十三) 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監酬勞成本，依中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，對員工分紅及董監酬勞之預期成本，於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。

## 三、會計變動之理由及其影響

### (一) 應收票據及帳款、其他應收款

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新修訂之財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」，就應收票據及帳款、其他應收款等各項債權，於有減損之客觀證據時認列減損(呆帳)損失，此項會計原則變動對本公司並無影響。

### (二) 營運部門

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布之財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」，以取代原財務會計準則公報第 20 號「部門別財務資訊之揭露」，本公司為單一營運部門，此項會計原則變動對本公司並無影響。

四、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	100年12月31日	99年12月31日
零用金	\$ 230	\$ 230
銀行存款	20,343	297,745
合計	\$ 20,573	\$ 297,975

(二)存貨

	100年12月31日	99年12月31日
待售房地	\$ 30,638	\$ 51,554
營建用地	734,028	325,563
在建房地	372,090	465,061
預付房地款	285,232	159,347
預付容積款	2,567	2,567
合計	\$ 1,424,555	\$ 1,004,092

1. 民國 100 及 99 年度存貨之利息資本化金額分別為 5,611 仟元及 5,987 仟元，利息資本化之利率區間分別為 1.302%~2.67%及 1.242%~5%。

2. 截至民國 100 年及 99 年 12 月 31 日止，上述存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註六。

(三)基金及投資

		100年12月31日		
被投資公司	種類	股數 (仟)	金額	持股%
以成本衡量之金融資產-非流動：				
成大創業投資股份有限公司	普通股	1,000	\$ 10,000	4.17%
累計減損			(1,762)	
合計			\$ 8,238	
		99年12月31日		
被投資公司	種類	股數 (仟)	金額	持股%
以成本衡量之金融資產-非流動：				
成大創業投資股份有限公司	普通股	1,000	\$ 10,000	4.17%
累計減損			(1,718)	
合計			\$ 8,282	

(四)固定資產淨額

		100年12月31日		
資產名稱	成本	累計折舊	帳面價值	
運輸設備	\$ 4,716	\$ ( 3,537)	\$ 1,179	
辦公設備	1,097	( 964)	133	
租賃改良物	657	( 545)	112	
合計	\$ 6,470	\$ ( 5,046)	\$ 1,424	
		99年12月31日		
資產名稱	成本	累計折舊	帳面價值	
運輸設備	\$ 4,716	\$ ( 2,751)	\$ 1,965	
辦公設備	1,097	( 912)	185	
租賃改良物	657	( 492)	165	
合計	\$ 6,470	\$ ( 4,155)	\$ 2,315	



1. 民國 100 及 99 年度均無利息資本化情事。

2. 截至民國 100 年及 99 年 12 月 31 日止，本公司固定資產均未提供作為擔保。

(五) 短期借款

貸款機構	性質	100年12月31日		99年12月31日		借款期間及償還方式	抵押品
		金額	利率	金額	利率		
土地銀行 -高雄	抵押 借款	\$214,000	2.67%	\$ -	-	應自撥款日起，按月每月付息一次，民國103年5月25日屆期清償本金。	在建房地
土地銀行 -高雄	抵押 借款	-	-	229,900	2.150%	應自撥款日起，按月每月付息一次，民國104年4月15日屆期清償本金。惟於完工交屋於土銀辦理分戶貸款時應優先清償本金。未於土銀辦理分戶貸款者，則依比例提前清償。	在建房地
高雄銀行 -總行	抵押 借款	-	-	30,702	2.060%	應自撥款日起，按月每月付息一次，民國102年8月18日屆期清償本金。	在建房地
合計		<u>\$214,000</u>		<u>\$260,602</u>			

短期借款提供資產擔保情形詳附註六。

(六) 應付短期票券淨額

項目	100年12月31日		99年12月31日		抵押品
	金額	利率區間	金額	利率區間	
應付商業本票	\$ 265,000	1.262%-2.288	\$ 195,000	1.242%-1.342%	營建用地
減：應付商業本票折價	(88)		(81)		
淨額	<u>\$ 264,912</u>		<u>\$ 194,919</u>		

應付短期票券提供資產擔保情形詳附註六。

(七) 應付費用

	100年12月31日	99年12月31日
應付薪資及年終獎金	\$ 2,750	\$ 2,257
應付董監酬勞金及員工紅利	2,412	-
應付利息	302	231
應付佣金	2,843	3,237
應付其他費用	994	934
合計	<u>\$ 9,301</u>	<u>\$ 6,659</u>

(八) 公平價值列入損益之金融負債

	100年12月31日	99年12月31日
交易目的之金融負債		
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ 5,365	\$ -

民國 100 年度交易目的金融負債-可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之未實現金融商品評價損失為 2,998 千元。

(九) 退休金

1. 本公司已將退休準備金專戶繳存於台灣銀行，民國 100 及 99 年度退休準備金專戶之增減變動情形如下：(自民國 97 年 3 月已停止提撥)

	100 年度	99 年度
期初餘額	\$ 990	\$ 974
加：本期提撥	-	-
本期孳息	12	16
期末餘額	<u>\$ 1,002</u>	<u>\$ 990</u>
<p>2. 本公司訂立之員工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依辦法規定，每位員工前 15 年之服務，每服務滿一年給予 2 個基數，超過 15 年之年資於勞基法實施前，每滿一年給予半個基數；勞基法實施後，每滿一年給予 1 個基數。勞基法實施前之年資最高以 35 個基數為限，勞基法實施後基數總數以 45 個基數為限。員工退休金之支付，係根據退休人員核准退休時一個月平均工資，平均工資之計算依勞基法實施前後有關規定辦理。</p> <p>3. 「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用條例前之工作年資。 本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法，係屬確定提撥退休辦法，自民國 94 年 7 月 1 日起依員工薪資 6% 每月提撥至個人退休金專戶。</p> <p>4. 本公司對於職工退休辦法以民國 90 年 12 月 31 日為衡量日完成精算，並依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」規定揭露。</p>		
計算退休金成本所用之精算假設	100 年度	99 年度
折現率	2.00%	2.25%
未來薪資水準增加率	2.00%	2.00%
退休金基金資產預期投資報酬率	2.00%	2.00%
未認列過渡性淨給付義務按 15 年平均分攤。		
5. 本公司期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：		
	100 年 12 月 31 日	99 年 12 月 31 日
給付義務：		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	( 1,068 )	( 875 )
累積給付義務	( 1,068 )	( 875 )
未來薪資增加之影響數	( 440 )	( 379 )
預計給付義務	( 1,508 )	( 1,254 )
退休基金資產公平價值	1,002	990
提撥狀況	( 506 )	( 264 )
未認列過渡性淨給付義務	-	-
未認列退休金損(益)	636	416
補列之應計退休金負債	( 196 )	-
(應計退休金負債)預付退休金	<u>\$ ( 66 )</u>	<u>\$ 152</u>
6. 民國 100 及 99 年度淨退休金成本如下：		
	100 年度	99 年度
服務成本	\$ -	\$ -
利息成本	28	29
基金資產之預期報酬	( 20 )	( 19 )
攤銷與遞延數	14	17
清償(利益)損失	-	-
淨退休金費用	<u>\$ 22</u>	<u>\$ 27</u>

(十)可轉換公司債

	100年12月31日	99年12月31日
國內第一次有擔保轉換公司債	\$ 300,000	\$ -
應付公司債折價	(16,532)	-
累積轉換金額	(300)	-
減：一年內到期部份	-	-
合計	\$ 283,168	\$ -

1. 本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 100 年 1 月 4 日發行國內第一次有擔保轉換公司債 300,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，本公司依財務會計準則公報第 36 號之規定將轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融負債分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融負債，主債務原始認列金額為 280,560 仟元，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為 2,370 仟元。權益組成要素為 17,070 仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。其主要發行條款如下：

- (1)發行期間：3 年，自 100 年 1 月 4 日發行至 103 年 1 月 4 日到期。
- (2)發行總額及每張面額：新台幣 300,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。
- (3)票面利率：0%。
- (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5)轉換期間：100 年 2 月 4 日至 102 年 12 月 24 日。
- (6)轉換價格及調整：
  - a. 發行時轉換價格為每股新台幣 18.2 元。
  - b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
- (7)債券之贖回及賣回辦法：
  - a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
  - b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或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，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
  - c. 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿二年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102%(每年實質收益率 0.995%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

2. 本公司對上開民國 100 年 1 月 4 日所發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國 100 年度認列公司債折價攤提費用計 8,269 仟元，帳列利息費用項下。

3. 可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註六。

(十一)股本

股本明細如下：

仟股/仟元

100年12月31日					
股票種類	每股面額	額定數	未發行數	已發行數	實收股本金額
普通股	\$ 10	200,000	144,774	55,226	\$552,265

99年12月31日					
股票種類	每股面額	額定數	未發行數	已發行數	實收股本金額
普通股	\$ 10	100,000	44,790	55,210	\$552,100

1. 本公司於民國 94 年 4 月 28 日首次辦理私募發行普通股，每股私募價格為 2.4 元，折價發行計 9,000 仟股，私募總金額為新台幣 21,600 仟元；民國 94 年 6 月 30 日經股東會決議通過減資 2.7 億元彌補虧損，並獲行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 94 年 11 月 4 日金管證一字第 0940146029 號函核准，該減資案已於民國 94 年 11 月 21 日減資完成，共減資 2.7 億元，計 27,000 仟股，減資比例為 60%。本次私募業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 97 年 7 月 11 日金管證一字第 0970034797 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0970018724 號函核可，自民國 97 年 7 月 22 日開始上櫃買賣。
2. 為充實營運資金，本公司另於民國 94 年 12 月 29 日再次辦理私募現金增資，每股私募價格為 3.83 元，折價發行計 18,000 仟股，私募總金額為新台幣 68,940 仟元。本公司復於民國 95 年 6 月 29 日經股東會決議通過減資 1.8 億元彌補虧損，並獲行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 95 年 11 月 1 日金管證一字第 0950145125 號函核准，該減資案已於民國 95 年 11 月 30 日減資完成，共減資 1.8 億元，計 18,000 仟股，減資比例 50%。本次私募業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 99 年 4 月 27 日金管證發字第 0990018289 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990010585 號函核可，自民國 99 年 5 月 5 日開始上櫃買賣。
3. 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金分別於民國 96 年 5 月 28 日及 96 年 12 月 18 日辦理第三次及第四次私募現金增資，每股私募價格均為 10 元，分別發行計 7,000 仟股及 5,000 仟股，私募總金額分別為新台幣 70,000 仟元及 50,000 仟元。第三次私募 7,000 仟股業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 99 年 9 月 20 日金管證發字第 0990051573 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 0990024270 號函核可，自民國 99 年 10 月 1 日開始上櫃買賣；第四次私募 5,000 仟股業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自民國 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。
4. 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國 97 年 6 月 10 日辦理第五次私募現金增資，每股私募價格 10 元，發行計 15,000 仟股，私募總金額為新台幣 150,000 仟元。第五次私募 15,000 仟股業經行政院金融監督管理委員會證券期貨局民國 100 年 9 月 16 日金管證發字第 1000044575 號函補辦公開發行申報生效，並經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃監字第 10000274542 號函核可，自民國 100 年 10 月 12 日開始上櫃買賣。

5. 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國 99 年 8 月 13 日辦理第六次私募現金增資，每股私募價格 16.76 元，發行計 10,000 仟股，私募總金額為新台幣 167,600 仟元，並於民國 99 年 8 月 25 日完成股本變更登記。

## (十二) 累積盈虧

1. 本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

- (1) 其他依法令規定提列特別盈餘公積。
- (2) 員工紅利不低於 1%。
- (3) 董事、監察人酬勞不高於 3%。
- (4) 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決議後分配。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

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. 本公司民國 100 年度員工紅利及董監酬勞金額分別為 1,612 仟元及 800 仟元，估列基礎係以民國 100 年度預計稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數範圍內估計，並認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，另依金管證六字第 0960013218 號函，有關計算發放員工股票紅利之基礎，上市(櫃)公司應以股東會決議日前一日收盤價並考量除權除息之影響。
3. 本公司民國 99 年度盈餘經股東會決議不分配盈餘。
4. 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞之配發情形可自公開資訊觀測站查詢。

## (十三) 所得稅

	100年12月31日	99年12月31日
1. 遞延所得稅資產及負債：		
a. 遞延所得稅資產總額	\$ 52,181	\$ 52,765
b. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	52,181	52,765
c. 產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異：		
逾期費用之認列所產生之可減除暫時性差異	-	1,013
遞延費用所產生之可減除暫時性差異	14,844	17,108
減損損失之認列所產生之可減除暫時性差異	1,762	1,718
前十年累積虧損之認列所產生之可減除暫時性差異	290,339	290,542
2. 遞延所得稅資產—流動	\$ 9,063	\$ 9,235
減：備抵遞延所得稅資產—流動	(9,063)	(9,235)
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -

	100年12月31日	99年12月31日
3. 遞延所得稅資產－非流動	\$ 43,118	\$ 43,530
減：備抵遞延所得稅資產－非流動	(43,118)	(43,530)
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -

	100年度	99年度
4. 繼續營業部門之應付所得稅(當期所得稅費用)	\$ -	\$ -
加：未分配盈餘加徵10%所得稅	1,738	2,975
期初遞延所得稅資產淨額	-	-
期末遞延所得稅資產淨額	-	-
繼續營業部門之所得稅費用	\$ 1,738	\$ 2,975

	100年12月31日	99年12月31日
5. 當期所得稅費用	\$ -	\$ -
加：未分配盈餘加徵10%所得稅	1,738	2,975
減：預付所得稅	(88)	(8)
應付所得稅	\$ 1,650	\$ 2,967

A. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國98年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

B. 當期所得稅費用

	100年度	99年度
稅前淨利	\$ 82,478	\$ 22,288
永久性差異	(80,454)	(43,759)
暫時性差異	(3,233)	(2,551)
課稅所得	(1,209)	(24,022)
稅率	×17%	×17%
繼續營業部門之當期所得稅費用	\$ -	\$ -

C. 本公司截至民國100年及99年12月31日止，有關股東可扣抵稅額資料如下：

	100年12月31日	99年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 2,985	\$ 155
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	3.62%	6.33%

D. 未分配盈餘相關資訊

	100年12月31日	99年12月31日
86年度以前	\$ -	\$ -
87年度以後	127,873	49,064
合計	\$ 127,873	\$ 49,064

## (十四) 普通股每股盈餘

	金額(分子)		股數(分母) (仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
<u>100 年度</u>					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$82,478	\$80,740	55,218	\$1.49	\$1.46
具稀釋作用潛在每股盈餘	8,269	8,269	16,595		
稀釋每股盈餘					
本期淨利加潛在股數之影響	\$90,747	\$89,009	71,813	\$1.26	\$1.24
<u>99 年度</u>					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$22,288	\$19,313	48,960	\$0.46	\$0.39

自民國 97 年度起，因員工分紅可選擇採用發放股票方式，於計算每股盈餘時，係假設員工分紅將採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算基本每股盈餘時，係於股東會決議上一年度員工分紅採發放股票方式之股數確定時，始將該股數計入股東會決議年度普通股加權平均流通在外股數。且因員工紅利轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

## (十五) 本期發生之用人、折舊及攤銷費用

本期發生之用人、折舊及攤銷費用依其功能別彙總如下：

	100 年度			99 年度		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$11,281	\$11,281	\$ -	\$ 9,433	\$ 9,433
勞健保費用	-	737	737	-	606	606
退休金費用	-	459	459	-	399	399
其他用人費用	-	594	594	-	453	453
用人費用	-	13,071	13,071	-	10,891	10,891
折舊費用	-	891	891	-	973	973
攤銷費用	-	60	60	-	43	43
合計	\$ -	\$14,022	\$14,022	\$ -	\$11,907	\$11,907

## 五、關係人交易

## (一) 關係人之名稱與關係

關係人名稱	與本公司之關係
蘇永義	本公司董事長兼總經理
楊淑綿	本公司董事長之配偶
聯捷建設有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上廣告股份有限公司(自民國 100 年 8 月 31 日起與聯上投資股份有限公司合併後消滅)	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上投資股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長一親等親屬
聯立建設有限公司	本公司前前任董事長兼總經理
黃連城	本公司前任董事長
康陳銘	該公司董事長為本公司前前任董事長
連帆海洋企業股份有限公司	

## (二)與關係人間之重大交易事項

### 1. 進貨

#### (1)進貨及發包工程金額

關係人名稱	性質	100 年度		99 年度	
		金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
美力營造	新建工程	\$ 376,586	97	\$ 12,406	100
美力營造	整修工程	10,040	3	-	-
合計		\$ 386,626	100	\$ 12,406	100

#### (2)發包工程承諾事項

截至民國 100 年及 99 年 12 月 31 日止，發包予關係人之未完工程合約價款及其計價情形如下：

關係人名稱	性質	100 年度		
		合約價款	已計價金額	未計價金額
美力營造	新建工程	\$ 749,847	\$ 376,586	\$ 373,261

關係人名稱	性質	99 年度		
		合約價款	已計價金額	未計價金額
美力營造	新建工程	\$ 37,899	\$ 12,406	\$ 25,493

本公司發包予關係人之工程價款，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

### 2. 工程費用

(1)本公司於民國 100 年度與聯捷建設簽訂「立文案」建案之建築管理合約，價款計 8,095 仟元，民國 100 年度已認列工程費用計 3,238 仟元，截至民國 100 年 12 月 31 日止該款項已付訖。

(2)本公司於民國 99 年度與聯立建設簽訂「清豐段 194 號」建案之建築管理合約，價款計 17,143 仟元，民國 100 及 99 年度分別認列工程費用計 2,811 仟元及 4,046 仟元。截至民國 100 年及 99 年 12 月 31 日止上述款項皆已付訖。

### 3. 其他應收款

關係人名稱	100 年 12 月 31 日		99 年 12 月 31 日	
	金額	佔該科目 百分比	金額	佔該科目 百分比
美力營造	\$ 2	-	\$ -	-
黃連城	-	-	19,274	85
康陳銘	-	-	3,309	15
連帆	-	-	5	-
小計	2	-	22,588	100
減:備抵呆帳	-	-	( 22,588)	-
淨額	\$ 2	-	\$ -	-

(1)前前任董事長黃連城於任職期間未經董事會同意即投資太平洋皇家基金，造成本公司損失計 19,258 仟元，本公司目前並未同意該筆投資及因而所產生之損失，故帳列其他應收款，惟估計未來收回可能性不高，故全額提列備抵；另支付前營業地址高雄市中正一路 120 號 15 樓之一之租賃保證金計 16 仟元，本公司已於民國 95 年 3 月遷移，惟黃連城尚未返還該保證金，故帳列其他應收款並全額提列備抵呆帳；另因相關訴訟程序已終結，本公司於民國 100 年度將之予以轉銷。



- (2)前任董事長康陳銘任職期間付款予全省素食之家股份有限公司及卡丁開發有限公司之簽約金計7,794仟元未獲董事會同意，及其決議購置希望小館傢俱425仟元，帳列其他應收款，因未取得相關債權可獲確保之證據，故依保守原則已於民國93年度全數提列備抵，本公司對康陳銘提起之民事訴訟已於民國99年3月24日判決確定康陳銘應賠償本公司4,750仟元，截至民國100年12月31日止本公司已累積收回1,462仟元，惟因康陳銘已暫無財產可執行，本公司於民國100年度將之予以轉銷。
- (3)本公司於前營業地址營運期間代連帆公司支付電話費共計5仟元，惟其尚未返還，本公司已全數提列備抵呆帳，並於民國100年度將之予以轉銷。

#### 4. 其他資產-其他

關係人名稱	100年12月31日		99年12月31日	
	金額	估該科目 百分比	金額	估該科目 百分比
黃連城	\$ -	-	\$ 4,832	100
減:備抵評價	-	-	( 4,832)	(100)
淨額	\$ -	-	\$ -	-

因華南銀行不當作業以本公司銀行帳戶餘額18,832仟元，抵銷前前任董事長黃連城於民國91年間之個人信用貸款，於取回遭抵銷之資金前，前前任董事長黃連城提供：(1)其二等親李春月女士所有之新埤鄉糞箕湖段0490-0000地號土地。(依參考資料估計前該土地價值已無法清償第一順位抵押權人之債務)(2)其名下台北國際商業銀行高雄分行定存單14,000仟元設質予本公司，作為本公司無法獲得求償時之擔保。其定存單14,000仟元，本公司已於民國95年1月25日兌領以抵償黃連城積欠本公司之債務，剩餘4,832仟元部份由於本公司估計前項土地擔保品本公司為第二順位抵押權人，收回可能性不高，故本公司對該催收款已提列全額備抵損失，另本公司於民國97年3月31日對黃連城提起民事訴訟，請求其返還該筆款項及應加計之利息，經三審最高法院駁回黃連城上訴後定讞，本公司於民國100年度對黃連城之財產執行強制執行程序收回法定利息262仟元後已無其他財產可供執行，本公司業已取得法院之債權憑證，截至民國100年12月31日止尚有本金4,832仟元未收回，惟因黃連城已暫無財產可執行，本公司於民國100年度將之予以轉銷。

#### 5. 應付票據

關係人名稱	100年12月31日		99年12月31日	
	金額	估該科目 百分比	金額	估該科目 百分比
美力營造	\$ 26,901	77	\$ 3,527	96

#### 6. 應付帳款

關係人名稱	100年12月31日		99年12月31日	
	金額	估該科目 百分比	金額	估該科目 百分比
美力營造	\$ 33,799	100	\$ 5,229	37

7. 其他應付款

關係人名稱	100年12月31日		99年12月31日	
	金額	估該科目 百分比	金額	估該科目 百分比
美力營造	\$ 39,233	57	\$ 7,415	88
楊淑綿	30,066	43	-	-
黃連城	-	-	1,017	12
聯上投資	30	-	30	-
合計	\$ 69,329	100	\$ 8,462	100

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付融資款本息、應付租金及質押定存單予本公司期間之利息，其中應付黃連城之質押定存單利息19仟元及應付租金998仟元，合計1,017仟元，本公司於民國100年度將之轉列其他收入。

