

國揚實業股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 109 年度及 108 年度
(股票代碼 2505)

公司地址：台北市忠孝東路四段 555 號 18 樓
電 話：02-25000808

國揚實業股份有限公司

民國 109 年度及 108 年度個體財務報告暨會計師查核報告

目 錄

項	目	頁 次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 8
四、	個體資產負債表	9 ~ 10
五、	個體綜合損益表	11
六、	個體權益變動表	12
七、	個體現金流量表	13
八、	個體財務報表附註	14 ~ 53
	(一) 公司沿革	14
	(二) 通過財務報告之日期及程序	14
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14 ~ 15
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15 ~ 24
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
	(六) 重要會計項目之說明	24 ~ 43
	(七) 關係人交易	43 ~ 46
	(八) 質押之資產	47
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	47

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	47	
(十一)	重大之期後事項	47	
(十二)	其他	47 ~ 52	
(十三)	附註揭露事項	53	
(十四)	部門資訊	53	
九、	重要會計項目明細表	54 ~ 61	

會計師查核報告

(110)財審報字第 20004774 號

國揚實業股份有限公司 公鑒：

查核意見

國揚實業股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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)，上開個體財務報表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，足以允當表達國揚實業股份有限公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表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中華民國會計師職業道德規範，與國揚實業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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國揚實業股份有限公司民國 109 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表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。

國揚實業股份有限公司民國 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入歸屬期間之適當性

事項說明

有關建設業營業收入之會計政策請詳個體財務報表附註四(二十六)，會計項目之說明請詳附註六(十七)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶、驗屋證明單交付客戶時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶等資料後認列銷貨收入，通常需涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性，因此本會計師將房地銷售收入歸屬期間之適當性列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對上開關鍵查核事項所敘明之特定層面已執行之因應程序彙列如下：

- 與管理當局訪談以瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並於財務報表比較期間一致的採用。
- 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入歸屬期間之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀過戶資料及相關日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

存貨-營建用地評價

事項說明

有關營建用地評價之會計政策請詳個體財務報表附註四(十二)；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報表附註五；會計項目之說明請詳個體財務報表附註六(五)。

國揚實業股份有限公司存貨評價係按成本與淨變現價值孰低者衡量，其中待售房地及在建房地係以最近期鄰近成交行情或國揚實業股份有限公司近期銷售合約價格比較，而營建用地難以取得可供比較之銷售價格，因此營建用地淨變現價值之評價涉及管理階層之判斷或估計，因此本會計師將營建用地之評價列為查核最重要事項之一。

因應之查核程序

- 瞭解並評估公司管理階層營建用地評價之內部作業程序及會計處理。
- 取得淨變現價值評估資料，確認採用之資料來源、假設或方法之合理性，並測試資料內容，以確認營建用地評價之合理性。

其他事項-提及其他會計師之查核

國揚實業股份有限公司民國 109 年及 108 年度部分採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告。民國 109 年及 108 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 564,559 元及 202,017 仟元，各占資產總額之 2.94%及 1.17%，民國 109 年及 108 年度認列之綜合損益分別為新台幣 34,168 仟元及(9,354)仟元，各占本期綜合損益總額之 0.64%及(7.79%)。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國揚實業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國揚實業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。

國揚實業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表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表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，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表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表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表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，惟其目的非對國揚實業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，以及使國揚實業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，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國揚實業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於國揚實業股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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中華民國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，決定對國揚實業股份有限公司民國 109 年度個體財務報表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。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

蕭春駕

蕭春駕



會計師

王方瑜

王方瑜



前行政院金融監督管理委員會證券期貨局
核准簽證文號：金管證六字第 0960042326 號
金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 2 日


 國揚實業股份有限公司
 個體資產負債表
 民國108年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	109年12月31日		108年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 4,611,385	24	\$ 1,154,077	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)	20,608	-	25,053	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(三)	378,534	2	91,414	1
1150	應收票據淨額	六(四)	41,072	-	61,748	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	224,982	1	15,808	-
1200	其他應收款		424,171	2	351,806	2
1210	其他應收款—關係人	七	154,395	1	164,192	1
1220	本期所得稅資產	六(二十三)	332	-	161	-
130X	存貨	六(五)(六)及八	8,807,578	46	12,640,041	73
1410	預付款項		516,132	3	274,837	2
1476	其他金融資產—流動	八	187,750	1	301,343	2
1479	其他流動資產—其他		67,428	-	67,107	-
11XX	流動資產合計		<u>15,434,367</u>	<u>80</u>	<u>15,147,587</u>	<u>88</u>
非流動資產						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(三)	800,164	4	134,499	1
1550	採用權益法之投資	六(七)	2,584,005	14	1,520,571	9
1600	不動產、廠房及設備	八	34,250	-	34,808	-
1755	使用權資產	六(八)	78,330	-	97,912	-
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八	62,821	-	63,970	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十四)	-	-	5,784	-
1920	存出保證金		79,938	1	108,518	1
1975	淨確定福利資產—非流動	六(十二)	-	-	6,276	-
1980	其他金融資產—非流動	八	48,334	-	48,334	-
1990	其他非流動資產—其他		102,655	1	106,467	1
15XX	非流動資產合計		<u>3,790,497</u>	<u>20</u>	<u>2,127,139</u>	<u>12</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 19,224,864</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,274,726</u>	<u>100</u>
負債及權益						
流動負債						
2100	短期借款	六(十)	\$ 3,193,962	17	\$ 5,329,714	31
2110	應付短期票券	六(十一)	1,318,768	7	2,030,124	12
2130	合約負債—流動	六(十七)	952,160	5	987,302	6
2150	應付票據		58,281	-	58,851	-
2170	應付帳款		808,296	4	466,152	3
2219	其他應付款—其他	六(十三)	3,434,106	18	74,918	-
2230	本期所得稅負債	六(二十三)	33,004	-	5,076	-
2280	租賃負債—流動		20,348	-	20,781	-
2399	其他流動負債—其他		83,316	1	23,841	-
21XX	流動負債合計		<u>9,902,241</u>	<u>52</u>	<u>8,996,759</u>	<u>52</u>
非流動負債						
2580	租賃負債—非流動		63,147	-	82,076	1
2645	存入保證金		1,613	-	3,260	-
2670	其他非流動負債—其他		1,195	-	1,170	-
25XX	非流動負債合計		<u>65,955</u>	<u>-</u>	<u>86,506</u>	<u>1</u>
2XXX	負債總計		<u>9,968,196</u>	<u>52</u>	<u>9,083,265</u>	<u>53</u>
權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十三)	3,800,000	20	6,965,825	40

(續次頁)


 國揚實業股份有限公司
 個體資產負債表
 民國108年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日			
			金	額	%	金	額	%
	資本公積	六(十四)						
3200	資本公積		\$	627,683	3	\$	627,683	4
	保留盈餘	六(十五)						
3310	法定盈餘公積			856,070	4		372,395	2
3350	未分配盈餘			3,456,890	18		130,048	1
	其他權益	六(十六)						
3400	其他權益			516,025	3		95,510	-
3XXX	權益總計			<u>9,256,668</u>	<u>48</u>		<u>8,191,461</u>	<u>47</u>
	重大承諾及或有事項	九						
	重大之期後事項	十一						
3X2X	負債及權益總計		\$	<u>19,224,864</u>	<u>100</u>	\$	<u>17,274,726</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡



國揚實業股份有限公司
個體綜合損益表
民國109年及108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外)

項目	附註	109 年 度		108 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十七)	\$ 13,789,342	100	\$ 1,393,666	100
5000 營業成本	六(二十二) (二十三)	(8,155,708)	(59)	(1,035,706)	(74)
5900 營業毛利		5,633,634	41	357,960	26
營業費用	六(二十二) (二十三)				
6100 推銷費用		(149,249)	(1)	(74,348)	(6)
6200 管理費用		(289,919)	(3)	(184,523)	(13)
6000 營業費用合計		(439,168)	(4)	(258,871)	(19)
6900 營業利益		5,194,466	37	99,089	7
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(十八)	54,577	-	15,460	1
7010 其他收入	六(十九)	59,362	1	7,586	1
7020 其他利益及損失	六(二十)	743	-	741	-
7050 財務成本	六(二十一)	(41,767)	-	(62,674)	(4)
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(七)	(107,719)	(1)	3,275	-
7000 營業外收入及支出合計		(34,804)	-	(35,612)	(2)
7900 稅前淨利		5,159,662	37	63,477	5
7950 所得稅費用	六(二十四)	(216,523)	(1)	(6,587)	(1)
8200 本期淨利		\$ 4,943,139	36	\$ 56,890	4
其他綜合損益					
不重分類至損益之項目					
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(十二)	\$ 578	-	\$ -	-
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		445,523	3	17,810	2
8330 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損益 之份額-不重分類至損益之項 目		(8,697)	-	45,453	3
8310 不重分類至損益之項目總額		437,404	3	63,263	5
後續可能重分類至損益之項目					
8361 國外營運機構財務報表換算之 兌換差額		(156)	-	24	-
8380 採用權益法認列之子公司、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		6	-	(29)	-
8360 後續可能重分類至損益之項 目總額		(150)	-	(5)	-
8500 本期綜合損益總額		\$ 5,380,393	39	\$ 120,148	9
基本每股盈餘	六(二十五)				
9750 基本每股盈餘		\$ 7.58		\$ 0.08	
稀釋每股盈餘	六(二十五)				
9850 稀釋每股盈餘		\$ 7.57		\$ 0.08	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林子寬



