上曜建設開發股份有限公司115年股東常會議事錄

時　　間：民國115年6月24日（星期三）下午一時整

地　　點：台南市安平區永華路二段250號4樓（本公司會議廳）

出　　席：出席股東股份計215,384,176股(含電子投票行使表決權股數計101,795,119 股)，占發行股份總數375,946,150股之57.29%，已達法定出席股數。

主　　席：張祐銘董事長　　紀　　錄：郭育政

出席董事：正曜國際有限公司代表人:張祐銘、永捷創新科技股份有限公司代表人: 曾鵬光及李東洪。

出席獨立董事：林家家(審計委員會召集人)、葉鳳樺。

列　　席：安侯建業聯合會計師事務所許振隆會計師及郭櫻慧經理

一、宣布開會：出席及代理出席股數總額已達法定數額,主席依法宣布開會。

二、主席致詞：(略)

三、報告事項

案由(一)本公司114年度營業狀況報告。(詳附件一)

案由(二)審計委員會查核本公司114年度決算表冊報告書。(詳附件二)

案由(三)募集與發行轉換公司債有關事項報告。(洽悉)

案由(四)114年私募普通股案執行情形。(洽悉)

(報告事項無股東發言)

四、承認事項：

案由(一)：承認114年度營業報告書及財務報告案。　　(董事會提)

說　　明：1.董事會造具 114年度營業報告書、個體財務報表暨合併財務報表，其中個體財務報表暨合併財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所許振隆及高鈺倫會計師查核竣事，出具查核報告；連同營業報告書提交經審計委員會審查完竣，出具書面查核報告書。

2.114年度營業報告書、會計師查核報告及各財務報表(詳附件一、附件三)。

3.提請　承認。

決　　議：本案無股東提問，經表決投票結果，表決時表決總權數215,384,176權，贊成權數206,092,573權，占表決總權數95.68%；反對權數655,634 權；無效權數 0 權； 棄權/未投票權數8,635,969權。

本案依董事會所提議案照案承認。

案由(二)：承認114年度虧損撥補案。　　(董事會提)

說　　明：1. 本公司114年度虧損撥補案已提民國115年3月30 日審計委員會審議通過，依法提請董事會決議通過。

2.謹擬具虧損撥補表，詳如附表。

3.提請　承認。

「附表」

上曜建設開發股份有限公司

虧 損 撥 補 表

民 國 114 年 度

單位：新台幣元

期初待彌補累積虧損金額	($ 360,546,811)
加：調整前期未分配盈餘	9,828,765
加：本期其他綜合損益-精算損益	24,508
減：本期稅後淨損	(170,637,987)
期末待彌補累積虧損金額	($ 521,331,525)

董事長：張祐銘　　總經理：曾鵬光　　會計主管：郭育政

決　　議：本案無股東提問，經表決投票結果，表決時表決總權數215,384,176權，贊成權數205,280,383權，占表決總權數95.30%；反對權數1,458,697 權；無效權數 0 權； 棄權/未投票權數8,645,096權。

本案依董事會所提議案照案承認。

五、討論事項：

案由(一)：修訂本公司章程案。 (董事會提)

說　　明：1. 配合本公司未來營運之資本需求，修訂提高額定資本總額，修訂本公司章程。

2. 「公司章程」修正條文對照表(詳附件四)。

決　　議：本案無股東提問，經表決投票結果，表決時表決總權數215,384,176權，贊成權數206,124,489權，占表決總權數95.70%；反對權數680,662 權；無效權數 0 權； 棄權/未投票權數8,579,025權。

本案依董事會所提議案照案通過。

案由(二)：擬辦理私募普通股案。 （董事會提）

說　　明：1. 本公司為充實建案營運資金，以強化公司競爭力、提高營運效能，擬依「證券交易法」第43條之6及「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，辦理私募現金增資發行普通股，發行額度不超過50,000仟股，每股面額新台幣10元整，視資本市場狀況，授權董事會於股東常會決議之日起一年內分二次辦理。

2. 依證券交易法第43條之6規定辦理私募應說明事項如下：

(1)價格訂定之依據及合理性：

本次私募現金增資發行普通股參考價格之訂定係以定價日前一、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及配息，並加回減資反除權後之股價，與定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以二基準計算價格較高者定之。

(2)私募定價成數：本次私募每股價格以不低於參考價格之八成為價格訂定之依據。

(3)實際定價日及實際私募價格以不低於股東常會決議定價依據

與成數範圍內授權董事會視日後洽特定人情形決定之。

(4)私募有價證券之發行條件訂定係因證券交易法對私募有價證券有三年轉讓限制，且對應募人資格亦嚴格規範，本次私募價格之訂定，係遵循主管機關之相關規定，同時參酌本公司經營績效、最近期淨值及近期股價等因素後決定，其訂定方式應屬合理。

(5)依據前述定價原則，惟如因於集中交易市場價格未超過面額或接近面額，而致未來實際發行價格可能涉及低於面額時，此係依現行相關法令規定訂定，其定價方式應屬合理。

倘有該等情事發生時，則對於股東權益影響為實際私募價格與面額之差額產生之累積虧損，如造成公司累積虧損增加對股東權益產生影響，將視未來公司營運及市場狀況，以辦理減資彌補虧損或日後營運之收益，以辦理盈餘或資本公積彌補虧損之方式處理。

3.特定人選擇方式：

(1)本次私募普通股之對象以符合證券交易法第43條之6及金融監督管理委員會112年9月12日金管證發字第1120383220號規定之特定人為限。

(2)應募人如為內部人或關係人者，其暫定名單如下：

A.應募人之名單與公司之關係：

應募人姓名	與公司之關係
張祐銘	本公司董事長
中清科技股份有限公司	董事長與本公司董事長為同一人
啟航投資有限公司	董事長與本公司董事長為同一人
和瑞投資有限公司	董事長與本公司董事長為同一人
大都會國際開發股份有限公司	董事長與本公司董事為同一人
永捷創新科技股份有限公司	董事長與本公司董事長為同一人
世紀民生科技股份有限公司	董事長與本公司董事長為同一人
斐成開發科技股份有限公司	董事長與本公司董事長為同一人

信立化學工業股份有限公司	董事長與本公司董事長為同一人

B.應募人如屬法人，應揭露事項：

a.中清科技股份有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
張月華	1.78%	本公司董事長之二等親屬
張惠棻	11.37%	本公司董事長之配偶
張祐銘	38.24%	本公司董事長
張百閎	22.52%	本公司董事長之一等親屬
張仁瑋	26.09%	本公司董事長之一等親屬

b.啟航投資有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
張惠棻	0.48%	本公司董事長之配偶
張宇真	11.00%	無
賴秀瓊	16.00%	無
張宇情	12.00%	無
張趙素珠	6.28%	本公司董事長之一等親屬
張月華	10.28%	本公司董事長之二等親屬
張百閎	21.48%	本公司董事長之一等親屬
張仁瑋	21.48%	本公司董事長之一等親屬
張祐銘	1.00%	本公司董事長

c.和瑞投資有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
張祐銘	48.90%	本公司董事長
張惠棻	2.10%	本公司董事長之配偶
張百閎	24.50%	本公司董事長之一等親屬
張仁瑋	24.50%	本公司董事長之一等親屬

d.大都會國際開發股份有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
張祐銘	14.06%	本公司董事長
中清科技股份有限公司	22.39%	董事長與本公司董事長為同一人
啟航投資有限公司	63.55%	董事長與本公司董事長為同一人

e.永捷創新科技股份有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
上曜建設開發股份有限公司	12.64%	本公司
曾俊榮	1.08%	無
林正川	0.82%	無
陳素鈴	0.78%	無
曾陳對玉	0.44%	無
花旗託管柏克萊資本SBL/PB投資專戶	0.40%	無
陳嘉鴻	0.40%	無
葉倫銀	0.38%	無
歐淑娟	0.37%	無
范佐聖	0.34%	無

f.世紀民生科技股份有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
上曜建設開發股份有限公司	17.17%	本公司
和瑞投資有限公司	7.61%	董事長與本公司董事長為同一人
群益金鼎證券股份有限公司受託保管長雄證券有限公司投資專戶	4.75%	無
啟航投資有限公司	4.14%	董事長與本公司董事長為同一人

