

國揚實業股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師查核報告  
民國 110 年度及 109 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及子公司  
民國 110 年度及 109 年度合併財務報告暨會計師查核報告  
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12 ~ 13
七、	合併權益變動表	14
八、	合併現金流量表	15 ~ 16
九、	合併財務報表附註	17 ~ 61
	(一) 公司沿革	17
	(二) 通過財務報告之日期及程序	17
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17 ~ 18
	(四) 重大會計政策之彙總說明	18 ~ 28
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28
	(六) 重要會計項目之說明	29 ~ 48
	(七) 關係人交易	49 ~ 53
	(八) 質押之資產	53

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	53	
(十)	重大之災害損失	53	
(十一)	重大之期後事項	53	
(十二)	其他	53	~ 59
(十三)	附註揭露事項	59	
(十四)	營運部門資訊	59	~ 61

  
國揚實業股份有限公司  
關係企業合併財務報表聲明書

本公司 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國揚實業股份有限公司



負責人：林子寬



中華民國 111 年 3 月 21 日

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及子公司(以下簡稱「國揚集團」)民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 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)，上開合併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，足以允當表達國揚集團民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 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合併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。

## 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國揚集團民國 110 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併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。

國揚集團民國 110 年度合併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合併財務報告附註四(二十九)；會計項目之說明請詳合併財務報告附註六(十八)。

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之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合併財務報表附註四(十三)；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報表附註五；會計項目之說明請詳合併財務報表附註六(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**

國揚集團民國 110 年及 109 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，本會計師對上開合併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 110 年及 109 年 12 月 31 日對前揭採用權益法之投資金額分別為新台幣 970,823 仟元及新台幣 564,559 仟元，分別占資產總額之 5.60%及 2.78%，民國 110 年及 109 年度認列之綜合損益分別為新台幣 168,898 仟元及新台幣 34,168 仟元，分別占本期綜合損益總額之 23.05%及 0.64%。

### **其他事項-個體財務報告**

國揚實業股份有限公司已編製民國 110 年及 109 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

### **管理階層與治理單位對合併財務報表之責任**

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合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國揚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國揚集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

國揚集團之治理單位(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表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併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合併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合併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. 辨認並評估合併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，以及使國揚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表使用者注意合併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集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於國揚集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責合併查核案件之指導、監督及執行，並負責形成合併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，決定對國揚集團民國 110 年度合併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

蕭春鴛

蕭春鴛



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 1 年 3 月 2 1 日

國揚實業股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國110年及109年12月31日



單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	2,661,525	15	\$	5,724,939	28
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)						
	產—流動			20,424	-		32,275	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)						
	之金融資產—流動			744,787	4		378,534	2
1150	應收票據淨額	六(四)		70,618	-		52,548	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七		454,495	3		249,514	1
1200	其他應收款	七		305,206	2		488,532	3
1220	本期所得稅資產			11,848	-		584	-
130X	存貨	六(五)(六)(九)及						
		八		10,658,248	62		9,918,081	49
1410	預付款項			240,506	1		586,214	3
1476	其他金融資產—流動	八		1,230	-		229,340	1
1479	其他流動資產—其他			73,945	1		76,676	-
11XX	<b>流動資產合計</b>			<u>15,242,832</u>	<u>88</u>		<u>17,737,237</u>	<u>87</u>
<b>非流動資產</b>								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)及七						
	之金融資產—非流動			426,132	3		1,024,216	5
1550	採用權益法之投資	六(七)及七		971,832	6		565,612	3
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八		78,942	1		86,325	-
1755	使用權資產	六(五)(九)及八		61,412	-		358,860	2
1760	投資性不動產淨額	六(十)及八		254,028	1		255,414	1
1840	遞延所得稅資產	六(二十五)		13,737	-		-	-
1920	存出保證金	七		164,002	1		104,287	1
1980	其他金融資產—非流動	八		59,437	-		59,435	-
1990	其他非流動資產—其他			77,221	-		117,700	1
15XX	<b>非流動資產合計</b>			<u>2,106,743</u>	<u>12</u>		<u>2,571,849</u>	<u>13</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		\$	<u>17,349,575</u>	<u>100</u>	\$	<u>20,309,086</u>	<u>100</u>

(續次頁)

國揚實業股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(十一)	\$	4,671,351	27	\$	3,518,839	17
2110	應付短期票券	六(十二)		1,138,402	7		1,883,373	9
2130	合約負債—流動	六(十八)及七		998,447	6		1,012,044	5
2150	應付票據			245,348	1		107,188	1
2170	應付帳款			394,337	2		829,033	4
2219	其他應付款—其他	六(十四)及七		253,898	2		3,456,579	17
2230	本期所得稅負債			217,920	1		33,005	-
2280	租賃負債—流動			22,308	-		21,991	-
2399	其他流動負債—其他			96,084	1		89,102	1
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>8,038,095</u>	<u>47</u>		<u>10,951,154</u>	<u>54</u>
<b>非流動負債</b>								
2580	租賃負債—非流動			44,092	-		63,147	-
2645	存入保證金	七		2,853	-		2,996	-
2670	其他非流動負債—其他			1,221	-		1,195	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>			<u>48,166</u>	<u>-</u>		<u>67,338</u>	<u>-</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>8,086,261</u>	<u>47</u>		<u>11,018,492</u>	<u>54</u>
<b>權益</b>								
<b>歸屬於母公司業主之權益</b>								
股本 六(十四)								
3110	普通股股本			3,800,000	22		3,800,000	19
資本公積 六(十五)								
3200	資本公積			627,683	3		627,683	3
保留盈餘 六(十六)								
3310	法定盈餘公積			988,010	6		856,070	4
3350	未分配盈餘			3,823,726	22		3,456,890	17
其他權益 六(十七)								
3400	其他權益		(	10,017)	-		516,025	3
31XX	<b>歸屬於母公司業主之權益合計</b>			<u>9,229,402</u>	<u>53</u>		<u>9,256,668</u>	<u>46</u>
36XX	<b>非控制權益</b>			<u>33,912</u>	<u>-</u>		<u>33,926</u>	<u>-</u>
3XXX	<b>權益總計</b>			<u>9,263,314</u>	<u>53</u>		<u>9,290,594</u>	<u>46</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾 九								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		\$	<u>17,349,575</u>	<u>100</u>	\$	<u>20,309,086</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國110年及109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	110 年 度			109 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十八)及七	\$ 5,124,284	100	\$ 14,277,915	100		
5000 營業成本	六(五)(二十三) (二十四)	( 3,762,094)	( 74)	( 8,752,481)	( 61)		
5900 營業毛利		1,362,190	26	5,525,434	39		
營業費用	六(二十三) (二十四)						
6100 推銷費用		( 169,106)	( 3)	( 204,193)	( 2)		
6200 管理費用		( 252,851)	( 5)	( 317,412)	( 2)		
6000 營業費用合計		( 421,957)	( 8)	( 521,605)	( 4)		
6900 營業利益		940,233	18	5,003,829	35		
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(十九)	7,143	-	55,593	-		
7010 其他收入	六(二十)	72,190	2	91,727	1		
7020 其他利益及損失	六(二十一)	( 12,671)	-	44,829	-		
7050 財務成本	六(二十二)	( 46,674)	( 1)	( 70,441)	-		
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(七)	205,409	4	34,053	-		
7000 營業外收入及支出合計		225,397	5	155,761	1		
7900 稅前淨利		1,165,630	23	5,159,590	36		
7950 所得稅費用	六(二十五)	( 183,493)	( 4)	( 216,523)	( 1)		
8200 本期淨利		\$ 982,137	19	\$ 4,943,067	35		

(續次頁)