經理人：彭邵齡



會計主管：王正怡





國揚新業股份有限公司
個體現金流量表
民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	109年1月1日 至12月31日	108年1月1日 至12月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 5,159,662	\$ 63,477
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(二十二)	24,142	22,442
攤銷費用	六(二十二)	178	67
利息費用	六(二十一)	41,767	62,674
利息收入	六(十九)	(54,577)	(15,460)
股利收入	六(十九)	(40,055)	(4,713)
採用權益法認列之關聯企業及合資損(益)之份額	六(七)	107,719	(3,275)
透過損益按公允價值衡量之金融資產(利益)損失	六(二十)	(555)	(2,288)
處分投資利益	六(二十)	(358)	(465)
租約修改利益		-	(202)
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			
應收票據淨額		20,676	25,544
應收帳款淨額		(209,174)	115,376
其他應收款		(72,205)	(57,507)
其他應收款-關係人		9,798	(8,729)
存貨		3,917,914	(685,189)
預付款項		(241,295)	(280,425)
其他流動資產		113,272	(78,157)
無形資產		(177)	(402)
淨確定福利資產		6,854	-
其他非流動資產		3,810	8,228
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		(35,142)	178,786
應付票據		(570)	(28,149)
其他應付款		195,787	6,426
應付帳款		342,144	241,535
其他流動負債		59,475	(9,604)
營運產生之現金流入(流出)		9,349,090	(450,010)
收取之利息		54,577	15,460
支付之利息		(129,617)	(188,410)
收取之所得稅		-	6,801
收取之股利		40,055	4,713
支付之所得稅		(183,141)	(2,229)
營業活動之淨現金流入(流出)		9,130,964	(613,675)
投資活動之現金流量			
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		(10,000)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		15,358	5,465
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		(851,638)	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		528,140	-
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	七	(183,765)	(4,355)
取得採用權益法之投資價款-子公司	七	(700,000)	-
取得採用權益法之投資價款-關聯企業	七	(480,000)	-
取得不動產、廠房及設備		(2,853)	(17,554)
存出保證金		28,580	(36,062)
投資活動之淨現金流出		(1,656,178)	(52,506)
籌資活動之現金流量			
短期借款	六(二十六)	(2,135,752)	(562,096)
應付短期票券	六(二十六)	(711,356)	1,218,033
租賃本金償還	六(二十六)	(19,362)	(13,352)
存入保證金	六(二十六)	(1,647)	1,378
發放現金股利	六(十五)(二十六)	(1,149,361)	(348,291)
籌資活動之淨現金(流出)流入		(4,017,478)	295,672
本期現金及約當現金增加(減少)數		3,457,308	(370,509)
期初現金及約當現金餘額		1,154,077	1,524,586
期末現金及約當現金餘額		\$ 4,611,385	\$ 1,154,077

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：林子寬



經理人：彭邵鈴



會計主管：王正怡




國揚實業股份有限公司
個體財務報表附註
民國109年度及108年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

國揚實業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)成立於民國61年6月，本公司主要營業項目為興建國民住宅、商務住宅、工業廠房及商業大樓之出租出售等。本公司股票於民國68年11月14日起於台灣證券交易所掛牌買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國110年3月22日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 下表彙列金管會認可之民國109年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日(註)

註：金管會允許提前於民國109年1月1日適用。

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 下表彙列金管會認可之民國 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

1. 下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約 履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

2. 本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產。
- (2) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
- (3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司個體財務報告所列之項目，均係以本公司營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目，屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
- (4) 所有其他兌換損益按交易性質在損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

- (1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之本公司、子公司及關聯企業，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：
 - A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；
 - B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

- (2) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本公司即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 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者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交割日會計。

3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(八) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊（包括前瞻性者）後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一) 出租人之租賃交易－應收租賃款/營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十二) 存貨

1. 包括營建土地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建土地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。
2. 期末存貨依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，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

(十三) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益。對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
5. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益，本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
6. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
7. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
8. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他

綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

9. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十四) 聯合營運

對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利(及其份額)，並已包含於財務報告之適用項目中。

(十五) 不動產、廠房及設備

1. 不動產及設備係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. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提列折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產除不動產耐用年限為50年，其餘資產之耐用年限為3~5年。

(十六) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
 - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及
 - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；
- (3) 發生之任何原始直接成本；及
- (4) 為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十七) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 30~60 年。

(十八) 無形資產

無形資產為電腦軟體，係以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3 年攤銷。

(十九) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(二十) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(二十一) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(二十二) 財務保證合約

係指特定債務人於債務到期無法依原始或修改後之債務工具條款償還債務時，本公司必須支付特定給付，以歸墊持有人所發生損失之合約。本公司於原始認列時按其公允價值衡量，後續按預期信用損失決定之備抵損失金額與已認列之累積收益金額，二者孰高者衡量。

(二十三) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用資產負債表日與確定福利計算之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一收盤價。

(二十四) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

（二十五）股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司董事會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債。

（二十六）收入認列

土地開發及不動產銷售

1. 本公司經營土地開發及銷售不動產，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權或使用權移轉予客戶之時點認列收入。

2. 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS 15 之規定，本公司如判斷個別預售屋合約中存在重大財務組成部分，應調整承諾對價之金額並認列利息費用。另 IFRS 15 說明企業應僅於合約層級考量財務組成部分之重大性，而不於組合層級考量財務融資是否重大。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對會計判斷、估計與假設不確定性之說明，該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

(一)會計政策採用之重要判斷

無此情形。

(二)重要會計估計及假設

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值，本公司管理階層主要係依歷史經驗及對未來市場銷售價值之金額為估計基礎，故可能產生重大變動。

民國 109 年 12 月 31 日，本公司存貨資訊請詳附註六(五)說明。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 66,581	\$ 5,038
活期存款	4,544,725	1,148,874
支票存款	79	165
	<u>\$ 4,611,385</u>	<u>\$ 1,154,077</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司因預售建案信託款等用途受限部分表列「其他金融資產」項下，請詳附註八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 20,000	\$ 25,000
評價調整	<u>608</u>	<u>53</u>
	<u>\$ 20,608</u>	<u>\$ 25,053</u>

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 109 年及 108 年度認列於損益之以淨(損)益分別計\$913 及\$2,753。

2. 本公司未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>流動項目</u>		
上市櫃公司股票	\$ 425,638	\$ 85,980
評價調整	(<u>47,104</u>)	<u>5,434</u>
	<u>\$ 378,534</u>	<u>\$ 91,414</u>
<u>非流動項目</u>		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 334,622	\$ 150,857
評價調整	<u>465,542</u>	(<u>16,358</u>)
	<u>\$ 800,164</u>	<u>\$ 134,499</u>

1. 本公司選擇將屬策略性投資及為穩定收取股利之權益工具投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$1,178,698 及\$225,913。

2. 本公司於民國 109 年度因財務規劃，出售公允價值為\$528,140 之上市櫃公司股票，累積處分利益為\$16,161。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值變動數	\$ 445,523	\$ 17,810
累積利益或(損失)因除列轉列保留盈餘	<u>\$ 16,161</u>	<u>\$ -</u>

4. 本公司未將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保。

(四) 應收票據及帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應收票據	\$ 41,072	\$ 61,748
應收帳款	224,982	15,808
減：備抵呆帳	-	-
	<u>\$ 266,054</u>	<u>\$ 77,556</u>

1. 本公司未將應收票據及帳款提供作為質押擔保。
2. 民國 109 年及 108 年 12 月 31 日及 108 年 1 月 1 日，本公司與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$266,027、\$76,558 及\$217,394。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據及帳款於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額為每期應收票據及應收帳之帳面金額。
4. 上述應收票據及帳款屬未逾期且未減損之票據及帳款。
5. 相關信用風險資訊請詳附註十二、(二)。

(五) 存貨

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>待售房地</u>		
美樹館	\$ 910	\$ 910
天喆	9,741	9,741
國硯案	1,416,430	1,512,564
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	2,587,146	1,607,215
忠孝大院案(汐止建成段案)	-	502,522
南方莊園案(文山公訓段案)	156,625	-
	<u>4,170,852</u>	<u>3,632,952</u>
減：備抵評價損失	(573,205)	-
	<u>3,597,647</u>	<u>3,632,952</u>
<u>在建房地</u>		
大南港案	\$ -	\$ 3,629,013
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	42,180	532,530
早安·國揚案(基隆調和段案)	1,601,961	1,200,505
南方莊園案(文山公訓段案)	-	1,145,838
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,445,665	1,088,537
內湖舊宗段	1,074,684	-
	<u>4,164,490</u>	<u>7,596,423</u>
減：備抵評價損失	(1,267)	(1,267)
	<u>4,163,223</u>	<u>7,595,156</u>
<u>營建用地及其他</u>		
竹東案	251,872	251,872
北投光明段	12,633	12,633
民權東案	273,821	273,822
吉林都更案	123,182	122,885
景美段	40,174	40,174
仁愛都更案	4,820	4,820
光華段	12,500	12,500
高雄允文段	108,170	108,170
其他	26,663	26,659
	<u>853,835</u>	<u>853,535</u>
減：備抵評價損失	(161,203)	(169,241)
	<u>692,632</u>	<u>684,294</u>
<u>預付房地款及其他</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	354,076	720,228
南方莊園案(文山公訓段案)	-	7,411
	<u>354,076</u>	<u>727,639</u>
	<u>\$ 8,807,578</u>	<u>\$ 12,640,041</u>