8. 租金支出

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與收款方式	本期租金 支出	期末預付 租金
<u>100年度</u>				
營業租賃	聯上投資(股)公司 100.01.01~100.12.31	每月租金28仟元，一次給付2個月 支票逐期兌現	\$ 343	\$ 28
<u>99年度</u>				
營業租賃	聯上投資(股)公司 99.01.01~99.12.31	每月租金28仟元，一次給付12 個月支票逐期兌現(按月收款)	\$ 343	\$ 28

民國100年及99年12月31日止租賃保證金皆為60仟元，帳列「存出保證金」。

9. 資金融通情形

本公司因營運需要向關係人借款，其明細如下：(帳列「其他應付款-關係人」)

關係人名稱	100年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息支出	期末應付利息
楊淑綿	\$50,000	\$30,000	5.00%	\$ 16	\$ 66
<u>99年度</u>					
關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息支出	期末應付利息
楊淑綿	\$56,000	\$ -	5.00%	\$ 506	\$ -
聯捷建設	33,000	-	5.00%	208	-
蘇永義	50,000	-	5.00%	364	-
合計		\$ -		\$ 1,078	\$ -

註：民國99年度已支付利息支出1,078仟元其中917仟元已資本化，分別帳列「營建用地」506仟元及「在建房地」411仟元。

10. 董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬資訊

	100年度	99年度
薪資	\$ 3,395	\$ 3,000
獎金	717	619
業務執行費用	4,799	4,975
盈餘分配費用	2,200	-
合計	\$ 11,111	\$ 8,594

A. 薪資包括薪資、職務加給、退職退休金、離職金等。

- B. 獎金包括各種獎金、獎勵金等。  
 C. 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。  
 D. 盈餘分配項目係指當期估列之董監酬勞及員工紅利。  
 E. 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

#### 六、質押之資產

截至民國 100 年及 99 年 12 月 31 日止，本公司計有下列資產提供銀行作為借款之擔保：

項目	100 年 12 月 31 日	99 年 12 月 31 日	擔保用途
存貨-營建用地	\$ 734,028	\$ 325,563	發行商業本票、可轉換公司債擔保
存貨-在建房地	342,203	57,154	短期借款
存貨-在建房地	-	398,619	發行商業本票、可轉換公司債擔保
受限制資產-流動	76,290	76,290	台糖履約保證金
受限制資產-非流動	56,000	50,000	可轉換公司債擔保
合計	\$ 1,208,521	\$ 907,626	

#### 七、重大承諾事項及或有負債

1. 本公司於民國 94 年 11 月 17 日經董事會決議，對本公司先前支付北京方普銷售執照代辦費之介紹人黃大綱(黃錫勳)提起刑事詐欺告訴，惟高雄地檢署於民國 97 年 6 月為不起訴處分，本公司已於以前年度認列相關損失。本公司另提民事訴訟請求賠償獲勝訴判決確定，並已針對黃錫勳及其保證人之財產提出強制執行；就保證人部份已於民國 100 年 3 月 14 日與本公司簽署和解筆錄，同意支付本公司和解金計 4,000 仟元，截至民國 100 年 12 月 31 日止累積已收回 4,258 仟元。
2. 本公司於民國 98 年 10 月 23 日簽約購買高雄市鼓山區龍中段 123 地號之土地金額共計 400,000 仟元，後因賣方違約不願出售，故本公司以 86,662 仟元之保證金向法院聲請該筆土地之假處分，並對賣方提出民事訴訟請求其依約履行，本公司於民國 100 年 12 月 21 日經台灣高等法院判決敗訴確定，該案因無支付任何買賣價金，故不致造成本公司之損失。
3. 本公司於民國 99 年 6 月 28 日與台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)合作興建房屋，由台糖公司提供高雄市楠梓區清豐段 194 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後以房屋交換台糖公司之土地再買回台糖公司所分得之房地，預計投資金額計 762,919 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 76,290 仟元，並依合約約定分期返還，截至民國 100 年 12 月 31 日止，本公司業已提供定存單 76,290 仟元予台糖公司做為履約保證金。
4. 截至民國 100 年 12 月 31 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額為 9,460 仟元。
5. 截至民國 100 年 12 月 31 日止，向關係人融通資金所開立之存出保證票據餘額為 30,000 仟元。
6. 截至民國 100 年 12 月 31 日止，本公司已簽定房屋營業租賃合約，於未來應支付租金總額彙總如下：

租賃期間	金額
101.1.1-103.3.20	\$ 1,026
101.1.1-103.1.31	750
合計	\$ 1,776

#### 八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

十、其他

(一)金融商品公平價值之資訊

1. 衍生性金融商品相關資訊：無。

2. 非衍生性金融商品相關資訊：

金融資產	100年12月31日		99年12月31日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
現金及約當現金	\$ 20,573	\$ 20,573	\$ 297,975	\$ 297,975
應收票據淨額	620	620	-	-
其他應收帳款	8,257	8,257	142	142
其他應收帳款-關係人	2	2	-	-
以成本衡量之金融資產-非流動	8,238	8,238	8,282	8,282
受限制資產-流動	76,290	76,290	76,290	76,290
存出保證金	86,870	86,870	22,655	22,655
受限制資產-非流動	56,000	56,000	50,000	50,000
金融負債				
短期借款	\$ 214,000	\$ 214,000	\$ 260,602	\$ 260,602
應付短期票券淨額	264,912	264,912	194,919	194,919
應付票據	8,152	8,152	146	146
應付票據-關係人	26,901	26,901	3,527	3,527
應付帳款	-	-	8,726	8,726
應付帳款-關係人	33,799	33,799	5,229	5,229
應付費用	9,301	9,301	6,659	6,659
公平價值變動列入損益之金融負債	5,365	5,365	-	-
其他應付款-關係人	69,329	69,329	8,462	8,462
其他應付款	-	-	3	3
應付公司債	283,168	283,168	-	-
其他金融負債	-	-	300,000	300,000

(二)本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因此類商品到期日甚近，其價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、受限制資產、應收票據及帳款淨額、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款及其他金融負債。
2. 以成本衡量之金融資產係未公開發行公司之股票投資，因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。
3. 公平價值變動列入損益之金融負債，係發行可轉換公司債嵌入贖回權及賣回權淨額，因無活絡市場公開報價，故以評價方法估計。
4. 可轉換公司債以預期現金流量折現值估計其公平價值。

(三)民國 100 及 99 年度本公司金融資產及金融負債之公平價值，均以評價方法估計得之，因以評價方法估計之公平價值變動而認列為當期(損失)之金額分別為(2,998)仟元及 0 仟元。

(四)財務風險資訊：

1. 市場風險

本公司並未持有易受匯率、利率及市場價格變動而產生價值波動之金融資產，無重大市場風險。

2. 信用風險

本公司主要潛在信用風險係源自現金及銀行存款，但本公司與多家金融機構往來，未有信用風險顯著集中之虞，無重大信用風險。

3. 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。另本公司投資之權益商品均無活絡市場，預期其流動性風險較高。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期借款屬浮動利率之債務，市場利率變動將使短期借款之有效利率變動，而使未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，民國 100 及 99 年度將分別增加現金流出 3,645 仟元及 3,628 仟元。

十一、轉換國際財務報導準則之進度及影響

(一) 採用 IFRSs 計畫之重要內容及執行情形：

依行政院金融監督管理委員會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計基金會）翻譯並發布之國際會計準則（以下簡稱 IFRSs）編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由鄭勝文副總經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
1. 評估階段：(99年1月1日至100年12月31日)		
◎訂定採用IFRSs計畫及成立專案小組	IFRS專案小組	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	IFRS專案小組	已完成
◎比較分析現行會計政策與IFRSs之差異	IFRS專案小組	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	IFRS專案小組	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	IFRS專案小組	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	內部稽核部、 資訊部	已完成
2. 準備階段：(100年1月1日至101年12月31日)		
◎決定如何依IFRSs調整現行會計政策	IFRS專案小組	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	IFRS專案小組	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	內部稽核部、資 訊部	積極進行中
◎進行第二階段之員工內部訓練	IFRS專案小組	已完成
3. 實施階段：(101年1月1日至102年12月31日)		
◎測試相關資訊系統之運作情形	IFRS專案小組	積極進行中
◎蒐集資料準備依IFRSs 編製開帳日資產負債表及比較財務報表	IFRS專案小組	積極進行中
◎依IFRSs編製財務報表	IFRS專案小組	積極進行中

(二) 本公司評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

會計議題	差異說明
1. 出租資產之分類	本公司原預計依我國會計準則分類為出租資產之不動產，於轉換 IFRSs 後，依其性質將分類為投資性不動產。
2. 退休金精算損益	本公司依我國會計準則，對於未認列退休金精算損益係採走

廊法；依 IFRSs 之規定，精算損益可於發生年度全數認列於其他綜合損益，本公司評估決定於轉換 IFRSs 後，對於以後年度所發生之精算損益，將於發生當期全數認列於其他綜合損益。

(三)本公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之民國 99 年 IFRSs 版本以及金管會於民國 100 年 12 月 22 日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。惟查國際會計準則委員會 (International Accounting Statements Board, IASB) 已發布或刻正研修之準則，且未來主管機關可能發布函令規範我國上市上櫃及興櫃公司配合採用 IFRSs 相關事項，故本公司評估可能受下列已發布或研修中 IFRSs 及國內法令規定所影響，而與目前即將採用之 IFRSs 所產生之會計政策差異不同。

IASB 已發布且業經金管會認可，惟金管會尚未發布生效日期之準則及解釋：

準則／解釋編號	主要內容	依 IASB 規定於下列日期以後開始之年度期間生效
國際財務報導準則(修正)	2010 年國際財務報導準則之改善	2010 年 7 月 1 日及 2011 年 1 月 1 日
國際財務報導準則(修正)	2009 年國際財務報導準則之改善一對 IAS39 之修正(註)	2009 年 1 月 1 日及 2010 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號(修正)	國際財務報導準則第 7 號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免	2010 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號(修正)	嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號(修正)	揭露一金融資產之移轉	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號(修正)	金融工具	2015 年 1 月 1 日
國際會計準則第 12 號(修正)	遞延所得稅：標的資產之回收	2012 年 1 月 1 日
國際會計準則第 39 號(修正)	嵌入式衍生工具(註)	於會計年度結束日於 2009 年 6 月 30 日(含)以後之財務報表開始生效

註：由於我國 TFRS 對 IAS39 目前係採用 2009 年版本，故 IASB 於 2009 年發布之 IAS39 修正內容暫不適用

本公司認為除下列所述外，未來採用上述經金管會認可之新發布、修訂及修正準則或解釋將不會對本公司首次適用期間之財務報表造成影響：

#### 國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

就金融資產方面，其規定應按企業管理金融資產之經營模式及金融資產之合約現金流量特性，對所有金融資產進行分類為後續以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。如國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，金融資產僅當同時符合(1)該資產係以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有，及(2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利

息兩條件時，係以攤銷後成本衡量，後續則預執行減損測試。若不符合上述條件之一，金融資產將分類至透過損益按公允價值衡量。

然而，若可消除或重大減少會計不一致時，本公司得選擇於原始認列時指定符合攤銷後成本條件之金融資產為透過損益按公允價值衡量。

權益工具投資係透過損益按公允價值衡量，除非權益投資並非持有供交易且於原始認列時將其指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。若權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收入通常依照國際會計準則第18號「收入」認列為損益外，所有利益及損失係認列於其他綜合損益，且後續不得重分類至損益。

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係關於指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其公允價值變動歸屬於該負債信用風險變動之處理。依據國際財務報導準則第9號「金融工具」，對於指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸屬於該負債信用風險變動之公允價值變動金額係認列於其他綜合損益，除非將負債信用風險變動之影響認列於其他綜合損益會造成或放大損益於會計上之不一致。歸屬於金融負債信用風險之公允價值變動後續不予重分類至損益。先前依據國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債之全部公允價值變動金額均認列於損益。

於首次適用國際財務報導準則第9號「金融工具」時，預期本公司原按成本衡量之金融資產，將指定為「透過其他綜合損益按公允價值衡量」之金融資產。

## 十二、附註揭露事項

### (一)重大交易事項相關資訊

茲就民國100年度重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有價證券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比率	市價
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	以成本法衡量之被投資公司	以成本衡量之金融資產-非流動	1,000	\$ 8,238	4.17%	註

註：股票並未於公開市場交易且無明確市價。

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

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$ 386,626	100%	依契約訂定	註2	註2	\$ (60,700)	88%	-

註1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

註2：向美力營造購入商品，因無向非關係人購入相同或類似商品，故其進貨價格無資比較。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 衍生性金融商品交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

(A) 對被投資公司具有重大影響力者：無。

(B) 對被投資公司具有控制能力者：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

十三、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

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

(二) 部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

(三) 部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報表列示之損益、資產與負債。

(四) 部門損益、資產與負債之調節資訊

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

(五) 地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

(六) 重要客戶資訊之揭露

本公司民國 100 及 99 年度無收入佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶。



## 會計師查核報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法、商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定及一般公認會計原則編製，足以允當表達聯上實業股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量。

冠恆聯合會計師事務所  
主管機關核准文號：  
金管證六字第 0950106345 號函  
金管證審字第 1000061003 號函

會計師：萬益東

會計師：莊代如

中華民國一〇二年二月六日

聯上實業股份有限公司  
資產負債表  
民國 101 年及 100 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資產	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日		負債及股東權益	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
流動資產					流動負債				
1100 現金及約當現金(附註二、四)	\$ 165,279	6	\$ 20,573	1	2100 短期借款(附註四、六)	\$ 112,860	4	\$ 214,000	13
1310 公平價值變動列入損益之金融資產(附註二、四)	71	-	-	-	2110 應付短期票券淨額(附註四、六)	551,294	19	264,912	16
1140 應收票據淨額(附註二)	17,987	-	620	-	2120 應付票據	6,242	-	8,152	-
1160 其他應收款(附註二)	341	-	8,257	1	2130 應付票據-關係人(附註五)	44,015	2	26,901	2
1180 其他應收款-關係人(附註二、五)	1	-	2	-	2140 應付帳款	5,299	-	-	-
120X 存貨(附註二、四、五、六)	2,231,785	79	1,424,555	83	2150 應付帳款-關係人(附註五)	22,205	1	33,799	2
1250 預付費用(附註五)	650	-	236	-	2160 應付所得稅(附註二、四)	-	-	1,650	-
1260 預付款項	30,480	1	20,638	1	2170 應付費用(附註四)	35,288	1	9,301	1
1286 遞延所得稅資產-流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	2180 公平價值變動列入損益之金融負債(附註二、四)	3,403	-	5,365	-
1291 受限制資產-流動(附註六、七)	250,964	9	76,290	5	2190 其他應付款-關係人(附註五)	48,014	2	69,329	4
1298 其他流動資產	7,336	-	2,958	-	2210 其他應付款	7,624	-	-	-
11XX 流動資產合計	2,704,894	95	1,554,129	91	2260 預收款項	49,028	2	4,527	-
基金及投資(附註二、四)					2271 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註二、四、六)	172,313	6	-	-
1481 以成本衡量之金融資產-非流動	10,000	-	10,000	1	2280 其他流動負債	14,593	1	8,529	-
1482 累計減損以成本衡量之金融資產-非流動	( 2,292 )	-	( 1,762 )	-	21XX 流動負債合計	1,072,178	38	646,465	38
14XX 基金及長期投資合計	7,708	-	8,238	1	長期負債				
固定資產(附註二、四)					2410 應付公司債(附註二、四、六)	169,777	6	283,168	17
成本					24XX 長期負債合計	169,777	6	283,168	17
1551 運輸設備	4,716	-	4,716	-	其他負債				
1561 辦公設備	1,097	-	1,097	-	2810 應計退休金負債(附註二、四)	204	-	66	-
1631 租賃改良物	657	-	657	-	2820 存入保證金	10,000	-	7,190	-
15X1 成本小計	6,470	-	6,470	-	28XX 其他負債合計	10,204	-	7,256	-
15X9 減：累計折舊	( 5,589 )	-	( 5,046 )	-	2XXX 負債總額	1,252,159	44	936,889	55
15XX 固定資產淨額	881	-	1,424	-	股東權益(附註二、四)				
其他資產					3110 普通股股本	927,509	33	552,265	32
1820 存出保證金(附註五、七)	129,378	5	86,870	5	32XX 資本公積	317,592	11	84,792	5
1830 遞延費用	149	-	199	-	33XX 保留盈餘				
1860 遞延所得稅資產-非流動淨額(附註二、四)	-	-	-	-	3310 法定盈餘公積	13,311	-	5,237	-
1887 受限制資產-非流動(附註六)	-	-	56,000	3	3320 特別盈餘公積	196	-	-	-
18XX 其他資產合計	129,527	5	143,069	8	3351 累積盈餘	332,557	12	127,873	8
					34XX 股東權益其他調整項目(附註二)				
					3430 未認列為退休金成本之淨損失	( 314 )	-	( 196 )	-
					3XXX 股東權益總額	1,590,851	56	769,971	45
1XXX 資產總額	\$ 2,843,010	100	\$ 1,706,860	100	負債及股東權益總額	\$ 2,843,010	100	\$ 1,706,860	100

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
損益表  
民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元以外)

	101 年度		100 年度	
	金額	%	金額	%
4100 銷貨收入淨額(附註二)	\$ 1,237,232	100	\$ 313,231	99
4310 租賃收入	1,152	-	2,423	1
4000 營業收入	1,238,384	100	315,654	100
5000 營業成本(附註二、五)	( 828,076)	( 67)	( 192,544)	( 61)
5910 營業毛利	410,308	33	123,110	39
營業費用(附註五)				
6100 推銷費用	( 70,754)	( 6)	( 9,714)	( 3)
6200 管理及總務費用	( 36,341)	( 3)	( 25,415)	( 8)
6000 營業費用合計	( 107,095)	( 9)	( 35,129)	( 11)
6900 營業淨利	303,213	24	87,981	28
營業外收入及利益				
7110 利息收入	875	-	1,277	-
7310 金融資產評價利益(附註二、四)	5,451	1	-	-
7480 什項收入	1,066	-	5,559	2
7100 營業外收入及利益合計	7,392	1	6,836	2
營業外費用及損失				
7510 利息支出(附註四、五)	( 16,444)	( 1)	( 9,147)	( 3)
7630 減損損失(附註二)	( 530)	-	( 44)	-
7650 金融負債評價損失(附註二、四)	( 46)	-	( 2,998)	( 1)
7880 什項支出	-	-	( 150)	-
7500 營業外費用及損失合計	( 17,020)	( 1)	( 12,339)	( 4)
7900 繼續營業單位稅前淨利	293,585	24	82,478	26
8110 所得稅費用(附註二、四)	-	-	( 1,738)	( 1)
9600 本期淨利	\$ 293,585	24	\$ 80,740	25
	稅前	稅後	稅前	稅後
9750 基本每股盈餘(附註二、四)	\$ 4.36	\$ 4.36	\$ 1.33	\$ 1.30
9850 稀釋每股盈餘(附註二、四)	\$ 3.52	\$ 3.51	\$ 1.15	\$ 1.13

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
股東權益變動表  
民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	普通股股本	資本公積	保留盈餘			權益調整	合計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	累積盈餘	未認列為退休金 成本之淨損失	
民國 100 年 1 月 1 日餘額	\$552,100	\$ 67,600	\$ 3,306	\$ -	\$ 49,064	\$ -	\$ 672,070
發行可轉換公司債	-	17,070	-	-	-	-	17,070
可轉換公司債轉換	165	122	-	-	-	-	287
民國 99 年度盈餘分配							
提列法定盈餘公積	-	-	1,931	-	(1,931)	-	-
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	(196)	(196)
民國 100 年度淨利	-	-	-	-	80,740	-	80,740
民國 100 年 12 月 31 日餘額	\$552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$127,873	\$ (196)	\$ 769,971
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$552,265	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$127,873	\$ (196)	\$ 769,971
發行可轉換公司債	-	21,740	-	-	-	-	21,740
可轉換公司債轉換	72,897	47,609	-	-	-	-	120,506
現金增資員工認股酬勞成本	-	2,451	-	-	-	-	2,451
現金增資及溢價	230,000	161,000	-	-	-	-	391,000
民國 100 年度盈餘分配							
提列法定盈餘公積	-	-	8,074	-	(8,074)	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	196	(196)	-	-
盈餘轉增資	72,347	-	-	-	(72,347)	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	(8,284)	-	(8,284)
未認列為退休金成本之淨損失	-	-	-	-	-	(118)	(118)
民國 101 年度淨利	-	-	-	-	293,585	-	293,585
民國 101 年 12 月 31 日餘額	\$927,509	\$317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$332,557	\$ (314)	\$1,590,851

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
現金流量表  
民國 101 年及 100 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

	101 年度	單位：新台幣仟元 100 年度
營業活動之現金流量		
本期淨利	\$ 293,585	\$ 80,740
調整項目		
折舊費用	543	891
各項攤提	50	60
減損損失	530	44
可轉換公司債利息費用	8,690	8,269
金融商品評價(利益)損失	( 5,405)	2,998
現金增資員工認股酬勞成本	2,451	-
營業資產與負債之淨變動數		
應收票據	( 17,367)	( 620)
其他應收款	7,916	( 8,115)
其他應收款-關係人	1	( 2)
存貨	( 807,230)	( 420,463)
預付費用	( 414)	703
預付款項	( 9,842)	( 11,823)
其他流動資產	( 4,378)	( 2,845)
應付票據	( 1,910)	8,006
應付票據-關係人	17,114	23,374
應付帳款	5,299	( 8,726)
應付帳款-關係人	( 11,594)	28,570
應付所得稅	( 1,650)	( 1,317)
應付費用	25,987	2,642
其他應付款-關係人	8,685	60,867
其他應付款	7,624	( 3)
預收款項	44,501	( 995)
其他流動負債	6,064	7,674
應計退休金負債(預付退休金)	20	( 130)
營業活動淨現金流(出)	( 430,730)	( 230,201)

(轉 下 頁)

(承上頁)