中清科技股份有限公司	2.53%	董事長與本公司董事長為同一人
上裕營造有限公司	1.53%	本公司子公司
大都會國際開發股份有限公司	1.21%	董事長與本公司董事為同一人
張鈞名	1.19%	無
張趙素珠	0.93%	本公司董事長之一等親屬
高東閔	0.67%	無

g.斐成開發科技股份有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
張祐銘	21.94%	本公司董事長
永捷創新科技股份有限公司	13.85%	董事長與本公司董事長為同一人
上曜建設開發股份有限公司	10.73%	本公司
麒富投資股份有限公司	4.88%	無
中清科技股份有限公司	3.60%	董事長與本公司董事長為同一人
陳瑾	2.19%	無
和瑞投資有限公司	2.10%	董事長與本公司董事長為同一人
洪富投資股份有限公司	1.76%	無
張惠棻	1.46%	本公司董事長之配偶
楊志明	1.42%	無

h.信立化學工業股份有限公司

股東名稱	持股比例	與公司之關係
永捷創新科技股份有限公司	12.49%	董事長與本公司董事長為同一人
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司 受託保管摩根士丹利國際有限公司	3.22%	無

投資專戶		
花旗託管瑞銀歐洲SE投資專戶	2.68%	無
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管法國興業歐洲選擇權投資專戶	2.66%	無
花旗託管柏克萊資本SBL/PB投資專戶	1.61%	無
群益金鼎證券股份有限公司受託保管群益證	1.28%	無
徐雅淳	1.17%	無
李成傑	1.10%	無
呂駿睿	1.09%	無
陳令軒	1.01%	無

(3)應募人之選擇方式與目的:授權董事長以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合主管機關規定之特定人中選定之。另考量內部人或關係人為特定人，係其本身對本公司營運已有一定程度瞭解，若能參與私募應能較順利於短期內挹注本公司營運所需資金，強化公司經營體質及競爭力。

4.辦理私募之必要理由:

(1)不採公開募集之理由：考量募集資本之時效性、可行性及發行成本，並考量私募有價證券受限於三年內不得自由轉讓之規定，可確保公司與應募人間之長期股權關係，故不採用公開募集而擬以私募方式發行。

(2)私募之額度：以私募發行普通股50,000仟股為上限，並於股東常會決議日起一年內分二次辦理。

(3)辦理私募之預計辦理次數、各分次辦理私募之資金用途、及各分次預計達成效益：

預計辦理次數	預計私募股數	私募資金用途	預計達成效益
第一次	25,000仟股	充實建案營運資金	強化公司競爭力、提升營運效能
第二次	25,000仟股		
針對前述第一、二次預計私募股數，於各次實際辦理時，得將先前未發行股數及/或後續預計發行股數全數或一部併同發行，惟合計發行總股數以不超過50,000仟股為限。			

5. 本次私募新股之權利義務：原則上與本公司已發行之普通股相同，惟本次私募之普通股於交付日起三年內除依據證券交易法第四十三條之八規定外，均不得自由轉讓，並於私募普通股交付日滿三年之後，依相關法令規定申請補辦公開發行程序及上市交易。
6. 本次以私募計劃之主要內容，除私募價格成數外，包括實際發行價格、股數、發行條件、計劃項目、募集金額、預計進度、預計可能產生效益等相關事項，暨其他一切有關發行計劃之事項，擬提請股東常會同意，授權董事會視市場狀況調整、訂定與辦理，未來如因主管機關指示修正或基於營運評估或因客觀環境需要變更時，亦授權董事會全權處理。
7. 擬提請股東常會通過本私募案，並授權董事長或其指定之人代表本公司簽署一切有關發行本次私募普通股之契約或文件、辦理一切有關發行本次私募普通股所需事宜。
8. 獨立董事是否有反對保留意見:否
9. 依財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心115 年4月21日證保法字第1150001330 號函要求，董事會決議辦理前114年11月7日股東臨時會董事改選變動席次達三分之一，經營權發生重大變動，及私募額度逾本公司實收資本額之13%，致經營權恐發生重大變動，對公司業務、財務及股東權益產生影響，應

洽請證券承銷商出具辦理私募必要性與合理性之評估意見，故依規定洽請台新綜合證券股份有限公司出具必要性及合理性評估意見，評估意見書(詳附件五)。

10. 本公司私募有價證券議案，依證券交易法第43條之6規定，應說明事項請詳公開資訊觀測站(網址:https://mops.twse.com.tw)「投資專區」項下之「私募專區」。

決　　議：本案無股東提問，經表決投票結果，表決時表決總權數215,384,176權，贊成權數204,537,662權；占表決總權數94.96%。反對權數2,257,514權；無效權數 0 權； 棄權/未投票權數8,589,000權。本案依董事會所提議案照案通過。

六、臨時動議。

股東發言：股東戶號201405及136118發言，請問公司近2年股價持續下跌，已接近面額，公司如何因應?

主席回覆：股價是市場機制，非人為可控，近年因央行持續打房及信用管制，全台預售屋市場大幅萎縮，加上AI及半導體類股爆漲，房產類股本難表現。再者；本公司會計處理受建案採交屋認營收之限制，雖湖映白建案目前預售達90%以上，需至明年底或後年初才能交屋，加上近年來集團投資及併購案件效益尚未顯現，本公司表現仍有可為，期待股東對公司仍保有信心及耐心。

主席回覆後股東洽悉。

七、散會。(時間：同日下午1時30分)

(註: 本次股東會議事錄記載內容僅為摘要，實際情形以現場錄影、錄音為準)

上曜建設開發股份有限公司

營 業 報 告 書

一、 上(114)年度營業報告

民國 114 年度營業收入淨額為新台幣 77,008 仟元，較民國 113 年度新台幣 218,755 仟元減少 64.79%，營業淨損新台幣 297,722 仟元，較 113 年度營業淨損新台幣 127,240 仟元，營業淨損增加新台幣 170,483 仟元增加幅度約 133.98%，營業外淨收入新台幣 127,134 元，較 113 年度營業外淨支出新台幣 76,417 仟元，增加收入 203,551 仟元，增加幅度 266.36 %，故整體 114 年度稅前淨損新台幣 170,588 仟元，較 113 年度之稅前淨損新台幣 203,657 仟元，減少淨損新台幣 33,069 仟元，減幅 16.23%，本期自結所得稅費用新台幣 50 仟元，故 114 年度稅後淨損新台 170,638 仟元，較 113 年度之稅後淨損新台幣 204,561 仟元，減少稅後淨損新台幣 33,923 仟元，稅後淨損減幅 16.58%，主要係因本公司 114 年建案交屋減少，致銷售額減少，獲利也相對減少。

二、 本(115)年營業計劃書

本公司115年度營業計劃如下：

114年台灣房市概況呈現「價穩量縮、交易降溫」的格局，主要受央行信用管制、高利率環境及通膨預期影響，購屋意願保守，導致新屋與成屋交易量能明顯緊縮，尤其是預售屋市場。價格方面，部分都會區如北部微幅下跌或持平，但中南部部分地區有修正壓力；預估115年受美國聯準會持續調降利率致資金流入效應及因本年台灣縣市長大選致央行房市政策鬆綁可能，房市有機會迎來回暖，本公司將秉持一貫高質量建案，再加上靈活彈性的房價策略，115年或可逆勢成長。

(一)已完工建案餘屋積極銷售：

已完工建案	總戶數	已銷售數	餘屋數	備註
湖美帝堡	88	88	0	
帝凡內	82	79	3	
雲謙	8	2	6	
梅菲爾	73	68	5	
湖美帝璟	71	16	55	

(二)預售中建案：

湖映白建案(安南區國安段九份子大道北側土地)預計規劃 2 幢 35 層超高樓集合住商大樓，已於 110 年取得建照，並已開始預售，截止 114 年底銷售率已將達 94%，且已於 111 年第 1 季開工，目前工程進度鋼構搭建完成並灌漿中。

(三)尚未預售建案：

國王湖建案(安南區國安段九份子大道南側土地)預計規劃 3 幢 36 層超高樓集合住商大樓，目前尚未推案，惟已於 112 年第 1 季取得建築執照，於 115 年第四季動工，目前連續壁施工中。

綜合本公司各大建案，預估 115 年國內房地產市場仍受政府打房影響，上半年仍屬低迷不振格局，下半年或有機會走出谷底，預計 115 年度主要營收仍來自銷售湖美帝璟成屋，因該建案屬豪宅類型，客群鎖定高資產客戶，若能順利銷售，本年度營收應可顯著提升。

董事長：張祐銘　　總經理：曾鵬光　　會計主管：郭育政

上曜建設開發股份有限公司

審計委員會審查報告書

本公司董事會造送114年度營業報告書、個體財務報表及合併財務報表及虧損撥補表等，其中個體財務報表及合併財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所許振隆會計師、高鈺倫會計師查核竣事，並出具查核報告，併同114年度營業報告書及虧損撥補表等決算書表。上述表冊經本審計委員會審查完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定繕具報告書，報請　鑒察。