1. 大南港案

本公司於民國 109 年 4 月 9 日經董事會決議以公開標售方式與其他土地所有權人共同出售座落於台北市南港區玉成段二小段土地。本公開標售案於民國 109 年 5 月 7 日開標，得標人為富邦人壽保險股份有限公司。本公司於民國 109 年 6 月 4 日完成所有權過戶，並已收取全部價金。

2. 本公司民國 109 年及 108 年度認列為費損之存貨成本分別為\$8,155,708 及\$1,035,706，其中包含自成本沖減至淨變現價值而認列之銷貨成本分別為\$565,167 及\$10,396。
3. 民國 109 年及 108 年度存貨利息資本化金額分別為\$85,451 及\$127,144，資本化利率區間分別為 0.420%~2.450%及 0.635%~3.684%。
4. 本公司將存貨提供擔保情形，請詳附註八。

(六) 聯合營運

1. 本公司部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權益(及其份額)，並已包括於個體財務報告之適用項目中。
2. 本公司所持有之聯合營運開發案資訊如下：

<u>工程名稱</u>	<u>持有比例</u>	<u>地主或共同興建者</u>	<u>說明</u>
大南港案	40%	和信成(股)公司等六家公司	台北市南港區
國揚翡翠森林	65%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台南市安南區
忠孝大院案	55%	欣偉傑建設(股)公司、漢霖開發實業(股)公司	新北市汐止區
早安·國揚案	55%	齊宣建設(股)公司、藏善建設(股)公司	基隆市中正區
南方莊園案	100%	註	台北市文山區
國揚矜谷案	35%	漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司、亨瑞開發實業(股)公司	新北市汐止區
內湖舊宗段案	50%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台北市內湖區

註：本公司與「欣偉傑公司」於民國 102 年 12 月 13 日就台北市文山區公訓段二小段 210-2 地號等 59 筆土地簽訂共同投資開發協議書。投資比例為本公司 60%、「欣偉傑公司」40%。嗣後民國 109 年 7 月 1 日簽訂「共同開發補充協議書」，欣偉傑公司退出本專案。本專案退回欣偉傑公司原投入之自有資金。本公司投資比例變更為 100%。

3. 本公司所持有之聯合營運開發建案份額之彙總資訊如下：

資產負債表	109年12月31日		
	大南港案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ -	\$ 2,629,321	\$ 4,214,765
其他流動資產	-	577,885	647,190
	-	3,207,206	4,861,955
非流動資產	-	25,645	216,423
資產總計	\$ -	\$ 3,232,851	\$ 5,078,378
流動負債			
短期借款	\$ -	\$ 1,348,636	\$ 2,633,798
合約負債	-	220,906	693,952
其他流動負債	-	276,572	211,195
	-	1,846,114	3,538,945
非流動負債	-	201	-
負債總計	\$ -	\$ 1,846,315	\$ 3,538,945
綜合損益表			
收入	\$ 9,634,552	\$ 199,519	\$ 587,581
成本	\$ 3,643,392	\$ 178,637	\$ 411,758
費用	\$ 2,277	\$ 42,927	\$ 53,804

資產負債表	108年12月31日		
	大南港案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產			
存貨	\$ 3,352,284	\$ 2,139,740	\$ 3,967,272
其他流動資產	39,915	828,516	974,294
	3,392,199	2,968,256	4,941,566
非流動資產	-	-	262,311
資產總計	\$ 3,392,199	\$ 2,968,256	\$ 5,203,877
流動負債			
短期借款	\$ 2,007,305	\$ 340,938	\$ 2,055,811
合約負債	-	87,384	901,931
其他流動負債	686,425	1,207,296	777,639
	2,693,730	1,635,618	3,735,381
非流動負債	-	390	1,457
負債總計	\$ 2,693,730	\$ 1,636,008	\$ 3,736,838
綜合損益表			
收入	\$ -	\$ 91,141	\$ 1,082,960
成本	\$ -	\$ 78,221	\$ 704,776
費用	\$ 5,250	\$ 25,671	\$ 55,684

(七) 採用權益法之投資

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>持股比例</u>
子公司：			
神揚建設(股)公司	\$ 1,384,417	\$ 778,833	100%
上揚國際資產管理(股)公司	664,003	725,569	100%
SHADWELL LIMITED	2,309	2,522	100%
關聯企業：			
漢神購物中心(股)公司	520,343	-	20%
水美溫泉浴室企業(股)公司	<u>12,933</u>	<u>13,647</u>	20%
	<u>\$ 2,584,005</u>	<u>\$ 1,520,571</u>	

1. 有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 109 年度合併財務報表附註四(三)。
2. 本公司個別不重大之關聯企業民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
繼續營業單位本期淨損	\$ 39,629	(\$ 716)
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 39,629</u>	<u>(\$ 716)</u>

3. 本公司上開投資標的均未有公開報價。民國 109 年及 108 年度採用權益法認列之被投資公司利益之份額分別為(\$107,719)及\$3,275，均係依各該被投資公司民國 109 年及 108 年度經會計師查核之財務報表評價及揭露。

(八) 租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括建物及辦公設備，租賃合約之期間通常介於 1~6 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保外，未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	109年1月1日	折舊費用	處分/轉出	109年12月31日
不動產租賃				
成本	\$ 117,557	\$ -	\$ -	\$ 117,557
累計折舊	(19,645)	(19,582)	-	(39,227)
	<u>\$ 97,912</u>	<u>(\$ 19,582)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,330</u>
	108年1月1日	折舊費用	處分/轉出	108年12月31日
不動產租賃				
成本	\$ 118,241	\$ -	(\$ 684)	\$ 117,557
累計折舊	-	(19,645)	-	(19,645)
	<u>\$ 118,241</u>	<u>(\$ 19,645)</u>	<u>(\$ 684)</u>	<u>\$ 97,912</u>

3. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	109年度	108年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,942	\$ 1,721
屬短期租賃合約之費用	2,950	5,599
來自轉租使用權資產之收益	1,701	1,276

4. 本公司於民國 109 年及 108 年度租賃現金流出總額分別為 \$24,254 及 \$20,874。

(九) 投資性不動產

	土地	房屋及建築	合計
109年1月1日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(22,968)	(51,611)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 26,956</u>	<u>\$ 63,970</u>
<u>109年</u>			
1月1日	\$ 37,014	\$ 26,956	\$ 63,970
折舊費用	-	(1,149)	(1,149)
12月31日	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 25,807</u>	<u>\$ 62,821</u>
109年12月31日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(24,117)	(52,760)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 25,807</u>	<u>\$ 62,821</u>

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合計</u>
108年1月1日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(21,819)	(50,462)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 28,105</u>	<u>\$ 65,119</u>
108年			
1月1日	\$ 37,014	\$ 28,105	\$ 65,119
折舊費用	-	(1,149)	(1,149)
12月31日	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 26,956</u>	<u>\$ 63,970</u>
108年12月31日			
成本	\$ 65,657	\$ 49,924	\$ 115,581
累計折舊及減損	(28,643)	(22,968)	(51,611)
	<u>\$ 37,014</u>	<u>\$ 26,956</u>	<u>\$ 63,970</u>

2. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 1,677</u>	<u>\$ 2,129</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(\$ <u>1,582</u>)	(\$ <u>1,723</u>)

3. 本公司持有之投資性不動產於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$116,918 及\$116,845，係參酌投資性不動產所在區域具比較之相似標的之近期成交價格。公允價值之決定係依產權、區域因素、個別因素、不動產市場現況。

4. 本公司以投資性不動產提供擔保情形，請詳附註八之說明。

(十) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 3,193,962</u>	1.80%~2.25%	請詳附註八
<u>借款性質</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	<u>\$ 5,329,714</u>	1.950%~2.881%	請詳附註八

(十一) 應付短期票券

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 1,319,160	\$ 2,032,010
減：應付短期票券折價	(392)	(1,886)
淨 額	<u>\$ 1,318,768</u>	<u>\$ 2,030,124</u>
利率區間	<u>0.23%~1.162%</u>	<u>0.5%~1.3%</u>

(十二) 退休金

1. 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。本公司於民國109年4月15日結清勞工舊制年資、申請退還勞工退休準備金剩餘款項及註銷專戶完畢。

(1) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>108年12月31日</u>
確定福利義務現值	(\$ 3,869)
計畫資產公允價值	<u>10,145</u>
淨確定福利資產	<u>\$ 6,276</u>