投資活動之現金流量		
受限制資產(增加)	( 118,674)	( 6,000)
存出保證金(增加)	( 42,508)	( 64,215)
遞延費用(增加)	-	( 5,377)
投資活動淨現金流(出)	<u>( 161,182)</u>	<u>( 75,592)</u>
融資活動之現金流量		
短期借款(減少)	( 131,140)	( 46,602)
應付短期票券增加	286,382	69,993
發行可轉換公司債增加	195,850	-
存入保證金增加	2,810	5,000
發放股東紅利-現金	( 8,284)	-
現金增資及溢價	391,000	-
融資活動之淨現金流入	<u>736,618</u>	<u>28,391</u>
本期現金及約當現金增加(減少)	144,706	( 277,402)
期初現金及銀行存款餘額	<u>20,573</u>	<u>297,975</u>
期末現金及銀行存款餘額	<u>\$ 165,279</u>	<u>\$ 20,573</u>
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息費用(不含資本化利息)	<u>\$ 7,627</u>	<u>\$ 812</u>
本期支付所得稅	<u>\$ 107</u>	<u>\$ 3,055</u>
不影響現金流量之投資及融資活動		
轉換公司債轉換為普通股	<u>\$ 72,897</u>	<u>\$ 165</u>

(請參閱後附財務報表附註)

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司

財務報表附註

民國 101 及 100 年度

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

- (一)本公司於民國 87 年 2 月 11 日設立，設立時核定資本額為 3,000 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止之實收資本額為 927,509 仟元，分為 92,751 仟股，每股面額 10 元。本公司主要登記經營項目為不動產買賣、租售、特定專業區開發、投資興建公共建設、新市鎮、新社區開發業及醫療器材批發、國際貿易業等業務。本公司股票自民國 92 年 7 月起於證券櫃檯買賣中心買賣。
- (二)本公司原名「榮睿生物科技股份有限公司」，於民國 94 年 6 月 30 日經股東會決議通過更名為「聯上生物科技股份有限公司」，另於民國 98 年 6 月 25 日經股東會決議通過更名為「聯上實業股份有限公司」。
- (三)截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司員工人數均為 16 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照「證券發行人財務報告編製準則」及一般公認會計原則編製。

(一)流動資產及非流動資產

1. 資產符合下列條件之一者，應列為流動資產，不屬於流動資產者為非流動資產：
  - (1)用途未受限制之現金或約當現金。
  - (2)為交易目的而持有，或短期間持有且預期於資產負債表日後十二個月內將變現者。
  - (3)在十二個月內之正常營運過程中，預期將變現或備供出售或消耗之資產。
2. 負債符合下列條件之一者，應列為流動負債，不屬於流動負債者為非流動負債：
  - (1)須於資產負債表日後十二個月內清償者。
  - (2)企業因營業而發生之債務，預期將於企業營業週期之正常營業過程中清償者。
3. 營業週期：因建屋出售營業週期通常三年，故與營建相關之資產與負債科目，係按營建週期作為劃分流動與非流動之基礎。

(二)應收票據及帳款、其他應收款

1. 應收票據及帳款係因出售商品或勞務而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票據及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。
2. 本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同發生減損。若有減損之客觀證據，則認列減損損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(三)營建存貨

營建存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等，均以成本入帳，按各工地分別累計；市價以淨變現價值為準，存貨之評價採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較之。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及推銷費用後之餘額。為取得個案建築用地所有權前及建造期間為建造房地所舉借貸款之資本化利息均列為存貨成本。為取得建築用地給付地主之各種款項先列為預付土地款；於取得個案土地所有權

時，轉列營建用地；開始建造時，轉列在建房地；建造完成尚未售出之房地可採售價比例、建坪比例或評定現值比例，計算未出售部份之房地成本轉列待售房地。

(四) 以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

(五) 固定資產

1. 固定資產以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 固定資產之折舊係以取得成本減估計殘值按估計經濟耐用年限採平均法提列，如於耐用年限屆滿繼續使用者，就其殘值依估計剩餘年限繼續提列折舊。  
固定資產之耐用年數如下：

運輸設備	5年
辦公設備	5年
租賃改良物	5年
3. 凡支出效益及於以後各期之重大改良或大修支出列為資本支出，經常性維護或修理支出則列為當期費用。資產出售或報廢時，其成本與累計折舊分別轉銷，處分損益列為營業外收支項下。

(六) 資產減損

1. 當環境變更或某事件發生而顯示公司所擁有的資產，其可回收金額低於其帳面價值時，公司應認列減損損失。可回收金額係指資產之淨公平價值及其使用價值，二者較高者。淨公平價值係指資產在正常交易中，經由資產之銷售並扣除處分成本後所可取得之金額，而使用價值係指預期可由資產所產生之估計未來現金流量折現值。
2. 當以前年度所認列之累計減損損失之情況已不存在或減少時，則可在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉，已認列之商譽減損損失則不得迴轉。

(七) 退休金計劃及淨退休金成本

1. 本公司之退休金計劃係屬確定給付退休計劃，並涵蓋所有正式之僱員。平時提列退休金準備，並提撥等額之退休基金存於台灣銀行專戶，退休基金未列入本公司財務報表。
2. 淨退休金成本依「財務會計準則公報」第十八號之規定按精算師精算之金額提列，包括當期服務成本、利息成本、退休金資產之預期報酬、未認列過渡性淨資產(淨給付義務)、退休金損益與前期服務成本之攤銷數。
3. 勞工退休金條例自民國 94 年 7 月 1 日起施行，並採確定提撥制。實施後員工選擇適用勞工退休新制者，改依每月薪資百分之六提撥勞工退休金，存入勞保局員工個人帳戶。

(八) 可轉換公司債

民國 95 年 1 月 1 日以後發行之可轉換公司債，係以全部發行價格減除經單獨衡量之負債組成要素金額後，分攤至權益(資本公積-認股權)組成要素。非屬嵌入式衍生性商品之負債組成要素係以利息法之攤銷後成本衡量，屬嵌入非權益衍生性商品之負債組成要素係以公平價值衡量。公司債轉換時，以負債組成要素及權益組成要素之帳面價值作為發行普通股之入帳基礎。

(九) 普通股每股盈餘

普通股每股盈餘係就本期淨利除以普通股加權平均流通在外股數計算；累積盈餘及資本公積轉增資而增加之股數，則採追溯調整計算之每股盈餘。本公司所發行之可轉換公司債屬潛在普通股，潛在普通股如未具稀釋作用，僅揭露基本每股盈餘，反之，則除揭露基本每股盈餘外，並揭露稀釋每股盈餘。稀釋每股盈餘，則假設所有具稀釋作用之潛在普通股均於當期流通在外，故本期淨利及流通在外普



普通股數均須調整所有具稀釋作用潛在普通股之影響。

(十) 所得稅

1. 本公司之所得稅依規定作跨期間之所得稅分攤。將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其遞延所得稅資產之可實現性，認列其備抵評價金額。
2. 遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期迴轉期間之長短，劃分為流動或非流動項目。
3. 以前年度高估或低估之所得稅列為申報或核定年度所得稅費用調整項目。
4. 民國 87 年度(含)以後之未分配盈餘加徵 10%營利事業所得稅，於股東會決議分配盈餘之日列為當年度所得稅費用。

(十一) 收入及成本

銷貨收入於獲利過程大部份已完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於發生時承認。費用則依權責發生制於發生時認列為當期費用。

營建銷貨收入於出售之房地完成過戶及交付且應收價款之收現性可合理估計時認列，惟資產負債表日前僅辦妥過戶(或僅實際交付)者，如於期後期間已實際交付(或辦妥過戶)者，亦認列為截至資產負債表日期間之收入；營建銷貨成本則於收入認列時，按建案已售及未售成本之分攤，可採售價比例、建坪比例或評定現值比例認列銷貨成本，但擇定以後同一建案前後年度不得變更。因預售房地之推銷費用，發生時列為遞延銷售費用，俟該房屋及土地認列收入時，轉列當年度營業費用。

(十二) 會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項，作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計之採用，惟該等假設及估計與實際結果可能存有差異。

(十三) 員工認股權

辦理現金增資保留部份供員工認購，應於給與日(97年1月1日以後)使用權擇權評價模式估計認股權之公平價值，認列薪資費用及資本公積增加。若員工認購股份未達原保留員工認股總股份，由於該認股權已既得，故不調整原已認列之薪資費用，而作資本公積科目間之調整。

(十四) 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監酬勞成本，依中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，對員工分紅及董監酬勞之預期成本，於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。

三、會計變動之理由及其影響

(一) 應收票據及帳款、其他應收款

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新修訂之財務會計準則公報第 34 號「金融商品之會計處理準則」，就應收票據及帳款、其他應收款等各項債權，於有減損之客觀證據時認列減損(呆帳)損失，此項會計原則變動對本公司並無影響。

(二) 營運部門

本公司自民國 100 年 1 月 1 日起，採用新發布之財務會計準則公報第 41 號「營運部門資訊之揭露」，以取代原財務會計準則公報第 20 號「部門別財務資訊之揭露」，本公司為單一營運部門，此項會計原則變動對本公司並無影響。

四、重要會計科目之說明

(一) 現金及約當現金

101 年 12 月 31 日      100 年 12 月 31 日

零用金	\$	230	\$	230
銀行存款		165,049		20,343
合計	\$	165,279	\$	20,573

(二) 公平價值列入損益之金融資產(負債)

	101年12月31日	100年12月31日
交易目的之金融資產		
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ 71	\$ -
交易目的之金融(負債)		
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ (3,403)	\$ (5,365)

民國101及100年度交易目的金融資產(負債)-可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之未實現金融商品評價利益(損失)分別為5,405仟元及(2,998)仟元。

(三) 存貨

	101年12月31日	100年12月31日
待售房地	\$ 753,485	\$ 30,638
營建用地	623,137	734,028
在建房地	540,772	372,090
預付房地款	311,824	285,232
預付容積款	2,567	2,567
合計	\$ 2,231,785	\$ 1,424,555

1. 民國101及100年度之利息資本化金額分別為9,501仟元及5,611仟元，利息資本化之利率區間分別為1.00%~5.00%及1.00%~2.67%。

2. 截至民國101年及100年12月31日止，上述存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註六。

(四) 基金及投資

被投資公司	101年12月31日			
	種類	股數(仟)	金額	持股%
以成本衡量之金融資產-非流動：				
成大創業投資股份有限公司	普通股	1,000	\$ 10,000	4.17%
累計減損			(2,292)	
合計			\$ 7,708	
被投資公司	100年12月31日			
	種類	股數(仟)	金額	持股%
以成本衡量之金融資產-非流動：				
成大創業投資股份有限公司	普通股	1,000	\$ 10,000	4.17%
累計減損			(1,762)	
合計			\$ 8,238	

(五) 固定資產淨額

資產名稱	101年12月31日		
	成本	累計折舊	帳面價值
運輸設備	\$ 4,716	\$ (4,009)	\$ 707
辦公設備	1,097	(1,001)	96
租賃改良物	657	(579)	78
合計	\$ 6,470	\$ (5,589)	\$ 881
資產名稱	100年12月31日		
	成本	累計折舊	帳面價值
運輸設備	\$ 4,716	\$ (3,537)	\$ 1,179

辦公設備	1,097	( 964)	133
租賃改良物	657	( 545)	112
合計	<u>\$ 6,470</u>	<u>\$ ( 5,046)</u>	<u>\$ 1,424</u>

1. 民國 101 及 100 年度均無利息資本化情事。

2. 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司固定資產均未提供作為擔保。

(六)短期借款

貸款機構	性質	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日		借款期間及償還方式
		金額	利率	金額	利率	
土地銀行 -中正	抵押 借款	\$112,860	2.55%	\$ -	-	應自撥款日起，按月每月付息一次，民國 106 年 9 月 7 日屆期清償本金。
土地銀行 -高雄	抵押 借款	-	-	214,000	2.67%	應自撥款日起，按月每月付息一次，民國 103 年 5 月 25 日屆期清償本金。
	合計	<u>\$112,860</u>		<u>\$214,000</u>		

短期借款提供資產擔保情形詳附註六。

(七)應付短期票券淨額

項目	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金額	利率區間	金額	利率區間
應付商業本票	\$ 551,700	1.200%-1.850%	\$ 265,000	1.262%-2.288%
減：應付商業本票折價	(406)		(88)	
淨額	<u>\$ 551,294</u>		<u>\$ 264,912</u>	

應付短期票券提供資產擔保情形詳附註六。

(八)應付費用

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
應付薪資及年終獎金	\$ 3,884	\$ 2,750
應付董監事酬勞及員工紅利	6,639	2,412
應付佣金	17,303	2,843
應付利息	193	302
應付其他費用	7,269	994
合計	<u>\$ 35,288</u>	<u>\$ 9,301</u>

(九)退休金

1. 本公司已將退休準備金專戶繳存於台灣銀行，民國 101 及 100 年度退休準備金專戶之增減變動情形如下：

	101 年度	100 年度
期初餘額	\$ 1,002	\$ 990
加：本期提撥	14	-
本期孳息	10	12
期末餘額	<u>\$ 1,026</u>	<u>\$ 1,002</u>

2. 本公司訂立之員工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依辦法規定，每位員工前 15 年之服務，每服務滿一年給予 2 個基數，超過 15 年之年資於勞基法實施前，每滿一年給予半個基數；勞基法實施後，每滿一年給予 1 個基數。勞基法實施前之年資最高以 35 個基數為限，勞基法實施後基數總數以 45 個基數為限。員工退休金之支付，係根據退休人員核准退休時一個月平均工資，平均工資之計算依勞基法實施前後有關規定辦理。

3. 「勞工退休金條例」自民國 94 年 7 月 1 日起施行，勞工得選擇繼續適用「勞

動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用條例前之工作年資。

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

4. 本公司對於職工退休辦法以民國 90 年 12 月 31 日為衡量日完成精算，並依財務會計準則公報第 18 號「退休金會計處理準則」規定揭露。

計算退休金成本所用之精算假設	101 年度	100 年度
折現率	1.75%	2.00%
未來薪資水準增加率	2.00%	2.00%
退休金基金資產預期投資報酬率	1.75%	2.00%

未認列過渡性淨給付義務按 15 年平均分攤。

5. 本公司期末提撥狀況與帳載應計退休金負債調節如下：

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
給付義務：		
既得給付義務	\$ -	\$ -
非既得給付義務	( 1,231)	( 1,068)
累積給付義務	( 1,231)	( 1,068)
未來薪資增加之影響數	( 485)	( 440)
預計給付義務	( 1,716)	( 1,508)
退休基金資產公平價值	1,026	1,002
提撥狀況	( 690)	( 506)
未認列過渡性淨給付義務	-	-
未認列退休金損(益)	800	636
補列之應計退休金負債	( 314)	( 196)
(應計退休金負債)	\$ ( 204)	\$ ( 66)

6. 民國 101 及 100 年度淨退休金成本如下：

	101 年度	100 年度
服務成本	\$ -	\$ -
利息成本	30	28
基金資產之預期報酬	( 20)	( 20)
攤銷與遞延數	24	14
清償(利益)損失	-	-
淨退休金費用	\$ 34	\$ 22

(十)可轉換公司債

	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
國內第一次有擔保轉換公司債	\$ 300,000	\$ 300,000
減：累積轉換金額	(122,800)	(300)
減：應付公司債折價	(4,887)	(16,532)
減：一年內到期部份	(172,313)	-
合計	\$ -	\$ 283,168
	101 年 12 月 31 日	100 年 12 月 31 日
國內第二次無擔保轉換公司債	\$ 200,000	\$ -
減：累積轉換金額	(3,300)	-
減：應付公司債折價	(26,923)	-
合計	\$ 169,777	\$ -

1. 本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 100 年 1 月 4 日發行國內第一次有擔保轉換公司債 300,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，本公司依財務會計準則公報第 36 號之規定將轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為 280,560 仟元，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為 2,370 仟元。權益組成要素為 17,070 仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。其主要發行條款如下：
  - (1)發行期間：3 年，自 100 年 1 月 4 日發行至 103 年 1 月 4 日到期。
  - (2)發行總額及每張面額：新台幣 300,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。
  - (3)票面利率：0%。
  - (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
  - (5)轉換期間：100 年 2 月 4 日至 102 年 12 月 24 日。
  - (6)轉換價格及調整：
    - a. 發行時轉換價格為每股新台幣 18.2 元。
    - b. 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格，目前轉換價格調整為 16.2 元。
  - (7)債券之贖回及賣回辦法：
    - a. 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
    - b. 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或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，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
    - c. 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿二年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102%(每年實質收益率 0.995%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。
2. 本公司對上開民國 100 年 1 月 4 日所發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國 101 及 100 年度認列公司債折價攤提費用分別為 6,743 仟元及 8,269 仟元，帳列利息費用項下。
3. 本公司為償還借款及充實營運資金，於民國 101 年 9 月 10 日發行國內第二次無擔保轉換公司債 200,000 仟元，每張面額 100 仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，本公司依財務會計準則公報第 36 號之規定將轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為 174,820 仟元，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為 3,440 仟元。權益組成要素為 21,740 仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。其主要發行條款如下：
  - (1)發行期間：5 年，自 101 年 9 月 10 日發行至 106 年 9 月 10 日到期。
  - (2)發行總額及每張面額：新台幣 200,000 仟元。每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額十足發行。

- (3)票面利率：0%。
- (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5)轉換期間：101年10月11日至106年8月31日。
- (6)轉換價格及調整：
- 發行時轉換價格為每股新台幣20.6元。
  - 本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
- (7)債券之贖回及賣回辦法：
- 到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
  - 提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或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，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
  - 賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿三年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之103.80%(每年實質收益率1.25%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。
4. 本公司對上開民國101年9月10日所發行之國內第二次無擔保轉換公司債於民國101年度認列公司債折價攤提費用計1,947仟元，帳列利息費用項下。
5. 有擔保可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註六。

(十一)股本

股本明細如下：

						仟股/仟元
						101年12月31日
股票種類	每股面額	額定數	未發行數	已發行數	實收股本金額	
普通股	\$ 10	200,000	107,249	92,751	\$927,509	
						100年12月31日
股票種類	每股面額	額定數	未發行數	已發行數	實收股本金額	
普通股	\$ 10	200,000	144,774	55,226	\$552,265	

- 本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國99年8月13日辦理第六次私募現金增資，每股私募價格16.76元，發行計10,000仟股，私募總金額為新台幣167,600仟元，並於民國99年8月25日完成股本變更登記。
- 本公司於101年9月28日經董事會決議辦理現金增資23,000仟股(以每股17元發行)，經證期局金管證發字第1010035829號函申報生效在案，民國101年11月23日完成新股掛牌，其中保留員工可認購股份依選擇權評價模式計算之酬勞成本為2,451仟元，並同額增加「資本公積-員工認股權」。

(十二)資本公積

項目	101年12月31日	100年12月31日
普通股股本溢價	\$ 231,051	\$ 67,600
轉換公司債轉換溢價	55,077	139
認股權	31,464	17,053
合計	\$ 317,592	\$ 84,792

### (十三) 累積盈虧

1. 本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

- (1) 其他依法令規定提列特別盈餘公積。
- (2) 員工紅利不低於 1%。
- (3) 董事、監察人酬勞不高於 3%。
- (4) 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決議後分配。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

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. 本公司民國 101 年度員工紅利及董監酬勞金額分別為 5,039 仟元及 1,600 仟元，估列基礎係以民國 101 年度預計稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數範圍內估計，並認列為當年度之營業成本或營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，另依金管證六字第 0960013218 號函，有關計算發放員工股票紅利之基礎，上市(櫃)公司應以股東會決議日前一收盤價並考量除權除息之影響。

3. 本公司民國 101 年度經股東會決議通過配發民國 100 年度員工紅利及董監酬勞分別為 1,612 仟元及 800 仟元。股東會決議配發之紅利數額與民國 100 年度財務報表認列之員工分紅及董監酬勞計 2,412 仟元並無差異。

4. 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞之配發情形可自公開資訊觀測站查詢。

### (十四) 所得稅

	101年12月31日	100年12月31日
1. 遞延所得稅資產及負債：		
a. 遞延所得稅資產總額	\$ 57,166	\$ 52,181
b. 遞延所得稅資產之備抵評價金額	57,166	52,181
c. 產生遞延所得稅資產或負債之暫時性差異：		
遞延費用所產生之可減除暫時性差異	12,581	14,844
減損損失之認列所產生之可減除暫時性差異	2,292	1,762
前十年累積虧損之認列所產生之可減除暫時性差異	321,395	290,339
2. 遞延所得稅資產-流動	\$ 9,063	\$ 9,063
減：備抵遞延所得稅資產-流動	(9,063)	(9,063)
流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -
3. 遞延所得稅資產-非流動	\$ 48,103	\$ 43,118
減：備抵遞延所得稅資產-非流動	(48,103)	(43,118)
非流動遞延所得稅資產淨額	\$ -	\$ -
	101年度	100年度

4. 繼續營業部門之應付所得稅(當期所得稅費用)	\$	-	\$	-
加：未分配盈餘加徵 10%所得稅		-		1,738
期初遞延所得稅資產淨額		-		-
期末遞延所得稅資產淨額		-		-
繼續營業部門之所得稅費用	\$	-	\$	1,738

5. 應(退)付所得稅	101年12月31日	100年12月31日
稅前淨利	\$ 293,585	\$ 82,478
永久性差異	(321,945)	(80,454)
暫時性差異	(1,734)	(3,233)
虧損扣抵	-	-
課稅所得	(30,094)	(1,209)
稅率	×17%	×17%
應納所得稅	-	-
未分配盈餘加徵 10%所得稅	-	1,738
預付所得稅	(107)	(88)
應(退)付所得稅	\$ (107)	\$ 1,650

A. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 99 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

B. 本公司截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，有關股東可扣抵稅額資料如下：

	101年12月31日	100年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 1,443	\$ 3,073
預計(實際)盈餘分配之稅額扣抵比率	3.69%	6.33%

C. 未分配盈餘相關資訊

	101年12月31日	100年12月31日
86年度以前	\$ -	\$ -
87年度以後	332,557	127,873
合計	\$ 332,557	\$ 127,873