此致

上曜建設開發股份有限公司115年股東常會

審計委員會召集人：林家家

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　30　　日

會 計 師 查 核 報 告

上曜建設開發股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

上曜建設開發股份有限公司民國一一四年及一一三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達上曜建設開發股份有限公司民國一一四年及一一三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與上曜建設開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

其他事項

列入上開民國一一四年度個體財務報告採用權益法之投資中，有關詠昇電子股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，就前述採用權益法之投資，係依據其他會計師之查核報告。民國一一四年十二月三十一日對詠昇電子股份有限公司採用權益法之投資金額占資產總額之1.57%，民國一一四年一月一日至十二月三十一日對詠昇電子股份有限公司採用權益法認列之子公司及關聯企業之利益之份額占稅前淨損之(0.26)%。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對上曜建設開發股份有限公司民國一一四年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列－房地銷售

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十四)收入認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

上曜建設開發股份有限公司之房地銷售收入為營運主要收入來源，係於不動產產權過戶且實際交屋時認列，管理階層可能為了達成績效未依規定提早或遞延認列收入，該交易可能未符合收入認列原則而導致營業收入可能有重大不實表達風險。因此，收入認列為本會計師執行上曜建設開發股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解上曜建設開發股份有限公司內控制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制。抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入是否認列於適當期間。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之淨變現價值之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨評價之淨變現價值之說明，請詳個體財務報告附註六(六)存貨。

關鍵查核事項之說明：

上曜建設開發股份有限公司之存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，因房地產業需高度資金投入且回收期長，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險。因此，存貨評價為本會計師執行上曜建設開發股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括依內政部公告之最近期不動產實價登錄價值及取得附近成交行情，將平均售價換算成存貨之淨變現價值，以評估建設業存貨跌價或呆滯提列之合理性及評估存貨之評價是否已按公司既定之會計政策執行。另評估公司對存貨備抵損失相關資訊之揭露是否適切。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估上曜建設開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算上曜建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

上曜建設開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對上曜建設開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使上曜建設開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於個體查核報告中提醒財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致上曜建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成上曜建設開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對上曜建設開發股份有限公司民國一一四年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：許振隆

會計師：高鈺倫

證券主管機關：金管證六字第0960069825號

核准簽證文號：金管證審字第1130332775號

民國 一一五 年 三 月 三十 日

上曜建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一一四年及一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114.12.31		113.12.31（調整後）	
	資　產	金　額	%	金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 333,872	4	388,268	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(十四))	-	-	121	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(四))	51,000	-	1,000	-
1210	其他應收款－關係人(附註六(五)及七)	150,351	2	261	-
1220	本期所得稅資產	838	-	818	-
130X	存貨(附註六(六)、七及八)	6,531,577	70	5,976,045	74
1410	預付款項(附註七)	327,304	4	292,884	4
1470	其他流動資產	206,400	2	201,024	2
1476	其他金融資產－流動(附註八)	383,258	4	126,422	2
	流動資產合計	7,984,600	86	6,986,843	87
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及(十四))	-	-	3,732	-
1521	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	11,746	-	10,500	-
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	1,304,089	14	911,572	11
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及七)	1,911	-	2,040	-
1755	使用權資產(附註六(九))	4,892	-	10,557	-
1780	無形資產(附註六(十))	967	-	283	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十六))	197	-	197	-
1920	存出保證金	878	-	961	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	-	-	163,000	2
1990	其他非流動資產	215	-	119	-
	非流動資產合計	1,324,895	14	1,102,961	13
	資產總計	**$ 9,309,495**	**100**	**8,089,804**	**100**

		114.12.31		113.12.31（調整後）	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十一)及八)	$ 3,421,781	37	3,117,592	39
2110	應付短期票券(附註六(十二)及八)	233,585	3	249,716	3
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二)及(十四))	1,076	-	-	-
2130	合約負債－流動(附註六(二十)及九)	894,103	10	752,780	9
2150	應付票據	-	-	84	-
2170	應付帳款	55,631	-	97,593	1
2180	應付帳款－關係人(附註七)	11,512	-	-	-
2200	其他應付款(附註七)	34,961	-	51,904	1
2280	租賃負債－流動(附註六(十三))	4,977	-	5,863	-
2321	一年或一營業週期內到期之應付公司債(附註六(十四)及八)	493,369	5	131,773	2
2399	其他流動負債(附註七)	10,469	-	3,965	-
	流動負債合計	5,161,464	55	4,411,270	55
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十四)及八)	-	-	372,778	5
2580	租賃負債－非流動(附註六(十三))	179	-	5,156	-
2645	存入保證金	420	-	220	-
	非流動負債合計	599	-	378,154	5
	負債總計	5,162,063	55	4,789,424	60
	權益(附註六(三)、(七)、(十四)、(十六)、(十七)及(十八))：				
3100	股本	3,685,312	40	3,010,160	37
3200	資本公積	1,002,197	11	649,691	8
3350	待彌補虧損	(483,221)	(5)	(312,608)	(4)
3400	其他權益	73	-	(151)	-
3500	庫藏股票	(56,929)	(1)	(46,712)	(1)
	權益總計	4,147,432	45	3,300,380	40
	負債及權益總計	**$ 9,309,495**	**100**	**8,089,804**	**100**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：張祐銘　　**經理人：曾鵬光**　　**會計主管：郭育政**

上曜建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114年度		113年度（調整後）	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入淨額(附註六(二十))**	$ 77,008	100	218,755	100
5000	**營業成本(附註六(六)及七)**	38,725	50	119,889	55
5900	**營業毛利**	38,283	50	98,866	45
6000	**營業費用：(附註六(八)、(九)、(十)、(十三)、(十五)、(十八)、七及十二)**				
6100	推銷費用	92,551	120	103,892	47
6200	管理費用	243,454	316	122,214	56
	營業費用合計	336,005	436	226,106	103
6900	**營業淨損**	(297,722)	(386)	(127,240)	(58)
	營業外收入及支出：(附註六(二)、(七)、(十三)、(十四)、(二十二)及七)				
7100	利息收入	7,464	10	3,288	1
7020	其他利益及損失	25,187	33	27,774	12
7050	財務成本	(68,817)	(89)	(86,096)	(39)
7375	採用權益法認列之子公司及關聯企業(損)益之份額	163,300	212	(21,383)	(10)
	營業外收入及支出合計	127,134	166	(76,417)	(36)
7900	**稅前淨損**	(170,588)	(220)	(203,657)	(94)
7950	**減：所得稅費用(附註六(十六))**	50	-	904	-
8200	**本期淨損**	(170,638)	(220)	(204,561)	(94)
8300	**其他綜合損益：**				
8310	**不重分類至損益之項目(附註六(十六)及(十七))**				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(1,204)	(2)	-	-
8331	子公司之確定福利計畫之再衡量數	31	-	(20)	-
8336	子公司之透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(5)	-	(170)	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	6	-	(4)	-
	不重分類至損益之項目合計	(1,184)	(2)	(186)	-
8360	**後續可能重分類至損益之項目(附註六(十六)及(十七))**				
8381	採用權益法認列之子公司其他綜合損益之份額-國外營運機構財務報表換算之兌換差額	1,119	1	4	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	1,119	1	4	-
	本期其他綜合損益	(65)	(1)	(182)	-
8500	**本期綜合損益總額**	**$ (170,703)**	**(221)**	**(204,743)**	**(94)**
	每股盈餘(虧損)(附註六(十九))(單位：新台幣元)				
9750	**基本及稀釋每股虧損**	**$ (0.52)**		**(0.75)**	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：張祐銘　　經理人：曾鵬光　　會計主管：郭育政