國揚實業股份有限公司及子公司  
合併綜合損益表  
民國110年及109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	110 年 度	109 年 度
		金 額 %	金 額 %
<b>其他綜合損益</b>			
<b>不重分類至損益之項目</b>			
8311	確定福利計畫之再衡量數	\$ -	\$ 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	( 249,335) ( 5)	436,826 3
8310	不重分類至損益之項目總額	( 249,335) ( 5)	437,404 3
<b>後續可能重分類至損益之項目</b>			
8361	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	( 108) -	( 136) -
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	26 -	( 14) -
8360	後續可能重分類至損益之項 目總額	( 82) -	( 150) -
8300	<b>其他綜合損益(淨額)</b>	( \$ 249,417) ( 5)	\$ 437,254 3
8500	<b>本期綜合損益總額</b>	\$ 732,720 14	\$ 5,380,321 38
淨利(損)歸屬於：			
8610	母公司業主	\$ 982,151 19	\$ 4,943,139 35
8620	非控制權益	( 14) -	( 72) -
		\$ 982,137 19	\$ 4,943,067 35
綜合損益總額歸屬於：			
8710	母公司業主	\$ 732,734 14	\$ 5,380,393 38
8720	非控制權益	( 14) -	( 72) -
		\$ 732,720 14	\$ 5,380,321 38
<b>每股盈餘</b>			
六(二十六)			
9750	基本每股盈餘	\$ 2.58	\$ 7.58
9850	稀釋每股盈餘	\$ 2.58	\$ 7.57

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及子公司  
 合併現金流量表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	1 1 0 年 度	1 0 9 年 度
<b>營業活動之現金流量</b>			
本期稅前淨利		\$ 1,165,630	\$ 5,159,590
調整項目			
收益費損項目			
折舊費用	六(二十三)	29,882	34,013
攤銷費用	六(二十三)	234	178
利息費用	六(二十二)	46,674	70,441
利息收入	六(十九)	( 7,143 )	( 55,593 )
採用權益法認列之關聯企業及合資損(益)之份額	六(七)	( 205,409 )	( 34,053 )
股利收入	六(二十)	( 51,934 )	( 46,352 )
透過損益按公允價值衡量金融資產利益	六(二十一)	( 262 )	( 336 )
處分採用權益法之投資利益		-	( 52,460 )
處分投資利益		-	( 358 )
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		( 18,070 )	9,200
應收帳款淨額		( 204,981 )	( 211,714 )
其他應收款		192,725	( 83,448 )
存貨		( 393,341 )	4,277,390
預付款項		334,192	( 219,227 )
其他流動資產		2,731	( 6,005 )
無形資產		( 245 )	( 177 )
淨確定福利資產		-	6,854
其他非流動資產		40,490	( 3,733 )
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債		( 13,597 )	( 23,970 )
應付票據		138,160	42,277
應付帳款		( 434,696 )	175,479
其他應付款		( 39,765 )	213,953
其他流動負債		6,982	59,536
營運產生之現金流入		588,257	9,311,485
收取之利息		( 2,256 )	55,593
支付之利息		( 112,766 )	( 159,617 )
退還支付之所得稅		-	161
支付之所得稅		( 10,206 )	( 182,847 )
收取之股利		116,094	41,352
營業活動之淨現金流入		579,123	9,066,127

(續次頁)

  
 國揚實業股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	1 1 0 年 度	1 0 9 年 度
<b>投資活動之現金流量</b>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 12,113	\$ 5,358
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	( 2,624,129 )	( 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	2,374,751	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	( 10,645 )	( 192,765 )
其他金融資產減少	228,108	80,969
取得採用權益法之投資價款	( 22,456 )	( 480,000 )
處分採用權益法之投資價款	-	204,086
存出保證金(增加)減少	( 59,715 )	18,580
取得不動產、廠房及設備	-	( 20,272 )
處分不動產、廠房及設備	108	-
其他非流動負債－其他增加	26	25
投資活動之淨現金流出	( 101,839 )	( 707,517 )
<b>籌資活動之現金流量</b>		
短期借款增加(減少)	六(二十七) 1,152,512	( 2,057,637 )
應付短期票券減少	六(二十七) ( 744,971 )	( 916,262 )
租賃本金償還	六(二十七) ( 21,403 )	( 21,001 )
存入保證金減少	六(二十七) ( 143 )	( 1,647 )
發放現金股利	六(十六) (二十七) ( 760,000 )	( 1,149,361 )
減資退還現金	六(十四) ( 3,165,825 )	-
非控制權益變動	-	8,000
籌資活動之淨現金流出	( 3,539,830 )	( 4,137,908 )
匯率變動對現金及約當現金之影響	( 868 )	( 689 )
本期現金及約當現金(減少)增加數	( 3,063,414 )	4,220,013
期初現金及約當現金餘額	5,724,939	1,504,926
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,661,525	\$ 5,724,939

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，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及子公司  
合併財務報表附註  
民國110年度及109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，本公司及子公司(以下統稱「本集團」)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

本合併財務報告已於民國111年3月21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

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
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本集團經評估上述準則及解釋對本集團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

下表彙列金管會認可之民國 111 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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團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

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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第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
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	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12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團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

編製本合併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

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與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)編製。



## (二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併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。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團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，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

## (三) 合併基礎

1. 財務報告編製原則

(1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體，當本集團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，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

(4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團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，亦即當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			110年12月31日	109年12月31日
本公司	Shadwell Limited.	投資房地產	100%	100%
本公司	上揚國際資產管理股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	100%	100%
本公司	神揚建設股份有限公司(神揚建設)	住宅及大樓開發租售業	100%	100%
神揚建設股份有限公司	喆揚農技股份有限公司	園藝服務業及造林業	100%	100%
神揚建設股份有限公司	吉揚建設開發股份有限公司	住宅及大樓開發租售業	80%	80%
上揚國際資產管理股份有限公司	Century Rainbow Limited.	專業投資	100%	100%
Century Rainbow Limited.	Celestial Talent Limited.	專業投資	100%	100%
Century Rainbow Limited.	Charm Merit Limited.	專業投資	100%	100%

3. 未列入本合併財務報告之子公司：無。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。

5. 對取得或使用資產及清償負債之能力之重大限制：無。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：無。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併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所有集團個體及關聯企業，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。惟當本集團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。

### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本集團從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，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) 現金或約當現金，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。

本集團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。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

#### (六) 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。

#### (七) 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. 本集團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易日會計。
3. 本集團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，本集團於損益認列股利收入。

#### (八) 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. 本集團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. 本集團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，本集團於損益認列股利收入。

#### (九) 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，本集團係以原始發票金額衡量。

#### (十) 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。

#### (十一) 金融資產之除列

當本集團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。

#### (十二) 出租人之租賃交易

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。

#### (十三) 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。

#### (十四) 採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團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。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團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。如本集團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，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 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，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。



4. 本集團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，與本集團採用之政策一致。
5. 當集團處分關聯企業時，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，其會計處理與本集團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。

#### (十五) 聯合營運

對於聯合營運之權益，本集團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。

#### (十六) 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集團，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. 本集團於每一財務年度結束對各項資產之殘值、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。

#### (十七) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團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集團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。

#### (十八) 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。按經濟耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 20~60 年。

#### (十九) 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。

#### (二十) 非金融資產減損

本集團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。

#### (二十一) 借款

係指向銀行借入之長、短期款項。本集團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。

## (二十二) 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，本集團係以原始發票金額衡量。

## (二十三) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

## (二十四) 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，本集團必須支付特定給付，以歸墊持有人所發生損失之合約。本集團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。

## (二十五) 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

#### 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。

### 3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董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日收盤價。

## (二十六) 員工股份基礎給付

現金增資保留股份予員工認購以本集團通知員工，並經雙方合意其得認購股份之數量與價格之日為給與日。

## (二十七) 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. 本集團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合併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，本集團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。

## (二十八) 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。

## (二十九) 收入認列

### 土地開發不動產銷售

1. 本集團主要業務為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，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權或使用權移轉客戶時，本集團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. 本集團之部分銷售合約中包括價格減讓之變動對價，本集團依期望值或最可能金額作為變動對價之適當估計值。
3. 本集團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，本集團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。

## (三十) 營運部門

本集團營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，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，故本集團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，本集團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 110 年 12 月 31 日，本集團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

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 6,039	\$ 68,926
活期存款	2,649,675	5,655,119
支票存款	79	79
約當現金-定期存款	5,732	815
	<u>\$ 2,661,525</u>	<u>\$ 5,724,939</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團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. 本集團因預售建案信託款等用途受限部分表列「其他金融資產-流動」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

	110年12月31日	109年12月31日
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 21,170	\$ 32,000
評價調整	( 746)	275
	<u>\$ 20,424</u>	<u>\$ 32,275</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 110 年及 109 年度日認列於損益之淨(損)益分別計\$262及\$694。
2. 本集團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