#### (十五) 普通股每股盈餘

	金額(分子)		股數(分母) (仟股)	每股盈餘(元)	
	稅前	稅後		稅前	稅後
<u>101 年度</u>					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$293,585	\$293,585	67,290	\$4.36	\$4.36
具稀釋作用潛在普通股之影響	8,691	8,396	18,638		
稀釋每股盈餘					
本期淨利加潛在普通股之影響	\$302,276	\$301,981	85,928	\$3.52	\$3.51
<u>100 年度</u>					
基本每股盈餘					
本期淨利	\$ 82,478	\$ 80,740	62,071	\$1.33	\$1.30
具稀釋作用潛在普通股之影響	8,269	8,269	16,595		
稀釋每股盈餘					
本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 90,747	\$ 89,009	78,666	\$1.15	\$1.13



自民國 97 年度起，因員工分紅可選擇採用發放股票方式，於計算每股盈餘時，係假設員工分紅將採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。計算基本每股盈餘時，係於股東會決議上一年度員工分紅採發放股票方式之股數確定時，始將該股數計入股東會決議年度普通股加權平均流通在外股數。且因員工紅利轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

(十六) 本期發生之用人、折舊及攤銷費用

本期發生之用人、折舊及攤銷費用依其功能別彙總如下：

	101 年度			100 年度		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$21,890	\$21,890	\$ -	\$13,693	\$13,693
勞健保費用	-	834	834	-	737	737
退休金費用	-	512	512	-	459	459
其他用人費用	-	1,282	1,282	-	594	594
用人費用	-	24,518	24,518	-	15,483	15,483
折舊費用	-	543	543	-	891	891
攤銷費用	-	50	50	-	60	60
合計	\$ -	\$25,111	\$25,111	\$ -	\$16,434	\$16,434

五、關係人交易

(一) 關係人之名稱與關係

關係人名稱	與本公司之關係
蘇永義	本公司董事長兼總經理
楊淑綿	本公司董事長之配偶
張惠華(監察人至 101 年 12 月 1 日解任)	本公司監察人之配偶
聯捷建設有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
聯上投資股份有限公司	本公司董事長同時為該公司董事長
美力營造股份有限公司	該公司董事長為本公司董事長之配偶
聯立建設有限公司	該公司董事長為本公司董事長一親等親屬

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 進貨

(1) 進貨及發包工程金額

關係人名稱	性質	101 年度		100 年度	
		金額	估該科目百分比	金額	估該科目百分比
美力營造	新建工程	\$ 468,696	95	\$ 376,586	97
美力營造	整修工程	-	-	10,040	3
合計		\$ 468,696	95	\$ 386,626	100

(2) 發包工程承諾事項

截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，發包予關係人之未完工程合約價款及其計價情形如下：

關係人名稱	性質	101 年度		
		合約價款	已計價金額	未計價金額
美力營造	新建工程	\$ 1,550,561	\$ 818,674	\$ 731,887
		100 年度		
關係人名稱	性質	合約價款	已計價金額	未計價金額

美力營造	新建工程	\$ 749,847	\$ 376,586	\$ 373,261
------	------	------------	------------	------------

本公司發包予關係人之工程價款，係依據工程預算加計合理之管理費用及利潤，經雙方比、議價決定，並按合約約定付款條件付款。

## 2. 工程費用

- (1) 本公司於民國 99 年度與聯立建設簽訂「清豐段 194 號」建案之建築管理合約，價款計 17,143 仟元，民國 100 年度已認列工程費用計 2,811 仟元，截至民國 100 年 12 月 31 日止上述款項皆已付訖。民國 101 年度已認列工程費用計 10,286 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止尚餘 6,552 仟元未支付，帳列「應付帳款-關係人」項下。
- (2) 本公司於民國 100 年度與聯捷建設簽訂「立文案」建案之建築管理合約，價款計 8,095 仟元，民國 100 年度已認列工程費用計 3,238 仟元，截至民國 100 年 12 月 31 日止該款項已付訖。
- (3) 本公司於民國 101 年度與聯捷建設簽訂「新光案」建案之建築管理合約，價款計 11,333 仟元，民國 101 年度已認列工程費用計 4,533 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止該款項已付訖。

## 3. 其他應收款

關係人名稱	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金額	佔該科目百分比	金額	佔該科目百分比
美力營造	\$ 1	-	\$ 2	-

係本公司代支付水、電費。

## 4. 應付票據

關係人名稱	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金額	佔該科目百分比	金額	佔該科目百分比
美力營造	\$ 44,015	88	\$ 26,901	77

## 5. 應付帳款

關係人名稱	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金額	佔該科目百分比	金額	佔該科目百分比
美力營造	\$ 15,653	57	\$ 33,799	100
聯立建設	6,552	24	-	-
合計	\$ 22,205	81	\$ 33,799	100

## 6. 其他應付款

關係人名稱	101 年 12 月 31 日		100 年 12 月 31 日	
	金額	佔該科目百分比	金額	佔該科目百分比
美力營造	\$ 47,984	86	\$ 39,233	57
楊淑綿	-	-	30,066	43
聯上投資	30	-	30	-
合計	\$ 48,014	86	\$ 69,329	100

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付融資款本息及應付租金。

#### 7. 租金支出

租賃形態	關係人名稱／租賃期間	租金與收款方式	本期租金支出	期末預付租金
<u>101年度</u>				
營業租賃	聯上投資 101. 01. 01~101. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343	\$ 28
<u>100年度</u>				
營業租賃	聯上投資 100. 01. 01~100. 12. 31	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 343	\$ 28

民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止租賃保證金皆為 60 仟元，帳列「存出保證金」。

#### 8. 資金融通情形

本公司因營運需要向關係人借款，其明細如下：

101 年度					
關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息支出	期末應付利息
楊淑綿	\$110,000	\$ -	5.00%	\$ 2,320	\$ -
蘇永義	15,000	-	5.00%	362	-
張惠華	15,000	-	5.00%	189	-
		\$ -		\$ 2,871	\$ -
100 年度					
關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率區間	本期利息支出	期末應付利息
楊淑綿	\$ 50,000	\$ 30,000	5.00%	\$ 82	\$ 66

註：民國 101 年度已支付利息支出 2,871 仟元其中 795 仟元已資本化，帳列「營建用地」89 仟元及「預付房地」706 仟元。

#### 9. 存出保證金

本公司於民國 101 年 8 月 31 日與蘇永義合作興建房屋，由蘇永義提供高雄市左營區新光段 335 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，預計投資金額計 615,023 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 64,000 仟元，截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司業已提供 64,000 仟元予蘇永義做為履約保證金。

#### 10. 董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬資訊

	101 年度	100 年度
薪資	\$ 3,437	\$ 3,395
獎金	939	717
業務執行費用	4,836	4,799
盈餘分配費用	4,945	2,200
合計	\$ 14,157	\$ 11,111

A. 薪資包括薪資、職務加給、退職退休金、離職金等。

B. 獎金包括各種獎金、獎勵金等。

C. 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。

D. 盈餘分配項目係指當期估列之董監酬勞及員工紅利。

E. 相關資訊可參閱本公司股東會年報。

#### 六、質押之資產

截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，本公司計有下列資產提供銀行作為借款之擔保：

項目	101年12月31日	100年12月31日	擔保用途
存貨-營建用地	\$ 623,137	\$ 734,028	短期借款、發行商業本票
存貨-在建房地	522,467	342,203	短期借款、發行商業本票
受限制資產-流動	250,964	76,290	台糖履約保證金、可轉換公司債擔保、信託專戶
受限制資產-非流動	-	56,000	可轉換公司債擔保
合計	\$ 1,396,568	\$ 1,208,521	

#### 七、重大承諾事項及或有負債

1. 本公司於民國 98 年 10 月 23 日簽約購買高雄市鼓山區龍中段 123 地號之土地金額共計 400,000 仟元，後因賣方違約不願出售，故本公司以 86,662 仟元之保證金向法院聲請該筆土地之假處分，並對賣方提出民事訴訟請求其依約履行，本公司於民國 100 年 12 月 21 日經台灣高等法院判決敗訴確定，該案因無支付任何買賣價金，故不致造成本公司之損失，截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司提存之保證金已向法院申請領回 21,667 仟元，尚餘 64,995 仟元於領回程序中。
2. 本公司於民國 101 年 6 月 15 日與台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)合作興建房屋，由台糖公司提供高雄市鳳山區南華段 42 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後以房屋交換台糖公司之土地再買回台糖公司所分得之房地，預計投資金額計 614,797 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 61,480 仟元，並依合約約定分期返還，截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司業已提供定存單 61,480 仟元予台糖公司做為履約保證金。
3. 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 59,612 仟元及 9,460 仟元。
4. 截至民國 101 年及 100 年 12 月 31 日止，向關係人融通資金所開立之存出保證票據餘額分別為 0 仟元及 30,000 仟元。
5. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司已簽定房屋營業租賃合約，於未來應支付租金總額彙總如下：

租賃期間	金額
101.7.1-103.3.20	\$ 570
101.7.1-103.1.31	390
合計	\$ 960

八、重大之災害損失：無。

九、重大之期後事項：無。

#### 十、金融商品資訊之揭露

##### (一)金融商品公平價值之資訊

金融資產	101年12月31日		100年12月31日	
	帳面價值	公平價值	帳面價值	公平價值
現金及約當現金	\$ 165,279	\$ 165,279	\$ 20,573	\$ 20,573
公平價值變動列入損益之金融資產	71	71	-	-
應收票據淨額	17,987	17,987	620	620
其他應收帳款	341	341	8,257	8,257
其他應收帳款-關係人	1	1	2	2

受限制資產-流動	250,964	250,964	76,290	76,290
以成本衡量之金融資產-非流動	7,708	7,708	8,238	8,238
存出保證金	129,378	129,378	86,870	86,870
受限制資產-非流動	-	-	56,000	56,000
金融負債				
短期借款	\$ 112,860	\$ 112,860	\$ 214,000	\$ 214,000
應付短期票券淨額	551,294	551,294	264,912	264,912
應付票據	6,242	6,242	8,152	8,152
應付票據-關係人	44,015	44,015	26,901	26,901
應付帳款	5,299	5,299	-	-
應付帳款-關係人	22,205	22,205	33,799	33,799
應付費用	35,288	35,288	9,301	9,301
公平價值變動列入損益之金融負債	3,403	3,403	5,365	5,365
其他應付款-關係人	48,014	48,014	69,329	69,329
其他應付款	7,624	7,624	-	-
一年或一營業週期內到期或執行贖回權公司債	172,313	172,313	-	-
應付公司債	169,777	169,777	283,168	283,168

(二)本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

1. 短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、受限制資產、應收票據及帳款淨額、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款及其他應付款。
2. 以成本衡量之金融資產係未公開發行公司之股票投資，因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。
3. 公平價值變動列入損益之金融商品，係發行可轉換公司債嵌入贖回權及賣回權淨額，因無活絡市場公開報價，故以評價方法估計。
4. 可轉換公司債以預期現金流量折現值估計其公平價值。

(三)民國 101 及 100 年度本公司金融資產及金融負債之公平價值，均以評價方法估計得之，因以評價方法估計之公平價值變動而認列為當期利益(損失)之金額分別為 5,405 仟元及(2,998)仟元。

(四)財務風險資訊

1. 市場風險

本公司並未持有易受匯率、利率及市場價格變動而產生價值波動之金融資產，無重大市場風險。

2. 信用風險

本公司主要潛在信用風險係源自現金及銀行存款，但本公司與多家金融機構往來，未有信用風險顯著集中之虞，無重大信用風險。

3. 流動性風險

本公司之營運資金足以支應，未有因無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。另本公司投資之權益商品均無活絡市場，預期其流動性風險較高。

4. 利率變動之現金流量風險

本公司之短期借款屬浮動利率之債務，市場利率變動將使短期借款之有效利率變動，而使未來現金流量產生波動，市場利率增加 1%，民國 101 及 100 年度將分別增加現金流出 7,191 仟元及 3,645 仟元。

十一、其他：無。

十二、轉換國際財務報導準則之進度及影響

(一)採用 IFRSs 計劃之重要內容及執行情形：

依行政院金融監督管理委員會規定，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計基金會）翻譯並發布之國際會計準則（以下簡稱 IFRSs）編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，該計畫係由鄭勝文副總經理統籌負責，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計畫內容	主要執行單位 (或負責人員)	目前執行情形
1. 評估階段：(99年1月1日至100年12月31日)		
◎訂定採用 IFRSs 計畫及成立專案小組	IFRS 專案小組	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	IFRS 專案小組	已完成
◎比較分析現行會計政策與 IFRSs 之差異	IFRS 專案小組	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	IFRS 專案小組	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	IFRS 專案小組	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	內部稽核部、 資訊部	已完成
2. 準備階段：(100年1月1日至101年12月31日)		
◎決定如何依 IFRSs 調整現行會計政策	IFRS 專案小組	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	IFRS 專案小組	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	內部稽核部、資 訊部	已完成
◎進行第二階段之員工內部訓練	IFRS 專案小組	已完成
3. 實施階段：(101年1月1日至102年12月31日)		
◎測試相關資訊系統之運作情形	IFRS 專案小組	積極進行中
◎蒐集資料準備依 IFRSs 編製開帳日資產負債表及比較財務報表	IFRS 專案小組	已完成
◎依 IFRSs 編製財務報表	IFRS 專案小組	積極進行中

(二)謹就本公司初步評估目前會計政策與依 IFRSs 編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響說明如下：

1. 民國 101 年 1 月 1 日財務狀況調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 1,554,129	\$ -	\$ 1,554,129
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	8,238	(8,238)	-
備供出售金融資產-非流動	-	8,238	8,238
基金及投資合計	8,238	-	8,238
固定資產淨額	1,424	-	1,424
其他資產	143,069	-	143,069
資產總額	\$ 1,706,860	\$ -	\$ 1,706,860

流動負債	\$ 646,465	\$ -	\$ 646,465
長期負債	283,168	-	283,168
其他負債			
應計退休金負債	66	509	575
存入保證金	7,190	-	7,190
其他負債合計	7,256	509	7,765
負債總額	936,889	509	937,398
普通股股本	552,265	-	552,265
資本公積	84,792	-	84,792
保留盈餘	133,110	(705)	132,405
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	196	-
股東權益總額	769,971	(509)	769,462
負債及股東權益總額	\$ 1,706,860	\$ -	\$ 1,706,860

(1) 本公司退職後福利，依據 IAS 19 精算及依據 IFRS 1 將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應計退休金負債增加 509 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 196 仟元及保留盈餘因而減少 705 仟元。

(2) 本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第 26 條之 1 之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。

## 2. 民國 101 年 12 月 31 日財務狀況調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 2,704,894	\$ -	\$ 2,704,894
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	7,708	(7,708)	-
備供出售金融資產-非流動	-	7,708	7,708
基金及投資合計	7,708	-	7,708
固定資產淨額	881	-	881
其他資產	129,527	-	129,527
資產總額	\$ 2,843,010	\$ -	\$ 2,843,010
流動負債	\$ 1,072,178	\$ -	\$ 1,072,178
長期負債			
應付公司債	169,777	-	169,777
其他負債			
應計退休金負債	204	561	765
存入保證金	10,000	-	10,000
其他負債合計	10,204	561	10,765
負債總額	1,252,159	561	1,252,720
普通股股本	927,509	-	927,509
資本公積	317,592	-	317,592
保留盈餘	346,064	(875)	345,189
未認列為退休金成本之淨損失	(314)	314	-

股東權益總額	1,590,851	(561)	1,590,290
負債及股東權益總額	\$ 2,843,010	\$ -	\$ 2,843,010

(1)本公司退職後福利，依據 IAS 19 精算及依據 IFRS 1 將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應計退休金負債增加 561 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 314 仟元及保留盈餘因而減少 875 仟元。

(2)本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第 26 條之 1 之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。

### 3. 民國 101 年度損益調節表

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 1,238,384	\$ -	\$ 1,238,384
營業成本	(828,076)	-	(828,076)
營業毛利	410,308	-	410,308
營業費用	(107,095)	562	(106,533)
營業淨利	303,213	562	303,775
營業外收入及利益	7,392	-	7,392
營業外費用及損失	(17,020)	-	(17,020)
繼續營業單位稅前淨利	293,585	562	294,147
所得稅費用	-	(535)	(535)
本期淨利	\$ 293,585	\$ 27	\$ 293,612

(1)本公司民國 101 年度職後福利依財務會計準則第 18 號公報之規定認列費用 34 仟元，惟依據 IAS 19 精算應認列 7 仟元，故減列費用 27 仟元。

(2)本公司民國 101 年度土地增值稅費用依性質重分類為所得稅費用計 535 仟元，尚不致對財務報告產生重大影響。

(三)IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」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。謹將本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

1. 不予追溯適用 IAS 19「員工福利」關於精算損益之規定，選擇於轉換日將累計精算損益全數認列並調整入「保留盈餘」。

(四)本公司係以財團法人中華民國會計研究發展基金會已翻譯並經金管會發布之民國 99 年 IFRSs 版本以及金管會於民國 100 年 12 月 22 日修正發布之證券發行人財務報告編製準則作為上開評估之依據。惟查國際會計準則委員會 (International Accounting Statements Board, IASB) 已發布或刻正研修之準則，且未來主管機關可能發布函令規範我國上市上櫃及興櫃公司配合採用 IFRSs 相關事項，故本公司評估可能受已發布或研修中 IFRSs 及國內法令規定所影響，而與目前即將採用之 IFRSs 所產生之會計政策差異不同。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 101 年度重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。

2. 為他人背書保證：無。

3. 期末持有有價證券情形：



持有之公司	有價證券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比率	市價
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	以成本法衡量之被投資公司	以成本衡量之金融資產-非流動	1,000	\$ 7,708	4.17%	註

註：股票並未於公開市場交易且無明確市價。

4. 累積買進或買出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上：

財產名稱	交易日或事實發生日	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				價格決定之參考價	取得日及使用情形	其他約定事項
						所有人	與發行人關係	移轉日期	金額			
台南市第106期國平自辦市地重劃區	101.03.09	\$450,000	已支付 \$202,500	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	尚餘\$247,500未支付	無
楠梓區芎蕉段16、15、19、20地號	101.04.23	\$228,770	已支付 \$228,770	一般個人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	雙方議價	101.09.04取得，興建規劃中	無
高雄市鳳山區南華段42地號	101.06.19	\$614,797	已支付 \$92,220	台灣糖業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	公開招標	尚餘\$522,577未支付，興建規劃中	無

6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$ 468,696	95%	依契約訂定	註2	註2	\$ (59,668)	77%	-

註1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

註2：向美力營造進貨，因無向非關係人購入相同或類似商品，故其進貨價格無資比較。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 衍生性金融商品交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

(A) 對被投資公司具有重大影響力者：無。

(B) 對被投資公司具有控制能力者：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

#### 十四、營運部門資訊

##### (一)一般性資訊

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

##### (二)部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

##### (三)部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報表列示之損益、資產與負債。

##### (四)部門損益、資產與負債之調節資訊

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

##### (五)地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

##### (六)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 101 及 100 年度無收入佔損益表上收入金額 10% 以上之客戶。

## 會計師核閱報告

聯上實業股份有限公司 公鑒：

聯上實業股份有限公司民國一〇二年及一〇一年六月三十日之資產負債表、民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年四月一日至六月三十日與民國一〇二年及一〇一年一月一日至六月三十日之綜合損益表、民國一〇二年及一〇一年一月一日至六月三十日之權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開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核閱結果出具報告。

本會計師係依照中華民國審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報表整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述財務報告在所有重大方面有違反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會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

冠恆聯合會計師事務所  
主管機關核准文號：  
金管證六字第 0950106345 號函  
金管證審字第 1000061003 號函

會計師：萬益東

會計師：莊代如

中華民國一〇二年八月二日

聯上實業股份有限公司

資產負債表

民國 102 年 6 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資產	102 年 6 月 30 日		101 年 12 月 31 日		101 年 6 月 30 日		101 年 1 月 1 日		負債及權益	102 年 6 月 30 日		101 年 12 月 31 日		101 年 6 月 30 日		101 年 1 月 1 日	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
流動資產									流動負債								
1100 現金及約當現金(附註四及六)	\$ 460,903	14	\$ 165,279	6	\$ 167,638	7	\$ 20,573	1	2100 短期借款(附註六、七及八)	\$ 192,860	6	\$ 112,860	4	\$ 175,000	7	\$ 214,000	13
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四、五及六)	-	-	71	-	97	-	-	-	2110 應付短期票券淨額(附註六及八)	486,393	15	551,294	19	639,186	26	264,912	16
1150 應收票據淨額(附註四及六)	60	-	17,987	-	200	-	620	-	2120 透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四、五及六)	208	-	3,403	-	-	-	5,365	-
1170 應收帳款淨額(附註四及六)	100	-	-	-	-	-	-	-	2150 應付票據(附註六)	13,507	-	6,242	-	26,778	1	8,152	-
1200 其他應收款(附註四及六)	206	-	341	-	100	-	8,257	1	2160 應付票據-關係人(附註七)	49,767	1	44,015	2	81,314	3	26,901	2
1210 其他應收款-關係人(附註四及七)	-	-	1	-	-	-	2	-	2170 應付帳款(附註六)	218	-	5,299	-	5,845	-	-	-
1320 存貨(附註四、六及八)	2,298,101	69	2,231,785	79	2,069,598	83	1,424,555	83	2180 應付帳款-關係人(附註七)	66,985	2	22,205	1	47,812	2	33,799	2
1410 預付款項(附註七)	42,743	1	31,130	1	45,251	2	20,874	1	2200 其他應付款(附註六)	190,656	6	42,912	1	33,130	1	10,951	1
1470 其他流動資產(附註八)	362,745	11	258,300	9	109,186	4	79,248	5	2220 其他應付款項-關係人(附註七)	52,480	2	48,014	2	163,135	7	69,329	4
11XX 流動資產總計	3,164,858	95	2,704,894	95	2,392,070	96	1,554,129	91	2230 當期所得稅負債(附註四及六)	2,057	-	-	-	-	-	-	-
非流動資產									2310 預收款項	251,035	7	49,028	2	167,799	7	4,527	-
1523 備供出售金融資產-非流動(附註四、五及六)	7,694	-	7,708	-	7,920	-	8,238	1	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註四、六及八)	144,184	4	172,313	6	233,714	9	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註四及六)	1,166	-	1,030	-	1,167	-	1,623	-	2399 其他流動負債-其他(附註七)	31,755	1	14,593	1	6,346	-	8,529	-
1760 投資性不動產(附註四、六及八)	82,271	2	-	-	-	-	-	-	21XX 流動負債總計	1,482,105	44	1,072,178	38	1,580,059	63	646,465	38
1920 存出保證金(附註七)	87,888	3	129,378	5	87,044	4	86,870	5	非流動負債								
1990 其他非流動性資產(附註八)	-	-	-	-	-	-	56,000	3	2530 應付公司債(附註四、六及八)	70,311	2	169,777	6	-	-	283,168	17
15XX 非流動資產總計	179,019	5	138,116	5	96,131	4	152,731	9	2640 應計退休金負債(附註四及六)	760	-	765	-	575	-	575	-
									2645 存入保證金	1,564	-	10,000	-	10,000	1	7,190	-
									25XX 非流動負債總計	72,635	2	180,542	6	10,575	1	290,933	17
									2XX								
									X 負債總計	1,554,740	46	1,252,720	44			937,398	55
									歸屬於本公司業主之權益								
									股本(附註六)								
									3110 普通股	1,003,245	30	927,509	33	582,979	23	552,265	32
									3150 待分配股票股利	121,102	4	-	-	72,347	3	-	-
									3200 資本公積	374,742	11	317,592	11	107,385	4	84,792	5
									3300 保留盈餘								
									3310 法定盈餘公積	42,670	1	13,311	-	13,311	1	5,237	-
									3320 特別盈餘公積	314	-	196	-	196	-	-	-
									3350 未分配盈餘	247,078	8	331,682	12	121,349	5	127,168	8
									3425 備供出售金融資產未實現損益	(14)	-	-	-	-	-	-	-
									3XX					897,567	36	769,462	
									X 權益總計	1,789,137	54	1,590,290	56		100		45
1XX																	
X 資產總計	\$ 3,343,877	100	\$ 2,843,010	100	\$ 2,488,201	100	\$ 1,706,860	100	負債及股東權益總計	\$ 3,343,877	100	\$ 2,843,010	100	\$ 2,488,201	100	\$ 1,706,860	100