上曜建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

			保留盈餘				其他權益項目				
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘（待彌補虧損）	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	合計	庫藏股票	權益總額
民國一一三年一月一日餘額	$ 2,804,169	288,659	12,161	25,949	(145,869)	(107,759)	(182)	197	15	(82,303)	2,902,781
本期淨損(調整後)	-	-	-	-	(204,561)	(204,561)	-	-	-	-	(204,561)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(16)	(16)	4	(170)	(166)	-	(182)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(204,577)	(204,577)	4	(170)	(166)	-	(204,743)
發行可轉換公司債－轉換權	-	35,252	-	-	-	-	-	-	-	-	35,252
可轉換公司債轉換	161,381	47,775	-	-	-	-	-	-	-	-	209,156
子公司處分母公司之股票視為庫藏股票	-	12,282	-	-	-	-	-	-	-	35,591	47,873
對子公司所有權權益變動	-	257,824	-	-	(272)	(272)	-	-	-	-	257,552
員工認股權行使	44,610	7,138	-	-	-	-	-	-	-	-	51,748
股份基礎給付交易	-	761	-	-	-	-	-	-	-	-	761
民國一一三年十二月三十一日餘額(調整後)	**3,010,160**	**649,691**	**12,161**	**25,949**	**(350,718)**	**(312,608)**	**(178)**	**27**	**(151)**	**(46,712)**	**3,300,380**
本期淨損	-	-	-	-	(170,638)	(170,638)	-	-	-	-	(170,638)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	25	25	1,119	(1,209)	(90)	-	(65)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(170,613)	(170,613)	1,119	(1,209)	(90)	-	(170,703)
現金增資	650,000	130,000	-	-	-	-	-	-	-	-	780,000
可轉換公司債轉換	14,422	6,713	-	-	-	-	-	-	-	-	21,135
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,322)	(10,322)
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	-	(3,292)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,292)
處分採用權益法之投資	-	-	-	-	-	-	314	-	314	-	314
對子公司所有權權益變動	-	187,801	-	-	-	-	-	-	-	105	187,906
員工認股權行使	10,730	1,546	-	-	-	-	-	-	-	-	12,276
股份基礎給付交易	-	29,738	-	-	-	-	-	-	-	-	29,738
民國一一四年十二月三十一日餘額	**$ 3,685,312**	**1,002,197**	**12,161**	**25,949**	**(521,331)**	**(483,221)**	**1,255**	**(1,182)**	**73**	**(56,929)**	**4,147,432**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：張祐銘 **經理人：曾鵬光** **會計主管：郭育政**

上曜建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度（調整後）
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	$ (170,588)	(203,657)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,760	6,489
攤銷費用	321	281
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	4,929	(7,352)
利息費用	68,817	86,096
利息收入	(7,464)	(3,288)
股份基礎給付酬勞成本	29,738	761
採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(163,300)	21,383
處分不動產、廠房及設備利益	(27)	(4)
處分投資利益	(35,288)	-
未實現外幣兌換損失(利益)	2	(1)
收益費損項目合計	(95,512)	104,365
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
其他應收款－關係人減少	91	9,135
存貨增加	(510,656)	(337,986)
預付款項增加	(34,420)	(58,152)
其他流動資產增加	(5,376)	(74,024)
其他非流動資產增加	(96)	(119)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(550,457)	(461,146)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	141,323	134,080
應付票據(減少)增加	(84)	84
應付帳款減少	(41,962)	(267,482)
應付帳款－關係人增加(減少)	11,512	(191,555)
其他應付款(減少)增加	(17,873)	25,525
其他流動負債增加(減少)	6,504	(4,570)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	99,420	(303,918)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(451,037)	(765,064)
調整項目合計	(546,549)	(660,699)
營運產生之現金流出	(717,137)	(864,356)
收取之利息	7,283	3,308
收取之股利	18,249	4,513
支付之利息	(102,810)	(92,812)
支付之所得稅	(70)	(1,106)
營業活動之淨現金流出	(794,485)	(950,453)
投資活動之現金流量：		
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	-	7,010
按攤銷後成本衡量之金融資產(增加)減少	(50,000)	199,000
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(2,450)	(10,500)
取得採用權益法之投資	(36,433)	-
取得不動產、廠房及設備	(975)	(94)
處分不動產、廠房及設備價款	36	7
存出保證金減少	83	288
其他應收款－關係人(增加)減少	(150,000)	10,000
取得無形資產	(1,005)	-
其他金融資產－流動(增加)減少	(256,836)	79,093
其他金融資產－非流動減少(增加)	163,000	(163,000)
投資活動之淨現金(流出)流入	(334,580)	121,804
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	468,300	380,050
短期借款減少	(164,111)	(80,500)
應付短期票券(減少)增加	(16,131)	249,716
發行可轉換公司債	-	404,307
償還公司債	-	(11,500)
存入保證金增加	200	-
租賃本金償還	(5,863)	(5,483)
現金增資	780,000	-
員工認股權行使	12,276	51,748
籌資活動之淨現金流入	1,074,671	988,338
匯率變動對現金及約當現金之影響	(2)	1
本期現金及約當現金淨(減少)增加數	(54,396)	159,690
期初現金及約當現金餘額	388,268	228,578
期末現金及約當現金餘額	**$ 333,872**	**388,268**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：張祐銘　　經理人：曾鵬光　　會計主管：郭育政

會 計 師 查 核 報 告

上曜建設開發股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

上曜建設開發股份有限公司及其子公司(上曜集團)民國一一四年及一一三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一四年一一三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達上曜集團民國一一四年及一一三年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一一四年一一三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

其他事項

列入上曜集團民國一一四年度合併財務報告之採用權益法之投資及子公司中，有關詠昇電子股份有限公司及其子公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，係依據其他會計師之查核報告。詠昇電子股份有限公司及其子公司民國一一四年十二月三十一日之資產總額占合併資產總額之4%，民國一一四年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額占合併營業收入淨額之3%。暨採用權益法認列之關聯企業損益之份額占合併稅前淨利之0.14%。

上曜建設開發股份有限公司已編製民國一一四年度及一一三年度之個體財務報告，並經本會計師分別出具無保留意見加其他事項段落及無保留意見之查核報告在案，備供參考。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對上曜集團民國一一四年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列－房地銷售

有關房地銷售收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四（十六）收入認列；收入相關揭露請詳合併財務報告附註六（二十八）客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

上曜集團之房地銷售收入係於不動產產權過戶且實際交屋時認列，管理階層可能為了達成績效未依規定提早或遞延認列收入，該交易可能未符合收入認列原則而導致營業收入可能有重大不實表達風險。因此，收入認列為本會計師執行上曜集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解公司內控制度中有關銷售收款及收入認列作業流程之控制機制。抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。針對預收各期房屋土地款執行抽查測試，以分析銀行收款及預收房地款入帳流程之完整性。以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入是否認列於適當期間。

二、收入認列－保健食品及服飾部門

有關保健食品及服飾部門收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四（十六）收入認列；收入相關揭露請詳合併財務報告附註六（二十八）客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

上曜集團係屬涉及公眾利益之上櫃公司，投資人高度關注其營運績效，因此，保健食品及服飾部門之收入認列為本會計師執行合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解認列保健食品及服飾部門之收入認列之相關內部控制；瞭解其交易方式及交易條件，以評估保健食品及服飾部門之收入認列時點之會計政策是否適當；抽樣選取並檢視銷貨合約或訂單，評估合約條款及交易條件等對保健食品及服飾部門之收入認列之影響，確認其會計處理是否適當；並評估是否已適當揭露收入之相關資訊。

三、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四（八）存貨；存貨評價之淨變現價值之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨評價之淨變現價值之說明，請詳合併財務報告附註六（七）存貨。

關鍵查核事項之說明：

上曜集團之存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。建設業：因房地產業需高度資金流入且回收期長，產業受政治、經濟及房屋稅制改革影響大，致可能產生存貨之成本高於淨變現價值之風險；製造業：由於市場供需變化及產品過時或不再符合市場需求，相關產品的銷售可能會有劇烈波動，使存貨產生呆滯情形致存貨成本有高於淨變現價值之風險。因此，存貨評價為本會計師執行上曜集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：建設業：依內政部公告之最近期不動產實價登錄價值及取得附近成交行情，將平均售價換算成存貨之淨變現價值或取具不動產估價師鑑價結果或交易時價，以評估建設業存貨跌價或呆滯提列之合理性及評估存貨之評價是否已按公司既定之會計政策執行；製造業：瞭解管理階層所採用之存貨呆滯評價政策，並比較過去呆滯存貨之實際狀況，以評估過去管理階層估計之準確度；取得存貨庫齡報表，選取樣本核至存貨異動單據，測試存貨庫齡計算之正確性；依據存貨庫齡區間適用之呆滯提列比率，重新計算存貨備抵呆滯損失；評估公司對存貨備抵損失相關資訊之揭露是否允當。

四、企業合併

有關企業合併之會計政策請詳合併財務報告附註四(二十一)企業合併；取得子公司之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；企業合併相關揭露，請詳合併財務報告附註六(九)企業合併。

關鍵查核事項之說明：

上曜集團之管理階層委託外部獨立評價專家出具收購價格分攤報告，並依其報告之評估結果，認列並調整相關之可辨認無形資產公允價值及商譽或廉價購買利益。因收購價格之分攤涉及會計估計之假設，包含評價模型、關鍵參數設定、未來現金流量及折現率之使用等，因此，價格分攤報告之評估考量為本會計師執行合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括訪談管理階層以瞭解股權交易之目的、評估過程，並檢視專家出具之價格合理性意見書；抽選樣本覆核董事會之會議記錄及股權交易合約，確認相關決議事項與股權交易合約之內容一致；評估管理階層所委託之外部獨立評價專家之適任性及客觀性專業資格；抽選樣本委請本所評價專家執行攸關程序以評估外部獨立評價專家出具之價格分攤報告所使用之主要假設及評價方法是否合理；評估公司對企業合併相關資訊之揭露是否允當。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估上曜集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算上曜集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