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流動項目</u>		
權益工具		
上市櫃公司股票	\$ 788,984	\$ 425,638
評價調整	( 44,197)	( 47,104)
	<u>\$ 744,787</u>	<u>\$ 378,534</u>
<u>非流動項目</u>		
權益工具		
非上市、上櫃、興櫃股票	\$ 357,501	\$ 483,202
評價調整	68,631	541,014
	<u>\$ 426,132</u>	<u>\$ 1,024,216</u>



1. 本集團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 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$1,170,919 及\$1,402,750。
2. 本集團於民國 110 年 1 月新增向關係人取得漢神名店百貨股份有限公司(以下簡稱「漢神名店百貨」)股權，因累計持有該公司股權已達 20%對其具重大影響力，故按公允價值轉列為採用權益法之投資，累積利益轉列保留盈餘。請詳附註六(七)及附註七(二)7.說明。
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>110年度</u>	<u>109年度</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>		
<u>值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值(損失)利益	(\$ 213,384)	\$ 436,826
累積利益或(損失)因除列轉列保留盈餘	<u>\$ 256,092</u>	<u>\$ 16,161</u>

4. 本集團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>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收票據	\$ 70,618	\$ 52,548
應收帳款	453,192	227,803
應收帳款－關係人	1,303	21,711
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 525,113</u>	<u>\$ 302,062</u>

1. 本集團未將應收票據及帳款提供作為質押擔保。
2. 民國 110 年 12 月 31 日、109 年 12 月 31 日及 109 年 1 月 1 日，本集團與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$524,836、\$282,468 及\$78,982。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據及帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為每期應收票據及應收帳款之帳面金額。
4. 應收票據及應收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>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>待售房地</u>		
美樹館	\$ 910	\$ 910
天喆	-	9,741
國硯案	1,291,935	1,416,430
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	1,351,048	2,587,146
南方莊園案(文山公訓段案)	10,083	156,625
國揚矽谷案(汐止工建段案)	1,262	-
微笑時代案(前鎮區盛興段案)	773,630	953,492
早安·國揚案二期(基隆調和段案)	1,684,924	-
	<u>5,113,792</u>	<u>5,124,344</u>
減：備抵評價損失	( 519,834 )	( 730,727 )
	<u>4,593,958</u>	<u>4,393,617</u>
<u>在建房地</u>		
國揚翡翠森林案(台糖安南案)	43,940	42,180
國揚矽谷案(汐止工建段案)	-	1,445,665
早安·國揚案一期(基隆調和段案)	-	1,601,961
早安·國揚案二期(基隆調和段案)	318,249	-
內湖舊宗案	1,596,699	1,074,684
	<u>1,958,888</u>	<u>4,164,490</u>
減：備抵評價損失	-	( 1,267 )
	<u>1,958,888</u>	<u>4,163,223</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	273,821
吉林都更案	148,180	123,182
景美段	40,174	40,174
仁愛都更案	9,844	4,820
光華段	12,500	12,500
高雄允文段	108,170	108,170
土城案	1,216,210	-
三重案	963,175	-
高雄鳳山案(鳳山勝利案)	571,245	-
新店寶元段	262,267	256,772
其他	85,955	84,424
	<u>3,956,046</u>	<u>1,168,368</u>
減：備抵評價損失	( 204,720 )	( 161,203 )
	<u>3,751,326</u>	<u>1,007,165</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	354,076
	<u>\$ 10,658,248</u>	<u>\$ 9,918,081</u>

1. 本集團於民國 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(大南港案)。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。本集團於民國 109 年 6 月 4 日完成所有權過戶，並已收取全部價金。
2. 本集團民國 110 年及 109 年度認列為費損之存貨成本分別為\$3,762,094 及\$8,752,481，其中包含淨變現價值回升而認列之存貨(迴升利益)及跌價損失(\$168,643)及\$722,689，民國 110 年度因出售部分淨變現價值低於成本之存貨，故淨變現價值回升。
3. 有關本期將使用權資產轉列存貨之說明請詳附註六(九)3.之說明
4. 民國 110 年及 109 年度存貨利息資本化金額分別為\$69,001 及\$86,664，資本化利率區間分別為 1.78%~2.20%及 0.420%~2.450%。
5. 本集團將存貨提供擔保情形，請詳附註八。

#### (六)聯合營運

1. 本集團部分開發建案係採聯合營運，對於聯合營運之權益，本集團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)，並已包括於合併財務報告之適用項目中。
2. 本集團所持有之聯合營運開發案資訊如下：

專案名稱	持有比例	地主或共同興建者	說明
大南港案	40%	和信成(股)公司等六家公司	台北市南港區
國揚翡翠森林案	65%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台南市安南區
南方莊園案	100%	註	台北市文山區
國揚矽谷案	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
微笑時代案	70%	財政部國有財產署南區分署、神揚建設(股)公司、漢霖開發實業(股)公司	高雄市前鎮區
早安·國揚案	55%	齊宣實業(股)公司、藏善建設(股)公司	基隆市中正區
內湖舊宗案	50%	威力國際開發(股)公司等五家公司	台北市內湖區
土城案	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市土城區
三重案	50%	威力國際開發(股)公司等四家公司	新北市三重區
高雄鳳山案	50%	藏信建設(股)公司	高雄市鳳山區

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. 本集團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	110年12月31日			
	大南港案	微笑時代案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產				
存貨	\$ -	\$ 773,630	\$1,394,983	\$ 6,377,351
其他流動資產	-	182,491	699,449	1,007,450
	-	956,121	2,094,432	7,384,801
非流動資產	-	48,054	23,684	219,545
資產總計	\$ -	\$1,004,175	\$2,118,116	\$ 7,604,346
流動負債				
短期借款	\$ -	\$ 103,935	\$ 149,526	\$ 3,998,450
應付短期票券	-	183,674	410,412	-
合約負債	-	129,914	29,573	817,517
其他流動負債	-	134,934	104,133	418,043
	-	552,457	693,644	5,234,010
非流動負債	-	395	6	1,120
負債總計	\$ -	\$ 552,852	\$ 693,650	\$ 5,235,130
綜合損益表				
收入	\$ -	\$ 596,609	\$1,490,917	\$ 2,476,434
成本	\$ -	\$ 499,807	\$1,248,472	\$ 1,849,528
費用	\$ -	\$ 49,264	\$ 58,137	\$ 66,806

109年12月31日

資產負債表	大南港案	微笑時代案	翡翠森林案	其他聯合營運建案
流動資產				
存貨	\$ -	\$ 953,492	\$ 2,629,321	\$ 4,214,765
其他流動資產	-	212,179	577,885	647,190
	-	1,165,671	3,207,206	4,861,955
非流動資產	-	319,148	25,645	216,423
資產總計	\$ -	\$ 1,484,819	\$ 3,232,851	\$ 5,078,378
流動負債				
短期借款	\$ -	\$ 194,578	\$ 271,024	\$ 2,633,798
應付短期票券	-	564,605	1,077,612	-
合約負債	-	60,200	220,906	693,952
其他流動負債	-	205,575	276,572	211,195
	-	1,024,958	1,846,114	3,538,945
非流動負債	-	1,483	201	-
負債總計	\$ -	\$ 1,026,441	\$ 1,846,315	\$ 3,538,945
綜合損益表				
收入	\$ 9,634,552	\$ 474,530	\$ 199,519	\$ 587,581
成本	\$ 3,643,392	\$ 385,445	\$ 178,637	\$ 411,758
費用	\$ 2,277	\$ 54,945	\$ 42,927	\$ 53,804

(七)採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日	持股比例
漢神購物中心(股)公司	\$ 898,024	\$ 520,343	20%
水美溫泉浴室企業(股)公司	11,775	12,933	20%
Good Fame Limited	1,009	1,053	40%
齊陽建設(股)公司	61,024	31,283	45%
	\$ 971,832	\$ 565,612	

1. 漢神購物中心(股)公司(以下簡稱「漢神購物中心」)

(1)本集團於民國110年1月新增向關係人取得漢神名店百貨之股權，本集團已累積持有該公司20%之股權，故採權益法評價。請詳附註六(三)及附註七(二)7.說明。

(2)漢神購物中心以民國110年9月1日為股份轉換基準日，採股份轉換方式與漢神名店百貨合併，依股份轉換契約約定，換股比例為每一股漢神名店百貨普通股1股，換發漢神購物中心普通股0.25股，股份轉換後，本集團持有漢神購物中心20%之股權，漢神名店百貨為漢神購物中心100%持有之子公司。