(2) 淨確定福利資產之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利資產
108年度			
1月1日餘額	(\$ 11,578)	\$ 17,854	\$ 6,276
利息(費用)收入	(86)	137	51
前期服務成本	<u>9,170</u>	<u>(9,361)</u>	<u>(191)</u>
	<u>(2,494)</u>	<u>8,630</u>	<u>6,136</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含 於利息收入或費用之金額)	-	643	643
人口統計假設變動影響數	(1)	-	(1)
財務假設變動影響數	(71)	-	(71)
經驗調整	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
	<u>(66)</u>	<u>643</u>	<u>577</u>
提撥退休基金	-	872	872
支付退休金	-	-	-
12月31日餘額	<u><u>(\$ 2,560)</u></u>	<u><u>\$ 10,145</u></u>	<u><u>\$ 7,585</u></u>

(3) 本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國 108 年 12 月 31 日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(4) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	108年度
折現率	<u>0.65%</u>
未來薪資增加率	<u>2.00%</u>

對於未來死亡率之假設係按照各國已公布的統計數字及經驗估計。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
108年12月31日				
對確定福利義務現值				
之影響	(\$ 21)	\$ 21	\$ 21	(\$ 21)

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

(5)本公司於民國 110 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$0。

- 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。民國 109 年及 108 年度本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$3,069 及\$3,032。

(十三)股本

- 截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額均為\$7,000,000，實收資本額分別為\$3,800,000及\$6,965,825，每股面額 10元。本公司已發行股份之股款均已收訖。本公司普通股期初及期末流通在外股數調節如下：

	109年度	108年度
1月1日	696,582,479	696,582,479
減資退還現金	(316,582,479)	-
12月31日	380,000,000	696,582,479

- 本公司於民國 109 年 8 月 3 日經董事會決議辦理現金減資退還現金\$3,165,825，計 316,582 仟股，於民國 109 年 9 月 18 日經股東臨時會決議通過，並於民國 109 年 10 月 27 日經金融監督管理委員會申報生效，並辦理變更登記完竣。截至民國 109 年 12 月 31 日該減資股款表列「其他應付款」科目項下。

(十四) 資本公積

項目	109年12月31日	108年12月31日
普通股股票溢價	\$ 596,116	\$ 596,116
對子公司所有權益變動數	1,724	1,724
處分資產增益	3,323	3,323
捐贈	17,652	17,652
採用權益法認列關聯企業及合資股權淨值 之變動數	8,868	8,868
	<u>\$ 627,683</u>	<u>\$ 627,683</u>

依公司法規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢價(包括以超過面額發行普通股、因合併發行股票之股本溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與之所得產生之資本公積，於公司無虧損時，得依股東會之決議，將其全部或一部，按股東原有股份比例發給新股或現金。公司非於法定盈餘公積彌補虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。採權益法之長期股權投資認列之資本公積，不得作為任何用途。

(十五) 保留盈餘

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限，次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，併同期初未分配盈餘，並得酌予保留部分盈餘後，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；如以發放現金方式為之時，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。
2. 民國109年6月10日經股東會決議通過本公司章程修正案，依本公司章程之盈餘分派政策規定，得依公司法規定於每季終了後進行盈餘分派或虧損撥補。分派盈餘時，應先預估並保留應納稅捐、依法彌補虧損及提列法定盈餘公積。但法定盈餘公積，已達實收資本額時，不在此限。以現金發放者，應經董事會決議辦理，並報告股東會。以發行新股方式為之時，依公司法第二百四十條規定應經股東會決議辦理。
3. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
4. 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，嗣後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

5. 本公司股利政策係按公司法及本公司章程規定，並依本公司財務結構、盈餘及長期營運規劃等因素決定，其股票股利及現金股利之比例應視營運資金需求情形逐年訂定，惟現金股利應不低於 20%，但實收資本額已達壹佰億元時，現金股利不低於 50%。
6. 本公司於民國 109 年 6 月 10 日及 108 年 6 月 18 日經股東常會決議通過之民國 108 年及 107 年度，盈餘分派案如下：

	108年度		107年度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 5,689	\$ -	\$ -	\$ -
現金股利	104,487	0.15	348,291	0.50

7. 本公司於民國 109 年 8 月 3 日及 12 月 21 日經董事會通過之民國 109 年度第二季及第三季盈餘分派案如下：

	109年第二季		109年第三季	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 454,824	\$ -	\$ 23,162	\$ -
現金股利	1,044,874	1.50	-	-

8. 本公司民國 109 年度之盈餘分派案，截至民國 110 年 3 月 22 日，尚未經董事會決議通過。

9. 有關員工酬勞及董事酬勞，請詳附註六、(二十二)。

(十六) 其他權益項目

	109年度		
	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 未實現損益	總計
1月1日	\$ 22,266	\$ 73,244	\$ 95,510
評價調整-本公司	-	445,523	445,523
評價調整-子公司	-	(8,697)	(8,697)
評價調整轉出至保留盈餘	-	(16,161)	(16,161)
外幣換算差異數	(150)	-	(150)
12月31日	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 516,025

	108年度		
	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 未實現損益	總計
1月1日	\$ 22,271	\$ 9,981	\$ 32,252
評價調整-本公司	-	17,810	17,810
評價調整-子公司	-	45,453	45,453
評價調整轉出至保留盈餘	-	-	-
外幣換算差異數	(5)	-	(5)
12月31日	<u>\$ 22,266</u>	<u>\$ 73,244</u>	<u>\$ 95,510</u>

(十七) 營業收入

	109年度	108年度
客戶合約之收入	\$ 13,781,317	\$ 1,385,908
其他	8,025	7,758
	<u>\$ 13,789,342</u>	<u>\$ 1,393,666</u>

1. 客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供於某一時點移轉，或隨時間逐步移轉之商品及勞務，收入依營運類型可細分如下：

109年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 13,741,545	\$ -	\$ 13,741,545
—隨時間逐步移轉之收入	-	47,797	47,797
	<u>\$ 13,741,545</u>	<u>\$ 47,797</u>	<u>\$ 13,789,342</u>
108年度	建案銷售	其他	合計
收入認列時點			
—於某一時點認列之收入	\$ 1,277,723	\$ -	\$ 1,277,723
—隨時間逐步移轉之收入	-	115,943	115,943
	<u>\$ 1,277,723</u>	<u>\$ 115,943</u>	<u>\$ 1,393,666</u>

2. 本公司截至民國 109 年 12 月 31 日已簽定之銷售合約，尚未滿足之履約義務所分攤之交易之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
110	<u>\$ 4,618,716</u>

3. 合約資產及合約負債

本公司認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年1月1日</u>
合約負債-流動：			
合約負債-預收土地款	\$ 436,101	\$ 421,242	\$ 411,293
合約負債-預收房屋款	<u>516,059</u>	<u>566,060</u>	<u>397,223</u>
	<u>\$ 952,160</u>	<u>\$ 987,302</u>	<u>\$ 808,516</u>

(1) 本公司銷售預售屋之合約中含有預收客戶貨款之條款，且預收時點與商品控制移轉之時間間隔長於一年。依據 IFRS15 之規定認列與預售屋之合約相關之合約負債。

(2) 期初合約負債本期認列收入數

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	<u>\$ 352,793</u>	<u>\$ 138,832</u>

(十八) 利息收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 3,954	\$ 3,464
其他利息收入	<u>50,623</u>	<u>11,996</u>
	<u>\$ 54,577</u>	<u>\$ 15,460</u>

(十九) 其他收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ 40,055	\$ 4,713
其他	<u>19,307</u>	<u>2,873</u>
	<u>\$ 59,362</u>	<u>\$ 7,586</u>

(二十) 其他利益及損失

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
處分投資利益	\$ 358	\$ 465
透過損益按公允價值衡量		
之金融資產利益(損失)	555	2,288
其他	<u>(170)</u>	<u>(2,012)</u>
	<u>\$ 743</u>	<u>\$ 741</u>

(二十一) 財務成本

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 96,616	\$ 150,155
應付短期票券利息	25,834	36,985
其他	4,768	2,678
	<u>127,218</u>	<u>189,818</u>
減：符合要件之資產資本化金額	(85,451)	(127,144)
財務成本	<u>\$ 41,767</u>	<u>\$ 62,674</u>

(二十二) 費用性質之額外資訊

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
本期營建成本	\$ 8,154,559	\$ 1,034,557
員工福利費用	160,187	87,650
折舊費用	24,142	22,442
無形資產攤銷費用	178	67
稅捐費用	18,716	20,878
勞務費	12,530	12,326
廣告費用	41,802	20,321
佣金支出	87,124	38,718
租賃費用	2,950	5,599
管理費	2,866	10,391
其他費用	89,822	41,628
營業成本及營業費用	<u>\$ 8,594,876</u>	<u>\$ 1,294,577</u>

(二十三) 員工福利費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
薪資費用	\$ 129,225	\$ 73,357
勞健保費用	5,692	5,560
退休金費用	5,869	3,812
董事酬金	3,927	2,800
其他福利費用	15,474	2,121
	<u>\$ 160,187</u>	<u>\$ 87,650</u>

1. 民國 108 年依本公司章程規定，年度如有盈餘，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 2%至 5%及不高於 5%提撥員工酬勞及董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
2. 民國 109 年 6 月 10 日經股東會決議通過本公司章程修正案，年度如有盈餘，係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.5%至 5%及不高於 5%提撥員工酬勞及董事酬勞。但公司尚有累積虧