上曜集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對上曜集團民國一一四年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：許振隆 

高金玉倫 

證券主管機關核准簽證文號：金管證六字第0960069825號
金管證審字第1130332775號

民國一一五年三月三十日

上曜建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一四年及一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	114.12.31 金　額	%	113.12.31(調整後) 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 2,907,472	12	1,631,952	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及(二十一))	18,708	-	134,161	1
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(四))	1,199,795	5	289,623	2
1140	合約資產－流動(附註六(二十八))	41,387	-	-	-
1150	應收票據淨額(附註六(五)及(二十八))	62,657	-	24,426	-
1170	應收帳款淨額(附註六(五)、(二十八)及七)	508,034	2	205,876	1
1200	其他應收款(附註六(六)及七)	77,294	-	9,629	-
1220	本期所得稅資產	4,400	-	3,050	-
130X	存貨(附註六(七)、八及九)	11,424,530	46	10,301,383	57
1410	預付款項	772,156	3	414,236	3
1470	其他流動資產	34,270	-	247,648	1
1476	其他金融資產－流動(附註八)	454,534	2	206,461	1
	流動資產合計	17,505,237	70	13,468,445	75
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)、(二十一)及八)	372,378	2	393,741	2
1521	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	80,082	-	77,964	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註六(四)及八)	240,967	1	152,653	1
1550	採用權益法之投資(附註六(八))	132,297	1	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(九)、(十二)、八及九)	3,565,844	14	2,992,474	17
1755	使用權資產(附註六(九)及(十三))	375,688	2	116,926	1
1760	投資性不動產(附註六(十四)、(二十二)及八)	411,940	2	419,750	2
1780	無形資產(附註六(九)及(十五))	1,421,577	6	186,216	1
1840	遞延所得稅資產(附註六(九)及(二十四))	49,896	-	28,660	-
1920	存出保證金(附註七及八)	39,193	-	18,501	-
1960	預付投資款(附註六(二))	455,001	2	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	81,793	-	163,000	1
1990	其他非流動資產(附註六(十二)及(二十三))	87,903	-	14,770	-
	非流動資產合計	7,314,559	30	4,564,655	25
	資產總計	**$ 24,819,796**	**100**	**18,033,100**	**100**

	負債及權益	114.12.31 金　額	%	113.12.31(調整後) 金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十六)及八)	$ 6,103,187	25	5,554,426	31
2110	應付短期票券(附註六(十七)及八)	333,336	1	399,440	2
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動(附註六(二)及(二十一))	1,076	-	-	-
2130	合約負債－流動(附註六(二十八)及九)	1,433,810	6	1,189,912	7
2150	應付票據	2,790	-	28,380	-
2170	應付帳款	763,207	3	429,491	3
2200	其他應付款(附註七)	551,176	2	209,353	1
2230	本期所得稅負債	355,257	1	51,711	-
2250	負債準備－流動(附註六(二十)及(二十三))	16,208	-	5,000	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十九))	61,273	-	20,593	-
2321	一年或一營業週期內到期之應付公司債(附註六(二十一)及八)	493,369	2	131,773	1
2322	一年或一營業週期內到期之長期借款(附註六(十八)及八)	58,548	-	66,936	-
2399	其他流動負債	52,650	-	20,362	-
	流動負債合計	10,225,887	40	8,107,377	45
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(二十一)及八)	378,437	2	748,534	4
2540	長期借款(附註六(十八)及八)	204,463	1	74,854	-
2572	遞延所得稅負債(附註六(九)及(二十四))	188,960	1	81,579	-
2580	租賃負債－非流動(附註六(十九))	340,815	1	108,811	1
2640	淨確定福利負債-非流動(附註六(二十三))	2,726	-	-	-
2645	存入保證金	6,894	-	5,771	-
	非流動負債合計	1,122,295	5	1,019,549	5
	負債總計	11,348,182	45	9,126,926	50
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十)、(十一)、(二十一)、(二十五)及(二十六))：				
3100	股本	3,685,312	15	3,010,160	17
3200	資本公積	1,002,197	4	649,691	4
3350	待彌補虧損	(483,221)	(2)	(312,608)	(2)
3400	其他權益	73	-	(151)	-
3500	庫藏股票	(56,929)	-	(46,712)	-
	歸屬母公司業主之權益合計	4,147,432	17	3,300,380	19
	非控制權益：				
36XX	非控制權益(附註六(九)、(十)及(十一))	9,324,182	38	5,605,794	31
	權益總計	13,471,614	55	8,906,174	50
	負債及權益總計	**$ 24,819,796**	**100**	**18,033,100**	**100**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：張祐銘　　經理人：曾鵬光　　會計主管：郭育政

上曜建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		114年度		113年度(調整後)	
		金　額	%	金　額	%
4000	**營業收入淨額(附註六(十一)、(二十八)及七)**	$ 4,404,254	100	1,491,234	100
5000	**營業成本(附註六(七)、(十九)、(二十)、(二十三)、七及十二)**	2,688,121	61	1,010,282	68
5900	**營業毛利**	1,716,133	39	480,952	32
6100	**營業費用：(附註六(五)、(十九)、(二十三)、(二十六)、七及十二)**				
6100	推銷費用	514,315	12	234,910	16
6200	管理費用	828,474	19	327,452	22
6300	研究發展費用	50,439	1	21,025	1
6450	預期信用減損迴轉利益	(9)	-	(580)	-
		1,393,219	32	582,807	39
6900	**營業淨利(損)**	322,914	7	(101,855)	(7)
	營業外收入及支出：(附註六(二)、(三)、(八)、(九)、(十九)、(二十一)、(二十二)、(三十)及七)				
7100	利息收入	37,960	1	20,069	1
7190	其他收入	13,567	-	12,975	1
7140	廉價購買利益	721	-	543,086	36
7020	其他利益及損失	899,772	20	105,042	7
7050	財務成本	(129,487)	(3)	(124,981)	(8)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(3,201)	-	-	-
	營業外收入及支出合計	819,332	18	556,191	37
7900	**稅前淨利**	1,142,246	25	454,336	30
7950	**減：所得稅費用(附註六(二十四))**	380,328	8	54,974	4
8200	**本期淨利**	761,918	17	399,362	26
8300	**其他綜合損益：**				
8310	**不重分類至損益之項目(附註六(二十四)及(二十五))**				
8311	確定福利計畫之再衡量數	3,381	-	(1,836)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(1,539)	-	(122)	-
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目	650	-	-	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	677	-	(367)	-
	不重分類至損益之項目合計	1,815	-	(1,591)	-
8360	**後續可能重分類至損益之項目(附註六(二十四)及(二十五))**				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	20,358	-	7	-
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	27	-	(286)	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－可能重分類至損益之項目	(4,476)	-	-	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	5	-	(57)	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	15,904	-	(222)	-
8300	**本期其他綜合損益(稅後淨額)**	17,719	-	(1,813)	-
8500	**本期綜合損益總額**	**$ 779,637**	**17**	**397,549**	**26**
	本期淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	$ (170,638)	(4)	(204,561)	(14)
8620	非控制權益	932,556	21	603,923	40
		$ 761,918	**17**	**399,362**	**26**
	本期綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ (170,703)	(4)	(204,743)	(14)
8720	非控制權益	950,340	21	602,292	40
		$ 779,637	**17**	**397,549**	**26**
	每股虧損(附註六(二十七))(單位：新台幣元)				
9750	**基本每股虧損**	**$ (0.52)**		**(0.75)**	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：張祐銘　　經理人：曾鵬光　　會計主管：郭育政