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司

綜合損益表

民國 102 年及 101 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

		102 年度第 2 季 (102.4.1~102.6.30)		101 年度第 2 季 (101.4.1~101.6.30)		102 年度前 2 季 (102.1.1~102.6.30)		101 年度前 2 季 (101.1.1~101.6.30)	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註四)								
4100	銷貨收入淨額	\$ 520,777	100	\$ 370,287	100	\$ 859,533	100	\$ 403,101	100
4310	租賃收入	616	—	275	—	1,148	—	581	—
4000	營業收入合計	521,393	100	370,562	100	860,681	100	403,682	100
5000	營業成本(附註七)	(362,348)	(69)	(261,069)	(70)	(594,888)	(69)	(283,415)	(70)
5900	營業毛利	159,045	31	109,493	30	265,793	31	120,267	30
6000	營業費用(附註六及七)								
6100	推銷費用	(34,195)	(7)	(21,280)	(6)	(53,607)	(6)	(23,250)	(6)
6200	管理及總務費用	(10,148)	(2)	(6,222)	(2)	(16,185)	(2)	(12,461)	(3)
6000	營業費用合計	(44,343)	(9)	(27,502)	(8)	(69,792)	(8)	(35,711)	(9)
6900	營業淨利	114,702	22	81,991	22	196,001	23	84,556	21
7000	營業外收入及支出(附註四及六)								
7010	其他收入	838	—	133	—	1,393	—	319	—
7020	其他利益及損失	518	—	94	—	2,307	—	5,099	—
7050	財務成本	(3,638)	—	(3,880)	(1)	(7,961)	(1)	(6,892)	—
7000	營業外收入及支出合計	(2,282)	—	(3,653)	(1)	(4,261)	(1)	(1,474)	—
7900	繼續營業單位稅前淨利	112,420	22	78,338	21	191,740	22	83,082	21
7950	所得稅費用(附註四及六)	(3,790)	(1)	—	—	(4,663)	—	—	—
8200	本期淨利	108,630	21	78,338	21	187,077	22	83,082	21
	其他綜合損益								
8325	備供出售金融資產未實現評價損益	37	—	—	—	(14)	—	—	—
8500	本期綜合損益總額	\$ 108,667	21	\$ 78,338	21	\$ 187,063	22	\$ 83,082	21
	普通股每股盈餘(附註六)								
	來自繼續營業單位								
9710	基本每股盈餘	\$ 1.13		\$ 1.23		\$ 1.98		\$ 1.31	
9810	稀釋每股盈餘	\$ 0.98		\$ 1.00		\$ 1.69		\$ 1.08	

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
權益變動表  
民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	待分配			保留盈餘			其他權益項目		合計
	普通股股本	股票股利	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	未認列為退休金 成本之淨損失	備供出售金融資產 未實現損益	
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 552,265	\$ -	\$ 84,792	\$ 5,237	\$ -	\$ 127,873	\$ (196)	\$ -	\$ 769,971
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	-	(705)	196	-	(509)
民國 101 年 1 月 1 日重編後餘額	552,265	-	84,792	5,237	-	127,168	-	-	769,462
公司債轉換為普通股	30,714	-	22,593	-	-	-	-	-	53,307
民國 100 年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	-	-	-	8,074	-	(8,074)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	196	(196)	-	-	-
發放股東紅利-股票	-	72,347	-	-	-	(72,347)	-	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	-	(8,284)	-	-	(8,284)
民國 101 年度前 2 季淨利	-	-	-	-	-	83,082	-	-	83,082
民國 101 年度前 2 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
民國 101 年度前 2 季綜合損益總額	-	-	-	-	-	83,082	-	-	83,082
民國 101 年 6 月 30 日餘額	\$ 582,979	\$ 72,347	\$ 107,385	\$ 13,311	\$ 196	\$ 121,349	\$ -	\$ -	\$ 897,567
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 927,509	\$ -	\$ 317,592	\$ 13,311	\$ 196	\$ 331,682	\$ -	\$ -	\$ 1,590,290
公司債轉換為普通股	75,736	-	57,150	-	-	-	-	-	132,886
民國 101 年度盈餘分配									
提列法定盈餘公積	-	-	-	29,359	-	(29,359)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	-	118	(118)	-	-	-
發放股東紅利-股票	-	121,102	-	-	-	(121,102)	-	-	-
發放股東紅利-現金	-	-	-	-	-	(121,102)	-	-	(121,102)
民國 102 年度前 2 季淨利	-	-	-	-	-	187,077	-	-	187,077
民國 102 年度前 2 季稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)
民國 102 年度前 2 季綜合損益總額	-	-	-	-	-	187,077	-	(14)	187,063
民國 102 年 6 月 30 日餘額	\$ 1,003,245	\$ 121,102	\$ 374,742	\$ 42,670	\$ 314	\$ 247,078	\$ -	\$ (14)	\$ 1,789,137

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗

聯上實業股份有限公司  
現金流量表  
民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

	單位：新台幣仟元	
	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 191,740	\$ 83,082
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	188	456
減損損失	-	318
財務成本	7,961	6,892
利息收入	( 1,376)	( 295)
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	66	-
指定透過損益按公允價值衡量之金融負債淨(利益)	( 2,373)	( 5,417)
營業資產及負債之淨變動數		
應收票據	17,927	420
應收帳款	( 100)	-
其他應收款	105	7,949
其他應收款-關係人	1	2
存貨	( 148,553)	( 645,043)
預付款項	( 11,613)	( 24,377)
其他流動資產	( 105,866)	( 3,469)
應付票據	7,265	18,626
應付票據-關係人	5,752	54,413
應付帳款	( 5,081)	5,845
應付帳款-關係人	44,780	14,013
其他應付款	26,649	13,563
其他應付款-關係人	4,466	23,806
預收款項	202,007	163,272
其他流動負債	17,162	( 2,183)
應計退休金負債	( 5)	-
營運產生之現金	251,102	( 288,127)

(轉 下 頁)

(承上頁)

收取利息	1,406	503
支付之利息	( 3,494)	( 2,752)
支付之所得稅	( 2,606)	-
營業活動淨現金流入(出)	<u>246,408</u>	<u>( 290,376)</u>
投資活動之現金流量		
其他流動資產減少(增加)	1,421	( 26,469)
存出保證金減少(增加)	41,490	( 174)
購置不動產、廠房及設備	( 275)	-
購置投資性不動產	( 83)	-
其他非流動資產減少	-	56,000
投資活動淨現金流入	<u>42,553</u>	<u>29,357</u>
籌資活動之現金流量		
短期借款增加(減少)	80,000	( 39,000)
應付短期票券(減少)增加	( 64,901)	374,274
其他應付款-關係人增加	-	70,000
存入保證金(減少)增加	( 8,436)	2,810
籌資活動之淨現金流入	<u>6,663</u>	<u>408,084</u>
本期現金及約當現金增加	295,624	147,065
期初現金及約當現金餘額	<u>165,279</u>	<u>20,573</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 460,903</u>	<u>\$ 167,638</u>

後附之附註係本財務報告之一部份

董事長：蘇永義

經理人：蘇永義

會計主管：林美麗



聯上實業股份有限公司

財務報告附註

民國 102 及 101 年度第 2 季

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

一、公司沿革

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

(二)截至民國 102 年及 101 年 6 月 30 日止，本公司員工人數分別為 22 人及 16 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告於民國 102 年 8 月 2 日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)國際財務報導準則第 9 號「金融工具」

國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 104 年 1 月 1 日，得提前適用。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採國際會計準則第 39 號「金融工具；認列與衡量」2009 年版本之規定。

此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司金融工具之會計處理。

本公司評估國際財務報導準則第 9 號對本公司之整體影響不大，經初步評估可能影響本公司持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第 9 號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本公司於民國 102 年度前 2 季認列屬權益工具之損益係其他綜合損益(14)仟元。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經國際會計準則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	新發布或條訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
西元 2011.5.12 西元 2012.6.28	國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」 國際財務報導準則第 11 號「聯合協議」 國際財務報導準則第 12 號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第 27 號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」之修正	西元 2011.5.12 發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 西元 2012.6.28 發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。	西元 2013.1.1
西元 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。	西元 2013.1.1
西元 2011.6.16	國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。	西元 2012.7.1

西元 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。	西元 2013.1.1
西元 2013.5.29	國際會計準則第 36 號「資產減損」有關非金融資產可回收金額揭露之修正	在整體上之影響係減少資產或現金產生單位之可回收金額應揭露之情況、釐清必要揭露，並明確規定當可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量時，應揭露用以決定減損認列(或迴轉)金額之折現率。	西元 2014.1.1
西元 2013.5.20	國際財務報導準則第 21 號「徵收款」	將不確定之應付政府徵收款應認列為負債之義務事件定義為「在當地法規下啟動應支付徵收款之活動」，並釐清僅基於經濟上強迫於未來繼續營運或依繼續經營假設編製財報，並不代表義務事件已經發生。	西元 2014.1.1

上述規定尚未經金管會認可，本公司評估於首次適用期間對財務報告不致造成重大之影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於民國 98 年 5 月 14 日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自民國 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經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（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。

本財務報告為本公司之首份 IFRSs 年度財務報告所涵蓋部分期間之首份期中財務報告。本公司轉換至 IFRSs 日為民國 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對本公司財務報告之影響說明，係列於附註十五(二)。

##### (一) 遵循聲明

本公司財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則、經金管會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。本公司財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外（參閱下列會計政策之說明），本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外，本公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括主要為交易目的而持有之資產、預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產及現金及約當現金，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；不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債、預期於資產負債表日後十二個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之

負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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

#### (四)營建存貨

營建存貨包括營建用地、在建房地及待售房地等，均以成本入帳，按各工地分別累計；市價以淨變現價值為準，存貨之評價採成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較之。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之成本及推銷費用後之餘額。為取得個案建築用地所有權前及建造期間為建造房地所舉借貸款之資本化利息均列為存貨成本。

為取得建築用地給付地主之各種款項先列為預付土地款；於取得個案土地所有權時，轉列營建用地；開始建造時，轉列在建房地；建造完成尚未售出之房地可採售價比例、建坪比例或評定現值比例，計算未出售部份之房地成本轉列待售房地。

#### (五)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於商品或勞務之生產或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入本公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別，折舊與其他同類別資產之提列基礎相同，並於該等資產達預期使用狀態時開始提列。

自有土地不提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (六)投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地，故將其視為獲取資本增值所持有。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，且對於符合要件資產尚包括依據國際會計準則第 23 號「借款成本」予以資本化之金額。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

本公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

#### (七)非金融資產減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，則估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之則

分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年進行減損測試，或於有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

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

#### (八) 金融工具

金融資產與金融負債於公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

##### (1) 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

##### (A) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

##### (B) 放款及應收款

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

##### (C) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款情況增加，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

- (a) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (b) 違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；
- (c) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；或
- (d) 由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

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。

#### (D) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

### (2) 金融負債

#### (A) 除透過損益按公允價值衡量之金融負債外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融負債包含持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量。

若符合下列條件之一者，金融負債係分類為持有供交易：

- (a) 其發生之主要目的為短期內再買回；
- (b) 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或

(c) 屬衍生工具(財務保證合約及被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。若符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，可於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- (a) 該指定可消除或重大減少衡量或認列之不一致；或
- (b) 一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且本公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此外，對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失不包含該金融負債所支付之任何股利或利息。

#### (B) 金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (3)可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。透過以固定金額現金或其他金融資產交換固定數量之合併公司本身之權益工具交割之轉換權，係屬權益工具。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量，在該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積-發行溢價。轉換權於轉換或失效時不認列於損益。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債及權益組成部分。與權益組成部分相關之交易成本直接認列於權益；與負債組成部分相關之交易成本將包含於該負債組成部分之帳面金額中，並於可轉換公司債存續期間內以有效利息法攤銷。

### (4)衍生工具

嵌入式衍生工具之風險及特性與主契約之風險及特性並非緊密關聯，且主契約非屬透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債時，該衍生工具係視為單獨衍生工具。

## (九)收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

### (1)商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (A)本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (B)本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (C)收入金額能可靠衡量；
- (D)與交易有關之經濟效益很有可能流入公司；
- (E)與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於資產負債表之流動負債項下。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。

### (2)股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

## (十)租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

### (1)本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。營業租賃下，或有租金於發生當期認列。

簽訂營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表出租資產使用效益消耗之時間型態。

(2) 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

簽訂營業租賃所取得之租賃誘因係認列為負債。誘因利益總額按直線基礎認列為租金費用之減項，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。

(十一) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產（即必須經一段相當長期間始達到預定使用或出售狀態之資產）之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十二) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列，非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內，以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(十三) 稅捐

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

(1) 當期所得稅

期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，期中期間之所得稅費用係以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中期間之稅前利益予以計算。依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

(2) 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異或虧損扣抵等所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

(3) 本期之當期及遞延所得稅



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

#### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，管理階層必須作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設及估計不確定性之其他主要來源資訊，該等假設及不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。

##### (1) 金融工具之公允價值

對衍生金融工具之假設係基於市場利率並依該工具之特性予以調整。其他金融工具係採用現金流量折現方式估計。未上市（櫃）權益工具之公允價值估計中包括非由可觀察市場價格或利率支持之假設。截至民國 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日止，該等金融工具之帳面金額分別為 7,486 仟元、4,376 仟元、8,017 仟元及 2,873 仟元。本公司管理階層認為所選定之評價技術及假設可適當用以決定金融工具之公允價值。

##### (2) 不動產、廠房及設備與投資性不動產之耐用年限

參閱上述附註四(五)及(六)所述，本公司應於每一資產負債表日檢視不動產、廠房及設備及投資性不動產之估計耐用年限。

#### 六、重要會計科目之說明

##### (一) 現金及約當現金

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 245	\$ 230	\$ 230	\$ 230
銀行支票及活期存款	360,892	165,049	167,408	20,343
約當現金				
附買回債券	99,766	-	-	-
	<u>\$ 460,903</u>	<u>\$ 165,279</u>	<u>\$ 167,638</u>	<u>\$ 20,573</u>

(1) 銀行存款及約當現金附買回債券於資產負債表日之市場利率區間如下：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
銀行存款	0.17%	0.17%	0.17%	0.17%
附買回債券	0.72%	-	-	-

##### (二) 透過損益按公允價值衡量之金融工具

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
持有供交易之金融資產				
衍生工具(未指定避險)				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ -	\$ 71	\$ 97	\$ -

##### 持有供交易之金融負債

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
衍生工具(未指定避險)				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額	\$ 208	\$ 3,403	\$ -	\$ 5,365

民國 102 及 101 年度前 2 季可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權淨額產生之評價利益分別為 2,307 仟元及 5,417 仟元。



(三)應收票據、應收帳款及其他應收款

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
應收票據	\$ 60	\$ 17,987	\$ 200	\$ 620
減：備抵呆帳	-	-	-	-
	\$ 60	\$ 17,987	\$ 200	\$ 620
應收帳款	\$ 100	\$ -	\$ -	\$ -
減：備抵呆帳	-	-	-	-
	\$ 100	\$ -	\$ -	\$ -
其他應收款				
應收退稅款	\$ 107	\$ 107	\$ 53	\$ -
應收利息	28	58	13	221
其他	71	176	34	8,036
	\$ 206	\$ 341	\$ 100	\$ 8,257

(四)存貨

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
待售房地	\$ 167,245	\$ 753,485	\$ 644,372	\$ 30,638
營建用地	843,195	623,137	429,869	734,028
在建房地	1,049,265	540,772	665,379	372,090
預付房地款	235,829	311,824	327,411	285,232
預付容積款	2,567	2,567	2,567	2,567
	\$2,298,101	\$2,231,785	\$2,069,598	\$1,424,555

1.本公司民國 102 及 101 年度前 2 季之銷貨成本皆未包括存貨跌價損失。

2.本公司存貨部份提供銀行作為擔保，明細詳附註八。

(五)備供出售金融資產-非流動

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
國內未上市櫃股票				
成大創業投資(股)公司	\$ 7,708	\$ 7,708	\$ 7,920	\$ 8,238
評價調整	(14)	-	-	-
	\$ 7,694	\$ 7,708	\$ 7,920	\$ 8,238

1.本公司於民國 101 年 1 月 1 日（轉換至 IFRSs 日）將原認列以成本衡量之未上市櫃股票計 8,238 仟元指定為備供出售金融資產-非流動。該備供出售金融資產公允價值之決定請參閱附註四。

2.本公司持有成大創業投資(股)公司之 4.17%普通股，該公司之主要營運活動係創業投資。本公司管理階層明確證明對成大創業投資(股)公司不具有重大影響。

(六)不動產、廠房及設備

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
運輸設備	\$ 629	\$ 707	\$ 786	\$ 1,179
辦公設備	81	96	114	133
租賃改良	66	78	95	112
其他設備	390	149	172	199
	<u>\$ 1,166</u>	<u>\$ 1,030</u>	<u>\$ 1,167</u>	<u>\$ 1,623</u>

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>成本</u>					
101年1月1日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	-	-
減少	-	-	-	-	-
101年6月30日餘額	<u>\$ 4,716</u>	<u>\$ 1,097</u>	<u>\$ 657</u>	<u>\$ 1,021</u>	<u>\$ 7,491</u>
102年1月1日餘額	\$ 4,716	\$ 1,097	\$ 657	\$ 1,021	\$ 7,491
增添	-	-	-	275	275
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年6月30日餘額	<u>\$ 4,716</u>	<u>\$ 1,097</u>	<u>\$ 657</u>	<u>\$ 713</u>	<u>\$ 7,183</u>

	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	合計
<u>累計折舊</u>					
101年1月1日餘額	\$ 3,537	\$ 964	\$ 545	\$ 822	\$ 5,868
折舊費用	393	19	17	27	456
101年6月30日餘額	<u>\$ 3,930</u>	<u>\$ 983</u>	<u>\$ 562</u>	<u>\$ 849</u>	<u>\$ 6,324</u>
102年1月1日餘額	\$ 4,009	\$ 1,001	\$ 579	\$ 872	\$ 6,461
折舊費用	78	15	12	34	139
減少	-	-	-	(583)	(583)
102年6月30日餘額	<u>\$ 4,087</u>	<u>\$ 1,016</u>	<u>\$ 591</u>	<u>\$ 323</u>	<u>\$ 6,017</u>

1. 於民國 102 及 101 年度前 2 季由於並無任何減損跡象，故本公司並未進行減損評估。

本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	5 年
辦公設備	5 年
租賃改良	5 年
其他設備	5 年

2. 本公司不動產、廠房及設備均未提供作為擔保。

(七)投資性不動產

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
已完工投資性不動產	<u>\$ 82,271</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	土地	房屋及建築	合計
<u>成本</u>			
102年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
自存貨轉入	52,012	30,225	82,237
增添	31	52	83
102年6月30日餘額	\$ 52,043	\$ 30,277	\$ 82,320

<u>累計折舊</u>			
102年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
折舊費用	-	49	49
102年6月30日餘額	\$ -	\$ 49	\$ 49

(1)本公司投資性不動產-房屋及建築係以直線基礎按50年之耐用年限計提折舊。

(2)本公司投資性不動產提供作為擔保情形詳附註八。

(3)本公司之投資性不動產其土地座落於屏東縣恆春鎮鵝鸞鼻段，面積約216.157坪，經查詢不動產實價登錄鄰近成交單價（民國101年11月成交）約280仟元，推算土地之公允價值約60,524仟元，而房屋及建築因甫取得建築使用執照，故以帳面價值作為公允價值之估計數，合計投資性不動產公允價值估計約90,752仟元。

#### (八)短期借款

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
抵押借款	\$ 192,860	\$ 112,860	\$ 140,000	\$ 214,000
信用借款	-	-	35,000	-
合計	\$ 192,860	\$ 112,860	\$ 175,000	\$ 214,000