損時，應預先保留彌補數額。

3. 本公司民國 109 年及 108 年度員工酬勞估列金額分別為\$26,059 及 \$1,322；董事酬勞估列金額分別為\$26,059 及\$1,322，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 109 年係依該年度之獲利情況，分別以 0.5%及 0.5%估列，估列金額及員工酬勞發放方式尚未經董事會決議。

經董事會決議之民國 108 年度員工及董事酬勞與民國 108 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過民國 108 年度之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	109年度	108年度
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 44,294	\$ 5,407
土地增值稅計入當期所得稅	171,852	1,897
以前年度所得稅(高)低估數	(5,407)	-
當期所得稅總額	<u>210,739</u>	<u>7,304</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	5,784	(717)
所得稅(利益)費用	<u>\$ 216,523</u>	<u>\$ 6,587</u>

(2)本公司民國 109 年及 108 年度與其他綜合損益相關之所得稅金額皆為\$0。

2. 所得稅費用與會計利潤關係：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 1,031,932	\$ 12,696
按稅法規定應剔除之費用	-	-
按稅法規定免課稅之所得	(1,112,818)	(1,320)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	125,450	(2,502)
以前年度課稅損失未認列遞延所得稅資產	-	(3,467)
暫時性差異之原始產生及迴轉	5,784	(717)
以前年度所得稅(高)低估數	(5,407)	-
土增稅計入當期所得稅等	<u>171,582</u>	<u>1,897</u>
所得稅費用(利益)	<u>\$ 216,523</u>	<u>\$ 6,587</u>

3. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	109年			12月31日
	1月1日	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	
<u>遞延所得稅資產</u>				
未實現費用	\$ 5,784	(\$ 5,784)	\$ -	\$ -

	108年			12月31日
	1月1日	認列於 損益	認列於其他 綜合損益	
<u>遞延所得稅資產</u>				
未實現費用	\$ 5,067	\$ 717	\$ -	\$ 5,784

4. 本公司尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

108年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產金額	最後扣抵年度
106	\$ 17,334	\$ -	\$ -	116

5. 本公司民國 109 年及 108 年 12 月 31 日未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異皆為\$0。

6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度。

(二十五) 每股盈餘

	109年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	\$ 4,943,139	652,348	\$ 7.58
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	1,054	
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	\$ 4,943,139	653,402	\$ 7.57

	108年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利	\$ 56,890	696,582	\$ 0.08
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	79	
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東之本期 淨利加潛在普通股之影響	\$ 56,890	696,661	\$ 0.08

(二十六) 來自籌資活動之負債之變動

	應付		租賃負債	存入保證金	應付股利	合計
	短期借款	短期票券				
109年1月1日	\$5,329,714	\$2,030,124	\$102,857	\$ 3,260	\$ -	\$7,465,955
籌資現金流量之變動	(2,135,752)	(711,356)	(19,362)	(1,647)	(1,149,361)	(4,017,478)
其他非現金之變動	-	-	-	-	1,149,361	1,149,361
109年12月31日	\$3,193,962	\$1,318,768	\$ 83,495	\$ 1,613	\$ -	\$4,597,838
<hr/>						
	應付		租賃負債	存入保證金	應付股利	合計
	短期借款	短期票券				
108年1月1日	\$5,891,810	\$ 812,091	\$117,095	\$ 1,882	\$ -	\$6,822,878
籌資現金流量之變動	(562,096)	1,218,033	(15,073)	1,378	348,291	990,533
其他非現金之變動	-	-	835	-	(348,291)	(347,456)
108年12月31日	\$5,329,714	\$2,030,124	\$102,857	\$ 3,260	\$ -	\$7,465,955

七、關係人交易

(一) 關係人名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
神揚建設股份有限公司(神揚)	子公司
上揚國際資產管理股份有限公司(上揚)	子公司
喆揚農技股份有限公司(喆揚)	孫公司
吉揚建設開發股份有限公司(吉揚)	孫公司
水美溫泉浴室企業股份有限公司(水美)	本公司之關聯企業
漢神資產管理股份有限公司(漢神資產)	其他關係人
漢神名店百貨股份有限公司(漢神名店)	其他關係人
齊宣實業股份有限公司(齊宣實業)	其他關係人
漢來國際飯店股份有限公司(漢來國際飯店)	其他關係人
漢來美食股份有限公司(漢來美食)	其他關係人
威力國際開發股份有限公司(威力)	其他關係人
漢神購物中心股份有限公司(漢神購物中心)	其他關係人
彭邵慧等3人	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入－管理服務收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
其他關係人-威力	\$ 1,773	\$ 45,718

2. 營業收入－租賃收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
子公司	\$ 389	\$ 314
孫公司	186	140
其他關係人	2,933	2,574
	<u>\$ 3,508</u>	<u>\$ 3,028</u>

3. 推銷費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
其他關係人	\$ 1,207	\$ 1,380

4. 管理費用

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
其他關係人-漢來美食	\$ 5,390	\$ 3,942
其他關係人-其他	68	1,872
	<u>\$ 5,458</u>	<u>\$ 5,814</u>

5. 利息收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
子公司-神揚	\$ -	\$ 1,547

6. 其他應收款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
子公司-神揚	\$ 104,529	\$ 110,359
子公司-上揚	-	5,830
其他關係人-威力	49,866	48,003
	<u>\$ 154,395</u>	<u>\$ 164,192</u>

上述應收關係人款項主要係本公司依所開發之聯合營運建案所簽訂之經營管理委任書所認列之應收經營管理收入。

7. 其他應付費用

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
其他關係人	\$ 319	\$ 556

8. 其他債權債務往來情形

(1) 存出保證金

	109年12月31日	108年12月31日
其他關係人	\$ 24,597	\$ 24,597

(2) 存入保證金

	109年12月31日	108年12月31日
其他關係人	\$ 450	\$ 450

9. 取得金融資產

本公司於民國 109 年間參與關係人之現金增資案，本公司認購資訊如下：

帳列項目	交易股數	交易標的	109年度 取得價款
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產-非流動	6,851仟股	漢神名店-股票	\$ 102,765
	5,400仟股	漢來國際飯店-股票	81,000
			<u>\$ 183,765</u>
採權益法之投資-子公司	70,000仟股	神揚-股票	<u>\$ 700,000</u>
-關聯企業	8,000仟股	漢神購物中心-股票	<u>\$ 480,000</u>

本公司民國 108 年度未向關係人取得金融資產。

10. 背書保證

	109年12月31日	108年12月31日
子公司-神揚	\$ 533,000	\$ 668,400
其他關係人-威力	5,048,675	4,133,535
-齊宣	558,000	558,000
-漢神資產	798,000	399,000
	<u>\$ 6,937,675</u>	<u>\$ 5,758,935</u>

11. 其他

(1) 本公司與威力國際開發(股)公司、中和羊毛工業(股)公司、漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 109 年 11 月 23 日就台北市內湖區舊宗段 83-1 等 4 筆土地，面積計 2,127.33 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司皆各為 10%。

(2) 本公司與漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司與亨瑞開發實業(股)公司於民國 105 年 11 月 25 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就新北市汐止區工建段 162 地號等 19 筆土地，面積合計 17,051 平

方公尺，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例分別為本公司 35%、漢神資產管理(股)公司 35%、理揚農技(股)公司 15%及亨瑞開發實業(股)公司 15%。嗣後於民國 106 年 12 月 29 日簽「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司 35%、漢神資產管理(股)公司 35%、理揚農技(股)公司 25%及亨瑞開發實業(股)公司 5%。

- (3)本公司與「威力公司」於民國 101 年 6 月 29 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就台灣糖業(股)公司持有台南市安南區和館段 24 地號等土地(面積 77,479.53 平方公尺)，共同開發興建集合住宅；嗣後簽訂經營管理委託書，委由本公司負責整體開發計畫、建築規劃、興建集合住宅及銷售；「威力公司」則對外代表本專案，依與台糖公司所簽訂之契約執行本專案，並為本專案主辦營業人，統籌為房地銷售時之出售公司(開立銷售發票公司)，暨購進貨物或勞務時之買受公司(取具進項憑證公司)，且負責本專案之結算。民國 105 年 3 月 15 日簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」、「皇普建設公司」及「漢霖開發公司」，各為 60%、6%、1.5%、4%、13.5%、10%及 5%。嗣後於民國 108 年 7 月 15 日「皇普建設公司」退出本專案，「威力公司」與合資方簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」及「漢霖開發公司」，各為 65%、6%、1.5%、4%、13.5%及 10%。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

本公司對董事及其他主要管理階層之獎酬：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 13,587	\$ 12,095

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢審議通過後交董事會決議。

八、質押之資產

本公司下列資產業已提供為向銀行借款之擔保品、工程履約及保固保證金之保證：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	109年12月31日	108年12月31日	
存貨	\$ 7,181,399	\$ 10,133,241	短期借款、商業本票
其他金融資產—流動(受限制存款)	187,750	301,343	信託及備償戶
不動產、廠房及設備	18,285	18,543	商業本票
投資性不動產	42,750	43,318	商業本票
其他金融資產—非流動(定期存款)	48,334	48,334	履約保證
	<u>\$ 7,478,518</u>	<u>\$ 10,544,779</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 109 年 12 月 31 日止，本公司與非關係人已簽訂之工程合約總價款計 \$5,603,515，尚未估列之金額計 \$1,322,077。