2. 本集團於民國109年8月11日出售理揚農技(股)公司42.38%全數股權予關係人，請詳附註七(二)8.說明。

3. 本集團關聯企業之基本資訊請詳附註十三(二)。

4. 本集團個別不重大之關聯企業民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之帳面價值請詳上表，經營結果如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 205,409	\$ 34,053
其他綜合益(損)(稅後淨額)	( 36,526)	( 14)
本期綜合(損)益總額	<u>\$ 168,883</u>	<u>\$ 34,039</u>

5. 本集團上開投資標的均未有公開報價。民國 110 年及 109 年度採用權益法認列之關聯企業損益之份額，均係依各該被投資公司同期經會計師查核之財務報表評價及揭露。

(八) 不動產、廠房及設備

	<u>110年</u>				<u>合計</u>
	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他</u>	
1月1日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 36,332	\$ 11,185	\$ 119,463
累計折舊及減損	( 4,699)	( 12,658)	( 5,939)	( 9,842)	( 33,138)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,382</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 86,325</u>
1月1日	\$ 36,207	\$ 18,382	\$ 30,393	\$ 1,343	\$ 86,325
增添	-	-	-	-	-
處分	-	-	-	( 380)	( 380)
處分(累計折舊)	-	-	-	272	272
折舊費用	-	( 570)	( 6,089)	( 616)	( 7,275)
12月31日	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 17,812</u>	<u>\$ 24,304</u>	<u>\$ 619</u>	<u>\$ 78,942</u>
12月31日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 36,332	\$ 10,804	\$ 119,082
累計折舊及減損	( 4,699)	( 13,228)	( 12,028)	( 10,185)	( 40,140)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 17,812</u>	<u>\$ 24,304</u>	<u>\$ 619</u>	<u>\$ 78,942</u>



	109年				
	土地	房屋及建築	租賃改良	其他	合計
1月1日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 16,383	\$ 10,862	\$ 99,191
累計折舊及減損	( 4,699)	( 12,088)	( 1,064)	( 9,162)	( 27,013)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,952</u>	<u>\$ 15,319</u>	<u>\$ 1,700</u>	<u>\$ 72,178</u>
1月1日	\$ 36,207	\$ 18,952	\$ 15,319	\$ 1,700	\$ 72,178
增添	-	-	19,949	323	20,272
折舊費用	-	( 570)	( 4,875)	( 680)	( 6,125)
12月31日	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,382</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 86,325</u>
12月31日					
成本	\$ 40,906	\$ 31,040	\$ 36,332	\$ 11,185	\$ 119,463
累計折舊及減損	( 4,699)	( 12,658)	( 5,939)	( 9,842)	( 33,138)
	<u>\$ 36,207</u>	<u>\$ 18,382</u>	<u>\$ 30,393</u>	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 86,325</u>

本集團以不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

#### (九) 租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括土地及建物，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：

	110年1月1日	增添	折舊費用	處分/轉出	110年12月31日
不動產租賃					
成本	\$ 122,453	\$ 2,665	\$ -	\$ -	\$ 125,118
累計折舊	( 42,485)	-	( 21,221)	-	( 63,706)
	<u>79,968</u>	<u>2,665</u>	<u>( 21,221)</u>	<u>-</u>	<u>61,412</u>
土地使用權					
成本	324,960	-	-	( 324,960)	-
攤銷	( 46,068)	-	-	46,068	-
	<u>278,892</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 278,892)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 358,860</u>	<u>\$ 2,665</u>	<u>(\$ 21,221)</u>	<u>(\$ 278,892)</u>	<u>\$ 61,412</u>

	109年1月1日	增添	折舊費用	處分/轉出	109年12月31日
不動產租賃					
成本	\$ 120,405	\$ 2,048	\$ -	\$ -	\$ 122,453
累計折舊	( 21,272)	-	( 21,213)	-	( 42,485)
	99,133	2,048	( 21,213)	-	79,968
土地使用權					
成本	408,420	-	-	( 83,460)	324,960
攤銷	( 40,780)	-	( 5,288)	-	( 46,068)
	367,640	-	( 5,288)	( 83,460)	278,892
	<u>\$ 466,773</u>	<u>\$ 2,048</u>	<u>(\$ 26,501)</u>	<u>(\$ 83,460)</u>	<u>\$ 358,860</u>

### 3. 土地使用權

(1) 子公司「神揚建設股份有限公司」於民國 103 年 4 月 28 日與財政部國有財產署南區分署簽訂高雄市前鎮區盛興段 1492-1496 地號之「國有非公用土地設定地上權契約書」，地上權存續期間 70 年(自民國 103 年 4 月 28 日至 173 年 4 月 27 日止)，地上權權利金為\$878,000。本集團於民國 104 年開始投入建造(微笑時代案)該建案於民國 107 年建造完成並就已出售部份開始辦理所有權及使用權過戶及認列收入，並依出售比例將上述權利金轉列銷貨成本。

(2) 主管機關於民國 110 年 4 月 28 日發布「土地地上權之會計處理疑義」IFRSs 問答集，暨會計研究發展基金會發布「土地地上權之會計處理疑義」並自民國 110 年 1 月 1 日適用，故依前揭規定將本集團上述原帳列土地使用權之地上權權利金轉列「存貨」科目項下。請詳附註六(五)之說明。

(3) 土地使用權提供擔保情形請詳附註八。

### 4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 1,545	\$ 1,959
屬短期租賃合約之費用	9,651	9,796
來自轉租使用權資產之收益	1,110	1,126

5. 本集團於 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為\$32,599及\$32,756。

(十) 投資性不動產

	110年		
	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合計</u>
1月1日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	( 28,643)	( 26,498)	( 55,141)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 28,426</u>	<u>\$ 255,414</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 28,426	\$ 255,414
折舊費用	-	( 1,386)	( 1,386)
12月31日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 27,040</u>	<u>\$ 254,028</u>
12月31日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	( 28,643)	( 27,884)	( 56,527)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 27,040</u>	<u>\$ 254,028</u>
	109年		
	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合計</u>
1月1日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	( 28,643)	( 25,111)	( 53,754)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 29,813</u>	<u>\$ 256,801</u>
1月1日	\$ 226,988	\$ 29,813	\$ 256,801
折舊費用	-	( 1,387)	( 1,387)
12月31日	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 28,426</u>	<u>\$ 255,414</u>
12月31日			
成本	\$ 255,631	\$ 54,924	\$ 310,555
累計折舊及減損	( 28,643)	( 26,498)	( 55,141)
	<u>\$ 226,988</u>	<u>\$ 28,426</u>	<u>\$ 255,414</u>

1. 本公司之子公司上揚國際資產管理(股)公司購入位於花蓮縣富里鄉東竹段 3961 地號土地及附屬建物，該土地為山坡保育區之林業用地。該公司將上述土地及附屬建物以林女士名義登記，並簽訂信託契約，以確保安全。

2. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
投資性不動產之租金收入	\$ 1,989	\$ 1,677
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	(\$ 1,606)	(\$ 1,582)
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(\$ 245)	(\$ 245)

3. 本集團持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$425,944 及 \$424,758，係參酌委任之外部鑑價專家所評估之鑑價報告及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、不動產市場現況及勘估標的，按比較法及收益法進行評估，屬第三層級公允價值。

4. 本集團以投資性不動產提供擔保情形，請詳附註八之說明。

(十一) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>110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	\$ 4,671,351	1.80%~2.40%	請詳附註八
<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	\$ 3,518,839	1.80%~2.40%	請詳附註八

(十二) 應付短期票券

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 1,139,090	\$ 1,883,850
減：應付短期票券折價	( 688)	( 477)
淨 額	<u>\$ 1,138,402</u>	<u>\$ 1,883,373</u>
利率區間	<u>0.2%~0.9%</u>	<u>0.2%~1.162%</u>

(十三) 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。

(1)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。

(2)民國 110 年及 109 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$0 及\$2,800。

2.自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「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。本公司及國內子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。110 年及 109 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$3,234 及\$3,095。