1.短期借款之利率於民國102及101年度前2季分別為2.55%及2.67%~5.00%。

2.短期借款提供資產擔保情形詳附註八。

#### (九)應付短期票券

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
應付商業本票	\$ 486,900	\$ 551,700	\$ 639,900	\$ 265,000
減：應付短期票券折價	(507)	(406)	(714)	(88)
	\$ 486,393	\$ 551,294	\$ 639,186	\$ 264,912

##### 1.102年6月30日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 213,000	\$ (245)	\$ 212,755	1.40%	在建用地立文案	\$ 552,771
國際票券	33,000	(28)	32,972	1.20%	營建用地民生段	60,354
國際票券	64,400	(59)	64,341	1.2%~1.5%	投資性不動產	82,271
大中票券	176,500	(175)	176,325	1.90%	營建用地龍中段	331,136
	\$ 486,900	\$ (507)	\$ 486,393			\$ 1,026,532

2.101年12月31日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 287,000	\$ (220)	\$ 286,780	1.4%~1.5%	在建用地立文案	\$ 435,852
國際票券	33,000	(4)	32,996	1.20%	營建用地民生段	59,999
國際票券	55,200	(21)	55,179	1.2%~1.5%	在建用地墾丁案	78,617
大中票券	176,500	(161)	176,339	1.85%	營建用地龍中段	331,136
	<u>\$ 551,700</u>	<u>\$ (406)</u>	<u>\$ 551,294</u>			<u>\$ 905,604</u>

3.101年6月30日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 46,000	\$ (41)	\$ 45,959	1.20%	在建用地墾丁案	\$ 55,954
國際票券	33,000	(47)	32,953	1.20%	營建用地民生段	59,865
大中票券	176,500	(54)	176,446	1.85%	營建用地龍中段	330,914
大中票券	384,400	(572)	383,828	2.01%	待售房地清豐1	644,372
	<u>\$ 639,900</u>	<u>\$ (714)</u>	<u>\$ 639,186</u>			<u>\$1,091,105</u>

4.101年1月1日

保證/承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 45,000	\$ (21)	\$ 44,979	1.00%	營建用地墾丁案	\$ 53,287
大中票券	220,000	(67)	219,933	1.85%	營建用地龍中段	328,997
	<u>\$ 265,000</u>	<u>\$ (88)</u>	<u>\$ 264,912</u>			<u>\$ 382,284</u>

(十)應付公司債

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
1.國內第一次有擔保可轉換公司債	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000
減：累積轉換金額	(153,800)	(122,800)	(56,200)	(300)
減：應付公司債折價	(2,016)	(4,887)	(10,086)	(16,532)
減：列為一年內到期部分	(144,184)	(172,313)	(233,714)	-
合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 283,168</u>

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國100年1月4日發行國內第一次有擔保可轉換公司債300,000仟元，每張面額100仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為280,560仟元，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為2,370仟元。權益組成要素為17,070仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。主要發

行條款如下：

- (1)發行期間：3年，自100年1月4日發行至103年1月4日到期。
- (2)發行總額及每張面額：新台幣300,000仟元。每張面額新台幣100仟元整，依票面金額十足發行。
- (3)票面利率：0%。
- (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5)轉換期間：100年2月4日至102年12月24日。
- (6)轉換價格及調整：
  - a.發行時轉換價格為每股新台幣18.2元。
  - b.本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格，目前轉換價格調整為16.2元。
- (7)債券之贖回及賣回辦法：
  - a.到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
  - b.提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或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，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
  - c.賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿二年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之102%(每年實質收益率0.995%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司對上開民國100年1月4日所發行之國內第一次有擔保轉換公司債於民國102及101年度前2季認列公司債折價攤提費用分別為2,192仟元及3,808仟元，帳列利息費用項下。

有擔保可轉換公司債提供資產擔保情形詳附註八。

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
2.國內第二次無擔保可轉換公司債	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ -	\$ -
減：累積轉換金額	(119,900)	(3,300)	-	-
減：應付公司債折價	(9,789)	(26,923)	-	-
合計	<u>\$ 70,311</u>	<u>\$ 169,777</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司為償還借款及充實營運資金，於民國101年9月10日發行國內第二次無擔保轉換公司債200,000仟元，每張面額100仟元，到期時持有人若未轉換，則本公司必需按面額予以贖回，轉換公司債之轉換選擇權與主債務及衍生性金融商品分離，並分別認列為權益與負債。負債組成要素包括主債務及衍生性金融商品，主債務原始認列金額為174,820仟元，衍生性金融負債係嵌入之贖回權與賣回權淨額，帳列「交易目的金融負債」，其原始認列金額為3,440仟元。權益組成要素為21,740仟元，係依原始發行價款減除負債組成要素之公平價值，帳列「資本公積-認股權」。其主要發行條款如下：

- (1)發行期間：5年，自101年9月10日發行至106年9月10日到期。
- (2)發行總額及每張面額：新台幣200,000仟元。每張面額新台幣100仟元整，依票面金額十足發行。
- (3)票面利率：0%。
- (4)轉換權利及標的：依請求當時之轉換價格轉換為本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行。
- (5)轉換期間：101年10月11日至106年8月31日。
- (6)轉換價格及調整：
- a.發行時轉換價格為每股新台幣20.6元。
- b.本轉換公司債發行後，遇有本公司已發行普通股股數增加時，本公司應依發行辦法所列之公式調整轉換價格。
- (7)債券之贖回及賣回辦法：
- a.到期贖回：本債券發行期滿後，依面額償還本金。
- b.提前贖回：本公司得於本轉換公司債發行後屆滿一個月之翌日起至到期日前四十日止，當本公司普通股股票在櫃檯買賣中心收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，或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，依轉換辦法之規定行使對本轉換公司債之贖回權。
- c.賣回辦法：本轉換公司債以發行後屆滿三年之日為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。債券持有人得依轉換辦法規定要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之103.80%(每年實質收益率1.25%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

本公司對上開民國101年9月10日所發行之國內第二次無擔保轉換公司債於民國102年度前2季認列公司債折價攤提費用計2,282仟元，帳列利息費用項下。

(十一)應付票據、應付帳款及其他應付款

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
應付票據-因營業而發生	\$ 3,026	\$ 6,131	\$ 26,778	\$ 8,095
其他應付票據	10,481	111	-	57
	<u>\$ 13,507</u>	<u>\$ 6,242</u>	<u>\$ 26,778</u>	<u>\$ 8,152</u>
應付帳款-因營業而發生	\$ 218	\$ 5,299	\$ 5,845	\$ -
其他應付款				
應付工程保留款	\$ 2,946	\$ 2,496	\$ 1,256	\$ -
應付佣金保留款	10,313	5,128	-	-
應付薪資及年終獎金	1,930	3,884	1,577	2,750
應付董監事酬勞及員工紅利	9,959	6,639	2,412	2,412
應付股利	121,102	-	8,284	-
應付佣金	38,280	17,303	17,693	2,843
應付利息	186	193	398	302
其他應付款	5,940	7,269	1,510	2,644
	<u>\$ 190,656</u>	<u>\$ 42,912</u>	<u>\$ 33,130</u>	<u>\$ 10,951</u>



其他應付款中屬於建造合約之應付工程保留款金額，於民國 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日分別為 2,946 仟元、2,496 仟元、1,256 仟元及 0 仟元。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時支付。該保留期間即公司之正常營業週期，通常超過一年。

## (十二)退職後福利計畫

### 1.確定提撥計畫

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

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

- (2)本公司於民國 102 及 101 年度第 2 季及前 2 季依照確定提撥計畫中明定比例應提撥之金額已於綜合損益表認列費用總額分別為 147 仟元、127 仟元、274 仟元及 252 仟元。

### 2.確定福利計畫

- (1)本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥員工退休基金，本公司交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

- (2)本公司訂立之員工退休辦法，涵蓋所有正式任用員工。依辦法規定，每位員工前 15 年之服務，每服務滿 1 年給予 2 個基數，超過 15 年之年資於勞基法實施前，每滿 1 年給予半個基數；勞基法實施後，每滿 1 年給予 1 個基數。勞基法實施前之年資最高以 35 個基數為限，勞基法實施後基數總數以 45 個基數為限。員工退休金之支付，係根據退休人員核准退休時 1 個月平均工資，平均工資之計算依勞基法實施前後有關規定辦理。

- (3)最近期計畫資產及確定福利義務現值之精算評價，係由我國精算學會會員精算師陳文賢先生於民國 101 年 12 月 31 日執行。確定福利義務現值及相關之當年度與前期服務成本，係採用預計單位福利法衡量。本公司係採用民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日精算決定之退休金成本率分別認列民國 102 及 101 年度前 2 季之退休金費用。

- (4)精算評價之主要假設列示如下：

	衡量日	
	101 年 12 月 31 日	101 年 1 月 1 日
折現率	1.50%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	1.75%	2.00%
薪資預期增加率	2.00%	2.00%

- (5)民國 102 及 101 年度第 2 季及前 2 季相關退休金費用係列入下列各單行項目：

項目	102 年度第 2 季	101 年度第 2 季	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
管理費用	\$ 3	\$ 2	\$ 4	\$ 4

- (6)本公司因確定福利計畫所產生之義務列入資產負債表之金額列示如下：

	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 1,792	\$ 1,577
計畫資產之公允價值	(1,027)	(1,002)
應計退休金負債	\$ 765	\$ 575

(7)計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如下：

	101年12月31日	101年1月1日
權益工具	0.00%	0.00%
債務工具	0.00%	0.00%
不動產	0.00%	0.00%
其他	100.00%	100.00%

按勞動基準法之相關規定，雇主按月提撥之勞工退休準備金存儲於指定之金融機構並由中央主管機關設立之勞工退休基金監察委員會集中管理，該基金僅能用以支應舊制勞工退休金之支付，依法最高可動支之金額為累計提撥數加計該部分提撥之累計盈餘分配扣除支付數後之餘額。按勞工退休基金收支保管及運用辦法相關規定，基金之盈餘分配，視其每年運作之績效而定，惟不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益，若有虧損或不足部分，由國庫補足之。雇主無法自行決定該基金之投資標的，依勞工退休基金監理委員會於近期公告之勞工退休基金運用情形報告，截至民國 101 年及 100 年 12 月底勞工退休準備金資產配置如下：

	101年12月31日	100年12月31日
轉存金融機構	24.51%	23.87%
政府機關及公營事業經建貸款	0.00%	0.13%
股票及受益憑證投資	9.17%	10.04%
短期票券	9.88%	7.61%
公債、金融債券、公司債	10.45%	11.45%
海外投資	27.47%	24.20%
其他	18.52%	22.70%

(8)本公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊

	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務	\$ (1,792)	\$ (1,577)
計畫資產公允價值	1,027	1,002
剩餘短絀	\$ (765)	\$ (575)
確定福利義務之經驗(損)益	\$ (36)	\$ (121)
確定福利義務之精算假設改變(損)益		
人口統計精算假設改變(損)益	\$ (79)	\$ (42)
財務精算假設改變(損)益	\$ (72)	\$ (132)
計畫資產之經驗(損)益	\$ (10)	\$ (8)

(9)本公司預期於民國 102 年 6 月 30 日以後 1 年內對確定福利計畫提撥為 20 仟元。



### (十三)權益

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
股本	\$1,003,245	\$ 927,509	\$ 582,979	\$ 552,265
待分配股票股利	121,102	-	72,347	-
資本公積	374,742	317,592	107,385	84,792
保留盈餘	290,062	345,189	134,856	132,405
其他	(14)	-	-	-
	<u>\$1,789,137</u>	<u>\$1,590,290</u>	<u>\$ 897,567</u>	<u>\$ 769,462</u>

#### 1.股本

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
額定股數(仟股)	200,000	200,000	200,000	200,000
額定股本	<u>\$2,000,000</u>	<u>\$2,000,000</u>	<u>\$2,000,000</u>	<u>\$2,000,000</u>
已發行且已收足股款 之股數(仟股)	100,324	92,751	58,298	55,227
已發行股本	<u>\$1,003,245</u>	<u>\$ 927,509</u>	<u>\$ 582,979</u>	<u>\$ 552,265</u>
發行溢價	<u>\$ 357,717</u>	<u>\$ 286,128</u>	<u>\$ 93,513</u>	<u>\$ 67,739</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

額定股本中供發行可轉換公司債及員工認股權憑證所保留之股本皆為 5,000 仟股。

(1)本公司流通在外普通股股數之調節如下：

	股數 (仟股)	股本	發行溢價
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 55,227	\$ 552,265	\$ 67,739
公司債轉換	3,071	30,714	25,774
民國 101 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 58,298</u>	<u>\$ 582,979</u>	<u>\$ 93,513</u>
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 92,751	\$ 927,509	\$ 286,128
公司債轉換	7,573	75,736	71,589
民國 102 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 100,324</u>	<u>\$1,003,245</u>	<u>\$ 357,717</u>

(2)本公司為提供興建大樓所需之建設資金、償還借款及充實營運資金於民國 99 年 8 月 13 日辦理第六次私募現金增資，每股私募價格 16.76 元，發行計 10,000 仟股，私募總金額為新台幣 167,600 仟元，並於民國 99 年 8 月 25 日完成股本變更登記。

#### 2.資本公積

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
普通股本溢價	\$ 231,051	\$ 231,051	\$ 67,600	\$ 67,600
轉換公司債轉換溢價	126,666	55,077	25,913	139
認股權	17,025	31,464	13,872	17,053
	<u>\$ 374,742</u>	<u>\$ 317,592</u>	<u>\$ 107,385</u>	<u>\$ 84,792</u>

(1)民國 102 及 101 年度前 2 季各類資本公積餘額之調節如下：

	普通股本溢價	轉換公司債溢價	認股權	合計
民國 101 年 1 月 1 日餘額	\$ 67,600	\$ 139	\$ 17,053	\$ 84,792
公司債轉換	-	25,774	(3,181)	22,593
民國 101 年 6 月 30 日餘額	\$ 67,600	\$ 25,913	\$ 13,872	\$ 107,385
民國 102 年 1 月 1 日餘額	\$ 231,051	\$ 55,077	\$ 31,464	\$ 317,592
公司債轉換	-	71,589	(14,439)	57,150
民國 102 年 6 月 30 日餘額	\$ 231,051	\$ 126,666	\$ 17,025	\$ 374,742

(2)資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價及庫藏股票交易等）及受領贈與之部分，得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

### 3.未分盈餘及股利政策

項目	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
期初餘額	\$ 331,682	\$ 127,873
追溯適用及追溯重編之影響數	-	(705)
重編後餘額	\$ 331,682	\$ 127,168
提列法定盈餘公積	(29,359)	(8,074)
提列特別盈餘公積	(118)	(196)
發放股東紅利-股票	(121,102)	(72,347)
發放股東紅利-現金	(121,102)	(8,284)
歸屬於本公司業主之淨利	187,077	83,082
期末餘額	\$ 247,078	\$ 121,349

(1)本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳營利事業所得稅，彌補以往年度虧損，如尚有餘額應依法提列法定盈餘公積百分之十後，再就其餘額，加計上年度累積未分配盈餘數，為累積可分配盈餘。本公司分配盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分配；分配時依下列順序為之：

- a.其他依法令規定提列特別盈餘公積。
- b.員工紅利不低於 1%。
- c.董事、監察人酬勞不高於 3%。
- d.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決議後分配。

原則上採取股利平衡政策，惟公司得視當時之投資計劃及資本結構調整現金股利及股票股利之分配比例，且現金股利不低於股東分配數之 10%。

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)本公司民國 102 年度前 2 季員工紅利及董監酬勞金額分別為 2,520 仟元及 800 仟元，估列基礎係以民國 102 年度預計稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數範圍內估計，並認列為民國 102 年度之營業費用，惟若嗣後股東

會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益，如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響。

- (3)本公司分別於民國 102 年 6 月 26 日及民國 101 年 6 月 12 日舉行股東常會，決議通過民國 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 29,359	\$ 8,074	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	118	196	-	-
現金股利	121,102	8,284	1.305674	0.149
股票股利	121,102	72,347	1.305674	1.300

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 5,039	\$ -	\$ 1,612	\$ -
董監事酬勞	1,600	-	800	-

民國 101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之民國 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之民國 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。

- (4)本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監事酬勞之配發情形可自公開資訊觀測站查詢。
- (5)本公司於分配民國 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額)提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。
- (6)自民國 102 年度起，本公司依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數 (利益)，因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。本公司無此情事。
- (7)法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

(8)分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

#### 4.其他權益項目

##### (1)備供出售金融資產未實現損益

	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
期初餘額	\$ -	\$ -
備供出售金融資產未實現損益	(14)	-
期末餘額	\$ (14)	\$ -

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，其認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

#### (十四)繼續營業單位淨利

##### 1.其他收入

項目	102 年度第 2 季	101 年度第 2 季	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
利息收入				
銀行存款	\$ 830	\$ 110	\$ 1,362	\$ 293
押金設算息	13	1	14	2
其他收入	(5)	22	17	24
	\$ 838	\$ 133	\$ 1,393	\$ 319

##### 2.其他利益及損失

項目	102 年度第 2 季	101 年度第 2 季	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
透過損益按公允價值 衡量之金融負債利益	\$ 533	\$ 315	\$ 2,373	\$ 5,320
透過損益按公允價值 衡量之金融資產利益	-	97	-	97
透過損益按公允價值 衡量之金融資產損失	(15)	-	(66)	-
減損損失	-	(318)	-	(318)
	\$ 518	\$ 94	\$ 2,307	\$ 5,099

##### 3.財務成本

項目	102 年度第 2 季	101 年度第 2 季	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
可轉換公司債利息	\$ 1,977	\$ 1,741	\$ 4,474	\$ 3,808
發行商業本票利息	2,399	2,459	5,256	3,585
銀行借款利息	718	1,351	1,431	3,672
向關係人借款利息	-	833	-	1,755
向個人借款利息	-	86	-	86
減：列入符合要件資產 成本之金額	(1,456)	(2,590)	(3,200)	(6,014)
	\$ 3,638	\$ 3,880	\$ 7,961	\$ 6,892

## (1)利息資本化相關資訊如下：

	102年度第2季	101年度第2季	102年度前2季	101年度前2季
利息資本化金額	\$ 1,456	\$ 2,590	\$ 3,200	\$ 6,014
利息資本化利率	1.20%~2.55%	1.00%~5.00%	1.20%~2.55%	1.00%~5.00%

## 4.折舊

項目	102年度第2季	101年度第2季	102年度前2季	101年度前2季
不動產、廠房及設備	\$ 69	\$ 227	\$ 139	\$ 456
投資性不動產	49	-	49	-
	<u>\$ 118</u>	<u>\$ 227</u>	<u>\$ 188</u>	<u>\$ 456</u>
折舊費用依功能別彙總				
其他營業成本	\$ 49	\$ -	\$ 49	\$ -
營業費用	69	227	139	456
	<u>\$ 118</u>	<u>\$ 227</u>	<u>\$ 188</u>	<u>\$ 456</u>

## 5.本期發生之員工福利功能別彙總

	102年度第2季			101年度第2季		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$ 6,826	\$ 6,826	\$ -	\$ 2,771	\$ 2,771
其他短期福利	-	653	653	-	628	628
退職後福利	-	150	150	-	129	129
員工福利合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,629</u>	<u>\$ 7,629</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,528</u>

	102年度前2季			101年度前2季		
	屬於營業成本	屬於營業費用	合計	屬於營業成本	屬於營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$ 9,869	\$ 9,869	\$ -	\$ 5,604	\$ 5,604
其他短期福利	-	1,296	1,296	-	1,027	1,027
退職後福利	-	278	278	-	256	256
員工福利合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,443</u>	<u>\$ 11,443</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,887</u>	<u>\$ 6,887</u>

## (十五)所得稅

## 1.會計所得與課稅所得之調節

	102年度第2季	101年度第2季	102年度前2季	101年度前2季
稅前淨利	\$ 112,420	\$ 78,338	\$ 191,740	\$ 83,082
永久性差異	(144,237)	(85,482)	(238,884)	(95,329)
暫時性差異	(566)	(247)	(1,132)	(813)
課稅所得	<u>\$ (32,383)</u>	<u>\$ (7,391)</u>	<u>\$ (48,276)</u>	<u>\$ (13,060)</u>

## 2.認列於損益之所得稅

	102年度第2季	101年度第2季	102年度前2季	101年度前2季
當期所得稅				
土地增值稅	\$ 1,600	\$ -	\$ 2,473	\$ -
未分配盈餘加徵 10%	2,190	-	2,190	-
認列於損益之所得稅費用	\$ 3,790	\$ -	\$ 4,663	\$ -

## 3.兩稅合一相關資訊

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
未分配盈餘				
86年度以前	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
87年度以後	247,078	331,682	121,349	127,168
	\$ 247,078	\$ 331,682	\$ 121,349	\$ 127,168

股東可扣抵稅額帳戶餘額 \$ 1,443 \$ 1,443 \$ 4,723 \$ 3,073

(1)民國 101 及 100 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 0.42%(預計)及 3.69%。

(2)依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計民國 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

4.本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度，截至目前尚無重大稅務行政救濟之情事。

## (十六)每股盈餘

單位：每股元

	102年度第2季	101年度第2季	102年度前2季	101年度前2季
基本每股盈餘				
來自繼續營業單位	\$ 1.13	\$ 1.23	\$ 1.98	\$ 1.31
來自停業單位	-	-	-	-
基本每股盈餘合計	\$ 1.13	\$ 1.23	\$ 1.98	\$ 1.31

## 稀釋每股盈餘

來自繼續營業單位	\$ 0.98	\$ 1.00	\$ 1.69	\$ 1.08
來自停業單位	-	-	-	-
稀釋每股盈餘合計	\$ 0.98	\$ 1.00	\$ 1.69	\$ 1.08

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於民國 101 年 8 月 12 日。因追溯調整，民國 101 年度前 2 季基本及稀釋每股盈餘，分別由 1.47 元



及 1.20 元減少為 1.31 元及 1.08 元。

### 1. 本期淨利

	102 年度第 2 季	101 年度第 2 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 108,630	\$ 78,338
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	1,916	1,678
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 110,546	\$ 80,016