十、重大之災害損失

無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 110 年 1 月 18 日經董事會決議預計取得新北市土城區忠義段 365 地號等 9 筆土地，且與五家公司共同投資開發，交易總金額為新台幣 18.56 億，本公司投資比率為 50%。

十二、其他

(一)資本管理

本公司進行資本管理以確保公司能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。本公司資本結構係由歸屬於本公司業主之權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。本公司為了維持或調整資本結構，可能會調整支付予股東之股利金額、發行新股或出售資產以降低債務。本公司係依工程進度及營運所須資金調節公司之借款金額。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 20,608	\$ 25,053
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	378,534	91,414
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	800,164	134,499
	<u>\$ 1,199,306</u>	<u>\$ 250,966</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	4,611,385	1,154,077
應收票據淨額	41,072	61,748
應收帳款淨額	224,982	15,808
其他應收款	424,171	351,806
其他金融資產－流動	187,750	301,343
其他金融資產－非流動	48,334	48,334
	<u>\$ 5,537,694</u>	<u>\$ 1,933,116</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 3,193,962	\$ 5,329,714
應付短期票券	1,318,768	2,030,124
應付票據	58,281	58,851
應付帳款	808,296	466,152
其他應付款－其他	3,434,106	74,918
	<u>\$ 8,813,413</u>	<u>\$ 7,959,759</u>
租賃負債	<u>\$ 83,495</u>	<u>\$ 102,857</u>

2. 風險管理政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本公司主要之營運活動皆在台灣，主要之貨幣為新台幣，受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

價格風險

- A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。
- B. 本公司主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 109 年及 108 年度之稅後淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$206 及 \$251；對因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失分別增加或減少 \$3,785 及 \$914。

現金流量及公允價值利率風險

- A. 本公司之利率風險來自短期借款及應付短期票券。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。於民國 109 年及 108 年度，本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 本公司模擬多項方案並分析利率風險，包含考量再融資、現有部位之續約、其他可採用之融資等，以計算特定利率之變動對損益之影響。
- C. 當其他所有因素維持不變之情況下，利率變動 1% 對民國 109 年及 108 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 45,127 及 \$73,598。

(2) 信用風險

- A. 本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款。
- B. 本公司係以集團角度建立信用風險之管理。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級至少為「A」級者，始可被接納為交易對象。
- C. 本公司主要經營住宅、工業廠房及商辦大樓之出租出售業務、出

售房地係於合約價款全數收款並完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，故因銷售房地所產生之應收帳款金額應屬微小，且無法收回可能性小。另針對特殊交易所產生之應收款本公司係採個別管理並定期追蹤。本公司於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 民國 109 年及 108 年 12 月 31 日無已沖銷且仍有追索權之債權。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由公司內各營運部門執行，並由財務部予以彙總。財務部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使公司不致違反相關之借款限額或條款。

B. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。除應付票據及其他應付款，其未折現合約現金流量金額約當於其帳面價值，並於一年內到期外，餘金融負債之未折現合約現金流量金額詳下表所述：

非衍生金融負債：

109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 2,459,936	\$ 28,260	\$ 797,659
應付短期票券	1,319,160	-	-
應付帳款	661,276	147,020	-
租賃負債	21,278	43,834	21,917

非衍生金融負債：

108年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 3,745,458	\$ 1,727,286	\$ -
應付短期票券	2,032,010	-	-
應付帳款	184,816	281,336	-
租賃負債	21,278	43,195	43,814

(三) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六(九)說明。
3. 非以公允價值衡量之金融工具包括現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產—流動、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金的帳面金額係公允價值之合理近似值。
4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本公司依資產之性質分類，相關資訊如下：

	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>109年12月31日</u>				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	<u>\$ 20,608</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,608</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	<u>\$ 378,534</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 378,534</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 800,164</u>	<u>\$ 800,164</u>
	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<u>108年12月31日</u>				
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	<u>\$ 25,053</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,053</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	<u>\$ 91,414</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 91,414</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 134,499</u>	<u>\$ 134,499</u>

(2) 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- A. 本公司採用市場報價作為公允價值輸入(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

	<u>上市(櫃)公司股票</u>	<u>開放型基金</u>
市場報價	收盤價	淨值

- B. 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價。

5. 本公司民國 109 年及 108 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 民國 109 年及 108 年度第三等級之變動列示如下：

	109年	108年
1月1日	\$ 134,499	\$ 133,023
本期取得	183,765	4,355
本期處分	-	-
評價調整	481,900	(2,879)
12月31日	<u>\$ 800,164</u>	<u>\$ 134,499</u>

7. 本公司對於公允價值餘額於第三等級之評價流程係參酌委任之獨立評價專家所出具之評價報告及由財務部門負責進行金融工具之公允價值驗證，確認資料來源係獨立、可靠及代表可執行價格。

8. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	109年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸值與 公允價值關係
權益工具：					
非上市(櫃)股票	<u>\$ 780,313</u>	可類比上市櫃公司法	股權價值乘數 缺乏市場流通性之折價	0.54-5.46 30.00%	股權價值乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性之折價愈高，公允價值愈低
	<u>\$ 19,851</u>	淨資產價值法	不適用	不適用	淨資產價值愈高，公允價值愈高
	108年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸值與 公允價值關係
權益工具：					
非上市(櫃)股票	<u>\$ 115,204</u>	可類比上市櫃公司法	股權價值乘數 缺乏市場流通性之折價	0.59-4.46 21.83% ~22.55%	股權價值乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性之折價愈高，公允價值愈低
	<u>\$ 19,295</u>	淨資產價值法	不適用	不適用	淨資產價值愈高，公允價值愈高

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：請詳附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。
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：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表六。

(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（不包含大陸被投資公司）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

1. 基本資料：請詳附表八。
2. 直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：請詳附表八。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

十四、部門資訊

不適用。

國揚實業股份有限公司
存貨明細表
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	市 價(註)	備 註
	成 本		
待售房地	\$ 4,170,852	\$ 4,546,016	
減：備抵跌價損失	(573,205)		
	<u>\$ 3,597,647</u>		
在建房地			
國揚翡翠案(台糖安南案)	42,180	42,180	
早安國揚案(基隆調和段案)	1,601,961	1,601,961	
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,445,665	1,444,398	
內湖舊宗段	<u>1,074,684</u>	<u>1,074,684</u>	
	4,164,490	<u>4,163,223</u>	
減：備抵跌價損失	(1,267)		
	<u>4,163,223</u>		
營建土地			
竹東段	251,872	136,217	
北投光明段	12,633	-	
民權東案	273,821	246,820	
吉林都更案	123,182	123,182	
景美段	40,174	34,260	
仁愛都更案	4,820	4,820	
光華段	12,500	12,500	
高雄允文段	108,170	108,170	
其他	<u>26,663</u>	<u>26,663</u>	
	853,835	<u>692,632</u>	
減：備抵跌價損失	(161,203)		
	<u>692,632</u>		
預收房地款及其他			
國揚翡翠案(台糖安南案)	<u>354,076</u>	<u>354,076</u>	
合計	<u>\$ 8,807,578</u>	<u>\$ 9,755,947</u>	

註：由於建設公司之行業特性，在建房地及待建土地等之市價係以成本及淨變現價值孰低者列示。

國揚實業股份有限公司
 在建房地變動明細表
 民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工 程 名 稱	期 初 餘 額	本 期 增 加 數		本 期 移 轉 數			期 末 餘 額	備 註
		投 入 成 本	資 本 化 利 息	自 待 建 土 地 轉 入	本 期 出 售	完 工 轉 出		
大南港案	\$ 3,629,013	\$ 268,094	\$ 29,603	\$ -	(\$ 3,926,710)	-	\$ -	無
國揚翡翠案(台糖安南案)	532,530	301,171	1,943	-	-	(793,464)	42,180	已提供作為 借款之擔保
早安國揚案(基隆調和段案)	1,200,505	384,909	16,547	-	-	-	1,601,961	"
南方莊園案(文山公訓段案)	1,145,838	1,956,289	20,643	-	-	(3,122,770)	-	無
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,088,537	340,692	16,436	-	-	-	1,445,665	已提供作為 借款之擔保
內湖舊宗段	-	1,074,405	279	-	-	-	1,074,684	"
	<u>\$ 7,596,423</u>	<u>\$ 4,325,560</u>	<u>\$ 85,451</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,926,710)</u>	<u>(\$ 3,916,234)</u>	<u>\$ 4,164,490</u>	