#### (十四)股本

1.截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額均為\$7,000,000，實收資本額皆為\$3,800,000，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：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
1月1日	380,000,000	696,582,479
減資退還現金	-	( 316,582,479)
12月31日	<u>380,000,000</u>	<u>380,000,000</u>

2.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。減資股款業已於民國 110 年 1 月 12 日發放完畢。

#### (十五) 資本公積

項目	110年12月31日	109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。

#### (十六) 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，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 110 年及 109 年經董事會決議通過之現金股利分派案如下：

	<u>110年第三季</u>	<u>110年第二季</u>	<u>110年第一季</u>
董事會決議日期	<u>110年11月8日</u>	<u>110年8月9日</u>	<u>110年5月10日</u>
法定盈餘公積	\$ -	\$ 65,908	\$ 48,030
現金股利	-	190,000	190,000
每股現金股利	-	0.50	0.50
	<u>109年第四季</u>	<u>109年第三季</u>	<u>109年第二季</u>
董事會決議日期	<u>110年4月19日</u>	<u>109年12月21日</u>	<u>109年8月3日</u>
法定盈餘公積	\$ 18,002	\$ 23,162	\$ 454,824
現金股利	380,000	-	1,044,874
每股現金股利	1.00	-	1.50

7. 本公司於民國 110 年 8 月 19 日及 109 年 6 月 10 日經股東常會決議通過之民國 109 年及 108 年度盈餘分派案如下：

	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	<u>金額</u>	<u>每股 股利(元)</u>	<u>金額</u>	<u>每股 股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 495,988	\$ -	\$ 5,689	\$ -
現金股利	1,424,874	2.5	104,487	0.15

8. 本集團民國 110 年度之盈餘分配案，截至民國 111 年 3 月 21 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、(二十四)。



(十七) 其他權益項目

	110年		
	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	\$ 22,116	\$ 493,909	\$ 516,025
評價調整	-	( 249,335)	( 249,335)
評價調整轉出至保留盈餘	-	( 276,625)	( 276,625)
外幣換算差異數	( 82)	-	( 82)
12月31日	<u>\$ 22,034</u>	<u>(\$ 32,051)</u>	<u>(\$ 10,017)</u>

	109年		
	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	-	436,826	436,826
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	<u>\$ 22,116</u>	<u>\$ 493,909</u>	<u>\$ 516,025</u>

(十八) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 5,106,791	\$ 14,264,276
其他	17,493	13,639
	<u>\$ 5,124,284</u>	<u>\$ 14,277,915</u>

1. 客戶合約收入之細分

本集團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：

110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	\$ 4,935,543	\$ -	\$ 4,935,543
—隨時間逐步移轉之收入	-	188,741	188,741
	<u>\$ 4,935,543</u>	<u>\$ 188,741</u>	<u>\$ 5,124,284</u>

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	\$ 14,223,860	\$ -	\$ 14,223,860
—隨時間逐步移轉之收入	-	54,055	54,055
	<u>\$ 14,223,860</u>	<u>\$ 54,055</u>	<u>\$ 14,277,915</u>

2. 本集團截至民國 110 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
111	<u>\$ 1,977,854</u>

### 3. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債-流動：			
-預收土地款	\$ 552,437	\$ 436,101	\$ 421,242
-預收房屋款	446,010	575,943	614,772
	<u>\$ 998,447</u>	<u>\$ 1,012,044</u>	<u>\$ 1,036,014</u>

(1) 本集團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

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
建案預售合約	<u>\$ 651,622</u>	<u>\$ 398,180</u>

(3) 合約修改及變動對價

本集團於民國 110 年度因部分專案開發合約約定之經營管理服務收入之合約價格依合資方補充協議書修正，而本集團所承諾之履約義務屬不可區分之勞務服務，針對合約修約所約定之變動對價，本集團已考量最適當之估計值依準則認列累計追計收入 \$170,437。

### (十九) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 1,993	\$ 4,668
其他利息收入	4,916	50,925
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產利息收入	234	-
	<u>\$ 7,143</u>	<u>\$ 55,593</u>

(二十) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
股利收入	\$ 51,934	\$ 46,352
承購戶違約金收入	2,412	-
其他	17,844	45,375
	<u>\$ 72,190</u>	<u>\$ 91,727</u>

(二十一) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
處分投資利益	\$ -	\$ 52,818
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	262	336
其他利益及損失	(12,933)	(8,325)
	<u>(\$ 12,671)</u>	<u>\$ 44,829</u>

(二十二) 財務成本

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 85,348	\$ 105,594
應付短期票券利息	24,435	46,727
其他	5,892	4,784
	115,675	157,105
減：符合要件之資產資本化 金額	(69,001)	(86,664)
財務成本	<u>\$ 46,674</u>	<u>\$ 70,441</u>

(二十三) 費用性質之額外資訊

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
本期營建成本	\$ 3,760,945	\$ 8,751,332
員工福利費用	108,556	161,688
折舊費用	29,882	34,013
無形資產攤銷費用	234	178
稅捐費用	21,713	27,550
勞務費	45,091	16,498
廣告費用	13,803	42,402
佣金費用	123,702	109,886
租賃費用	9,822	10,371
物業管理費	10,315	23,972
其他費用	59,988	96,196
營業成本及營業費用	<u>\$ 4,184,051</u>	<u>\$ 9,274,086</u>

(二十四) 員工福利費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
薪資費用	\$ 86,812	\$ 129,747
勞健保費用	6,735	5,922
退休金費用	3,234	5,895
董事酬金	4,281	4,607
其他用人費用	<u>7,494</u>	<u>15,517</u>
	<u>\$ 108,556</u>	<u>\$ 161,688</u>

1. 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。
2. 本公司 110 年及 109 年度員工酬勞估列金額分別為 \$5,843 及 \$26,059，董事酬勞估列金額分別為 \$5,843 及 \$26,059，前述金額皆帳列薪資費用科目。

民國 110 年員工酬勞及董事酬勞係依該年度之獲利情況，分別按 0.5%及 0.5%估列，估列金額及員工酬勞發放方式經民國 111 年 3 月 21 日董事會決議通過。

經董事會決議之民國 109 年度員工及董事酬勞與民國 109 年度財務報告認列之金額一致。本公司董事會通過之員工及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十五) 所得稅

1. 所得稅費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ 85,350	\$ 44,294
未分配盈餘加徵	132,951	-
土地增值稅計入當期所得稅	8,746	171,852
以前年度所得稅高低估	(42,808)	(5,407)
當期所得稅總額	<u>184,239</u>	<u>210,739</u>
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(746)	5,784
所得稅費用	<u>\$ 183,493</u>	<u>\$ 216,523</u>

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 233,126	\$ 1,031,932
未分配盈餘加徵稅額	132,951	-
按稅法規定免課稅之所得	( 85,928)	( 1,119,251)
暫時性差異未認列遞延所得稅資產	( 58,059)	124,844
課稅損失未認列遞延所得稅資產	1,388	6,769
以前年度課稅損失未認列遞延所得稅資產	( 12,497)	5,784
暫時性差異之原始產生及迴轉	( 746)	( 5,407)
土增稅計入當期所得	8,746	171,852
最低稅負制之所得稅影響數	7,320	-
以前年度所得稅高低估數	( 42,808)	-
所得稅費用	<u>\$ 183,493</u>	<u>\$ 216,523</u>

3. 因暫時性差異而產生之遞延所得稅資產或負債金額如下：

	110年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日
未實現費用	\$ -	\$ 746	\$ -	\$ 746
預付土地增值稅	-	12,991	-	12,991
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,737</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,737</u>

	109年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合損益	12月31日
未實現費用	\$ 5,784	(\$ 5,784)	\$ -	\$ -

4. 本公司民國 110 年及 109 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。

5. 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。

## (二十六) 每股盈餘

	110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	\$ 982,151	380,000	\$ <u>2.58</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	440	
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	\$ <u>982,151</u>	<u>380,440</u>	\$ <u>2.58</u>
	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	\$ <u>7.58</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
具稀釋作用之潛在普通股之影響 員工酬勞	-	1,054	
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	\$ <u>4,943,139</u>	<u>653,402</u>	\$ <u>7.57</u>