	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 187,077	\$ 83,082
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
轉換公司債稅後利息	4,340	3,668
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 191,417	\$ 86,750

### 2. 股數(單位：仟股)

	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	94,698	63,400
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	87	-
轉換公司債	18,539	16,947
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	113,324	80,347

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

### (十七) 營業租賃協議

1. 本公司為承租人之已簽定房屋營業租賃合約於未來應支付租金總額彙總如下：

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
1 年內	\$ 1,596	\$ 816	\$ 816	\$ 816
超過 1 年但不超過 5 年	-	144	552	960
	\$ 1,596	\$ 960	\$ 1,368	\$ 1,776

2. 本公司為出租人之已簽定不動產營業租賃合約於未來應收取租金總額彙總如下：

項目	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
1 年內	\$ 2,370	\$ 3,400	\$ 1,900	\$ 1,210
超過一年但不超過五年	1,283	-	2,100	3,400
超過 5 年	1,305	-	-	-

\$	4,958	\$	3,400	\$	4,000	\$	4,610
----	-------	----	-------	----	-------	----	-------

### (十八)資本管理

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

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

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

### (十九)金融工具

#### 1.金融工具之種類

金融資產	102年6月30日	101年12月31日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 460,903	\$ 165,279
應收票據淨額	60	17,987
應收帳款淨額	100	-
其他應收款	206	341
其他應收款-關係人	-	1
存出保證金	87,888	129,378
其他流動資產	249,543	250,964
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	-	71
備供出售金融資產-非流動	7,694	7,708
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 192,860	\$ 112,860
應付短期票券淨額	486,393	551,294
應付票據	13,507	6,242
應付票據-關係人	49,767	44,015
應付帳款	218	5,299
應付帳款-關係人	66,985	22,205
其他應付款	190,656	42,912
其他應付款項-關係人	52,480	48,014
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	144,184	172,313
應付公司債	70,311	169,777
存入保證金	1,564	10,000



透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	208	3,403
金融資產	101年6月30日	101年1月1日
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	\$ 167,638	\$ 20,573
應收票據淨額	200	620
其他應收款	100	8,257
其他應收款-關係人	-	2
存出保證金	87,044	86,870
其他流動資產	102,759	76,290
其他非流動資產	-	56,000
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	97	-
備供出售金融資產-非流動	7,920	8,238
金融負債		
按攤銷後成本衡量		
短期借款	\$ 175,000	\$ 214,000
應付短期票券淨額	639,186	264,912
應付票據	26,778	8,152
應付票據-關係人	81,314	26,901
應付帳款	5,845	-
應付帳款-關係人	47,812	33,799
其他應付款	33,130	10,951
其他應付款項-關係人	163,135	69,329
一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債	233,714	-
應付公司債	-	283,168
存入保證金	10,000	7,190
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	-	5,365

## 2. 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債、借款及應付短期票券。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調國內金融市場之操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理與營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（即利率風險）、信用風險及流動性風險。

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

### (1) 市場風險（即利率風險）

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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
具現金流量利率風險				

—金融負債                      \$ 679,253              \$ 664,154              \$ 814,186              \$ 478,912

### 敏感度分析

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

若利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國102及101年度前2季之淨利將分別減少3,879仟元及4,016仟元。

本公司於本期對利率之敏感度較上期減少，主因為變動利率債務工具減少。

### (2)信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易記錄對主要交易對象進行評等，並持續監督信用暴險以及對方之信用評等。

本公司由於經營建設業，因行業特性及交易方式之故，應收款項信用風險相對較低，且無客戶集中之情形，此外，本公司於資產負債表日皆已逐一複核應收款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項已提列適當減損損失。

據此，本公司管理階層認為本公司無顯著之信用風險。

### (3)流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至民國102年6月30日暨101年12月31日、6月30日及1月1日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為140,540仟元、195,740仟元、50,800仟元及79,002仟元。

#### 流動性及利率風險表

下表詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

### 102年6月30日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 61,504	\$ 64,350	\$ 203,320	\$ 46,003	\$ -
固定利率工具	-	-	144,184	70,311	-
浮動利率工具	-	-	486,393	192,860	-
	<u>\$ 61,504</u>	<u>\$ 64,350</u>	<u>\$ 833,897</u>	<u>\$ 309,174</u>	<u>\$ -</u>

### 101年12月31日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 30,251	\$ 62,426	\$ 18,379	\$ 67,631	\$ -
固定利率工具	-	-	-	172,313	169,777
浮動利率工具	-	-	551,294	-	112,860
	<u>\$ 30,251</u>	<u>\$ 62,426</u>	<u>\$ 569,673</u>	<u>\$ 239,944</u>	<u>\$ 282,637</u>

### 101年6月30日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 27,049	\$ 259,960	\$ 8,747	\$ 71,650	\$ -
固定利率工具	-	608	-	233,714	-
浮動利率工具	-	-	175,000	639,186	-
	<u>\$ 27,049</u>	<u>\$ 260,568</u>	<u>\$ 183,747</u>	<u>\$ 944,550</u>	<u>\$ -</u>

### 101年1月1日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 23,339	\$ 82,498	\$ 2,602	\$ 47,883	\$ -
固定利率工具	-	-	-	283,168	-
浮動利率工具	-	-	264,912	214,000	-
	<u>\$ 23,339</u>	<u>\$ 82,498</u>	<u>\$ 267,514</u>	<u>\$ 545,051</u>	<u>\$ -</u>

### 3.公允價值之資訊

#### (1)按攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

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

(2)按公允價值衡量之金融工具

	102年6月30日		101年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>				
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	\$ -	\$ -	\$ 71	\$ 71
備供出售金融資產-非流動	7,694	7,694	7,708	7,708
<u>金融負債</u>				
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	208	208	3,403	3,403

	101年6月30日		101年1月1日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
<u>金融資產</u>				
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動	\$ 97	\$ 97	\$ -	\$ -
備供出售金融資產-非流動	7,920	7,920	8,238	8,238
<u>金融負債</u>				
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動	-	-	5,365	5,365

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- 衍生工具公允價值係採用證券商所提供之報價計算。
- 無公開報價之股票係依照淨值法決定公允價值。

(3)認列於資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級：

- 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。
- 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。
- 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

102年6月30日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 7,694	\$ 7,694
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	208	-	208

101年12月31日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	\$ -	\$ 71	\$ -	\$ 71
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	-	-	7,708	7,708
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動				

可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權 - 3,403 - 3,403

101年6月30日

	第一級	第二級	第三級	合計
透過損益公允價值衡量之金融資產-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	\$ -	\$ 97	\$ -	\$ 97
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	-	-	7,920	7,920

101年1月1日

	第一級	第二級	第三級	合計
備供出售金融資產-非流動				
國內未上市股票	\$ -	\$ -	\$ 8,238	\$ 8,238
透過損益公允價值衡量之金融負債-流動				
可轉換公司債嵌入之贖回權及賣回權	-	5,365	-	5,365

(4) 金融工具以第三級公允價值衡量之調節

	102年度前2季	101年度前2季
	備供出售金融資產-非流動	備供出售金融資產-非流動
期初餘額	\$ 7,708	\$ 8,238
認列於其他綜合損益	(14)	-
認列於損益	-	(318)
期末餘額	\$ 7,694	\$ 7,920

所有列於其他綜合損益之利益或損失皆與資產負債表日持有之無公開報價權益工具投資相關，帳列其他權益項目之備供出售金融資產未實現損益項下。

七、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下：

(一) 營業交易-進貨

	102年度第2季	101年度第2季	102年度前2季	101年度前2季
美力營造(股)公司	\$ 162,281	\$ 210,726	\$ 349,346	\$ 304,914

(二) 應收付款項

1. 其他應收款-關係人

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ -	\$ 1	\$ -	\$ 2

係本公司代支付水、電費。

2. 應付票據-關係人

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ 49,767	\$ 44,015	\$ 81,314	\$ 26,901

3. 應付帳款-關係人

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ 60,384	\$ 15,653	\$ 41,440	\$ 33,799
聯立建設有限公司	6,601	6,552	6,372	-

合計	\$ 66,985	\$ 22,205	\$ 47,812	\$ 33,799
----	-----------	-----------	-----------	-----------

#### 4.其他應付款項-關係人

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
美力營造(股)公司	\$ 52,270	\$ 47,984	\$ 62,317	\$ 39,233
聯上投資(股)公司	210	30	210	30
主要管理階層	-	-	100,608	30,066
合計	\$ 52,480	\$ 48,014	\$ 163,135	\$ 69,329

係本公司尚未支付之應付工程保留款、應付融資款本息及應付租金。

### (三) 其他交易

#### 1.租金支出

租賃形態	關係人名稱/租賃期間	租金與收款方式	本期租金支出
<u>102年度前2季</u>			
營業租賃	聯上投資 102.01.01~102.06.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 171
<u>101年度前2季</u>			
營業租賃	聯上投資 101.01.01~101.06.30	每月租金28仟元，一次給付12個月 支票逐期兌現	\$ 171

#### 2.關係人借款

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
主要管理階層	\$ -	\$ -	\$ 100,000	\$ 30,000

#### 3.存出保證金

本公司於民國 101 年 8 月 31 日與本公司董事長蘇永義合作興建房屋，由蘇永義提供高雄市左營區新光段 335 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，預計投資金額計 615,023 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 64,000 仟元，截至民國 102 年 6 月 30 日及 101 年 12 月 31 日止，本公司業已提供皆為 64,000 仟元予蘇永義做為履約保證金。

#### 4.其他流動負債-其他

本公司於民國 101 年 8 月 31 日與蘇永義合作興建房屋，由蘇永義提供高雄市左營區新光段 335 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後採合建分售之銷售方式，截至民國 102 年 6 月 30 日因預售為其代收之土地款計 16,912 仟元。

#### 5.工程費用

本公司於民國 99 年度與聯立建設簽訂「清豐段 194 號」建案之建築管理合約，價款計 17,143 仟元，民國 101 度前 2 季認列工程費用計 6,069 仟元，截至民國 101 年 6 月 30 日止該款項尚未付訖，帳列「應付帳款-關係人」項下。民國 102 年度前 2 季認列工程費用計 4,881 仟元，截至民國 102 年 6 月 30 日止該款項尚未付訖，帳列「應付帳款-關係人」項下。

#### 6.其他

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
存出保證金-聯上投資	\$ 60	\$ 60	\$ 60	\$ 60
預付租金-聯上投資	200	28	200	28

## 7. 對主要管理階層之獎勵

	102 年度前 2 季	101 年度前 2 季
短期員工福利	\$ 3,618	\$ 1,668
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
退職後福利	-	-

## 八、質押之資產

本公司下列資產業經提供作為向銀行借款、商業本票、發行可轉換公司債之擔保品或其他用途受限制：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
存貨-在建房地	\$1,005,107	\$ 522,467	\$ 658,863	\$ 342,203
存貨-營建用地	391,490	623,137	390,779	734,028
存貨-待售房地	-	-	644,372	-
預付房地款	153,870	-	-	-
投資性不動產	82,271	-	-	-
其他流動資產	249,543	250,964	102,759	76,290
其他非流動資產	-	-	-	56,000
合計	<u>\$1,882,281</u>	<u>\$1,396,568</u>	<u>\$1,796,773</u>	<u>\$1,208,521</u>

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 本公司於民國 98 年 10 月 23 日簽約購買高雄市鼓山區龍中段 123 地號之土地金額共計 400,000 仟元，後因賣方違約不願出售，故本公司以 86,662 仟元之保證金向法院聲請該筆土地之假處分，並對賣方提出民事訴訟請求其依約履行，本公司於民國 100 年 12 月 21 日經台灣高等法院判決敗訴確定，該案因無支付任何買賣價金，故不致造成本公司之損失，截至民國 102 年 6 月 30 日止，本公司提存之保證金已向法院申請領回 64,997 仟元，尚餘 21,665 仟元於領回程序中。
2. 本公司於民國 101 年 6 月 15 日與台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)合作興建房屋，由台糖公司提供高雄市鳳山區南華段 42 地號之土地，本公司提供資金興建房屋，完工後以房屋交換台糖公司之土地再買回台糖公司所分得之房地，預計投資金額計 614,797 仟元，依合約約定於簽約時應繳交履約保證金計 61,480 仟元，並依合約約定分期返還，截至民國 102 年 6 月 30 日止，本公司業已提供定存單 61,480 仟元予台糖公司做為履約保證金。
3. 截至民國 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日止，因營業行為而收取之存入保證票據餘額分別為 89,027 仟元、59,612 仟元、32,112 仟元及 9,460 仟元。
4. 截至民國 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日止，向關係人融通資金所開立之存出保證票據餘額分別為 0 仟元、0 仟元、135,000 仟元及 30,000 仟元。
5. 本公司於民國 102 年 6 月 3 日經董事會決議處分高雄市鼓山區龍中段 122 地號之土地，於民國 102 年 6 月 7 日與買方完成簽約，價款共計 662,078 仟元，截至民國 102 年 8 月 2 日止尚未完成過戶。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他：無。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

茲就民國 102 年度前 2 季重大交易事項相關資訊揭露如下：

1. 資金貸與他人：本公司無資金貸與他人，亦無「董事會通過資金貸與他人額度」之情事。

2. 為他人背書保證：無。

3. 期末持有有價證券情形：

持有之公司	有 價 證 券		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末			
	種類	名稱			股數 (仟股)	帳面金額	持股比率	市價
本公司	股票	成大創業投資股份有限公司	以成本法衡量之被投資公司	備供出售金融資產-非流動	1,000	\$7,694	4.17%	註

註：股票並未於公開市場交易且無明確市價。

4. 累積買進或買出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上：

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	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				價格決定之參考價	取得日及使用情形	其他約定事項
							所 有 人	與 發 行人 關係	移 轉 日期	金 額			
聯上實業(股)公司	台南市第 106 期國平自辦市地重劃區	101.03.09	\$450,000	已支付 \$450,000	一般個人	非 關 係 人	不 適 用	不 適 用	不 適 用	不 適 用	雙方 議價	102.03.27 取得，興建規 劃中	無
聯上實業(股)公司	高雄市鳳山區南華段 42 地號	101.06.19	\$614,797	已支付 \$153,699	台灣糖業股份有限公司	非 關 係 人	不 適 用	不 適 用	不 適 用	不 適 用	公開 招標	尚餘\$461,098 未支付，興建 中	無
聯上實業(股)公司	台南市安平區古堡段 2005 地號	102.04.11	\$580,080	已支付 \$49,254	台南市政府	非 關 係 人	不 適 用	不 適 用	不 適 用	不 適 用	公開 招標	尚餘\$530,826 未支付，興建 規劃中	無



6.處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

處分之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
聯上實業(股)公司	存貨-營建用地(高雄市鼓山區龍中段 122 地號)	102.06.07	98.10.23	\$331,136	\$662,078	已收取 \$66,000	約 \$340,000	一般個人	非關係人	活化資產	鑑價報告 \$645,990	無

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	美力營造	註1	進貨	\$ 349,346	99%	依契約訂定	註2	註2	\$ (110,151)	84%	-

註 1：該公司董事長為本公司董事長之配偶。

註 2：向美力營造進貨，因無向非關係人購入相同或類似商品，故其進貨價格無資比較。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.衍生性金融商品交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊：

(A)對被投資公司具有重大影響力者：無。

(B)對被投資公司具有控制能力者：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二)部門資訊之衡量

本公司營運決策者主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現之依據。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

本公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報表列示之損益、資

產與負債。

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

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

(五)地區別之資訊

本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入。

(六)重要客戶資訊之揭露

本公司民國 102 及 101 年度前 2 季無收入佔損益表上收入金額 10%以上之客戶。

十五、首次採用國際財務報導準則

(一)IFRSs 資訊之編製基礎

本公司民國 102 年第 2 季財務報告之編製基礎除遵循附註四說明之重大會計政策外，本公司亦遵循 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二)轉換至 IFRSs 之影響

除以下所揭露之額外資訊外，轉換至 IFRSs 後，對本公司之資產負債表暨綜合損益表之影響，相關說明參閱民國 102 年第 1 季財務報告附註十五。

1.民國 101 年 6 月 30 日資產負債表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
流動資產	\$ 2,392,070	\$ -	\$ 2,392,070
基金及投資			
以成本衡量之金融資產-非流動	7,920	(7,920)	-
備供出售金融資產-非流動	-	7,920	7,920
基金及投資合計	7,920	-	7,920
固定資產淨額	995	172	1,167
其他資產	87,216	(172)	87,044
資產總額	\$ 2,488,201	\$ -	\$ 2,488,201
流動負債	\$ 1,580,059	\$ -	\$ 1,580,059
其他負債			
應計退休金負債	79	496	575
存入保證金	10,000	-	10,000
其他負債合計	10,079	496	10,575
負債總額	1,590,138	496	1,590,634
普通股股本	582,979	-	582,979
待分配股票股利	72,347	-	72,347
資本公積	107,385	-	107,385
保留盈餘	135,548	(692)	134,856
未認列為退休金成本之淨損失	(196)	196	-
股東權益總額	898,063	(496)	897,567
負債及股東權益總額	\$ 2,488,201	\$ -	\$ 2,488,201

- (1)本公司退職後福利，依據 IAS 19 精算及依據 IFRS 1 將未實現精算損益調整期初保留盈餘之調整，使應付退休金負債增加 496 仟元、未認列為退休金成本之淨損失減少 196 仟元及保留盈餘因而減少 692 仟元。
- (2)本公司以成本衡量之金融資產-非流動配合編製準則第 26 條之 1 之規定轉列為備供出售金融資產，尚不致對財務報告產生重大影響。
- (3)本公司遞延費用配合編製準則之規定轉列不動產、廠房及設備，尚不致對財務報告產生重大影響。

## 2.民國 101 年度第 2 季綜合損益表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 370,562	\$ -	\$ 370,562
營業成本	(261,069)	-	(261,069)
營業毛利	109,493	-	109,493
營業費用	(27,508)	6	(27,502)
營業淨利	81,985	6	81,991
營業外收入及利益	545	-	545
營業外費用及損失	(4,198)	-	(4,198)
繼續營業單位稅前淨利	78,332	6	78,338
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	\$ 78,332	\$ 6	78,338

本公司民國 101 年度第 2 季退職後福利依財務會計準則第 18 號公報之規定認列費用 8 仟元，惟依據 IAS 19 精算應認列 2 仟元，故減列費用 6 仟元。

## 3.民國 101 年度前 2 季綜合損益表項目之調節

	ROC GAAP	影響金額	IFRSs
營業收入	\$ 403,682	\$ -	\$ 403,682
營業成本	(283,415)	-	(283,415)
營業毛利	120,267	-	120,267
營業費用	(35,724)	13	(35,711)
營業淨利	84,543	13	84,556
營業外收入及利益	5,736	-	5,736
營業外費用及損失	(7,210)	-	(7,210)
繼續營業單位稅前淨利	83,069	13	83,082
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	\$ 83,069	\$ 13	\$ 83,082

本公司民國 101 年度前 2 季退職後福利依財務會計準則第 18 號公報之規定認列費用 17 仟元，惟依據 IAS 19 精算應認列 4 仟元，故減列費用 13 仟元。

#### 4. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」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。謹將本公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，擇要說明如下：

- (1) 不予追溯適用 IAS 19「員工福利」關於精算損益之規定，選擇於轉換日將累計精算損益全數認列並調整入「保留盈餘」。

#### 5. 現金流量表之重大調整說明

依中華民國一般公認會計原則之規定，利息之收付及股利之收取通常分類為營業活動，股利之支付則列為融資活動，並要求採間接法編製之現金流量表應補充揭露利息費用之付現金額。依國際會計準則第 7 號「現金流量表」之規定，利息及股利收付之現金流量應單獨揭露，且應以各期一致之方式分類為營業、投資或籌資活動。因此，依 IFRSs 之規定，本公司民國 101 年度前 2 季利息收現數 503 仟元與利息付現數 2,752 仟元應單獨揭露。

附件

聯上實業股份有限公司  
國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格說明

一、說明

聯上實業股份有限公司(以下簡稱聯上公司或該公司)經 102 年 9 月 6 日董事會決議通過，發行國內第三次無擔保轉換公司債總額新台幣伍億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，合計張數為伍仟張，發行價格為依面額十足發行。

二、該公司最近三年度之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新台幣元

年度	每股稅後純益		股利分派			合計
	(註 1)	(註 2)	現金股利	無償配股		
				盈餘配股	資本公積	
99 年(100 年分配)	0.39	0.21	-	-	-	-
100 年(101 年分配)	1.46	1.30	0.141	1.2319267	-	1.3729267
101 年(102 年分配)	4.36	4.36	1.305674	1.305674	-	2.611348

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報表。

註1：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算。

註2：追溯調整每股稅後純益係依101年度期末流通在外股數。

(二)該公司截至 102 年 6 月 30 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益：

說明	金額
截至 102 年 6 月 30 日帳面股東權益(仟元)	1,789,137
截至 102 年 6 月 30 日流通在外股數(仟股)	100,325
截至 102 年 6 月 30 日每股帳面價值(元)	17.83

資料來源：102年第二季經會計師核閱之財務報告

(三)最近三年度及申請年度經會計師簽證或核閱之財務資料

(99~101 年係以我國財務會計準則編制，102 年第二季則以國際財務報導準則編制)

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目/年度		99 年底	100 年底	101 年底
流動資產		1,388,366	1,554,129	2,704,894
基金及投資		8,282	8,238	7,708
固定資產		2,315	1,424	881
無形資產		-	-	-
其他資產		72,914	143,069	129,527
資產總額		1,471,877	1,706,860	2,843,010
流動負債	分配前	497,617	646,465	1,072,178
	分配後	497,617	654,749	1,193,280
長期負債		300,000	283,168	169,777
其他負債		2,190	7,256	10,204
負債總額	分配前	799,807	936,889	1,252,159
	分配後	799,807	945,173	1,373,261