上曜建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益												
			保留盈餘				其他權益項目						
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘（待彌補虧損）	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價(損)益	合計	庫藏股票	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
民國一一三年一月一日餘額	$ 2,804,169	288,659	12,161	25,949	(145,869)	(107,759)	(182)	197	15	(82,303)	2,902,781	2,890,478	5,793,259
本期淨利(損)(調整後)	-	-	-	-	(204,561)	(204,561)	-	-	-	-	(204,561)	603,923	399,362
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(16)	(16)	4	(170)	(166)	-	(182)	(1,631)	(1,813)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(204,577)	(204,577)	4	(170)	(166)	-	(204,743)	602,292	397,549
發行可轉換公司債—轉換權	-	35,252	-	-	-	-	-	-	-	-	35,252	-	35,252
可轉換公司債轉換	161,381	47,775	-	-	-	-	-	-	-	-	209,156	-	209,156
子公司可轉換公司債轉換	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	790,372	790,372
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	-	12,282	-	-	-	-	-	-	-	35,591	47,873	226,136	274,009
子公司分配現金股利予非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,368)	(99,368)
對子公司所有權權益變動	-	257,824	-	-	(272)	(272)	-	-	-	-	257,552	41,114	298,666
股份基礎給付交易	-	761	-	-	-	-	-	-	-	-	761	392	1,153
員工認股權行使	44,610	7,138	-	-	-	-	-	-	-	-	51,748	-	51,748
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,154,378	1,154,378
民國一一三年十二月三十一日餘額(調整後)	**3,010,160**	**649,691**	**12,161**	**25,949**	**(350,718)**	**(312,608)**	**(178)**	**27**	**(151)**	**(46,712)**	**3,300,380**	**5,605,794**	**8,906,174**
本期淨利(損)	-	-	-	-	(170,638)	(170,638)	-	-	-	-	(170,638)	932,556	761,918
本期其他綜合損益	-	-	-	-	25	25	1,119	(1,209)	(90)	-	(65)	17,784	17,719
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(170,613)	(170,613)	1,119	(1,209)	(90)	-	(170,703)	950,340	779,637
現金增資	650,000	130,000	-	-	-	-	-	-	-	-	780,000	-	780,000
可轉換公司債轉換	14,422	6,713	-	-	-	-	-	-	-	-	21,135	-	21,135
子公司購入母公司之股票視為庫藏股票	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,322)	(10,322)	(367,622)	(377,944)
子公司處分母公司股票視同庫藏股交易	-	(3,292)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,292)	135,083	131,791
子公司分配現金股利予非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165,193)	(165,193)
對子公司所有權權益變動	-	187,801	-	-	-	-	-	-	-	105	187,906	1,696,720	1,884,626
處分採用權益法之投資	-	-	-	-	-	-	314	-	314	-	314	-	314
股份基礎給付交易	-	29,738	-	-	-	-	-	-	-	-	29,738	-	29,738
員工認股權行使	10,730	1,546	-	-	-	-	-	-	-	-	12,276	-	12,276
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,469,060	1,469,060
民國一一四年十二月三十一日餘額	**$ 3,685,312**	**1,002,197**	**12,161**	**25,949**	**(521,331)**	**(483,221)**	**1,255**	**(1,182)**	**73**	**(56,929)**	**4,147,432**	**9,324,182**	**13,471,614**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：張祐銘　　經理人：曾鵬光　　會計主管：郭育政

上曜建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度(調整後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 1,142,246	454,336
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	113,002	68,203
攤銷費用	17,247	7,908
預期信用減損迴轉利益	(9)	(580)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(55,680)	(56,743)
利息費用	129,487	124,981
利息收入	(37,960)	(20,069)
股利收入	(13,567)	(12,975)
租賃修改利益	(123)	-
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	3,201	-
處分不動產、廠房及設備損失	98	16
處分採用權益法之投資利益	(856,684)	-
非金融資產減損損失	-	3,691
未實現外幣兌換損失(利益)	8,494	(7,388)
股份基礎給付酬勞成本	29,738	1,153
廉價購買利益	(721)	(543,086)
收益費損項目合計	(663,477)	(434,889)
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
合約資產增加	(12,224)	-
應收票據(增加)減少	(1,596)	14,648
應收帳款(增加)減少	(56,213)	56,507
其他應收款減少	5,368	26,481
存貨增加	(780,033)	(2,357,312)
預付款項(增加)減少	(348,708)	12,349
其他流動資產減少(增加)	241,365	(86,938)
其他非流動資產增加	(54,104)	(3,411)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,006,145)	(2,337,676)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	148,938	296,997
應付票據減少	(26,778)	(72,094)
應付帳款增加(減少)	145,070	(324,850)
其他應付款增加	5,547	62,929
負債準備－流動(減少)增加	(5,000)	5,000
其他流動負債增加	20,518	3,874
淨確定福利負債－非流動減少	(110)	-
與營業活動相關之負債之淨變動合計	288,185	(28,144)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(717,960)	(2,365,820)
調整項目合計	(1,381,437)	(2,800,709)
營運產生之現金流出	(239,191)	(2,346,373)
收取之利息	37,115	18,460
收取之股利	13,567	12,975
支付之利息	(186,843)	(133,212)
支付之所得稅	(77,885)	(8,566)
營業活動之淨現金流出	(453,237)	(2,456,716)
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(2,450)	(60,720)
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(1,789,587)	-
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	917,380	119,671
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(31,031)	(198,724)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產價款	228,250	301,432
取得採用權益法之投資	(560,371)	-
處分採用權益法之投資	(31,979)	-
預付投資款增加	(455,001)	-
取得業務及對子公司之收購	(195,943)	(537,012)
取得不動產、廠房及設備	(66,537)	(42,934)
處分不動產、廠房及設備價款	43	1,672
存出保證金增加	(9,763)	(1,434)
取得無形資產	(5,983)	(16,774)
因合併產生之現金流入	471,307	-
取得投資性不動產	(1,301)	(216)
其他金融資產增加	(164,566)	(64,850)
投資活動之淨現金流出	(1,697,532)	(499,889)

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：張祐銘 **經理人：曾鵬光** **會計主管：郭育政**

上曜建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一四年及一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	114年度	113年度(調整後)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,344,708	3,014,036
短期借款減少	(1,815,387)	(1,312,524)
應付短期票券增加	-	1,091,671
應付短期票券減少	(66,104)	(848,053)
發行可轉換公司債	-	812,655
償還公司債	-	(13,200)
舉借長期借款	142,697	-
償還長期借款	(129,834)	(94,291)
存入保證金增加	155	1,227
租賃本金償還	(34,374)	(12,375)
現金增資	780,000	-
員工執行認股權	12,276	51,748
買回庫藏股票	(504,784)	-
庫藏股處分價款	131,791	274,009
取得子公司股權	(183,474)	-
處分子公司股權(未喪失控制力)	2,132,776	-
非控制權益變動	615,656	933,799
籌資活動之淨現金流入	3,426,102	3,898,702
匯率變動對現金及約當現金之影響	187	832
本期現金及約當現金淨增加數	1,275,520	942,929
期初現金及約當現金餘額	1,631,952	689,023
期末現金及約當現金餘額	**$ 2,907,472**	**1,631,952**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：張祐銘　　經理人：曾鵬光　　會計主管：郭育政

上曜建設開發股份有限公司
公司章程修正前後條文對照表

條　次	修正條文	現行條文	修正說明
第五條	本公司資本總額定為新台幣壹佰億元，分為拾億股，每股新台幣壹拾元整，授權董事會分次發行。其中參仟萬股保留供員工認股權憑證行使認股權使用。	本公司資本總額定為新台幣伍拾億元，分為伍億股，每股新台幣壹拾元整，授權董事會分次發行。其中參仟萬股保留供員工認股權憑證行使認股權使用。	依未來營運資本需求規劃增資。
第三十三條	本章程訂立於民國六十八年十一月二十八日。修正於民國六十九年一月七日、同年九月十日、民國七十年六月二十九日、民國七十二年八月七日…… 民國一一四年五月二十二日、民國一一五年六月二十四日。	本章程訂立於民國六十八年十一月二十八日。修正於民國六十九年一月七日、同年九月十日、民國七十年六月二十九日、民國七十二年八月七日…… 民國一一一年五月二十七日、民國一一四年五月二十二日。	新增修正日期。

上曜建設開發股份有限公司

私募有價證券必要性及合理性之評估意見書

意見書委託人：上曜建設開發股份有限公司

意見書收受者：上曜建設開發股份有限公司

意見書指定用途：僅供上曜建設開發股份有限公司辦理民國115年私募使用

報告類型：私募必要性與合理性評估意見書

評估機構：台新綜合證券股份有限公司

董事長：陳俊宏

(本意見書之內容僅作為上曜建設開發股份有限公司民國115年董事會及股東常會決議本次私募案之參考依據，不作為其它用途使用。本意見書係依據上曜建設開發股份有限公司所提供之財務資料及其在公開資訊觀測站之公告資訊所得，對未來該公司因本次私募案計劃變更或其它情事可能導致本意見書內容變動之影響，本意見書均不負任何法律責任，特此聲明。)