## (二十七) 來自籌資活動之負債之變動

	110年					
	短期借款	應付短期票券	租賃負債	應付股利	存入保證金	合計
1月1日	\$ 3,518,839	\$ 1,883,373	\$ 85,138	\$ -	\$ 2,996	\$ 5,490,346
籌資現金流 量之變動	1,152,512	( 744,971)	( 21,403)	( 760,000)	( 143)	( 374,005)
其他非現金 之變動	-	-	2,665	760,000	-	762,665
12月31日	\$ <u>4,671,351</u>	\$ <u>1,138,402</u>	\$ <u>66,400</u>	\$ -	\$ <u>2,853</u>	\$ <u>5,879,006</u>
	109年					
	短期借款	應付短期票券	租賃負債	應付股利	存入保證金	合計
1月1日	\$ 5,576,476	\$ 2,799,635	\$ 104,091	\$ -	\$ 4,643	\$ 8,484,845
籌資現金流 量之變動	( 2,057,637)	( 916,262)	( 21,001)	( 1,149,361)	( 1,647)	( 4,145,908)
其他非現金 之變動	-	-	2,048	1,149,361	-	1,151,409
12月31日	\$ <u>3,518,839</u>	\$ <u>1,883,373</u>	\$ <u>85,138</u>	\$ -	\$ <u>2,996</u>	\$ <u>5,490,346</u>

## 七、關係人交易

### (一)關係人名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
水美溫泉浴室企業股份有限公司(水美)	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(漢神名店百貨)	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
漢霖開發實業股份有限公司(漢霖開發)	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
威俊國際開發股份有限公司(威俊)	其他關係人
漢來國際物業管理顧問股份有限公司(漢來國際物業)	其他關係人
彭邵齡等9人	其他關係人

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1. 營業收入

##### 銷貨

本集團於民國 110 年度未銷售建案予關係人。民國 109 年第一季及 108 年第四季經董事會決議通過銷售建案予關係人之金額分別為 \$10,140 及 \$39,190。截至民國 109 年 12 月 31 日部分已完成所有權過戶及交屋，認列銷貨收入淨額共 \$31,495。

##### 管理服務收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係人-威力	\$ 591	\$ 1,773

##### 租賃收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係人	\$ 2,933	\$ 2,933

#### 2. 推銷費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係人	\$ 1,395	\$ 1,239



### 3. 管理費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係人-漢來美食	\$ 4,268	\$ 5,439
其他關係人-漢神資產	6,846	6,846
其他關係人-漢神名店百貨	1,288	36
其他關係人-漢來國際物業	1,371	-
其他關係人-其他	634	32
	<u>\$ 14,407</u>	<u>\$ 12,353</u>

### 4. 應收帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
威力	\$ -	\$ 19,568
其他關係人-其他	1,554	2,143
	<u>\$ 1,554</u>	<u>\$ 21,711</u>

### 5. 其他應收款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
威力	\$ -	\$ 49,866

民國 109 年 12 月 31 日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，該款項業已於民國 110 年第三季收回。

### 6. 其他應付費用

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他關係人-其他	\$ 846	\$ 319

### 7. 取得金融資產

(1)本集團於民國 110 年 1 月 28 日向其他關係人-威俊國際購買漢神名店百貨股票，已支付股款並完成股票交易，本集團購買資訊如下：

<u>帳列項目</u>	<u>交易股數</u>	<u>交易標的</u>	<u>取得價款</u>
採用權益法之投資	802仟股	漢神名店百貨-股票	<u>\$ 22,456</u>

請併同參閱附註六(三)及六(七)之說明。

(2)本集團於民國 109 年間參與關係人之現金增資案，並分別於民國 109 年 7 月 15 日、民國 109 年 8 月 19 日及民國 109 年 10 月 22 日完成變更登記。本集團認購資訊如下：

帳列項目	交易股數	交易標的	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>
採用權益法之投資	8,000仟股	漢神購物中心-股票	<u>\$ 480,000</u>

#### 8. 處分金融資產

			109年度		
帳列項目	其他 關係人	交易股數	交易標的	處分價款	處分(損)益
採用權益法 之投資	威力	17,800仟股	理揚農技(股) 公司股票	<u>\$ 204,086</u>	<u>\$ 52,460</u>

民國 110 年度未向關係人處分金融資產。

#### 9. 其他債權債務往來情形

##### (1) 存出保證金

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	<u>\$ 24,598</u>	<u>\$ 24,597</u>

##### (2) 存入保證金

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人	<u>\$ 450</u>	<u>\$ 450</u>

#### 10. 背書保證

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係人—威力	\$ 6,838,730	\$ 5,048,675
—齊宣	558,000	558,000
—漢神資產	—	798,000
	<u>\$ 7,396,730</u>	<u>\$ 6,404,675</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)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 7 月 15 日就新北市三重區中興段 28 地號等 9 筆土地，面積計 1,828.28 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%、威力國際開發(股)公司 10%、中和羊毛工業(股)公司 15%、漢神資產管理(股)公司 10%及漢來國際飯店(股)公司 15%。
- (2) 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 家公司各皆為 10%。

- (3) 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 110 年 1 月 28 日就新北市土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地，面積計 5,344.27 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 家公司各皆為 10%。嗣後於民國 110 年 6 月 29 日「漢來國際飯店(股)公司」退出本專案，原持有之比例變更成漢神資產管理(股)公司持有，本次投資比率變動以民國 110 年 7 月 1 日開始生效。
- (4) 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%。
- (5) 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。嗣後於民國 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

本集團對董事及其他主要管理階層之獎酬：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 14,811	\$ 14,267

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提交董事會決議。

### 八、質押之資產

本集團提供擔保之資產明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	110年12月31日	109年12月31日	
存貨	\$ 9,509,054	\$ 8,176,554	短期借款、商業本票
其他金融資產－流動(受限制存款)	1,230	229,340	信託及備償專戶
不動產、廠房及設備	18,026	18,284	商業本票
投資性不動產	42,182	42,750	商業本票
其他金融資產－非流動(定期存款)	59,437	59,435	履約保證
使用權資產	-	278,892	短期借款、商業本票
	<u>\$ 9,629,929</u>	<u>\$ 8,805,255</u>	

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

截至民國 110 年 12 月 31 日止，本集團與非關係人已簽訂之工程合約總價款計 \$91,470，尚未估列之金額計 \$90,595。

### 十、重大之災害損失

無。

### 十一、重大之期後事項

本集團於民國 111 年 3 月 21 日經董事會決議預計取得高雄市鼓山區龍中段 194、196 及 197 地號共三筆土地，且與六家公司共同投資開發，交易總金額為新台幣 25.93 億，本公司投資比率為 50%。

### 十二、其他

#### (一) 資本管理

本集團進行資本管理以確保集團內各企業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。本集團資本結構係由本集團之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。本集團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。本集團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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 20,424	\$ 32,275
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	744,787	378,534
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	<u>426,132</u>	<u>1,024,216</u>
	<u>\$ 1,191,343</u>	<u>\$ 1,435,025</u>
<u>攤銷後成本衡量之金融資產</u>		
現金及約當現金	\$ 2,661,525	\$ 5,724,939
應收票據淨額	70,618	52,548
應收帳款淨額	454,495	249,514
其他應收款	305,206	488,532
其他金融資產－流動	1,230	229,340
存出保證金	164,002	104,287
其他金融資產－非流動	<u>59,437</u>	<u>59,435</u>
	<u>\$ 3,716,513</u>	<u>\$ 6,908,595</u>
	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融負債</u>		
<u>攤銷後成本衡量之金融負債</u>		
短期借款	\$ 4,671,351	\$ 3,518,839
應付短期票券	1,138,402	1,883,373
應付票據	245,348	107,188
應付帳款	394,337	829,033
其他應付款－其他	253,898	3,456,579
存入保證金	2,853	2,996
租賃負債	<u>66,400</u>	<u>85,138</u>
	<u>\$ 6,772,589</u>	<u>\$ 9,883,146</u>

### 2. 風險管理政策

本集團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，本集團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。

本集團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，本集團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

本集團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. 本集團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，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本集團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 110 年及 109 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 \$204 及 \$323；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 \$7,448 及 \$3,785。