國揚實業股份有限公司
採用權益法投資變動明細表
民國109年1月1日至109年12月31日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		其他調整 (註)	期 末 餘 額			股 權 淨 值		提供擔 保或質 押情形	備註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額		股 數	持股比例	金 額	單價(元)	總 價		
神揚建設(股)公司	90,000,000	\$ 778,833	70,000,000	\$ 700,000	-	(\$ 92,130)	(\$ 2,286)	160,000,000	100%	\$ 1,384,417	\$ 8.91	\$ 1,426,079	無	
上揚國際資產管理(股)公司	70,000,000	725,569	-	-	(8,200,000)	(55,162)	(6,404)	61,800,000	100%	664,003	10.75	664,266	無	
Shadwell Limited	200,000	2,522	-	-	-	(56)	(157)	200,000	100%	2,309	11.30	2,260	無	
漢神購物中心(股)公司	-	-	8,000,000	520,343	-	-	-	8,000,000	20%	520,343	34.86	278,909	無	
水美溫泉浴室企業(股)公司	2,200,000	13,647	-	-	-	(714)	-	2,200,000	20%	12,933	5.88	12,933	無	
		<u>\$ 1,520,571</u>		<u>\$ 1,220,343</u>		<u>(\$ 148,062)</u>	<u>(\$ 8,847)</u>			<u>\$ 2,584,005</u>				

註：其他調整係投資國外營運機構財務報表換算之兌換差額及透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產評價調整。

國揚實業股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金融機構	契 約 期 限	票面利率	金 額		帳 面 價 值	擔保品
				發行金額	未攤銷應付 短期票券折價		
應付商業本票	兆豐票券	2020/11/11~2021/02/03	1.262%~1.300%	\$ 37,050	(\$ 39)	\$ 37,011	待售房地
	中華票券	2020/11/13~2021/01/21	0.23%~0.28%	638,010	(52)	637,958	"
	國際票券	2020/12/22~2021/02/25	0.700%	119,600	(128)	119,472	"
	國際票券	2020/12/30~2021/01/29	0.420%	474,500	(158)	474,342	無擔保
	國際票券	2020/12/25~2021/1/15	0.700%	50,000	(15)	49,985	不動產、廠房及設 備、投資性不動產 及營建土地
				<u>\$ 1,319,160</u>	<u>(\$ 392)</u>	<u>\$ 1,318,768</u>	

國揚實業股份有限公司
營業收入明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u> <u>目</u>	<u>摘</u> <u>要</u>	<u>金</u> <u>額</u>
出售房地收入		
土地收入		\$ 12,119,896
房屋收入		1,665,126
其他		39,772
銷貨折讓		(43,477)
		13,781,317
租賃收入		8,025
		<u>\$ 13,789,342</u>

國揚實業股份有限公司
營業成本明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	小 計	合 計
期初存貨			
待售房地	\$ 3,632,952		
在建房地	7,595,156		
營建土地	684,294		
預付土地款及其他	727,639		\$ 12,640,041
加：本期進貨			3,531,677
本期投入在建費用			684,782
利息資本化			85,451
租賃成本			1,149
經營管理服務費			6,126
其他			14,060
減：期末存貨			
待售房地	(3,597,647)		
在建房地	(4,163,223)		
營建土地	(692,632)		
預付房地款及其他	(354,076)		(8,807,578)
營建成本			\$ 8,155,708

國揚實業股份有限公司
營業費用明細表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	備 註
<u>推銷費用</u>		
依全部完工認列之遞延推銷費用轉銷數	\$ 87,124	
廣告費用	28,952	
銷售費用	12,589	
其他費用	<u>20,584</u>	
	<u>149,249</u>	
<u>管理費用</u>		
薪資費用	131,349	
稅 捐	17,925	
租金支出	1,755	
保 險 費	5,692	
勞 務 費	11,957	
其他費用	<u>121,241</u>	
	<u>289,919</u>	
合 計	<u>\$ 439,168</u>	

國揚實業股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	109年度			108年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$ -	\$ 129,225	\$ 129,225	\$ -	\$ 73,357	\$ 73,357
勞健保費用	-	5,692	5,692	-	5,560	5,560
退休金費用	-	5,869	5,869	-	3,812	3,812
董事酬金	-	3,927	3,927	-	2,800	2,800
其他員工福利費用	-	15,474	15,474	-	2,121	2,121
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 160,187</u>	<u>\$ 160,187</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 87,650</u>	<u>\$ 87,650</u>
折舊費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,142</u>	<u>\$ 24,142</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,442</u>	<u>\$ 22,442</u>
折耗費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 178</u>	<u>\$ 178</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 67</u>	<u>\$ 67</u>

1. 本公司民國109年及108年平均員工人數分別為70及70人，其中未兼任員工之董事人數分別為8人及8人。
2. 本公司依上表揭露以下資訊：
 - (1) 民國109年及108年度平均員工福利費用為\$2,520及\$1,369。
 - (2) 民國109年及108年度平均員工薪資費用為\$2,084及\$1,183。
 - (3) 民國109年度平均員工薪資費用調整變動為76.162%。
3. 本公司薪酬政策如下：
 - (1) 董事酬勞：依各董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業水準，授權董事會議定。
 - (2) 經理人：依其職等、職位、經歷及當地生活水準、物價指數，及對公司之貢獻度與團隊領導能力，給予合理的報酬。
 - (3) 員工：員工薪酬包含固定薪資及獎金。固定薪資採每月發放，獎金為年終獎金、員工酬勞及端午節、中秋節獎金。
 - (a) 固定薪資：依個人關鍵核心能力、專業度，按「職等薪給幅度表」之職等、職位及經歷核給之。
 - (b) 年終獎金：按公司當年度營運與績效達成狀況為核發基準，並依年度結算。
 - (c) 員工酬勞：本公司年度如有獲利時，提撥稅前盈餘(不含董事酬勞及員工酬勞)百分之零點五至百分之五為員工酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞由董事會決議，以股票或現金分派發放。
4. 本公司已設置審計委員會，故無監察人酬金。

國揚實業股份有限公司
為他人背書保證
民國109年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額 (註3)	本期最高 背書保證餘額 (註4)	期末背書 保證餘額 (註5)	實際動支 金額 (註6)	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額 (註3)	屬母公司對 子公司背書 保證(註7)	屬子公司對 母公司背書 保證(註7)	屬對大陸地 區背書保證 (註7)	備註
		公司名稱	關係(註2)											
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 18,513,336	\$ 8,357,265	\$ 5,048,675	\$ 4,618,235	\$ -	54.54%	\$ 37,026,672	N	N	N	
0	"	和信成(股)公司	5	18,513,336	625,928	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
0	"	宇盛開發有限公司	5	18,513,336	459,867	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
0	"	弘輝開發建設(股)公司	5	18,513,336	447,090	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
0	"	展邦建設(股)公司	5	18,513,336	638,700	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
0	"	定利開發有限公司	5	18,513,336	383,220	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
0	"	欣偉傑建設(股)公司	5	18,513,336	698,400	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
0	"	藏善建設(股)公司	5	18,513,336	511,500	279,000	236,250	-	3.01%	37,026,672	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	18,513,336	1,023,000	558,000	472,500	-	6.03%	37,026,672	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	18,513,336	881,400	533,000	233,000	-	5.76%	37,026,672	Y	N	N	
0	"	漢神資產管理(股)公司	5	18,513,336	798,000	798,000	399,000	-	8.62%	37,026,672	N	N	N	
0	"	理揚農技(股)公司	5	18,513,336	665,000	665,000	332,500	-	7.18%	37,026,672	N	N	N	
0	"	亨瑞開發實業(股)公司	5	18,513,336	266,000	266,000	133,000	-	2.87%	37,026,672	N	N	N	
0	"	大元營造(股)公司	5	18,513,336	320,000	320,000	203,940	-	3.46%	37,026,672	N	N	N	
0	"	祖晟國際(股)公司	5	18,513,336	112,500	-	-	-	0.00%	37,026,672	N	N	N	
1	神揚建設(股)公司	吉揚建設開發(股)公司	2	2,852,158	2,415,000	2,415,000	130,300	-	169.35%	5,704,316	N	N	N	

註1：編號欄之填寫方法如下：1. 發行人填02. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

1. 有業務關係之公司。
2. 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
4. 對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
5. 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
6. 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：應填列公司依為他人背書保證作業程序，所訂定對個別對象背書保證之限額及背書保證最高限額，並於備註欄說明背書保證個別對象及總限額之計算方法。

1. 本公司背書保證之總額累積不得超過本公司最近期財務報表淨值，且對同一企業之背書保證，總額不得超過本公司最近期財務報表淨值之百分之二十。
2. 本公司基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為背書保證者，不受前項規定之限制，得為背書保證。但此背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之四百，個別背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之二百。
3. 神揚建設基於承攬工程需要之同業間或合作興建間依合約規定互保，或因共同投資關係，由全體出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或該公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為背書保證者，其背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之四百，個別背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之百分之二百。