中　　華　　民　　國　　一　一　五　年　五　月　十一　日

壹、前言

上曜建設開發股份有限公司(以下簡稱「上曜建設」或「該公司」)成立於1979 年 12 月，並於 1992 年正式於臺灣證券交易掛牌上市。公司早期專注於 PU 合成皮製造，隨著產業結構調整，曾一度跨足電子零組件與遊戲事業。為了更聚焦且有效地發揮企業優勢，2013 年起陸續停止了觸控面板玻璃、遊戲及部分 PU 製造業務，並於 2016 年正式更名為「上曜建設開發股份有限公司」，全面強攻不動產開發深耕大台南地區的房地產開發與高分子化工原料市場。近年來更透過積極的併購與策略合作，目前旗下轉投資公司包含推動都更的斐成（3313）、專攻環保樹脂的永捷（4714）、製造高階合成皮的信立（4303），以及主攻智慧健康與科技無人機的世紀民生（5314）、詠昇（6418）及星雲電腦（8047）與「能資源化」與「低碳智慧化」整合服務商的萬年清（6624）。將觸角延伸至綠色環保材料、智慧大健康、無人機科技甚至是數位金融等藍海市場。目前上曜建設的營業項目已發展為一個穩健的三角結構，主要涵蓋以下三大板塊：

業務類別	主要產品與服務內容	2025 年度營收佔比
不動產開發	住宅及大樓投資開發、土地買賣、建物設計與營建	約 6.36%
化工與樹脂	聚胺酯（PU）樹脂等高分子化工原料、塑膠皮製造	約 30.02%
其他事業部	包含生技保健食品零售、智慧科技等新興領域	約 63.62%

該公司最近五年度之簡明合併資產負債表及損益表列示如下：

簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項　　目	110 年底	111 年底	112 年底	113 年底	114 年底
流動資產	7,941,429	9,144,120	10,104,293	13,468,445	17,505,237
非流動資產	2,657,721	2,662,021	2,473,072	3,732,625	7,314,559
資產總計	10,599,150	11,806,141	12,577,365	17,201,070	24,819,796
流動負債	4,229,506	5,470,042	6,592,597	8,107,377	10,225,887
非流動負債	971,556	1,014,055	191,509	1,004,738	1,122,295
負債總計	5,201,062	6,484,097	6,784,106	9,112,115	11,348,182
股本	2,325,457	2,190,421	2,804,169	3,010,160	3,685,312
資本公積	288,511	321,536	288,659	649,691	1,002,197
待彌補虧損	-187,352	126,438	-107,759	-322,437	-483,221
其他權益	-755	2,029	15	-151	73
庫藏股	-57,515	-61,756	-82,303	-46,712	-56,929
歸屬於母公司業主之權益合計	2,368,346	2,578,668	2,902,781	3,290,551	4,147,432
非控制權益	3,029,742	2,743,376	2,890,478	4,798,404	9,324,182
權益總計	5,398,088	5,322,044	5,793,259	8,088,955	13,471,614
每股淨值(元)	10.18	10.18	11.64	11.71	12.51

資料來源：公開資訊觀測站、該公司經會計師查核簽證之財務報表

簡明合併損益表

單位：新台幣仟元

項　　目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
營業收入	1,035,758	2,331,605	845,937	1,491,234	4,404,254
營業毛利	199,834	587,433	145,820	480,952	1,716,133
營業利益(損失)	-99,257	169,968	-179,157	-101,855	322,914
營業外收入及支出	72,973	-99,921	34,622	14,866	819,332
稅前淨利(損)	-26,284	70,047	-144,535	-86,989	1,142,246
本期淨利(損)	-28,259	56,086	-148,879	-141,963	761,918
其他綜合損益（淨額）	1,347	-1,407	2,348	-1,813	17,719
本期綜合損益總額	-26,912	54,679	-146,531	-143,776	779,637
淨利（淨損）歸屬於母公司業主	-85,630	140,078	-144,751	-214,390	-170,638
淨利（淨損）歸屬於非控制權益	57,371	-83,992	-4,128	72,427	932,556
綜合損益總額歸屬於母公司業主	-86,104	142,219	-143,429	-214,572	-170,703
綜合損益總額歸屬於非控制權益	59,192	-87,540	-3,102	70,796	950,340
基本每股盈(虧)損(元)	-0.55	0.70	-0.68	-0.79	-0.52

資料來源：公開資訊觀測站、該公司經會計師查核簽證之財務報表

該公司秉持一貫高質量的積極推案，再加上穩健的房價策略，以及併購與策略合作下，故最近五年來除民國 112 年因建案延後完工致營收及毛利略有下滑外，其餘年度多逐年成長，而獲利部分除因政府為防止房地市場失控，自民國 110 年

起央行即出台一系列嚴打房市政策，導致國內各縣市房地產成交量無差別萎靡不振，價格盤整向下，以及損益係依全部完工法認列收入；在建案尚未完工交屋前尚無法認列收入,因此獲利認列遞延而無法同步顯現。預計此波價量齊跌之低氣壓將延續至民國 115 年度，或更長時期；預估民國 115 年台南房地產，雖有南科效應加持，亦難擋政府打壓力道，市場觀望氣氛濃厚，只有少數特定區域或建商優質品牌，尚能維持一定業績，然近期油、電價格高漲，國際原物料價格亦處高點盤整，具抗通膨保值題材的房地產，仍為國際與國內資金投資避險的重要標的。

為因應全球市場的快速變化及提升未來成長動能，確保公司永續發展並強化公司競爭力，以滿足公司長期業務發展需求及以提升營運競爭力暨股東權益，該公司在兼顧符合證券交易法令規定及確保公司與投資夥伴間之長期合作關係，以及募集資金之靈活性下，該公司已於民國 115 年 3 月 30 日經董事會決議以私募方式辦理現金增資，發行總股數不超過 50,000 仟股，計畫用途為充實營運資金，提升該公司未來營運績效之效益，並將依證券交易法第 43 條之 6 規定引進策略投資人成為該公司股東。由於該公司於民國 114 年第一次股東臨時會因全面改選董事(含獨立董事)以致有三分之一以上董事發生變動之情事，依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四條第三項之規定: 「董事會決議辦理私募有價證券前一年內至該私募有價證券交付日起一年內，經營權發生重大變動者，應洽請證券承銷商出具辦理私募必要性與合理性之評估意見，並載明於股東會開會通知，以作為股東是否同意之參考」，故乃委請台新綜合證券股份有限公司(以下簡稱本承銷商)就民國 115 年度私募有價證券之必要性與合理性出具評估意見；並擬於民國 115 年 5 月 12 日提請董事會及民國 115 年 6 月 24 日之股東會通過後始辦理。

貳、本次私募有價證券計畫內容

本次私募案擬在不超過 50,000 仟股額度內辦理私募普通股，預計自股東常會決議本私募案之日起一年內分二次辦理，資金用途均為充實營運資金。本次私募普通股價格之訂定，不得低於定價日前 1、3 或 5 個營業日，擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，或定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，二基準計算價格較高者不低於參考價格之 8 成訂定之。實際定價日及實際私募價格依前述訂價依據，授權董事會視日後市場狀況決定之。

參、本次私募有價證券之必要性及合理性評估

一、私募有價證券之必要性評估

(一) 充實營運資金，確保營運契機及維持長期競爭力，茲就該公司營運狀況分析如下：

該公司民國 110~114 年營業收入分別為 1,035,758 仟元、2,331,605 仟元、845,937 仟元、1,491,234 仟元及 4,404,254 仟元，營業毛利分別為 199,834 仟元、587,433 仟元、145,820 仟元、480,952 仟元及 1,716,133 仟元，根據上曜建設民國 114 年度財務報表揭露，累計虧損達 483,221 仟元，營業收入及毛利除民國 112 年因建案延後完工致營收及毛利略有下滑外，其餘年度營業收入及毛利多有所提升,但因整體營運仍受大環境與政府政策影響，以及併購與策略合作效益尚待時間顯現，故而遞延至民國 114 年合併損益方由虧轉盈，但在目前政府打房政策下，若向金融機構申請融資，依該公司近年之營建產業狀況，恐將不易取得有利之借款條件，所衍生之借款利息也將增加該公司財務負擔，不利於公司體質之提升；若以公開募集方式辦理增資，恐難獲得目前一般投資人青睞，不易順利於短期內取得所需資金，使資金募集計畫之完成具有不確定性，故考量時效性、便利性及發行成本，該公司本次擬採行私募方式發行有價證券，應有其必要性。

(二) 引進策略性投資人，強化公司競爭力：

該公司為因應全球市場的快速變化，確保公司永續發展並強化公司競爭力，以滿足公司長期業務發展需求及提升營運競爭力暨股東權益，在兼顧符合證券交易法令規定及確保公司與策略性投資夥伴間之長期合作關係下，該公司本次係採私募方式辦理發行有價證券，且依證券交易法第 43 條之 6 規定及符合「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四條規定引進策略性投資人，引進之策略性投資人係有助於該公司提昇技術、開發產品、降低成本、拓展市場或強化客戶關係等效益之個人或法人，藉此強化該公司之競爭力及未來成長動能，應有其必要性。