##### 現金流量及公允價值利率風險

- A. 本集團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集團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集團承受公允價值利率風險。於民國 110 年及 109 年度，本集團按浮動利率計算之借款係以新台幣計價。
- B. 本集團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 110 年及 109 年度財務成本之最大影響分別為增加或減少 \$58,098 及 \$54,022。

#### (2) 信用風險

- A. 本集團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集團財務損失之風險，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. 本集團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. 本集團主要經營住宅、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集團係採個別管理並定期追蹤。本集團於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日經評估信用減損損失金額不重大。

D. 於民國 110 年及 109 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. 現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財務部予以彙總。集團財務部監控集團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，以使集團不致違反相關之借款限額或條款。

B. 本集團之非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析；衍生金融負債係依據資產負債表日公允價值進行分析。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：

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 1,500,051	\$ 1,453,386	\$ 1,965,247
應付短期票券	1,139,090	-	-
應付帳款	394,337	-	-
租賃負債	23,867	44,583	-

#### 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	\$ 2,654,893	\$ 28,260	\$ 797,659
應付短期票券	1,833,850	-	-
應付帳款	682,011	147,022	-
租賃負債	22,796	43,834	21,917

C. 本集團並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### (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(十)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、長期預付租金、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，本集團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) 本集團依資產之性質分類，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>110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	\$ 20,424	\$ -	\$ -	\$ 20,424
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ 744,787	\$ -	\$ -	\$ 744,787
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ -	\$ -	\$ 426,132	\$ 426,132
	<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	\$ 32,275	\$ -	\$ -	\$ 32,275
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ 378,534	\$ -	\$ -	\$ 378,534
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ -	\$ -	\$ 1,024,216	\$ 1,024,216

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- A. 本集團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：

市場報價	<u>上市(櫃)公司股票</u> 收盤價	<u>開放型基金</u> 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. 本集團民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。



經評估新型冠狀病毒肺炎疫情流行對本集團民國 110 年度財務狀況及財務績效並無重大影響。

### 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：請詳附表三。
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：附表四。
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：請詳附表五。
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：無。
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、營運部門資訊

#### (一)一般性資訊

本集團僅經營單一產業，且本集團係以集團整體評估績效及分配資源，提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一

個別公司之財務資訊。

本公司：主要業務為興建國民住宅、商務住宅、工業廠房及商業大樓之出租出售。

L1公司：主要業務為住宅大樓及大樓開發租售業、投資興建公共建設業及不動產租賃業。

L2公司：主要業務為住宅大樓及大樓開發租售業、投資興建公共建設業及不動產租賃業。

其他公司：係為未達量化門檻之公司彙總。

## (二) 部門資訊之衡量

本集團營運決策者係以稅後淨利評估營運部門之表現，並作為績效衡量之基礎。

## (三) 部門資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

	110年度					
	本公司	L1公司	L2公司	其他公司	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$ 4,527,439	\$ -	\$ 597,420	\$ -	(\$ 575)	\$ 5,124,284
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$ 4,527,439</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 597,420</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 575)</u>	<u>\$ 5,124,284</u>
部門稅前損益	<u>\$ 1,156,833</u>	<u>\$ 29,375</u>	<u>\$ 81,489</u>	<u>(\$ 57)</u>	<u>(\$ 102,010)</u>	<u>\$ 1,165,630</u>
折舊及攤銷	<u>(\$ 24,757)</u>	<u>(\$ 3,165)</u>	<u>(\$ 2,194)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 30,116)</u>
所得稅費用	<u>(\$ 174,682)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,811)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 183,493)</u>
採用權益法投資損益	<u>\$ 293,759</u>	<u>\$ 29,702</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 118,052)</u>	<u>\$ 205,409</u>
部門資產	<u>\$16,365,998</u>	<u>\$ 651,078</u>	<u>\$2,605,393</u>	<u>\$ 2,168</u>	<u>(\$2,275,062)</u>	<u>\$17,349,575</u>
部門負債	<u>\$ 7,136,596</u>	<u>\$ 1,631</u>	<u>\$1,009,692</u>	<u>\$ 27</u>	<u>(\$ 61,685)</u>	<u>\$ 8,086,261</u>

	109年度					
	本公司	L1公司	L2公司	其他公司	調整及沖銷	合計
來自外部客戶收入	\$13,789,342	\$ 13,973	\$ 475,176	\$ -	(\$ 576)	\$14,277,915
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入合計	<u>\$13,789,342</u>	<u>\$ 13,973</u>	<u>\$ 475,176</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 576)</u>	<u>\$14,277,915</u>
部門稅前損益	<u>\$ 5,159,661</u>	<u>(\$ 54,936)</u>	<u>(\$ 104,470)</u>	<u>(\$ 56)</u>	<u>\$ 159,391</u>	<u>\$ 5,159,590</u>
折舊及攤銷	<u>(\$ 24,320)</u>	<u>(\$ 1,826)</u>	<u>(\$ 8,045)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 34,191)</u>
所得稅費用	<u>(\$ 216,523)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 216,523)</u>
採用權益法投資損益	<u>(\$ 107,719)</u>	<u>\$ 32</u>	<u>(\$ 5,394)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 147,134</u>	<u>\$ 34,053</u>
部門資產	<u>\$19,224,864</u>	<u>\$ 665,904</u>	<u>\$2,613,600</u>	<u>\$ 2,289</u>	<u>(\$2,197,571)</u>	<u>\$20,309,086</u>
部門負債	<u>\$ 9,968,196</u>	<u>\$ 1,638</u>	<u>\$1,153,595</u>	<u>\$ 29</u>	<u>(\$ 104,966)</u>	<u>\$11,018,492</u>

(四) 部門損益之調節資訊

提供予主要營運決策者之外部收入、部門損益及總資產，與財務報告內之收入、稅後淨利及總資產採用一致之衡量方式，故無須調節。

(五) 地區別資訊

本集團民國 110 年及 109 年度地區別資訊如下：

	<u>110年度</u>		<u>109年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	<u>\$ 5,124,284</u>	<u>\$ 1,121,174</u>	<u>\$ 14,277,915</u>	<u>\$ 2,006,237</u>

國揚實業股份有限公司及其子公司  
為他人背書保證  
民國110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	本期最高	期末背書	實際動支	以財產擔保	累計背書保證金	背書保證	屬母公司對	屬子公司對	屬對大陸地	備註
		公司名稱	關係(註2)	背書保證限額 (註3)	背書保證餘額 (註4)	保證餘額 (註5)	金額 (註6)	之背書保證 金額	額佔最近期財務 報表淨值之比率	最高限額 (註3)	子公司背書 保證(註7)	母公司背書 保證(註7)	區背書保證 (註7)	
0	國揚實業(股)公司	威力國際開發(股)公司	5	\$ 18,458,804	\$ 10,504,655	\$ 6,838,730	\$ 6,262,170	\$ -	74.10%	\$ 36,917,608	N	N	N	
0	"	藏善建設(股)公司	5	18,458,804	558,000	279,000	279,000	-	3.02%	36,917,608	N	N	N	
0	"	齊宣實業(股)公司	5	18,458,804	1,116,000	558,000	558,000	-	6.05%	36,917,608	N	N	N	
0	"	神揚建設(股)公司	2	18,458,804	634,500	634,500	131,500	-	6.87%	36,917,608	Y	N	N	
0	"	漢神資產管理(股)公司	5	18,458,804	798,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	理揚農技(股)公司	5	18,458,804	665,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	亨瑞開發實業(股)公司	5	18,458,804	266,000	-	-	-	0.00%	36,917,608	N	N	N	
0	"	大元營造(股)公司	5	18,458,804	522,616	202,616	202,616	-	2.20%	36,917,608	N	N	N	
1	神揚建設(股)公司	吉揚建設開發(股)公司	2	3,123,576	2,415,000	2,282,500	130,300	-	146.15%	6,247,152	N	N	N	
1	"	藏信建設(股)公司	5	3,123,576	368,000	368,000	311,350	-	23.56%	6,247,152	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發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及其子公司  
 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110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	野村環球高收益債基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	689,047	\$ 4,843	-	\$ 4,843	
"	合庫全球醫療照護產業多重資產基金	無	"	1,000,000	9,960	-	9,960	
上揚國際資產管理(股)公司	圓滿一號基金	無	"	617,000	5,621	-	5,621	
					<u>\$ 20,424</u>		<u>\$ 20,424</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	\$ 94,792	1.83%	\$ 94,792	
"	中和羊毛工業(股)公司	註4	"	3,108,000	72,883	3.38%	72,883	
"	漢來美食(股)公司	"	"	332,237	37,211	0.78%	37,211	
"	新光鋼鐵(股)公司	無	"	330,000	19,206	0.10%	19,206	
	長榮海運(股)公司	無	"	600,000	85,500	0.01%	85,500	
神揚建設(股)有限公司	上市(櫃)股票－漢來美食(股)公司	註4	"	22,149	2,481	0.05%	2,481	
"	中華開發金融控股(股)公司	無	"	3,000,000	52,500	0.02%	52,500	
	台灣水泥(股)公司	無	"	2,553,000	122,544	0.04%	122,544	
	華邦電子(股)公司	無	"	1,100,000	37,400	0.03%	37,400	
	鴻碩精密電工(股)公司	無	"	500,000	28,150	0.54%	28,150	
	金居開發(股)公司	無	"	800,000	61,680	0.32%	61,680	
	亞洲水泥(股)公司	無	"	500,000	22,150	0.01%	22,150	
	南亞塑膠工業(股)公司	無	"	100,000	8,540	0.00%	8,540	
	長榮海運(股)公司	無	"	700,000	99,750	0.01%	99,750	
					<u>\$ 744,787</u>		<u>\$ 744,787</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	\$ 20,278	4.43%	\$ 20,278	
"	漢神資產管理(股)公司	註4	"	4,946,472	140,975	2.29%	140,975	
"	漢來國際飯店(股)公司	"	"	5,401,471	73,132	18.00%	73,132	
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	7,961	9.00%	7,961	
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	157,750	5.00%	157,750	
"	天鷹保全(股)公司	無	"	1,526,170	26,036	15.26%	26,036	
					<u>\$ 426,132</u>		<u>\$ 426,132</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：所列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及其子公司