項目/年度	99 年底	100 年底	101 年底
股本	552,100	552,265	927,509
資本公積	67,600	84,792	317,592
保留盈餘	分配前	52,370	133,110
	分配後	52,370	52,479
累積換算調整數	-	-	-
未認列為退休金成本之淨損失	-	(196)	(314)
股東權益	分配前	672,070	769,971
	分配後	672,070	761,687

資料來源：各年度經會計師簽證之財務報表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	當年度截至
		102 年 6 月 30 日財務資料
流動資產		3,164,858
不動產、廠房及設備		1,166
無形資產		-
其他資產		177,853
資產總額		3,343,877
流動負債	分配前	1,482,105
	分配後	-
非流動負債		72,635
負債總額	分配前	1,554,740
	分配後	-
歸屬於本公司業主之權益		1,789,137
股 本		1,003,245
待分配股票股利		121,102
資本公積		374,742
保留盈餘	分配前	290,048
	分配後	-
其他權益		(14)
庫藏股票		-
非控制權益		-
權益總額	分配前	1,789,137
	分配後	-

資料來源：該公司 102 年第二季經會計師核閱之財務報告

## 2.簡明損益表

單位：除每股盈餘為元外，餘為新臺幣仟元

項 目 \ 年 度	99 年	100 年	101 年
營業收入(淨額)	214,071	315,653	1,238,384
營業毛利	47,603	123,110	410,308
營業損益	18,391	87,981	303,213
營業外收入及利益	4,627	6,836	7,392
營業外費用及損失	(730)	(12,339)	(17,020)
繼續營業部門稅前淨利	22,288	82,478	293,585
繼續營業部門淨利	19,313	80,740	293,585
本期淨利	19,313	80,740	293,585
每股盈餘(元) (註)	0.39	1.30	4.36

資料來源：該公司最近三年度經會計師查核簽證之財務報告。

註：係根據各該年度流通在外加權平均股數計算。

單位：除每股盈餘為元外，餘為新臺幣仟元

項 目 \ 年 度	當年度截至 102 年 6 月 30 日財務資料
營業收入	860,681
營業毛利	265,793
營業損益	196,001
營業外收入及支出	(4,261)
稅前淨利	191,740
繼續營業單位本期淨利	187,077
停業單位損失	0
本期淨利(損)	187,077
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(14)
本期綜合損益總額	187,063
淨利歸屬於本公司業主	187,077
淨利歸屬於非控制權益	0
綜合損益總額歸屬於母公司業主	187,077
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0
每股盈餘	1.98

資料來源：該公司 102 年第二季經會計師核閱之財務報告。

### 三、本次公司債轉換價格及發行價格之訂定方式及合理性之評估

#### (一)轉換價格之訂定方式

該公司本次募集與發行之國內第三次無擔保轉換公司債係以詢價圈購方式辦理，發行總額為新台幣伍億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行價格每張為面額之 100%，發行期間五年，票面利率為 0%，轉換溢價率訂為 101%~110%。

#### 1.轉換價格之訂定及其合理性評估

##### (1)轉換價格之訂定原則

發行時轉換價格之訂定，係依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，並衡酌聯上公司近年來之產業狀況、經營績效、獲利能力、未來發展潛力及不損害發行公司股東權益之前提下加以訂定。其計算方法及訂定原則如下：

以貼近時價方式訂立基準價格

轉換價格=擇一 $[MA^1, MA^3, MA^5]$ ×轉換溢價率，以  $MA^1$ 、 $MA^3$  及  $MA^5$  三者擇一者為基準價格。

$MA^1$ =為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

$MA^3$ =為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

$MA^5$ =為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

基準日：以民國 102 年 10 月 11 日(不含)為轉換價格訂立之基準日。取基準日(不含)前一個營業日、三個營業日、五個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一做為基準價格，以上述基準價格的 101%~110%為本轉換公司債之轉換價格。

#### (二)轉換價格訂定之合理性評估

- 1.本次詢價圈購係以轉換溢價率為承銷價格，以 102 年 10 月 11 日為本次訂價之基準日，取其於基準日前一個營業日(即 102 年 10 月 9 日)、前三個營業日(即 102 年 10 月 7 日至 102 年 10 月 9 日)、前五個營業日(即 102 年 10 月 3 日至 102 年 10 月 9 日)之平均收盤價，擇一做為計算轉換價格之參考依據(即基準價格)。
- 2.參考目前國內轉換公司債發行條件訂定的方式，國內證券市場轉換公司債的交易及發行概況以及發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景等因素後，將轉換溢價比率訂為 101%~110%，轉換價格為 23.9 元。
- 3.上述基準價格及轉換溢價率之制訂方式，係考量市場狀況、發行公司與投資人之需求及雙方權益，並均能符合主管機關之規定，因此本次轉換公司債之轉換價格訂定方式應屬合理。

#### 四、轉換公司債價值評估

該公司擬發行國內第三次無擔保轉換公司債，發行總額為新台幣伍億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行期間為五年，票面利率為 0%。每張發行價格依理論價格考量流動性風險後決定，為面額之 100%，且發行公司將於到期時以現金一次還本。另債權人可於本次轉換公司債發行屆滿二年及屆滿三年，要求本



公司以債券面額加計利息補償金(滿二年之利息補償金合計數為債券面額之2.5156%(實質收益率為1.25%)、滿三年之利息補償金合計數為債券面額之3.7971%(實質收益率為1.25%)，將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

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，若本公司普通股股票之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)時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發債權人一份三十日期滿之「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)予本轉換債券持有人(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債券之投資人，則以公告方式為之)，刊登公告並函知證券櫃檯買賣中心，並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。

此外，由於持有該轉換公司債的債權人，於轉換公司債發行之日起滿一個月後至到期日前十日止，除依法暫停過戶日及洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止，辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止之期間，持有人得隨時依轉換當時之轉換價格請求轉換成本公司之普通股，因此，投資人持有該轉換公司債的投資價值，除了單純的債券價值外，尚含有得轉換為公司普通股股份認股權價值。

就本次單純債券價值之計算而言，以存續期間約與本次發行期間相當之中央政府公債利率為參考依據，係取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於102年10月8日，五年期公債殖利率報價，為央債102甲-11期(剩餘年限約為5.000年)之1.1518%，為無風險利率數值。而衡量本轉換公司債單純債券價值時所採用的折現因子，則主要係以無風險利率加上該公司債信之風險溢酬後加以估算，估算後(尚未包含流動性之假設)之債信風險折現因子為2.6711%。

然而，目前轉換公司債次級交易市場之流動性普遍較普通股為差，因此在評估其理論價值時，亦需考量其流動性之貼水問題，經參酌近期轉換公司債發行市場訂定條件，並依據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第二十條規定，流動性貼水係以銀行一年期定期存款利率為調整依據，故本轉換公司債係採用臺灣銀行民國102年10月9日一年期定期存款利率報價1.355%做為流動性貼水之計算依據，應屬合理。

## 五、轉換公司債理論價值之計算

### (一)訂價理論說明

本次轉換公司債之發行價格決定方式，係依照二元樹模型決定理論價值，並將流動性風險納入考量進行修正後，再乘以90%作為發行價格訂定之依據，最後由本承銷商依投資人圈購情形與發行公司議定發行價格。

#### 1. 選取二元樹模型之原因

轉換公司債因兼具股票與債券兩項商品特色，概念上常被視為是普通公司債與股票選擇權之組合，但是目前國內轉換公司債的發行條件設計中，除賦予投資人於一定條件下執行其轉換為普通股之權利外，尚包含有贖回條款、賣回條款、凍結期以及轉換價格重設等條件，故轉換公司債發行時之理論價值實際上並非是單純債券與選擇權價值的加總，而是轉換價值、發行公司贖回權價值、投資人賣回權價值、純債券價值與繼續持有價值等互相影響之結果，因此造成轉換公司債訂價過程相對困難。傳統的訂價方法係以債券折現法計算普通

公司債部分的價值，而以 Black-Scholes 選擇權評價模型（簡稱 BS 模型）衡量股票選擇權部分的價值，再將其加總得到轉換公司債之理論價值。但是，BS 模型未能將轉換公司債中所內含之諸多選擇權同時列入考量；再者，傳統的訂價方法，完全未考慮債券與股票選擇權之間的依存性，故並不是一個合適的評價方式。

本定價模型其理論基礎為 Cox, Ross 及 Rubinstein (1979, 簡稱 CRR 模型) 所提出之二項樹(Binomial Tree)模型為基礎，再加入轉換價格重設點、投資人賣回權、發行公司提前贖回等條件，來衡量轉換公司債的理論價值。CRR 模型除了有易於瞭解的優點外，將股價以非連續的方式展開，使評價者得以將轉換公司債中所包含的任何權利一一納入考量，進而求得轉換公司債的理論價值。由於樹狀法屬於數值分析方法，其評價求解方式係透過連續反覆求解過程，而非套入類似 BS 模型的封閉解公式。而轉換公司債理論價值之計算亦可經由不同形式之數值方法求算，CRR 模型的二項樹法僅為其中之一，三項樹法(Trinomial Tree)、蒙地卡羅模擬法(Monte Carlo simulations)等亦可適用，端視評價者的選擇而定；此外轉換公司債通常於票面利率外，尚有賣回利息補償金之設計，故實務上計算轉換公司債理論價值除了考慮股價波動因素外，尚有將利率波動因素一併導入之二因子二項樹(Two Factors Binomial Tree)模型；然而若考量轉換公司債理論價值之計算程序，實為一連串於二項樹各節點(node)對投資人「當期轉換」、「要求賣回」、「強制贖回」或「繼續持有」之各種可能決策間求取利益極大化之逆推(backward induction)過程，其間利率的變動雖可能影響投資人於個別節點上對繼續持有轉換公司債至下一期之折現後期望值，但因用於折現之利率其變動相對股價波動幅度並不顯著，對個別節點決策之影響效果有限，加以利率之均數復歸(Mean Reversion)特性，於二項樹模型展開之各節點間其效果大致仍可互為抵銷，故在倒推求取極大值過程所收斂出之發行時理論價值，最終仍將趨近於由轉換價格、股價變動及期初折現利率等所決定之轉換公司債價值，因此評價轉換公司債過程中是否加入利率變動因素並無太大意義。此外，每當引進一個新的變數，不但須估計本身相關參數，與其他變數之間的相關性亦要估計，如此一來，雖增加了變數有其好處，但造成估計上誤差的增加與相當高的計算量，對整體評價模型反而是不利的。故在簡化評價過程，不致大幅影響評價之精確性，而能客觀反應轉換公司債理論價值之考量下，本評價過程選擇以股價為主之一因子二項樹模型。

## 2.理論說明及模型設計

### (1)模型之假設基礎

在推演二項式評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein (1979) 採用下列假設條件：

- ①資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- ②在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格；也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- ③投資者可無限制地賣空或放空任何資產（諸如股票）。
- ④無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 2、3 及 4 的資本市場，稱之為完全市場 (Perfect Market)。

此外，也假設：

⑤ 履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。

⑥ 投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

在推論二項式評價模型時，須要下列符號：

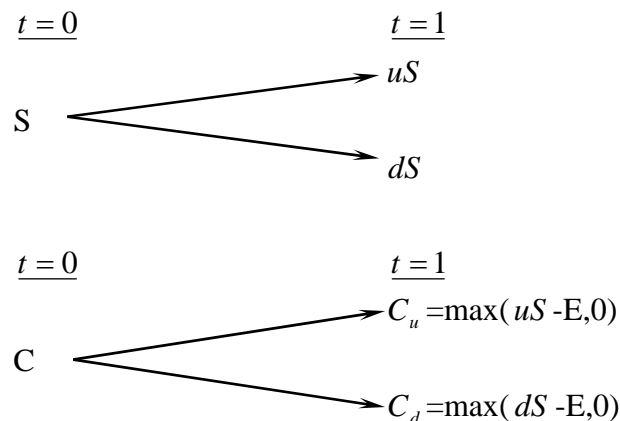
- $\Delta$  代表所應購買或放空的履約股股數，
- $B$  代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額，
- $(u-1)$  代表履約股價上升的百分比 ( $u>1$ )， $q$  代表股價上升的機率，
- $(d-1)$  代表履約股價下降的百分比 ( $d>1$ )， $(1-q)$  代表股價下降的機率。

## (2). 評價模型

介紹如何以二項式模型評價歐式買權契約如下：

### ① 單一期的評價：

由  $t=0$  至  $t=1$ ，履約股價可能上升  $(u-1)$  百分比或下降  $(d-1)$  百分比。在  $t=1$  時，股價可由下圖代表：



此處，

$E$  代表買權的履約價

$C_u$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升  $(u-1)$  百分比的買權價格；

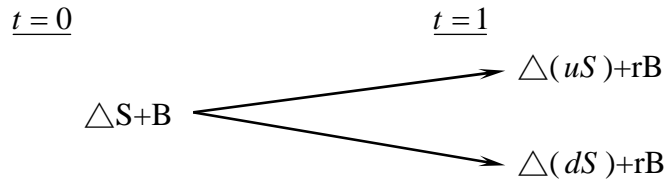
$C_d$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降  $(d-1)$  百分比的買權價格；

$uS$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升  $(u-1)$  時的價格；

$dS$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降  $(d-1)$  時的價格。

目的是要評價在  $t=1$  時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在  $t=1$  時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在  $t=1$  時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數( $\Delta$ )及籌借或貸發某些資金( $B$ )。所以進行第二步，以求出  $\Delta$  及  $B$ 。

在  $t=0$  至  $t=1$  時，因股價上升  $(u-1)$  或下降  $(d-1)$ ，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$ ,  $i$ =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在  $t=1$  時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面  $t=1$  時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在  $t=0$  時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在  $t=1$  時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值( $t=0$ )也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 $\Delta$ 及  $B$  代入公式(e)，獲得買權契約在  $t=0$  時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[ \frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

此處， $p=(r-d)/(u-d)$ ,  $1-p=(u-r)/(u-d)$

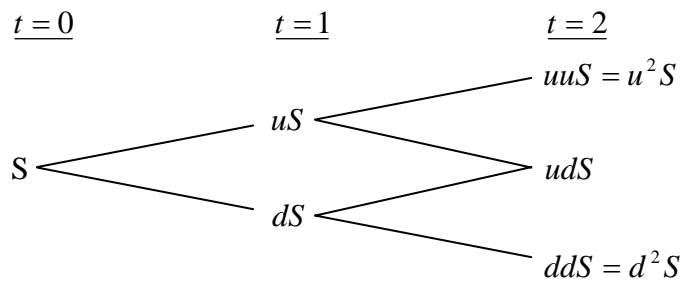
公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格( $C_u$ 及 $C_d$ )、股價的未來變動百分比( $u$ 及 $d$ )、履約價格( $X$ )與利率( $r$ )所決定。也可說，在  $t=0$  時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期

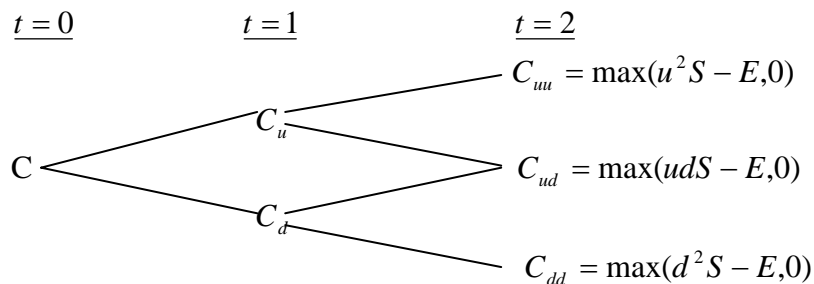
望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

## ② 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型 (Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由  $t=1$  至  $t=2$  的變動百分比仍由  $(u-1)$  及  $(d-1)$  所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定 (the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在  $t=2$  的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將  $t=1$  至  $t=2$  看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在  $t=1$  時買權契約的兩種可能價格  $C_u$  及  $C_d$ ，如下：

由  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $uS$  上升至  $u^2S$  或下降至  $udS$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $dS$  上升至  $udS$  或下降至  $d^2S$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在  $t=1$  時，當股價是  $uS$  時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的 $\Delta$ 及 $B$ 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格( $C_u$ 與 $C_d$ )後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其於 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{ud} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j<sup>1</sup>)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u^0 S - X, 0) \right] \quad (k)$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$ ,  $\binom{2}{0} = 1$ ,  $\binom{2}{1} = 2$ ,  $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \cdot \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \cdot \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

### A.理論模型之推導模型

公式(1)或(1')代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到  $n$  個時期( $n \geq 2$ )，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(1')內的 2 改為  $n$ )

$$c = \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若  $u^j d^{n-j} S < X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若  $u^j d^{n-j} S > X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設  $k$  是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / Sd^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成爲：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] \\ &\quad - \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \quad - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \end{aligned} \quad (o)$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註： $n < k, c = 0$ 。

## (二)轉換公司債價值之計算

### 1.計算參數說明

參數項目	數值	參數說明
基準價格	22.8 元	按發行轉換辦法，以 102 年 10 月 11 日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)之前 3 個營業日公司普通股收盤價之簡單算術平均數為基準價格。
轉換價格	23.9 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以轉換溢價率 105%為計算依據(計算至角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 23.9 元。
發行期間	5 年	依發行辦法規定。
票面利率	0%	依發行辦法規定。
股價波動度	23.31%	1.以 102/10/09 及其前一年之每日收盤價為樣本期間。 2.以樣本期間之還原股價計算日自然對數報酬率。 3.以日報酬率標準差進行年化，可得股價波動度。
無風險利率	1.1518%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 102/10/08，5 年期公債殖利率報價，為央債 102 甲-11 期(剩餘年限約為 5.000 年)之 1.1518%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.6711%	評估風險折現率時計有公司借款利率評估法、同業參考公司借款利率比較法、上市櫃同業借款利率比較法等 3 種方案。本次擬採用上市櫃同業借款利率比較法方案之數值 2.6711%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	151.93BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
分割期數	1825 期	將可轉債存續期間分割 1825 期
賣回收益率	1.25%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 1.25%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。

### 2.理論價值之計算結果

#### (1)純債券價值:

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於五年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之無擔保銀行借款利率估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.6711% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下：

$$\frac{100,000}{(1+2.6711\%)^5} = 87,660$$

#### (2)轉換權:

轉換權之計算方式為將贖回權條件、賣回權條件自模型中抽離，推演求得不得贖回權、不具賣回權之轉換公司債價值 100,770 元，將其扣除純債券價值 87,660 元，得轉換權價值 13,110 元。

#### (3)賣回權:



賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 2,290 元即為賣回權的價值。

(4)贖回權:

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(40)元即為買回權的價值。

(5)重設權:

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

茲將各權利價值占理論價值的百分比表列如下：

權利	價值(元)	占理論價值之百分比
純債券價值	87,660	85.09%
轉換權價值	13,110	12.73%
賣回權價值	2,290	2.22%
買回權價值	(40)	(0.04)%
總理論價值	103,020	100%

3.發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 103,020 元，以 102 年 10 月 09 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.355% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 101,643 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即  $101,643 \times 0.9 = 91,479$  元)，符合金融監督管理委員會之規定，其發行價格應屬合理。

六、考量該公司近年來之經營績效、獲利能力和未來發展潛力等因素，經與該公司議定轉換公司債之發行條件如下：

發行額度：總額新台幣壹億元整

票面金額：每張新台幣壹拾萬元整

發行價格：面額之 100%

票面利率：票面利率為 0%

債券期限：五年

基準價格：基準日期(不含)前 1、3 及 5 個營業日收盤價之算術平均數取擇一者

限制轉換期間：債權人得於本轉換公司債發行之日起滿一個月後，至到期日前十日  
止，除依法暫停過戶期間及本公司無償配股停止過戶日、現金  
股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日  
起，至權利分派基準日止之期間或辦理減資基準日起至減資  
換發股票開始交易日前一日止外，得隨時向發行公司請求依本辦  
法轉換為該公司普通股。

凍結期間：發行日後一個月

投資人賣回權：該轉換公司債以發行滿二年及滿三年的前三十日，以掛號發給債權人  
一份「債券持有人賣回權行使通知書」（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），並函請證券櫃檯買賣中心公告本轉換債持有人賣回權之行使，  
債權人得於公告後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，並以該期間屆滿日為賣回基準日，採郵寄者以郵戳為  
憑）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債  
贖回。滿二年之利息補償金為債券面額之 2.5156%（實質收益率為  
1.25%）；滿三年之利息補償金為債券面額之 3.7971%（實質收益率為  
1.25%）。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  
金贖回本轉換債。

公司贖回權：

1. 本轉換公司債發行滿一個月之翌日起（民國 102 年 11 月 22 日）至發行期間屆  
滿前四十日止（民國 107 年 9 月 11 日），若本公司普通股股票之收盤價格連續  
三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）時，本公司得於其後三十  
個營業日內，以掛號寄發債權人一份三十日期滿之「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）予本轉換債券持有人（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  
始取得本轉換債券之投資人，則以公告方式為之），刊登公告並函知證券櫃檯  
買賣中心，並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其全部債券。
2. 本債券於發行滿一個月之翌日（民國 102 年 11 月 22 日）起至發行期間屆滿前  
四十日（民國 107 年 9 月 11 日）止，本債券流通在外餘額低於原發行總額之  
百分之十時，本公司得以掛號寄發給債券持有人（以「債券收回通知書」寄  
發日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  
得本債券之投資人，則以公告方式為之）一份三十日期滿之「債券收回通知  
書」（前述期間自本公司寄發之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準  
日），且函請櫃檯買賣中心公告債券持有人贖回權之行使，並於該期間屆滿  
時，按債券面額以現金收回其全部債券。
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，以通知期間屆滿日為轉換基準日，將其持有之本債券轉換  
為本公司之普通股。

發行公司：聯上實業股份有限公司

負責人：董事長 蘇永義

中 華 民 國 一 〇 二 年 十 月 十 一 日

(本用印僅限於聯上實業股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書使用)

主辦承銷商：台新綜合證券股份有限公司

負責人：董事長 黃李越

中 華 民 國 一 〇 二 年 十 月 十 一 日

(本用印僅限於聯上實業股份有限公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格說明書使用)

# 聯上實業股份有限公司

董事長：蘇永義