二、私募有價證券之合理性評估

該公司已於民國 115 年 3 月 30 日經董事會決議通過在不超過 50,000 仟股額度內辦理私募普通股，預計自股東常會決議本私募案之日起一年內分二次辦理，並引進策略性投資人，本承銷商就以下三方面評估本次私募有價證券之合理性：

(一) 私募案發行程序之合理性

該公司民國 114 年度經會計師查核簽證之財務報表顯示期末帳上待彌補虧損為 483,221 仟元，故不受「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」

第 3 條規定之公開發行公司最近年度為稅後純益且無累積虧損不得辦理私募有價證券之限制；且本次私募案已於民國 115 年 3 月 30 日董事會通過，並擬於民國 115 年 5 月 12 日洽請證券承銷商出具辦理私募有價證券必要性及合理性之評估意見書提請董事會通過，同時經民國 115 年 6 月 24 日股東會通過後始辦理，經查閱該公司本次私募案之董事會議案，其議案討論內容、定價方式、私募對象之選擇方式皆符合證券交易法及相關法令規定，尚無重大異常之情事。

(二) 採行私募理由之合理性

本次規劃辦理私募有價證券，其目的在於取得穩定的長期資金並維持財務彈性，與公開募集比較，私募有價證券相對具迅速簡便之時效性及有三年不得自由轉讓之規定，將可確保該公司與策略性投資人間緊密之長期合作關係，故該公司本次採私募方式辦理有價證券應屬合理。

(三) 私募預計產生效益之合理性

該公司資金用途為充實營運資金，透過與策略夥伴合作以提升該公司競爭優勢及營運績效，對該公司經營與股東權益亦有正面助益，其預計效益應屬合理。

三、應募人之選擇與其可行性與必要性評估

(一) 應募人之選擇

依該公司民國 115 年 3 月 30 日董事會通過，並擬於民國 115 年 5 月 12 日召開董事會議議程所載，該公司本次私募之應募對象，將依證交法第四十三條之六相關規定辦理，擬洽詢之應募人應符合主管機關所定條件之策略性投資人，惟目前除部分關係人參與認購外，尚未全數洽定應募人，實際應募人將於洽定後依相關規定辦理資訊公開，故其應募人之選擇方式應尚屬適切。

(二) 應募人之可行性及必要性

由於該公司所屬產業競爭激烈且市場變化快速，致使該公司需引進策略性投資人，除可募集資金外，未來將藉由策略性投資人之經驗、技術、知識、聲譽或通路，將可提高技術、改良品質、增進效率、擴大市場等，以提升該公司之競爭力、營運績效或獲利能力，另因私募有價證券有三年內不得自由轉讓之規定，可確保該公司與應募人間建立長期穩定之合作關係，並透過雙方策略

合作聯盟方式強化公司體質，預期可降低該公司營運風險及提升營運績效，故本次辦理私募預計可強化公司經營體質、提升整體股東權益，因此本次私募案應募人之洽詢，有其可行性及必要性。

四、私募有價證券對該公司經營權變動之影響評估

依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四條規定，董事會決議辦理私募前一年內經營權發生重大變動或辦理私募引進策略性投資人後，將造成經營權發生重大變動者，應洽請證券承銷商出具辦理私募必要性與合理性之評估意見。

經評估該公司於民國 114 年第一次股東臨時會雖因任期屆滿而全面改選董事(含獨立董事)，以致有三分之一以上董事發生變動之情事，但實質主要控制股東並未有變動而發生經營權異動之情事。此外，該公司擬辦理私募之時間點將落於民國 115 年 6 月 24 日股東會之後，目前除了部分關係人參與認購部分私募額度外，尚未全數洽定應募人，但考量該公司目前(民國 115 年 5 月 11 日)已發行普通股數為 368,531 仟股，若本次擬私募股數上限 50,000 仟股全數發行後，將佔私募後已發行股 418,531 仟股的 11.95%，在私募特定人可能持有一定股權比例下，未來不排除該公司董事席次也會因股權結構變動而改變，進而有經營權發生重大變動之可能。因此，依（88）台財證（一）字第 47693 號，該公司有經營權重大變動情事產生，故台新綜合證券股份有限公司（以下簡稱本承銷商）以下將就民國 115 年度私募有價證券之必要性與合理性出具評估意見。

該公司無論未來辦理私募引進策略投資人後是否造成經營權發生重大變動尚無定論，然針對本次私募有價證券之應募對象除部分關係人外，該公司即擬引進對該公司未來產品銷售與市場發展有助益之策略投資人，將可提高技術、改良品質、增進效率、擴大市場等，進而協助該公司提升整體競爭優勢等效益，以期提升公司獲利與股東權益，且私募有價證券有三年不得自由轉讓之規定將可確保公司與策略性投資人間之長期合作關係，有助於穩定公司經營，故倘未來經營權若有發生異動，對該公司之業務、財務與股東權益也應屬正面之助益。

五、本次私募後對公司業務、財務及股東權益之影響

(一) 對公司業務之影響

本次私募案引進對該公司未來營運有助益之策略性投資人，以期協助該公司提升整體競爭力，進而提升公司之營收與獲利，故對該公司業務應有正面助益。

(二) 對公司財務之影響

本次私募之資金用途為充實營運資金、強化財務結構，除可滿足引進策略投資人後業務擴展之資金需求外，並可增加財務操作彈性，以強化公司經營體質及整體競爭力，故該公司在私募資金的有效挹注下，對其財務面應屬正面之效益。

(三) 對公司股東權益之影響

該公司於民國 115 年 3 月 30 日經董事會決議通過在不超過 50,000 仟股額度內辦理私募普通股，而本次私募對象除部分關係人參與認購部分私募額度外，以策略性投資人為主，以期協助該公司提升整體競爭力，進而提升公司之營收與獲利。依據該公司目前(民國 115 年 5 月 11 日)已發行普通股數為 368,531 仟股，若本次擬私募股數上限 50,000 仟股全數發行後，將佔私募後已發行股 418,531 仟股的 11.95%，在私募特定人可能持有一定股權比例下，未來不排除該公司董事席次也會因股權結構變動而改變，進而有經營權發生重大變動之可能。然私募有價證券有三年不得自由轉讓之限制，可確保公司與策略性投資人間之長期合作關係，有助於公司穩定之經營，故對該公司股東權益應屬正面之影響。

綜上說明，該公司本次辦理私募引進策略投資人後可能造成經營權發生重大變動尚無定論，惟該公司可藉由雙方策略聯盟之方式提升整體營運績效及股東權益，故對該公司之業務、財務及股東權益應屬正面之影響。

肆、結論

綜上所述，本次私募資金將用以充實營運資金、強化財務結構及引進策略性投資人後之業務擴展資金需求，並透過策略合作聯盟方式強化公司體質，預期可達到降低營運風險及擴大市場之效益，進而改善該公司營運，對股東權益亦有正面之助益；復考量該公司營運成長所需資金、法令規定、取得資金靈活性及時效下，是以本次採行私募方式發行有價證券，將可取得穩定之長期資金並健全營運，實有其必要性及合理性。另經本承銷商檢視該公司於民國 115 年 3 月 30 日經董事會決議及擬於民國 115 年 5 月 12 日經董事會決議之提案資料，其發行計畫內容、發行程序、私募價格訂定及特定人選擇之方式等，尚符合證券交易法及相關法令規定，並無重大異常之情事。

中　華　民　國　一　一　五　年　五　月　十　一　日

獨立聲明書

本公司受上曜建設開發股份有限公司(以下簡稱「上曜建設」)辦理民國 115 年度私募有價證券必要性及合理性出具評估意見書。

本公司執行上開業務，特聲明無下列情事:

1. 本公司非為上曜建設採權益法投資之被投資公司。
2. 本公司非為對上曜建設採權益法投資之投資公司。
3. 本公司之董事長或總經理與上曜建設之董事長或總經理並非同一人，亦無具有配偶或二親等以內之關係。
4. 本公司非為上曜建設之董事或監察人。
5. 上曜建發非本公司之董事或監察人。
6. 本公司與上曜建設除上述之情事外，並無證券發行人財務報告編製準則第十八規定所訂關係人之關係。

為上曜建設辦理民國 115 年度私募有價證券必要性及合理性出具評估意見書案，本公司提出之評估意見書均維持超然獨立之精神。

評估機構：台新綜合證券股份有限公司

董事長：陳俊宏

中　華　民　國　一　一　五　年　五　月　十　一　日

(僅限上曜建設開發股份有限公司115年度辦理私募有價證券必要性及合理性出具評估意見書使用)