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

民國110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)

買、賣之公司	有價證券種類及 名稱(註1)	帳列科目	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)			期 末		
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
神揚建設(股)有限公司	上市(櫃)股票-陽明海運(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	\$ -	1,900,000	\$ 285,172	1,900,000	\$ 316,692	\$ 285,172	\$ 31,520	-	\$ -

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：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。

國揚實業股份有限公司及其子公司  
 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110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)

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－待建土地 (三重中興段土地)	110/7/12	\$ 944,338	\$ 944,132	永億工業(股)公司 及華陽國際物流 (股)公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	宏邦不動產估價師聯合事務所 鑑價報告、哲宇不動產估價師 事務所鑑價報告	營建用地	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨－待建土地 (土城忠義段土地)	110/1/18 110/7/12	\$1,053,000	\$ 1,053,000	B君及成章工業股份 有限公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	哲宇不動產估價師聯合事務所 鑑價報告、禾揚不動產估價師 事務所鑑價報告	營建用地	不適用
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	\$ 1,520,458 (註1)	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 估價師事務所鑑價報告	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	\$ 566,190 (註2)	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：本集團於民國109年間已依約支付\$ 1,050,595，並於本期支付\$ 469,863，已全數支付完畢。

註2：本集團於民國109年間未支付價款，於本期支付\$ 566,190，已全數支付完畢。

註3：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4：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5：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及其子公司  
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110年1月1日至12月31日

附表五

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-待售房地	110/1/12	係待售房地，不適用	不適用	\$ 222,443	已依約收取 \$222,443	不適用	東碩資訊股份有限公司	無	獲取利益	治緯不動產估價師事務所鑑價報告	不適用
國揚實業股份有限公司	存貨-在建房地	109/6/24	係預售房地，不適用	不適用	\$ 113,935	已依約收取 \$113,935 (註1)	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

註1：本集團於民國109年間已依約收取\$19,369，並於本期收取\$94,566，已全數收取完畢。

註2：交易金額及價款收取情形係以建案持份比例揭露。

註3：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4：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5：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及其子公司  
 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110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	\$ 60,975	註4	0.35%
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	425	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及其子公司

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110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	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	\$ 1,600,000	160,000,000	100%	\$ 1,535,932	\$ 72,692	\$ 88,498	子公司 (註2)
"	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%	649,447	29,375	29,610	子公司 (註2)
"	Shadwell Limited	英屬維京群島	投資房地產	4,742	4,742	200,000	100%	2,140	( 57)	( 57)	子公司 (註2)
"	漢神購物中心股份有限公司	台灣	百貨相關業	480,000	480,000	10,005,000	20%	898,024	948,013	170,156	關聯企業 (註3)
"	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%	11,775	( 5,553)	( 1,158)	關聯企業
"	漢神名店百貨股份有限公司	台灣	百貨相關業	300,926	-	-	-	-	71,978	6,710	關聯企業 (註3)
神揚建設股份有限公司	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%	1,462	( 226)	( 226)	孫公司 (註2)
"	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	136,000	13,600,000	80%	135,649	( 69)	( 55)	孫公司 (註2)
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%	61,024	66,092	29,742	關聯企業
"	Century Rainbow Limited	賽席爾	投資公司	103,163 (USD3,727仟元)	103,163 (USD3,727仟元)	2,718,138	100%	756	( 40)	( 40)	孫公司 (註1,2)
Century Rainbow Limited	Celestial Talent Limited	塞席爾	投資公司	75,483 (USD2,727仟元)	75,483 (USD2,727仟元)	1,988,828	100%	( 92)	-	-	孫公司 (註1,2)
Century Rainbow Limited	Charm Merit Limited	香港	投資公司	27,680 (USD1,000仟元)	27,680 (USD1,000仟元)	1,000,000	100%	941	( 40)	( 40)	孫公司 (註1,2)
Charm Merit Limited	Good Fame Limited	薩摩亞	投資公司	27,680 (USD1,000仟元)	27,680 (USD1,000仟元)	1,000,000	40%	1,009	( 100)	( 41)	關聯企業 (註1)

註1：係以原始外幣金額依民國110年12月31日匯率換算而得。

註2：於編製本合併報表時，業已合併沖銷。

註3：漢神購物中心於民國110年9月1日以股份轉換方式合併漢神名店百貨並取得其100%股權，請詳附註六(七)說明。

國揚實業股份有限公司及其子公司

大陸投資資訊－基本資料

民國110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(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	\$ 83,040 (USD3,000仟元)	(2)	\$ 27,680 (USD1,000仟元)	\$ -	\$ -	\$ 27,680 (USD1,000仟元)	(\$ 100)	40%	(\$ 40)	\$ 1,079	\$ -	

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	\$ 102,637(USD 3,708仟元)	\$ 102,637	\$ 5,557,988

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 74,957 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110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	35,985,223	9.46%
崇神開發實業股份有限公司	27,709,048	7.29%
又達興業股份有限公司	24,795,785	6.52%
承啟股份有限公司	23,124,570	6.08%
威力國際開發股份有限公司	19,320,488	5.08%

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

會員姓名：  
 (1)蕭春鴛  
 (2)王方瑜

北市財證字第

1110150號

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：台北市基隆路一段 333 號 27 樓

事務所電話：(02)2729-6666

事務所統一編號：03932533



會員證書字號：(1)北市會證字第 2942 號

委託人統一編號：11603817

(2)北市會證字第 3712 號

印鑑證明書用途：辦理 國揚實業股份有限公司

110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	蕭春鴛	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	王方瑜	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



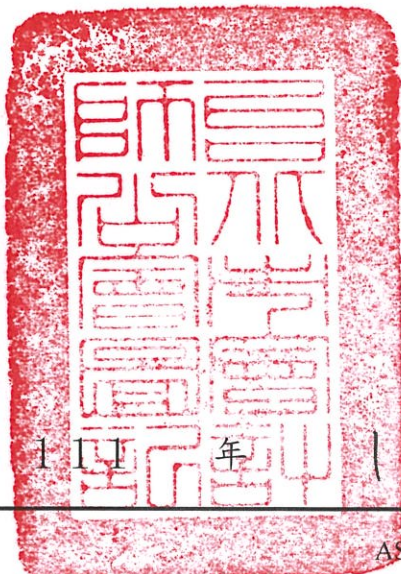
中華民國

111 年

1 月

6 日

日



裝訂線

号