註4：當年度為他人背書保證之最高餘額。

註5：截止年底舉凡公司向銀行簽具背書保證契約或票據之額度獲准時，即承擔背書或保證責任；另其他相關有背書保證情事者，均應入計背書保證餘額中。

註6：應輸入被背書保證公司於使用背書保證餘額範圍內之實際動支金額。

註7：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

國揚實業股份有限公司
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）
 民國109年12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
				股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
國揚實業(股)公司	富蘭克林華美多重收益平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,000,000	\$ 10,130	-	\$ 10,130	
"	一銀富達亞洲高收益債券基金	無	"	1,000,000	10,478	-	10,478	
上揚國際資產管理(股)公司	圓滿一號基金	無	"	1,000,000	9,700	-	9,700	
"	華碩三年到期新興市場債券基金	無	"	200,000	1,967	-	1,967	
					<u>\$ 32,275</u>		<u>\$ 32,275</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票－泰閣建設開發(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,400,000	\$ -	17.14%	\$ -	
Celestial Talent Limited	Cultivate Wealth Limited	無	"	20.1	-	0.11%	-	
					<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	
國揚實業(股)公司	上市(櫃)股票－華友聯開發(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,755,429	\$ 66,970	1.84%	\$ 66,970	
"	亞洲水泥(股)公司	無	"	1,760,000	76,032	0.05%	76,032	
"	台灣水泥(股)公司	無	"	2,900,048	125,282	0.05%	125,282	
"	中和羊毛工業(股)公司	註4	"	2,500,000	71,250	2.72%	71,250	
"	漢來美食(股)公司	"	"	300,000	39,000	0.80%	39,000	
					<u>\$ 378,534</u>		<u>\$ 378,534</u>	
國揚實業(股)公司	未上市(櫃)股票－合眾建築經理(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,494,794	\$ 19,851	4.43%	\$ 19,851	
"	漢神名店百貨(股)公司	註4	"	7,218,000	438,854	18.00%	438,854	
"	漢神資產管理(股)公司	"	"	4,946,472	132,368	2.29%	132,368	
"	漢來國際飯店(股)公司	"	"	5,401,471	209,091	18.00%	209,091	
神揚建設(股)有限公司	未上市(櫃)股票－漢齊科技(股)公司	無	"	450,000	6,714	9.00%	6,714	
上揚國際資產管理(股)公司	未上市(櫃)股票－漢威巨蛋開發(股)公司	註4	"	12,500,000	202,875	5.00%	202,875	
"	天鷹保全(股)公司	無	"	900,000	14,463	15.96%	14,463	
					<u>\$ 1,024,216</u>		<u>\$ 1,024,216</u>	

註1：有價證券發行人非屬關係人者，該欄免填。

註2：按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填公允價值評價調整後及扣除累計減損之帳面餘額；非屬按公允價值衡量者，帳面金額乙欄請填原始取得成本或攤銷後成本扣除累計減損之帳面餘額。

註3：所持有有價證券有因提供擔保、質押借款或其他依約定而受限制使用者，應於備註欄註明提供擔保或質借股數、擔保或質借金額及限制使用情形。

註4：有價證券發行人屬集團之關聯企業。

國揚實業股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國109年1月1日至12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
國揚實業股份有限公司	存貨—在建土地 (內湖舊宗段土地)	109/11/09 109/12/30	\$1,520,458	\$ 1,050,595	A君等10人及 博凱開發有限公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	哲宇不動產估價師事務所鑑價報告、宏邦不動產估價師聯合事務所鑑價報告、治緯不動產估價師事務所	營建用地	不適用
神揚建設股份有限公司	存貨—待建土地 (高雄鳳山區土地)	109/12/16	566,190	\$ -	高雄市政府地政局	無	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	營建用地	不適用

註1：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

國揚實業股份有限公司

處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國109年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

處分不動產之公司	財產名稱	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
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/6/24	係預售房地，不適用	不適用	\$ 325,529	已依約收取 \$55,340	不適用	A君	無	獲取利益	宏邦不動產估價師聯合 事務所鑑價報告	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/5/7	98/6/25	\$3,926,710	\$ 9,634,552	已依約收取 \$9,634,552	處分利益 \$5,557,850	富邦人壽保險股 份有限公司	無	獲取利益	展茂不動產估價師聯合事務 所、宏邦不動產估價師聯合 事務所鑑價報告	不適用

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

國揚實業股份有限公司
 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
 民國109年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額		
國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	母子公司	\$ 104,529	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -

國揚實業股份有限公司
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國109年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率 (註3)
				科目	金額	交易條件	
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	其他應收款-關係人	\$ 104,529	註4	0.51%
0	國揚實業股份有限公司	神揚建設股份有限公司	1	租金收入	203	註4	0.00%
0	國揚實業股份有限公司	上揚國際資產管理(股)公司	1	租金收入	186	註4	0.00%
0	國揚實業股份有限公司	喆揚農技股份有限公司	1	租金收入	186	註4	0.00%
1	上揚國際資產管理(股)公司	Shadwell Limited.	3	應付利息	437	註4	0.00%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：母子公司間銷貨之交易條件與一般銷貨並無重大差異，其餘交易因無相關同類交易可循，其交易條件係由雙方協商決定。

國揚實業股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）
民國109年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國揚實業股份有限公司	水美溫泉浴室企業股份有限公司	台灣	一般旅館及餐管業	\$ 22,000	\$ 22,000	2,200,000	20%	\$ 12,933	(\$ 8,671)	(\$ 714)	關聯企業
"	漢神購物中心股份有限公司	台灣	百貨相關業	\$ 480,000	\$ -	8,000,000	20%	\$ 520,343	\$ 854,905	\$ 40,343	關聯企業
"	Shadwell Limited	英屬維京群島	投資房地產	4,742	4,742	200,000	100%	2,309	(56)	(56)	子公司 (註4)
"	神揚建設股份有限公司	台灣	不動產投資開發、興建及租賃	1,600,000	900,000	160,000,000	100%	1,384,417	(104,399)	(92,130)	子公司 (註4)
"	上揚國際資產管理股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	631,098	631,098	61,800,000	100%	664,003	(54,936)	(55,161)	子公司 (註4.6)
神揚建設股份有限公司	理揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	-	177,954	-	-	-	(12,730)	(5,395)	(註5)
"	喆揚農技股份有限公司	台灣	園藝服務業及造林業	2,500	2,500	250,000	100%	1,688	(216)	(216)	孫公司 (註4)
"	吉揚建設開發股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	136,000	104,000	13,600,000	80%	135,704	(357)	(286)	孫公司 (註3.4)
上揚國際資產管理股份有限公司	齊陽建設股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	31,500	31,500	3,150,000	45%	31,283	(147)	(66)	關聯企業
"	Century Rainbow Limited	塞席爾	投資公司	106,145 (USD3,727仟元)	106,145 (USD3,727仟元)	2,718,138	100%	695	98	98	孫公司 (註1.4)
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	塞席爾	投資公司	77,665 (USD2,727仟元)	77,665 (USD2,727仟元)	1,988,828	100%	(94)	-	-	孫公司 (註1.4)
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香港	投資公司	28,480 (USD1,000仟元)	28,480 (USD1,000仟元)	1,000,000	100%	983	98	98	孫公司 (註1.4)
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	薩摩亞	投資公司	28,480 (USD1,000仟元)	28,480 (USD1,000仟元)	1,000,000	40%	1,053	245	(115)	關聯企業 (註1)

註1：係以原始外幣金額依民國109年12月31日匯率換算而得。

註2：子公司神揚於民國109年8月辦理現金增資\$700,000，本集團依持股比例認購，股款已全數支付。

註3：本集團於民國108年9月成立之孫公司。該公司於民國109年上半年度辦理現金增資\$40,000，本集團依持股比例認購，股款已全數支付。

註4：於編製本合併報表時，業已合併沖銷。

註5：本集團於民國109年第三季出售該公司全數股權，請詳民國109年度合併財務報告附註七、(二)8.說明。

註6：子公司上揚於民國109年11月9日董事會通過辦理減資\$82,000彌補虧損，本集團依減資比例減少股數。

國揚實業股份有限公司
大陸投資資訊—基本資料
民國109年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式 (註1)	本期期初自	本期匯出或收回		本期期末自	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資損益 (註2(2).B)	期末投資 帳面金額	截至本期 止已匯回 投資收益	備註
				台灣匯出累 積投資金額	匯出	收回	台灣匯出累 積投資金額						
國磐投資諮詢有限公 司	從事經營投資諮 詢、企業管理諮 詢	\$ 85,440 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 28,480 (USD1,000仟元)	\$ -	\$ -	\$ 28,480 (USD1,000仟元)	\$ 245	40%	\$ 98	\$ 1,126	\$ -	

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定赴 大陸地區投資限額
本公司	\$ 105,604(USD 3,708仟元)	\$ 105,604	\$ 5,574,356

註1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (1)直接赴大陸地區從事投資
- (2)透過第三地區公司再投資大陸-係透過投資Good Fame Limited再轉投資國磐投資諮詢有限公司。
- (3)其他方式

註2：本期認列投資損益欄中：

- (1)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明
- (2)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明
 - A.經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報告
 - B.經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報告
 - C.其他-未經會計師查核之財務報表評價及揭露。

註3：本表相關數字應以新臺幣列示。

註4：本公司本期申請註銷間接投資持股12.89%(不具重大影響)之大陸被投資公司西安漢神百貨有限公司未實行投資金額USD 2,292仟元業已核准；

期末經經濟部投審會核准投資金額包括本公司間接投資持股 12.89%(不具重大影響)之大陸被投資公司西安漢神百貨有限公司 77,124 仟元(USD2,708 仟元)，期末匯出金額相同。

國揚實業股份有限公司及其子公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表九

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
漢神投資股份有限公司	65,964,933	9.46%
崇神開發實業股份有限公司	50,793,780	7.29%
又達興業股份有限公司	45,453,444	6.52%
承啟股份有限公司	42,389,920	6.08%